

דוחות כספיים

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2021

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

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 בגרעון בהון
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 2021 ו- 2020 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 וההנהלה 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 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, 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).

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה,
24 במרץ 2022

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2020	2021		
			רכוש שוטף
3,151	4,763	3	מזומנים ושווי מזומנים
19,788	21,737	4	הכנסות לקבל מפרויקטים
3	194		חייבים ויתרות חובה
22,942	26,694		
299	258	5	רכוש קבוע
23,241	26,952		
			התחייבויות שוטפות:
5,656	5,383		ספקים
13,697	16,517	6	הוצאות לשלם
4,598	3,855	7	זכאים ויתרות זכות
23,951	25,755		
			התחייבויות לא שוטפות:
-	-	8	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעסיק
2,146	3,465	9	הלוואות לזמן ארוך מעיריית רמת גן
2,146	3,465		
(2,856)	(2,268)		גירעון בהון
23,241	26,952		

כרמל שאמה הכהן
 יו"ר הדירקטוריון

קובי בן עטר
 מנכ"ל

24 במרץ 2022
 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	
2020	2021		
64,088	82,675	12	הכנסות מפעילויות
59,735	76,742	13	עלות הפעילויות
4,353	5,933		רווח תפעולי
4,009	5,241	14	הוצאות הנהלה וכלליות
344	692		רווח לפני מימון
64	197		הוצאות מימון
280	495		רווח לאחר מימון
134	93	15	הכנסות אחרות
414	588		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

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

סך - הכל	יתרת רווח (הפסד)	תקבולים על חשבון מניות	הון המניות	
(3,270)	(4,623)	1,352	1	יתרה ליום 1 בינואר 2020
414	414	-	-	רווח לשנת 2020
(2,856)	(4,209)	1,352	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
588	588	-	-	רווח לשנת 2021
(2,268)	(3,621)	1,352	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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	
2020	2021
414	588
270	1,073
<u>684</u>	<u>1,661</u>
521	1,612
2,630	3,151
<u>3,151</u>	<u>4,763</u>

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	
2020	2021
50	185
78	90
128	275
(13,107)	(1,949)
192	(191)
3,238	(273)
592	391
9,227	2,820
142	798
270	1,073

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

שערוך הלוואות לזמן ארוך

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בהכנסות לקבל

(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה

(ירידה) עליה בספקים

עליה בזכאים ויתרות זכות

עליה בהוצאות לשלם

פעולות מהותיות שלא במזומן - נספח ב'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור
2020	2021	
-	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.

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 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 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 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 שנזילותן 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. הסתייגות 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		
2020	2021	
2,951	3,763	מזומנים בבנק
200	1,000	פקדון לזמן קצר
<u>3,151</u>	<u>4,763</u>	

ביאור 4 - הכנסות לקבל:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
12,213	19,074	הכנסות לקבל מעיריית רמת גן בגין פרויקטים
8,281	4,777	עיריית רמת גן חו"ז פרויקטים
(908)	(2,230)	עיריית רמת גן חו"ז פעילות שוטפת
202	116	הכנסות לקבל מאחרים
<u>19,788</u>	<u>21,737</u>	

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

ביאור 5 - רכוש קבוע:

ליום 31 בדצמבר				
2020	2021			
סך - הכל	סך - הכל	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד	מחשבים ותוכנות
706	755	56	325	374
(407)	(497)	(7)	(178)	(312)
299	258	49	147	62
		10	7-15	33

עלות:

פחת שנצבר:

עלות מופחתת

שיעור הפחת ב - %

ביאור 6 - הוצאות לשלם:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
13,281	16,061
416	456
13,697	16,517

הוצאות לשלם בגין פרויקטים

הוצאות לשלם

ביאור 7 - זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
259	419
3,627	2,002
-	866
256	368
256	-
200	200
4,598	3,855

עובדים ומוסדות בגין שכר

הכנסות מראש מפרויקטים

חלויות שוטפות

עתודה לחופשה והבראה

מס ערך מוסף

אחרים

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.

