

נספח 9

העתק הדוחות הכספיים לשנת

2011

איתן. מחולל & שדות
עורכי דין ועורכי פטנטים



א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2011



בלמר, שחר, כהן ושות' רואי חשבון

Blemmer, Shachar, Cohen & co CPA

כתובת המשרד: רח' שלמה בן יוסף 13 צ'ק פוסט חיפה
חרימון 04 8420592 מקס 04 8420593
נמכת לשלוח דואר ת.ד. 25299 חיפה. מיקוד 31251
Ben Yosef al Hata' P.O.B. 25299 Zip code 31251
אימייל: Office@bsc-cpa.co.il Email:

א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובניין) בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

תוכן הענינים

עמוד

2

דוח רואה החשבון המבקר

3

מאזן

4

דו"ח רווח והפסד

5-6

דוחות על תזרימי המזומנים

7-12

באורים לדוחות הכספיים



Jacobs Shachar
Blemmer, Shachar, Cohen & co CPA

ע"מ: 515014444
מס' תע"מ: 515014444

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של

א.ב.השקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ

ביקורנו את המאזן המצורף של א.ב.השקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2011 ואת דוח רווח והפסד לשנים שנסתיימו באותם התאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית 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.

לחברה הון עצמי שלילי של 13,038,587 ש"ח והפסד 49,370,883 ש"ח נובע רובו ככלו מהפסדים ניכרים של חברות בנות שנרשמו לפי שיטת השווי המאוזן. המשך קיום החברה מותנה בהגעת חברות הבנות לרווחיות מספקת בשנים הקרובות, אשר תוכל לכסות חלק ניכר מההפסדים הקיימים.

לדעתנו, לאור האמור לעיל ובכפוף לביאור 1(ב), הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת תוצאות פעולותיה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים.

חיפה, כ"ט תשרי תשע"ג
15 באוקטובר 2012

בלמר, שחר, כהן ושות'
רואי חשבון

א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		באור
51,883	-	4
66,639	56,247	5
-	9,096	6
118,522	65,343	

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
פקיד שומה

השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

השקעות בחברות כלולות

85,929,817	42,994,396	9
86,048,339	43,059,739	

התחייבויות שוטפות

בנקים וחלויות שוטפות
זכאים ויתרות זכות

10,951,043	8,007	7
7,294,766	26,544,851	

18,245,809	26,552,858	
------------	------------	--

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות לזמן ארוך

36,949,020	29,545,468	
------------	------------	--

גרעון בהון

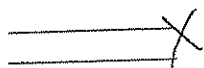
הון מניות
קרנות הון
יתרת (הפסד) רווח

100	100	
30,000,000	35,478,786	
853,410	(48,517,473)	
30,853,510	(13,038,587)	
86,048,339	43,059,739	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

15 באוקטובר 2012

תאריך אישור
הדוחות הכספיים



א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ

דו"ח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011		
שקלים חדשים		באור	
5,804,959	5,521,014		הכנסות
3,543,316	3,863,740	א'	הוצאות הנהלה וכלליות
2,261,643	1,657,274		רווח מהפעלה
2,354,950	2,613,950	8	הוצאות מימון, נטו
93,307	956,676		הפסד לפני מסים על ההכנסה
2,821	-		מס על ההכנסה
96,128	956,676		הפסד בשנת הדו"ח
15,566,973	48,414,207		חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
15,663,101	49,370,883		הפסד נקי
16,516,511	853,410		יתרת רווח שנה קודמת
853,410	(48,517,473)		יתרת (הפסד) רווח לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

דו"חות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום		
בדצמבר 2010	בדצמבר 2011	
ש"ח	ש"ח	
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :</u>		
(15,663,101)	(49,370,883)	רווח (הפסד) לתקופה
21,689,121	68,679,654	התאמות הדרושות להצגת המזומנים
-----	-----	מפעילות שוטפת - נספח א'
6,026,020	19,308,771	מזומנים נטו, מפעילות שוטפת
-----	-----	
-	8,007	<u>תזרים מזומנים מפעילות מימון :</u>
(5,982,769)	(19,368,661)	אשראי לזמן קצר, נטו
-----	-----	הלוואות לזמן ארוך, נטו
(5,982,769)	(19,360,654)	מזומנים נטו, מפעילות מימון
-----	-----	
43,251	(51,883)	עליה (ירידה) במזומנים
8,632	51,883	ושווי מזומנים
-----	-----	יתרה לתחילת התקופה
51,883	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים
=====	=====	לסוף התקופה

הביאורים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

דו"חות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום
 בדצמבר 2011 בדצמבר 2010
 ש"ח ש"ח

נספח א'
 התאמות הדיושות להצגת המזומנים
 מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
בתזרימי המזומנים :

