

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2024

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-18	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ (להלן - החברה), לימים 31 בדצמבר, 2023 ו- 2024 ואת דוחות רווח והפסד ודוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים 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 התקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו 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 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו- 2024 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (ISRAELI GAAP) - זאת בערכים נומינליים.

חבקינ, דורסמן ושות'
רואי חשבון

רחובות
14 ביולי, 2025

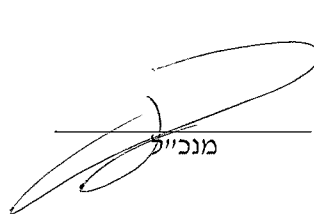
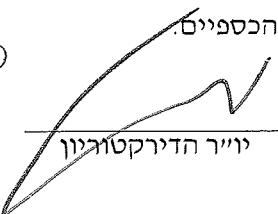
ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מאזנים

(שקלים חדשים)

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	באור	
רכוש שוטף			
2,027,231	5,605,387		מזומנים ושווי מזומנים
845,137	1,121,556	3	חייבים ויתרות חובה
82,683,067	48,771,773	4	פרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות
85,555,435	55,498,716		
7,120,510	6,474,875	5	רכוש קבוע, נטו
92,675,945	61,973,591		
התחייבויות שוטפות			
20,237,089	20,251,071	6	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
50,307,711	20,342,629	7	ספקים ונותני שירותים
4,983,297	4,187,912	8	זכאים ויתרות זכות
75,528,097	44,781,612		
התחייבויות לזמן ארוך			
5,177,820	4,922,885	9	הלוואות מבנק לאומי - למימון מערכות פוטו וולטאיות
307,696	223,235	10	התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
5,485,516	5,146,120		
-	-	11	התחייבויות תלויות ושעבודים
הון ועודפים			
12,000	12,000	12	הון מניות
11,650,332	12,033,859		יתרת רווח
11,662,332	12,045,859		
92,675,945	61,973,591		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

 מנכ"ל
 יו"ר הדירקטוריון

14 ביולי, 2025
 תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

דוחות רווח והפסד

(שקלים חדשים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	באור	
268,235,736	248,156,582		הכנסות
263,578,137	241,539,364		עלות הפעילות
4,657,599	6,617,218		רווח תפעולי
3,936,897	5,804,704	14	הוצאות הנהלה וכלליות
720,702	812,514		רווח לפני מימון
26,010	6,819	15	הוצאות מימון, נטו
694,692	805,695		רווח לאחר מימון
31,917	378,695	16	הוצאות אחרות
662,775	427,000		רווח לפני מיסים על ההכנסה
30,180	43,473	17	הוצאות מיסים על ההכנסה
632,595	383,527		רווח נקי השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

(שקלים חדשים)

סה"כ	עודפים	הון מניות	
11,029,737	11,017,737	12,000	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
632,595	632,595	-	רווח השנה
<u>11,662,332</u>	<u>11,650,332</u>	<u>12,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
סה"כ	עודפים	הון מניות	
11,662,332	11,650,332	12,000	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
383,527	383,527	-	רווח השנה
<u>12,045,859</u>	<u>12,033,859</u>	<u>12,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

(שקלים חדשים)

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2023	2024
632,595	383,527
(294,842)	3,648,292
337,753	4,031,819

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לפי דוח רווח והפסד
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(323,442)	(212,710)
29,000	-
(294,442)	(212,710)

רכישת נכסים קבועים
תמורה ממכירת רכוש קבוע
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(636,853)	13,982
1,615,000	-
(255,651)	(254,935)
722,496	(240,953)

עליה (ירידה) באשראי לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואה לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

765,807	3,578,156
---------	-----------

עליה במזומנים ושווי מזומנים

1,261,424	2,027,231
-----------	-----------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

2,027,231	5,605,387
-----------	-----------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

(שקלים חדשים)

נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024		
(51,078)	(84,461)	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>	
19,589	-	ירידה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו	
803,364	858,345	שערוך אשראי לז"ק מתאגיד בנקאי	
31,917	-	פחת והפחתות	
803,792	773,884	הפסד הון ממכירת רכוש קבוע	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>	
(315,849)	(276,419)	עליה בחייבים ויתרות חובה	
(4,828,148)	33,911,294	ירידה (עליה) בפרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות	
1,256,772	(29,965,082)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	
2,788,591	(795,385)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	
(1,098,634)	2,874,408		
(294,842)	3,648,292		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 1 - כללי

א. ה.ל.ר החברה לפיתוח רחובות בע"מ נתאגדה ב - 28 במאי 1990, לאחר קבלת אשור משרד הפנים ליסודה ב - 27 במאי 1990 והחלה את פעילותה באותה שנה.

ב. החברה מוחזקת בבעלות של 100% ע"י עיריית רחובות.

ג. החברת שינתה את תקנונה באישור משרד הפנים בחודש מרץ 2019.

ד. החברה עוסקת בניהול עבודות תשתית, פיתוח ובנייה עבור עיריית רחובות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, כדלקמן :

א. הגדרות

"החברה" - ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ.

"העירייה" - עיריית רחובות.

"צד קשור" - העירייה.

החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ).

הבאר השלישית תאגיד מים וביוט בע"מ (להלן "תאגיד המים").

ב. בסיס הדיווח

הדוחות הכספיים ערוכים בערכים נומינליים.

ג. מזומנים ושוי מזומנים

כוללים פקדונות בבנקים למשיכה מיידית.

ד. מלאי פרויקטים בתהליך

החברה מציגה את מלאי הפרויקטים שטרם הסתיימו בגובה עלויות שהושקעו בפרויקט בתוספת רווחי ביניים שנוקפו בדוח רווח והפסד.

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות.

פחת נזקף לפי שיטת הקו הישר בשיעורים כדלקמן :

<u>%</u>	
6 - 15	רהוט וציוד משרדי
4	מבני מעונות יום
15	קטנועים
10	שיפורים במושכר
33	מחשבים וציוד היקפי
15	ציוד תקשורת

ו. צדדים קשורים

כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי החשבון בישראל כפי שתוקן בגילוי דעת 52.

ז. הכרה ברווח או בהפסד מפרויקטים בתהליך

החברה מדווחת על רווח מדמי ניהול בגין עבודות שביצעה בשנה השוטפת בהתאם להתקדמות

ההשקעות הכספיות בפרויקטים.

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת ההנהלה בהתאם לכללי חשבונאות להשתמש באומדנים ובהערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים, התחייבויות, נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
36,757	54,391	לקוחות אחרים
6,852	3,228	חברת אשראי לגבייה
540,800	564,873	הוצאות מראש
251,162	481,632	חברה קשורה - הבאר השלישית תאגיד המים
9,566	4,890	חייבים שונים
-	12,542	האוצר מס הכנסה החברה
845,137	1,121,556	

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 4 - פרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
		<u>עלויות מצטברות פרויקטים , כולל רווחי ביניים</u>
377,529,001	362,514,142	4.1 פיתוח תשתיות עירוניות , ומרחבים ציבוריים
107,960,313	152,035,981	4.2 בתי ספר וגני ילדים
141,632,067	141,160,300	4.3 מבני ציבור, תרבות וספורט
568,860	1,444,058	4.4 פרויקטים בשלבי תכנון
627,690,241	657,154,481	
627,690,241	657,154,481	<u>סך עלויות פרויקטים ורווחי ביניים</u>
(545,007,174)	(608,382,708)	<u>בניכוי מקדמות ע"ח פרויקטים</u>
82,683,067	48,771,773	<u>סה"כ פרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות</u>

