

החברה הכלכלית לראש העין
בערבון מוגבל

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2019

סופרין בכר ושות'
רואי חשבון

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר, 2019

תוכן העניינים

עמוד

2

דין וחשבון המבקרים

דוחות כספיים

3

דוח על המצב הכספי

4

דו"ח רווח והפסד

5

באורים לדו"חות הכספיים



**דוח רואי החשבון המבקרים
לבעלי המניות של
החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לראש העין בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2019 ו-2018, את דוחות הרווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון עצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו 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, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

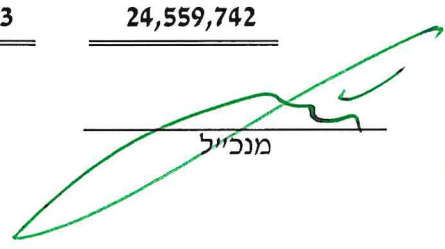

סופרין בכר ושות'
רואי חשבון

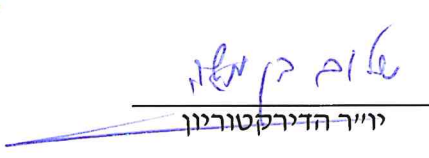
רמת גן, 28 בדצמבר, 2020

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

דוח על המצב הכספי
בשקלים חדשים

ליום 31 בדצמבר		באור	רכוש
2018	2019		
			רכוש שוטף
7,041,167	10,294,855		מזומנים ושווי מזומנים
11,457,955	10,422,178	3	שיקים לגביה והכנסות לקבל
1,654,265	510,721	4	חייבים ויתרות חובה
1,072,973	7,848	9	עיריית ראש העין
<u>21,226,360</u>	<u>21,235,602</u>		
			יתרות חובה לזמן ארוך
10,080	10,080		הוצאות מראש ופקדונות ליסינג לזמן ארוך
<u>2,834,693</u>	<u>3,314,060</u>	5	רכוש קבוע, נטו
<u>24,071,133</u>	<u>24,559,742</u>		
			התחייבויות שוטפות
860,065	1,201,836	6	חלויות שוטפות של הלוואה מעיריית ראש העין
14,942,772	12,664,775	7	קבלנים ונותני שירותים
3,796,347	9,703,200	8	זכאים ויתרות זכות
<u>19,599,184</u>	<u>23,569,811</u>		
			התחייבויות לזמן ארוך
99,191	112,342	10	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
5,328,016	4,719,578	11	הלוואה מעיריית ראש העין
<u>5,427,207</u>	<u>4,831,920</u>		
		12	התחייבויות תלויות
			גרעון בהון
150,000	150,000	13	הון מניות
(1,105,258)	(3,991,989)		יתרת הפסד
<u>(955,258)</u>	<u>(3,841,989)</u>		
<u>24,071,133</u>	<u>24,559,742</u>		


מנכ"ל


יו"ר הדירקטוריון

תאריך אשור הדו"חות הכספיים: 28 בדצמבר, 2020.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

דו"ח רווח והפסד
בשקלים חדשים

לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
			רווח מפעולות
1,547,645	1,635,796	14	רווח מפרויקטים עבור העירייה
444,397	452,683	15	רווח מניהול רשות החניה
279,005	230,579	16	רווח משוק ראש העין
222,713	(126,387)	17	רווח (הפסד) משילוט חוצות, אלקטרוני ושלטי כנף
1,285,534	1,183,826	18	רווח ממתחם הקבלנים
1,564,292	-	19	רווח מאתר גריסה
19,643	5,981		רווח מפעולות אחרות
5,363,229	3,382,478		סה"כ רווח מפעולות
1,645,737	1,799,943	20	הוצאות הנהלה וכלליות
3,717,492	1,582,535		רווח תפעולי
179,618	159,374		הוצאות מימון
3,537,874	1,423,161		רווח השנה לאחר הוצאות מימון
2,407,237	4,309,892	21	הוצאות אחרות
1,130,637	(2,886,731)		רווח (הפסד) השנה
-	-	22	מיסים על ההכנסה
1,130,637	(2,886,731)		רווח (הפסד) נקי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

