

חברה לפיתוח בית אריה בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים

ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

חברה לפיתוח בית אריה בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
8-9	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים
10-12	הצהרת מנהלים חדשה



פריידקס ושות'
FREIDKES & CO. CPA

Member of:
INTEGRA INTERNATIONAL
Your Global Advantage

ARIE BIGER, CPA
NOAM AMIR, CPA
ROBY ALMOG, CPA
LIOR STINUS, CPA
EDNA SHMUELI, CPA
ARIE HANNAN, CPA

SHARONA LUPOVITZ, CPA
ELI ENGEL, M.B.A, CPA
YAFT MIZRACHI - ITZHAK, CPA
IAN ARINZON, CPA
YOAV KOREISH, CPA

NAHUM FREIDKES, CPA & LLB, Founder
ORIEL LAHAV, CPA, Founder

ר"ח אריה ביגר,
ר"ח נעם עמיר,
ר"ח רובי אלמוג,
ר"ח ליאור סטינוס,
ר"ח עדנה שמואלי,
ר"ח אריה חנן,

ר"ח שרונה לופוביץ',
ר"ח אלי אנגל, M.B.A
ר"ח יפית מזרחי-יצחק,
ר"ח יאן ארינזון,
ר"ח יואב קורישי

ר"ח ומשפטן, מייסד נחום פריידקס,
ר"ח, מייסד אוריאל להב,

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברה לפיתוח בית אויה בע"מ

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת חברה לפיתוח בית אריה בע"מ (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים ואת הבאור על עיקרי המדיניות החשבונאית ובאורים אחרים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות 14 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראיים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

לא הוצגו דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2018 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך ובנוסף הדוחות הכספיים מוצגים בערכים נומינלים היסטוריים ולא כפי שנקבע בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

בהתבסס על סקירתנו, פרט לאמור בפיסקה הקודמת, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות 14 "דיווח כספי לתקופות ביניים" של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

אנו מפנים את תשומת הלב לבאור 1 בדוחות הכספיים. לחברה נגרמו הפסדים בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 ולה גרעון בהון החוזר לאותו תאריך בסך של כ- 22.5 מיליון ש"ח. גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בבאור הנ"ל, מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חיי". תוכניות ההנהלה בקשר לעניינים אלו מפורטות בבאור 1.

בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חיי".

פריידקס ושות',
רואי חשבון

תל-אביב, כ"ב תמוז תשע"ט
25 ביולי 2019

פריידקס ושות' רואי חשבון | FREIDKES & CO. CPA

רח' קרליבך 10, ת.ד 20034 ת"א 6120001 | 6120001 Israel | 10 Carlebach St. P.O.B 20034 Tel-Aviv 6120001
Tel: 03-6242977 | Fax: 03-7604646 | mail@frcpa.co.il | www.freidkes.co.il

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 ביוני 2019	
מבוקר ש"ח	בלתי מבוקר ש"ח	
1,926,062	825,238	נכסים שוטפים
302,329	307,467	מזומנים ושווי מזומנים
1,023,617	458,523	לקוחות
1,118,782	1,165,216	חייבים ויתרות חובה
4,370,790	2,756,444	עבודות בביצוע
105,747	105,747	נכסים לא שוטפים
8,246	8,246	יתרות חובה
16,247,379	15,808,931	עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד
16,361,372	15,922,924	רכוש קבוע
20,732,162	18,679,368	
9,415,532	9,078,842	התחייבויות שוטפות
17,458,425	16,230,734	ספקים ונותני שרותים
26,873,957	25,309,576	זכאים ויתרות זכות
4,635,000	4,635,000	גרעון בהון
(10,776,795)	(11,265,208)	הון מניות
(6,141,795)	(6,630,208)	יתרת הפסד
20,732,162	18,679,368	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

דירקטור



25 ביולי 2019
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום	
31 בדצמבר	30 ביוני	
2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר	
ש"ח	ש"ח	
13,132,328	1,816,490	הכנסות מעבודות פיתוח
9,822,199	1,816,490	עלות העבודות
3,310,129	-	רווח מעבודות פיתוח
201,709	(79,596)	הכנסות (הוצאות) מדמי שכירות, מהקאנטרי ומהמועצה, נטו
3,511,838	(79,596)	רווח (הפסד) לפני הוצאות הנהלה וכלליות
2,259,733	741,265	הוצאות הנהלה וכלליות
1,252,105	(820,861)	(הפסד) רווח הפעלה
7,733	5,018	הכנסות מימון, נטו
1,259,838	(815,843)	(הפסד) רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
(5,780,389)	327,430	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(4,520,551)	(488,413)	הפסד לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

