

דוחות כספיים

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2022

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן הענינים

עמוד

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



**דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של
החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בגירעון בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בגירעון בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

חיפה,
28 במאי 2023

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב"פ
PricewaterhouseCoopers International Limited

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2021	2022	
4,763	6,016	3
21,737	59,206	4
194	2,949	
26,694	68,171	
258	245	5
26,952	68,416	

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
הכנסות לקבל מפרויקטים
חייבים ויתרות חובה

רכוש קבוע

ליום 31 בדצמבר		באור
2021	2022	
5,383	24,804	
16,517	34,599	
3,855	4,803	6
25,755	64,206	
-	-	7
3,465	2,641	8
3,465	2,641	
(2,268)	1,569	
26,952	68,416	

התחייבויות שוטפות:

ספקים
הוצאות לשלם
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעסיק
הלוואות לזמן ארוך מעיריית רמת גן

הון עצמי (גירעון בהון)

כרמל שאמה הכהן
ראש עיריית רמת-גן

כרמל שאמה הכהן
יו"ר הדירקטוריון

עניב בר כהן
מ"מ מנכ"ל

28 במאי 2023
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)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
82,675	165,029	11	הכנסות מפעילויות
76,742	154,712	12	עלות הפעילויות
5,933	10,317		רווח תפעולי
5,241	6,243	13	הוצאות הנהלה וכלליות
692	4,074		רווח לפני מימון
197	284		הוצאות מימון
495	3,790		רווח לאחר מימון
93	47	14	הכנסות אחרות
588	3,837		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

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

הון המניות	תקבולים על חשבון מניות	יתרת רווח (הפסד)	סך - הכל	
1	1,352	(4,209)	(2,856)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	-	588	588	רווח לשנת 2021
1	1,352	(3,621)	(2,268)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-	-	3,837	3,837	רווח לשנת 2022
1	1,352	216	1,569	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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	
2021	2022
588	3,837
1,073	(2,513)
1,661	1,324
(49)	(71)
(49)	(71)
1,612	1,253
3,151	4,763
4,763	6,016

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לפי דוח התוצאות העסקיות

ההתאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת -
נספח א'

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

עליה 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	
2021	2022
185	(824)
90	84
275	(740)
(1,949)	(37,469)
(191)	(2,755)
(273)	19,421
391	948
2,820	18,082
798	(1,773)
1,073	(2,513)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

שערוך הלוואות לזמן ארוך

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בהכנסות לקבל

עליה בחייבים ויתרות חובה

עליה (ירידה) בספקים

עליה בזכאים ויתרות זכות

עליה בהוצאות לשלם

פעולות מהותיות שלא במזומן - נספח ב'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור
2021	2022	
2,000	-	9 ב'

הסבת הכנסה מראש להלוואה לזמן ארוך

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.

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

עיקר פעילות החברה הוא ביצוע פרויקטים של פיתוח ובינוי וניהול נכסים מניבים עבור עיריית רמת גן, והכנסותיה נובעות מתקורות בשיעור שבין 5%-10% על היקפי פעילות 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 כיחברה 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.

אמזן 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 2022. בשנת 2021 חל גידול משמעותי בפעילות החברה ובארבע 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.

ג. מזומנים ושווי מזומנים:

כשווי מזומנים נחשבות השקעות שניזילותן גבוהה הכוללות, בין היתר, פיקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנקים ושהתקופה עד למימושם לא עלתה על שלושה חודשים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית: (המשך)

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:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
3,763	5,816	מזומנים בבנק
1,000	200	פקדון לזמן קצר
<u>4,763</u>	<u>6,016</u>	

ביאור 4 - הכנסות לקבל:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
19,074	48,507	הכנסות לקבל מעיריית רמת גן בגין פרויקטים
4,777	12,797	עיריית רמת גן חו"ז פרויקטים
(2,230)	(2,281)	עיריית רמת גן חו"ז פעילות שוטפת
116	183	הכנסות לקבל מאחרים
<u>21,737</u>	<u>59,206</u>	

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

ביאור 5 - רכוש קבוע:

ליום 31 בדצמבר				
2021	2022			
סך - הכל	סך - הכל	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד	מחשבים ותוכנות
755	826	65	353	408
(497)	(581)	(14)	(215)	(352)
258	245	51	138	56
		10	7-15	33

עלות:

פחת שנצבר:

עלות מופחתת

שיעור הפחת ב - %

ביאור 6 - זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
419	369
2,002	2,001
866	1,965
368	268
200	200
3,855	4,803

עובדים ומוסדות בגין שכר
הכנסות מראש מפרויקטים
חלויות שוטפות
עתודה לחופשה והבראה
אחרים

8 ב'י

ביאור 7 - 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.

ביאור 8 - צד קשור:

החברה הכלכלית מוחזקת בבעלות מלאה על ידי עיריית רמת גן.

