

פרוטוקול מועצת עיר בשיבתה כאסיפה כללית של החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ
30/10/2014

מישיבת מועצת עיר בשיבתה כאסיפה הכללית של החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ שהתקיימה ביום חמישי 30/10/2014, ו' בחשון תשע"ה, בשעה 20:20, במרכז ללימודי תולדות רעננה.

נוכחים:

סגן ומ"מ ראש העירייה	מר איתן גינזבורג
סגנית ראש העירייה	גב' רונית וינטראוב
סגן ראש העירייה	מר חיים גולדמן
חברת מועצה	גב' דבי סלוצקי
חברת מועצה	גב' דרורה כהן
חבר מועצה	מר מיכאל רייזמן
חברת מועצה	גב' מיכל ברס
חברת מועצה	גב' מתי בורושק
חבר מועצה	מר ניר קריסטל
חברת מועצה	גב' סימה פרי
חברת מועצה	גב' עדית דיאמנט
חבר מועצה	מר עידו דותן
חבר מועצה	מר צבי נדב רוסלר
חברת מועצה	גב' רחלי בן ארי סקת

מוזמנים:

מנכ"לית העירייה	גב' מיכל הירש נגרי
גזבר העירייה	מר אמיר ברטוב
סמנכ"ל למינהל וקיימות	גב' פרי נתוב
היועצת המשפטית לעירייה	גב' דפנה קינן, עו"ד

נעדרו:

ראש העירייה	מר זאב בילסקי
חבר מועצה	מר אלי כהן
חבר מועצה	מר חיים ברוידא
חבר מועצה	מר שי אבן
חבר מועצה	מר שלמה פרידמן
יועצת משפטית	גב' אילנה בראף, עו"ד
מבקר העירייה	מר משה הנדין

הצגת ואישור דוחות כספיים לשנים 2012 ו- 2013 (בנספח 1)

מר איתן גינזבורג

אני מתכבד לפתוח את ישיבת מועצת עיר בשיבתה כאסיפה הכללית של החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ. אנו נדרשים להגיש את הדו"חות הכספיים לשנים 2012-2013 ולכן הזמנו את רו"ח של החברה, מר יגאל אדמוני להציג בפני חברי מועצת העיר. החברה העירונית קיימת כישות משפטית אבל איננה פועלת עוד הלכה למעשה. יחד עם זאת, עלינו לאשר הדו"חות הכספיים.

רו"ח יגאל אדמוני

מוגשים הדו"חות הכספיים של החברה לשנים 2012 וגם לשנת 2013. בשנת 2012 היה גרעון של 8,115,061 ₪, כמפורט בביאור 13, בגין ביטול נכס של תכנון כיכר העיר. הגרעון המצטבר לסוף 2012 הוא 12,524,576 ₪. בשנת 2013 היו הכנסות לחברה בסך 10,616,520 ₪ והרווח לפני הוצאות מימון היה 361,660 ₪. בסה"כ יש גרעון בשנה זו של 228,797 ₪. הגרעון המצטבר לסוף 2013 הוא 12,753,373 ₪. כידוע החברה הפסיקה את פעולתה בשנת 2014, ואף התיק במע"מ נסגר לאחורונה. בסוף השנה יוגש דו"ח כספי לשנת 2014 ותיעצר כל הפעילות.

מר איתן גינזבורג

תודה רבה לרו"ח אדמוני. האם יש שאלות?

גב' סימה פרי

ממה נבעו הכנסות בסך 210 מיליון ₪ בשנת 2013?

רו"ח יגאל אדמוני

החברה עבדה בשיטה של קוסט פלוס. כלומר היא גבתה מהעירייה את העלויות בתוספת רווח, עפ"י ההסכם שהיה לחברה עם העירייה.

מר מיכאל רייזמן

האם חוץ מהעירייה היו לחברה עוד לקוחות?

רו"ח יגאל אדמוני

לא.

