

**חברה לפיתוח בית אריה בע"מ**

**דוחות כספיים**

**לשנת 2018**

חברה לפיתוח בית אריה בע"מ  
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018  
תוכן העניינים

| <u>עמוד</u> |                              |
|-------------|------------------------------|
| 2           | דוח רואי החשבון המבקרים      |
| 3           | דוחות על המצב הכספי          |
| 4           | דוחות רווח והפסד             |
| 5           | דוחות על השינויים בהון העצמי |
| 6-7         | דוחות על תזרימי המזומנים     |
| 8-17        | באורים לדוחות הכספיים        |



**פריידקס ושות'**  
**FREIDKES & CO. CPA**

Member of:  
**INTEGRA INTERNATIONAL**  
Trust Global Account

ARIE BIGER, CPA  
NOAMI AMIR, CPA  
ROBY ALMIOG, CPA  
LIOR STINUS, CPA  
EDNA SHMUELI, CPA  
ARIE HANNAN, CPA

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

NAHUM FREIDKES, CPA & LL.B., Founder  
ORIEL LAHAV, CPA, Founder

ר"ח אריה ביגר,  
ר"ח נעם עמיר,  
ר"ח רוכי אלמגור,  
ר"ח ליאור סטינוס,  
ר"ח עדנה שמואלי,  
ר"ח אריה חנקן.

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

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

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של  
חברה לפיתוח בית אריה בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של חברה לפיתוח בית אריה בע"מ (להלן – החברה) לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, את דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלת החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

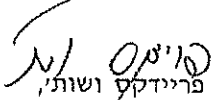
ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשלי"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

כמוסבר בביאור 2א, הדוחות הכספיים הנ"ל מוצגים בערכים נומינליים היסטוריים, ואינם מוצגים כפי שנקבע בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בסכומים מדווחים.

לדעתנו, פרט לאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

אנו מפנים את תשומת הלב לביאור 1 בדוחות הכספיים. לחברה נגרמו הפסדים בסך 4.5 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ולה גרעון בהון החוזר לאותו תאריך בסך 22.5 מיליון ש"ח. גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בביאור הנ"ל, מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חיי". תוכניות ההנהלה בקשר לעניינים אלו מפורטות בביאור 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, ח' סיון תשע"ט  
11 ביוני 2019

**פריידקס ושות' רואי חשבון | FREIDKES & CO. CPA**

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

| ליום 31 בדצמבר    |                   | באור |   |
|-------------------|-------------------|------|---|
| 2017              | 2018              |      |   |
| ש"ח               | ש"ח               |      |   |
| 1,868,852         | 1,926,062         |      | <b>נכסים שוטפים</b>                                       |
| -                 | 302,329           | 3    | מזומנים ושווי מזומנים לקוחות                              |
| 3,980,811         | 1,023,617         | 4    | חייבים ויתרות חובה  |
| 260,800           | 1,118,782         | 5    | עבודות בביצוע   |
| <u>6,110,463</u>  | <u>4,370,790</u>  |      |   |
| 105,747           | 105,747           | 6    | <b>נכסים לא שוטפים</b>                                    |
| 7,951             | 8,246             | 7    | יתרות חובה  |
| 14,694,641        | 16,247,379        | 8    | עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד רכוש קבוע |
| <u>14,808,339</u> | <u>16,361,372</u> |      |   |
| <u>20,918,802</u> | <u>20,732,162</u> |      |   |
| 6,190,099         | 9,415,532         | 9    | <b>התחייבויות שוטפות</b>                                  |
| 16,349,947        | 17,458,425        | 10   | ספקים ונותני שרותים זכאים ויתרות זכות                     |
| <u>22,540,046</u> | <u>26,873,957</u> |      |   |
| 4,635,000         | 4,635,000         | 11   | <b>גרעון בהון</b>   |
| (6,256,244)       | (10,776,795)      |      | הון מניות   |
| (1,621,244)       | (6,141,795)       |      | יתרת הפסד   |
| <u>20,918,802</u> | <u>20,732,162</u> |      |   |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים



בית-אריה  
חברה לפיתוח בע"מ  
יו"ר מועצת המנהלים

11 ביוני 2019  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |             |                                     |
|---------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| 2017                            | 2018        | באור                                |
| ש"ח                             | ש"ח         |                                     |
| 16,974,460                      | 13,132,328  | הכנסות מעבודות פיתוח                |
| 14,353,209                      | 9,822,199   | עלות העבודות                        |
| 2,621,251                       | 3,310,129   | 12 רווח מעבודות פיתוח               |
| 1,047,098                       | 201,709     | 13 הכנסות מדמי שכירות ומהמועצה, נטו |
| 3,668,349                       | 3,511,838   | רווח לפני הוצאות הנהלה וכלליות      |
| 2,409,952                       | 2,259,733   | 14 הוצאות הנהלה וכלליות             |
| 1,258,397                       | 1,252,105   | רווח הפעלה                          |
| 5,621                           | 7,733       | 15 הכנסות מימון, נטו                |
| 1,264,018                       | 1,259,838   | רווח לאחר הכנסות מימון, נטו         |
| 464,546                         | 5,780,389   | 16 הוצאות אחרות, נטו                |
| 799,472                         | (4,520,551) | רווח (הפסד) לשנה                    |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

| סה"כ<br>ש"ח        | יתרת הפסד<br>ש"ח    | הון מניות<br>ש"ח |                                   |
|--------------------|---------------------|------------------|-----------------------------------|
|                    |                     |                  | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 |
| (1,621,244)        | (6,256,244)         | 4,635,000        | יתרה ליום 1 בינואר 2018           |
| (4,520,551)        | (4,520,551)         | -                | הפסד לשנה                         |
| <u>(6,141,795)</u> | <u>(10,776,795)</u> | <u>4,635,000</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018          |
|                    |                     |                  | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 |
| (2,420,716)        | (7,055,716)         | 4,635,000        | יתרה ליום 1 בינואר 2017           |
| 799,472            | 799,472             | -                | רווח לשנה                         |
| <u>(1,621,244)</u> | <u>(6,256,244)</u>  | <u>4,635,000</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2017          |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים  
=====

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                    |   |
|---------------------------------|--------------------|---|
| 2017                            | 2018               |   |
| ש"ח                             | ש"ח                |   |
|                                 |                    | <b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>                      |
|                                 |                    | רווח (הפסד) לשנה  |
| 799,472                         | (4,520,551)        | נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת |
| 2,379,369                       | 6,979,331          | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת                           |
| <u>3,178,841</u>                | <u>2,458,780</u>   |   |
|                                 |                    | <b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</b>                      |
|                                 |                    | רכישת רכוש קבוע   |
| (4,814,703)                     | (2,401,570)        | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה          |
| <u>(4,814,703)</u>              | <u>(2,401,570)</u> | עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים                       |
| (1,635,862)                     | 57,210             | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה                    |
| <u>3,504,714</u>                | <u>1,868,852</u>   | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה                       |
| <u>1,868,852</u>                | <u>1,926,062</u>   |   |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                  |  |
|---------------------------------|------------------|--|
| 2017                            | 2018             |  |
| ש"ח                             | ש"ח              |  |
|                                 |                  | <b>נספת - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:</b> |
|                                 |                  | <b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>                      |
| 14,895                          | (7,819)          | עליה (ירידה) בהפרשה לחופשה   |
| 528,780                         | 848,942          | פחת והפחתות  |
| 4,245                           | (295)            | עליה (ירידה) בהתחייבות לסיום יחסי עובד-מעביד, נטו                        |
| 4,745                           | 4,505,085        | עליה בהפרשה לחובות מסופקים   |
| -                               | 1,112,000        | הפרשה לתביעות  |
| <u>552,665</u>                  | <u>6,457,913</u> |  |
|                                 |                  | <b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>                                  |
| 71,059                          | (302,329)        | ירידה (עליה) בלקוחות   |
| (3,540,686)                     | (1,548,001)      | עליה בחייבים ויתרות חובה   |
| 358,303                         | (857,982)        | ירידה (עליה) בעבודות בביצוע  |
| 5,746,121                       | 3,225,433        | עליה בספקים ונותני שירותים   |
| (808,093)                       | 4,297            | עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  |
| <u>1,826,704</u>                | <u>521,418</u>   |  |
| <u>2,379,369</u>                | <u>6,979,331</u> |  |

**הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים**  
=====



- באר 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. לחברה נגרמו הפסדים בסך 4.5 מיליון ש"ח בשנת הדוח כמו כן, לחברה גרעון בתוך של 6.1 מיליון ש"ח וגרעון בהון החוזר של 22.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. גורמים אלה מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חיי" בעתיד.
- ה. 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.

- באר 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
- להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקיב לשנה קודמת:

- א. עלות נומינלית היסטורית -
- הדוחות הכספיים מוצגים בערכים נומינליים היסטוריים.
- בעבר לא ניתן בדוחות גילוי בדבר השפעת השינויים בכח הקניה הכללי של המטבע הישראלי על הדוחות.
- מדיניות החברה הינה כי דוחות כספיים לתאריכים ולתקופות דיווח שאחרי 31 בדצמבר 2003 לא יוצגו בסכומים מדווחים, וכן הדוחות הכספיים לתאריכים ולתקופות דיווח שהסתיימו עד לתאריך הנ"ל לא יוצגו בערכים שהותאמו עד לאותו תאריך על פי השינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי.
- ב. הכרה בהכנסה מביצוע עבודות פיתוח -
- בהתאם לתקן 4 של המוסד לתקינה חשבונאית, ההכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה ביצוע מוכרות על פי שיטת שיעור ההשלמה כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים: ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, גביית ההכנסות צפויה, העלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת להשלים את העבודה ולעמוד בתנאים החוזיים עם חלקות, שיעור ההשלמה ניתן לאומדן מהימן. לגבי עבודות שבהן צפוי הפסד נזקפת הפרשה למלוא ההפסד הצפוי.
- כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה ביצוע - תוכר ההכנסה בגובה העלויות שהוצאו אשר השבתן צפויה (הצגת "מרווח אפסי"), כלומר אין הכרה ברווח עד למועד בו יתקיימו התנאים כאמור.
- הערכות לרווח או הפסד הנובעים מחוזים ארוכי טווח, עשויות להשתנות כתוצאה משינויים באומדן, הנובעים מהבדלים בין הביצוע בפועל לעומת התחזיות המקוריות.
- ג. אומדני הנהלה -
- במיזמי הפיתוח בהם עוסקת החברה נדרשת הנהלה לעשות שימוש בהנחות ואומדנים תפעוליים והנדסיים על מנת לאמוד את ההוצאות הנדרשות לשלמתו של כל מיזם. השימוש באומדנים נעשה בהפעלת שיקול דעת מקצועי והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהאומדנים.
- ד. חובות מסופקים -
- הפרשה לחובות מסופקים מחושבת על בסיס חובות שגבייתם מוטלת בספק.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. רכוש קבוע -

החברה מפחיתה את נכסיה בשיטת הפחת השווה זיהינו בשיעורים קבועים מהעלות לפי משך השימוש המשוער בנכסים.

| %      |                      |
|--------|----------------------|
| 6 - 33 | ריהוט וציוד משרדי    |
| 2.5-15 | שיפוצים במבנה צרכניה |
| 15-20  | כלי רכב              |
| 4      | מבנים                |
| 10     | ציוד מרכז הספורט     |

ו. ירידת ערך נכסים -

ירידת ערך נכסים נבחנת בהתאם להוראות תקן חשבונאות מס' 15. להערכת ההנהלה ליישום תקן זה אין השפעה על תוצאות הפעילות בשנת הדוח.

