

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2022

# ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

## דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2022

### 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
8-21	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, 2022 ו- 2021 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, 2022 ו- 2021 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  
27 ביוני, 2023

**ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ**

**מאזנים**  
**(שקלים חדשים)**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		<b>באור</b>	
<b>2021</b>	<b>2022</b>		
			<b>רכוש שוטף</b>
7,467,243	1,261,424		מזומנים ושווי מזומנים
6,971,736	529,288	3	חייבים ויתרות חובה
34,017,062	77,854,919	4	פרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות
<u>48,456,041</u>	<u>79,645,631</u>		
			<b>רכוש קבוע, נטו</b>
8,234,564	7,661,349	5	
<u>56,690,605</u>	<u>87,306,980</u>		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
21,854,488	20,873,943	6	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
23,486,064	49,050,939	7	ספקים ונותני שירותים
734,360	2,194,706	8	זכאים ויתרות זכות
<u>46,074,912</u>	<u>72,119,588</u>		
			<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
-	3,798,881	9	הלוואות מבנק לאומי - למימון מערכות פוטו וולטאיות
319,045	358,774	10	התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
<u>319,045</u>	<u>4,157,655</u>		
-	-	10	<b>התחייבויות תלויות ושיעבודים</b>
			<b>הון ועודפים</b>
12,000	12,000	12	הון מניות
10,284,648	11,017,737		יתרת רווח
<u>10,296,648</u>	<u>11,029,737</u>		
<u>56,690,605</u>	<u>87,306,980</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מנכ"ל

יו"ר הדירקטוריון

27 ביוני, 2023  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

**ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ**

**דוחות רווח והפסד**

**(שקלים חדשים)**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>באור</b>	
168,899,788	236,189,817		הכנסות
164,136,483	232,787,590		עלות הפעילות
4,763,305	3,402,227		<b>רווח תפעולי</b>
4,535,222	2,950,180	14	הוצאות הנהלה וכלליות
228,083	452,047		<b>רווח לפני מימון</b>
9,865	32,905	15	הוצאות מימון, נטו
218,218	419,142		<b>רווח לאחר מימון</b>
(2,773)	349,185	16	הכנסות (הוצאות) אחרות
215,445	768,327		<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
33,865	35,238	17	הוצאות מיסים על ההכנסה
181,580	733,089		<b>רווח נקי השנה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ**

**דוחות על השינויים בהון העצמי**

**(שקלים חדשים)**

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u>	<u>הון מניות</u>	
10,115,068	10,103,068	12,000	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
181,580	181,580	-	רווח השנה
<u>10,296,648</u>	<u>10,284,648</u>	<u>12,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>
<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u>	<u>הון מניות</u>	
10,296,648	10,284,648	12,000	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
733,089	733,089	-	רווח השנה
<u>11,029,737</u>	<u>11,017,737</u>	<u>12,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>

**ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ**

**דוחות על תזרימי המזומנים**

**(שקלים חדשים)**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2021</b>	<b>2022</b>	
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u></b>
181,580	733,089	רווח נקי לפי דוח רווח והפסד
4,047,327	(9,539,184)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
<u>4,228,907</u>	<u>(8,806,095)</u>	<b>מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת</b>
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u></b>
(94,318)	(231,358)	רכישת נכסים קבועים
-	14,000	תמורה ממכירת רכוש קבוע
<u>(94,318)</u>	<u>(217,358)</u>	<b>מזומנים ששימשו לפעילות השקעה</b>
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u></b>
1,850,000	(281,247)	עליה (ירידה) באשראי לזמן קצר, נטו
-	4,000,000	קבלת הלוואה לזמן ארוך
-	(901,119)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
<u>1,850,000</u>	<u>2,817,634</u>	<b>מזומנים שנבעו מפעילות מימון</b>
<u>1,850,000</u>	<u>2,817,634</u>	<b>מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
		<b><u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u></b>
<u>5,984,589</u>	<u>(6,205,819)</u>	
		<b><u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u></b>
1,482,654	7,467,243	
<u>7,467,243</u>	<u>1,261,424</u>	<b><u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u></b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ**

