

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

דו"חות כספיים

מבוקרים

ליום

31 בדצמבר, 2019

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

Fax: 8674480-04 פקס'

E.MAIL:

zitser@zitser.co.il

רח' מעלה השחרור 17 חיפה 33284

Tel: 8674111-04 טל'

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 2019 ו-2018, 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"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. הביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. הביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו 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 2019 ו-2018, 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

כו' באייר, תש"פ
21 במאי, 2020

(3) 2019-143-D דוח

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

מ א ז ן (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2018	2019		
			<u>רכוש שוטף</u>
2,869	2,630	2	מזומנים ושווי מזומנים
3,158	6,681	6	הכנסות לקבל
1,441	195	3	חייבים ויתרות חובה
<u>7,468</u>	<u>9,506</u>		
<u>200</u>	<u>214</u>	4	<u>רכוש קבוע – נטו</u>
<u>7,668</u>	<u>9,720</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	
2018	2019		
			התחייבויות
			התחייבויות שוטפות
1,409	2,418		ספקים והמחאות לפרעון
-	-	6	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
3,863	4,470		הוצאות לשלם
3,624	3,624	6	הכנסות מראש
321	382	5	זכאים ויתרות זכות
9,217	10,894		
2,028	2,096	6	הלוואות לזמן ארוך – עירייה
-	-	2	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו
(3,577)	(3,270)	7	גרעון בהון עצמי
7,668	9,720		

מנכ"ל

יו"ר הדירקטוריון

כז' באייר, תש"פ
21 במאי, 2020

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

דו"ח רווח והפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
48,931	26,118	8	הכנסות מפעילויות
46,072	23,276	9	הוצאות בגין ביצוע פרויקטים
2,859	2,842		רווח תפעולי
2,220	2,547	10	הוצאות הנהלה וכלליות
639	295		רווח לפני מימון
94	81		הוצאות מימון, נטו
545	214		רווח לאחר מימון
55	93	11	הכנסות אחרות, נטו
600	307		רווח השנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

סה"כ	יתרת הפסד	תקבולים ע"ח מניות	הון מניות	
(4,177)	(5,530)	1,352	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
600	600	-	-	רווח לשנת 2018
(3,577)	(4,930)	1,352	1	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
307	307	-	-	רווח לשנת 2019
(3,270)	(4,623)	1,352	1	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

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		
2018	2019	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
600	307	רווח (הפסד) לפי דוח רווח והפסד
(813)	(475)	התאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
(213)	(168)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(58)	(71)	רכישת רכוש קבוע
(58)	(71)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(271)	(239)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
3,140	2,869	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
2,869	2,630	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		
2018	2019	
		<u>הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
82	67	שערוך הלוואות לזמן ארוך
40	57	פחת
<u>122</u>	<u>124</u>	
		<u>שינויים בסעיפי הון חוזר</u>
1,160	(2,277)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה ובהכנסות לקבל
400	1,009	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים (כולל המחאות לפרעון)
(2,495)	669	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות ובהוצאות לשלם ובהכנסות מראש
<u>(935)</u>	<u>(599)</u>	
<u>(813)</u>	<u>(475)</u>	

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
(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-4.6 מיליון ₪ נכון ליום 31/12/19 אשר מומן בעיקרו על ידי עיריית רמת גן (חלק באמצעות מניות ותקבולים ע"ח מניות וחלק באמצעות הלוואה לזמן ארוך).
- (ו) תוכנית העבודה לשנת 2020 משקפת גידול בהיקף הפעילות של החברה בעיקר בביצוע פרויקטים עבור העירייה. 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, 2019

(באלפי ש"ח)

ביאור 2 – עיקרי המדיניות חשבונאית- המשך

(ו) הכרה בהכנסות ובהוצאות

הכנסות והוצאות החברה נרשמות על בסיס צבירה.

(ז) 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 בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

באור 3- חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
1,301	40	מוסדות
140	155	הוצאות מראש
<u>1,441</u>	<u>195</u>	

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ
ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
(באלפי ש"ח)

באור 4 – רכוש קבוע

31/12/17	ליום 31 בדצמבר 2019			
	עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	
158	167	98	265	ריהוט וציוד
42	47	231	278	מחשבים ותוכנות
200	214	329	543	

באור 5 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
107	109	מקדמות מלקוחות
134	155	עובדים ומוסדות בגין שכר
80	118	עתודה לחופשה ולהבראה
321	382	

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
(באלפי ש"ח)

באור 6 – עסקאות עם צדדים קשורים

להלן יתרות ועסקאות מול העירייה:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
		א) יתרות
(*)3,047	2,029	א.1) הכנסות לקבל מהעירייה(*)
(*)111	4,652	עיריית רמת גן – חו"ז שוטף
<u>3,158</u>	<u>6,681</u>	
		א.2) <u>הלוואה מהעירייה</u> (ראה ב.2 להלן)
1,800	1,800	הלוואה לזמן ארוך
-	-	<u>בניכוי</u> : חלויות שוטפות
228	296	<u>בתוספת</u> : ריבית וה"ה שנצברו
<u>2,028</u>	<u>2,096</u>	
<u>1,352</u>	<u>1,352</u>	א.3) תקבולים ע"ח מניות
<u>3,624</u>	<u>3,624</u>	א.4) הכנסות מראש מהעירייה
<u>2,349</u>	<u>1,219</u>	א.5) דמי ניהול 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 1,219 אלפי ש"ח (בש"ק: סך של 2,349 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, כאשר מתוך סכום זה סך של 700 אש"ח מהווה השקעת בעלים והיתרה בסך 1.8 מ"ש הלוואה (להלן "ההסכם").

