

חברה ארץ ישראלית ליישוב עולים בע"מ

דין-וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 2015

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2015

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות
	<u>הדוחות הכספיים:</u>
2	מאזן
3	דוח הכנסות והוצאות
4 - 5	ביאורים לדוחות הכספיים



גרינברג ושות' - רואי חשבון
Greenberg & Co. - C.P.A. (Isr.)

Yaakov Greenberg, C.P.A. (Isr.)
Gil Greenberg, C.P.A. (Isr.)

יעקב גרינברג, רואה חשבון
גיל גרינברג, רואה חשבון

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי מניות

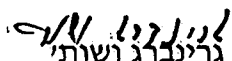
של

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 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 ולבצע 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 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 מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ואת תוצאות פעולותיה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


גרינברג ושות'
רואי חשבון

פתח-תקווה, 15 בדצמבר 2016

חברה ארץ ישראלית ליישוב עולים בע"מ

מאזן
ליום 31 בדצמבר 2015

31 בדצמבר,	
2014	2015
בש"ח	ביאור

רכוש:

רכוש שוטף:

3,520,250	1,857,443	2	מזומנים וניירות ערך בבנקים
41,368	15,580	3	חייבים שונים
<u>3,561,618</u>	<u>1,873,023</u>		

רכוש קבוע:

40,501	1	4	מגרשים בערך סימלי
<u>3,602,119</u>	<u>1,873,024</u>		

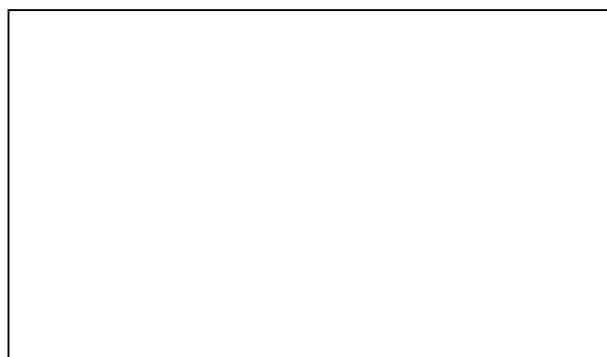
התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

35	-		בנק, משיכת יתר
36,143	300,211	5	זכאים שונים
36,178	300,211		

הון החברה:

3,565,941	1,572,813	יתרת העודף שלא יועדה ליום 31 בדצמבר 2015
<u>3,602,119</u>	<u>1,873,024</u>	



הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ

דוח הכנסות והוצאות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,			
<u>2014</u>	<u>2015</u>		
ב ש"ח		ביאור	
הכנסות:			
3,276,498	2,310,890	6	רווח ממכירת מגרשים
<u>10,256</u>	<u>30,232</u>		הכנסות מרבית, נטו
<u>3,286,754</u>	<u>2,341,122</u>		
-----	-----		
הוצאות:			
36,283	465,210		היטלי השבתה ופיתוח
378,597	414,577		משפטיות
-	2,714,000	7	משפטיות - בגין שנים קודמות (לפי פס"ד פשרה)
210,648	83,119		השתתפות בבניית שער וקירות לישוב "אירוס"
			השתתפות ברכישת ריהוט וארון קודש
11,100	337,653		לבית הכנסת בישוב "אירוס"
52,864	56,598		שכר מקצועי
1,503	1,502		אגרה לרשם החברות
2,000	5,192		אתזקה ושמירה בישוב
9,022	8,868		ביטוח
3,393	314		משרדיות ודואר
-	334,719		תשלום למס ערך מוסף
<u>705,407</u>	<u>4,421,752</u>		
-	-		
<u>(358,885)</u>	<u>(553,110)</u>		בניכוי - הוצאות שנזקפו במיסוי מקרקעין
<u>346,522</u>	<u>3,868,642</u>		לעלויות מגרשים שנמכרו
-----	-----		
2,940,232	1,527,520		גרעון נקי בשנת החשבון (שנה קודמת - עודף)
<u>1,023,273</u>	<u>465,608</u>		הפרשה למס הכנסה (תשלומים למס שבח)
			גרעון נקי לאחר הפרשה למס הכנסה
1,916,959	1,993,128		(שנה קודמת - עודף)
<u>1,648,982</u>	<u>3,565,941</u>		יתרת העודף לראשית השנה
<u>3,565,941</u>	<u>1,572,813</u>		יתרת העודף שלא יועדה ליום 31 בדצמבר 2015

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ

ביאורים לדין-וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2015

ביאור 1 - כללי

החברה התאגדה ונרשמה כחברה ציבורית ללא הון מניות, ומספרה אצל רשם החברות הינו 520011784. בהתאם לתזכיר ההתאגדות של החברה, מתחייב כל חבר בחברה לתרום לנכסי החברה, במקרה שהחברה תפורק בעודו חבר בה או תוך שנה אחת אחרי כן, אותו תשלום, כמוגדר בתזכיר הני"ל, שיידרש ממנו שלא יעלה על 2.50 שקלים ישנים. עם כניסתו בתוקף של חוק החברות החדש, תשנ"ט-1999 בתאריך 1 בפברואר 2000, החברה נהפכה לחברה פרטית, ובתוקף סעיף 370 לחוק, יש לראות את חבריה כבעלי מניות בחברה, שיש לה הון מניות ללא ערך נקוב.

