

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2025

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2025

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, 2025 ו- 2024 ואת דוחות רווח והפסד ודוחות על השינויים בהון העצמי ודוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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), חתשלי"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 והנהלה 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, 2025 ו- 2024 ואת תוצאות פעולותיה ושינויים 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
18 במאי, 2026

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מאזנים

(שקלים חדשים)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
רכוש שוטף			
5,605,387	9,072,866		מזומנים ושווי מזומנים
15,770	16,720,928	3	חייבים ויתרות חובה
49,877,559	71,515,328	4	פרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות
55,498,716	97,309,122		
רכוש קבוע, נטו			
6,474,875	5,684,444	5	
61,973,591	102,993,566		
התחייבויות שוטפות			
20,251,071	20,278,899	6	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
20,342,629	63,897,112	7	ספקים ונותני שירותים
4,187,912	1,248,384	8	זכאים ויתרות זכות
44,781,612	85,424,395		
התחייבויות לזמן ארוך			
4,922,885	4,658,571	9	הלוואות מבנק לאומי - למימון מערכות פוטו וולטאיות
223,235	53,535	10	התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
5,146,120	4,712,106		
-	-	11	התחייבויות תלויות ושיעבודים
הון ועודפים			
12,000	12,000	12	הון מניות
12,033,859	12,845,065		יתרת רווח
12,045,859	12,857,065		
61,973,591	102,993,566		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מנכ"ל
יו"ר הדירקטוריון

18 במאי, 2026
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

דוחות רווח והפסד

(שקלים חדשים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2024	2025	באור	
248,156,582	274,899,915		הכנסות
241,539,364	265,493,593		עלות הפעילות
6,617,218	9,406,322		רווח תפעולי
5,804,704	8,822,489	14	הוצאות הנהלה וכלליות
812,514	583,833		רווח לפני מימון
-	(35,332)		הכנסות מימון
6,819	7,182	15	הוצאות מימון, נטו
805,695	611,983		רווח לאחר מימון
378,695	(254,835)	16	הוצאות (הכנסות) אחרות
427,000	866,818		רווח לפני מיסים על ההכנסה
43,473	55,612	17	הוצאות מיסים על ההכנסה
383,527	811,206		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	
11,662,332	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>
סה"כ	עודפים	הון מניות	
12,045,859	12,033,859	12,000	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
811,206	811,206	-	רווח השנה
<u>12,857,065</u>	<u>12,845,065</u>	<u>12,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

(שקלים חדשים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
383,527	811,206	רווח נקי לפי דוח רווח והפסד
3,648,292	2,982,762	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
4,031,819	3,793,968	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(212,710)	(90,303)	רכישת נכסים קבועים
-	300	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(212,710)	(90,003)	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
13,982	27,828	עליה באשראי לזמן קצר, נטו
(254,935)	(264,314)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(240,953)	(236,486)	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
		<u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
3,578,156	3,467,479	
		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
2,027,231	5,605,387	
5,605,387	9,072,866	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

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			
2024	2025		
(84,461)	(169,700)	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>	
858,345	870,239	ירידה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו	
-	10,195	פחת והפחתות	
773,884	710,734	הפסד הון ממכירת רכוש קבוע	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>	
(276,419)	(16,705,158)	עליה בחייבים ויתרות חובה	
33,911,294	(21,637,769)	ירידה (עליה) בפרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות	
(29,965,082)	43,554,483	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	
(795,385)	(2,939,528)	ירידה בזכאים ויתרות זכות	
2,874,408	2,272,028		
3,648,292	2,982,762		

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. החברה 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 ושווי 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		
2024	2025	
-	2,664	לקוחות אחרים
-	1,000	חברת אשראי לגבייה
-	583,434	הוצאות מראש
-	516,604	חברה קשורה - הבאר השלישית תאגיד המים
-	15,589,694	עיריית רחובות
-	17,238	מס ערך מוסף
-	1,852	חייבים שונים
-	8,442	האוצר מס הכנסה החברה
12,542	-	האוצר מס הכנסה החברה
3,228	-	חברת אשראי לגבייה
15,770	16,720,928	

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 4 - פרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות

ליום 31 בדצמבר	
2024 *)	2025
184,913,826	238,527,848
167,213,116	252,453,474
40,140,708	54,889,104
257,198,058	319,573,017
8,794,559	11,409,406
658,260,267	876,852,849
658,260,267	876,852,849
(608,382,708)	(805,337,521)
49,877,559	71,515,328

