

דוחות כספיים

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2024

520037003

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

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

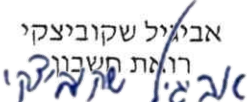
ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023, את דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. 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 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, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לביאור 9 בדוחות הכספיים בדבר תביעות משפטיות שהוגשו נגד החברה, אשר תוצאותיהן הסופיות לא ניתנות להערכה בשלב זה.

תאריך 21/04/2025

אביגיל שקוביצקי
רואי חשבון


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

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח		ביאור	
רכוש שוטף			
6,030	8,426	3	מזומנים ושווי מזומנים
32,744	13,829	4	הכנסות לקבל פרויקטים ואחרים
74	706		מוסדות ממשלתיים
38,848	22,961		
רכוש קבוע			
247	241	5	
39,095	23,202		
התחייבויות שוטפות			
5,291	4,054		ספקים
24,670	10,161		הוצאות לשלם
(*) 3,073	3,680	6	זכאים ויתרות זכות
33,034	17,895		
התחייבויות לא שוטפות			
-	-	7	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעסיק
(*) 3,987	3,301	8	הלוואות לזמן ארוך מעיריית רמת גן
3,987	3,301		
הון עצמי			
1	1	10	הון מניות
1,352	1,352		תקבולים על חשבון מניות
721	653		יתרת רווח
2,074	2,006		
39,095	23,202		

(*) מוין מחדש.

רמל שאמה הכהן
ראש עיריית רמת-גן
כרמל שאמה הכהן
יו"ר הדירקטוריון

אליה ביקמן
עופר ברקוביץ
מ"מ מנכ"ל

09/04/2025
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח		ביאור	
201,492	95,453	11	הכנסות מפעילויות
192,724	87,699	12	עלות הפעילויות
8,768	7,754		רווח תפעולי
7,782	7,835	13	הוצאות הנהלה וכלליות
986	(81)		(הפסד) רווח לפני מימון
366	36		הוצאות מימון
620	(117)		(הפסד) רווח לאחר מימון
6	62		הכנסות אחרות
626	(55)		(הפסד) רווח הפעלה לפני מיסים על ההכנסה
(121)	(13)	14	מיסים על ההכנסה
505	(68)		(הפסד) רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

הון המניות	תקבולים על חשבון מניות	יתרת רווח (הפסד)	סך - הכל
אלפי ש"ח			
1	1,352	216	1,569
-	-	505	505
1	1,352	721	2,074
-	-	(68)	(68)
1	1,352	653	2,006

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח לשנת 2023

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הפסד לשנת 2024

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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	
2023	2024
אלפי ש"ח	
505	(68)
(411)	2,545
94	2,477
14	2,396
6,016	6,030
6,030	8,426

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(הפסד) 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

ההתאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
1,345	86
78	87
<u>1,423</u>	<u>173</u>
26,462	18,915
2,875	(632)
(19,513)	(1,237)
(1,730)	(165)
(9,928)	(14,509)
<u>(1,834)</u>	<u>2,372</u>
<u>(411)</u>	<u>2,545</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

שערוך הלוואות לזמן ארוך

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה בהכנסות לקבל

(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה

ירידה בספקים

ירידה בזכאים ויתרות זכות

ירידה בהוצאות לשלם

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 כ"חברה מנהלת".

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, וכן תכנון ניהול וביצוע, בינוי ציבורי ותשתיות במזרח העיר בהיקף של 1.4 מיליארדי ש"ח.

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, הגבלה על התכנסויות שונות, שינויים בפעילות מערכת החינוך וכיו"ב. אזרחים רבים גויסו לשירות מילואים. החברה המשיכה בפעילות בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

קיימת השלכה על היקף פעילות החברה במחזור ההכנסות מביצוע הפרויקטים, בין היתר בשל שינויי לוחות זמנים, כוח העבודה, שרשרת אספקת ועלויות החומרים.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית: (המשך)

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.

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 וביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
5,830	6,085
200	2,215
-	126
6,030	8,426

מזומנים בבנקים וקופות
 פקדון לזמן קצר
 המחאות לגביה

ביאור 4 - הכנסות לקבל:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
812	1,496	הכנסות לקבל מאחרים
13,587	13,430	הכנסות לקבל מעיריית רמת גן בגין פרויקטים
19,200	-	עיריית רמת גן חו"ז פרויקטים
(855)	(1,097)	עיריית רמת גן חו"ז פעילות שוטפת
32,744	13,829	

ביאור 5 - רכוש קבוע:

ליום 31 בדצמבר					
2023	2024				
סך - הכל	סך - הכל	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד	מחשבים ותוכנות	
אלפי ש"ח					
906	987	75	358	554	עלות:
(659)	(746)	(28)	(278)	(440)	פחת שנצבר:
247	241	47	80	114	עלות מופחתת
		10	7-15	33	שיעור הפחת ב - %

ביאור 6 - זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
1,941	2,066	הכנסות מראש מפרויקטים
-	772	חלויות שוטפות
314	402	עתודה לחופשה והבראה
497	237	עובדים ומוסדות בגין שכר
200	203	אחרים
121	-	מס הכנסה חברה
3,073	3,680	