מר מיכאל רייזמן

אני רואה הוצאות התנהלה בסך 1,200,000 ₪. רוב ההוצאה הלך לשכר עבודה. שכר הדירה ירד יחסית לשנת 2012.

רו"ח יגאל אדמוני

לגבי השכר זה נכון. בעניין שכר הדירה הייתה ירידה דרסטית.



לשכת מנכ"לית

י"ב חשון תשע"ה
05 נובמבר 2014

סימוכין: 91452



מר איתן גינזבורג

אני מודה לרו"ח יגאל אדמוני. אם אין שאלות נוספות, ניגש להצבעה לאישור הדו"חות.

גב' דרורה כהן

אני לא הייתי בהנהלה. האם סגרנו את החברה הכלכלית?

מר איתן גינזבורג

החברה לא נסגרה אלא הפסיקה והקפאה פעילותה. הפעילות שלה עברה לעירייה פנימה ובעיקר לאגף ההנדסה. למשל, כל הטיפול בתשתיות שכונת "נווה זמר" נמצא באחריות אגף ההנדסה בעירייה. החברה תישאר קיימת כחברה רשומה אבל ללא פעילות. אנחנו מתבקשים כאן לאשר דו"חות כספיים על פעילות שהתבצעה במהלך השנים 2012-2013. ועל כך נצביע - מי לאישור הדוחות הכספיים של החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ לשנים 2012 ו- 2013?

הצבעה

בעד - 14

נגד -

נמנע -

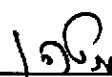
החלטה

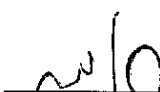
מועצת העיר, בשבתה כאסיפה הכללית של החברה לפיתוח רעננה, אישרה פה אחד את הדו"חות הכספיים של החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ לשנים 2012 ו- 2013.

מר איתן גינזבורג

אני נועל בזאת את ישיבת מועצת עיר בשיבתה כאסיפה הכללית של החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ. תודה לכולכם וערב טוב.

רשמה: פרי נתיב, סמנכ"ל למינהל וקיימות


מיכל הירש נגרי
מנכ"לית העירייה


עו"ד איתן גינזבורג
סגן ומ"מ ראש העירייה



לשכת מנכ"לית

י"ב חשון תשע"ה
05 נובמבר 2014

סימוכין: 91452



נספחים:

נספח מס' 1 לסעיף 1 בפרוטוקול

דוחות כספיים לשנים 2012 ו- 2013



דוח כספי לשנת
ת לפיתוח רעננה.pdf



דוח כספי לשנת
ת לפיתוח רעננה.pdf



**החברה העירונית
לפיתוח רעננה בע"מ**

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2012**

תוכן

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואי החשבון המבקרים הדוחות הכספיים
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בחון העצמי
11-6	ביאורים לדוחות הכספיים

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

מאזנים

נכסים

31 בדצמבר		ביאור	
2011	2012		
ש"ח	ש"ח		
627,129	1,408,624	3	רכוש שוטף
188,279	11,743	4	מזומנים ושווי מזומנים
91,323	1,042,479		חייבים ויתרות חובה
906,731	2,462,846		עיריית רעננה בחשבון שוטף
208,125	152,773	5	רכוש קבוע
-	7,091		הוצאות מראש לזמן ארוך
6,096,238	-	6	הוצאות פרויקט "כיכר העיר"
10,529	10,529		הוצאות יסוד
<u>7,221,623</u>	<u>2,633,329</u>		

התחייבויות וגרעון כהון

31 בדצמבר		ביאור	
2011	2012		
ש"ח	ש"ח		
128,413	1,046,438	7	התחייבויות שוטפות
111,518	92,185	8	ספקים ונותני שירותים
239,931	1,138,623		זכאים ויתרות זכות
11,388,578	14,018,891	9	הלוואות לזמן ארוך
-	-	10	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד
12	301	11	גרעון כהון
(4,406,898)	(12,524,576)		חון המניות הנפרע
(4,406,886)	(12,524,275)		יתרת חפסד
<u>7,221,623</u>	<u>2,633,239</u>		

נפת אהרונז
מנכ"ל

נחום חומרי
יועץ חודיקסטוריון

25 באוגוסט 2013

הביאורים תמצורמים מתווים חלק בלתי נפרד מהחיתות הכספיים.

