

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

דו"חות כספיים

מבוקרים

ליום

31 בדצמבר, 2018

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	
1	דין וחשבון המבקר
2-3	מאזן
4	דוח רווח והפסד
5	דוח על השינויים בהון העצמי
6-7	דוח על תזרימי המזומנים
8-14	ביאורים לדוחות הכספיים

יעקב זיצר ושות' - רואי חשבון
YAACOV ZITSER & CO. C.P.A. (Isr.)



17 Maale Hashichrur St. Haifa 33284

רח' מעלה השחרור 17 חיפה 33284

Fax: 8674480-04 פקס'

Tel: 8674111-04 טל'

E.MAIL:

zitser@zitser.co.il

דואר אלקטרוני:

YAACOV ZITSER	-c.p.a (Isr.) & L.L.M (law)	יעקב זיצר – רואה חשבון ומוסמך למשפטים
DANI LEIBLER	-c.p.a (Isr.) & L.L.M (law)	דני לייבלר – רואה חשבון ומוסמך למשפטים
NIR ANABI	-c.p.a (Isr.)	ניר ענבי – רואה חשבון
HUSSAM BISHARA	-c.p.a (Isr.)	חוסאם בשארה – רואה חשבון

דיון וחשבון רואה החשבון המבקר לבעלי המניות

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, את דו"חות רווח והפסד, הדו"חות על השינויים בהון העצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות ההנהלה והדירקטוריון של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. הביקורת כוללת בדיקה מיידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. הביקורת 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, הדו"חות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, את תוצאות פעולותיה, את השינויים בהונה העצמי ואת תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בכבוד רב,

יעקב זיצר ושות' - רואי חשבון

כח' באדר ב', תשע"ט
4 באפריל, 2019

(2) 2018-143-D דוח

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

מ א ז ן (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
			<u>נכסים</u>
			<u>רכוש שוטף</u>
3,140	2,869	2	מזומנים ושווי מזומנים
5,616	3,158	6	הכנסות לקבל
143	1,441	3	חייבים ויתרות חובה
<u>8,899</u>	<u>7,468</u>		
			<u>רכוש קבוע – נטו</u>
<u>182</u>	<u>200</u>	4	
<u>9,081</u>	<u>7,668</u>		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

מ א ז ן (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
			<u>התחייבויות</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,009	1,409		ספקים והמחאות לפרעון
150	-	6	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
6,298	3,863		הוצאות לשלם
3,624	3,624	6	הכנסות מראש
381	321	5	זכאים ויתרות זכות
<u>11,462</u>	<u>9,217</u>		
<u>1,796</u>	<u>2,028</u>	6	<u>הלוואות לזמן ארוך – עירייה</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	2	<u>התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו</u>
<u>(4,177)</u>	<u>(3,577)</u>	7	<u>גרעון בהון עצמי</u>
<u>9,081</u>	<u>7,668</u>		

מנכ"ל

יו"ר הדירקטוריון

כח' באדר ב', תשע"ט
4 באפריל, 2019

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

דו"ח רווח והפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
27,031	48,931	8	הכנסות מפעילויות
25,396	46,072	9	הוצאות בגין ביצוע פרויקטים
1,635	2,859		רווח תפעולי
2,368	2,220	10	הוצאות הנהלה וכלליות
(733)	639		רווח (הפסד) לפני מימון
68	94		הוצאות מימון, נטו
(801)	545		רווח (הפסד) לאחר מימון
87	55	11	הכנסות אחרות, נטו
(714)	600		רווח (הפסד) השנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
(3,463)	(4,816)	1,352	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
(714)	(714)	-	-	הפסד לשנת 2017
(4,177)	(5,530)	1,352	1	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
600	600	-	-	רווח לשנת 2018
<u>(3,577)</u>	<u>(4,930)</u>	<u>1,352</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
(714)	600	רווח (הפסד) לפי דוח רווח והפסד
204	(813)	התאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
(510)	(213)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(16)	(58)	רכישת רכוש קבוע
(16)	(58)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(526)	(271)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
3,666	3,140	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
3,140	2,869	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

