

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

נושא

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 2024 ו- 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 ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ראש העין, 20/04/2025.

בכבוד רב,
אכתילאת
רואה חשבון

מאזנים

ליום 31 בדצמבר		באור
2023	2024	
באלפי ש"ח		
9,344	9,831	
6,110	6,792	3
1,889	2,155	4
17,343	18,778	
8,132	7,743	6
10	10	
-	71	7
25,485	26,602	

נכסים

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
שיקים לגביה והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

רכוש קבוע, נטו

הוצאות מראש לזמן ארוך
מסים נדחים לזמן ארוך

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות וריבית לשלם של הלוואות לזמן
ארוך

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
עתודה למסים נדחים לזמן ארוך
הון עצמי


כרמית ישעיהו, מנהלת כספים


יאיר אברהם, מנכ"ל


רז שגיא, נגיד הדירקטוריון

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
באלפי ש"ח			
624	(23)	16	רווח (הפסד) מפרויקטים עבור העירייה
2,657	2,608	17	רווח ממתחם הקבלנים ושטחים ציבוריים
59	58	18	רווח משילוט חצות
228	295	19	רווח מעמדות טעינה רכבים חשמליים
479	706	20	רווח משוק ראש העין
194	162	21	רווח מפרויקט סולארי
324	386	22	רווח מניהול רשות החניה
78	(4)	23	רווח (הפסד) מפעולות אחרות
4,643	4,188		רווח גלמי
1,719	1,655	24	הוצאות הנהלה וכלליות
2,924	2,533		רווח תפעולי
149	138	25	הוצאות מימון, נטו
2,775	2,395		רווח לאחר הוצאות מימון
(831)	45	26	הכנסות (הוצאות) אחרות
1,944	2,440		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
-	617	28	מיסים על הכנסה
1,944	1,823		רווח השנה
(4,597)	(2,653)		יתרת הפסד לתחילת השנה
(2,653)	(830)		יתרת הפסדים עוברת למאזן

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוח על השינויים בהון העצמי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 :

(אלפי ש"ח)

<u>סה"כ</u>	<u>רווח (הפסד)</u> <u>נצבר</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>(4,446)</u>	<u>(4,596)</u>	<u>150</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
1,943	1,943	-	רווח 2023
<u>(2,503)</u>	<u>(2,653)</u>	<u>150</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
1,823	1,823	-	רווח 2024
<u>(680)</u>	<u>(830)</u>	<u>150</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

לשנה שנסתיימה 31 בדצמבר אלפי ₪		
2023	2024	
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>		
1,943	1,823	רווח לפי דוח רווח והפסד
(693)	(273)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
1,250	1,550	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>		
(551)	(428)	רכישת רכוש קבוע
(551)	(428)	מימוש רכוש קבוע
		מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>		
(618)	(635)	החזרת קרן הלוואה
(618)	(635)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
81	487	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
9,263	9,344	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
9,344	9,831	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>2023</u>	<u>2024</u>	
757	816	פחת והפחתות
173	313	הוצאות מימון על הלוואות לז"א
		גידול (קיטון) התחייבויות בשל סיום יחס עובד-מעביד
7	7	קיטון (גידול) בשיקים לגביה ובהכנסות לקבל
142	(682)	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
(909)	(1,078)	גידול (קיטון) במיסים נדחים
-	617	קיטון (גידול) בחייבים ויתרת חובה
(381)	715	שינוי ביתרת חו"ז עיריית ראש העין
(482)	(981)	
<u>(693)</u>	<u>(273)</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 שניזילותן גבוה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר.

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

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.

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 ושערי חליפין

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 וצרכן:

<u>ליום 31</u> <u>בדצמבר</u>	<u>שער יציג</u> <u>₪ / דולר</u>	<u>מדד המחירים לצרכן</u> <u>(בסיס 2020)</u>
2024	3.64	114.79
2023	3.62	111.19
2022	3.51	108.00
<u>שיעור עלייה / ירידה</u>	<u>%</u>	<u>%</u>
2024	0.55	3.2
2023	3.13	(3.04)
2022	12	5.24

י. שינוי שיטת הפרשי העיגול

עקב שינוי שיטת העיגול מספרי ההשוואה השתנו במספר שקלים בודדים.

