

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

דו"חות כספיים

מבוקרים

ליום

31 בדצמבר, 2017

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

תוכן עניינים

עמוד	
1	דין וחשבון המבקר
2-3	מאזן
4	דוח רווח והפסד
5	דוח על השינויים בהון העצמי
6-7	דוח על תזרימי המזומנים
8-16	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 2017 ו-2016, 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), התשל"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 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 2017 ו-2016, 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

יד' באייר, תשע"ח
29 באפריל, 2018

143-D דוח 2017 (3)

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

מ א ז נ
(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2016	2017		
			<u>רכוש שוטף</u>
3,666	3,140	2	מזומנים ושווי מזומנים
2,495	5,616	6	הכנסות לקבל
157	143	3	חייבים ויתרות חובה
6,318	8,899		
452	182	4	<u>רכוש קבוע – נטו</u>
6,770	9,081		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

מ א ז נ
(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2016	2017		
התחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
1,325	1,009		ספקים והמחאות לפרעון
150	150	6	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
2,756	6,298		הוצאות לשלם
3,695	3,624		הכנסות מראש
529	381	5	זכאים ויתרות זכות
8,455	11,462		
1,734	1,796	6	הלוואות לזמן ארוך – עירייה
44	-	2	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו
(3,463)	(4,177)	7	גרעון בהון עצמי
6,770	9,081		


מנכ"ל


יו"ר הדירקטוריון

ידי באייר, תשע"ח
29 באפריל, 2018

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

דו"ח רווח והפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2016	2017		
17,095	27,031	8	הכנסות מפעילויות
15,848	25,396	9	הוצאות בגין ביצוע פרויקטים
1,247	1,635		רווח תפעולי
2,563	2,368	10	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,316)	(733)		הפסד לפני מימון
60	68		הוצאות מימון, נטו
(1,376)	(801)		הפסד לאחר מימון
(71)	87	11	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>(1,447)</u>	<u>(714)</u>		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)

הון מניות	תקבולים ע"ח מניות	יתרת הפסד	סה"כ
1	1,352	(3,369)	(2,016)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015			
-	-	(1,447)	(1,447)
הפסד לשנת 2016			
1	1,352	(4,816)	(3,463)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016			
-	-	(714)	(714)
הפסד לשנת 2017			
1	1,352	(5,530)	(4,177)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017			

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		
2016	2017	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
(1,447)	(714)	הפסד לפי דוח רווח והפסד
4,861	204	התאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
<u>3,414</u>	<u>(510)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(18)	(16)	רכישת רכוש קבוע
<u>(18)</u>	<u>(16)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>3,396</u>	<u>(526)</u>	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
270	3,666	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>3,666</u>	<u>3,140</u>	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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים		
55	62	שערוך הלוואות לזמן ארוך
102	287	פחת
44	(44)	גידול (קיטון) בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו
201	305	
שינויים בסעיפי הון חוזר		
2,453	(3,108)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה ובהכנסות לקבל
(3)	(316)	קיטון בספקים ונותני שירותים (כולל המחאות לפרעון)
2,210	3,323	גידול בזכאים ויתרות זכות, בהוצ' לשלם ובהכנ' מראש
4,660	(101)	
4,861	204	

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017
(באלפי ש"ח)

ביאור 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 מחויבת מאזן.
- (ב) מטרת 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-5.5 מיליון ₪ נכון ליום 31/12/17 אשר מומן בעיקרו על ידי עיריית רמת גן.
- (ו) תוכנית העבודה לשנת 2018 משקפת המשך גידול משמעותי 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 לכן הקניה הכללית של השקל. הדוחות הכספיים של החברה מאז הקמתה ערוכים בערכים נומינליים היסטוריים ואינם כוללים את השפעת השינויים בכח הקניה הכללית 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) 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, 2017
(באלפי ש"ח)

ביאור 2 – עיקרי המדיניות חשבונאית- המשך

(ה) התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו

ההתחייבות לפיצויים מכוסה במלואה בסכומים שנצברו בפוליסות ביטוח מנהלים המנוהלות על שם העובדים.

(ו) הכרה בהכנסות ובהוצאות

הכנסות והוצאות החברה נרשמות בהתאם לביצוע בפועל, וזאת בהתבסס על חשבונות שהגיעו לחברה מספקים/מקבלנים עבור עבודות שבוצעו בגין שנת החשבון.

