

דוחות כספיים של

החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2023

החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

3	• דוח רואה החשבון המבקר
4	• דוחות על המצב הכספי
5	• דוח רווח והפסד
6	• דוחות על השינויים בהון העצמי
7	• דוחות על תזרימי המזומנים
8-15	• באורים לדוחות הכספיים

דו"ח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, את דו"חות רווח והפסד והדו"חות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דו"חות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"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 שבדו"חות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, את תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני חשבונאות מקובלים בישראל (GAAP Israeli).

בכבוד רב,

**גנור לוי בוקר
רואי חשבון**

25 בפברואר 2024

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
באלפי ש"ח			
2,148	1,750		נכסים שוטפים
-	250		מזומנים
15,576	15,680	3	לקוחות
17,724	17,680		חייבים ויתרות חובה
7,017	12,573	4	רכוש קבוע, נטו
24,741	30,253		
ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
באלפי ש"ח			
15,163	18,537		התחייבויות שוטפות
3,676	2,665	5	ספקים ונותני שירותים
18,839	21,202		זכאים ויתרות זכות
1	1	7	הון ועודפים
5,901	9,050		הון מניות
5,902	9,051		יתרת רווח
24,741	30,253		

עדי בלומנפלד פנחס, רו"ח
מנכ"לית החברה

ליאת שוחט, עו"ד
יו"ר דירקטוריון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2022	2023		
באלפי ש"ח		באור	
202,927	198,007	8	הכנסות מפעילויות
196,197	189,594	9	עלות הפעילויות
6,730	8,413		יתרה - רווח תפעולי
2,945	4,351	10	הוצאות הנהלה וכלליות
3,785	4,062		רווח לפני מימון
8	(30)	11	(הכנסות) הוצאות מימון, נטו
3,777	4,092		רווח לפני מסים על ההכנסה
870	943		מסים על ההכנסה
2,907	3,149		יתרה- רווח נקי לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת	הון	
	רווח	המניות	
באלפי ש"ח			
2,995	2,994	1	יתרה ליום 1 בינואר 2022
2,907	2,907	-	רווח נקי
5,902	5,901	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
3,149	3,149	-	רווח נקי
9,051	9,050	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
באלפי ש"ח	
2,907	3,149
461	2,221
<u>3,368</u>	<u>5,370</u>
(3,249)	(5,768)
<u>(3,249)</u>	<u>(5,768)</u>
119	(398)
2,029	2,148
<u>2,148</u>	<u>1,750</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי לפי דוח רווח והפסד
ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
רכישת נכסים קבועים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
באלפי ש"ח	
175	212
-	(250)
(1,432)	(104)
4,334	3,374
(2,616)	(1,011)
<u>286</u>	<u>2,009</u>
<u>461</u>	<u>2,221</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
פחת והפחתות
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
עליה בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה בספקים ובהמחאות לפירעון
ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות
סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

- א. החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ נוסדה ונרשמה ברשם החברות בתאריך 27.5.2019 והחלה את פעילותה העסקית בחודש יולי 2020.
- ב. החברה הינה זרוע ביצועית של עיריית אור יהודה (להלן "העירייה").
- ג. מטרות החברה ועיסוקה הינם ניהול וביצוע פרויקטים עירוניים בתחומי הפיתוח והבינוי בעיר וכן ייזום ומימוש הזדמנויות מניבות בשטחים ובנכסים עירוניים.
- ד. החברה חתמה עם הקמתה על הסכם מסגרת עם העירייה אשר על בסיסו יימסרו פרויקטים לניהולה. התמורה לחברה תחושב ביחס לכל פרויקט כסכום כולל או כאחוז מתוך עלויות הפרויקט.
- ה. כל מניות החברה מוחזקות על ידי עיריית אור יהודה.
- ו. הסכומים בדוחות הכספיים מוצגים באלפי ש"ח.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בדוחות הכספיים הם כדלקמן:

- א. השפעת השינויים בכח הקנייה של המטבע הישראלי

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים על בסיס הערכים ההיסטוריים ללא התחשבות בשינויים בכח הקנייה של המטבע הישראלי.
- ב. מזומנים ושווי מזומנים