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שחשתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	ביאור	
ש"ח	ש"ח		
747,604	2,113,244	12	הכנסות
619,786	7,673,170	13	הוצאות מרויקטים
127,818	(5,559,926)		רווח (הפסד) גולמי
1,588,454	2,015,403	14	הוצאות הנהלה וכלליות
1,460,636	7,575,329		הפסד הפעלה
998,778	539,732	15	הוצאות מימון, נטו
2,459,414	8,115,061		הפסד לאחר מימון
-	2,617		הפסד ממימוש רכוש קבוע
2,459,414	8,117,678		הפסד לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

דוחות על השינויים בחון העצמי

סה"כ	גרעון	חון המניות הנפרע	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
(1,947,472)	(1,947,484)	12	יתרה ליום 1 בינואר 2011
(2,459,414)	(2,459,414)	-	הפסד לשנח
(4,406,886)	(4,406,898)	12	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
289	-	289	עדכון חון המניות הנפרע
(8,117,678)	(8,117,678)	-	הפסד לשנח
(12,524,275)	(12,524,576)	301	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

הביאורים המצורפים מתווים חלק בלתי גמור מהדוחות הכספיים.

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

כללי ביאור 1 -

- א. הגדרות:
 החברה - החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ.
 העירייה - עיריית רעננה.
 צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- ב. החברה הינה חברה בבעלות מלאה של העירייה, וחינה חברה עירונית. החברה עוסקת בעיקר בביצוע פרויקטים עירוניים ובמתן שרותי יעוץ לעיריה.

מדיניות חשבונאית ביאור 2 -

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הם:

א. בסיס דיווח

הדוחות הכספיים ערוכים בערכים נומינליים על בסיס העלות החיסטורית. בשנת 2001 פירסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 12 בדבר הפסקת החתאמה של הדוחות הכספיים. בחתאם לתקן זה (ותיקונו על ידי תקן חשבונאות מספר 17), יש להפסיק החתאמת הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004 ולעבור להצגה בסכומים מדווחים. סכום מדווח הינו סכום מותאם למועד המעבר (31 בדצמבר 2003), בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר. גריעת הסכומים, לאחר מועד המעבר, מתבצעת בערכים נומינליים היסטוריים, בסכומים מותאמים למועד המעבר או בשילוב של ערכים נומינליים היסטוריים וסכומים מותאמים למועד המעבר, לפי העניין. החברה אינה מינשמת את הוראות התקן, כאמור.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פקדונות לזמן קצר למשיכה מיידית וכן פקדונות לזמן קצוב שאינו עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה.

ג. הכרה בחכנסות

החכנסות נכללות לפי בסיס צבירה עם התחוות הזכאות לחכנסה.

ד. רמוש קבוע

1. הערכה:

הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות.

2. הפחת:

הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר על בסיס העלות בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים לחפתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשווערת בהם.

שעורי הפחת השנתי:

7-10

ציוד ורכיבים

33

מחשבים

10

שיפורים במושכר

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית - המשך

ה. יתרות במטבע חוץ ויתרות צמודות

יתרות במטבע חוץ או צמודות לו נכללו לפי השער היציג לתאריך המאזן. לחלק שיערי מטבע חוץ עיקרי בו בוצעו עסקאות החברה:

31.12.11	31.12.12	
3.821	3.733	1 דולר ארה"ב
7.66	(2.30)	שיעור השינוי השנתי באחוזים
		יתרות הצמודות למדד מחירים לצרכן נכללו לפי מדד חודש דצמבר.
		יתרות הצמודות על פי תנאיחן ל"מדד ידוע" נכללו לפי מדד חודש נובמבר.
104.0	105.7	מדד לחודש דצמבר בנקודות (בסיס ממוצע 2010)
2.2	1.6	שיעור השינוי השנתי באחוזים

א. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת התחלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של הנכסים וההתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים ועל נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

א. הוצאות פרויקטים

הוצאות פרויקט "כיכר העיר" נכללו עד לשנת הדוח כהוצאות מראש. בשנת הדוח הופחתו הוצאות אלו במלואן לאור האמור בביאור 6. הוצאות מפרויקטים שוטפים נכללו כהוצאות בדוח רווח והפסד.