א. הסכם המסגרת משנת 2014 והתוספות להסכם שחתמו בין החברה לעיריית רמת גן, קבעו כי החברה זכאית לדמי ניהול בשיעור שבין 5% עד 10% מהיקפי הפעילות, ויקבע לגבי כל פרויקט שהעירייה תעביר לטיפול החברה.
להלן היקפי פעילות ויתרות מול העירייה:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
<u>76,742</u>	<u>154,712</u>	הכנסות מביצוע פרויקטים
<u>5,070</u>	<u>9,421</u>	דמי ניהול מפרויקטים ומנהלות
<u>19,074</u>	<u>48,507</u>	הכנסות לקבל מפרויקטים
<u>4,777</u>	<u>12,797</u>	עיריית רמת גן חוי"ז בגין פרויקטים
<u>(2,230)</u>	<u>(2,281)</u>	עיריית רמת גן חוי"ז פעילות שוטפת
<u>185</u>	<u>275</u>	ריבית על הלוואות
<u>-</u>	<u>714</u>	תשלומי שכר דירה וארנונה לעירייה

ב. בחודש יולי 2014 נחתם הסכם בין העירייה לחברה במסגרתו העמידה העירייה לחברה הלוואה למימון ראשוני בסך 1.8 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בשיעור 3%. מידי שנה אושרה דחייה למועד פירעון ההלוואה.
 בחודש ספטמבר 2021 נחתם נספח להסכם בו אושרה קבלת הלוואה נוספת בסך 2 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בשיעור 3%.
 במסגרת הנספח נקבע כי קרן ההלוואות תיפרע ב- 5 תשלומים שנתיים שווים ורצופים, החל משנת 2022.

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
<u>4,331</u>	<u>4,606</u>	3% הלוואות לזמן ארוך מעיריית רמת גן
<u>(866)</u>	<u>(1,965)</u>	בניכוי חלויות שוטפות
<u>3,465</u>	<u>2,641</u>	

ביאור 9 - התחייבויות תלויות:

א. כנגד עיריית רמת גן והחברה, הוגשה תביעה בסך 105 אלפי ש"ח בגין הפרת זכויות יוצרים. במהלך שנת הדוח החברה שילמה את מלוא סכום חלקה בתביעה.

ב. כנגד עיריית רמת גן והחברה, הוגשה תביעה בסך 2.5 מיליון ש"ח בשל ביטול מכרז להקמת בית ספר יסודי. בחודש יוני 2022 נחתם הסכם גישור בין החברה לתובעת והחברה שילמה את מלוא סכום חלקה בתביעה בסך 70 אלפי ש"ח.

ביאור 10 - הון מניות:

עיריית רמת גן מחזיקה ב - 100% בבעלות החברה.

31 בדצמבר 2022 ו- 2021	
רשום	מונפק ונפרע
מספר המניות	
50,000	1,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

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

ביאור 11 - הכנסות מפעילויות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
71,064	148,171
1,479	1,912
3,071	3,244
1,128	1,385
<u>76,742</u>	<u>154,712</u>
4,905	9,213
164	208
864	896
<u>5,933</u>	<u>10,317</u>
<u>82,675</u>	<u>165,029</u>

הכנסות מביצוע פרויקטים:

פרויקטים בינוי ופיתוח

פרויקטים מניבים

מנהלת הבורסה

מנהלת התחדשות עירונית

דמי ניהול מפרויקטים ומנהלות

דמי ניהול מפרויקטים מניבים

הכנסות ממזומים ודמי שכירות

ביאור 12 - עלות הפעילויות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
71,064	148,171
1,479	1,912
3,071	3,244
1,128	1,385
<u>76,742</u>	<u>154,712</u>

עלות ביצוע פרויקטים:

פרויקטים בינוי ופיתוח

פרויקטים מניבים לעירייה

מנהלת הבורסה

מנהלת התחדשות עירונית

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

ביאור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
3,954	3,966	משכורות ונלוות
-	504	שכירות משרדים
260	395	נסיעות ואחזקת רכב
222	233	אחזקת משרד
-	210	מיסים עירוניים
188	193	הנהלת חשבונות וביקורת
94	180	אחזקת מחשבים
225	172	משפטיות ויעוץ מקצועי
58	108	השתלמויות וימי עיון
49	85	מתנות וכיבודים
52	64	ביטוחים
30	27	טלפון, דואר ושליחויות
10	16	פרסום
9	6	אגרות
90	84	פחת
5,241	6,243	

ביאור 14 - הכנסות אחרות, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
97	47	הכנסות ממכירת מכרזים
(4)	-	הוצאות שנים קודמות
93	47	

ביאור 15 - מיסים על הכנסה:

לחברה שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל שנת מס 2016, וזאת מתוקף סעיף 145 א(2) לפקודת מס הכנסה.

בשנת המס החברה כיסתה משמעותית את מרבית ההפסד המועבר לצרכי מס. (ההפסד המועבר לדצמבר 2021 מסתכם לסך של 3,938 אלפי ש"ח).