

החברה הכלכלית לפיתוח רמת - גן בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2014

עזרא ערוסי - רואה חשבון

רחוב ארלזורוב 1

רמת - גן 52481

טלפון : 03-6737330

<u>דף</u>	<u>תוכן</u>
1	דין וחשבון המבקר
2-3	מאזן
4	דוח רווח והפסד
5	דוח על השינויים בהון העצמי
6	דוח על תזרימי המזומנים
7-11	באורים לדוחות הכספיים

EZRA ARUSI

Certified Public Accountant (Israel)

1 Arlozorov st, Ramat - Gan 52481

Tel. 03-6737330 Fax. 03-6727604

עזרא ערוסי

רואה חשבון

רחוב ארלוזורוב 1 רמת - גן 52481

טלפון 03-6737330 פקס 03-6727604

E-mail: ezra@arusi.co.il

דין וחשבון המבקר לבעלי המניות

של

החברה הכלכלית לפיתוח רמת - גן בע"מ

ביקרתי את המאזנים המצורפים של "החברה הכלכלית לפיתוח רמת - גן בע"מ" (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2014 ו - 2013 ואת דוחות רווח והפסד, והדוחות על תזרימי המזומנים, לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותי היא לדוחות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתי.

ערכתי את ביקורתי בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש ממני 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 גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אני סבור שביקורתי מספקת בסיס נאות לדוחות דעתי.

לדעתי, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2014 ו - 2013 ואת תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

עזרא ערוסי
רואה חשבון

רמת - גן
10 ביוני 2015

ליום 31 בדצמבר			
<u>2013</u>	<u>2014</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>באור</u>	
			<u>רכוש שוטף</u>
50,466	137,326		מזומנים בבנק
253,073	--		פקדונות לזמן קצר בבנק
135,343	135,688		ניירות ערך סחירים
5,972	560,678	3	חייבים ויתרות חובה
<u>444,854</u>	<u>833,692</u>		
-----	-----		
4,265	25,813	4	<u>השקעות בפרוייקטים</u>
-----	-----		
1	353,769	5	<u>רכוש קבוע - נטו</u>
-----	-----		
<u><u>449,120</u></u>	<u><u>1,213,274</u></u>		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2013	2014		
ש"ח	ש"ח		
--	468,349		<u>התחייבויות שוטפות</u>
36,380	411,076	6	המחאות לפרעון זכאים ויתרות זכות
<u>36,380</u>	<u>879,425</u>		
-----	-----		
--	200,592	7	<u>הלוואות לזמן ארוך - עירייה</u>
-----	-----		
1,000	1,000	8	<u>הון ועודפים</u>
652,029	1,352,029	8	הון המניות תקבולים ע"ח מניות
653,029	1,353,029		
<u>(240,289)</u>	<u>(1,219,772)</u>		יתרת הפסד
412,740	133,257		
-----	-----		
<u><u>449,120</u></u>	<u><u>1,213,274</u></u>		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



מנכ"ל



יו"ר הדירקטוריון

10 ביוני 2015

תאריך אישור הדוחות הכספיים

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2013</u>	<u>2014</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
33,298	20,648	4, א9	<u>הכנסות</u>
--	412,967		דמי ניהול פרויקט
33,298	433,615		העברות בגין ביצוע פרויקטים
-----	-----		סה"כ הכנסות
--	412,967		<u>הוצאות בגין ביצוע פרויקטים</u>
--	603,542		<u>הוצאות משכורות, הנהלה וכלליות</u>
46,857	392,570	ב9	משכורות ונלוות
46,857	1,409,079		הנהלה וכלליות
-----	-----		סה"כ הוצאות
(13,559)	(975,464)		<u>עודף הוצאות על הכנסות</u>
(2,099)	4,019		הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(11,460)	(979,483)		עודף הוצאות על הכנסות לשנת הדוח
(101,767)	--		הפסד מהשקעות בפרוייקטים
(113,227)	(979,483)		הפסד השנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ	עודפים	תקבולים ע"ח מניות	הון מניות	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
525,967	(127,062)	652,029	1,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
(113,227)	(113,227)	-	-	הפסד לשנת 2013
412,740	(240,289)	652,029	1,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
700,000	--	700,000	--	תקבולים ע"ח מניות
(979,483)	(979,483)	--	--	הפסד לשנת 2014
<u>133,257</u>	<u>(1,219,772)</u>	<u>1,352,029</u>	<u>1,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
ש"ח	ש"ח	
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(113,227)	(979,483)	הפסד לפי דוח רווח והפסד
		התאמות הדרושות להצגת המזומנים
253,982	276,668	מפעילות שוטפת - נספח א'
140,755	(702,815)	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
--	(363,990)	רכישות רכוש קבוע
(113,010)	253,073	פרעון (הפקדה) פקדונות לזמן קצר בבנק
(113,010)	(110,917)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
--	700,000	גידול בתקבולים ע"ח מניות
(113,010)	200,592	קבלת הלוואה לזמן ארוך
(113,010)	900,592	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
27,745	86,860	עליה במזומנים
22,721	50,466	יתרת מזומנים לתחילת השנה
50,466	137,326	יתרת מזומנים לסוף השנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
		א. הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
101,767	--	הפסד מהשקעות בפרוייקטים
-	10,222	פחת
(2,850)	(345)	שיערוך ניירות ערך סחירים
-	9,877	
		ב. שינויים בסעיפי הון חוזר:
636,868	(21,548)	השקעות בפרוייקטים בניכוי העברות ע"ח
26,157	(554,706)	חייבים ויתרות חובה
(88,417)	468,349	ספקים ונותני שירותים (כולל המחאות לפרעון)
(419,543)	374,696	זכאים ויתרות זכות
155,065	266,791	
253,982	276,668	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