ה. מיסים נדחים

1. החברה מווסתת את נטל המס בשל הפרשים בעיתוי הכללת הוצאות בין הדוחות הכספיים לבין ההכרה לצורכי מס הכנסה.
2. המיסים הנדחים מחושבים לפי שערי המס הצפויים לחול בעת מימושם כפי שהיו ידועים בעת עריכת הדוחות הכספיים.
3. לא נרשם מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס עקב אי ודאות באשר למימוש בעתיד.

ביאור 3 - מזומנים ושוי מזומנים

31 בדצמבר	
2011	2012
שי"ח	שי"ח
37,403	35,384
589,726	1,373,240
627,129	1,408,624

במטבע ישראלי
פיקדונות בבנקים

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

31 בדצמבר		ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה
2011	2012	
ש"ח	ש"ח	
167,353	-	פקדון שכר דירה הוצאות מראש מס הכנסה לחשבה אחרים
7,832	9,042	
2,503	2,632	
10,591	69	
<u>188,279</u>	<u>11,743</u>	

31 בדצמבר		ביאור 5 - רכוש קבוע				עלות
2011	2012	אזור תעסוקה	שפירים במושבר	מחשבים	ציוד ריזוט	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
338,227	357,934	61,150	37,610	113,731	145,443	לנחילת השנה
19,707	-	-	-	-	-	תוספות השנה
-	(15,352)	-	(8,824)	(3,500)	(3,028)	גריעות השנה
357,934	342,582	61,150	28,786	110,231	142,415	לתום השנה
32,684	149,809	61,150	5,200	69,703	13,756	פחת שנצבר
117,125	51,880	-	10,513	30,948	10,419	לנחילת השנה
-	(11,880)	-	(8,824)	(2,426)	(630)	פחת השנה
149,809	189,809	61,150	6,889	98,225	23,545	פחת גריעות
208,125	152,773	-	21,897	12,006	118,870	לתום השנה
						עלות מופחתת לתום השנה

ביאור 6 - הוצאות פרויקט "כיכר העיר"

- בהתאם להסכם עם העירייה, פועלת החברה לניהול וחקמת פרויקט "כיכר העיר" בשיטת D.B.O.T.
- בחודש פברואר 2013, לאחר תאריך המאזן, פרסמה החברה, הצעה להציע הצעות במכרז למימון, תכנון, הקמת תפעול ותחזוקה של מבנים ותשתיות בפרויקט "כיכר העיר" רעננה בשיטת D.B.O.T.
- הפרויקט יכלול, בין היתר, מתחם עירוני חדש, המשלב כיכר עירונית חדשה, בניין עירוני חדש, שני מבני משרדים ומסחר חדשים, מרתף וחניון תת קרקעי חדשים.

31 בדצמבר		ביאור 7 - ספקים ונותני שירותים
2011	2012	
ש"ח	ש"ח	
24,834	19,607	ספקים המחאות למרעון הוצאות לשלם
4,764	162,738	
98,815	864,093	
<u>128,413</u>	<u>1,046,438</u>	

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

31 בדצמבר		זכאים ויתרות זכות	ביאור 8 -
2011	2012		
ש"ח	ש"ח		
61,411	82,333	התחייבויות בשל שכר ומשכורות	
31,547	9,852	רשויות מס	
18,560	-	מקדמה מדייר משנה	
<u>111,518</u>	<u>92,185</u>		

31 בדצמבר		הלוואות לזמן ארוך	ביאור 9 -
2011	2012		
ש"ח	ש"ח		
2,000,000	4,000,000	א. הרכב:	
9,388,578	10,018,891	הלוואה מהעירייה	
11,388,578	14,018,891	הלוואות מתאגיד בנקאי	

ב. הלוואה מהעירייה אינה צמודה, נשאת ריבית בשיעור פריים-0.45% ומועד פרעונה טרם נקבע.

