



נשרים החברה הכלכלית לנשר בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

נשרים החברה הכלכלית לנשר בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-13	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

נשרים החברה הכלכלית לנשר בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של נשרים החברה הכלכלית לנשר בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 בדצמבר 2025, את דוח רווח והפסד והדוח על השינויים בהון העצמי לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הסכומים המוצגים כמספרי השוואה לשנה קודמת בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים. חוות דעתם על הדוחות הכספיים הנ"ל שניתנה בתאריך 27/04/2025 היתה בלתי מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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 בדיקה מיידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו 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, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בהונה העצמי לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

27 במאי 2026

RSM - שיף הזנפרץ ושות'

רואי חשבון

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

www.rsmisrael.co.il

מודיעין עילית

אבני נזר 46,
מודיעין עילית
טלפון: 074-7680370
פקס: 03-7919114

חיפה

שדרות הפל"ם 2, בניין אורן
ת.ד. 1632, חיפה 3101501
טל: 04-8671926
פקס: 04-8668103

תל אביב - משרד ראשי

דרך מנחם בגין 52, מגדל סונול
תל אביב, 6713701
טל: 03-7919111
פקס: 03-7919112

RSM שיף הזנפרץ ושות' רואי חשבון רמה פירמה עצמאית החברה ב-RSM International. התאגדות של פירמות ייעוץ וראיית חשבון העומדות ברשות עצמן.
RSM International הוא השם העתיק לרשות של פירמות ייעוץ וראיית חשבון עצמאיות בעלת חלוקה, כל פירמה כושלת על אחריותה.
RSM International אינה מתקימת כאף רשות שיכנס כשות' משפטיה נפרדת.

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
שקלים חדשים		באור	
3,391,454	1,142,530	3	נכסים שוטפים
175,437	203,222	4	מזומנים ושווי מזומנים
193,257	268,367	5	לקוחות
-	270,896	6	חייבים ויתרות חובה
3,760,148	1,885,015		פריקטים בהקמה
217,198	2,777,841	7	נכסים לא שוטפים
3,977,346	4,662,856		רכוש קבוע, נטו
40,944	40,919		התחייבויות שוטפות
747,376	755,998	8	התחייבויות לספקים ונותני שירותים אחרים
788,320	796,917		זכאים ויתרות זכות
107	107	10	הון עצמי
3,188,919	3,865,832		הון מניות
3,189,026	3,865,939		יתרת רווח
3,977,346	4,662,856		



מיימון טובול- מנכ"ל



רועי לוי - יו"ר

27 במאי 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2024	2025		
שקלים חדשים	באור		
3,627,822	5,010,826	11,13	הכנסות
2,531,225	3,315,049	12,13	עלות ההכנסות
1,096,597	1,695,777		רווח גולמי
456,501	897,283	14	הוצאות הנהלה וכלליות
640,096	798,494		רווח מפעולות רגילות
(1,327)	81,615	15	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
638,769	880,109		רווח הפעלה לפני מסים על ההכנסה
(147,117)	(203,196)		מיסים על ההכנסה
491,652	676,913		רווח נקי לשנה

הון המניות	יתרת רווח	סה"כ	שקלים חדשים
107	2,697,267	2,697,374	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	491,652	491,652	רווח נקי
107	3,188,919	3,189,026	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
-	676,913	676,913	רווח נקי
107	3,865,832	3,865,939	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

באור 1 - כללי

- א. נשרים החברה הכלכלית לנשר בע"מ (להלן "החברה") נוסדה ב-14/03/1990.
- ב. הקמת החברה ותקנונה אושרה על ידי משרד הפנים ביום 26/02/1990.
- ג. החברה נוסדה ע"י עיריית נשר על מנת למשוך משקיעים לתעשייה, למפעלי תיירות ולפעילות מסחרית בנשר. החברה עוסקת בעיקר בייזום, תכנון והקמת פרויקטים שונים לפיתוח היישוב נשר וניהול שוטף של פרויקטים קבלניים שונים בתחום היישוב נשר.
- ד. החברה הינה חברה בבעלות עיריית נשר בשיעור החזקה של 99.07% (יתרת ה- 0.93% מוחזקת על ידי ראש עיריית נשר המכהן).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע נכלל בדוחות הכספיים על בסיס העלות. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

ב. בסיס הדיווח

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בסכומים מדווחים כנדרש בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

ג. מזומנים ושווי מזומנים

כוללים פיקדונות בבנקים לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים מיום הפקדתם.

ד. מסים נדחים

בהיעדר ודאות באשר לקיומה של הכנסה חייבת במס בעתיד, לא נרשמו מסים נדחים כנכס בדוחות הכספיים.

ה. הכרה בהכנסות

הכנסות ממתן שירותים נרשמות בתום מתן השירות.