ז. פקדונות בתאגידים בנקאיים -

פקדונות בתאגידים בנקאיים הינם פקדונות אשר הופקדו לתקופה העולה על שלושה חודשים.

ח. תקן חשבונאות מספר 29 – אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) -

בחודש יולי 2006, פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29, "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" (להלן – התקן – או תקן 29).

התקן קובע כי הדוחות הכספיים של ישויות הכפופות לחוק ניירות ערך ומחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, למעט תאגידי חוץ, יערכו החל מתקופות הדיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2007 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים ה-IFRS והבהרות להם, המתפרסמים ע"י ה- IASB (The International Accounting Standards Board). במקביל נקבע כי אף חברות קטנות ובינוניות יבצעו אף הן חלק מהתקנים האמורים.

המעבר לדיווח בהתאם לתקני IFRS יבוצע בהתאם להוראות תקן IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני IFRS. תקן IFRS 1 קובע כללים כיצד על ישות לבצע את המעבר מדיווח כספי על בסיס כללי חשבונאות מקומיים קודמים, לדיווח כספי על בסיס התקינה החשבונאית הבינלאומית. תקן IFRS 1 גובר על כל הוראות המעבר שנקבעו בתקני IFRS אחרים (לרבות הוראות מעבר שנקבעו בתקני חשבונאות מקומיים קודמים) וקובע כי יש לאמץ את כל תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים למפרע במאזן הפתיחה. יחד עם זאת IFRS 1 מעניק הקלות בנושאים מסוימים בדרך של אי החלה חובת יישום למפרע לגביהם. בנוסף, נקבעו ב- IFRS 1 מספר חריגים לענין יישום למפרע של היבטים מסוימים של תקני IFRS אחרים.

החברה מדווחת בשלב זה, בהעדר הנחייה אחרת, לפי Israeli GAAP.

באור 3 - לקוחות

| ליום 31 בדצמבר |         |                             |
|----------------|---------|-----------------------------|
| 2017           | 2018    |                             |
| ש"ח            | ש"ח     |                             |
| 49,570         | 351,899 | משתכנים *                   |
| 140,888        | 140,888 | שוכרים ואחרים               |
| 190,458        | 492,787 |                             |
| 190,458        | 190,458 | בניכוי הפרשה לחובות מסופקים |
| -              | 302,329 |                             |

\* החברה אוזרת בשיקים לבטחון של משתכנים בסך 2,829 אלפי ש"ח נכון ל-31.12.2018.

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

| ליום 31 בדצמבר |             |                              |
|----------------|-------------|------------------------------|
| 2017           | 2018        |                              |
| ש"ח            | ש"ח         |                              |
| 1,594,627      | 62,458      | מועצה מקומית בית אריה עופרים |
| 1,468,673      | 4,505,085   | הכנסות לקבל מועצה            |
| -              | (4,505,085) | הפרשה לחוב מסופק מועצה (*)   |
| (129,407)      | -           | הוצאות לשלם מועצה            |
| 2,933,893      | 62,458      |                              |
| 70,105         | 75,015      | הכנסות לקבל                  |
| 319,402        | 268,592     | הוצאות מראש ושונים (**)      |
| -              | 149,494     | מתני"ס בית אריה              |
| 657,411        | 468,058     | מוסדות                       |
| 3,980,811      | 1,023,617   |                              |

(\*) קיימת מחלוקת בין החברה לבין המועצה באשר לעבודות שביצעה החברה עבור המועצה. קיים ספק באם תשולם תמורת העבודות שבוצעו לחברה, בנסיבות אלו בוצעה הפרשה לחוב מסופק על מלוא הסכום.  
 (\*\*\*) כולל פיקדון בסך 250 אלפי ש"ח שהופקד אצל עו"ד בגין תביעה.