ג. סיווג החלוואות מתאגיד בנקאי לפי בסיס החצמדה ושיעורי הריבית:

בסיס הצמדה	שיעורי הריבית (%)	ש"ח
ללא הצמדה	4.4-5.3%	6,113,029
ללא הצמדה	פריים+0.45%	3,905,862
		<u>10,018,891</u>

החלוואות מתאגיד בנקאי ישולמו בסכום אחד בסוף תקופת החלוואה בתאריך 16 ביוני 2014. הריבית משולמת בכל רבעון.

ביאור 10 - התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מבטאים את התחייבויות החברה לתשלום פיצויי פרישה בגין תקופת העבודה לפי השכר האחרון. התחייבויות אלו מכוסות על ידי סכומים המשולמים לחברת הביטוח וקופות המגירה. הסכומים שנצברו אינם בשליטה או בניחולה של החברה ולכן לא ניתן להם ביטוי בדוחות הכספיים.

הון מונפק ונפרע		הון רשום		הון המניות הנפרע	ביאור 11 -
ש"ח	כמות	ש"ח	כמות		
1	1	50,000	50,000	א. הרכב:	
				הרכב הון המניות ליום 31	
				בדצמבר 2012 חינו כדלקמן:	
1	1	50,000	50,000	מניות רגילות בעת 1 ש"ח	
300	30	300	30	מניות הנחלת בעת 10 ש"ח	
<u>301</u>					

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

ביאורים לזוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		הכנסות	ביאור 12 -
2011	2012		
ש"ח	ש"ח		
611,204	1,524,733		מחשבתפות העירייה בפרויקטים
-	358,011		מדמי ניהול ושירותי יעוץ לעירייה
136,400	213,600		משכר דירה מדיירי משנה
-	16,900		שונות
<u>747,604</u>	<u>2,113,244</u>		

הוצאות פרויקטים ביאור 13 -

כולל הפחתת פרויקט "כיכר העיר" בסך 6,096,238 ₪ - ראה גם ביאור 6.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		הוצאות הנהלה וכלליות	ביאור 14 -
2011	2012		
ש"ח	ש"ח		
729,545	814,503		משכורות ונלוות
170,152	146,741		שירותים מקצועיים
383,406	708,154		שכר דירה ודמי ניהול
61,120	51,880		פחת
244,231	294,125		אחרות
<u>1,588,454</u>	<u>2,015,403</u>		

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		הוצאות מימון, נטו	ביאור 15 -
2011	2012		
ש"ח	ש"ח		
1,007,108	566,464		הוצאות מימון ריבית ועמלות (*)
8,330	26,114		הכנסות מימון
-	618		ריבית מתאגיד בנקאי
8,330	26,732		ריבית ממש ערך מוסף
<u>998,778</u>	<u>539,732</u>		
<u>668,340</u>	<u>114,683</u>		(*) כולל לעירייה

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - מיסים על החכנסה

- א. שומות מס לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2008.
- ב. שעורי המס בחתום לתיקון פקודת מס הכנסה, יהיה שיעור המס בשנים הבאות 25%.
- ג. הפסד לצורך מס לחברה הפסד מעסק לצורך מס בסך כ- 12.5 מיליון ש"ח מועבר לשנה הבאה וחפסד חוץ בסך כ- 3 אלפי ש"ח מועבר לשנה הבאה.

