

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי מניות

של

חברה ארץ ישראלית ליישוב עולים בע"מ (חל"צ)

(חברה לתועלת הציבור)

ביקרנו את המאזנים המצורפים של חברה ארץ ישראלית ליישוב עולים בע"מ (חל"צ) (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת דוחות הכנסות והוצאות, 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, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. הביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו 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 מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

גרינברג ושות'
רואי חשבון

פתח-תקווה, 20 בספטמבר 2021

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ (חל"צ)

מ א ז ן
ליום 31 בדצמבר 2020

<u>31 בדצמבר,</u>	
<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 2 0</u>
<u>ב ש " ח</u>	<u>ביאור</u>

רכוש:

רכוש שוטף:

44,834	697,752	מזומנים בבנק
-	558,294	מזומנים בחשבון נאמנות
<u>1,761</u>	<u>-</u>	הוצאות מראש
<u>46,595</u>	<u>1,256,046</u>	

רכוש קבוע:

1	1	3 מגרשים בערך סימלי
<u>46,596</u>	<u>1,256,047</u>	

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

71,053	486,234	4 זכאים שונים
<u>-</u>	<u>-</u>	

התחייבויות תלויות

<u>-</u>	<u>-</u>	5
----------	----------	---

הון החברה:

(24,457)	769,813	יתרת העודף שלא יועדה ליום 31 בדצמבר 2020 (שנה קודמת - גרעון)
<u>46,596</u>	<u>1,256,047</u>	

מנהלים:

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ (חל"צ)

דוח הכנסות והוצאות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2019	2020	
ב ש"ח	ביאור	
הכנסות:		
-	2,063,015	רווח ממכירת מגרש
-	68,739	החזר היטלי פיתוח
-	2,131,754	
-----	-----	
הוצאות:		
-	250,000	שדרוג גינת מעלה הכיכר בישוב "אירוס" (ע"ח)
-	200,000	תכנון צומת מרומזרת (ע"ח)
500,592	25,058	תכנון והקמת מגרש כדורסל בישוב "אירוס"
		השתתפות בבניית שער, גדרות, קירות וחומות
30,163	86,097	לישוב "אירוס"
2,483	-	הפקת אירועים שונים
		תשלומי אחזקה בישוב - סככה, גינן, ספסלי רחוב,
77,276	7,020	ואשפתונים
31,590	42,110	שכר מקצועי
106,101	298,797	משפטיות
6,802	7,333	ביטוח
-	6,931	משרדיות ואחזקת מחשב
4,278	1,137	מיסים ואגרות
37	989	שונות
759,322	925,472	
-----	-----	
759,322	1,206,282	עודף נקי לפני הוצאות מימון (שנה קודמת - גרעון)
373	181	הוצאות מימון
759,695	1,206,101	עודף נקי לאחר הוצאות מימון (שנה קודמת - גרעון)
-	411,831	6 הפרשה למס שבח
		עודף נקי לאחר הפרשה למס שבח (שנה
759,695	794,270	קודמת-גרעון)
735,238	24,457	יתרת הגרעון לראשית השנה
		יתרת העודף שלא יועדה ליום 31 בדצמבר 2020 (שנה
<u>(24,457)</u>	<u>769,813</u>	קודמת - גרעון)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ (חל"צ)

ביאורים לדין-וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 1 - כללי

1. החברה התאגדה ונרשמה כחברה ציבורית ללא הון מניות, ומספרה אצל רשם החברות הינו 520011784. עם כניסתו של חוק החברות החדש, תשנ"ט-1999 בתאריך 1 בפברואר 2000, החברה נהפכה לחברה פרטית.

2. בתאריך 20 ביולי 2016 נרשמה התאגדות מתוקנת של החברה, כחברה לתועלת הציבור (חל"צ) אשר מטרתיה ציבוריות, וחל איסור על חלוקת רווחים לבעלי מניותיה.