נספח א' התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
		<u>הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
62	82	שערוך הלוואות לזמן ארוך
287	40	פחת
(44)	-	גידול (קיטון) בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו
<u>305</u>	<u>122</u>	
		<u>שינויים בסעיפי הון חוזר</u>
(3,108)	1,160	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה ובהכנסות לקבל
(316)	400	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים (כולל המחאות לפרעון)
3,323	(2,495)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות ובהוצאות לשלם ובהכנסות מראש
<u>(101)</u>	<u>(935)</u>	
<u>204</u>	<u>(813)</u>	

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018
(באלפי ש"ח)

ביאור 1 – כללי

- (א) החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ (להלן "החברה") הינה תאגיד עירוני באישור ממשרד הפנים. בנושאים מסוימים חלים על החברה חוקים ותקנות אשר חלים על העירייה.
- (ב) מטרות החברה על פי תזכירה: פיתוח העיר רמת גן, יזמות, אחזקות, ניהול פרויקטים וניהול נכסים והשקעות.
- (ג) כל מניות החברה מוחזקות על ידי עיריית רמת גן (להלן "העירייה") ואורגנים שלה בתוקף תפקידם.
- (ד) עיקר פעילות החברה ביצוע פרויקטים עבור עיריית רמת גן.
- (ה) לחברה יתרת הפסד בהיקף של כ-4.9 מיליון ₪ נכון ליום 31/12/18 אשר מומן בעיקרו על ידי עיריית רמת גן (חלק באמצעות מניות ותקבולים ע"ח מניות וחלק באמצעות הלוואה לזמן ארוך).
- (ו) תוכנית העבודה לשנת 2019 משקפת המשך גידול בהיקף הפעילות של החברה הן בביצוע פרויקטים עבור העירייה והן בביצוע פרויקטים יזמיים. הנהלת החברה מעריכה כי הגידול המתוכנן בהיקף הפעילות יאפשר לחברה לעמוד בהתחייבויותיה ללא סיוע כספי משמעותי נוסף מעיריית רמת גן.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות חשבונאית

- (א) הגדרות
עירייה או רשות מקומית – עיריית רמת גן.
- (ב) בסיס הדיווח
הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בערכים נומינליים היסטוריים ולא בסכומים מדווחים כנדרש בתקן חשבונאות 12 המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן "התקן"). התקן קבע את אופן הפסקת התאמת הדוחות הכספיים לכח הקניה הכללי של השקל. הדוחות הכספיים של החברה מאז הקמתה ערוכים בערכים נומינליים היסטוריים ואינם כוללים את השפעת השינויים בכח הקניה הכללי של השקל.
- (ג) מזומנים ושווי מזומנים
כולל מזומנים שלא מוטלת הגבלה כלשהיא על השימוש המיידי בהם ופקדונות נזילים הניתנים למימוש באופן מיידי ואשר התקופה עד למועד מפדיונם, ממועד ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.
- (ד) בטוחות סחירות
ניירות ערך סחירים מוצגים לפי שווי שוק.
- (ה) רכוש קבוע
הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים על פני תקופת השימוש המשוערת בהם, כדלקמן:

%

7-15	ריהוט וציוד
10	שיפורים במושכר
33	מחשבים ותוכנות

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018
(באלפי ש"ח)

ביאור 2 – עיקרי המדיניות חשבונאית- המשך

(א) הכרה בהכנסות ובהוצאות

הכנסות והוצאות החברה נרשמות על בסיס צבירה.