(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		
2016	2017	
156	136	הוצאות מראש
1	7	חייבים אחרים
157	143	

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017
(באלפי ש"ח)

באור 4 – רכוש קבוע

31/12/16	ליום 31 בדצמבר 2017			
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות	
164	157	49	206	ריהוט וציוד
209	-	-	-	שיפורים במושכר
79	25	183	208	מחשבים ותוכנות
452	182	232	414	

באור 5 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
105	123	מקדמות מלקוחות
95	102	עובדים ומוסדות בגין שכר
58	79	עתודה לחופשה ולהבראה
271	77	מוסדות
529	381	

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017
(באלפי ש"ח)

באור 6 – עסקאות עם צדדים קשורים

הגדרת "צדדים קשורים" לפי גילוי הדעת (גילוי דעת מס' 29 כפי שתוקן ע"י גל"ד מס' 52) :

(1) צדדים, שאחד מהם, במישרין או בעקיפין :

(א) מחזיק בעשרה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק של הצד האחר או מכוח הצבעה

בו או מהסמכות למנות בו מנהלים, או

(ב) רשאי למנות את המנהל הכללי, או

(ג) מכהן כמנהל או כמנהל כללי .

(2) כל תאגיד, שצד, כאמור בסעיף משנה (1) של סעיף זה, מחזיק בו עשרים וחמישה אחוזים או

יותר מהון המניות המונפק שלו, או מכוח ההצבעה בו או מהסמכות למנות מנהליו .

להלן יתרות ועסקאות מול העירייה :

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
		(א) יתרות
2,495	5,616	1.א. הכנסות לקבל מהעירייה
-	-	2.א. עיריית רמת גן – חו"ז שוטף
		3.א. <u>הלוואה מהעירייה</u> (ראה ב.2 להלן)
1,800	1,800	הלוואה לזמן ארוך
(150)	(150)	<u>בניכוי</u> : חלויות שוטפות
84	146	<u>בתוספת</u> : ריבית וה"ה שנצברו
1,734	1,796	
1,352	1,352	3.א. תקבולים ע"ח מניות

(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 1,257 אלפי ש"ח (בש"ק: סך של 963 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 ההלוואה תהא צמודה למדד ותישא ריבית שנתית בגובה 3% ותפרע ב-36 תשלומים שווים החל מ-1/1/2016. אולם בתאריך 14/10/2015 נתקבלה החלטה בדבר דחיית מועד תחילת פרעון ההלוואה, כך שההלוואה תחל להיפרע בשליש האחרון של שנת 2016 כפוף למימוש פרויקט תמא 38 ברחוב מנשה. לקראת תום שנת החשבון, אישרה העירייה את בקשת החברה להתחיל לפרוע את ההלוואה ברבעון האחרון של שנת 2018 בכפוף למימוש פרויקט תמא 38 ברחוב מנשה. נכון למועד הדוחות הכספיים עדיין לא ברורים סיכויי המימוש של הפרויקט.

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017
(באלפי ש"ח)

באור 6 – עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

(3) בתאריך 4/3/2015 נחתם הסכם שכירות בין החברה לעירייה. ע"פ ההסכם העירייה תשכיר לחברה משרדים ומקומות חניה בבניין הידוע כמגדל משה אביב ברח' ז'בוטינסקי ברמת גן. תקופת השכירות תהיה לתקופה של 3 שנים עם אופציה להארכה בשנתיים נוספות החל מיום 1/10/2016 ועד 30/9/2017. תמורת השכירות תשלם החברה לעירייה תשלום חודשי בסך של 18,000 ₪, החל מיום 1/1/15, וזאת לאור שיפוץ שהחברה ביצעה בנכס לצורך התאמתו לצרכיה. בתאריך 9/6/2017 עברה החברה למשרדים חדשים והשיפורים במושכר שבוצעו במשרדים הישנים נרשמו כחלק מהוצאות הפחת בדו"ח רווח והפסד (ביאור 10).

(4) הסכם "תל אופן" :

במהלך שנת 2015 נחתם הסכם בין עיריית תל אביב לעיריית רמת גן, לפיו הורחב מערך השכרת האופניים "תל אופן" גם לשטחי מקרקעין שבתחום העיר רמת גן. ע"פ ההסכם הסכימו הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב יפו בע"מ (להלן "הרשות") מחד והחברה מאידך לפעול בשמן ומטעמן של העיריות לצורך יישום ההסכם, כאשר ההתחשבות הכספית נעשית בין הרשות לבין החברה כשלוחות של העיריות. במהלך שנת 2016 הוחזרה הפעילות לעירייה.

(5) במהלך שנת החשבון החלה החברה בביצוע פרויקטים משמעותיים, כדוגמת: פרויקט לפיתוח פארק וואדי כופר ופרויקט הפארק הלאומי ר"ג – ראה גם ביאורים 8 ו-9 להלן.

בנוסף במהלך שנת החשבון נתקבלו מס' הזמנות עבודה לביצוע פרויקטים משמעותיים ובכללם: פרויקט פיתוח תשתיות במתחם קרית החינוך ופרויקט הקמת חניון תת קרקעי בשועלי שמשון.