עלויות מצטברות פרויקטים , כולל רווחי ביניים

4.1 פיתוח תשתיות

4.2 בנייה ציבורית

4.3 פיתוח כלכלי

4.4 הסכם גג

4.5 תוכניות בניין עיר

סך עלויות פרויקטים ורווחי ביניים

בניכוי מקדמות ע"ח פרויקטים

סה"כ פרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות

(*) מוין מחדש

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 5 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ	שיפורים במושכר	ריהוט תקשורת וציוד משרדי	מחשבים וציוד היקפי	קטנועים	מבנים (*)
19,213,522	1,131,184	1,891,337	2,165,124	394,190	13,631,687
90,303	-	6,266	47,637	36,400	-
(68,368)	-	-	-	(68,368)	-
19,235,457	1,131,184	1,897,603	2,212,761	362,222	13,631,687
(12,738,647)	(958,931)	(1,616,308)	(1,893,413)	(194,269)	(8,075,726)
(870,239)	(38,999)	(94,598)	(140,209)	(51,165)	(545,268)
57,873	-	-	-	57,873	-
(13,551,013)	(997,930)	(1,710,906)	(2,033,622)	(187,561)	(8,620,994)
5,684,444	133,254	186,697	179,139	174,661	5,010,693
6,474,875	172,256	195,992	267,984	199,921	5,638,722

רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר, 2024

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
גרועות במשך השנה
תוספות במשך השנה

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

פחת שנצבר

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

גרועות במשך השנה

תוספות במשך השנה

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

עלות

(*) בשנת 2026 יועברו המעונות לעיריית רחובות.

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	
2024	2025
20,011,311	20,025,699
239,760	253,200
20,251,071	20,278,899

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

ב. הלוואות און קול מבנק מזרחי בריבית קבועה מתואמת בשיעור של 6.6791%, ניתנו בערבות עיריית רחוב.

באור 7 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
20,342,629	63,897,112

חובות פתוחים

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
139,210	141,909
181,888	319,030
587,469	696,264
13,675	-
2,025,478	91,181
1,240,192	-
4,187,912	1,248,384

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

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

בסך 1,945,478 ש"ח בגין רשות החניה, פארק הדירים 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		
2024	2025	
3,652,470	3,471,832	הלוואות שנתקבלו ב - 2022 (ראה א.)
1,510,175	1,439,939	הלוואות שנתקבלו ב - 2023 (ראה ב.)
(239,760)	(253,200)	בניכוי חלויות שוטפות
<u>4,922,885</u>	<u>4,658,571</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
267,342	287,668	שנה שלישית
287,668	307,019	שנה רביעית
307,019	333,071	שנה חמישית ואילך
<u>4,060,856</u>	<u>3,730,813</u>	
<u>4,922,885</u>	<u>4,658,571</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	
2024	2025
223,235	53,535

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		
2024	2025	
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>2024</u>	<u>2025</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
(1,240)	15,590	יתרת חו"ז הרשות המקומית (זכות)
-	-	יתרת חו"ז החברה העירונית
482	517	יתרת חו"ז תאגיד המים (זכות)
 <u>לשנה שהסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>אלפי</u>	<u>אלפי</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
170,262	170,062	הכנסות מביצוע עבודות לרשות המקומית
12,424	15,485	דמי ניהול מהרשות המקומית
-	-	הכנסות מניהול פרויקטים לחברה העירונית
290	-	הכנסות מתאגיד המים
-	-	<u>הוצאות:</u>
-	-	השתתפות במשכורות של הרשות
122	186	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		
2024	2025	
2,866,140	4,569,337	משכורות
789,939	1,402,940	נלוות לשכר
835,997	1,046,485	שכר דירה ואחזקה
16,225	28,796	שירותי תקשורת
60,320	54,734	צרכי משרד והדפסות
159,045	261,352	הנהלת חשבונות ובקורת
439,710	475,700	משפטיות ויעוץ מקצועי
38,525	72,583	כבודים ארוח ומתנות
197,227	297,474	בטוחים
113,087	162,341	אחזקת רכב
131,942	199,426	מיסים ואגרות
27,101	45,169	ספרות והשתלמות מקצועית
18,860	63,086	פרסום
333	295	שליחויות ושונות
110,253	142,771	הוצאות פחת
5,804,704	8,822,489	

באור 15 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
6,673	6,972	הוצאות בנק
146	210	ריבית למס הכנסה
6,819	7,182	

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

באור 16 - הוצאות (הכנסות) אחרות

א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
-	10,195
378,695	(265,030)
378,695	(254,835)

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

ב. בשנה השוטפת נתקבל זיכוי בגין חיובי ארנונה שעיריית רחובות חייבה אשתקד בגין השנים 2019 עד 2023.

באור 17 - הוצאות מיסים על ההכנסה

א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
24,686	31,992
18,787	23,620
43,473	55,612

מיסים שוטפים על ההכנסה-הפרשה
מס הכנסה עודפות

ב. לצרכי מס ערך מוסף מוגדרת החברה כמלכ"ר, לצרכי מס הכנסה מוגדרת כתברה 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.