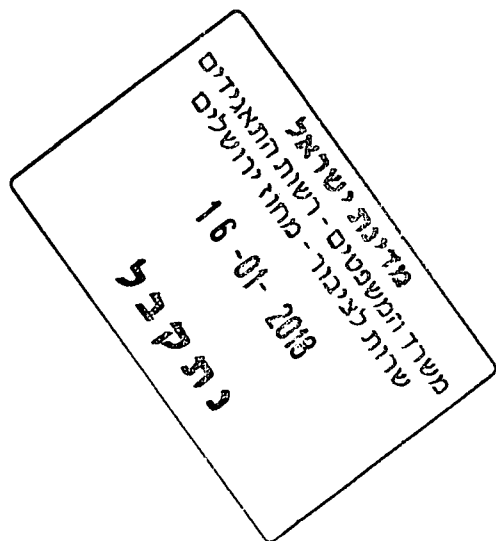


חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ

(חברה לתועלת הציבור)

דין-וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 2016



חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ

(חברה לתועלת הציבור)

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016

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

(חברה לתועלת הציבור)

ביקרנו את המאזנים המצורפים של חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ (חל"צ) (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 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), התשלי"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 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעולותיה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

גיל גרינברג ושות'
רואי חשבון

פתח-תקווה, 7 בנובמבר 2017

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ

(חברה לתועלת הציבור)

מ א ז ן

ליום 31 בדצמבר 2016

<u>31 בדצמבר,</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>ביאור</u>
<u>ב ש " ח</u>		
1,857,443	1,634,736	
<u>15,580</u>	<u>300,000</u>	
<u>1,873,023</u>	<u>1,934,736</u>	
1	1	3
<u>1,873,024</u>	<u>1,934,737</u>	

רכוש:

רכוש שוטף:

מזומנים בבנק
מקדמה על חשבון תכנון מגרש כדורסל

רכוש קבוע:

מגרשים בערך סימלי

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

בנק, משיכת יתר
זכאים שונים

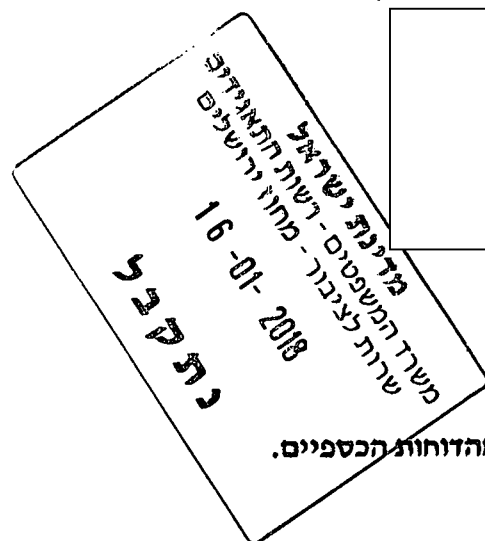
-	-	4
<u>300,211</u>	<u>135,095</u>	
<u>300,211</u>	<u>135,095</u>	

הון החברה:

יתרת העודף שלא יועדה ליום 31 בדצמבר 2016

1,572,813	1,799,642
<u>1,873,024</u>	<u>1,934,737</u>

מנהלים:



הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ

(חברה לתועלת הציבור)

דוח הכנסות והוצאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

<u>לשנה שהסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר,</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>ב ש"ח</u>		
		הכנסות:
2,310,890	-	רווח ממכירת מגרשים
<u>30,232</u>	<u>2,786</u>	הכנסות מרבית, נטו
<u>2,341,122</u>	<u>2,786</u>	
		הוצאות:
465,210	-	היטלי השבחה ופיתוח
414,577	220,121	משפטיות
2,714,000	-	משפטיות - בגין שנים קודמות (לפי פס"ד פשרה)
83,119	18,428	השתתפות בבניית שער וקירות לישוב "אירוס"
		השתתפות ברכישת תשמישי קדושה לבית
337,653	7,500	הכנסת בישוב "אירוס"
56,598	53,032	שכר מקצועי
1,502	1,488	אגרה לרשם החברות
5,192	-	אחזקה ושמירה בישוב
8,868	7,835	ביטוח
314	180	משרדיות ודואר
334,719	-	תשלום למס ערך מוסף
-	<u>8,080</u>	שונות
<u>4,421,752</u>	<u>316,664</u>	
		בניכוי - הוצאות שנוקפו במיסוי מקרקעין
<u>(553,110)</u>	-	לעלויות מגרשים שנמכרו
<u>3,868,642</u>	<u>316,664</u>	
<u>1,527,520</u>	<u>313,878</u>	
-	<u>4,611</u>	הפסד הון מניירות ערך
<u>1,527,520</u>	<u>318,489</u>	גרעון נקי בשנת החשבון
		הפרשי מסים שנים קודמות
<u>465,608</u>	<u>(245,318)</u>	(שנה קודמת - תשלומים למס שבת)
1,993,128	73,171	גרעון נקי לאחר הפרשי מסים
3,565,941	1,872,813	יתרת העודף לראשית השנה
<u>300,000</u>	-	תיקון יתרת עודף ליום 31 בדצמבר 2015
<u>1,872,813</u>	<u>1,799,642</u>	יתרת העודף שלא יועדה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ

(חברה לתועלת הציבור)

ביאורים לדין-וחשבון הכספי
ליום 31 בדצמבר 2016

ביאור 1 - כללי

1. 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.

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.

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

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 31 מגרשים. (כולל 9 מגרשים כאמור בביאור 3.3 להלן) מתוכן 5 מגרשים מיועדים לשימוש ציבורי, כמפורט להלן:

<u>יעוד</u>	<u>גוש/חלקה</u>	<u>מס.</u>	<u>גוש/חלקה</u>	<u>מס.</u>	<u>גוש/חלקה</u>	<u>מס.</u>
	491/3741	.25	378/3741	.13	331/3740	.1
	492/3741	.26	397/3741	.14	334/3740	.2
מסחר שכונתי	350/3740	.27	400/3741	.15	261/3740	.3
מסחר מרכזי	425/3741	.28	250/3741	.16	342/3740	.4
בית אבות	426/3741	.29	401/3741	.17	341/3740	.5
ספורט ונופש	484-ו 477/3741	.30-31	489/3741	.18	230/3740	.6
			497/3741	.19	178/3740	.7
			494/3741	.20	363/3741	.8
			507/3741	.21	379/3741	.9
			495/3741	.22	368/3741	.10
			506/3741	.23	380/3741	.11
			490/3741	.24	396/3741	.12

חברה ארץ ישראלית ליישוב עולים בע"מ

(חברה לתועלת הציבור)

**ביאורים לדין-וחשבון הכספי
ליום 31 בדצמבר 2016**

ביאור 3 - רכוש הבוע (המשך)

3. בשנת 2003 אושרה תוכנית בר/2/109, בה הופרשו כפיצוי לחברה הארץ ישראלית ליישוב 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 הנ"ל במקום 9 יחידות דיור. עם רישום הפרצליציה על מגרשים אלה הם נכללים כרכוש החברה. מגרשים אלו כלולים במאזן החברה בערך הסימלי של 1 ש"ח.

ביאור 4 - זכאים שונים

<u>ש"ח</u>	
107,015	הוצאות לשלם
28,080	זכאים אחרים
<u>135,095</u>	

ביאור 5 - תביעות תלויות

נגד החברה הוגשה תביעה למתן פסק דין הצהרתי, לפיו התובע זכאי להירשם כבעלים של מחצית הזכות בחלקה 91 בגוש 3740 או חליפתה שוות הערך, וכן כבעלים של חלק יחסי בשטחים הציבוריים (כהגדרתם בתביעה) הרשומים על שם הנתבעת. הדיון בתיק הסתיים (התקיימו דיוני הוכחות והוגשו סיכומים). כעת הצדדים ממתנינים למתן פסק הדין

ביאור 6 - מס הכנסה

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

חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ

(חברה לתועלת הציבור)

דוח התאמה למס-הכנסה
לשנת המס 2016

<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
318,489	גרעון, לפי דוח הכנסות והוצאות המצורף למאזן ליום 31 בדצמבר 2016
48	פחות: ריבית והצמדה ששולמו למס הכנסה
318,441	
	4,611
	פחות: הפסד הון בספרים מניירות ערך
1,085	בקיצוץ הפסד הון מניירות ערך שקוץ
317,356	מהכנסות ריבית מניירות ערך
12,726,837	גרעון משנה קודמת
13,044,193	גרעון מותאם לצורך מס הכנסה



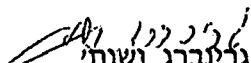
מנהלים:

דין-וחשבון המבקרים

בדקנו את ההתאמה של חברה ארץ ישראלית לישוב עולים בע"מ (חל"צ) לשנת המס 2016 המתאמת את הגרעון של החברה לפי דוח הכנסות והוצאות שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 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.


גדין שושני
רואי חשבון

פתח-תקווה, 7 בנובמבר 2017



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).