**דוחות על תזרימי המזומנים**

**(שקלים חדשים)**

**נספח א'**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2021</b>	<b>2022</b>	
		<b><u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u></b>
61,097	39,729	עליה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
2,028	702	שערוך אשראי לז"ק מתאגיד בנקאי
788,845	784,053	פחת והפחתות
-	6,520	הפסד הון ממכירת רכוש קבוע
2,773	-	גריעת רכוש קבוע
<u>854,743</u>	<u>831,004</u>	
		<b><u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u></b>
11,067,685	6,442,448	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(17,937,460)	(43,837,857)	עליה בפרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות
9,770,393	25,564,875	עליה בספקים ונותני שירותים
291,966	1,460,346	עליה בזכאים ויתרות זכות
<u>3,192,584</u>	<u>(10,370,188)</u>	
<u>4,047,327</u>	<u>(9,539,184)</u>	

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 באשור משרד הפנים בחודש מרץ 2019.

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

ה. המחזור הכספי של הפרויקטים שבוצעו על ידי החברה בשנה השוטפת היה כ - 236,000 אלפי ש"ח (אשתקד כ - 169,000 אלפי ש"ח).

#### 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 וביוב 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		
2021	2022	
1,073,033	215,574	לקוחות אחרים
1,692	151	המחאות לגבייה
261,818	266,650	הוצאות מראש
-	43,489	חברה קשורה - הבאר השלישית תאגיד המים
4,291,235	-	עיריית רחובות
1,284,000	-	מקדמות לספקים
50,632	-	הכנסות לקבל בגין פרויקטים
4,920	3,424	חייבים שונים
4,406	-	האוצר מס הכנסה החברה
<u>6,971,736</u>	<u>529,288</u>	

## ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

#### באור 4 - פרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות

##### 4.1 קריית משה

פיתוח תשתיות ל - 173 מגרשים בשכונת "בנה- ביתך" בקריית משה. הפרויקט החל בשנת 1995, עבור רשות מקרקעי ישראל. בסה"כ שווקו 134 מגרשים כולל 18 מגרשים שהוקצו למפונים. היטלי הפיתוח בגין מגרשי המפונים ישולמו על ידי העירייה. רווחי הביניים משקפים את דמי הניהול שהתקבלו בפועל.

רשות מקרקעי ישראל נתנה לחברה הלוואה צמודה למדד תשומות הבנייה, כקידום מימון לצורך ביצוע הפרויקט, סכום זה יוחזר למינהל מתוך כספי הרוכשים.

החברה סבורה שהפרויקט יסתיים ברווח לאחר שיווק כל המגרשים.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
24,171,656	24,477,686	סך עלויות מצטברות
1,026,740	1,026,740	רווחי ביניים
25,198,396	25,504,426	
(14,723,200)	(14,796,917)	בניכוי הכנסות משיווק מגרשים
(6,076,198)	(6,382,013)	בניכוי הלוואת מימון מהמינהל
4,398,998	4,325,496	<b>סך עלויות ורווחי ביניים מצטברים</b>

##### 4.2 אזור תעסוקה ע"ש הורוביץ

פיתוח והקמת אזור תעסוקה בצפון מערב רחובות בשטח של כ - 650 דונם.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
57,248,712	58,549,722	סך עלויות מצטברות
2,793,005	2,793,005	רווחי ביניים
60,041,717	61,342,727	<b>סך עלויות ורווחי ביניים מצטברים</b>

##### 4.3 ת.מ.ר ב'

שלב ב' של הפרויקט, הרחבת פארק תמר בשטח של כ - 600 דונם.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
3,388,275	3,534,831	סך עלויות מצטברות
167,684	167,684	רווחי ביניים
3,555,959	3,702,515	<b>סך עלויות ורווחי ביניים מצטברים</b>

## ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

#### באור 4 - פרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות (המשך)

##### 4.4 שכונת "גן הפקאן"

ביצוע עבודות תשתית ופיתוח עבור שכונת מגורים בת 2,356 יחידות דיור בבנייה רוויה וכ - 100 יחידות דיור צמודי קרקע, מוסדות חינוך, בריאות, תרבות ועוד.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
90,651,312	91,920,964	סך עלויות מצטברות
2,910,005	2,910,005	רווחי ביניים
<u>93,561,317</u>	<u>94,830,969</u>	<b>סך עלויות ורווחי ביניים מצטברים</b>