כולל מזומנים שלא מוטלת הגבלה כלשהי על השימוש המיידי בהם ופיקדונות נזילים הניתנים למימוש באופן מיידי ואשר התקופה עד למועד פדיונם, ממועד ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.
- ג. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת והפחתות שנצברו. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים המספיקים להפחתת נכסים לאורך תקופת השימוש המשוערת בהם.
- ד. הכרה בהכנסות מתמשכות

החברה מכירה בהכנסות שוטפות מניהול פרויקטים על בסיס מצטבר, בהקבלה לרישום ההוצאות בגין אותן הכנסות. בדוח הכספי נערכה התחשבות ביניים עם הספקים ועם עיריית אור יהודה בגין העבודות המבוצעות. הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מימון נזקפו במלואן לדוח רוו"ה.
- ה. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, ועל הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שאין להן גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שער החליפין של מטבע עיקרי ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
123.19	126.83	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)*
3.52	3.627	דולר של ארה"ב (ב-ש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	
%	%	שיעור השינוי:
5%	3%	מדד המחירים לצרכן
13%	3%	דולר של ארה"ב

*מדד המחירים לפי בסיס 2008=100

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
באלפי ש"ח		
11,216	6,529	הכנסות לקבל
1,597	5,441	מקדמות לספקים
2,763	3,710	מוסדות
15,576	15,680	

באור 4 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ	מחשבים וציוד משרדי	שיפורים במושכר	מבנים (*)	
באלפי ש"ח				
7,224	135	296	6,793	עלות יתרה ליום 1 בינואר 2023
5,769	65	-	5,704	רכישות השנה
12,993	200	296	12,497	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
פחת שנצבר				
208	52	40	116	יתרה ליום 1 בינואר 2023
212	47	30	135	פחת השנה
420	99	70	251	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
12,573	101	226	12,246	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2023
7,017	83	255	6,679	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2022
7-33%	10-33%	10%	2%	שיעורי הפחת השנתיים :

(*) כדלקמן ליום 31 בדצמבר 2023 :

שם המבנה	עלות נצברת	פחת נצבר	עלות מופחתת
באלפי ש"ח			
1. מבנה מעון בית בפארק 506	6,793	251	6,542
2. מבנה מעון בית בפארק 501	4,070	-	4,070
3. אמפי פארק נווה איילון	1,634	-	1,634
	12,497	251	12,246

- (1) החברה הקימה מעון בשכונת בית בפארק במימון עצמי. החברה משלמת לעירייה דמי שימוש עבור הקרקע והמעון מושכר ומופעל ע"י צד שלישי החל מנובמבר
- (2) החברה מקימה מעון בשכונת בית בפארק במימון עצמי. המעון עדיין בבניה וטרם התחיל לפעול.
- (3) החברה מקימה יחד עם צד שלישי אמפי פארק בשכונת נווה איילון. האמפי פארק טרם החל לפעול. העלות משקפת את השתתפות החברה בלבד. ראה ביאור 13 סעיף 15.

באור 5 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
באלפי ש"ח		
3,288	1,726	הוצאות לשלם
233	255	עובדים ומוסדות בגין שכר
155	187	הפרשה לחופשה
-	497	הכנסות מראש
3,676	2,665	

באור 6 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו

התחייבות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד ו/או תגמולי פנסיה מכוסה על ידי תשלומים שוטפים לקופות פיצויים.

