

## דוחות כספיים

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2020

**החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דין וחשבון רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח והפסד
5	דוחות על השינויים בגרעון בהון
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-15	ביאורים לדוחות הכספיים



## דיון וחשבון רואה החשבון המבקר לבעלי המניות

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, 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 2020 ו-2019, את תוצאות פעולותיה, את השינויים בהונה העצמי ואת תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בכבוד רב,

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

חיפה  
8 במרץ, 2021

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

**החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ**  
**דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)**

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
			<b>רכוש שוטף</b>
2,630	3,151	3	מזומנים ושווי מזומנים
6,681	19,788	4	הכנסות לקבל מפרויקטים
195	3		חייבים ויתרות חובה
<u>9,506</u>	<u>22,942</u>		
<u>214</u>	<u>299</u>	5	<b>רכוש קבוע</b>
<u><b>9,720</b></u>	<u><b>23,241</b></u>		
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
2,418	5,656		ספקים
4,470	13,697	6	הוצאות לשלם
4,006	4,598	7	זכאים ויתרות זכות
<u>10,894</u>	<u>23,951</u>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
-	-	8	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעסיק
2,096	2,146	9	הלוואה לזמן ארוך מעיריית רמת גן
<u>2,096</u>	<u>2,146</u>		
-	-	10	<b>התחייבויות תלויות</b>
<u>(3,270)</u>	<u>(2,856)</u>		<b>גירעון בהון</b>
<u><b>9,720</b></u>	<u><b>23,241</b></u>		

כרמל שאמה הכהן  
 יו"ר הדירקטוריון

קובי בן עטר  
 מנכ"ל

25 במרץ 2021  
 תאריך אישור  
 הדוחות הכספיים

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים**

**החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ**  
**דוחות על הרווח והפסד (באלפי ש"ח)**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		<b>ביאור</b>	
<b>2019</b>	<b>2020</b>		
26,118	64,088	12	הכנסות מפעילויות
23,276	59,735	13	עלות הפעילויות
2,842	4,353		<b>רווח תפעולי</b>
2,547	4,009	14	הוצאות הנהלה וכלליות
295	344		<b>רווח לפני מימון</b>
(81)	(64)		הוצאות מימון
214	280		<b>רווח לאחר מימון</b>
93	134	15	הכנסות אחרות
307	414		<b>רווח נקי לשנה</b>

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים**

**החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ**  
**דוחות על השינויים בגרעון בהון (באלפי ש"ח)**

<b>סך - הכל</b>	<b>יתרת רווח (הפסד)</b>	<b>תקבולים על חשבון מניות</b>	<b>הון המניות</b>	
(3,577)	(4,930)	1,352	1	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
307	307	-	-	רווח לשנת 2019
<u>(3,270)</u>	<u>(4,623)</u>	<u>1,352</u>	<u>1</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>
414	414	-	-	רווח לשנת 2020
<u>(2,856)</u>	<u>(4,209)</u>	<u>1,352</u>	<u>1</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

**החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
307	414
(475)	270
(168)	684
(71)	(163)
(71)	(163)
(239)	521
2,869	2,630
2,630	3,151

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח נקי לפי דוח התוצאות העסקיות  
ההתאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע  
**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים**

**החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)**

ההתאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
67	50
57	78
<u>124</u>	<u>128</u>
(6,681)	(13,107)
4,404	192
1,009	3,238
62	592
607	9,227
<u>(599)</u>	<u>142</u>
<u>(475)</u>	<u>270</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

שערוך הלוואות לזמן ארוך

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בהכנסות לקבל

ירידה בחייבים ויתרות חובה

עליה בספקים

עליה בזכאים ויתרות זכות

עליה בהוצאות לשלם

סה"כ ההתאמות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים



**ביאור 1 -**

**כללי:**

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ ח.פ. 520037003 (להלן: "החברה"), נוסדה בחודש דצמבר 1991 ומוחזקת בבעלות מלאה של עיריית רמת גן.

מטרות החברה על פי תקנונה: ניהול פרויקטים עבור עיריית רמת גן, יזמות, אחזקות וניהול נכסים והשקעות.

עיקר פעילות החברה הוא ביצוע פרויקטים של פיתוח ובינוי עבור עיריית רמת גן, והכנסותיה נובעות מתקורה בשיעור של כ 5% על היקפי ביצוע פרויקטים אלה.

