

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

3	דו"ח רואה החשבון המבקר
4	מאזן
5	דו"ח רווח והפסד
6	דו"ח על השינויים בהון העצמי
7	דו"ח על תזרים המזומנים
9	באורים לדוחות הכספיים

דו"ח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות

של

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של חברת החברה הכלכלית לראש העין בע"מ (להלן – החברה) ליום 31 בדצמבר 2022, את דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי 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.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על-ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו עליהם מיום 31 ביולי 2022 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"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.

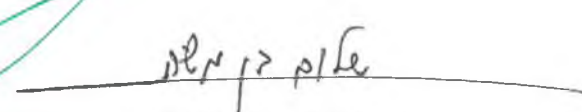
לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי בסעיפים 6 ו- 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ע – 2010.

ראש העין, 18/06/2023.

בכבוד רב,
א. א. א. א.
רואה חשבון

מאזנים

ליום 31 בדצמבר		באור	נכסים
2021	2022		
באלפי ש"ח			
8,056	9,264		רכוש שוטף
3,234	6,252	3	מזומנים ושווי מזומנים
2,498	1,024	4	שיקים לגביה והכנסות לקבל חייבים ויתרות חובה
13,788	16,540		
7,798	8,338	6	רכוש קבוע, נטו
10	10		הוצאות מראש לזמן ארוך
21,596	24,888		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
1,268	1,879	7	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות
6,783	9,273	8	ספקים ונותני שירותים
9,647	9,083	9	זכאים ויתרות זכות
17,698	20,235		
9,481	9,015	10	התחייבויות לזמן ארוך
90	86	12	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(5,673)	(4,448)	13	הון עצמי
21,596	24,888		

מנכ"ל
 יו"ר הדירקטוריון

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
באלפי ש"ח			
(696)	236	14	רווח (הפסד) מפרויקטים עבור העירייה
1,956	1,601	15	רווח ממתחם הקבלנים
162	137	16	רווח משילוט חוצות, אלקטרוני ושלטי כנף
491	497	17	רווח משוק ראש העין
-	140	18	רווח מפרויקט סולארי
411	408	19	רווח מניהול רשות החניה
(2,342)	-	20	הפסד מאתר גריסה
227	119	21	רווח מפעולות אחרות
209	3,138		רווח גלמי
1,486	1,524	22	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,277)	1,614		רווח תפעולי
170	78	23	הוצאות מימון
8	4	24	הכנסות מימון
(1,439)	1,540		רווח לאחר הוצאות מימון
(2,416)	315	25	הוצאות (הכנסות) אחרות
977	1,225		רווח השנה
(6,800)	(5,823)		יתרת הפסד לתחילת השנה
(5,823)	(4,598)		יתרת הפסדים עוברת למאזן

דוח על השינויים בהון העצמי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 :

<u>(אלפי ש"ח)</u>			
<u>סה"כ</u>	<u>רווח (הפסד) נצבר</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>(6,650)</u>	<u>(6,800)</u>	<u>150</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>977</u>	<u>977</u>	<u>-</u>	רווח 2021
<u>(5,673)</u>	<u>(5,823)</u>	<u>150</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
<u>1,225</u>	<u>1,225</u>	<u>-</u>	רווח 2022
<u>(4,448)</u>	<u>(4,598)</u>	<u>150</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>31 בדצמבר</u>		
<u>אלפי ₪</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>		
977	1,225	רווח לפי דוח רווח והפסד
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי
		המזומנים
<u>(1,995)</u>	<u>2,763</u>	מפעילות שוטפת –נספח א'
<u>(1,018)</u>	<u>3,988</u>	מזומנים נטו, שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>		
(3,437)	(2,875)	רכישת רכוש קבוע
<u>-</u>	<u>95</u>	מימוש רכוש קבוע
<u>(3,437)</u>	<u>(2,780)</u>	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>		
6,000	-	קבלת הלוואות
<u>(607)</u>	<u>-</u>	החזרת קרן הלוואה
<u>5,393</u>	<u>-</u>	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
938	1,208	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
<u>7,118</u>	<u>8,056</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>8,056</u>	<u>9,264</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>אלפי ₪</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
434	598	פחת והפחתות
28	145	הוצאות מימון על הלוואות לז"א
(14)	(4)	קיטון התחייבויות בשל סיום יחס עובד-מעביד
26	(3,018)	קיטון (גידול) בשיקים לגביה ובהכנסות לקבל
(2,731)	3,568	גידול (קיטון) בקבלנים וזכאים אחרים
(1,286)	813	קיטון (גידול) בחייבים ויתרת חובה
1,548	661	שינוי ביתרת חו"ז עיריית ראש העין
<u>(1,995)</u>	<u>2,763</u>	
<u>1,757</u>	<u>115</u>	רכישת רכוש קבוע שטרם שולם