סה"כ	יתרת הפסד	הון מניות
ש"ח	ש"ח	ש"ח
(6,141,795)	(10,776,795)	4,635,000
(488,413)	(488,413)	-
<u>(6,630,208)</u>	<u>(11,265,208)</u>	<u>4,635,000</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019

הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2019

(1,621,244)	(6,256,244)	4,635,000
(4,520,551)	(4,520,551)	-
<u>(6,141,795)</u>	<u>(10,776,795)</u>	<u>4,635,000</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2018

הפסד לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום
31 בדצמבר	30 ביוני
2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר
ש"ח	ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

(4,520,551)	(488,413)
6,979,331	(566,231)
<u>2,458,780</u>	<u>(1,054,644)</u>

הפסד לתקופה
נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

(2,401,570)	(46,180)
<u>(2,401,570)</u>	<u>(46,180)</u>
57,210	(1,100,824)
<u>1,868,852</u>	<u>1,926,062</u>
<u>1,926,062</u>	<u>825,238</u>

רכישת רכוש קבוע
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019
מבוקר	בלתי מבוקר
ש"ח	ש"ח

נספח - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :

(7,819)	-	ירידה בהפרשה לחופשה
848,942	484,628	פחת והפחתות
(295)	-	ירידה בהתחייבות לסיום יחסי עובד-מעביד, נטו
4,505,085	354,962	עליה בהפרשה לחובות מסופקים
1,112,000	(547,000)	הפרשה לתביעות
<u>6,457,913</u>	<u>292,590</u>	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

(302,329)	(5,138)	עליה בלקוחות
(1,548,001)	565,094	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(857,982)	(46,434)	עליה בעבודות בביצוע
3,225,433	(336,690)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
4,297	(1,035,653)	עליה (ירידה) בוכאים ויתרות זכות
<u>521,418</u>	<u>(858,821)</u>	
<u>6,979,331</u>	<u>(566,231)</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

באור 1 - כללי

- א. החברה נתאגדה ביום 26.4.1990 והחלה בפעילותה העסקית ביום 1.5.1990, מספרה הרשום הינו 511472441.
- ב. החברה נשלטת במלואה ע"י המועצה המקומית בית אריה (להלן – "המועצה").
- ג. תחומי העיסוק העיקריים של החברה הינם: מכירת עבודות פיתוח למשתכנים, הפעלת מרכז ספורט (קאנטרי) והשכרת מבנים.
- ד. נכון ליום 30 ביוני 2019 קיימת הפרשה מצטברת לחובות מסופקים בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח בגין עבודות מוניציפליות שבוצעו עבור המועצה המקומית בית אריה.
- ה. לחברה נגרמו הפסדים בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח בתקופת הדוח. כמו כן, לחברה גרעון בהון של 6.6 מיליון ש"ח וגרעון בהון החוזר של כ-22.5 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2019. גורמים אלה מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חיי" בעתיד.
- ו. תוכניות ההנהלה לטיפול במצב זה הינן כדלקמן:
 1. הנהלת החברה פועלת לייזום פרויקטים רווחיים אשר יהוו מקור תזרימי לחברה.
 2. הנהלת החברה מגבשת תוכנית התייעלות כלכלית אשר תוגש למשרד הפנים במטרה לגייס מקורות מימון נוספים.
- ז. הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019 נערכו במתכונת מתומצתת. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולבאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות הכספיים לתקופת הביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות מספר 14 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הביניים יושמו באופן עקיב לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 לרבות הצגת הדוחות הכספיים בערכים נומינליים היסטוריים.

לא הוצגו דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2018 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך.

