

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

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

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

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

ביקרנו את דוחות על המצב הכספי המצורפים של ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, 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 ולבצע 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 2024 ו-2023 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 באפריל, 2025

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

2023	2024
ש"ח	ש"ח
8,097,506	5,616,617
5,446,740	4,920,625
1,186,011	1,179,703
149,524	33,756
14,879,781	11,750,701

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות

השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית

השקעה לפיתוח כללי - חידוש מרחב עיסקי

רכוש לזמן ארוך

רכוש קבוע

השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית

השקעות לפיתוח כללי - חידוש מרחב עיסקי

פקדון ליסינג

125,582	118,806
1,269,397	1,491,821
34,467	4,574
28,439	44,439
1,457,885	1,659,640
16,337,666	13,410,341

התחייבויות שוטפות

לצדדים קשורים

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

250,000	300,000
317,978	2,840,451
9,219,045	2,208,106
9,787,023	5,348,557

התחייבויות לזמן ארוך

לצדדים קשורים

בשל סיום יחסי עובד-מעביד

6,828,393	6,775,047
22,921	-
6,851,314	6,775,047

הון עצמי (גרעון בהון)

הון מניות

יתרת רווח (הפסד)

1,000	1,000
(301,671)	1,285,737
(300,671)	1,286,737
16,337,666	13,410,341

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהגוים חלק בלתי נפרד מהם.

27 באפריל 2025

רז קינסטליך- יו"ר הדירקטוריון

זוהר אחיאל - מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2023</u>	<u>2024</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>באור</u>	
55,855,205	44,457,058		הכנסות מפרוייקטים
51,454,970	39,457,588		עלות הפרוייקטים
4,400,235	4,999,470		רווח נטו מפרוייקטים
86,556	181,500		הכנסות אחרות
4,486,791	5,180,970		סך הכל הכנסות
3,654,238	2,876,534	11	הוצאות הנהלה וכלליות
832,553	2,304,436		רווח מפעולות רגילות
209,725	314,598	12	הוצאות מימון
622,828	1,989,838		רווח לפני מיסים על הכנסה
-	402,430		מיסים על הכנסה
622,828	1,587,408		רווח נקי לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u> <u>ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>ש"ח</u>	<u>הון מניות</u> <u>ש"ח</u>	
(923,500)	(924,500)	1,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2023</u>
<u>622,829</u>	<u>622,829</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
(300,671)	(301,671)	1,000	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>
<u>1,587,408</u>	<u>1,587,408</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>1,286,737</u>	<u>1,285,737</u>	<u>1,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</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 עפ"י תכנית ארצית 38 על תיקוניה, פרויקטים לשימור מבנים ואתרים, שיפור ושיפוץ חזיתות מבנים ורחובות, ופיתוח 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 ונסיונה 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 שנזקפו:
%

7-15	ריהוט וציוד
33	מחשבים

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
-	1,688,468	(1) חובות פתוחים
5,446,740	3,232,157	(2) הכנסות לקבל
<u>5,446,740</u>	<u>4,920,625</u>	

(1) יתרת הלקוחות כוללת יתרה לבעלי המניות "עיריית ראשון לציון" בסך כ-1.6 מיליון ש"ח.
ראה באור 13.

(2) הכנסות לקבל מעיריית ראשון לציון.

באור 4 - השקעות בפרויקטים להתחדשות עירונית
ופיתוח כלכלי - חידוש מרחב עיסקי

הסעיף מהווה פרויקטים המתוכננים למימוש בשנה העוקבת לשנת הדוח הכספי.

ראה באור 6.

באור 5 - רכוש קבוע

ההרכב:

<u>סה"כ</u>	<u>מחשבים</u>	<u>ציוד וריהוט</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
186,006	141,884	44,122	<u>עלות</u>
43,683	-	43,683	ליום 1 בינואר 2024
<u>229,689</u>	<u>141,884</u>	<u>87,805</u>	תוספות
			ליום 31 בדצמבר 2024
60,424	52,887	7,537	<u>פחת</u>
50,459	44,221	6,238	ליום 1 בינואר 2024
<u>110,883</u>	<u>97,108</u>	<u>13,775</u>	תוספות
			ליום 31 בדצמבר 2024
<u>118,806</u>	<u>44,776</u>	<u>74,030</u>	ליום 31 בדצמבר 2024
<u>125,582</u>	<u>88,997</u>	<u>36,585</u>	ליום 31 בדצמבר 2023

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - 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>	
פרוייקטים לזמן ארוך (1)	1,496,395
פרוייקטים לזמן קצר (2)	<u>1,213,459</u>
ראה באור 4.	<u>2,709,854</u>

- (1) כולל פרוייקטים לפיתוח כלכלי בסך 4,574 ש"ח.
(2) כולל פרוייקטים לפיתוח כלכלי בסך 33,756 ש"ח.

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב :

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
199,804	174,667	עובדים והתחייבויות בשל שכר
-	402,430	פקיד השומה
1,161,942	164,009	מוסדות
7,857,299	1,467,000	הוצאות לשלם
<u>9,219,045</u>	<u>2,208,106</u>	

באור 8 - התחייבויות לצדדים קשורים

ההרכב :

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
4,753,808	5,000,462	עיריית ראשון לציון (1)
2,324,585	2,074,585	החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ (2)
(250,000)	(300,000)	בניכוי חלויות שוטפות
<u>6,828,393</u>	<u>6,775,047</u>	

(1) הלוואה מעיריית ראשון לציון (חברת אם) נושאת ריבית שנתית בשיעור 5.18% (אשתקד 2.9%). טרם נקבע מועד הפרעון.

(2) התחייבות לחברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ בגין רכישת פרוייקטי תמ"א 38 (ראה ביאור 6).
נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.18% (אשתקד 2.9%) והיא עומדת לפרעון ב-11 תשלומים שנתיים החל משנת 2020.

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - 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 10 - הון מניות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
<u>2023</u>	<u>2024</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 11 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
<u>2023</u>	<u>2024</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
2,745,243	2,015,675
556,554	460,553
12,898	18,540
99,345	118,418
102,693	89,823
-	81,900
-	5,472
13,607	6,735
44,260	50,459
26,826	11,423
52,812	17,536
<u>3,654,238</u>	<u>2,876,534</u>

שכר עבודה ונילוות

שירותים מקצועיים

כנסים והשתלמויות מקצועיות

אחזקת רכב

אחזקת משרד ומשרדיות

דמי שכירות

מיסים ואגרות

כיבודים וארוחות

פחת

פרסומים רשמיים

שונות וביטולי יתרות

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2023</u>	<u>2024</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
4,090	10,908
205,635	303,690
<u>209,725</u>	<u>314,598</u>

ריבית ועמלות בנק

ריבית לבעלי שליטה וצדדים קשורים

באור 13 - צדדים קשורים

צדדים קשורים - עיריית ראשון לציון והחברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ.

א. הלוואות מצדדים קשורים

ראה באור 8.

ב. יתרות חובה של צדדים קשורים - ראה באור 3.

ג. דמי שכירות

החברה משתמשת במשרדים בבעלות עיריית ראשון לציון.

טרם נחתם הסכם דמי שכירות עם העירייה.

ההוצאה השנתית בשנת הדוח בגין דמי שכירות הינה כ-82 אלפי ש"ח.

ד. הכנסות מעיריית ראשון לציון

ההכנסות השנתיות בשנת הדוח בגין תכנון וביצוע פרויקטים עבור העירייה הסתכמו לסך של

כ-42.2 מיליון ש"ח (אשתקד כ-50.1 מיליון ש"ח).