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

י.א. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בשל הפרשים זמניים בין הערכים החשבונאיים של נכסים והתחייבויות לבין ערכיהם לצורכי מס.

הפרשים זמניים אלה יוצרים נכסי מיסים נדחים או התחייבויות מיסים נדחים, בהתאם לאופי ההשפעה על המיסים שישולמו או יתקבלו בעתיד.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות על פי שיעורי המס הצפויים לחול במועד ניצול ההטבות או סילוק ההתחייבויות, בהתבסס על שיעורי מס וחוקי מס שנחקקו או שחוקיקתם הושלמה למעשה עד למועד הדוח.

נכסי מיסים נדחים נרשמים בגין הפרשים זמניים רק כאשר קיימת סבירות גבוהה לכך שיתקיימו בעתיד הכנסות חייבות במס שיאפשרו את מימושם.

באור 3 - שיקים לגביה והכנסות לקבל

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
6,014	6,777	הכנסות לקבל
96	15	לקוחות שונים והמחאות לגביה
<u>6,110</u>	<u>6,792</u>	

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
797	114	הוצאות מראש
246	251	מס הכנסה מקדמות
178	152	מוסדות ממשלתיים אחרים
14	3	אחרים
654	1,635	עיריית ראש העין
<u>1,889</u>	<u>2,155</u>	

באור 5 - עיריית ראש העין

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
באלפי ₪		
2023	2024	
52,779	27,971	תקבולים בגין ביצוע פרויקטים
2,031	1,654	תקבולים בגין רשות החניה
1,205	1,157	זיכויים בגין פעילות רשות החניה
654	1,635	יתרת חובה עיריית ראש העין
315	440	הוצאות ריבית על הלוואות

באור 6 - רכוש קבוע וזכויות במקרקעין

ליום 31 בדצמבר באלפי ש"ח				
2023	2024			
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות	
16	10	45	55	רהוט וציוד רשות החניה
89	75	183	258	רהוט וציוד משרדי
30	50	132	182	מחשבים וציוד נלווה
5,599	5,402	570	5,972	מערכת סולארית
25	32	926	958	ציוד אלקטרוני
16	6	51	57	שיפורים במושכר
				מתחם הקבלנים ומבנה
967	1,075	5,508	6,583	תדהר
28	17	93	110	שוק ראש העין
1,263	1,016	1,457	2,473	מבנים
99	60	57	117	עמדות טעינה
8,132	7,743	9,022	16,765	

באור 7 - מסים נדחים לזמן ארוך

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
-	71	בגין התחייבות לפיצויים וחופשה
-	71	

**באור 8 - חלויות שוטפות וריבית לשלם של הלוואות
לזמן ארוך**

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
347	657	ריבית לשלם על הלוואות לזמן ארוך
1,715	1,887	חלויות שוטפות על הלוואות לזמן ארוך
2,062	2,544	

באור 9 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
212	322	ספקים בישראל
371	1,941	שטרות והמחאות לפרעון
6,720	7,899	הוצאות לשלם
7,303	10,162	

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
118	133	עובדים
181	209	הפרשות לחופשה והבראה
97	116	מוסדות בגין עובדים
3,098	2,128	הכנסות אחרות מראש
3,049	122	הפרשה לתשתיות רשות החניה
3,600	3,500	הפרשה לתביעות משפטיות
10,143	6,208	

באור 11 - התחייבויות לזמן ארוך

1. בחודש נובמבר 2017 החברה קיבלה הלוואה מעיריית ראש העין בסך 6.5 מיליון ₪ לתקופה של 10 שנים, להחזר ב 10 תשלומים שנתיים. בשנת 2024 ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.18%.
 2. בחודשים ספטמבר – דצמבר 2021 החברה קיבלה הלוואה מעיריית ראש העין בסך כולל של 6 מיליון ₪ לצורך מימון לפרויקט הקמה של מערכות סולריות. בשנת 2024 ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.18%. ההלוואה תוחזר לעירייה בתקופה כוללת של כ 12 שנים.
- ההלוואות עומדות לפירעון בשנים הבאות, כדלקמן:

ליום 31.12.23	ליום 31.12.24	
1,715	1,887	חלויות שוטפות
1,111	1,193	שנה שנייה
1,143	1,193	שנה שלישית
1,176	1,193	שנה רביעית
4,957	4,000	שנה חמישית ואילך
8,387	7,580	
10,102	9,467	

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
8,387	7,580	הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות
-	-	אחרות
8,387	7,580	

באור 12 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. תביעות משפטיות והתקשרויות

1. 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 רשמה החברה בשנים קודמות הפרשה בגין הליך זה. בחודש יולי 2023 שילמה החברה את מלוא סכום העיצום הכספי למשרד להגנת הסביבה.
2. בחודש יולי 2020 הוגשה תביעה כנגד החברה על ידי זכיין פיקה תשתיות עבודות פיתוח בע"מ ואח' (להלן: "הזכיין"), על סך של 11 מיליון ש"ח בעקבות מחלוקת בנוגע למכרז לתכנון, פיקוח, הפעלה ואחזקה של אתר למחזור וגריסה של פסולת בניין שהחברה פרסמה. תקופת ההרשאה נקבעה במכרז לחמש שנים והחלה ב 1.1.2018. בסוף שנת 2019 פינה הזכיין 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, עובדות אשר לטענתו היו ידועות לעירייה ולחברה בטרם פרסום המכרז. הזכיין לא שילם את דמי הזיכיון בגין שנת 2019 בסך של כ 3 מיליון ₪. לטענת העיריה והחברה הזכיין הוא זה שהפר את ההסכם והאחריות לאי הארכת רישיון העסק נובעת מליקויים חוזרים שלא תוקנו בהפעלת האתר. בנוסף נטען כי הזכיין היה מודע לתנאים של המשרד לאיכות הסביבה עוד בטרם החל להקים את האתר וכי אי תשלום דמי השכירות עבור שנת 2019 מהווה לכשעצמה הפרה של ההסכם. יצוין כי הזכיין לא דאג לפינוי הפסולת וערמות העפר באתר כנדרש בהסכם ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה. העירייה והחברה נשאו בעלויות הפינוי.
- בחודש אוקטובר 2020 ביהמ"ש המליץ לצדדים להתחיל הליך גישור. בחודש ינואר 2024 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים לפיו שילמה העירייה לזכיין סך של 2.4 מיליון ₪ והחברה השיבה לזכיין את הערבות הבנקאית אשר הייתה בידיה.
3. 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. בחודש אוגוסט 2024 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים לפיו שילמה החברה לתובע סך של 55 אלפי ₪.
4. החברה בשיתוף עם תאגיד המים עין אפק 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 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 תצהירי עדות ראשית וחוות דעת. לאחר הגשת חוות הדעת מטעם הצדדים, הבורר החליט על מינוי מומחים מטעמו אך בסופו של דבר הוחלט שימונה מומחה מטעם בית המשפט רק בנוגע ללוחות הזמנים ויתר המומחים מטעם הצדדים יחקרו על חוות דעתם. בשלב זה נחקרו כבר כל עדי הצדדים וכן המומחים מטעם החכ"ל בחקירה נגדית והתיק קבוע לחקירת המומחים מטעם ונונו לחודש מאי. במקביל המומחה מטעם הבורר מכין את חוות דעתו. בשלב זה לא ניתן להעריך סיכויי ההליך.
5. בחודש יולי 2020 הוגשה על ידי גדיש חברה להנדסה בע"מ תביעה על סך של 10.7 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 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. החברה נמצאת בשלב שלאחר הגשת כתב הגנה וסיום הליכים מקדמיים. בהתאם לבקשת בית המשפט הצדדים ניגשו לגישור, אולם התיק חזר להתנהל בבית המשפט. הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם התובעת וכן מטעם העירייה והחברה וכעת ממתינים לדיון הוכחות. להערכת היועץ המשפטי של החברה, בשל מורכבות התביעה והחלפת השופט בתיק, קשה להעריך את סכום ההפרשה אולם קיים סיכון של החברה בתיק. בדו"חות הכספיים נרשמה הפרשה בגין התביעה הנ"ל.
6. 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. הדיון בשתי התביעות אוחד. 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 ותצהירים על ידי כל הצדדים. התקיימו מספר דיוני הוכחות בתיק, הוגשו סיכומים מטעם הצדדים. התיק נמצא בהמתנה לפסק דין. להערכת יועצה המשפטיים של החברה, סיכויי