בשנת 2020 חתמה עיריית רמת גן הסכם גג עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") להקמת שכונות חדשות במזרח העיר המקיפות את בית החולים שיב"א. החברה הוגדרה בהסכם כ'חברה מנהלת' והיא תנהל ותבצע את עבודות התכנון והפיתוח של השכונות החדשות, ובנוסף תבנה את מבני החינוך והציבור בשכונות אלה.

בשכונות החדשות צפויות להיבנות כ 15 אלפי יחידות דיור. רמ"י צפויה לשווק קרקעות ליזמים לבניית כ 11 אלפי יחידות דיור ומאות אלפי מ"ר של שטחי תעסוקה ומסחר.

אמדין ביצוע פרויקטים על ידי החברה בחמש השנים הקרובות, כולל הקמת מבני חינוך וציבור בעיר הוותיקה, הנו מאות מיליוני ש"ח, כפי שהיא גם מקבלת ביטוי בתכנית העבודה של החברה לשנת 2021. בשנת 2020 חל גידול משמעותי בפעילות החברה ובשלוש השנים האחרונות חל צמצום בגירעון המצטבר.

**ביאור 2 -**

**עיקרי המדיניות החשבונאית:**

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

**א. הגדרות:**

- החברה - החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ.
- העירייה - עיריית רמת גן.
- מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

**ב. בסיס דיווח הרישום:**

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בערכים נומינליים היסטוריים ולא בסכומים מדווחים כנדרש בתקן חשבונאות 12. המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות קבע את אופן הפסקת התאמת הדוחות הכספיים לכוח הקניה הכללי של השקל. הדוחות הכספיים של החברה מאז הקמתה ערוכים בערכים נומינליים היסטוריים ואינם כוללים את השפעת השינויים בכוח הקניה הכללי של השקל. השפעת השינויים בכוח הקניה של השקל אינה מהותית.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית: (המשך)**

**ג. מזומנים ושווי מזומנים:**

כשווי מזומנים ושווי מזומנים נחשבות השקעות שזילותן גבוהה הכוללות, בין היתר, פיקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנקים ושהתקופה עד למימושם 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.

**ה. רישום הכנסות:**

הכנסות והוצאות החברה נרשמות על בסיס צבירה.

**ו. הסתייעות באומדנים:**

בעת הכנתם של הדוחות הכספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשה הנהלת החברה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

**ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2019</b>	<b>2020</b>
2,630	2,951
-	200
<b>2,630</b>	<b>3,151</b>

מזומנים בבנק  
פקדון לזמן קצר

**החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 4 - הכנסות לקבל:**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
2,789	12,213	הכנסות לקבל מעיריית רמת גן בגין פרויקטים
4,652	8,281	עיריית רמת גן - חו"ז פרויקטים
93	202	הכנסות לקבל מאחרים
(853)	(908)	עיריית רמת גן - חו"ז פעילות שוטפת
<u>6,681</u>	<u>19,788</u>	

**ביאור 5 - רכוש קבוע:**

ליום 31 בדצמבר					
2019		2020			
סך - הכל	סך - הכל	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד	מחשבים ותוכנות	
543	706	53	315	338	עלות:
(329)	(407)	(2)	(135)	(270)	פחת שנצבר:
<u>214</u>	<u>299</u>	<u>51</u>	<u>180</u>	<u>68</u>	עלות מופחתת
		<u>10</u>	<u>7-15</u>	<u>33</u>	שיעור הפחת ב - %

**ביאור 6 - הוצאות לשלם:**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
4,064	13,281	הוצאות לשלם בגין פרויקטים
406	416	הוצאות לשלם
<u>4,470</u>	<u>13,697</u>	

**החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 7 - זכאים ויתרות זכות:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2019</b>	<b>2020</b>	
155	259	עובדים ומסדות בגין שכר
3,628	3,627	הכנסות מראש מפרויקטים
-	256	מס ערך מוסף
118	256	עתודה לחופשה והבראה
105	200	אחרים
<b>4,006</b>	<b>4,598</b>	

**ביאור 8 - התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעסיק:**

- א.** עובדי החברה חתומים על נספח לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין.
- ב.** התחייבויות החברה לפיצויי פיטורים, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים ובהתאם למרכיבי השכר אשר לדעת ההנהלה מזכים את העובדים בקבלת פיצויים, מכוסות במלואן על ידי הפקדות שוטפות וסכומים שנצברו בקופות הפיצויים.