באור 1 - כללי

התאגדות ופעילות

1. החברה הכלכלית לראש העין בע"מ (להלן-החברה), התאגדה ונרשמה ברשם החברות ביום ה-16.6.1989 (ט"ו בסיוון תשמ"ט). ביום 10 בנובמבר 1988 נתקבל אישור שר הפנים להקמת החברה.
- 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.
- מועד השינוי האחרון בתקנון היה ביום 21 בינואר 2014 והאישור לשינוי התקנון התקבל ביום 03 במרץ 2014.
2. הגדרות:
- צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן ביקורת 550 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	
15%-6%	רהוט וציוד
10%	שיפורים במושכר
15%	ציוד אלקטרוני
33%	מחשבים וציוד היקפי
20%-6.5%	מתחם הקבלנים
10%	מבנה יביל
10%	שוק ראש העין
4%	מערכת סולרית

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שנוילותן גבוה, הכוללות 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, מיסים נדחים ונכסים כספיים. להערכת החברה, אין השפעה של התקן על המצב הכספי שלה.

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ד. תקן חשבונאי 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 ניתנה לקביעה מדויקת בעת עריכתם.

אף שהאומדנים וההערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, השפעתם הסופית על העסקאות עשויה להיות שונה מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם. להערכת החברה, האומדנים שנעשו לא צפויים לשנות באופן מהותי את התוצאות בפועל.

ו. נכסים בלתי מוחשיים

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 מזוהה 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. שיעורי הצמדה ושיערי חליפין

נכסים והתחייבויות במט"ח, או הצמודים לו, נכללים לפי שיערי 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 וצרכן:

<u>מדד המחירים</u>	<u>שער יציג</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>
<u>לצרכן</u>	<u>ש"ח/דולר</u>	
108.3 נקודות	ש"ח 3.51	2022
102.9 נקודות	ש"ח 3.11	2021
100.1 נקודות	ש"ח 3.21	2020
מדד בסיס 2018		
	<u>%</u>	<u>שער העלייה</u>
		<u>(הירידה) בשנה</u>
5.24%	12%	2022
2.8	(3.27)	2021
(0.7)	(7)	2020

באור 3 - שיקים לגביה והכנסות לקבל

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
3,216	6,203	הכנסות לקבל
18	49	לקוחות שונים והמחאות לגביה
<u>3,234</u>	<u>6,252</u>	

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
397	632	הוצאות מראש
232	237	מס הכנסה מקדמות בניכוי הפרשות
1,022	(18)	מוסדות ממשלתיים אחרים
14	1	אחרים
833	172	עיריית ראש העין
<u>2,498</u>	<u>1,024</u>	

באור 5 - עיריית ראש העין

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
באלפי ₪

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
13,052	20,389	תקבולים בגין ביצוע פרויקטים
4,283	4,621	תקבולים בגין רשות החניה
1,093	957	זיכויים בגין פעילות רשות החניה
833	172	יתרת חובה עיריית ראש העין
163	225	הוצאות ריבית על הלוואות