באור 12 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

קבלת התביעה של החברה גבוהים ומנגד קיים סיכוי של למעלה מ-50% שרוב התביעה נגדית של גרר שי תידחה ולחילופין החברה תוכל להיפרע מצד ג' אם וככל תחוייב לפצות את גרר שי.

7. במהלך השנים 2022-2024 הוגשו נגד החברה מספר תביעות כספיות בגין נזקים ונזקי גוף בסכומים שאינם מהותיים, בקשר עם נזקים שנגרמו לתושבים, לכאורה, בעקבות עבודות שמבצעת החברה ברחבי העיר. הוגשו בהם כתבי הגנה. בחלקן לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה. ככל שקיימת הצדקה בטענות המועלות, וניתן פס"ד ע"י בית המשפט, ההוצאות הכספיות מהליכים משפטיים אלה מושתות על קבלני הביצוע המבצעים את העבודות בשטח.

8. בחודש מאי 2023 הגישה החברה תביעה יחד עם פימר ייזום והשקעות (1992) בע"מ (ASPEN GROUP) (להלן: "פימר") ורוכשי יחידות כנגד רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), בעניין סירוב רמ"י לרישום הבית המשותף במקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש 8738 (מגרשים 517 ו-518) ברחוב המלאכה 2, 4, 6 בראש העין, אשר החברה בעלת הזכויות בהם, עליהם הקימו בעבר החברה ופימר בניין משרדים בפרויקט משותף. בחודש ספטמבר 2023 רמ"י הגישה כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד החברה בבית המשפט המחוזי בלוד, במסגרתה טענה רמ"י כי החברה או מי מטעמה בנתה חללי בניה נוספים ללא הסכמת רמ"י ובניגוד לתוכנית הבניה החתומה, ומאחר והחברה הינה בעלת זכויות החכירה במקרקעין, רמ"י רואה בה כמי שנושאת באחריות להתקשר איתה בהסכם ביחס לחללי הבניה הנוספים על בסיס שומת דמי היתר עדכנית. לטענת החברה, על פימר כמי שהייתה אמונה על ביצוע הפרויקט, לרבות שיווק, מכירת היחידות בו וכמי שהגישה בקשות לרמ"י לקבלת היתרים, עליה לקחת אחריות על הטענות המופנות כלפי החברה לרבות לשאת בכל תשלום שהחברה תידרש לשאת בו.

הצדדים נמצאים בשלבים של משא ומתן. נקבע דיון ליום 13.7.25 (ככל שהצדדים לא יצליחו לסיים את ההליך מחוץ לכותלי בית המשפט). מדובר בתביעה הצהרתית ולא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה.

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% מההכנסות נטו בפרויקט גגות סולאריים, וזאת כחלק ממדיניות העברת כלל הפרויקטים העירוניים לפעילותה השוטפת של החברה.

באור 13 - 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 ההפרשה הדרושה לכיסוי ההתחייבות לפיצויים לפי המשכורת האחרונה של העובדים ובהתאם לוותק שלהם לבין הסכום העומד לזכותם בפוליסות הביטוח.