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

באור 7 – הון המניות

מונפק ונפרע	רשום
אלפי ₪	אלפי ₪

(א) הרכב הסעיף במאזן

1	50
---	----

50,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ כ"א

(ב) תקבולים ע"ח הון מניות

1,352

הון מניות מוצע

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017
(באלפי ש"ח)

באור 8 – הכנסות מפעילויות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(*) 15,263	25,141	הכנסות מביצוע פרויקטים מול העירייה
(*) 448	422	הכנסות מביצוע פרויקטים אחרים
963	1,257	דמי ניהול מביצוע פרויקטים
421	211	הכנסות מדמי שכירות
17,095	26,832	סה"כ הכנסות

(*) מוין מחדש .

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 1,257 אלפי ש"ח (בש"ק: סך של 963 אלפי ש"ח) .

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017
(באלפי ש"ח)

באור 9 – עלות הפעילויות

לשנה שנסתיימה ביום

31/12/16 31/12/17

(א) פרויקטים עבור העירייה :

4,594	4,288	פרויקט מתחם הבורסה
481	613	פרויקט שיפור המרחב הציבורי בבורסה
4,217	2,424	פרויקט שיכון הצנחנים
267	34	פרויקט בורסה מתאר
131	-	פרויקט עיר חכמה
856	1,360	פרויקט מוזיאון לאומנות מודרנית
197	289	פרויקט קידום חניונים היוזמה
210	-	פרויקט תל אופן השכרת אופניים
332	20	פרויקט חניון ככר רמב"ם
200	66	פרויקט תל אופן השכרת אופניים - תפעול
-	32	פרויקט שיקוע וקירוי רח' המעיין
3,150	3,025	פרויקט מנהלת הבורסה
130	75	פרויקט קידום זמינות
486	5,757	פרויקט בית ספר ויצמן
5	390	פרויקט איטום אצטדיון ר"ג
-	82	פרויקט מגרשי כדורגל דשא סינטטי
-	3,926	פרויקט וואדי כופר
(*) 6	638	פרויקט קרית חינוך
-	39	פרויקט הרקון חניון זמני
-	67	פרויקט תב"ע האיצטדיון הלאומי
-	120	פרויקט בדיקת תוכנית ותמ"ל
-	1,882	פרויקט הפארק הלאומי רמת גן
-	11	פרויקט מנהלת התחדשות עירונית
(*) 1	3	פרויקטים שונים
15,263	25,141	
247	-	
(*) 338	255	
585	255	
15,848	25,396	

(ב) פרויקטים יזמיים :

פרויקט באולינג
פרויקט חניון היוזמה זמני

(*) מוין מחדש.

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017
(באלפי ש"ח)

באור 10 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
1,465	1,148	משכורות ונלוות
216	90	שכירות
17	16	ביטוחים
142	72	משפטיות
66	180	ביקורת והנהלת חשבונות
17	15	טלפון, דואר ושליחויות
5	6	מיסים ואגרות
56	71	משרדיות ומחשוב
162	114	אחזקת רכב
12	11	שילוט ופרסום
8	36	ספרות והשתלמות מקצועית
71	102	גיוס עובדים – מכרזים והשמה
25	21	ייעוץ מקצועי
182	179	אחזקת משרד
17	20	מתנות וכיבודים
102	(*) 287	פחת
2,563	2,368	

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

באור 11 – הכנסות (הוצאות) אחרות

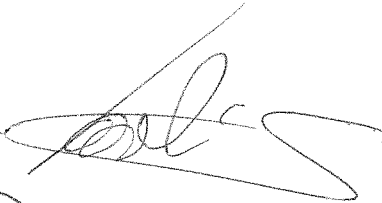
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
-	111	הכנסות ממכירת מכרזים
(71)	(24)	הוצאות בגין שנים קודמות
(71)	87	

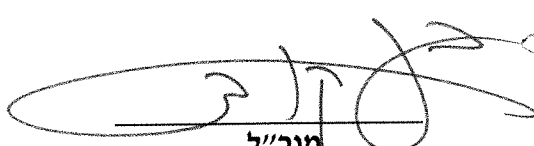
החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017
(באלפי ש"ח)

באור 12 – מיסים על הכנסה

- לחברה שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל שנת המס 2012, וזאת מתוקף סעיף 145 א (2) לפקודת מס הכנסה.
- לחברה הפסד נצבר מועבר לשנים הבאות בסך של כ- 6.2 מיליון ₪.


יו"ר הדירקטוריון


מנכ"ל

יד' באייר, תשע"ח
29 באפריל, 2018