ע"פ ההסכם, ההלוואה תהא צמודה למדד ותישא ריבית שנתית בגובה 3% ותפרע ב-36 תשלומים שווים החל מ-1/1/2016. העירייה אישרה לחברה במהלך השנים את תחילת מועד פירעון ההלוואה.

החברה פנתה פעם נוספת לעירייה בשנת החשבון בבקשה לדחות את פירעון ההלוואה בשנה נוספת. הנהלת העירייה נענתה בחיוב לבקשה ואישרה את דחיית מועד תחילת פירעון ההלוואה עד ל-31/12/20 ולפיכך לא כללה החברה חלויות שוטפות בגין הלוואה זו.

(*) מוין מחדש

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
(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>
<u>1</u>	<u>50</u>
<u>1,352</u>	

א) הרכב הסעיף במאזן

50,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ כ"א

ב) תקבולים ע"ח הון מניות

הון מניות מוצע

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
(באלפי ש"ח)

באור 8 – הכנסות מפעילויות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
45,887	23,855	הכנסות מביצוע פרויקטים מול העירייה
485	542	הכנסות מביצוע פרויקטים אחרים
2,349	1,219	דמי ניהול מביצוע פרויקטים
211	502	הכנסות מדמי שכירות
<u>48,931</u>	<u>26,118</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 1,219 אלפי ש"ח (בש"ק: סך של 2,349 אלפי ש"ח)

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
(באלפי ש"ח)

באור 9 – עלות הפעילויות

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/17	31/12/18	
		(א) פרויקטים עבור העירייה :
159	55	פרויקט מתחם הבורסה
276	587	פרויקט שיפור המרחב הציבורי בבורסה
144	170	פרויקט שיכון הצנחנים
382	80	פרויקט בורסה מתאר
161	-	פרויקט עיר חכמה
10,140	4,843	פרויקט מוזיאון לאומנות מודרנית
164	20	פרויקט קידום חניונים היוזמה
69	174	פרויקט שיקוע וקירוי רח' המעיין
3,354	3,205	פרויקט מנהלת הבורסה
131	224	פרויקט קידום זמינות
11,429	98	פרויקט בית ספר ויצמן
11	558	פרויקט תמל 1002
130	1,226	פרויקט מגרשי כדורגל דשא סינטטי
11,260	1,655	פרויקט וואדי כופר
4,162	5,618	פרויקט קרית חינוך
-	45	פרויקט הרקון חניון זמני
709	135	פרויקט תב"ע האצטדיון הלאומי
139	136	פרויקט בדיקת תוכנית ותמ"ל
1,710	164	פרויקט הפארק הלאומי רמת גן
768	1,052	פרויקט מנהלת התחדשות עירונית
76	-	פרויקט תמ"א 38 מתחם מנשה
131	82	פרויקט שועלי שמשון חניון תת-קרקעי
11	763	פרויקט תל השומר דרום תמל 1023
-	1,328	פרויקט תל השומר מערב רמת גן 1489
-	220	פרויקט רמת גן 1330
-	235	פרויקט גני ילדים נווה מרום
88	129	פרויקט מנהלת הסכמי גג
152	-	שיפור המרחב שילוט והכוונה
131	202	פרויקטים שונים
<u>45,887</u>	<u>23,004</u>	
		(ב) פרויקטים יזמיים :
<u>185</u>	<u>272</u>	פרויקט חניון היוזמה זמני
<u>185</u>	<u>272</u>	
<u>46,072</u>	<u>23,276</u>	

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
(באלפי ש"ח)

באור 10 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
1,487	1,698	משכורות ונלוות
18	32	ביטוחים
97	158	משפטיות
172	112	ביקורת והנהלת חשבונות
10	14	טלפון, דואר ושליחויות
4	7	מיסים ואגרות
95	68	משרדיות ומחשוב
116	200	אחזקת רכב
-	17	שילוט ופרסום
28	17	ספרות והשתלמות מקצועית
13	-	גיוס עובדים – מכרזים והשמה
17	29	ייעוץ מקצועי
102	117	אחזקת משרד
21	21	מתנות וכיבודים
40	57	פחת
<u>2,220</u>	<u>2,547</u>	

באור 11 – הוצאות (הכנסות) אחרות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
59	49	הכנסות ממכירת מכרזים
(4)	-	הוצאות בגין שנים קודמות
-	44	הכנסות מחסויות, נטו
<u>55</u>	<u>93</u>	

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
(באלפי ש"ח)

באור 12 – מיסים על הכנסה

- לחברה שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל לשנת מס 2013, וזאת מתוקף סעיף 145 א (2) לפקודת מס הכנסה.
- לחברה הפסד נצבר מועבר לשנים הבאות בסך של כ-5.2 מיליון ₪.

מנכ"ל

יו"ר הדירקטוריון

כז' באייר, תש"פ
21 במאי, 2020