(ב) 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.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
-	1,301	מוסדות
136	140	הוצאות מראש
7	-	חייבים אחרים
143	1,441	

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ
ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018
(באלפי ש"ח)

באור 4 – רכוש קבוע

31/12/17	ליום 31 בדצמבר 2018			
	עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר עלות	
157	158	68	226	ריהוט וציוד
25	42	204	246	מחשבים ותוכנות
<u>182</u>	<u>200</u>	<u>272</u>	<u>472</u>	

באור 5 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
123	107	מקדמות מלקוחות
102	134	עובדים ומוסדות בגין שכר
79	80	עתודה לחופשה ולהבראה
77	-	מוסדות
<u>381</u>	<u>321</u>	

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018
(באלפי ש"ח)

באור 6 – עסקאות עם צדדים קשורים

להלן יתרות ועסקאות מול העירייה:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
		(א) יתרות
5,616	3,158	(א.1) הכנסות לקבל מהעירייה
-	-	(א.2) עיריית רמת גן – חו"ז שוטף
1,800	1,800	(א.3) הלוואה מהעירייה (ראה ב.2 להלן)
(150)	-	הלוואה לזמן ארוך
146	228	<u>בניכוי: חלויות שוטפות</u>
1,796	2,028	<u>בתוספת: ריבית וה"ה שנצברו</u>
1,352	1,352	(א.4) תקבולים ע"ח מניות
3,624	3,624	(א.5) הכנסות מראש מהעירייה

(ב) הסכמים מהותיים שנחתמו עם העירייה:

(1) על פי הסכם הניהול שנחתם בין החברה לעירייה, החברה תהא זכאית לדמי ניהול בשיעור שיקבע לגבי כל פרויקט מכל סכום שהעירייה תתחייב להעביר בגין מימון הפרויקטים. בשנת החשבון הסתכמו דמי הניהול לסך של 2,349 אלפי ש"ח (בש"ק: סך של 1,257 אלפי ש"ח) - ראה ביאור 8 וביאור 9 להלן.

(2) ביולי 2014 נחתם הסכם בין החברה לבין העירייה, לפיו העירייה תעמיד מימון ראשוני לחברה על סך 2.5 מ' ש"ח, כאשר מתוך סכום זה סך של 700 אש"ח מהווה השקעת בעלים והיתרה בסך 1.8 מ' ש"ח הלוואה (להלן "ההסכם").

ע"פ ההסכם הלוואה תהא צמודה למדד ותישא ריבית שנתית בגובה 3% ותפרע ב-36 תשלומים שווים החל מ-1/1/2016. אולם לבקשת החברה, העירייה אישרה בשנת 2017 דחייה במועד תחילת פירעון הלוואה עד לרבעון האחרון של שנת 2018. החברה פנתה פעם נוספת לעירייה בשנת החשבון, בבקשה לדחות את פירעון הלוואה בשלוש שנים נוספות, דהיינו עד ליום 31/12/21. הנהלת החברה מעריכה כי בקשתה תיענה בחיוב ולפיכך לא כללה החברה חלויות שוטפות בגין הלוואה זו.

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018
(באלפי ש"ח)

באור 6 – עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

3) עד לתאריך 31/5/2017 שכרה החברה משרדים מהעירייה ברח' ז'בוטינסקי ברמת-גן מכוח הסכם שנחתם בשנת 2015. החל מתאריך 1/6/2017 עברה החברה למשרדים אחרים בבעלות העירייה, ללא תשלום דמי שכירות וארנונה.

ג) בנוגע לביצוע פרויקטים עבור העירייה ראה ביאור 8 וביאור 9 להלן.

באור 7 – הון המניות

החברה 100% בבעלות עיריית רמת-גן.

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>
<u>₪</u>	<u>₪</u>
1	50

א) הרכב הסעיף במאזן

50,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ כ"א

ב) תקבולים ע"ח הון מניות

הון מניות מוצע

1,352

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018
(באלפי ש"ח)

באור 8 – הכנסות מפעילויות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
25,141	45,887	הכנסות מביצוע פרויקטים מול העירייה
422	485	הכנסות מביצוע פרויקטים אחרים
1,257	2,349	דמי ניהול מביצוע פרויקטים
211	211	הכנסות מדמי שכירות
<u>27,031</u>	<u>48,931</u>	סה"כ הכנסות