באור 6 - רכוש קבוע וזכויות במקרקעין

2021		2022		
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות	
26	16	32	48	רהוט וציוד רשות החניה
123	106	148	254	רהוט וציוד משרדי
66	44	81	125	מחשבים וציוד נלווה
4,731	5,371	112	5,483	מערכת סולארית
21	64	908	972	ציוד אלקטרוני
33	223	32	255	שיפורים במושכר
906	773	5,082	5,855	מתחם הקבלנים ומבנה תדהר
50	39	71	110	שוק ראש העין
1,842	1,702	982	2,684	מבנים
7,798	8,338	7,448	15,786	

באור 7 - הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות

ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2022	
-	173	ריבית לשלם על הלוואות לזמן ארוך
1,268	1,706	חלויות שוטפות על הלוואות לזמן ארוך
1,268	1,879	

באור 8 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2022	
2,001	137	ספקים בישראל
255	486	שטרות והמחאות לפרעון
4,527	8,650	הוצאות לשלם
6,783	9,273	

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2022	
115	127	עובדים
197	228	הפרשות לחופשה והבראה
81	108	מוסדות בגין עובדים
808	2,282	הכנסות אחרות מראש
4,049	2,904	הפרשה לתשתיות רשות החניה
4,397	3,434	הפרשה לתביעות משפטיות
9,647	9,083	

באור 10 - התחייבויות לזמן ארוך

1. בחודש נובמבר 2017 החברה קיבלה הלוואה מעיריית ראש העין בסך 6.5 מיליון ₪ לתקופה של 10 שנים, להחזיר ב 10 תשלומים שנתיים. בשנת 2022 ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.42%.
 2. בחודשים ספטמבר – דצמבר 2021 החברה קיבלה הלוואה מעיריית ראש העין בסך כולל של 6 מיליון ₪ לצורך מימון לפרויקט הקמה של מערכות סולריות. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.42%. ההלוואה תוחזר לעירייה בתקופה כוללת של כ 12 שנים.
- ההלוואות עומדות לפירעון בשנים הבאות, כדלקמן:

<u>ליום</u>	<u>ליום</u>	
<u>31.12.21</u>	<u>31.12.22</u>	
1,268	1,706	חלויות שוטפות
657	1,105	שנה שנייה
674	1,132	שנה שלישית
690	1,159	שנה רביעית
7,460	5,619	שנה חמישית ואילך
<u>9,481</u>	<u>9,015</u>	
10,749	10,721	

<u>ליום</u>	<u>ליום</u>	
<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	
9,481	9,015	הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות
-	-	אחרות
<u>9,481</u>	<u>9,015</u>	

באור 11 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. תביעות משפטיות והתקשרויות

1. בחודש ספטמבר 2016 הגישה חברת אפרידר לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ (להלן - "אפרידר") תביעה נגד החברה ועיריית ראש העין ע"ס כ- 16 מיליון ₪ בטענה כי נגבו סכומים גבוהים בגין היטלי פיתוח ובניגוד להלכת "דירות יוקרה" שניתנה על ידי בית המשפט העליון. בחודש נובמבר 2022 ניתן תוקף של פסק דין להסדר גישור בין הצדדים לפיו החברה ועיריית ראש העין השיבו לאפרידר בחודש דצמבר 2022 סכום כולל של 2.4 מיליון ₪ (1.2 מיליון ₪ כל אחת). בגין חלק החברה (50%) בסך 1.2 מיליון ₪ נרשמה בשנים קודמות הפרשה בדוחות הכספיים.
2. 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. ניסיונות הצדדים ליישב את המחלקות במו"מ ישיר ביניהם לא עלו יפה. הצדדים קיימו הליך הדדי של גילוי מסמכים. טרם נקבע מועד לקדם משפט. לפי הערכת היועץ המשפטי של החברה, קיים סיכוי של מעל 50% שהתביעה ברובה תדחה. בדוחות הכספיים נרשמה הפרשה בגין תביעה זאת.
3. בחודש אוגוסט 2019 הגישה חברת פליטמן רייך בע"מ (להלן: "פליטמן רייך") תביעה כספית כנגד החברה בסך כ 368 אלפי ₪. לטענת התובעת החברה הפרה את ההסכמים בין הצדדים למתן שירות פיקוח שנתגבשו בשנים 2010-2011 ושמועד הפרתם אירע במהלך שנת 2014. הצדדים ניהלו מו"מ והגיעו להסכמה כי התביעה תימחק והם ימשיכו במו"מ ביניהם במטרה להגיע להבנות וכי ככל שלא יושגו הבנות התביעה תוגש בשנית. לאור הסכמת הצדדים התביעה נמחקה. הצדדים לא הגיעו להבנות במסגרת המו"מ. בחודש מרץ 2021 הגישה פליטמן רייך שוב תביעה כספית כנגד החברה בסך של כ- 418 אלפי ₪. הצדדים הגיעו להסדר פשרה שקיבל תוקף של פסק דין בחודש פברואר 2022, לפיו החברה שילמה בחודש מרץ 2022 סך