ביאור 2 - מזומנים וניירות ערך בבנק

להלן פרוט היתרה:

ש"ח	
1,738,641	בנקים ופקדונות לזמן קצר
118,802	ניירות ערך סחירים בבורסה
<u>1,857,443</u>	

ביאור 3 - חייבים שונים

להלן פרוט היתרה:

ש"ח	
7,080	חברה לפיתוח אדמות ציוני
8,500	בולגריה בע"מ
<u>15,580</u>	חייבים אחרים

ביאור 4 - רכוש קבוע

1. 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 ברובם להקמת מבנים לתועלת הציבור ובחלקם מגרשים למגורים כאשר המטרה של מימוש כל האדמות היא הקמת הישוב "אירוס". מדי פעם נאלצת החברה למכור מגרש לצורך מימון ההוצאות השוטפות של החברה, לרבות היטלי השבחה ופיתוח, ולהשגת מטרותיה.

2. נכון לתאריך המאזן, בבעלות החברה 27 מגרשים. (כולל 9 מגרשים כאמור בביאור 4.4 להלן).

3. בשנת 2014 רכשה החברה את חלקו של בעלים משותפים של מגרש (2/100) בסכום של 40,500 ש"ח. ובשנת החשבון את חלקו (4/100) ב- 83,000 ש"ח. מגרש זה נמכר בשנת החשבון.

4. בשנת 2003 אושרה תוכנית בר/2/109, בה הופרשו כפיצוי לחברה הארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ 9 מגרשים, בהתאם לחוק התכנון והבניה. הפיצוי הוא בעקבות הפגיעה בחברה כתוצאה מתוכנית בר/1/109, בה הפכו 9 מגרשי בניה של החברה לשצי"פ. במסגרת הפיצוי ניתן לבנות 18 יחידות דירות על 9 המגרשים הני"ל במקום 9 יחידות דיור. עם רישום הפרצלציה על מגרשים אלה הם נכללים כרכוש החברה. מגרשים אלו כלולים במאזן החברה בערך הסימלי של 1 ש"ח.

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ

**ביאורים לדין-וחשבון הכספי
ליום 31 בדצמבר 2015**

ביאור 5 - זכאים שונים

<u>ש"ח</u>	
65,569	הוצאות לשלם
<u>234,642</u>	רשות המיסים
<u>300,211</u>	

ביאור 6 - מכירת מגרשים

1. בשנת החשבון נמכרו 2 מגרשים לצורך מימון הוצאות משפטיות (כולל לפי ביאור 7 להלן), היטלי השבחה ופיתוח ועוד. סכומי המכירות הסתכמו ב- 2,987,500 ש"ח. הרווח מהמכירות לאחר ניכוי הוצאות הקשורות למכירות אלה הינו בסך 2,310,890 ש"ח, וסכום זה נרשם בדוח הכספי.

2. אחד מהמגרשים שנמכרו שייך לחברה הארץ ישראלית לישוב עולים, ולמוכרים נוספים. חלקה של החברה במגרש שנמכר הוא שלוש שמיניות.

ביאור 7 - משפטיים בגין שנים קודמות (לפי פס"ד פשרה)

כמפורט בביאור 8 בדוחות הכספיים לשנת 2014, הוגשה כנגד החברה תביעה ע"י יועצה המשפטי לשעבר (ובעקבות פטירתו ע"י יורשיו) על סך 8,120,000 ש"ח. בתאריך 25.1.2015, ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה עליו חתמו הצדדים לפיו, תשלם החברה לעזבון התובע סך של 2,300,000 ש"ח בתוספת מע"מ, ובסך הכל 2,714,000 ש"ח. כמו כן הוסכם בין הצדדים כי ניירות הערך הנזכרים בביאור 2 לעיל, יוחזרו לחברה בתנאים מסויימים. נכון לתאריך המאזן טרם בוצע ההחזר.

ביאור 8 - מס הכנסה

לחברה שומות סופיות על ידי שלטונות מס הכנסה עד וכולל שנת 2010.



משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים ,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).