**החברה העירונית
לפיתוח רעננה בע"מ**

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2013**

ה ת ו כ ן

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
	דוחות הכספיים
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
11-6	ביאורים לדוחות הכספיים

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

מאזנים

נכסים

31 בדצמבר		
2012	2013	ביאור
ש"ח	ש"ח	
1,408,624	2,026,950	3 רכוש שוטף
11,743	31,238	4 מזומנים ושווי מזומנים
1,042,479	7,262,703	חייבים ויתרות חובה
2,462,846	9,320,891	עיריית רעננה בחשבון שוטף
152,773	56,742	5 רכוש קבוע
7,091	-	הוצאות מראש לזמן ארוך
10,529	-	הוצאות יסוד
<u>2,633,329</u>	<u>9,377,633</u>	

התחייבויות וגרעון בהון

31 בדצמבר		
2012	2013	ביאור
ש"ח	ש"ח	
-	10,981,561	6 התחייבויות שוטפות
1,046,438	6,486,810	7 אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
92,185	662,334	8 ספקים ונותני שירותים
1,138,623	18,130,705	9 זכאים ויתרות זכות
14,018,891	4,000,000	10 הלואות לזמן ארוך
-	-	11 התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד
301	301	גרעון בהון
(12,524,576)	(12,753,373)	הון המניות הנפרע
(12,524,275)	(12,753,072)	יתרת הפסד
<u>2,633,239</u>	<u>9,377,633</u>	

אמיר ברטוב
חבר דירקטוריון

ואב בילסקי
יו"ר הדירקטוריון

26 באוקטובר 2014

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2012	2013		
ש"ח	ש"ח		
2,113,244	10,616,520	12	הכנסות
7,673,170	9,016,392		הוצאות פרויקטים
(5,559,926)	1,600,128		רווח (הפסד) גולמי
2,015,403	1,238,468	13	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,575,329)	361,660		רווח (הפסד) הפעלה
539,732	520,231	14	הוצאות מימון, נטו
8,115,061	158,571		הפסד לאחר מימון
2,617	70,226		הפסד ממימוש רכוש קבוע
<u>8,117,678</u>	<u>228,797</u>		הפסד לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ ש"ח	גרעון ש"ח	הון המניות הנפרע ש"ח	
(4,406,886)	(4,406,898)	12	יתרה ליום 1 בינואר 2012
289	-	289	עדכון הון המניות הנפרע
(8,117,678)	(8,117,678)	-	הפסד לשנה
(12,524,275)	(12,524,576)	301	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
(228,797)	(228,797)	-	הפסד לשנה
(12,753,072)	(12,753,373)	301	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

כללי - ביאור 1 -

- א. הגדרות:
החברה - החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ.
העירייה - עיריית רעננה.
צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת ראי חשבון בישראל.
ב. החברה הינה חברה בבעלות מלאה של העירייה, והינה חברה עירונית. החברה עסקה בעיקר בביצוע פרויקטים עירוניים ובמתן שרותי יעוץ לעירייה.
ג. לאחר תאריך המאזן חדלה החברה מפעילות עסקית.

מדיניות חשבונאית - ביאור 2 -

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הם:

א. בסיס דיווח

הדוחות הכספיים ערוכים בערכים נומינליים על בסיס העלות ההיסטורית. בשנת 2001 פירסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 12 בדבר הפסקת ההתאמה של הדוחות הכספיים. בהתאם לתקן זה (ותיקונו על ידי תקן חשבונאות מספר 17), יש להפסיק התאמת הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004 ולעבור להצגה בסכומים מדווחים. סכום מדווח הינו סכום מותאם למועד המעבר (31 בדצמבר 2003), בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר. גריעת הסכומים, לאחר מועד המעבר, מתבצעת בערכים נומינליים היסטוריים, בסכומים מותאמים למועד המעבר או בשילוב של ערכים נומינליים היסטוריים וסכומים מותאמים למועד המעבר, לפי העניין. החברה אינה מיישמת את הוראות התקן, כאמור.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פקדונות לזמן קצר למשיכה מיידיית וכן פקדונות לזמן קצוב שאינם עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה.