באור 14 - עתודה למיסים נדחים לזמן ארוך

<u>ליום</u> <u>31.12.2023</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2024</u>	
-	688	בגין רכוש קבוע
-	688	

באור 15 - הון עצמי

<u>ליום</u> <u>31.12.2023</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2024</u>	
150	150	הון מניות
(2,653)	(830)	הפסד שנצבר
(2,503)	(680)	

באור 16 - רווח 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, קיבלה החברה מהעירייה לאורך השנים עמלה של 3%-6%. כאמור, בשנת 2021 עודכן שעור העמלה ל 7%, ראה ביאור ד.12 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>31.12.2023</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2024</u>	
44,606	23,206	הכנסות
(43,982)	(23,229)	הוצאות
<u>624</u>	<u>(23)</u>	

באור 17 - רווח ממתחם הקבלנים ושטחים ציבוריים

<u>ליום</u> <u>31.12.2023</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2024</u>	
3,854	4,587	הכנסות
(1,197)	(1,979)	הוצאות
<u>2,657</u>	<u>2,608</u>	

באור 18 - רווח משילוט חוצות

<u>ליום</u> <u>31.12.2023</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2024</u>	
377	576	הכנסות
(318)	(518)	הוצאות
<u>59</u>	<u>58</u>	

באור 19 - רווח מעמדות טעינה רכבים חשמליים

<u>ליום</u> <u>31.12.2023</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2024</u>	
244	333	הכנסות
(16)	(38)	הוצאות
<u>228</u>	<u>295</u>	

באור 20 - רווח משוק ראש העין

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
996	1,301	הכנסות
(517)	(595)	הוצאות
<u>479</u>	<u>706</u>	

באור 21 - רווח מפרויקט סולארי

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
927	982	הכנסות
(733)	(820)	הוצאות
<u>194</u>	<u>162</u>	

באור 22 - רווח מניהול רשות החניה

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
6,805	7,273	חניה, גביה, זכיינות חניונים ושונים
(5,293)	(5,465)	הוצאות תפעול (1)
(1,188)	(1,422)	עבודות פיתוח וסימוני כבישים
<u>324</u>	<u>386</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 ליעד 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.

עדכון ההפרשה לתשתיות רשות החניה בשנת 2024 הסתכמה לסך של 1,549 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 1,297 אלפי ש"ח בשנת 2023.

באור 23 - רווח (הפסד) מפעולות אחרות

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
329	312	הכנסות פרויקטים אחרים
(251)	(316)	הוצאות פרויקטים אחרים
<u>78</u>	<u>(4)</u>	

באור 24 - הוצאות הנהלה וכלליות

<u>ליום</u> <u>31.12.2023</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2024</u>	
80	86	אחזקת רכב והובלות
686	736	שכר עבודה ונילוות
21	27	ביטוחים
383	338	שירותים מקצועיים
52	41	הוצאות אחזקה ותיקונים
149	134	דמי שכירות וניהול נכסים
7	7	מיסים ואגרות
61	63	פחת
55	48	ארנונה חשמל ומים
98	26	השתלמות וספרות מקצועית
3	6	פרסום וקידום מכירות
50	51	כיבודים, מתנות, תרומות, קנסות
16	16	הוצאות דואר ותקשורת
58	76	משרדיות ומחשוב
<u>1,719</u>	<u>1,655</u>	

באור 25 - הוצאות מימון, נטו

<u>ליום</u> <u>31.12.2023</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2024</u>	
1	8	תאגידים בנקאיים ואחרים
148	130	הוצאות מימון על הלואה
<u>149</u>	<u>138</u>	

באור 26 - הוצאות אחרות

<u>ליום</u> <u>31.12.2023</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2024</u>	
166	(100)	הפרשה לתביעות משפטיות
665	55	הוצאות אחרות
<u>(831)</u>	<u>45</u>	

באור 27 - נתונים נוספים לדוח התוצאות העסקיות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר באלפי ₪		
2023	2024	
58,138	38,570	סך ההכנסות מפעולות
53,495	34,382	סך עלות הפעולות
4,643	4,188	רווח גולמי
1,719	1,655	הוצאות הנהלה וכלליות
2,924	2,533	רווח תפעולי
148	138	הוצאות מימון, נטו
2,776	2,395	רווח לאחר הוצאות מימון
(833)	45	הכנסות (הוצאות) אחרות
1,943	2,440	רווח השנה
-	617	מיסים על ההכנסות
1,943	1,823	רווח נקי

באור 28 - מיסים על הכנסה

<u>ליום</u> <u>31.12.2023</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2024</u>	
-	617	מיסים נדחים
-	617	