דוח על השינויים בהון העצמי
בשקלים חדשים

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>הון מניות</u>	
(2,085,895)	(2,235,895)	150,000	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
1,130,637	1,130,637	-	רווח נקי לשנה
(955,258)	(1,105,258)	150,000	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
(2,886,731)	(2,886,731)	-	הפסד נקי לשנה
(3,841,989)	(3,991,989)	150,000	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

דו"ח על תזרימי המזומנים
בשקלים חדשים

לשנה שנסתיימה ביום 31 לדצמבר		
2018	2019	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
1,130,637	(2,886,731)	רווח (הפסד) נקי לשנה
1,270,723	7,271,612	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
2,401,360	4,384,881	המזומנים מפעילות שוטפת (ראה להלן)
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(1,468,351)	(864,526)	רכישת רכוש קבוע
(1,468,351)	(864,526)	מזומנים נטו ששמשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	קבלת הלוואה
(1,380,170)	(266,667)	החזרת קרן הלוואה
(1,370,170)	(266,667)	מזומנים נטו ששמשו לפעילות מימון
(447,161)	3,253,688	גדול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
7,488,328	7,041,167	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
7,041,167	10,294,855	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
		<u>התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי</u>
		<u>המזומנים מפעילות שוטפת</u>
684,835	385,159	פחת
6,506	13,151	גידול התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
3,617,032	1,035,777	קטון בשיקים לגביה ובהכנסות לקבל
(27,545)	1,143,544	קטון (גדול) בחייבים ויתרות חובה
(725,917)	3,628,856	גדול (קטון) בקבלנים וזכאים אחרים
(2,284,188)	1,065,125	שינוי ביתרת חו"ז עיריית ראש העין
1,270,723	7,271,612	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
בשקלים חדשים

באור 1 - התאגדות ופעילות

- א. החברה הכלכלית לראש העין בע"מ (להלן-החברה), התאגדה ונרשמה ברשם החברות ביום ה-16.6.1989 (ט"ו בסיוון תשמ"ט). החברה הינה חברה עירונית בבעלות מלאה של עיריית ראש-העין (להלן-העירייה) ומשמשת כזרוע התכנונית, ניהולית וביצועית של העיר. החברה מהווה גורם יזמי מוביל לפרויקטים בעיר לפיתוח תשתיות עירוניות, קידום פרויקטים עירוניים ויוזמות בעיר, השכרה של נכסי נדל"ן וניהול רשות החניה.
- ב. הגדרות:
צדדים קשורים - כמשמעותם בתקני ביקורת מס' 29 ו-52 של לשכת רואי חשבון בישראל.
בעלי עניין - כמשמעותם בתקנות ניירות ערך.

באור 2 - מדיניות חשבונאית

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

- א. **רכוש קבוע**- מוצג לפי עלות בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס אורך החיים השימושי של הנכסים התואם את אחוזי הפחת כפי שנקבעו בתקנות מס הכנסה.

אחוז הפחת

6%-15%	רהוט וציוד
10%	שיפורים במושכר
15%	ציוד אלקטרוני
33%	מחשבים וציוד הקפי
6.5%-20%	מתחם הקבלנים
10%	מבנה יביל
10%	שוק ראש העין

- ב. **מזומנים ושווי מזומנים**- שווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שזיילותן גבוהה, כוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר.
- ג. **ירידת ערך נכסים**- החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 "ירידת ערך נכסים". התקן קובע את הטיפול החשבונאי וההצגה הנדרשים במקרה של ירידת ערך נכסים. התקן חל על כל הנכסים המופיעים במאזן למעט מלאי, מסים נדחים ונכסים כספיים. להערכת החברה, אין השפעה של התקן על המצב הכספי שלה.
- ד. **תקן חשבונאות מספר 19**- מיסים על ההכנסה של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי לגבי מיסים על ההכנסה בדוחות הכספיים.
- ה. **שימוש באומדנים**- בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים איננה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. אף שהאומדנים וההערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, השפעתם הסופית על עסקאות עשויה להיות שונה מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם. להערכת החברה, האומדנים שנעשו לא צפויים לשנות באופן מהותי את התוצאות בפועל.

