

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוח על המצב הכספי
5	דוח על הרווח הכולל
6	דוח על השינויים בהון העצמי
7-11	באורים לדוחות הכספיים

יהודה ארליך
חיים יוחאי
ליאור שמואלי
נחשון סובול
ירון אוחנה
יניב כהן

Juda Erlich
Haim Yohai
Lior Shmueli
Nachshon Sobol
Yaron Ohana
Yaniv Cohen

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

מגדלי טויוטה
רח' יגאל אלון 65
תל אביב, 6744316

Toyota Towers
65 Igal Alon st.
Tel-Aviv 6744316

טל: +972-3-6254525
פקס: +972-3-6254535
e-mail: info@erlichj.co.il
www.erlichj.co.il

ביקרנו את דוחות על המצב הכספי המצורפים של ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, את הדוחות על הרווח הכולל והדוחות על השינויים בהון העצמי לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בהונה העצמי לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


יהודה ארליך ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 27 במאי, 2024

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
<u>2022</u>	<u>2023</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
רכוש שוטף			
8,592,406	8,097,506		מזומנים ושווי מזומנים
1,259,509	5,446,740		הכנסות לקבל
1,719,756	1,186,011	3	השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
147,524	149,524		השקעה לפיתוח כללי - חידוש מרחב עיסקי
<u>11,719,195</u>	<u>14,879,781</u>		
רכוש לזמן ארוך			
2,500	28,439		פקדון לסינג
62,917	125,582	4	רכוש קבוע
1,126,498	1,269,397	5	השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
177,991	34,467		השקעות לפיתוח כללי - חידוש מרחב עיסקי
<u>1,369,906</u>	<u>1,457,885</u>		
<u>13,089,101</u>	<u>16,337,666</u>		
התחייבויות שוטפות			
200,000	250,000		לצדדים קשורים
260,372	317,978		ספקים ונותני שירותים
6,541,047	9,219,045	6	זכאים ויתרות זכות
<u>7,001,419</u>	<u>9,787,023</u>		
התחייבויות לזמן ארוך			
6,988,261	6,828,393	7	לצדדים קשורים
22,921	22,921	8	בשל סיום יחסי עובד-מעביד
<u>7,011,182</u>	<u>6,851,314</u>		
גרעון בהון			
1,000	1,000	9	הון מניות
(924,500)	(301,671)		יתרת הפסד
<u>(923,500)</u>	<u>(300,671)</u>		
<u>13,089,101</u>	<u>16,337,666</u>		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

27 במאי 2024

רו קינסטליך - יו"ר הדירקטוריון

זוהר אחיאל - מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2022</u>	<u>2023</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>באור</u>	
7,640,229	55,855,205		הכנסות מפרוייקטים
5,283,895	51,454,970		עלות הפרוייקטים
2,356,334	4,400,235		רווח נטו מפרוייקטים
52,889	86,556		הכנסות אחרות
2,409,223	4,486,791		סך הכל הכנסות
2,069,427	3,654,238	10	הוצאות הנהלה וכלליות
339,796	832,553		רווח מפעולות רגילות
175,186	209,724	11	הוצאות מימון
164,610	622,829		רווח נקי לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח על השינויים בהון העצמי

<u>ס"ה"כ</u> <u>ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>ש"ח</u>	<u>הון מניות</u> <u>ש"ח</u>	
(1,088,112)	(1,089,112)	1,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2022</u>
<u>164,612</u>	<u>164,612</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
(923,500)	(924,500)	1,000	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</u>
<u>622,829</u>	<u>622,829</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>(300,671)</u>	<u>(301,671)</u>	<u>1,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

1. החברה הינה חברה בת של עיריית ראשון לציון, הוקמה בחודש מרץ 2016 והחלה את פעילותה העיסוקית בחודש דצמבר 2016.

2. מטרת החברה הינה ליזום, לפתח ולנהל פרויקטים מיוחדים בתחום המקרקעין והתשתיות העירוניים בראשון לציון לתועלת העיר ותושביה ובכלל זה ייזום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית כולל ייזום פרויקטים ע"פ תכנית ארצית 38 על תיקוניה, פרויקטים לשימור מבנים ואתרים, שיפור ושיפוץ חזיתות מבנים ורחובות, פיתוח מע"ר ואזורי תעסוקה חדשים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים:

- א. **בסיס העריכה של הדוחות הכספיים**
הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) הכוללים תקני חשבונאות והבהרות שפורסמו על ידי המוסד השיראלי לתקינה בחשבונאות, גילוי דעת והבהרות שפורסמו בעבר על ידי לשכת רואי חשבון בישראל בנושאי חשבונאות ודיווח כספי ופרקטיקה מקובלת הישראל.
עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.
- א. **השפעת השינויים בכוח הקניה של השקל הישראלי**
הדוחות הכספיים ערוכים על פי המוסכמה של העלות ההיסטורית ללא התחשבות בשינויים בכוח הקניה של המטבע הישראלי.
- ב. **מזומנים ושווי מזומנים**
שווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שניזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.
- ג. **הוצאות מראש**
משמען תשלומים שנעשו עבור שירותים ואשר עלותן תיזקף לדוח על הפעילויות בעתיד. הוצאות אלה נכללות בסעיף החייבים.
- ד. **הוצאות לשלם**
הוצאות שנצברו המשתקפות בדוחות הכספיים ליום המאזן על בסיס של זמן או הנאה מהשירות. נכללות בסעיף הזכאים האחרים ויתרות זכות.
- ה. **שימוש באומדנים**
הנהלת החברה מחויבת לעיתים להשתמש באומדנים או בהערכות בחשבונאות בעת עריכת דו"חות כספיים והצגתם על פי כללי חשבונאות מקובלים.
הקביעה של אומדן בחשבונאות יכולה להיות פשוטה או מורכבת.
הנהלת החברה מפעילה את שיקול הדעת ונסיגה המצטבר בכדי להגיע לאומדן בחשבונאות הטוב ביותר אף שהשפעותיהן הסופיות של עסקאות אשר נאמדו או הוערכו עשויות שתהיינה שונות מהאומדן המקורי.
- ו. **רכוש קבוע**
1. הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות.
2. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.
3. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה על בסיס משך תקופת השימוש המשוערת בנכסים.
להלן שעורי הפחת שנוקפו:
%
- | | |
|------|-------------|
| 7-15 | ריהוט וציוד |
| 33 | מחשבים |