באור 5 - עבודות בביצוע

| ליום 31 בדצמבר |           |                              |
|----------------|-----------|------------------------------|
| 2017           | 2018      |                              |
| ש"ח            | ש"ח       |                              |
| 109,125        | 280,805   | מיזם 10 יחי תמר              |
| 151,675        | 230,029   | היכל התרבות הסבה לאודיטוריום |
| -              | 261,910   | אולם ספורט                   |
| -              | 312,571   | מרכז מסחרי                   |
| -              | 33,467    | עבודות אחרות                 |
| 260,800        | 1,118,782 |                              |

| ליום 31 בדצמבר |         |
|----------------|---------|
| 2017           | 2018    |
| ש"ח            | ש"ח     |
| 105,747        | 105,747 |

הלואה מותנית מועצה

החברה מימנה את תכנון המרכז המסחרי בבית אריה. לפי ההסכם עם המועצה מיום 11.4.2010 הסכום יוחזר לחברה עם ההחלטה על אופן הפעלת הפרויקט. טרם הוחלט על אופן הפעלת הפרויקט כאמור.

באור 7 - עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

| ליום 31 בדצמבר |         |
|----------------|---------|
| 2017           | 2018    |
| ש"ח            | ש"ח     |
| 15,681         | 15,122  |
| (7,730)        | (6,876) |
| 7,951          | 8,246   |

יעודה לפיצויי פיטורין

התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

7.1 ההתחייבות מייצגת את מלוא ההתחייבות של החברה לפיצויי פיטורים לעובדים לתום תקופת הדיווח הכספי, בניכוי סכומים שהופקדו בקופות/בביטוחי מנהלים אישיים ע"ש העובדים.

7.2 היעודה מופקדת בקופת פיצויים בבנק לאומי לישראל בע"מ.

חברה לפיתוח בית אריה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - רכוש קבוע

| ש"ח   | סה"כ | שותפות    |         | מבנים   |           | מכשירי מחשב |         | מבנה תעשייה |         | מבנים וציוד להעברה |            | כלי רכב |     | שימושים במבנה צרכניה |     | מכרה הספורט |     | דיהוט וציוד משודי |   |
|---|------|-----------|---------|---------|-----------|-------------|---------|-------------|---------|--------------------|------------|---------|-----|----------------------|-----|-------------|-----|-------------------|---|
|   |      | ש"ח       | ש"ח     | ש"ח     | ש"ח       | ש"ח         | ש"ח     | ש"ח         | ש"ח     | ש"ח                | ש"ח        | ש"ח     | ש"ח | ש"ח                  | ש"ח | ש"ח         | ש"ח | ש"ח               |   |
| 19,456,327  |      | 1,931,596 | 412,879 | 726,652 | 3,851,397 | 484,490     | 110,820 | 11,405,424  | 533,069 |                    |            |         |     |                      |     |             |     |                   |   |
| 2,401,570   |      | -         | -       | -       | -         | -           | -       | -           | -       | -                  | -          | -       | -   | -                    | -   | -           | -   | -                 | - |
| 21,857,897  |      | 1,931,596 | 412,879 | 726,652 | 3,851,397 | 484,490     | 110,820 | 11,405,424  | 533,069 | 2,391,080          | 13,796,504 | 543,559 |     |                      |     |             |     |                   |   |
| <b>עלות</b>   |      |           |         |         |           |             |         |             |         |                    |            |         |     |                      |     |             |     |                   |   |
| <p>עלות מופחתת ליום 1 בינואר 2018</p> <p>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018</p>  |      |           |         |         |           |             |         |             |         |                    |            |         |     |                      |     |             |     |                   |   |
| 4,761,576   |      | -         | 355,153 | 401,216 | 1,705,310 | 220,955     | 93,257  | 1,556,176   | 429,509 |                    |            |         |     |                      |     |             |     |                   |   |
| 848,942   |      | -         | 25,845  | 24,844  | 216,292   | 14,005      | 2,413   | 491,441     | 74,102  |                    |            |         |     |                      |     |             |     |                   |   |
| 5,610,518   |      | -         | 380,998 | 426,060 | 1,921,602 | 234,960     | 95,670  | 2,047,617   | 503,611 |                    |            |         |     |                      |     |             |     |                   |   |
| <b>עלות</b>   |      |           |         |         |           |             |         |             |         |                    |            |         |     |                      |     |             |     |                   |   |
| <p>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018</p> <p>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017</p> |      |           |         |         |           |             |         |             |         |                    |            |         |     |                      |     |             |     |                   |   |
| 16,247,379  |      | 1,931,596 | 31,881  | 300,592 | 1,929,795 | 249,530     | 15,150  | 11,748,887  | 39,948  |                    |            |         |     |                      |     |             |     |                   |   |
| 14,694,641  |      | 1,931,596 | 57,726  | 325,326 | 2,146,087 | 263,535     | 17,563  | 9,849,248   | 103,560 |                    |            |         |     |                      |     |             |     |                   |   |