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
בשקלים חדשים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

- ו. החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 30 בדבר נכסים בלתי מוחשיים. התקן מסביר את הטיפול החשבונאי בנכסים בלתי מוחשיים ומגדיר כיצד למדוד את ערכם בספרים של נכסים אלה, תוך פירוט הגילויים הדרושים. להערכת החברה, אין השפעה מהותית כתוצאה מיישום התקן על המצב הכספי שלה.
- ז. **עבודות בביצוע** - עבודות בביצוע כוללות עלויות והוצאות ישירות ובלתי ישירות. עלויות והוצאות ישירות נזקפות לעבודות בביצוע באופן מזהה ואילו עלויות והוצאות עקיפות משותפות נזקפות לפרויקטים על בסיס יחס העלויות.
- ח. **הכרה בהכנסות מעבודות פיתוח** - הכנסות מעבודות פיתוח נזקפות לפי שיטת "התקדמות העבודות" בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 של המוסד לתקינה חשבונאית.
- ט. **שערי החליפין וההצמדה** - נכסים והתחייבויות במט"ח, או הצמודים לו, נכללים לפי שערי החליפין היציגים שמפורסמים ע"י בנק ישראל ותקפים ליום המאזן.
- נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן, נכללים לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים.

נתונים לגבי שער החליפין ומדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן	שער חליפין של \$ 1 ארה"ב	ליום 31 בדצמבר
101.8 נקודות	3.456 ש"ח	2019
101.2 נקודות	3.748 ש"ח	2018
		שעור העלייה (הירידה) בשנה
%	%	
0.6	(7.8)	2019
0.8	8.1	2018

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
בשקלים חדשים

באור 3 - שיקים לגביה והכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
11,366,862	10,275,128
91,093	147,050
<u>11,457,955</u>	<u>10,422,178</u>

הכנסות לקבל (1)
לקוחות שונים והמחאות לגביה

(1) ראה באור 14 (ד)

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
41,198	49,848
1,603,167	454,285
9,900	6,588
<u>1,654,265</u>	<u>510,721</u>

הוצאות מראש
מוסדות
אחרים

באור 5 - רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות
21,326	20,875	16,553	37,428
131,532	121,167	102,567	223,734
12,122	2,376	27,591	29,967
53,534	5,873	890,898	896,771
1,254	533	6,677	7,210
921,543	840,507	4,749,836	5,590,343
82,806	71,806	38,194	110,000
1,610,576	2,250,923	220,480	2,471,403
<u>2,834,693</u>	<u>3,314,060</u>	<u>6,052,796</u>	<u>9,366,856</u>

רהוט וציוד רשות
החניה
רהוט וציוד משרדי
מחשבים וציוד נלווה
ציוד אלקטרוני
שיפורים במושכר
מתחם הקבלנים
ומבנה תדהר
שוק ראש העין
מבנים

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
בשקלים חדשים

באור 6 - אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי ומעיריית ראש העין

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
860,065	1,201,836
860,065	1,201,836

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

- (1) חלויות שוטפות לשנת 2019 כוללות בנוסף את סכום החלויות השוטפות לשנת 2018, אשר שולם בשנת 2020. ראה באור 11.
(2) בשנת 2018 חלויות שוטפות חושבו על הלוואה מעיריית ראש העין ומתאגיד בנקאי.

באור 7 - קבלנים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
2,847,193	1,282,352
12,095,579	11,382,423
14,942,772	12,664,775

ספקים ושטרות לפירעון
הוצאות לשלם (1)

(1) ראה באור 14 (ד).

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
2,970,651	4,186,120
93,608	219,187
130,163	160,852
557,038	884,601
44,887	4,252,440
3,796,347	9,703,200

זכאים בגין תשתית תחבורה (1)
עובדים ומוסדות בגין העובדים
הפרשה לחופשה
הכנסות מראש (2)
הפרשה לתביעות משפטיות (3)

- (1) עודף הכנסות שהתקבלו מרשות החניה על ביצוע, ראה באור 12 (ב).
(2) ראה באור 14 (ג).
(3) ראה באור 12 (א).