3. החברה פועלת לפיתוח הישוב "אירוס" ולרווחת כל תושביו בהתאם למטרות החברה.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

עם התאגדותה המתוקנת של החברה כחל"צ, היא יישמה בדוחות הכספיים כללי חשבונאות ודיווח כספי עפ"י גילוי דעת מס. 69 של לשכת רואי חשבון, ותקן חשבונאי 5 של המוסד הישראלי לתקינה החשבונאית, בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי ע"י מלכ"רים

ביאור 3 - רכוש קבוע

על שם החברה רשומים בספרי האחוזה מגרשים (חלקות) בגושים 3740 ו-3741 שנרכשו לפני קום המדינה ונמצאים באזור המועצה האזורית גן רווה. מגרשים אלה הרשומים בערך סמלי של 1 ש"ח, מיועדים למימוש מטרותיה של החברה ולהקמת מבנים לתועלת הציבור (כנגזר מהתב"ע). מעת לעת החברה מוכרת מגרשים לטובת מימוש מטרותיה. החברה פטורה ממע"מ כל עוד לא תמכור יותר ממגרש אחד בשנה. יש לציין כי בשנים 2016 - 2019 החברה לא מכרה מגרשים.

ביאור 4 - זכאים שונים

<u>ש"ח</u>	
411,831	מיסוי מקרקעין
49,601	ועד הישוב "אירוס"
21,060	הוצאות לשלם
3,742	זכאים אחרים
<u>486,234</u>	

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ (חל"צ)

ביאורים לדין-וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 5 - התחייבויות תלויות

בבתי המשפט מתנהלים נגד החברה 2 הליכים משפטיים, כמפורט להלן:

1. ת"א 53768-09-20 חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ נ' האפוטרופוס הכללי

ביום 23.9.20 הוגשה על ידי החברה לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד, המרצת פתיחה במסגרתה נתבקש בית המשפט להצהיר כי החברה שהינה רשומה מזה שנים רבות, כבעלת זכויות הבעלות בחלקות מס' 362, 363, 368, 378, 379, 380, 396, 397, 400, 425, 426, 477, 484, 489, 490, 491, 492, 494, 495, 497, 506, 507 בגוש 3741 וכן חלקות 178, 230, 261, 334, 341, 342 ו-350 בגוש 3740 ו/או כל חלקה אחרת הנמצאת כיום בבעלותה בתחום ובסביבת הישוב "אירוס", רשאית על פי כל דין לעשות כל שימוש במקרקעין הנמצא בבעלותה למען מימוש מטרותיה ולצורך טובת פיתוח הישוב "אירוס".

לאחר שהוגש כתב תשובה על ידי האפוטרופוס הכללי, הועבר ההליך על ידי בית המשפט לפסים של תיק אזרחי רגיל, כאשר המרצת הפתיחה הפכה לכתב תביעה, כתב התשובה מטעם האפוטרופוס הכללי הפך לכתב הגנה, ובהתאם הגישה החברה כתב תשובה לכתב ההגנה.

בנוסף במסגרת התיק דנן, הוגשה על ידי האפוטרופוס הכללי בקשה לצו מניעה זמני לפיו יינתן צו האוסר על החברה לבצע כל דיספוזיציה בחלקות אשר בבעלותה עד להכרעה בתהליך.

בהמלצת בית המשפט הגיעו החברה והאפוטרופוס הכללי למתווה פשרה בקשר עם הבקשה לצו מניעה, לפיו צו המניעה הזמני יתייחס לכל החלקות ביעוד מגורים הרשומות על שם התובעת פרט לחלקות 494 ו-495 בגוש 3741, דהיינו יינתן צו מניעה זמני ביחס לחלקות 178, 230, 261, 334, 341, 342 בגוש 3740 וחלקות 362, 363, 368, 378, 379, 380, 396, 397, 400, 489, 490, 491, 492, 497, 506 ו-507 בגוש 3741. בנוסף הוסכם כי עבור חלקות 494 ו-495 בגוש 3741, תעמיד התובעת כבטוחה את חלקה 426 בגוש 3741, אשר בנוגע אליה יינתן צו מניעה זמני ותרשם הערה עפ"י סעיף 130 לחוק המקרקעין בכפוף לתוצאות ההליך.