באור 11 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

של 130 אלפי ₪. בדוחות הכספיים בשנים קודמות נרשמה הפרשה בגין תביעה זאת.

4. החברה בשיתוף עם תאגיד המים פרסמה מכרז לביצוע עבודות הרחוב 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 מנגד לטענת הקבלן מגיעים לו כספים נוספים מהחברה בגין התמשכות העבודות ובשל עבודות נוספות שביצע. החברה, תאגיד עין אפק והקבלן חתמו על הסכם בוררות. הצדדים הגישו כתבי הגנה ועתה עליהם להגיש תצהיר עדות ראשית וחוות דעת.

להערכת יועציה המשפטיים של החברה, בשלב זה טרם הוגשו ראיות הצדדים וחוות הדעת ולכן לא ניתן להעריך סיכויי ההליך.

5. 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. בדו"חות הכספיים נכללה הפרשה בגין הליך זה.

6. בחודש יולי 2020 הוגשה על ידי גדיש חברה להנדסה בע"מ תביעה על סך של 11.7 מיליון ₪ 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 ישראלי 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 נשכרה ולשירותים שהוא כולל, בנוסף ההסכם אינו כלל לוחות זמנים לכן טענת התובעת לפיצוי כתוצאה מעיכובים אינה מוצדקת. החברה נמצאת בשלב שלאחר הגשת כתב הגנה וסיום הליכים מקדמיים וצפויים להגיש בקשה משותפת לקיים ישיבת פישור בתיק. להערכת היועץ המשפטי של החברה, בשל מורכבות התביעה, קיים סיכון של החברה בתיק. בדו"חות הכספיים נרשמה הפרשה בגין התביעה הנ"ל.

7. בחודש יולי 2020 הוגשה תביעה כנגד החברה על ידי זכייין פיקה תשתיות עבודות עפר בע"מ, על סך של 11 מיליון ₪ 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 הזכייין 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 הזכייין הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ודבר הקמת שכונת המגורים בסמוך לאתר היו ידועות לעירייה ולחברה בטרם פרסום המכרז ולפיכך הוא רואה בהן אחראיות לנזק שנגרס לו כתוצאה מקיצור תקופת ההרשאה לשנתיים בלבד.

הזכייין לא שילם את דמי הזיכיון בגין שנת 2019 בסך של כ 3 מיליון ₪. לטענת העירייה והחברה הזכייין הוא זה שהפר את ההסכם והאחריות לאי הארכת רישיון העסק נובעת מליקויים חוזרים שלא תוקנו בהפעלת האתר. בנוסף נטען כי הזכייין 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 הזכייין לא דאג לפינוי הפסולת וערמות העפר באתר כנדרש בהסכם ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה. בשלב זה, העירייה והחברה נושאות בעלויות הפינוי.

בחודש אוקטובר 2020 התקיים דיון מקדמי בתיק, במסגרתו ביהמ"ש המליץ לצדדים להתחיל הליך גישור. ההליך מצוי בשלב שלאחר הגשת כתב הגנה ותהליך גישור. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, קיים סיכוי סביר כי ביהמ"ש יטיל על החברה והעירייה מתן פיצויים. בהתאם לכך, בדו"חות הכספיים נכללה הפרשה בגין תביעה זאת.