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
בשקלים חדשים

באור 9 - עיריית ראש העין

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
70,634,645	45,111,736	תקבולים בגין ביצוע פרויקטים
679,638	2,416,914	תקבולים בגין פעילות רשות החניה
882,766	1,074,038	זיכויים בגין פעילות רשות החניה
1,072,973	7,848	יתרת חובה עיריית ראש העין

באור 10 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדיה מכוסה בחלקה ע"י רכישת פוליסות בחברות ביטוח. במאזן לא נכללו הסכומים שהופקדו בחברות ביטוח מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה. ההתחייבות הכלולה במאזן מבטאת את הפער הקיים בין ההפרשה הדרושה לכיסוי ההתחייבות לפיצויים לפי המשכורת האחרונה של העובדים ובהתאם לוותק שלהם לבין הסכום העומד לזכותם בפוליסות הביטוח.

באור 11 - הלוואה מעיריית ראש העין

בחודש נובמבר 2017 החברה קיבלה הלוואה מעיריית ראש העין בסך 6.5 מליון ₪ לתקופה של 10 שנים, להחזר ב 10 תשלומים שנתיים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשעור של 2.56%.
ההלוואה עומדת לפירעון בשנים הבאות, כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
860,065	1,201,836	חלויות שוטפות
608,437	624,189	שנה שניה
624,189	640,168	שנה שלישית
640,168	656,557	שנה רביעית
3,455,222	2,798,664	שנה חמישית ואילך
5,328,016	4,719,578	
6,188,081	5,921,414	