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 5 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ	שיפורים במושכר גני ילדים	ריהוט תקשורת וציוד משרדי	מחשבים וציוד היקפי	קטנועים	מבנים
19,000,820	1,131,187	1,876,835	1,966,921	394,190	13,631,687
212,710	-	18,234	194,476	-	-
<u>19,213,530</u>	<u>1,131,187</u>	<u>1,895,069</u>	<u>2,161,397</u>	<u>394,190</u>	<u>13,631,687</u>
(11,880,310)	(915,310)	(1,597,801)	(1,779,144)	(140,358)	(7,447,697)
(858,345)	(43,621)	(101,276)	(114,269)	(53,911)	(545,268)
<u>(12,738,655)</u>	<u>(958,931)</u>	<u>(1,699,077)</u>	<u>(1,893,413)</u>	<u>(194,269)</u>	<u>(7,992,965)</u>
<u>6,474,875</u>	<u>172,256</u>	<u>195,992</u>	<u>267,984</u>	<u>199,921</u>	<u>5,638,722</u>
<u>7,120,510</u>	<u>215,874</u>	<u>279,037</u>	<u>187,820</u>	<u>253,784</u>	<u>6,183,995</u>

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר, 2024

רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר, 2023

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 6 - אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
20,019,589	20,011,311
217,500	239,760
20,237,089	20,251,071

אשראי קצר מועד (ראה ב.)
חלויות שוטפות-הלוואות לזמן ארוך

ב. הלוואות און קול מבנק מזרחי בריבית קבועה מתואמת בשיעור של 7.139%, ניתנו בערבות עיריית רחובות.

באור 7 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
35,723,455	20,342,629
14,584,256	-
50,307,711	20,342,629

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
224,995	139,210
165,316	181,888
461,425	587,469
-	13,675
80,000	2,025,478
797	-
4,050,764	1,240,192
4,983,297	4,187,912

זכאים שונים - פקדונות לבטחון
הפרשה לחופשה
עובדים ומוסדות בגין שכר
מס ערך מוסף
הוצאות לשלם (ראה ב.)
האוצר מס הכנסה החברה
עיריית רחובות

ב. היתרה נובעת בעיקרה מהפרשה למיסים עירוניים שהחברה חויבה, כולל שנים קודמות,

בסך 1,945,478 ש"ח בגין רשות החניה, מתחם כספי וחברת הלר.

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 9 - הלוואות מבנק לאומי - למימון מערכות פוטו וולטאיות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
3,825,151	3,652,470	הלוואות שנתקבלו ב - 2022 (ראה א.)
1,570,169	1,510,175	הלוואות שנתקבלו ב - 2023 (ראה ב.)
(217,500)	(239,760)	בניכוי חלויות שוטפות
<u>5,177,820</u>	<u>4,922,885</u>	

ההלוואות נתקבלו מבנק לאומי לישראל בע"מ באישור משרד הפנים למימון הקמת מערכות פוטו וולטאיות עבור עיריית רחובות.

א. שתי הלוואות בסך 4,000,000 ש"ח, לפרעון ב-180 תשלומים בריבית פריים.

ב. שתי הלוואות בסך 1,615,000 ש"ח, לפרעון ב - 180 תשלומים בריבית פריים.

להבטחת ההלוואות ניתנה המחאת זכות שהועברה מהעירייה לחברה.

		<u>להלן מפורטים מועדי הפרעון:</u>
ש"ח	ש"ח	שנה שניה
270,404	267,342	שנה שלישית
286,836	287,668	שנה רביעית
267,755	307,019	שנה חמישית ואילך
<u>4,352,825</u>	<u>4,060,856</u>	
<u>5,177,820</u>	<u>4,922,885</u>	

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 10 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
307,696	223,235

עתודה לפיצויי פרישה

ב. התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום המאזן ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין, ומכוסה ברובה ע"י תשלומים שוטפים לחברות ביטוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים וקרנות פנסיה, וכן על ידי התחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד.

ג. הסכומים שנצברו בפוליסות ביטוח מנהלים וקרנות פנסיה על שם העובדים וההתחייבות בגינם אינם מוצגים במאזן מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

באור 11 - התחייבויות תלויות ושיעבודים

שיעבודים

לא קיימים שיעבודים על נכסי החברה.