15,566,974	48,414,207	חלק החברה (ברוחי) הפסדי חברות מוחזקות
-	1,014,066	שערוך הלוואות והתחייבויות
		לזמן ארוך
-----	-----	
15,566,974	49,428,273	
-----	-----	

שינויים בסעיפי רכוש
והתחייבויות :

(25,710)	1,296	ירידה (עליה) בחייבים כולל פקיד שומה
6,147,857	19,250,085	עליה בזכאים ויתרות זכות
-----	-----	
6,122,147	19,251,381	
-----	-----	
21,689,121	68,679,654	
=====	=====	

חבאורים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2011

באור 1 - החברה

- א. החברה נרשמה בשנת 2006 והיא חברת בת של א.ב.ליבר ניהול השקעות ובקרה בע"מ ובמהותה היא חברת אחזקות.
- חברות הבנות שלה עוסקות בביצוע, ייזום וניהול במישרין או באמצעות חברות בנות שלהם של פרויקטים בתחומי הנדסה אזרחית : עבודות תשתית, התקנת צנרת מים, ביוב, ניקוז, חשמל, מתקני טיהור שפכים וביצוע עבודות עפר וסלילת כבישים.
- חברת בת פעילה בתחום השפכים והמים בפרויקטים שמבוצעים באמצעות חוזי B.O.T. הכנסות החברה מקורם בעמלות בשיעור 2.5% ממחזור ההכנסות של חברות הבנות וזאת עפ"י הסכם שנחתם בחודש דצמבר 2007 בגין שירותי ניהול וייעוץ בין החברה לחברות בנות שלה. תקופת ההסכם הוא 1.1.2008 ועד 31.12.2010
- ב. לחברה הון עצמי שלילי בסך 13,038,587 ש"ח והפסד מצטבר בסך 49,370,883 ש"ח אשר רובו נובע מהפסדי חברות בנות בסך 48,414,207 ש"ח. הכנסות החברה, שהיא חברת אחזקות חס מדמי ניהול מחברות בהם היא מחזיקה. המשך קיומה של החברה מותנה בהגעת חברות הבנות לרווחיות מספקת בעתיד. מאחר ולחברות הבנות ישנם נכסים רבים ישנה סבירות כי תגיענה לרווחים בשנים הקרובות.

ביאור מס 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- | א. | הגדרות | א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ. |
|----|----------------|---|
| 1. | "החברה" | - א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ. |
| 2. | "צדדים קשורים" | - כמשמעותם בגלוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל. |
| 3. | "בעלי ענין" | - כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג - 1993. |
| 4. | "חברה מאוחדת" | - חברה שבה יש לחברה שליטה ושיעור ההחזקה בה עולה על 50%, אשר דוחותיה אוחדו עם הדוחות של החברה במסגרת הדוחות המאוחדים. |
| 5. | "חברה מוחזקת" | - חברה מאוחדת או חברה מאוחדת באיחוד יחסי. |
| 6. | "בעל שליטה" | - כמשמעותו בחוק ניירות הערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים) התשנ"ו - 1996 (להלן - תקנות בעלי שליטה) |
| 7. | | לחברה שתי חברות מוחזקות :
קל בנין בע"מ - העוסקת בפרויקטים בתחומי הנדסה אזרחית - לחברה ארבע חברות מוחזקות.
חברה בבעלות ושליטה של 100% במישרין או בעקיפין.
קל בנין טכנולוגיות מים בע"מ - העוסקת בפעילות שפכים, מים ומפעילה פרויקטים בשיטת B.O.T.
לחברה מוחזקת קל בנין טרמק בע"מ. חברה בבעלות ושליטה של 100% - במישרין או בעקיפין. |

ב. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים

החברה עורכת ומציגה את דוחותיה הכספיים בשקלים חדשים (ש"ח)

א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2011

באור 2 - המשך עיקרי המדיניות החשבונאית

ג. כללי דיווח

1. מאזנים
שוויון המאזני של השקעות בחברות מוחזקות נקבע על בסיס הדוחות הכספיים של חברות אלו.
2. דוחות רווח והפסד
חלק החברה בתוצאות הפעילות של חברות מוחזקות וחלקם של זכויות בעלי מניות החיצוניים בתוצאות של חברות מאוחדות, נקבעו כל בסיס הדוחות הכספיים של חברות אלו.
- ד. דו"ח על תזרים המזומנים
הדו"ח נערך בהתאם להוראות גילוי דעת מספר 51 של לשכת רואי חשבון בישראל. הדו"ח מספק מידע על תקבולי ותשלומי המזומנים במשך התקופה מפעילות שוטפת השקעות ומימון.
- ה. מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים כוללים פקדונות שקליים שאינם מוגבלים בשימוש הניתנים למימוש למזומנים באופן מיידי ואשר התקופה עד למועד פדיונם ממועד השקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.
- ו. יתרות נקובות במט"ח או צמודות אליו או צמודות למדד
 1. יתרות במטבע חוץ או צמודות אליו נכללו בדו"חות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים לתאריך המאזן כפי שפורסמו ע"י בנק ישראל.
 2. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן מוצגים לפי המדד הידוע לתאריך המאזן.
 3. להלן נתונים לגבי שער החליפין ומדד המחירים לצרכן :

שער חליפין של יורו	שער חליפין של \$ ארה"ב	מדד המחירים לצרכן (בגין חודש הדיווח)
4.938	3.821 ש"ח	104 נק'
4.379	3.549 ש"ח	125.83 נק' *
השינוי בתקופת הדו"ח :		
2011	4.23%	7.66%
2010	4.23%	2.2%

* מדד לפי ממוצע 2000.