באור 9 - ספקים ונותני שרותים

| ליום 31 בדצמבר   |                  |
|------------------|------------------|
| 2017             | 2018             |
| ש"ח              | ש"ח              |
| 3,461,815        | 1,193,090        |
| 1,732,475        | 5,490,184        |
| 995,809          | 2,732,258        |
| <u>6,190,099</u> | <u>9,415,532</u> |

התחייבויות פתוחות  
הוצאות לשלם  
המחאות לפרעון

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

| ליום 31 בדצמבר    |                   |
|-------------------|-------------------|
| 2017              | 2018              |
| ש"ח               | ש"ח               |
| 13,544,400        | 13,356,680        |
| 34,398            | 55,058            |
| 20,434            | 12,615            |
| 2,215,715         | 1,732,487         |
| 535,000           | 1,647,000         |
| -                 | 654,585           |
| <u>16,349,947</u> | <u>17,458,425</u> |

מקדמות ממשתכנים ואחרים  
עובדים והתחייבויות בגין שכר  
הפרשה לחופשה  
הוצאות לשלם ואחרים  
הפרשה לתביעות תלויות (ראה באור 17)  
מוסדות

באור 11 - הון מגיות

| לימים 31 בדצמבר  |                  |
|------------------|------------------|
| 2017 ו 2018      |                  |
| מיון             | רשום             |
| ונפרע            | ש"ח              |
| ש"ח              | ש"ח              |
| 50               | 50               |
| 49,950           | 2,049,950        |
| 50,000           | 2,050,000        |
| 4,585,000        | -                |
| <u>4,635,000</u> | <u>2,050,000</u> |

מניית יסוד בת 50 ש"ח ע.ג. \*  
מניות רגילות בנות 50 ש"ח ע.ג. \*\*  
תקבולים על חשבון מניות

(\*) מוחזק בידי מזכיר המועצה המקומית בית אריה מתוקף תפקידו.  
(\*\*) מוחזקות בידי המועצה המקומית בית אריה.

באור 12 - רווח מעבודות פיתוח

| ס"ח"כ            | אריק<br>אייגשטיין<br>(***)<br>ש"ח | כדמים (**)<br>ש"ח | רחל<br>המשוררת<br>(*)<br>ש"ח | שם המיזם                           |
|------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------|
|                  |                                   |                   |                              |                                    |
| 13,132,328       | 6,908,485                         | 2,258,290         | 3,965,553                    | הכנסות שהוכרו                      |
| 9,822,199        | 3,994,792                         | 1,496,799         | 4,330,608                    | הוצאות שהוכרו                      |
| <u>3,310,129</u> | <u>2,913,693</u>                  | <u>761,491</u>    | <u>(365,055)</u>             | רווח (הפסד) מעבודות פיתוח שנת 2018 |

(\*) שווקו ונמכרו עבודות פיתוח ל-46 מגרשים שיעור השלמה הנדסי של 100%.

(\*\*) שווקו ונמכרו עבודות פיתוח ל-10 מגרשים שיעור השלמה הנדסי של 100%.