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
בשקלים חדשים

באור 12 - התחייבויות תלויות

א. תביעות משפטיות והתקשרויות

1. בחודש ספטמבר 2016 הגישה חברת אפרידר לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ תביעה נגד החברה ועיריית ראש העין ע"ס 16.4 מיליון ₪ בטענה כי נגבו סכומים גבוהים בגין היטלי פיתוח ובניגוד להלכת "דירות יוקרה" שניתנה על ידי בית המשפט העליון. בתחילת שנת 2017 הוגשה בקשה לסילוק התביעה על הסף, בטענה מרכזית לפיה התביעה התיישנה ובמקביל הוגש כתב הגנה. הבקשה התקבלה בחלקה, הוגשו הליכים נוספים בגין ההחלטה ובשנת 2020 הוגשה עתירה לבג"צ, שטרם נדונה. להערכת היועץ המשפטי של החברה, ככל שהחלטה לסילוק על הסף (חלקי) תיוותר על כנה, החשיפה של החברה בתיק צפויה להיות כ-20% מסכום התביעה. מאחר שהחברה צפויה לשאת ב-60% מההוצאה והעירייה ב-40%, בהתאם לכך, בדו"חות הכספיים נכללה הפרשה בגין תביעה זו.
2. בחודש מאי 2018 הוגשה תביעה ע"ס כ-1 מיליון ₪, על ידי חברת יראת יזמות, נגד החברה ונגד 3 חברות נוספות. התובעת התקשרה כקבלן משנה של אחת החברות הנתבעות שזכתה במכרז שהחברה פרסמה. לטענתה של התובעת, לא קיבלה את התמורה המגיעה לה מהחברה איתה התקשרה. התביעה נגד החברה הוגשה בטענה שהחברה התעשרה שלא כדין על חשבון התובעת ונהנתה מפרי עבודתה. החברה הגישה בקשה למחיקת התביעה על הסף בהעדר עילה. בית המשפט קבע תחילה שינוהלו הליכים לגילוי מסמכים. יועציה המשפטיים של החברה מעריכים שקיים סיכוי של מעל 50% שהתביעה תדחה. בשל השלבים המקדמיים של התביעה והאחריות הרחוקה של החברה בדו"חות הכספיים לא נרשמה הפרשה בגין התביעה הנ"ל.
3. בחודש מרץ 2019 הגישה חברת עץ חי שיווק וסחר מזון בע"מ (להלן "עץ חי") תביעה נגד החברה הכלכלית והעירייה, על סך 2.5 מיליון ₪. התובעת זכתה במכרז שפרסמה החברה הכלכלית להפעלה של מינימרקט במתחם הקבלנים בעיר. לטענת התובעת נגרמו לה נזקים כספיים בעקבות עיכוב במסירת מבנה המינימרקט לידיה (הן הוצאות שהוצאו לשווא והן אובדן רווחים), נזקים כתוצאה מכשלים תכנוניים בתכנון המבנה ואי תיקון ליקויים וכן הפסדים כתוצאה מכך שהחברה לא דאגה להיתר מטעם משרד הבריאות לפתיחת קצביה (בשר חי). במסגרת הליך גישור, שהסתיים בחודש יולי 2020, שני הצדדים הגיעו להסכמות לסילוק סופי ומוחלט של התביעה נחתם הסכם פשרה לפיו החברה תשלם לעץ חי סך של 400 אלפי ₪ בתוספת מע"מ. בדו"חות הכספיים נרשמה הפרשה בגין הסכום הנ"ל.
4. בחודש יולי 2019 הגיש אורן כרמל, בעלים של מסעדת "חומוס נרי" תביעה כנגד החברה וכנגד עיריית ראש העין ע"ס 375 אלפי ₪ לפיה לטענתו נגרמו לו נזקים כתוצאה מעבודות פיתוח באזור העסק. החברה והעירייה הגישו כתב הגנה במסגרתו נדחו טענות התובע בנוגע להתמשכות בלתי סבירה של העבודות. הצדדים הופנו להליך גישור שנקטע זמנית בעקבות משבר הקורונה. לפי הערכת היועץ המשפטי של החברה, קיים סיכוי של מעל 50% שהתביעה תדחה. בדוחות הכספיים נרשמה הפרשה בגין תביעה זאת.
5. בחודש אוגוסט 2019 הגישה חברת פליטמן רייך בע"מ תביעה כספית כנגד החברה בסך כ-368 אלפי ₪. לטענת התובעת החברה הפרה את ההסכמים בין הצדדים למתן שירותי פיקוח שנתגבשו בשנים 2010-2011 ושמועד הפרתם אירע במהלך שנת 2014. הצדדים ניהלו מו"מ בטרם הוגש כתב הגנה מטעם החברה. בחודש מרץ 2020 הגיעו הצדדים להסכמה כי התביעה תמחק והם ימשיכו במו"מ ביניהם במטרה להגיע להבנות וכי ככל שלא יושגו הבנות התביעה תוגש בשנית. לאור הסכמת הצדדים התביעה נמחקה. נכון ליום החתימה על הדו"חות הכספיים הצדדים טרם הגיעו להבנות במסגרת המו"מ.

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
בשקלים חדשים

באור 12 - התחייבויות תלויות (המשך):

