

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2025

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
7-12	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 2025 ו-2024, 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 2025 ו-2024 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, 2026

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
ש"ח	ש"ח		
נכסים שוטפים			
5,616,617	9,153,478		מזומנים ושווי מזומנים
4,920,625	4,575,066	3	לקוחות
-	52,625		חייבים ויתרות חובה
1,179,703	1,726,006	4	השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
33,756	-		השקעה לפיתוח כללי - חידוש מרחב עיסקי
11,750,701	15,507,175		
נכסים שאינם שוטפים			
118,806	120,708	5	רכוש קבוע
1,491,821	373,051	6	השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
4,574	-		השקעות לפיתוח כללי - חידוש מרחב עיסקי
44,439	38,020		פקדון ליסינג
1,659,640	531,779		
13,410,341	16,038,954		
התחייבויות שוטפות			
300,000	300,000		לצדדים קשורים
2,840,451	5,139,396		ספקים ונותני שירותים
2,208,106	1,787,928	7	זכאים ויתרות זכות
5,348,557	7,227,324		
התחייבויות לא שוטפות			
6,775,047	6,726,120	8	לצדדים קשורים
6,775,047	6,726,120		
הון עצמי			
1,000	1,000	9	הון מניות
1,285,737	2,084,510		יתרת רווח
1,286,737	2,085,510		
13,410,341	16,038,954		

27 במאי 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

נועם מלניק
מנכ"ל

ר"ר קינסטלר
יו"ר הדירקטוריון

ראש ועידה
ד"ר קינסטלר

רחלי אקווה
דירקטורית

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2024</u>	<u>2025</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>באור</u>	
44,457,058	35,180,324	10	הכנסות מפרוייקטים
39,457,588	29,463,611		עלות הפרוייקטים
4,999,470	5,716,713		רווח נטו מפרוייקטים
181,500	86,318		הכנסות אחרות
5,180,970	5,803,031		סך הכל הכנסות
2,876,534	4,477,569	11	הוצאות הנהלה וכלליות
2,304,436	1,325,462		רווח מפעולות רגילות
314,598	276,484	12	הוצאות מימון
1,989,838	1,048,978		רווח לפני מיסים על הכנסה
402,430	250,205		מיסים על הכנסה
1,587,408	798,773		רווח כולל 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>	
(300,671)	(301,671)	1,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2024</u>
<u>1,587,408</u>	<u>1,587,408</u>	<u>-</u>	רווח כולל לשנה
1,286,737	1,285,737	1,000	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</u>
<u>798,773</u>	<u>798,773</u>	<u>-</u>	רווח כולל לשנה
<u>2,085,510</u>	<u>2,084,510</u>	<u>1,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</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 העסקית 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 נקפות 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 - לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,688,468	-	חובות פתוחים (1)
3,232,157	4,575,066	הכנסות לקבל (2)
<u>4,920,625</u>	<u>4,575,066</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 בפרוייקטים להתחדשות עירונית
ופיתוח כלכלי - חידוש מרחב עיסקי

הסעיף מהווה פרוייקטים 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>	
229,689	141,884	87,805	<u>עלות</u>
52,798	26,574	26,224	ליום 1 בינואר 2025
<u>282,487</u>	<u>168,458</u>	<u>114,029</u>	תוספות
			ליום 31 בדצמבר 2025
110,883	97,108	13,775	<u>פחת</u>
50,896	43,887	7,009	ליום 1 בינואר 2025
<u>161,779</u>	<u>140,995</u>	<u>20,784</u>	תוספות
			ליום 31 בדצמבר 2025
<u>120,708</u>	<u>27,463</u>	<u>93,245</u>	ליום 31 בדצמבר 2025
<u>118,806</u>	<u>44,776</u>	<u>74,030</u>	ליום 31 בדצמבר 2024

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>	
373,051	פרוייקטים לזמן ארוך
1,726,006	פרוייקטים לזמן קצר
<u>2,099,057</u>	

ראה באור 4.

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב :

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
174,667	332,603	עובדים והתחייבויות בשל שכר
402,430	-	פקיד השומה
164,009	126,927	מוסדות
-	304	מקדמות מלקוחות
1,467,000	1,328,094	הוצאות לשלם
<u>2,208,106</u>	<u>1,787,928</u>	

באור 8 - התחייבויות לצדדים קשורים

ההרכב :

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
5,000,462	5,251,535	עיריית ראשון לציון (1)
2,074,585	1,774,585	החברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ (2)
(300,000)	(300,000)	בניכוי חלויות שוטפות
<u>6,775,047</u>	<u>6,726,120</u>	

(1) הלוואה מעיריית ראשון לציון (חברת אם) נושאת ריבית שנתית בשיעור 5.02% (אשתקד 5.18%). טרם נקבע מועד הפרעון.

(2) התחייבות לחברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ בגין רכישת פרוייקטי תמ"א 38 (ראה ביאור 6). נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.02% (אשתקד 5.18%) והיא עומדת לפרעון ב-11 תשלומים שנתיים החל משנת 2020.

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - הון מניות
ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
<u>2024</u>	<u>2025</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.ג כ"א (מונפק ונפרע)

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - הכנסות מפרוייקטים

ההרכב:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
925,017	2,803,904	פיתוח עיסקי
1,461,200	5,203,950	התחדשות עירונית
42,070,841	27,172,470	בנייה
<u>44,457,058</u>	<u>35,180,324</u>	

באור 11 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
2,015,675	3,271,131	שכר עבודה ונלוות
460,553	378,751	שירותים מקצועיים
18,540	68,032	כנסים והשתלמויות מקצועיות
118,418	99,243	אחזקת רכב
89,823	96,647	אחזקת משרד ומשרדיות
81,900	263,660	דמי שכירות
5,472	144,712	מיסים ואגרות
6,735	26,928	כיבודים וארוחות
50,459	50,896	פחת
11,423	52,626	פרסומים רשמיים
17,536	24,943	שונות וביטולי יתרות
<u>2,876,534</u>	<u>4,477,569</u>	

באור 12 - הוצאות מימון

ההרכב:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
10,908	(63,170)	ריבית ועמלות בנק
303,690	339,654	ריבית לבעלי שליטה וצדדים קשורים
<u>314,598</u>	<u>276,484</u>	

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

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-141 אלפי ש"ח.

ד. הכנסות מעיריית ראשון לציון

ההכנסות השנתיות בשנת הדוח בגין תכנון וביצוע פרויקטים עבור העירייה הסתכמו לסך של כ-29 מיליון ש"ח (אשתקד כ-42.2 מיליון ש"ח).