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
ופיתוח כלכלי - חידוש מרחב עיסקי

הסעיף מהווה פרוייקטים המתוכננים למימוש בשנה העוקבת לשנת הדוח הכספי.

ראה באור 5.

באור 4 - רכוש קבוע

ההרכב:

<u>ס"ה כ</u>	<u>מחשבים</u>	<u>ציוד וריהוט</u>	<u>עלות</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
79,084	63,212	15,872	ליום 1 בינואר 2023
106,922	78,672	28,250	תוספות
<u>186,006</u>	<u>141,884</u>	<u>44,122</u>	ליום 31 בדצמבר 2023
16,167	12,016	4,151	ליום 1 בינואר 2023
44,257	40,871	3,386	תוספות
<u>60,424</u>	<u>52,887</u>	<u>7,537</u>	ליום 31 בדצמבר 2023
<u>125,582</u>	<u>88,997</u>	<u>36,585</u>	ליום 31 בדצמבר 2023
<u>62,917</u>	<u>51,196</u>	<u>11,721</u>	ליום 31 בדצמבר 2022

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית

החברה רכשה מהחברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ השקעות וזכויות בפרוייקטי תמ"א 38 בראשון לציון בסך כ-2.998 מיליון ש"ח, וכן השקיעה בייזום פרוייקטים לקידום תמ"א 38 ופיתוח פרויקטים של התחדשות עירונית למתחמי פינוי בינוי.

להלן הרכב הפרוייקטים:

<u>ש"ח</u>	
1,303,864	פרוייקטים לזמן ארוך (1)
1,335,535	פרוייקטים לזמן קצר (2) ראה באור 3.
<u>2,639,399</u>	

- (1) כולל פרוייקטים לפיתוח כלכלי בסך 34,467 ש"ח.
 (2) כולל פרוייקטים לפיתוח כלכלי בסך 149,524 ש"ח.

באור 6 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
181,356	199,804	עובדים והתחייבויות בשל שכר
558,298	1,161,942	מוסדות
5,587,393	-	הכנסות מראש
214,000	7,857,299	הוצאות לשלם
<u>6,541,047</u>	<u>9,219,045</u>	

באור 7 - התחייבויות לצדדים קשורים

ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
4,619,813	4,753,808	עיריית ראשון לציון (1)
2,568,448	2,324,585	החברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ (2)
(200,000)	(250,000)	בניכוי חלויות שוטפות
<u>6,988,261</u>	<u>6,828,393</u>	

(1) הלוואה מעיריית ראשון לציון (חברת אם) נושאת ריבית שנתית בשיעור 2.9% (אשתקד 2.42%). טרם נקבע מועד הפרעון.

(2) התחייבות לחברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ בגין רכישת פרוייקטי תמ"א 38 (ראה ביאור 5).
 נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.9% (אשתקד 2.42%) ולפרעון ב-11 תשלומים שנתיים החל משנת 2020.

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

התחייבויות החברה לעובדיה בשל סיום יחסי עובד מעביד, מכוסה בחלקה על ידי הפקדות שוטפות לפוליסות ביטוח מנהלים. הסכומים שהופקדו כאמור אינם מוצגים במאזן.

באור 9 - הון מניות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
1,000	1,000
<u>1,000</u>	<u>1,000</u>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א (מונפק ונפרע)

באור 10 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
1,562,808	2,745,243
346,902	556,554
10,600	12,898
59,934	99,345
52,995	102,693
-	13,607
5,513	44,260
22,819	26,826
7,856	52,812
<u>2,069,427</u>	<u>3,654,238</u>

שכר עבודה ונילוות

שירותים מקצועיים

כנסים והשתלמויות מקצועיות

אחזקת רכב

אחזקת משרד ומשרדיות

כיבודים וארוחות

פחת

פרסומים רשמיים

שונות וביטולי יתרות

באור 11 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
1,741	4,089
173,445	205,635
<u>175,186</u>	<u>209,724</u>

ריבית ועמלות בנק

ריבית לבעלי שליטה וצדדים קשורים

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - צדדים קשורים

א. הלוואות מצדדים קשורים

ראה באור 7.

ב. דמי שכירות

החברה משתמשת במשרדים בבעלות עיריית ראשון לציון.
טרם נחתם הסכם דמי שכירות עם העירייה.
ההוצאה השנתית הצפויה בשנת הדוח בגין דמי שכירות מוערכת בכ-60 אלפי ש"ח.