(\*\*\*) שווקו ונמכרו עבודות פיתוח ל-31 מגרשים שיעור השלמה הנדסי של 55% (ראה באור 17.4).

באור 13 - הכנסות מדמי שכירות ומהמועצה, נטו

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                  | ש"ח                             | ש"ח |
|---------------------------------|------------------|---------------------------------|-----|
| 2017                            | 2018             |                                 |     |
| 205,135                         | 217,357          | הכנסות מדמי שכירות              |     |
| 10,774                          | 16,425           | הכנסות שונות                    |     |
| <u>215,909</u>                  | <u>233,782</u>   |                                 |     |
| -                               | 1,356,857        | הכנסות נקאנטרי                  |     |
| -                               | 1,616,003        | בניכוי עלויות קאנטרי (כולל פחת) |     |
| -                               | <u>(259,146)</u> |                                 |     |
| 3,050,985                       | 2,517,343        | הכנסות מהמועצה המקומית          |     |
| 2,219,796                       | 2,290,270        | בניכוי עלויות                   |     |
| <u>831,189</u>                  | <u>227,073</u>   |                                 |     |
| <u>1,047,098</u>                | <u>201,709</u>   |                                 |     |

באור 14 - הוצאות הנהלה ובלליות

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                  |
|---------------------------------|------------------|
| 2017                            | 2018             |
| ש"ח                             | ש"ח              |
| 618,347                         | 580,725          |
| 439,405                         | 427,991          |
| 179,417                         | 349,833          |
| 176,078                         | 171,723          |
| 216,813                         | 221,081          |
| 77,263                          | 77,366           |
| 61,737                          | 58,409           |
| 104,685                         | 13,813           |
| 7,427                           | 1,291            |
| 528,780                         | 357,501          |
| <u>2,409,952</u>                | <u>2,259,733</u> |

שכר ונלוות  
השתתפות בשכר ונלוות  
שרותים מקצועיים  
אחזקת כלי רכב  
תקשורת, שיווק ופרסום  
אחזקת משרד, כיבודים ומתנות  
ביטוחים  
השתלמות מקצועית ונסיעה לחו"ל  
חובות מסופקים וביטולי יתרות  
פחת

באור 15 - הכנסות מימון, נטו

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                |
|---------------------------------|----------------|
| 2017                            | 2018           |
| ש"ח                             | ש"ח            |
| 4,194                           | 2,183          |
| 5,489                           | 6,213          |
| -                               | 1,491          |
| <u>9,683</u>                    | <u>9,887</u>   |
| <u>(4,062)</u>                  | <u>(2,154)</u> |
| <u>5,621</u>                    | <u>(7,733)</u> |

הכנסות  
ריבית פקדונות  
ריבית מרשויות המס  
ריבית והפרשי הצמדה  
הוצאות  
ריבית ועמלות בנקאיות

באור 16 - הוצאות אחרות, נטו

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                  |
|---------------------------------|------------------|
| 2017                            | 2018             |
| ש"ח                             | ש"ח              |
| 296,483                         | (12,774)         |
| 37,967                          | 37,672           |
| -                               | 4,505,085        |
| 165,096                         | 138,406          |
| (35,000)                        | 1,112,000        |
| <u>464,546</u>                  | <u>5,780,389</u> |

הוצאות (הכנסות) בגין שנים קודמות, נטו  
הוצאות בגין מיזמים שנסתיימו, נטו  
הפרשה לחובות מסופקים (ראה באור 4)  
הוצאות אחרות  
עדכון הפרשה בגין תביעה תלויות



להלן פרוט התביעות שהחברה צד להן:

1. בחודש יוני 2015 הוגשה תביעה כספית בסך של 6.5 מיליון ש"ח בטענה לאי תשלום מלוא התמורה בפרייקט "רחל המשוררת". הוגש כתב הגנה ותביעה שכנגד בסכום של כ-3.7 מיליון 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 בימ"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 מיליון ש"ח בגין נזקים ו/או עבודות נוספות במסגרת פרויקט "כרמיס". הוגש כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד על סך של כ-7 מיליון 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 בימ"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 מיליון ש"ח. החברה הגישה כתב הגנה ותביעה שכנגד על סך של כ-6 מיליון 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 כחובים, ולו בגין תשלומים שעל פניו שולמו ביתר, ולפחות את ערבות הביצוע בסך של 1.2 מיליון 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 ביולי 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 2,239 אלפי ש"ח ע"י משתכנים בטענה לאיחור במסירת מגרשים והפרה יסודית של ההסכם כנגד חלקם הוגשו תביעות שכנגד בסך 1,350 אלפי ש"ח. עפ"י יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה ניתנים להערכה על חלקם של התביעות ונאמזו בסך של 700 אלפי ש"ח.
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"ש 167 אלפי ש"ח.
7. החברה מנהלת תיק הוצל"פ בקשר עם מושכר שהושכר לחייב. החייב פנה להליך פשטייר. בשלב זה סיכויי גביה לא נראים גבוהים.
8. כנגד החברה הוגשו תביעות כספיות בסך 1,366 אלפי ש"ח ע"י ספקים. להערכת יועציה המשפטים התביעות תסתיימנה בתשלום לספקים בסך של כ-447 אלפי ש"ח בגין סכום זה ביצעה החברה הפרשה.
9. כנגד החברה הוגשה תביעה כספית ע"י תושב הטוען לחציבת מדרון באופן לקוי ליד מגרשו. לפי חו"ד מומחה בימ"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.

|  |                 |
|--|-----------------|
|  | באור 18 -       |
| <b>עסקאות עם צדדים קשורים</b>                    |                 |
| 18.1 להלן פרוט העסקאות עם מועצה מקומית בית אריה: |                 |
| <u>ש"ח</u>                                       |                 |
| <u>93,925</u>                                    | <b>הכנסות:</b>  |
| <u>2,517,343</u>                                 | דמי שכירות      |
|  | פרוייקטים       |
| <u>427,991</u>                                   | <b>הוצאות:</b>  |
| <u>4,505,085</u>                                 | חיוב בשכר עבודה |
|  | חובות מסופקים   |

18.2 – הקמה ופיתוח מכון לטיהור שפכים

החברה לפיתוח בית אריה בע"מ (להלן: "החברה") חתמה ביום 2.1.2008 עם המועצה המקומית בית אריה (להלן: "המועצה") על הסכם להשלמת בניית מכון לטיהור שפכים (להלן: "המט"ש").

הקמת המט"ש היוותה תנאי הכרחי לפעילות החברה בפיתוח כ - 300 מגרשים.

על פי ההסכם תיקח על עצמה החברה חלק יחסי מהתחייבויות המועצה כנגד קבלת זכויות במט"ש.

ביום 11 לינואר 2009 נחתם הסכם שותפות בין הצדדים לפיו החברה התחייבה לשלם סך של 1,500 אלפי ש"ח מתוך עלות הקמת המט"ש, ובנוסף מימנה את פיתוח המט"ש בסך של כ - 431 אלפי ש"ח.

סך ההשקעה של החברה במט"ש הסתכמה לסך של 1,931,596 ש"ח המקנים לה בעלות על המט"ש בשיעור של 25%. הקמת המט"ש הושלמה בשנת 2009.

ביום 24 לינואר 2010 חתמה החברה עם המועצה על הסכם לפיו כל רווח עתידי מהמט"ש, שאינו אגרות, יחולק בין המועצה לבין החברה באופן יחסי להשקעה.

18.3 - ביום 8.6.2015 נחתם הסכם בין החברה לבין המועצה המקומית בית אריה (להלן: "המועצה") במסגרת ההסכם החברה מחוייבת בעלות יחסית של שכר העבודה של ראש המועצה, מזכיר, גזבר ומנהל המועצה בגין שירותים אשר הם מעניקים לחברה.

באור 19 - מיסים על הכנסה

לחברה שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2013.