באור 7 - הון מניות

ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022	
מונפק ונפרע	רשום
שקל חדש	
1,000	1,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

באור 8 - הכנסות מפעילויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
באלפי ש"ח	
202,296	196,397
631	1,610
202,927	198,007

הכנסות מניהול פרויקטים
הכנסות אחרות

באור 9 - עלות הפעילויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
באלפי ש"ח	
22,128	33,999
49,399	32,665
-	22,112
18,196	13,585
4,656	12,900
33,701	12,216
1,333	9,163
-	7,917
11,028	3,754
-	3,026
-	2,781
4,630	2,659
-	2,269
-	2,556
8,875	2,230
6,596	2,212
	782
2,332	6,866
22,224	-
<u>185,098</u>	<u>173,692</u>
<u>11,099</u>	<u>15,902</u>
<u>196,197</u>	<u>189,594</u>

עלות הפעילויות

פרויקט בית בפארק (כולל שצ"פ)
פרויקט פיתוח נווה איילון
פרויקט בית העלמין
פרויקט גלעין פארק איילון
פרויקט שכונת סקיא
פרויקט מובלי ניקוז
פרויקט מגרש 905 בנין רב תכליתי
פרויקט בינוי מוסדות חינוך נווה איילון
פרויקט מתחם נעימי בזק
פרויקט איזור תעשייה דרומי
פרויקט דגניה כצנלסון
פרויקט דוד אלעזר
פרויקט מעון יום שיקומי
פרויקט סחל"ב
פרויקטים ברחבי העיר
פרויקט איילת השחר
פרויקט חדר טרפו
פרויקטים שונים
פרויקטים שהסתיימו בשנה קודמת

עלויות משותפות לכלל הפרויקטים ופעילויות נלוות

סך עלות הפעילות

באור 10 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
באלפי ש"ח	
1,298	1,487
160	750
464	594
460	481
289	334
205	228
69	477
<u>2,945</u>	<u>4,351</u>

שכר עבודה ונלוות
שירותים מקצועיים
שירותי מחשב
דמי שכירות
משרדיות ושונות
אחזקת משרד
בטוחים

באור 11 - (הכנסות) הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
באלפי ש"ח	
1	13
4	6
3	-
8	19
-	(49)
8	(30)

הוצאות מימון
עמלות חברות אשראי
עמלות וריבית לתאגידים בנקאיים
ריבית והפרשי הצמדה למס הכנסה

הכנסות מימון
ריבית מתאגיד בנקאי

באור 12 - עסקאות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
באלפי ש"ח	
191,290	180,638
11,216	6,529

עיריית אור יהודה
הכנסות מעיריית אור יהודה
הכנסות לקבל בגין פרויקטים בביצוע

באור 13 - הסכמים מהותיים

1. נחתם הסכם מסגרת בין החברה לבין עיריית אור יהודה לפיו החברה זכאית לדמי ניהול בשיעור 5% מעבר לכיסוי עלויות ביצוע הפרויקטים שהוזמנו ע"י העירייה.
2. נכון לסוף שנת 2023 החברה מנהלת פרויקטים שונים בהיקף של כ- 597 מיליוני ש"ח. בהתאם להסכמים עם קבלנים בפרויקטים המבוצעים, מחייבת החברה את הקבלנים בדמי ניהול מהחשבונות המשולמים להם.
3. בחודש יוני 2020 נחתם הסכם עם קבלן שזכה במכרז לביצוע עבודות גלעין בשכונת פארק איילון בהיקף של כ- 28 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הפרויקט מהווה חלק מתשתיות העל של הסכם הגג עליו חתמה עיריית אור יהודה בשנת 2017 שמתייחס להקמת שכונות מגורים ואזורי תעסוקה ומסחר. הפרויקט ממוקם בסמוך לתמל 1046 בחיבור לנחל איילון. החברה הרחיבה את ההתקשרות עם הקבלן הזוכה עד לסיום העבודות בפרויקט.
4. בחודש אוגוסט 2020 נחתם הסכם עם קבלן שזכה במכרז לביצוע עבודות פיתוח בשכונת בית בפארק בהיקף של כ- 28 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, שכונה חדשה שנבנית כחלק מהסכם הגג שעליו חתמה

העירייה. השכונה החלה להתאכלס החל מהרבעון הרביעי של שנת 2021. החברה הרחיבה את ההתקשרות עם הקבלן הזוכה והמשיכה בפיתוח שכונת בית בפארק. עד למחצית שנת 2023 החוזה נוצל במלואו.