באור 12 - הון מניות

מונפק ונפרע		רשום
ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
12,000	12,000	20,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 13 - עסקאות עם צדדים קשורים

הגדרת "צדדים קשורים" לפי גילוי הדעת 29 כפי שתוקן ע"י גילוי דעת מספר 52 :

- צד קשור - עיריית רחובות.
- החברה העירונית.
- תאגיד המים.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>אלפי</u>	<u>אלפי</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
-	-	הכנסות לקבל מהרשות המקומית
-	-	הכנסות לקבל מהחברה העירונית
-	-	הלוואה מהרשות המקומית
-	-	הוצאות לשלם לרשות המקומית
(4,051)	(1,240)	יתרת חו"ז הרשות המקומית (זכות)
-	-	יתרת חו"ז החברה העירונית
251	482	יתרת חו"ז תאגיד המים (זכות)
 <u>לשנה שהסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>אלפי</u>	<u>אלפי</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
169,027	170,262	הכנסות מביצוע עבודות לרשות המקומית
10,582	12,424	דמי ניהול מהרשות המקומית
-	-	הכנסות מניהול פרויקטים לחברה העירונית
331	290	הכנסות מתאגיד המים
-	-	<u>הוצאות:</u>
-	-	השתתפות במשכורות של הרשות
65	122	מיסים עירוניים

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
3,281,832	2,866,140	משכורות
802,368	789,939	נלוות לשכר
774,140	835,997	שכר דירה ואחזקה
15,891	16,225	שירותי תקשורת
36,545	60,320	צרכי משרד והדפסות
140,927	159,045	הנהלת חשבונות ובקורת
410,781	439,710	משפטיות ויעוץ מקצועי
67,243	38,525	כבודים ארוח ומתנות
167,398	197,227	בטוחים
141,365	113,087	אחזקת רכב
73,976	131,942	מיסים ואגרות
74,848	27,101	ספרות והשתלמות מקצועית
18,229	18,860	פרסום
447	333	שליחויות ושונות
55,797	110,253	הוצאות פחת
6,061,787	5,804,704	סך הכל הנהלה וכלליות
		<u>בניכוי:</u>
(2,124,890)	-	השתתפות משרד השיכון בהנהלה וכלליות (ראה ב.)
3,936,897	5,804,704	

ב. במסגרת פעילות פרויקט הסכם הגג מול משרד השיכון, החברה קיבלה הרשאה להחזר עלויות שכר עבודה והשתתפות בדמי שכירות בשנים 2021 עד 2023. לאחר הקמת מינהלת פרויקט הסכם הגג, התקבולים ממשרד השיכון מיוחסים למינהלת.

באור 15 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
25,943	6,673	הוצאות בנק
67	146	ריבית למס הכנסה
26,010	6,819	

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 16 - הוצאות אחרות

א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
31,917	-
-	378,695
31,917	378,695

הפסד הון ממכירת אופנועים
מיסי עירייה שנים קודמות - (ראה ב.).

ב. עיריית רחובות חייבה בשנה השוטפת את החברה בהפרשי ארנונה לשנים 2019 עד 2023.

באור 17 - הוצאות מיסים על ההכנסה

א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
27,600	24,686
2,580	18,787
30,180	43,473

מיסים שוטפים על ההכנסה-הפרשה
מס הכנסה עודפות

ב. לצרכי מס ערך מוסף מוגדרת החברה כמלכ"ר, לצרכי מס הכנסה מוגדרת כחברה רגילה, משנת 2010 הכנסות החברה המלכ"ריות שנתקבלו מעיריית רחובות דווחו כפטורות.

ג. לאחר שנחתם הסכם עם פקיד השומה על החלת מס שכר על החברה, הגישה החברה דוחות מתקנים לקבלת פטור על הכנסותיה המלכ"ריות. הדוחות נקלטו ונתקבלו החזרי מס בגין השנים 2010 - 2014.

ד. לחברה שומות מס סופיות במישור הניכויים עד שנת 2015 ושומות מס הנחשבות כסופיות עד שנת 2018.