

**דוחות כספיים**

**החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**520037003**

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העיניים

<u>עמוד</u>	
2	דוח 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
8-14	ביאורים לדוחות הכספיים
15	דוח התאמה לצרכי מס הכנסה

**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) ליום 31 בדצמבר 2023, ואת דוחות רווח והפסד והדוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הסכומים המוצגים כמספרי השוואה לשנה קודמת בוקרו ע"י רואי חשבון אחרים. חוות דעתם על הדוחות הכספיים הנ"ל שניתנה בתאריך 28/05/2023 היתה בלתי מסויגת.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ואת תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

תאריך 26/05/2024

  
אביגיל שקוביץקי  
רואי חשבון  
035793991 ע.מ.

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

ליום 31 ביצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<u>רכוש שוטף</u>
6,016	6,030	3	מזומנים ושווי מזומנים
59,206	32,744	4	הכנסות לקבל פרויקטים ואחרים
2,949	74		חייבים ויתרות חובה
<u>68,171</u>	<u>38,848</u>		
			<u>רכוש קבוע</u>
245	247	5	
<u>68,416</u>	<u>39,095</u>		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
24,804	5,291		ספקים
34,598	24,670		הוצאות לשלם
4,803	4,068	6	זכאים ויתרות זכות
<u>64,205</u>	<u>34,029</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
-	-	7	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעסיק
2,642	2,992	8	הלוואות לזמן ארוך מעיריית רמת גן
<u>2,642</u>	<u>2,992</u>		
			<u>חון עצמי</u>
1	1	10	חון מניות
1,352	1,352		תקבולים על חשבון אופציות ומניות
216	721		יתרת רווח
<u>1,569</u>	<u>2,074</u>		
<u>68,416</u>	<u>39,095</u>		

  
כרמל שאמה זכרון  
יו"ר הדירקטוריון

  
עופר ברקוביץ  
מ"מ מנכ"ל

26/05/2024  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח		ביאור	
165,028	201,492	11	הכנסות מפעילויות
154,712	192,724	12	עלות הפעילויות
10,316	8,768		רווח תפעולי
6,243	7,782	13	הוצאות הנהלה וכלליות
4,073	986		רווח לפני מימון
283	366		הוצאות מימון
3,790	620		רווח לאחר מימון
47	6		הכנסות אחרות
3,837	626		רווח הפעלה לפני מיסים על ההכנסה
-	(121)	14	מיסים על ההכנסה
3,837	505		רווח נקי לשנה

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

<u>סך - הכל</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>תקבולים על חשבון מניות</u>	<u>הון המניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>				
(2,268)	(3,621)	1,352	1	יתרה ליום 1 בינואר 2022
3,837	3,837	-	-	רווח לשנת 2022
1,569	216	1,352	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
505	505	-	-	רווח לשנת 2023
2,074	721	1,352	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,837	505
(2,513)	(411)
<u>1,324</u>	<u>94</u>
(71)	(80)
<u>(71)</u>	<u>(80)</u>
1,253	14
4,763	6,016
<u>6,016</u>	<u>6,030</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**

ההתאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
(823)	350
84	78
(739)	428
(37,469)	26,462
(2,755)	2,875
19,421	(19,513)
948	(735)
18,081	(9,928)
(1,774)	(839)
(2,513)	(411)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

שערוך הלוואות לזמן ארוך

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בהכנסות לקבל

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

(ירידה) עליה בספקים

(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות

(ירידה) עליה בהוצאות לשלם



**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 שכונת חדשות במזרח העיר המקיפות את בית החולים שיב"א. החברה הוגדרה בהסכם כחברה מנהלת.

בשכונת 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. בארבע השנים האחרונות חל צמצום בגירעון המצטבר, ואף נוצר עודף מצטבר.

**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. הסתייעות באומדנים:**

בעת הכנתם של הדוחות הכספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשה הנהלת החברה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על התונים 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	
2022	2023
אלפי ש"ח	
5,816	5,830
200	200
<u>6,016</u>	<u>6,030</u>

מזומנים בבנק  
פקדון לזמן קצר

**ביאור 4 - הכנסות לקבל:**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
48,507	13,587
12,797	19,200
(2,281)	(855)
183	812
<u>59,206</u>	<u>32,744</u>

הכנסות לקבל מעיריית רמת גן בגין פרויקטים  
עיריית רמת גן חו"ז פרויקטים  
עיריית רמת גן חו"ז פעילות שוטפת  
הכנסות לקבל מאחרים

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

ביאור 5 - רכוש קבוע:

ליום 31 בדצמבר				
2022	2023			
סך - הכל	סך - הכל	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	ריהוט וציוד	מחשבים ותוכנות
826	906	74	359	473
(581)	(659)	(21)	(252)	(386)
245	247	53	107	87
		10	7-15	33