על פי ההסכם בין החברה לעירייה, החברה תהא זכאית לדמי ניהול בשיעור שיקבע לגבי כל פרויקט מכל סכום שהעירייה תתחייב להעביר בגין מימון הפרויקטים. דמי הניהול בשנת החשבון הסתכמו בסך של 2,349 אלפי ש"ח (בש"ק: סך של 1,257 אלפי ש"ח)

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018
(באלפי ש"ח)

באור 9 – עלות הפעילויות

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/17	31/12/18	
		(א) פרויקטים עבור העירייה :
4,288	159	פרויקט מתחם הבורסה
613	276	פרויקט שיפור המרחב הציבורי בבורסה
2,424	144	פרויקט שיכון הצנחנים
34	382	פרויקט בורסה מתאר
-	161	פרויקט עיר חכמה
1,360	10,140	פרויקט מוזיאון לאומנות מודרנית
289	164	פרויקט קידום חניונים היוזמה
20	65	פרויקט חניון ככר רמב"ם
66	30	פרויקט תל אופן השכרת אופניים – תפעול
32	69	פרויקט שיקוע וקירוי רח' המעיין
3,025	3,354	פרויקט מנהלת הבורסה
75	131	פרויקט קידום זמינות
5,757	11,429	פרויקט בית ספר ויצמן
390	-	פרויקט איטום אצטדיון ר"ג
82	130	פרויקט מגרשי כדורגל דשא סינטטי
3,926	11,260	פרויקט וואדי כופר
638	4,162	פרויקט קרית חינוך
39	-	פרויקט הרקון חניון זמני
67	709	פרויקט תב"ע האצטדיון הלאומי
120	139	פרויקט בדיקת תוכנית ותמ"ל
1,882	1,710	פרויקט הפארק הלאומי רמת גן
11	768	פרויקט מנהלת התחדשות עירונית
-	76	פרויקט תמ"א 38 מתחם מנשה
3	131	פרויקט שועלי שמשון חניון תת-קרקעי
-	36	פרויקט תוכנית לפריסת סיבים אופטיים
-	88	פרויקט מנהלת הסכמי גג
-	152	שיפור המרחב שילוט והכוונה
(*) -	22	פרויקטים שונים
25,141	45,887	
		(ב) פרויקטים יזמיים :
255	185	פרויקט חניון היוזמה זמני
255	185	
25,396	46,072	

(*) מוין מחדש

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018
(באלפי ש"ח)

באור 10 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
1,148	1,487	משכורות ונלוות
90	-	שכירות
16	18	ביטוחים
72	97	משפטיות
180	172	ביקורת והנהלת חשבונות
15	10	טלפון, דואר ושליחויות
6	4	מיסים ואגרות
71	95	משרדיות ומחשוב
114	116	אחזקת רכב
11	-	שילוט ופרסום
36	28	ספרות והשתלמות מקצועית
102	13	גיוס עובדים – מכרזים והשמה
21	17	ייעוץ מקצועי
179	102	אחזקת משרד
20	21	מתנות וכיבודים
(*) 287	40	פחת
<u>2,368</u>	<u>2,220</u>	

(*) הוצאות הפחת בשנת החשבון הקודמת היו גדולות, עקב הפחתת כל יתרת השיפורים במושכר, וזאת בשל פינוי המושכר ומעבר החברה למשרדים החדשים.

באור 11 – הוצאות (הכנסות) אחרות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
111	59	הכנסות ממכירת מכרזים
(24)	(4)	הוצאות בגין שנים קודמות
<u>87</u>	<u>55</u>	

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018
(באלפי ש"ח)

באור 12 – מיסים על הכנסה

- לחברה שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל לשנת מס 2012, וזאת מתוקף סעיף 145 א (2) לפקודת מס הכנסה.
- לחברה הפסד נצבר מועבר לשנים הבאות בסך של כ- 5.5 מיליון ₪ .

מנכ"ל

יו"ר הדירקטוריון

כח' באדר ב', תשע"ט
4 באפריל, 2019