6. החברה בשיתוף עם תאגיד המים פרסמה מכרז לביצוע עבודות ברחוב האצ"ל בראש העין בו זכה הקבלן דני ונונו בע"מ. עקב ביצוע לקוי של העבודות, הפרות הסכם ועיכוב בביצוע העבודות מצד הקבלן, הודיעה החברה לקבלן בחודש מאי 2020 על הוצאתו מהאתר. לטענת החברה על הקבלן לפצות אותה בין היתר על הליקויים בעבודות ומנגד לטענת הקבלן מגיעים לו כספים נוספים מהחברה בגין התמשכות העבודות ובשל עבודות נוספות שביצע. החברה, תאגיד עין אפק והקבלן חתמו על הסכם בוררות. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, בשלב זה טרם פורטו וטרם כומתו טענות הצדדים ולכן לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך.
7. בחודש אוגוסט 2020 התקבלה בחברה הודעה מטעם המשרד להגנת הסביבה על כוונה להטיל על החברה עיצום כספי בסך של 665 אלפי ₪ בגין הפרת הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט. הדרישה נסבה על עבודות שבוצעו ברחוב האצ"ל במסגרת מכרז שפרסמה החברה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, החברה צפויה לשלם כמחצית מהסכום הנ"ל. בהתאם לכך, בדו"חות הכספיים נכללה הפרשה בגין הליך זה.
8. בחודש יולי 2020 הוגשה על ידי גדיש חברה להנדסה בע"מ תביעה על סך של 7.3 מליון ₪ נגד החברה ונגד עיריית ראש העין. חברת גדיש נשכרה בשנת 2007 על ידי החברה לתת שירותי ניהול ופיקוח על עבודות פיתוח התשתיות בשטחים הציבוריים של פרויקט "לב ישראל" המוקם במערב העיר. חברת גדיש טוענת כי לא קיבלה את מלוא התמורה בגין השירותים שנתנה. בחודש אוקטובר 2020 הוגש כתב הגנה, במסגרתו החברה טענה כנגד פרשנות גדיש להסכם ולשירותים שהוא כולל, בנוסף ההסכם אינו כלל לוחות זמנים לכן טענת התובעת לפיצוי כתוצאה מעיכובים אינה מוצדקת. להערכת היועץ המשפטי של החברה, בשלב מקדמי זה בטרם התקבלו כל כתבי הטענות מכל הצדדים ובשל מורכבות התביעה, לא ניתן להעריך את הסיכון של החברה בתיק. בדו"חות הכספיים לא נרשמה הפרשה בגין התביעה הנ"ל.
9. בחודש יולי 2020 הוגשה תביעה כנגד החברה על ידי זכין פיקה תשתיות עבודות עפר בע"מ, על סך של 11 מליון ₪ בעקבות מחלוקת בנוגע למכרז לתכנון, פיקוח, הפעלה ואחזקה של אתר למחזור וגריסה של פסולת בניין. החברה פרסמה מכרז לאור דרישות המשרד לאיכות הסביבה להקמת אתר שירכו את נושא הטיפול בפסולת הבניין בעיר. תקופת ההרשאה נקבעה במכרז לחמש שנים אולם עקב אילוצים שונים תחילת תקופת ההרשאה נדחתה והחלה ב 1.1.2018. בסוף שנת 2019 פינה הזכין את האתר, לטענתו משום שלא הצליח לחדש את רישיון העסק לשנת 2020 נוכח מגבלת מרחק על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בדבר המרחק המינימאלי בין האתר לשכונת מגורים. לטענת הזכין הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לדבר המרחק המינימאלי בין האתר לשכונת היו ידועות לעירייה ולחברה בטרם פרסום המכרז ולפיכך הוא רואה בהן אחראיות לנזק שנגרם לו כתוצאה מקיצור תקופת ההרשאה לשנתיים בלבד. הזכין לא שילם את דמי הזיכיון בגין שנת 2019 בסך של כ 3 מליון ₪. לטענת העירייה והחברה הזכין הוא זה שהפר את ההסכם והאחריות לאי הארכת רישיון העסק נובעת מליקויים חוזרים שלא תוקנו בהפעלת האתר. בנוסף נטען כי הזכין היה מודע לתנאים של המשרד לאיכות הסביבה עוד בטרם החל להקים את האתר וממילא היה אמור להיות מודע להם בהיותו הגורם המקצועי בתחום וכי אי תשלום דמי השכירות עבור שנת 2019 מהווה לכשעצמה הפרה של ההסכם. יצוין כי הזכין לא דאג לפינוי הפסולת וערימות העפר באתר כנדרש בהסכם ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה ובמידה ולא יפעל לפינוי בהקדם, העירייה ו/או החברה יצטרכו לשאת בעלויות הפינוי. בחודש אוקטובר 2020 התקיים דיון מקדמי בתיק, במסגרתו ביהמ"ש המליץ לצדדים להתחיל הליך גישור. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, קיים סיכוי סביר כי ביהמ"ש יטיל על החברה מתן פיצויים. בהתאם לכך, בדו"חות הכספיים נכללה הפרשה בגין תביעה זאת.