עלות:

פחת שנצבר:

עלות מופחתת

שיעור הפחת ב - %

ביאור 6 - זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
369	497
2,001	1,941
1,965	995
-	121
268	314
200	200
4,803	4,068

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

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 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	
2022	2023
אלפי ש"ח	
164,132	201,419
9,421	9,409
48,507	13,587
12,797	19,200
(2,281)	(855)
274	365
(714)	(1,308)

הכנסות מביצוע פרויקטים  
 דמי ניהול מפרויקטים ומנהלות  
 הכנסות לקבל מפרויקטים  
 עיריית רמת גן חוייז בגין פרויקטים  
 עיריית רמת גן חוייז פעילות שוטפת  
 ריבית על הלוואות  
 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	
2022	2023
4,607	3,987
(1,965)	(995)
2,642	2,992

3% הלוואות לזמן ארוך מעיריית רמת גן  
 בניכוי חלויות שוטפות

**ביאור 9 -**

**התחייבויות תלויות:**

עפ"י מכתב מיועצה המשפטי של החברה, נכון ליום 31.12.2023 לא קיימות תביעות העומדות כנגד החברה.

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

**ביאור 10 - הון מניות:**

עיריית רמת גן מחזיקה ב - 100% בבעלות החברה.

31 בדצמבר 2023 ו- 2022	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
1,000	50,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

**ביאור 11 - הכנסות מפעילויות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
157,383 (*)	194,122
2,120 (*)	2,793
3,244	2,167
1,385	2,337
164,132	201,419
896	73
165,028	201,492

הכנסות מביצוע פרויקטים  
 פרויקטים בינוי ופיתוח כולל דמי ניהול  
 פרויקטים מניבים כולל דמי ניהול  
 מנהלת הבורסה  
 מנהלת התחדשות עירונית

הכנסות ממיומים ודמי שכירות

(\*) מוין מחדש.

**ביאור 12 - עלות הפעילויות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
148,171	185,223
1,912	2,512
3,244	2,652
1,385	2,337
154,712	192,724

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



**ביאור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
3,966	3,979	משכורות ונלוות
504	1,121	שכירות משרדים
395	377	נסיעות ואחזקת רכב
233	208	אחזקת משרד
210	187	מיסים עירוניים
193	697	הנהלת חשבונות וביקורת
180	251	אחזקת מחשבים
172	433	משפטיות ויעוץ מקצועי
108	58	השתלמויות וימי עיון
85	85	מתנות וכיבודים
64	208	ביטוחים
27	55	טלפון, דואר ושליחויות
16	36	פרסום
6	9	אגרות
84	78	פחת
<u>6,243</u>	<u>7,782</u>	

**ביאור 14 - 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 את יתרת ההפסד המועבר לצרכי מס משנים קודמות. תוצאות הרווחיות הביאו לחבות מס השנה, ראה דוח התאמה למס.

**ביאור 15 - מלחמת "חרבות ברזל"**

ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות המתקפה על ישראל והמצב הביטחוני, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל". כתוצאה מכך נקבעו הגבלות שונות ובכללן הגבלות על תנועת אזרחים, הגבלה על התכנסויות שונות, שינויים בפעילות מערכת החינוך וכיו"ב. אזרחים רבים גויסו לשירות מילואים. החברה המשיכה בפעילות בהתאם להנחיות פיקוד העורף, לא קיימת השלכה מהותית על היקף פעילות החברה.

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ  
דוח התאמה לצרכי מס הכנסה (בשקלים חדשים)

<u>לשנת המס 2023</u>
<u>שקלים חדשים</u>
626,353
35,180
12,779
33,386
81,345
707,698
(181,435)
526,263
(151,780)

רווח לפי דוח רווח והפסד  
הוסף - הוצאות שאינן מותרות בניכוי  
אירוח וכיבודים  
גידול בהתחייבויות ביגוד והבראה  
גידול בהפרשה לחופשה  
הכנסה מתואמת לצרכי מס הכנסה  
קיצוץ הפסד מועבר משנת המס הקודמת  
הכנסה חייבת מותאמת בשנת המס 2023

הפסד הון מועבר משנת המס הקודמת

  
כרמל שאמה הכהן  
יו"ר הדירקטוריון

  
עופר ברקוביץ  
מ"מ מנכ"ל

חוות דעת רואי החשבון

בדקנו את דוח ההתאמה הרצוף בזה של החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ לשנת המס 2023 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאם את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, לרווח שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32 א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו, בכפופות לאמור בפסקה הקודמת, דוח ההתאמה הני"ל נערך בהתאם לחוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה - 1985.

אביגיל שקוביץקי  
רואת חשבון