התיק בפני כב' השופט דותן וטרם נקבע מועד להוכחות.

2. ת"א 36698-01-19 יוסף קפון ואח' נ' חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ

בתביעה שהוגשה ביום 15.1.19 לבית המשפט המחוזי מרכז כנגד החברה, נתבקש בית המשפט על ידי מי שנטען שהינם נכדים ויורשים של יוסף קפון ז"ל, להעביר את הבעלות ב-20 מגרשים שרכש לטענתם בבולגריה מר יוסף קפון ז"ל משמה של החברה לשמם של התובעים. בהודעת התובעים לבית המשפט מיום 1.3.21, צומצמה על ידי התובעים התביעה לקבלת מגרש אחד.

לאחר שהוגש כתב הגנה על ידי החברה, הוגשו ראיות על ידי הצדדים והתיק קבוע לדיוני הוכחות לימים 12.10.21 ו-13.10.21 בפני כב' השופטת יסכה רוטנברג.

לדעת היועצים המשפטיים של החברה לא ניתן להעריך את תוצאות ההליכים המשפטיים הנ"ל.

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ (חל"צ)

ביאורים לדין-וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 6 - הפרשה למס שבח

1. בתאריך 17.2.2020 נמכר ע"י החברה מגרש שבו הייתה לחברה בעלות בשיעור 5/8, ולצד ג' בעלות בשיעור 3/8.
2. חלקה של החברה בסכום המכירה היה 2,162,500 ש"ח, ומסכום זה קוזזו הוצאות המיוחסות למכירה, כך שהרווח מהמכירה מסתכם בסך 2,063,015 ש"ח כרשום בדוח הכנסות והוצאות.
3. לצורך חישוב מס שבח קוזזו הוצאות נוספות שהוצאו בשנים קודמות, כגון: היטלי פיתוח, היטל השבחה ומס רכוש, כך שהשבח (רווח) הינו בסך 1,837,944 ש"ח, והחברה חוייבה במס שבח בסך 411,831 ש"ח.
4. 1. החברה טענה מול רשות המיסים כי הינה "מוסד ציבורי" ולפיכך היא פטורה ממס שבח, או לכל היותר חייבת בשיעור 50% מהסכום בו חוייבה.
2. טענה זו נדחתה ע"י רשות המיסים שקבעה שהחברה אינה "מוסד ציבורי" ופעילותה אינה בגדר מטרה ציבורית.
5. 1. לחילופין טענה החברה כי יש לאפשר לה, לקזז מחיוב מס השבח הפסדי עבר בסכום העולה על 10 מיליון ש"ח.
2. גם טענה זו נדחתה ע"י שלטונות מס הכנסה בנימוק שיש לבדוק את מהות הפסדי העבר.
3. נכון לתאריך דוח המבקרים, קיים מו"מ עם שלטונות מס הכנסה באשר לאפשרות של קיזוז הפסדי העבר כנ"ל.

ביאור 7 - מס הכנסה

לחברה שומות סופיות על ידי שלטונות מס הכנסה עד וכולל שנת 2015.

ביאור 8 - דירקטוריון החברה

בתאריך 11.12.20 נבחר דירקטוריון חדש לניהול החברה ע"י חברי האסיפה הכללית.

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ (חל"צ)

דוח התאמה למס-הכנסה

לשנת המס 2020

ש"ח
1,206,101
10,140,271
<u>8,934,170</u>

עודף, לפי דוח הכנסות והוצאות המצורף למאזן ליום 31 בדצמבר 2020
פחות: גרעון משנה קודמת
גרעון מותאם לצורך מס הכנסה

מנהלים:

דין-וחשבון המבקרים

בדקנו את ההתאמה של חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ (חל"צ) לשנת המס 2020 המתאמת את העודף של החברה לפי דוח הכנסות והוצאות שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 לגרעון שהוצהר על ידה לצרכי מס-הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו בכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, הדוח הנ"ל נערך בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

גרינברג ושות'
רואי חשבון

פתח-תקווה, 20 בספטמבר 2021