- א. החברה הכלכלית לפיתוח רמת - גן בע"מ (להלן "החברה") התאגדה ונרשמה כחוק כחברה ציבורית בדצמבר 1991. החברה מסווגת ברשם החברות כחברה פרטית מחוייבת מאזן.
- ב. שר הפנים אישר את הקמת החברה ב- 25 לנובמבר 1991.
- ג. מטרת החברה על פי תזכירה: פיתוח העיר רמת - גן, יזמות, אחזקות, ניהול פרויקטים וניהול נכסים והשקעות.
- ד. כל מניות החברה מוחזקות על ידי עיריית רמת גן (להלן "העירייה") ואורגנים שלה בתוקף תפקידם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. הגדרות:
 - עיריה או רשות מקומית - עיריית רמת גן.
 - בסיס הדיווח
 - הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בערכים נומינליים היסטוריים ולא בסכומים מדווחים כנדרש בתקן חשבונאות 12 של 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.
 - מזומנים ושווה מזומנים:
 - כולל מזומנים שלא מוטלת הגבלה כלהשהי על השימוש המיידי בהם ופקדונות נזילים הניתנים למימוש באופן מיידי ואשר התקופה עד למועד פדיונם, ממועד ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.
 - ניירות ערך סחירים:
 - 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:

%	רהוט וצידוד
7-15	שיפורים במושכר
10	מחשבים ותוכנות
33	הכרה בהכנסות:
 - הכנסות מדמי נהול נרשמות עם העברת המימון מהעיריה לחברה.
 - 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

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
ש"ח	ש"ח	
	433,615	הכנסות לקבל
4,588	27,551	הוצאות מראש
--	97,519	מס ערך מוסף
1,384	1,993	שונים
<u>5,972</u>	<u>560,678</u>	

באור 4 - השקעות בפרוייקטים

א. השקעות בפרוייקטים

הרכב הסעיף:

סה"כ השקעות מצטברות		השקעות	
ליום 31 בדצמבר		שוטפות	
2013	2014	2014	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
443,761	443,761	--	1. אצטדיון
108,100	108,100	--	תכנון ואדריכלות
1,811,358	1,811,358	--	פקוח הנדסי, שמאות ומדידות
516,096	527,121	11,025	ליווי ויעוץ - חברת היעוץ (ראה להלן בהמשך)
36,267	36,267	--	יעוץ משפטי
18,407	18,407	--	הדפסות, צילומים והעתקות שמש
<u>2,933,989</u>	<u>2,945,014</u>	<u>11,025</u>	פרסום ושונות
--	295,500	295,500	2. מתחם הבורסה
--	38	38	ליווי ויעוץ
--	295,538	295,538	הוצאות אחרות
--	26,700	26,700	3. שיכון הצנחנים
--	964	964	ליווי ויעוץ
--	27,664	27,664	הוצאות אחרות
--	24,650	24,650	4. גגות סולריים
--	5,000	5,000	ליווי ויעוץ
--	5,000	5,000	5. איילון
--	2,000	2,000	תכנון ואדריכלות
--	2,000	2,000	6. באולינג
--	2,000	2,000	פרסום
--	22,500	22,500	7. מוזיאון לאומנות
--	98	98	תכנון ואדריכלות
--	22,598	22,598	הוצאות אחרות
--	35,800	35,800	8. היוזמה
--	3,250	3,250	תכנון ואדריכלות
--	6,990	6,990	מדידות ושמאות
--	46,040	46,040	פרסום
(2,929,724)	(3,342,691)	(412,967)	בניכוי העברות מעיריית רמת גן
<u>4,265</u>	<u>25,813</u>	<u>21,548</u>	