8. בחודש נובמבר 2020 החברה הגישה תביעה בסדר דין מקוצר נגד חברת גרר שי ע"ס 452 אלפי ₪, בגין אי תשלום דמי זיכיון על פי הסכם להפעלת חניונים ובגין גרימת נזקים לחברה במהלך תקופת הזיכיון. הנתבעת הגישה תביעה שכנגד ע"ס 995 אלפי ₪ במסגרתה טענה כי החברה חייבת לה כספים בגין גריעת שטחים מהחניון במהלך תקופת הזיכיון. החברה הגישה כתב הגנה במסגרתו טענה כי במסגרת המכרז הובהר כי צפוי צמצום בשטח החניונים במהלך תקופת הזיכיון. החברה הגישה הודעת צג ג" נגד מפעלי תחנות בע"מ, שכן היא הפיקה הנאה משטחים אלו. הצדדים קיימו הליך של גישור אך לא הגיעו להבנות. חברת מפעלי תחנות בע"מ הגישה הודעת צד ד' נגד הקבלן שביצע עבודות בסמוך לחניון. הוגשו כתבי הגנה

באור 11 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

על ידי כל הצדדים וכן הוגשו תצהירים על ידי כל הצדדים למעט צד ד'. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, בשלב זה בו לא התקיים עדין דיון לגופו של ענין, קשה להעריך את סיכויי התביעה.

9. במהלך שנת 2022 הוגשו נגד החברה מספר תביעות נזק ונזקי גוף בסכומים שאינם מהותיים, בקשר עם נזקים שנגרמו לתושבים, לכאורה, בעקבות עבודות שמבצעת החברה ברחבי העיר. ככל שקיימת הצדקה בטענות המועלות, התביעות מושתות על קבלני הביצוע המבצעים את העבודות בשטח.

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 1 מיליון ₪ או 80% מהרווח בפועל של מרכז הרווח של השוק באותה תקופת דיווח, לפי הנמוך ביניהם. בשנת 2021 הוחלט על שינוי חלוקת ההכנסות, כך ש 50% מההכנסות יועברו לעיריית ראש העין, כמפורט בסעיף ד' להלן.

ד. הסכם האסדרה בין עיריית ראש העין לחברה

ביום 9 במרץ 2021 אושר במועצת עיריית ראש העין עדכון הסכם האסדרה בין עיריית ראש העין לבין החברה מחודש יולי 2018, לפיו נקבעו שיעורי העמלות להן תהיה זכאית החברה ועיקרם: 7% עבור ניהול ופיקוח בפרויקטים עירוניים של הקמת מבני ציבורי, חינוך ופיתוח תשתיות, 50% מההכנסות נטו עבור ניהול השוק העירוני, 15% מההכנסות נטו עבור ניהול פרסום חוצות במרחב הציבורי בעיר ו- 50% מהכנסות נטו בפרויקט גגות סולאריים, וזאת כחלק ממדיניות העברת כלל הפרויקטים העירוניים לפעילותה השוטפת של החברה.

באור 12 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

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 הפרשה הדרושה לכיסוי ההתחייבות לפיצויים לפי המשכורת האחרונה של העובדים ובהתאם לוותק שלהם לבין הסכום העומד לזכותם בפוליסות הביטוח.

באור 13 - הון עצמי

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
150	150	הון מניות
(5,823)	(4,598)	הפסד שנצבר
<u>(5,673)</u>	<u>(4,448)</u>	

באור 14 - רווח (הפסד) מפרויקטים עבור העירייה

- א. 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.
- ב. בתמורה לעבודתה בפרויקטים אלו, מקבלת החברה מהעירייה לאורך השנים עמלה של 3%-6%. כאמור, בשנת 2021 עודכן שער העמלה ל 7%, ראה ביאור 11.ד לעיל.
- ג. החברה הכירה בשנת הדוח בכל ההכנסות וההוצאות בגין העבודות שבוצעו בפועל בשנת הדוח, ורשמה בהתאם הכנסות לקבל מהעירייה והוצאות לשלם לקבלנים, למנהלי פרויקטים ולמפקחים.