ג. הכרה בהכנסות

ההכנסות נכללות לפי בסיס צבירה עם התהוות הוכחות להכנסה.

ד. רכוש קבוע

1. הערכה:

הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות.

2. הפחת:

הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר על בסיס העלות בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

שעורי הפחת השנתי:

ציוד וריהוט

מחשבים

שיפורים במושכר

7-10

33

10

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית - המשך

ה. יתרות במטבע חוץ ויתרות צמודות

יתרות במטבע חוץ או צמודות לו נכללו לפי השער היציג לתאריך המאזן. להלן שערי מטבע חוץ עיקרי בו בוצעו עסקאות החברה:

31.12.12	31.12.13	1 דולר ארה"ב
3.733	3.471	שיעור השינוי השנתי באחוזים
(2.30)	(7.02)	יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללו לפי מדד חודש דצמבר.
		יתרות הצמודות על פי תנאיהן ל"מדד ידוע" נכללו לפי מדד חודש נובמבר.
100.5	102.3	מדד לחודש דצמבר בנקודות (בסיס ממוצע 2012)
1.6	1.8	שיעור השינוי השנתי באחוזים

ו. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של הנכסים וההתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותגים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים ועל נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

ז. הוצאות פרויקטים

ההוצאות מפרויקטים שוטפים נכללו כהוצאות בדוח רווח והפסד.

ח. מיסים נדחים

1. החברה מווסתת את נטל המס בשל הפרשים בעיתוי הכללת הוצאות בין הדוחות הכספיים לבין ההכרה לצורכי מס הכנסה.
2. המיסים הנדחים מחושבים לפי שערי המס הצפויים לחול בעת מימושם כפי שהיו ידועים בעת עריכת הדוחות הכספיים.
3. לא נרשם מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס עקב אי וודאות באשר למימוש בעתיד.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2012	2013
ש"ח	ש"ח
35,384	1,090,557
1,373,240	936,393
1,408,624	2,026,950

במטבע ישראלי
פקדונות בבנקים

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

31 בדצמבר	
2012	2013
ש"ח	ש"ח
9,042	20,235
2,632	785
69	10,218
<u>11,743</u>	<u>31,238</u>

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה

הוצאות מראש
מס הכנסה לחשבה
אחרים

31 בדצמבר		אזור תעסוקה ש"ח	שכורים במושכר ש"ח	מחשבים ש"ח	ציד וריהוט ש"ח
2012	2013				
ש"ח	ש"ח				
357,934	342,582	61,150	28,786	110,231	142,415
-	4,461	-	-	4,461	-
(15,352)	(123,169)	-	(9,408)	(24,432)	(89,329)
<u>342,582</u>	<u>223,874</u>	<u>61,150</u>	<u>19,378</u>	<u>90,260</u>	<u>53,086</u>
149,809	189,809	61,150	6,889	98,225	23,545
51,880	17,882	-	1,952	10,295	5,635
(11,880)	(40,559)	-	(2,210)	(22,163)	(16,186)
<u>189,809</u>	<u>167,132</u>	<u>61,150</u>	<u>6,631</u>	<u>86,357</u>	<u>12,994</u>
<u>152,773</u>	<u>56,742</u>	-	<u>12,747</u>	<u>3,903</u>	<u>40,092</u>

ביאור 5 - רכוש קבוע

עלות
לתחילת השנה
תוספות השנה
גריעות השנה
לתום השנה
פחת שנצבר
לתחילת השנה
פחת השנה
פחת גריעות
לתום השנה
עלות מופחתת
לתום השנה

31 בדצמבר	
2012	2013
ש"ח	ש"ח
-	963,624
-	10,017,937
-	10,981,561

ביאור 6 - אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי

משיכת יתר
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (ביאור 9)

31 בדצמבר	
2012	2013
ש"ח	ש"ח
19,607	4,606
162,738	20,646
864,093	6,461,558
<u>1,046,438</u>	<u>6,486,810</u>