להלן פרוט התביעות שהחברה צד להן:

1. בחודש יוני 2015 הוגשה תביעה כספית בסך של 6.5 מליון ש"ח בטענה לאי תשלום מלוא התמורה בפרויקט "רחל המשוררת". הוגש כתב הגנה ותביעה שכנגד בסכום של כ-3.7 מליון ש"ח. החברה כופרת בטענות הקבלן. מדובר בקבלן שנטש את העבודות בשלב התחלתי ותובע את החברה גם על עבודות שלא ביצע (ואת שביצע הוא "מנפח"), ובפועל נראה כי שולם לו ביתר כמפורט בתביעה שכנגד שהוגשה. הצדדים הגישו חוות דעת והתביעה בתחילת דרכה הדיונית (מונה מומחה ביהמ"ש שהחל להיפגש עם הצדדים). סיכויי התביעה והתביעה שכנגד אינם ניתנים להערכה בשלב זה. יוער כי סכום ערבות שחולט (על דרך הפשרה) בסך של 375 אלפי ש"ח, תלוי בתוצאות תיק זה.
2. בחודש מאי 2015 הוגשה תביעה כספית בסך של 15 מליון ש"ח בגין נזקים ו/או עבודות נוספות במסגרת פרויקט "כרמיס". הוגש כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד על סך של כ-7 מליון ש"ח. יוער כי תביעת הקבלן שבה לתחיה לאחר שנמחקה והוגש ערעור לבית המשפט העליון על העניין. במסגרת ההליך המשפטי חולטה ערבות בסך 300 אלפי ש"ח. הצדדים הגישו חוות דעת נגדיות והתביעה בתחילת דרכה הדיונית (מונה מומחה ביהמ"ש שטרם נפגש עם הצדדים בנושא התביעה, שכן הוא מתמקד כעת בתביעה לעיל). בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה או התביעה שכנגד.
3. בחודש נובמבר 2016 הוגשה תביעה בסך של כ-4.3 מליון ש"ח. החברה הגישה כתב הגנה ותביעה שכנגד על סך של כ-6 מליון ש"ח על בסיס חו"ד. הליך של הגישור שנוהל בעניינה לא צלח. על פי חו"ד שבידי החברה, סיכויי החברה לקבל סכומים בתביעה זו נראים על פניו כחיובים, ולו בגין תשלומים שעל פניו שולמו ביתר, ולפחות את ערבות הביצוע בסך של 1.2 מליון ש"ח. עם זאת הואיל וטרם התקבלה חו"ד נגדית ו/או חו"ד מומחה ביהמ"ש, נכון יותר לומר שסיכויי ההליך עדיין אינם ניתנים להערכה בשלב זה. קבוע דיון מקדמי בדצמבר 2019.
4. קיימת חשיפה לתביעה מצד קבלן ביצוע בשם טל עוז שטוען לחוב גדול ונטש את פרויקט אריק איינשטיין במהלך ביצוע. מדובר בקבלן שטוען לזכאות של כ-4.5 מלש"ח. לחברה טענות כנגד עזיבתו את האתר וכנגד עבודה שגרמה לנזק לתשתיות של חברת חשמל וסירובו לתקן. בשלב זה מנסים לתאם פגישה עמו.
5. כנגד החברה הוגשו תביעות כספיות בסך 2,064 אלפי ש"ח ע"י משתכנים בטענה לאיחור במסירת מגרשים והפרה יסודית של ההסכם כנגד חלקם הוגשו תביעות שכנגד בסך 1,100 אלפי ש"ח. עפ"י יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה ניתנים להערכה על חלקם של התביעות ונאמדו בסך של 600 אלפי ש"ח בגין סכום זה ביצעה החברה הפרשה.
6. כנגד החברה נפתח תיק הוצאה לפועל בגין חוב על ידי אחר על סך 500 אלפי ש"ח. עוקל סכום והופקדו 250 אלפי ש"ח כבטוחה עד לבירור התיק. החברה הגישה תביעה כנגד חוב זה. במקביל מנהלת החברה הליכי הוצאה לפועל כנגד אותו משתכן בגין חובו לחברה ע"ס 167 אלפי ש"ח.
7. החברה מנהלת תיק הוצל"פ בקשר עם מושכר שהושכר לחייב. החייב פנה להליך פשט"ר. בשלב זה סיכויי גבייה לא נראים גבוהים.
8. כנגד החברה הוגשו תביעות כספיות בסך 350 אלפי ש"ח ע"י ספקים.
9. כנגד החברה הוגשה תביעה כספית ע"י תושב הטוען לחציבת מדרון באופן לקוי ליד מגרשו. לפי חו"ד מומחה ביהמ"ש נדרש תיקון בעלות של כ-800,000 ש"ח. המועצה והחברה שלחו הודעה לצד שלישי לקבלן המבצע. לאור עמדת מומחה ביהמ"ש, רצוי להעריך סיכון של כ-500,000 ש"ח בגין סכום זה ביצעה החברה הפרשה.