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
בשקלים חדשים

באור 12 - התחייבויות תלויות (המשך):

א. תביעות משפטיות והתקשרויות

10. בחודש אוקטובר 2020 הוגשה תביעה כנגד החברה על ידי חברת טבע המים, על סך כ-1.4 מליון ₪. התביעה נסבה על פרוייקט החייאת נחל רבה הזורם בעיר ראש העין אשר בוצע בשנים 2012-2013. לטענת התובעת, היא בצעה את הפרוייקט כקבלנית משנה של חברת אלקטרה אשר התקשרה עם החברה לביצוע הפרוייקט. לטענת התובעת, היא לא קיבלה את מלוא התמורה המגיעה לה. בשלב זה, טרם גובש כתב הגנה. מהרקע העובדתי עולה כי התובעת נשכרה על ידי העירייה לתכנון הפרוייקט ופעלה כמתכנתת וכמבצעת, כמו כן נתגלו ליקויים מהותיים בפרוייקט שגרמו לאיבוד מים מסיבי ולנזקים גדולים, בנוסף החשבוניות שהוגשו בתביעה לא אושרו לכן חלה עליהם התיישנות. בשלב מקדמי זה, טרם התקבל כל המידע ולא ניתן להעריך את סיכוי התביעה. בדו"חות הכספיים לא נרשמה הפרשה בגין התביעה הנ"ל.

ב. חייבים/זכאים בגין רשות החניה

על פי הסכם בעניין רשות החניה, שנחתם בין החברה לעיריית ראש העין, קיימת התחייבות של החברה לייעד את כל כספי רשות החניה, לאחר ניכוי עמלתה, לכיסוי הוצאות התפעול השוטפות של רשות החניה, לרבות שיפור תשתיות החניה בתחום השיפוט של עיריית ראש העין, ובכללם הסדרי תנועה וחניה.

ג. הסכם ניהול שוק ראש העין

בהתאם להסכם שנחתם בין העירייה לחברה בחודש יוני 2017 בדבר ניהול שוק ראש העין, התחייבה החברה להעביר לעיריית ראש העין, מדי שנה, החל משנת 2016 הכנסות מדמי הזיכיון להפעלת השוק בניכוי עלויות השוק באותה שנה, בהתאם לחישוב הבא: סך של 1 מיליון ש"ח או 80% מהרווח בפועל של מרכז הרווח של השוק באותה תקופת דיווח, לפי הנמוך ביניהם.

באור 13 - הון מניות

ליום 31 בדצמבר, 2019 ו-2018	
מנפק ונפרע	רשום
150,000	150,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

באור 14 - רווח מפרוייקטים עבור העירייה

- בשנת 2000 חתמה החברה על הסכם מסגרת עם עיריית ראש העין, לפיו תבצע החברה עבור העירייה פרויקטים של עבודות תשתית, בינוי, פיתוח ותחבורה, כולל ניהולם ההנדסי והטכני, תיאום ופיקוח. החברה החלה לבצע פרויקטים כאמור בשנת 2004.
- בתמורה לעבודתה בפרוייקטים אלו, מקבלת החברה מהעירייה לאורך השנים עמלה של 3%-6%.
- החברה הכירה בשנת הדוח בכל ההכנסות וההוצאות בגין העבודות שבוצעו בפועל בשנת הדוח, ורשמה בהתאם הכנסות לקבל מהעירייה והוצאות לשלם לקבלנים, למנהלי פרויקטים ולמפקחים.

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
בשקלים חדשים

באור 14 - רווח מפרויקטים עבור העירייה (המשך):

ד. להלן ההרכב בשנים 2019 ו-2018 בגין ביצוע פרויקטים לעבודות עבור העירייה:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
57,641,769	35,581,354	הכנסות
56,094,124	33,945,558	הוצאות
<u>1,547,645</u>	<u>1,635,796</u>	

באור 15 - רווח מניהול רשות החניה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
4,679,555	5,924,032	הכנסות: חניה, גביה, זכיינות חניונים ושונות
3,664,654	4,469,242	הוצאות: הוצאות תפעול (1)
32,766	48,695	חיובי העירייה ע"ח רשות החניה
537,738	953,412	עבודות פיתוח וסימוני כבישים
<u>4,235,158</u>	<u>5,471,349</u>	סה"כ הוצאות
<u>444,397</u>	<u>452,683</u>	

(1) הוצאות תפעול כוללות תשלומים לעיריית ראש העין למימון שכר הפקחים, שכר היועצת המשפטית, שכר עובדים ושכירות משרדי רשות החניה.