ביאור 9 -

צד קשור:

החברה הכלכלית מוחזקת בבעלות מלאה על ידי עיריית רמת גן.

א. הסכם המסגרת משנת 2014 והתוספות להסכם שנחתמו 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		
2020	2021	
59,565	76,742	הכנסות מביצוע פרויקטים
3,022	5,069	דמי ניהול מפרויקטים ומנהלות
12,213	19,074	הכנסות לקבל מפרויקטים
8,281	4,777	עיריית רמת גן חו"ז בגין פרויקטים
(908)	(2,230)	עיריית רמת גן חו"ז פעילות שוטפת
3,627	2,002	הכנסות מראש בגין פרויקטים
50	185	ריבית על הלוואות

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 לאישור קבלת הלוואה נוספת שהומרה ממקדמה שהתקבלה בשנים קודמות ונרשמה בסעיף הכנסות מראש, 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		
2020	2021	
2,146	4,331	3% הלוואות לזמן ארוך מעיריית רמת גן
-	(866)	בניכוי חלויות שוטפות
2,146	3,465	

ביאור 10 - התחייבויות תלויות:

א. כנגד עיריית רמת גן והחברה, הוגשה תביעה בסך 105 אלפי ש"ח בגין הפרת זכויות יוצרים. לאחר תאריך המאזן הצדדים חתמו על הסכם פשרה ויצא פסק דין. החברה כללה הפרשה בספרים במלוא סכום חלקה.

ב. כנגד עיריית רמת גן והחברה, הוגשה תביעה בסך 2.5 מיליון ש"ח בשל ביטול מכרז להקמת בית ספר יסודי. לאחר תאריך המאזן הוגש כתב הגנה. 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.

31 בדצמבר 2021 ו- 2020	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
1,000	50,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

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

ביאור 12 - הכנסות מפעילויות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
55,523	71,064
-	1,479
3,067	3,071
975	1,128
<u>59,565</u>	<u>76,742</u>
3,022	4,905
-	164
1,501	864
<u>4,523</u>	<u>5,933</u>
<u>64,088</u>	<u>82,675</u>

הכנסות מביצוע פרויקטים:

פרויקטים בינוי ופיתוח

פרויקטים מניבים

מנהלת הבורסה

מנהלת התחדשות עירונית

דמי ניהול מפרויקטים ומנהלות

דמי ניהול מפרויקטים מניבים

הכנסות ממיזמים ודמי שכירות

ביאור 13 - עלות הפעילויות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
55,523	71,064
-	1,479
3,067	3,071
975	1,128
<u>59,565</u>	<u>76,742</u>
170	-
<u>59,735</u>	<u>76,742</u>

עלות ביצוע פרויקטים:

פרויקטים בינוי ופיתוח

פרויקטים מניבים לעירייה

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		
2020	2021	
2,806	3,954	משכורות ונלוות
245	260	נסיעות ואחזקת רכב
214	225	משפטיות ויעוץ מקצועי
207	222	אחזקת משרד
180	188	הנהלת חשבונות וביקורת
122	94	אחזקת מחשבים
37	30	טלפון, דואר ושליחויות
35	52	ביטוחים
33	58	השתלמויות וימי עיון
25	49	מתנות וכיבודים
16	10	פרסום
6	9	אגרות
4	-	נסיעות לחו"ל
79	90	פחת
<u>4,009</u>	<u>5,241</u>	

ביאור 15 - הכנסות אחרות, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
141	97	הכנסות ממכירת מכרזים
(7)	(4)	הוצאות שנים קודמות
<u>134</u>	<u>93</u>	

ביאור 16 - מיסים על הכנסה:

לחברה שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל שנת מס 2015, וזאת מתוקף סעיף 145 א(2) לפקודת מס הכנסה.
 לחברה יתרת גירעון מצטבר המועבר לשנה הבאה, בסך 3,621 אלפי ש"ח.