##### 4.5 פיתוח תשתיות עירוניות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
-	6,119,555	שצ"פ 311 גן הפקאן
-	7,568,588	כביש גבירול
-	3,453,140	כביש גישה מגרשי טניס
-	2,546,080	פארק אתגרי
7,451,100	7,804,001	גבעת האהבה
-	2,539,057	גשר העוגן
2,982,851	-	נאות כרמים
4,102,584	-	שביל האופניים
1,311,194	-	שצ"פ גן הפלסטיק
6,380,621	8,770,843	שצ"פ חצרות המושבה
2,609,246	9,988,049	התייעלות אנרגטית
408,106	1,537,760	התחדשות עירונית
61,488	3,283,736	שצפ גבעת האהבה
1,624,480	4,750,720	פרוייקטים שונים
885,663	2,359,613	רווחי ביניים מפיתוח תשתיות עירוניות
<u>27,817,333</u>	<u>60,721,142</u>	<b>סך עלויות ורווחי ביניים מצטברים</b>

**ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**(שקלים חדשים)**

**באור 4 - פרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות (המשך)**

**4.6 בתי ספר וגני ילדים**

ניהול, בנייה ועבודות פיתוח.

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2021</b>	<b>2022</b>	
-	6,607,362	גני ילדים חצרות המושבה
-	7,362,495	מעון וגני"י שלום פרץ
-	11,297,963	בית ספר השיטה
7,262,040	-	בית ספר רון ארד
-	4,490,827	בית ספר שפרינצק
1,588,803	3,540,668	גני ילדים ומעונות יום
10,091,368	-	בית ספר נבון
-	8,556,108	בית ספר בראשית - זמני
-	715,307	בית ספר בראשית - קבע
22,639,109	-	בית ספר חצרות המושבה
31,162,702	-	בית ספר דה שליט
3,063,245	13,141,208	בית ספר בכור לוי
3,846,018	8,246,987	בתי ספר שונים
5,132,734	2,911,939	רווחי ביניים בתי ספר וגני ילדים
<u>84,786,019</u>	<u>66,870,864</u>	<b>סך עלויות ורווחי ביניים מצטברים</b>

**4.7 מבני תרבות וספורט , גנים ציבוריים**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2021</b>	<b>2022</b>	
13,945,505	-	בית תרבות
29,569,972	65,631,634	איצטדיון
-	81,900	מועדוני נוער
1,057,640	1,158,553	דיור מוגן
4,093,799	4,815,699	אולם ספורט רון ארד
6,726,779	11,560,016	מגרשי טניס
2,295,497	5,492,012	מתחם השוק העירוני
2,756,986	4,100,577	בית הראשונים
1,641,273	-	מקווה גן הפקאן
2,955,618	-	גן המייסדים
967,237	1,439,011	פרויקטים בשלבי תכנון
3,468,736	7,832,772	רווחי ביניים מבני ציבור תרבות וספורט
<u>69,479,042</u>	<u>102,112,174</u>	<b>סך עלויות ורווחי ביניים מצטברים</b>

## ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

#### באור 4 - פרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות (המשך)

#### 4.8 הסכם גג - משרד השיכון

בחודש פברואר 2022 נחתם הסכם בין עיריית רחובות, ה.ל.ר החברה לפיתוח רחובות בע"מ לבין משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל לפיתוח שכונת קריית משה וקריית ההגנה ברחובות (להלן "הסכם גג") היקף הפרוייקט נאמד ב - 760 מיליון ש"ח.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>12,600,089</u>	<u>28,362,913</u>

סך עלויות מצטברות

#### 4.9 הסכם גג - עיריית רחובות

בהמשך לאמור בסעיף 4.8, במסגרת הסכם הגג נכלל פרויקט פיתוח תשתיות ברחבי העיר בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>476,857</u>	<u>23,521,316</u>

סך עלויות מצטברות

#### 4.10 מערכות פוטו וולטאיות

החברה פעלה להקמת מערכות פוטו וולטאיות עבור העירייה על גגות בתי ספר ברחבי העיר, ומנהלת את הפרוייקט מול חברת חשמל.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>1,968,540</u>	<u>5,800,281</u>