על פי הסכם בעניין רשות החניה, שנחתם בין החברה לעיריית ראש העין, קיימת התחייבות של החברה לייעד את כל כספי רשות החניה, לאחר ניכוי עמלתה, לכיסוי הוצאות התפעול השוטפות של רשות החניה, לרבות שיפור תשתיות החניה בתחום השיפוט של עיריית ראש העין, ובכללם הסדרי תנועה.

באור 16 - רווח משוק ראש העין

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
1,376,518	1,181,000	הכנסות
1,097,513	950,421	הוצאות
<u>279,005</u>	<u>230,579</u>	

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
בשקלים חדשים

באור 17 – רווח (הפסד) משילוט חוצות, אלקטרוני ושלטי כנף

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
1,011,671	597,165	הכנסות
788,958	723,552	הוצאות
222,713	(126,387)	

באור 18 - רווח ממתחם הקבלנים ומבנה תדהר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
1,913,997	1,689,807	הכנסות
628,463	505,981	הוצאות
1,285,534	1,183,826	

(1) כולל מינימרקט ומעונות יום.

באור 19 - רווח מאתר גריסה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
3,036,096	-	הכנסות
1,471,804	-	הוצאות
1,564,292	-	

(1) ראה באור 12 א (8) להלן.

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
1,004,922	1,022,387	שכר עבודה ונלוות
87,750	138,817	שכירות ואחזקת מבנה
219,906	302,480	שכר טרחה מקצועי
36,868	27,411	משרדיות ומחשוב
41,735	67,691	חשמל, מיסים עירוניים ואגרות
11,976	13,567	דואר ותקשורת, נסיעות ושליחויות
73,634	64,403	אחזקת רכבים וחניה
23,826	28,899	כיבודים, קנסות ומתנות
27,890	27,828	פחת
20,839	15,404	ביטוחים
96,391	91,056	השתלמויות מקצועיות לעובדים בארץ ובח"ל
1,645,737	1,799,943	

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019
בשקלים חדשים

באור 21 – הוצאות אחרות

- א. בשנת 2019 החברה רשמה הפרשה להוצאות בגין תביעות משפטיות בסך של כ-4.3 מיליון ₪, ראה פרוט בבאור 12 להלן.
- ב. בשנת 2018 החברה רשמה הוצאות בסך של כ-2.4 מיליון ₪ (בשנת 2017 החברה שילמה סך של 7.1 מיליון ₪ בתוספת מע"מ) בהתאם לפסק דין שניתן ע"י בביהמ"ש המחוזי בו התקבלה באופן חלקי התביעה כנגד החברה.

באור 22 - מיסים על ההכנסה

- א. שעור המס החל על החברה – 23%.
- ב. לא נזקפו מיסים נדחים בגין הפסדים מועברים לצרכי מס בסך 213 אלפי ₪, מאחר ואין ודאות לקיוזו הפסדים אלו בעתיד.

באור 23 - נתונים נוספים לדוח התוצאות העסקיות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
70,308,209	45,653,644	סך ההכנסות מפעולות
64,944,980	42,271,166	סך עלות הפעולות
5,363,229	3,382,478	רווח מפעולות
1,645,737	1,799,943	הוצאות הנהלה וכלליות
3,717,492	1,582,535	רווח תפעולי
179,618	159,374	הוצאות מימון
3,537,874	1,423,161	רווח השנה לאחר הוצאות מימון
2,407,237	4,309,892	הוצאות אחרות
1,130,637	(2,886,731)	רווח (הפסד) השנה
-	-	מיסים על ההכנסה
1,130,637	(2,886,731)	רווח (הפסד) נקי