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	
2023	2024
אלפי ש"ח	
201,492	94,606
9,409	5,878
13,587	13,430
19,200	-
(855)	(1,097)
365	86
(1,308)	(749)

הכנסות מביצוע פרויקטים
 דמי ניהול מפרויקטים ומנהלות
 הכנסות לקבל מפרויקטים
 עיריית רמת גן חו"ז בגין פרויקטים
 עיריית רמת גן חו"ז פעילות שוטפת
 ריבית על הלוואות
 תשלומי שכר דירה וארנונה לעירייה

ביאור 8 - צד קשור: (המשך)

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. בשל מלחמת חרבות ברזל, לא נפרעו תשלומי הקרן והריבית עבור השנים 2023-2024. לאחר תאריך המאזן לשנת 2024 אושר נספח נוסף להסכם, לפיו החל משנת 2025 תנאי ההלוואה שונו: הריבית הנקובה תהא שיעור הריבית המינימאלי המעודכן לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה על הלוואות בין צדדים קשורים וכי פירעון ההלוואות יחל מיום- 31.12.2025, יתרת קרן ההלוואות ליום 31.12.2024 תפרע ב-5 תשלומים שווים ורצופים בשנים 2025-2029, בהתאמה לתנאי ההלוואות.

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
3,987	4,073
-	(772)
<u>3,987</u>	<u>3,301</u>

הלוואות לזמן ארוך מעיריית רמת גן
 בניכוי חלויות שוטפות

ביאור 9 - התחייבויות תלויות:

נכון ליום 31.12.2024 עומדות כנגד החברה מספר תביעות תלויות. לחברה קיימת תביעה אחת בסכום מהותי של 19.7 מיליון ש"ח מיום 14.11.24. החברה מתעתדת להגיש כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד בסכום דומה. בשלב זה, עפ"י יועציה המשפטיים של החברה, לא ניתן להעריך את הסכום החזוי לתשלום בגין כל התביעות ואת סיכויי התממשותן.

ביאור 10 - הון מניות:

עיריית רמת גן מחזיקה ב- 100% בבעלות החברה.

31 בדצמבר 2023 ו- 2024	
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	
2023	2024
אלפי ש"ח(*)	אלפי ש"ח
192,837	81,073
2,793	4,896
2,276	3,285
2,491	2,340
1,095	3,012
201,492	94,606
-	847
201,492	95,453

הכנסות מביצוע פרויקטים

פרויקטים בינוי ופיתוח כולל דמי ניהול

פרויקטים מניבים כולל דמי ניהול

מנהלת הבורסה

מנהלת התחדשות עירונית

מנהלת המאר"ג

השתתפות רמ"י במינהלת הסכם גג

ביאור 12 - עלות הפעילויות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
184,128 (*)	75,331
2,512	4,077
2,652	3,132
2,337	2,247
1,095 (*)	2,912
192,724	87,699

עלות ביצוע פרויקטים:

פרויקטים בינוי ופיתוח

פרויקטים מניבים

מנהלת הבורסה

מנהלת התחדשות עירונית

מנהלת המאר"ג

(*) מוין מחדש.

ביאור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
3,979	4,477	משכורות ונלוות
1,121	588	שכירות משרדים
377	422	נסיעות ואחזקת רכב
208	199	אחזקת משרד
187	161	מיסים עירוניים
697	460	הנהלת חשבונות וביקורת
251	292	דמי שימוש בתוכנות
184 (*)	421	שירותים מקצועיים
236 (*)	282	משפטיות
58	64	השתלמויות וימי עיון
85	96	מתנות וכיבודים
221 (*)	218	ביטוחים
55	45	טלפון, דואר ושליחויות
36	17	פרסום
9	6	אגרות
78	87	פחת
<u>7,782</u>	<u>7,835</u>	

(*) מוין מחדש.

ביאור 14 - מיסים על הכנסה:

לחברה שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל שנת מס 2019, וזאת מתוקף סעיף 145 (א)(2) לפקודת מס הכנסה.
 בשנת המס החברה סיימה את השנה ביתרת רווח למס, ראה דוח התאמה למס.

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

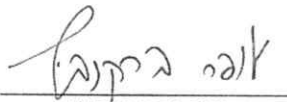
לשנת המס 2024
שקלים חדשים
(54,945)
26,585
1,389
9,432
78,961
116,367
61,422

הפסד לפי דוח רווח והפסד
הפחת - הוצאות שאינן מותרות בניכוי
אירוח וכיבודים
הוצאות קנסות וריביות
גידול בהתחייבויות ביגוד והבראה
גידול בהפרשה לחופשה

הכנסה חייבת מותאמת בשנת המס 2024

כרמל שאמה הכהן
ראש עיריית רמת-גן

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 2024 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאם את ההפסד של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, לרווח שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(ו) 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, בכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, דוח ההתאמה הנ"ל נערך בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה - 1985.

אביגיל שקוביץקי
רואת חשבון