מערכות פוטו וולטאיות

#### 4.11 פרויקטים בשלבי תכנון

פרוייקטים שונים בשלב התחלתי.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>216,957</u>	<u>201,058</u>

סה"כ עלות פרויקטים בשלב התחלתי

<u>358,902,828</u>	<u>451,791,455</u>
--------------------	--------------------

#### סך עלויות פרויקטים ורווחי ביניים

(324,885,766) (373,936,536)

#### בניכוי מקדמות ע"ח פרויקטים

<u>34,017,062</u>	<u>77,854,919</u>
-------------------	-------------------

#### סה"כ פרויקטים בתהליך בניכוי מקדמות

**ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**(שקלים חדשים)**

**באור 5 - רכוש קבוע, נטו**

סה"כ	ציוד תקשורת	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים וציוד היקפי	קטנועים	מבנים
18,531,719	91,695	1,019,438	1,741,577	1,760,157	287,166	13,631,686
231,358	-	15,786	30,331	42,496	142,745	-
(40,401)	-	-	-	-	(40,401)	-
<u>18,722,676</u>	<u>91,695</u>	<u>1,035,224</u>	<u>1,771,908</u>	<u>1,802,653</u>	<u>389,510</u>	<u>13,631,686</u>
(10,297,155)	(86,032)	(781,822)	(1,283,367)	(1,685,854)	(102,924)	(6,357,156)
(784,053)	-	(53,432)	(107,234)	(29,113)	(49,006)	(545,268)
19,881	-	-	-	-	19,881	-
<u>(11,061,327)</u>	<u>(86,032)</u>	<u>(835,254)</u>	<u>(1,390,601)</u>	<u>(1,714,967)</u>	<u>(132,049)</u>	<u>(6,902,424)</u>
<u>7,661,349</u>	<u>5,663</u>	<u>199,970</u>	<u>381,307</u>	<u>87,686</u>	<u>257,461</u>	<u>6,729,262</u>
<u>8,234,564</u>	<u>-</u>	<u>243,279</u>	<u>458,210</u>	<u>74,302</u>	<u>184,242</u>	<u>7,274,531</u>

**עלות**

**יתרה ליום 1 בינואר, 2022**

תוספות במשך השנה

גריעות במשך השנה

**יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022**

**פחת שנצבר**

**יתרה ליום 1 בינואר, 2022**

תוספות במשך השנה

גריעות במשך השנה

**יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022**

**רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר, 2022**

**רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר, 2021**

**ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**(שקלים חדשים)**

**באור 6 - אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2021</b>	<b>2022</b>
21,854,488	20,700,702
-	173,241
<u>21,854,488</u>	<u>20,873,943</u>

אשראי קצר מועד  
חלויות שוטפות-הלוואות לזמן ארוך

אשראי קצר מועד , הלוואות און קול מבנק מזרחי, ניתן בערבות עיריית רחובות.

**באור 7 - ספקים ונותני שירותים**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2021</b>	<b>2022</b>
22,202,064	40,088,161
1,284,000	8,962,778
<u>23,486,064</u>	<u>49,050,939</u>

חובות פתוחים  
המחאות לפרעון

**באור 8 - זכאים ויתרות זכות**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2021</b>	<b>2022</b>
78,200	108,401
196,906	177,247
161,479	457,368
2,403	9,098
80,000	80,000
-	1,698
215,372	-
-	1,360,894
<u>734,360</u>	<u>2,194,706</u>

זכאים שונים  
הפרשה לחופשה  
עובדים ומוסדות בגין שכר  
מס ערך מוסף  
הוצאות לשלם  
האוצר מס הכנסה החברה  
חברה קשורה - הבאר השלישית תאגיד המים  
עיריית רחובות

## 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	
2021	2022
-	3,972,122
-	(173,241)
-	3,798,881

הלוואות שנתקבלו ב - 2022

בניכוי חלויות שוטפות

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

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

להבטחת ההלוואות ניתנה המחאת זכות שהועבה מהעירייה לחברה.

ש"ח	ש"ח
-	190,108
-	200,645
-	211,774
-	3,196,354
-	3,798,881

#### להלן מפורטים מועדי הפרעון:

שנה שניה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית ואילך

ההלוואה נפרעה טרם זמנה.

**ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**(שקלים חדשים)**

**באור 10 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו**

**א. הרכב:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>319,045</b>	<b>358,774</b>

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**

<b>מונפק ונפרע</b>		<b>רשום</b>
<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2021</b>	<b>2022</b>	
<b>12,000</b>	<b>12,000</b>	<b>20,000</b>

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.

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2021</b>	<b>2022</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
<u>-</u>	<u>-</u>	הכנסות לקבל מהרשות המקומית
<u>-</u>	<u>-</u>	הכנסות לקבל מהחברה העירונית
<u>-</u>	<u>-</u>	הלוואה מהרשות המקומית
<u>-</u>	<u>-</u>	הוצאות לשלם לרשות המקומית
<u>4,291</u>	<u>(1,361)</u>	יתרת חו"ז הרשות המקומית (זכות)
<u>-</u>	<u>-</u>	יתרת חו"ז החברה העירונית
<u>(215)</u>	<u>43</u>	יתרת חו"ז תאגיד המים (זכות)
<b>לשנה שהסתיימה</b>		
<b>ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2021</b>	<b>2022</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
<u>89,227</u>	<u>137,917</u>	הכנסות מביצוע עבודות לרשות המקומית
<u>9,129</u>	<u>10,965</u>	דמי ניהול מהרשות המקומית
<u>-</u>	<u>-</u>	הכנסות מניהול פרויקטים לחברה העירונית
<u>387</u>	<u>332</u>	הכנסות מתאגיד המים
<u>-</u>	<u>-</u>	<b>הוצאות:</b>
<u>-</u>	<u>-</u>	השתתפות במשכורות של הרשות
<u>84</u>	<u>87</u>	מיסים עירוניים

**ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**(שקלים חדשים)**

**באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2021</b>	<b>2022</b>	
2,149,823	2,463,882	משכורות
694,995	765,031	נלוות לשכר (ראה א')
606,287	638,589	שכר דירה ואחזקה
24,465	32,841	שירותי תקשורת
24,333	47,846	משרדיות
155,228	169,287	הנה"ח ובקורת
480,329	298,120	משפטיות ויעוץ מקצועי (ראה ב')
29,934	50,046	כבודים ארוח ומתנות
108,708	109,121	בטוחים
-	5,581	נסיעות לחו"ל
94,237	102,294	אחזקת רכב
89,747	102,373	מיסים ואגרות
36,324	39,157	ספרות והשתלמות מקצועית
1,824	12,574	פרסום
70	633	שליחויות
41	(90)	בטולי יתרות
38,877	35,028	הוצאות פחת
-	(1,922,133)	השתתפות משרד השיכון בהנהלה וכלליות
<b>4,535,222</b>	<b>2,950,180</b>	

א. עיקר הגידול בהוצאות השכר והנלוות לשכר נובע מעדכוני שכר וגידול במצבת כח אדם.

ב. הקיטון נובע מתשלום חד פעמי בסך 105,000 ש"ח ששולם אשתקד בגין הסכם פשרה שהושג בגישור בעניין טיפול מול רשויות המס.

**באור 15 - הוצאות מימון, נטו**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2021</b>	<b>2022</b>	
9,865	32,905	הוצאות בנק

## ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

(שקלים חדשים)

#### באור 16 - הכנסות (הוצאות) אחרות

##### א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
-	(6,520)	הפסד הון ממכירת אופנוע
2,773	-	גריעת גרט רכוש קבוע
-	355,705	הכנסות משרד השיכון בגין עלויות ש.ק ראה ב.
<u>(2,773)</u>	<u>349,185</u>	

ב. במסגרת פעילות פרויקט הסכם הגג מול משרד השיכון, החברה קיבלה הרשאה להחזר עלויות שכר עבודה והשתתפות בדמי שכירות בגין שנים קודמות שנתקבלו בשנה השוטפת.

#### באור 17 - הוצאות מיסים על ההכנסה

##### א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
23,000	23,000	מיסים שוטפים על ההכנסה-הפרשה
10,865	12,238	מס הכנסה עודפות
<u>33,865</u>	<u>35,238</u>	

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 2016.