5. בחודש אוגוסט 2020 נחתם הסכם עם קבלן שזכה במכרז לביצוע בניית מוסדות חינוך וציבור חדשים בעיר בהיקף של כ- 30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. העבודה כוללת הקמת מבני ציבור וחינוך בעיר הוותיקה, ביניהם אולם ספורט בחטי"ב יובלים, מרכז הדר הכולל מועדון נוער, בתי כנסת ומרכז הנצחה. החברה הרחיבה את ההתקשרות עם הקבלן הזוכה והקימה מעון יום שיקומי וגני ילדים. עד למחצית שנת 2023 החוזה נוצל במלואו.

6. בחודש אוקטובר 2020 נחתם הסכם עם קבלן שזכה במכרז לביצוע עבודות פיתוח במתחם נעימי בזק בהיקף של כ- 13 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הפרויקט כולל 300 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ונמצא בשלבי הקמה שונים ע"י יזם פרטי והחברה אחראית לפיתוח התשתיות במתחם. החברה הרחיבה את ההתקשרות עם הקבלן הזוכה. עד למחצית שנת 2023 החוזה נוצל במלואו.

7. בחודש פברואר 2021 נחתם הסכם עם קבלן לביצוע מובל ניקוז יגאל אלון בהיקף של כ- 42 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. המובל עובר בציר יגאל אלון ועד לרחוב החלוצים וניקז את מי הגשמים. החברה הרחיבה את ההתקשרות עם הקבלן הזוכה.

8. בחודש מרץ 2021 נחתם הסכם עם קבלן לביצוע עבודות פיתוח שלב א' בתמ"ל 1046 בהיקף של כ- 98 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. העבודות כוללות פריצה וסלילת כבישים, עבודות עפר, תיעול וביוב והכנת תשתיות לשכונת נווה איילון.

9. בחודש דצמבר 2021 נחתם הסכם מסגרת עם קבלן לביצוע שדרוג ופיתוח רחובות בהיקף של 30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. החברה הרחיבה את ההתקשרות עם הקבלן הזוכה לצורך המשך שדרוג ופיתוח רחובות בעיר.

10. בחודש אפריל 2022 נחתם הסכם עם קבלן לביצוע מובל ניקוז מערבי בהיקף של 26 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. העבודות כוללות ביצוע מובל, תשתיות תת"ק, ניקוז, ביוב, פיתוח נופי, סלילת כבישים ועוד. החברה חילקה את הפרויקט לשלבים וכרגע נמצאת בשלבי סיום שלב א'.

11. בחודש מאי 2022 נחתם הסכם מסגרת עם קבלן לביצוע עבודות כבישים, פיתוח ותשתיות ברחבי העיר בהיקף של 30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. החברה הרחיבה את ההתקשרות עם הקבלן הזוכה. במסגרת תקנות חירום במלחמת חרבות ברזל החברה הגדילה את ההתקשרות עם הקבלנים.

12. בחודש יולי 2022 נחתם הסכם עם קבלן לביצוע עבודות פיתוח שלב ב' בשצ"פים בשכונת בית בפארק בהיקף של 19 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

13. בחודש נובמבר 2022 נחתם הסכם עם קבלן לביצוע מבנה רב תכליתי בהיקף של 54 מיליון ש"ח. העבודות במגרש 905 כוללות הקמת מבנה רב תכליתי בן 4 קומות, חניון וקומת גג.

14. בחודש מרץ 2023 נחתם הסכם עם שלושה קבלנים זוכים במכרז מסגרת לביצוע עבודות כבישים, פיתוח ותשתיות. במסגרת תקנות חירום במלחמת חרבות ברזל החברה הגדילה את ההתקשרות עם הקבלנים.

15. בחודש אפריל 2023 נחתם הסכם למתן שירותי ניהול והפעלת מתחם תרבות ובילוי ופנאי בשכונת נווה איילון באור יהודה. המתחם נמצא בשלבי הקמה.

16. בחודש ספטמבר 2023 נחתם הסכם עם שני קבלנים זוכים במכרז מסגרת לביצוע עבודות תשתית ופיתוח.

17. בחודש נובמבר 2023 נחתם הסכם עם שני קבלנים זוכים במכרז מסגרת לביצוע עבודות שדרוג רחובות.