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
10,213	22,279	הכנסות
(10,909)	(22,043)	הוצאות
<u>(696)</u>	<u>236</u>	

באור 15 - רווח ממתחם הקבלנים

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
2,633	2,409	הכנסות
(677)	(808)	הוצאות
<u>1,956</u>	<u>1,601</u>	

באור 16 - רווח משילוט חוצות, אלקטרוני ושלטי כנף

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
762	654	הכנסות
(600)	(517)	הוצאות
<u>162</u>	<u>137</u>	

באור 17 - רווח משוק ראש העין

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
773	1,042	הכנסות
(282)	(545)	הוצאות
<u>491</u>	<u>497</u>	

באור 18 - רווח מפרויקט סולארי

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
-	600	הכנסות
-	(460)	הוצאות
<u>-</u>	<u>140</u>	

באור 19 - רווח מניהול רשות החניה

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
6,725	6,770	חניה, גביה, זכיינות חניונים ושונים
(5,125)	(5,355)	הוצאות תפעול (1)
(1,189)	(1,007)	עבודות פיתוח וסימוני כבישים
<u>411</u>	<u>408</u>	

(1) הוצאות תפעול כוללות בין היתר תשלומים לעיריית ראש העין למימון שכר הפקחים, שכר היעוץ המשפטי, שכר עובדים, שכירות משרדי רשות החניה ועדכון הפרשה לתשתיות 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 השוטפת של רשות החניה, לרבות שיפור תשתיות החניה בתחום השיפוט של עיריית ראש העין, ובכללם הסדרי תנועה.

באור 20 - הפסד מאתר גריסה

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
(2,342)	-	הוצאות
<u>(2,342)</u>	<u>-</u>	

(1) ראה ביאור 11 א (7) לעיל.

באור 21 - רווח מפעולות אחרות

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
514	403	הכנסות פרויקטים אחרים
(287)	(284)	הוצאות פרויקטים אחרים
<u>227</u>	<u>119</u>	

באור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
644	572	שכר עבודה ונילוות
22	23	ביטוחים
292	324	שירותים מקצועיים
31	42	הוצאות אחזקה ותיקונים
87	78	אחזקת רכב והובלות
130	138	דמי שכירות וניהול נכסים
5	6	מיסים ואגרות
49	63	פחת
39	58	חשמל ומים
64	94	השתלמות וספרות מקצועית
1	1	פרסום וקידום מכירות
60	45	כיבודים, מתנות, תרומות, קנסות
14	16	הוצאות דואר ותקשורת
48	64	משרדיות ומחשוב
<u>1,486</u>	<u>1,524</u>	

באור 23 - הוצאות מימון

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
163	80	הוצאות מימון על הלוואות
7	(2)	תאגידים בנקאיים ואחרים
<u>170</u>	<u>78</u>	

באור 24 - הכנסות מימון

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
8	4	הכנסות ריבית
<u>8</u>	<u>4</u>	

באור 25 - הוצאות (הכנסות) אחרות

<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
(2,816)	(963)	הפרשה לתביעות משפטיות
400	1,278	הוצאות אחרות
-	-	נתונים נוספים לדוח התוצאות העסקיות
<u>(2,416)</u>	<u>315</u>	

באור 26 - נתונים נוספים לדוח התוצאות העסקיות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
באלפי ₪		
2021	2022	
21,620	34,157	סך ההכנסות מפעולות
21,411	31,019	סך עלות הפעולות
209	3,138	רווח מפעולות
1,486	1,524	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,277)	1,614	רווח (הפסד) תפעולי
162	74	הוצאות מימון נטו
(1,439)	1,540	רווח (הפסד) השנה לאחר הוצאות מימון
2,416	(315)	הכנסות (הוצאות) אחרות
977	1,225	רווח השנה
-	-	מיסים על ההכנסות
977	1,225	רווח נקי