ביאור 7 - ספקים ונותני שירותים

ספקים
המחאות לפרעון
הוצאות לשלם

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

31 בדצמבר		זכאים ויתרות זכות	ביאור 8 -
2012	2013		
ש"ח	ש"ח		
82,333	112,435	התחייבויות בשל שכר ומשכורות רשויות מס	
9,852	549,899		
<u>92,185</u>	<u>662,334</u>		

31 בדצמבר		הלוואות לזמן ארוך	ביאור 9 -
2012	2013		
ש"ח	ש"ח		
4,000,000	4,000,000	א. ההרכב: הלוואה מהעירייה הלוואות מותאגיד בנקאי חלויות שוטפות של הלוואות מותאגיד בנקאי	
10,018,891	10,017,937		
-	(10,017,937)		
<u>14,018,891</u>	<u>4,000,000</u>		

ב. החלואה מהעירייה אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור פריים-0.45% ומועד פרעונה טרם נקבע.

ג. סיווג החלואות מותאגיד בנקאי לפי בסיס ההצמדה ושיעורי הריבית:

ש"ח	שיעורי הריבית (%)	בסיס הצמדה
6,113,064	4.4-5.3%	ללא הצמדה
<u>3,904,873</u>	פריים+0.45%	ללא הצמדה
<u>10,017,937</u>		

ביאור 10 - התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד
 התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מבטאים את התחייבויות החברה לנתשלם פיצויי פרישה בגין תקופת העבודה לפי השכר האחרון. התחייבויות אלו מכוסות על ידי סכומים המשולמים לחברת הביטוח וקופות הפנסיה. הסכומים שנצברו אינם בשליטה או בניהולה של החברה ולכן לא ניתן להם ביטוי בדוחות הכספיים.

הון מנופק ונפרע		הון רשום		הון המניות הנפרע	ביאור 11 -
ש"ח	כמות	ש"ח	כמות		
				ההרכב: הרכב הון המניות לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012 הינו כדלקמן:	
1	1	50,000	50,000		מניות רגילות בנות 1 ש"ח
300	30	300	30	מניות הנהלה בנות 10 ש"ח	
<u>301</u>					

התברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013
ש"ח	ש"ח
1,524,733	9,002,430
358,011	1,528,445
213,600	-
16,900	85,645
<u>2,113,244</u>	<u>10,616,520</u>

ביאור 12 - הכנסות

מהשתתפות העירייה בפרויקטים
מדמי ניהול ושירותי יעוץ לעירייה
משכר דירה מדיירי משנה
אחרות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013
ש"ח	ש"ח
814,503	909,720
146,741	132,040
708,154	1,001
51,880	17,882
294,125	177,825
<u>2,015,403</u>	<u>1,238,468</u>

ביאור 13 - התוצאות הנהלה וכלליות

משכורת ונלוות
שירותים מקצועיים
שכר דירה ודמי ניהול
פחת
אחרות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013
ש"ח	ש"ח
566,464	526,823
24,114	6,406
618	186
26,732	6,592
<u>539,732</u>	<u>520,231</u>
<u>114,683</u>	<u>97,259</u>

ביאור 14 - התוצאות מימון, נטו

התוצאות מימון
ריבית ועמלות (*)

הכנסות מימון
ריבית מתאגיד בנקאי
ריבית מרשויות המס

(*) כולל לעירייה

החברה העירונית לפיתוח רעננה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

מיסים על ההכנסה

ביאור 15 -

- א. שומות מס לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2008.
- ב. שערי המס בחתאם לתיקון פקודת מס הכנסה, יהיה שיעור המס בשנים הבאות 25%.
- ג. הפסד לצורך מס לחברה הפסד מעסק לצורך מס בסך כ- 12.6 מיליון ש"ח מועבר לשנה הבאה והפסד הון בסך כ- 73 אלפי ש"ח מועבר לשנה הבאה.