א. בחודש יולי 2014 נחתם חוזה ניהול בין החברה לעיריית רמת גן (להלן: "העירייה") בו נקבע כי החברה זכאית לדמי ניהול בשיעור שיקבע לגבי כל פרויקט מכל סכום שהעירייה תתחייב להעביר בגין מימון הפרויקטים.

**להלן יתרות ועסקאות מול העירייה:**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
23,855	59,565	הכנסות מביצוע פרויקטים
1,936	11,305	הכנסות לקבל מפרויקטים
4,652	8,281	עיריית רמת גן חו"ז בגין פרויקטים
3,628	3,627	הכנסות מראש בגין פרויקטים
1,219	3,022	דמי ניהול מביצוע פרויקטים

ב. בחודש יולי 2014 העירייה העמידה לחברה הלוואה למימון ראשוני בסך 1.8 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בשיעור 3% וצפויה להיפרע ב 36 תשלומים שווים.

בשנת 2020, לבקשת החברה, אישרה העירייה את דחיית מועד תחילת הפירעון עד ל 31 בדצמבר 2021, ועל כן טרם נכללו חלויות שוטפות בגין הלוואה זו בשנת הדוח.

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
2,096	2,146	3% הלוואה לזמן ארוך מעיריית רמת גן
-	-	בניכוי חלויות שוטפות
2,096	2,146	

**החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 10 - התחייבויות תלויות:**

כנגד עיריית רמת גן והחברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ (להלן "החברה"), הוגשה תביעה בסך 105 אלפי ש"ח. הוגש כתב הגנה על ידי החברה והעירייה יחד, ובו נכללו שני נותני שירותים לחברה, כצדי ג' לתביעה.

להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, בשלב זה עדיין מוקדם מכדי לקבוע את הסבירות ואת האומדן לנטל כספי כלשהו שעשוי להיות מוטל על החברה, אם בכלל, ובשל כך לא נכללה הפרשה בספרי החברה.

**ביאור 11 - הון מניות:**

עיריית רמת גן מחזיקה ב - 100% בבעלות החברה.

<b>31 בדצמבר 2020 ו- 2019</b>	
<b>מונפק ונפרע</b>	<b>רשום</b>
<b>מספר המניות</b>	
<u>1,000</u>	<u>50,000</u>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

**החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 12 - הכנסות מפעילויות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
19,598	55,523
3,205	3,067
1,052	975
<u>23,855</u>	<u>59,565</u>
1,219	3,022
542	995
502	506
<u>2,263</u>	<u>4,523</u>
<u><u>26,118</u></u>	<u><u>64,088</u></u>

הכנסות מביצוע פרויקטים :  
 פרויקטים בינוי ופיתוח  
 מנהלת הבורסה  
 מנהלת התחדשות עירונית

דמי ניהול מביצוע פרויקטים  
 הכנסות ממיזמים עצמיים  
 הכנסות מדמי שכירות

**ביאור 13 - עלות הפעילויות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
18,747	55,523
3,205	3,067
1,052	975
<u>23,004</u>	<u>59,565</u>
272	170
<u><u>23,276</u></u>	<u><u>59,735</u></u>

עלות ביצוע פרויקטים :  
 פרויקטים בינוי ופיתוח  
 מנהלת הבורסה  
 מנהלת התחדשות עירונית

הוצאות בגין מיזמים עצמיים

**החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
1,698	2,806	משכורות ונלוות
200	245	נסיעות ואחזקת רכב
187	214	משפטיות ויעוץ מקצועי
117	207	אחזקת משרד
112	180	הנהלת חשבונות וביקורת
68	122	אחזקת מחשבים
14	37	טלפון, דואר ושליחויות
32	35	ביטוחים
17	33	השתלמויות וימי עיון
21	25	מתנות וכיבודים
17	16	פרסום
7	6	אגרות
-	4	נסיעות לחו"ל
57	79	פחת
2,547	4,009	

**ביאור 15 - הכנסות אחרות, נטו:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
93	141	הכנסות ממכירת מכרזים
-	(7)	הוצאות שנים קודמות
93	134	

**ביאור 16 - מיסים על הכנסה:**

לחברה שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל שנת מס 2014, וזאת מתוקף סעיף 145 א(2) לפקודת מס הכנסה.  
 לחברה יתרת גירעון מצטבר המועבר לשנה הבאה, בסך 4,209 אלפי ש"ח.