באור 4 - השקעות בפרוייקטים - המשך

ג. פרוייקט ניהול

1. במהלך שנת 2010 נחתם הסכם בין החברה לבין העירייה וההתאחדות לכדורגל בישראל (להלן "ההתאחדות") לקידום פרוייקט שדרוג והקמה מחדש של האיצטדיון הלאומי ברמת-גן. לפי ההסכם החברה תנהל את הפרוייקט תמורת דמי ניהול. כמו-כן חתמה החברה על הסכם בינה לבין חברת פרצלינה ק.ח. בע"מ (להלן "חברת הייעוץ") לפיו חברת הייעוץ תייעץ ותלווה את הפרוייקט מתחילתו ועד סופו ושרותיה יכללו בין השאר: ייעוץ בקשר לבחירת נותני השירותים והקבלנים וההתקשרות עימם (לרבות מכרזים), טיפול מול הרשויות להוצאת היתרי בנייה, סיוע בגיוס מימון וכן ליווי העבודות עד להשלמתן.
2. בהתאם להסכם שבין החברה לבין העירייה וההתאחדות לצורך מימון הפרוייקט יועברו כספים, מחשבון משותף של העירייה וההתאחדות לחברה. כמו כן, הוסכם כי החברה תנהל את הפרוייקט ותהא זכאית לקבל בגין כך דמי ניהול, בשיעור של 2.5%-5.5% בצירוף מע"מ, מהסכומים המועברים.

פירוט ההעברות המצטברות שבוצעו:

יתרה מצטברת		שטרף	
ליום 31 בדצמבר			
2013	2014	2014	
3,550,000	3,550,000	--	סה"כ העברות לחברה
(494,629)	(494,629)	--	בניכוי מע"מ
(125,647)	(125,647)	--	בניכוי דמי ניהול 2.5%-5.5%
<u>2,929,724</u>	<u>2,929,724</u>	<u>--</u>	ס"ה העברות למימון הפרוייקט

באור 5 - רכוש קבוע

הרכב הסעיף:

31/12/2013	ליום 31 בדצמבר 2014			
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
1	112,977	3,110	116,087	רהוט וציוד
--	116,267	1,236	117,503	שיפורים במושכר
--	124,525	5,876	130,401	מחשבים ותוכנות
<u>1</u>	<u>353,769</u>	<u>10,222</u>	<u>363,991</u>	

באור 6 - זכאים ויתרות זכות

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
ש"ח	ש"ח	
36,380	233,616	הוצאות לשלם
--	60,725	ספקים ונותני שירותים
--	68,467	מוסדות שכר
--	48,268	עובדים
<u>36,380</u>	<u>411,076</u>	

באור 7- עסקאות עם צדדים קשורים

להלן יתרות ועסקאות מול העירייה
א. יתרות

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
ש"ח	ש"ח	
--	433,615	הכנסות לקבל מהעירייה
--	200,592	הלוואות מהעירייה (1)
<u>652,029</u>	<u>1,352,029</u>	תקבולים ע"ח מניות

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

ההלוואה תועבר לחברה על פי החלוקה הבאה: 200 אש"ח ב- 1/11/2014 והיתרה בארבעה תשלומים של 400 אש"ח כל רבעון החל מה 1/1/2015.

ההלוואה תהא צמודה למדד ותישא ריבית שנתית בגובה 3% ותיפרע החל מ-1/1/2016.

הוצאות הריבית שנצברו על ההלוואה לסוף השנה הסתכמו ל- 592 ש"ח.

ב. עסקאות והשקעות בפרוייקטים ראה באור 4.

באור 8- הון המניות

א. הרכב הסעיף במאזן:

מונפק ונפרע	רשום	
ש"ח	ש"ח	
<u>1,000</u>	<u>50,000</u>	50,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א
		ב. תקבולים ע"ח הון מניות -
<u>1,352,029</u>		הון מניות מוצע

התקבולים ע"ח הון מניות כוללים סך 652 אש"ח שהתקבלו בשנת 1992, בכוונת החברה להשלים הליך שיאפשר רישומם כתקבולים בדוחות רווח והפסד בשנת 2015.

באור 9 - פרוטים לסעיפי דוחות רווח והפסד

א. הכנסות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
ש"ח	ש"ח	
33,298	20,648	דמי נהול מעיריית רמת גן

על פי ההסכם בין העירייה לחברה. החברה תהא זכאית לדמי נהול בשעור שיקבע לגבי כל פרויקט מכל סכום שהעירייה תתחייב להעביר בגין מימון הפרוייקטים. הסך 20,648 ש"ח מהווה 5% מ-412,967 ש"ח ראה באור 4 לעיל.

ב. הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
ש"ח	ש"ח	
8,039	10,258	בטוח דירקטורים
20,999	71,018	משפטיות
16,000	30,000	ביקורת חשבונות ודוחות כספיים
319	6,457	טלפון ודואר
1,110	4,503	מיסים ואגרות
390	11,576	צרכי משרד
--	73,685	אחזקת רכב
--	7,033	שילוט ופרסום
--	6,220	ספרות מקצועית
--	68,539	גיוס עובדים - מכרזים והשמה
--	46,300	יעוץ מקצועי
--	32,750	אחזקת משרד
--	8,864	מתנות וכיבוד
--	5,145	נסיעות לחו"ל
--	10,222	פחת
46,857	392,570	

באור 10 - מיסים על הכנסה

לחברה שומת מס הנחשבות סופיות עד וכולל לשנת מס 2010.