ו. 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 שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
שקלים חדשים	
391,103	121,454
3,000,351	1,021,076
3,391,454	1,142,530

מזומנים בבנקים
פקדונות שקליים לזמן קצר

באור 4 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
שקלים חדשים	
175,437	-
-	203,222
175,437	203,222

הכנסות לקבל
חובות פתוחים בארץ

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
שקלים חדשים	
58,930	167,920
40,166	93,826
-	6,621
94,161	-
193,257	268,367

מוסדות
עיריית נשר (חברה אם)
מס הכנסה חברה- שוטף
הוצאות מראש

באור 6 - פרויקטים בהקמה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
שקלים חדשים	
-	25,283
-	245,613
-	270,896

פארק האגמים
פורט סיטי-PORT CITY

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ	משודים	ריהוט וציוד כללי	שיפוצים במושכר	פאנלים סולאריים	חממת מחקר	
שקלים חדשים						
4,426,967	-	308,884	-	37,650	4,080,433	יתרה ליום 1 בינואר 2025
945,000	-	124,722	417,068	403,210	-	תוספות במשך השנה
5,371,967	-	433,606	417,068	440,860	4,080,433	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
						פחת שנצבר
(4,209,772)	-	(129,329)	-	(10)	(4,080,433)	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(61,681)	-	(32,274)	(3,194)	(26,213)	-	תוספות במשך השנה
(4,271,453)	-	(161,603)	(3,194)	(26,223)	(4,080,433)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
						עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
1,100,514	-	272,003	413,874	414,637	-	
						תשלום על חשבון רכוש קבוע
1,677,327	1,677,327	-	-	-	-	תשלום ע"ח רכישת משרד
2,777,841	1,677,327	272,003	413,874	414,637	-	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2025
217,198	-	179,548	-	37,650	-	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2024
	4%	7%	10%	25%	10%	שיעורי הפחת :

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
שקלים חדשים		
573,427	534,374	הוצאות לשלם
94,500	136,290	הכנסות מראש
-	35,662	מוסדות
35,411	-	מס הכנסה חברה
44,038	49,672	עובדים ומוסדות שכר
747,376	755,998	

באור 9 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

לחברה שעבוד לטובת בנק לאומי בגין כל הזכויות בחשבונות הבנק ובגין הסכם שכירות.
החברה נתנה ערבות בנקאית בסך 737,000 ש"ח

31 בדצמבר 2025 ו- 2024	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
1	1
100	10,993
6	6
107	11,000

מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

מניות הנהלה בנות 1 ש"ח כ"א

סה"כ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
שקלים חדשים	
1,136,195	1,094,712
1,394,942	1,748,390
337,210	686,105
331,054	587,853
417,330	361,851
-	303,013
11,091	42,090
-	32,614
-	154,198
3,627,822	5,010,826

הכנסות מפרוייקטים

שכירות חממה
אירועים עירוניים
שילוט ופרסום מסחרי
ניהול ותחזוקת מבנים
אחזקת איצטדיון
פיקוח הנדסי
מכירת מכרזים
הכנסות מיזמים
עצמאות אנרגטית

באור 12 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
שקלים חדשים	
2,390,914	3,099,193
140,311	134,269
-	55,374
2,531,225	3,288,836
-	26,213
2,531,225	3,315,049

הוצאות ישירות לפרוייקטים

תפעול ואחזקת פרויקטים
שכר עבודה ונלוות
שונות

פחת

פחת ציוד עצמאות אנרגטית

באור 13 - הכנסות והוצאות ישירות פרויקטים

פרויקט	הכנסות	עבודות	שכר עבודה ונלוות	פחת ושונות	סה"כ עלות ישירה	פרויקטים בהקמה	רווח (הפסד)
מעילים							
שכירות חממה	1,094,712	-		26,456	26,456		1,068,256
אירועים עירוניים	1,748,390	2,117,382			2,117,382		-368,992
שילוט ופרסום מסחרי	686,105	5,836			5,836		680,269
ניהול ותחזוקת מבנים	587,853	100,815		38,333	139,148		448,705
אחזקת איצטדיון	361,851	206,900	134,269	-	341,169		20,682
פיקוח הנדסי	303,013	253,715			253,715		49,298
מכירת מכרזים	42,090				-		42,090
מיזמים	32,614				-		32,614
עצמאות אנרגטית	154,198	405,130		26,213	431,343		-277,145
סה"כ	5,010,826	3,089,778	134,269	91,002	3,315,049	-	1,695,777
פרויקטים בהקמה							
פארק האגמים		25,283			25,283	25,283	-
פורט סיטי PORT CITY		245,613			245,613	245,613	-
סה"כ	-	270,896	-	-	270,896	270,896	-
סה"כ כללי	5,010,826	3,360,674	134,269	91,002	3,585,945	270,896	1,695,777

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
שקלים חדשים		
34,405	559,021	שכר הנהלה
221,921	136,037	שרותים מקצועיים
65,865	43,991	שכר דירה
37,455	12,953	משרדיות וכלליות
21,073	29,731	בטוחים
5,569	25,677	אחזקת רכב
36,726	15,902	השתלמויות מקצועיות
-	3,088	אחזקה וחשמל
-	5,097	כבודים ואש"ל
-	1,600	מתנות
3,401	28,358	מיסים ואגרות
30,086	35,468	הוצאות פחת
-	360	בטולי יתרות
<u>456,501</u>	<u>897,283</u>	

באור 15 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
שקלים חדשים		
(856)	(9,393)	ריבית ועמלות
-	92,540	הכנסות מריבית
(471)	(1,532)	ריבית למוסדות
<u>(1,327)</u>	<u>81,615</u>	

באור 16 - עסקאות עם צדדים קשורים

נשרים החברה הכלכלית לנשר בע"מ - בעלת שליטה בחברה בשיעור 100% 1) מניה רגילה מוחזקת על ידי ראש עיריית נשר המכהן).

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
שקלים חדשים	

א. יתרות עם צדדים קשורים :

חייבים ויתרות חובה :

40,166	93,826
--------	--------

עיריית נשר

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2024	2025

ב. הכנסות :

1,739,072	2,075,242
-----------	-----------

עיריית נשר

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2024	2025

ג. הוצאות :

230,530	294,211
---------	---------

עיריית נשר