ז. אגרות חוב

1. החברה הנפיקה אגרת חוב לטובת בנק לאומי בסך של 20 מיליון ₪, ניתנת להמרה למניות חברת האם בשיעור של 20% מההון המונפק והנפרע של קל בנין בע"מ אך לא ניתנות לפירעון.
2. החברה הנפיקה אגרת חוב לטובת בנק לאומי בסך של 10 מיליון ש"ח ניתנת להמרה למניות חברת האם בחברה בשיעור של 20% מההון המונפק והנפרע של קל בנין טכנולוגיות מים בע"מ, אך לא ניתנת לפירעון.

א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2011

באור 2 - המשך עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. השקעות בחברות מוחזקות

השקעות בחברות מוחזקות מוצגות על בסיס השווי המאזני.

ט. קרנות חון

מהוות אגרות חוב להמרה "כתקבולים בגין אופציות המרה" וזאת עד למועד ההמרה שכאשר יתבצע יועבר לחון מניות ופרמיה.

י. שעבודים

1. לחברה שעבוד קבוע ראשון של חון המניות הבלתי נפרע של החברה, המוגיטין שלה ושעבוד שוטף כל רכישתה.

2. לחברה שעבוד קבוע ראשון בדרגה על מניות הנהלה ורגילות בחברת הבת קל בנין בע"מ.

א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
51,883	-

מזומנים בבנקים

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
32,000	-
-	23,200
34,639	33,047
66,639	56,247

מוסדות

חייבים שונים

הוצאות מראש

באור 6 - פקיד שומה

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
-	9,096
-	9,096

מקדמות בשנת הדוח

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
7,255,321	26,514,771
39,445	-
-	30,080
7,294,766	26,544,851

צדדים קשורים

זכאים שונים והוצאות לשלם

מוסדות

א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
-	(160,656)
(2,354,847)	(2,472,733)
(103)	19,439
<u>2,354,950</u>	<u>(2,613,950)</u>

ריבית ושיערוך הלוואות

ריבית ועמלות בנקאיות

רביית למוסדות

באור 9 - השקעות בחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
600	600
85,000,000	90,478,786
929,217	(47,484,990)
<u>85,929,817</u>	<u>42,994,396</u>

שווי מאזני

שטרי הון

החלק בתוצאות חברות כלולות

א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

רשימה א' - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2010	2011
שקלים חדשים	
2,126,000	2,363,625
55,000	15,000
18,000	18,000
64,000	25,000
56,511	12,154
1,204,805	1,399,961
19,000	30,000
<u>3,543,316</u>	<u>3,863,740</u>

שכר עבודה ונלוות

אחזקה ותיקונים

בטוח

צרכי משרד והדפסות

מסים ואגרות

שכר טרחה מקצועי

הנהלת חשבונות ומיכון

א.ב.ה.שקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובניין) בע"מ

דוחות התאמה לצרכי מס הכנסה לשנת 2011

תוכן הענינים

עמוד

2

דוח רואה החשבון המבקר

3

דוח התאמה לצרכי מס הכנסה לשנת 2011



בלמר, שחר, כהן ושות' רואי חשבון
Blemmer, Shachar, Cohen & co CPA

משרד המשרד רח' שלמה בן יוסף 13, צ'ק פוסט חיפה
 טלפקס: 04-8422000, טלפון: 04-8422001
 חשבוניות מס: 25299, חשבוניות: 3125
 חשבוניות מס: 25299, חשבוניות: 3125
 E-mail: Office@BSC-CPA.co.il

Jacobs Shachar
 Ram Cohen

עמ' 1 שחר
 עמ' 2 כהן

דוח דואה החשבון המבקר

בדקנו את ההתאמה המצורפת של א.ב.השקעות ואחזקות (חנדסה אזרחית ובנין) בע"מ לשנת המס 2011 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011, להכנסה שהוצגה על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת החוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(ו) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32 א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו, ובכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

בלמר, שחר, כהן ושות'
 רואי חשבון

15 באוקטובר 2012

א.ב.השקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ

דוח התאמה לצרכי מס הכנסה לשנת 2011

דו"ח התאמה לצרכי מס

=====

לשנת המס 2011

=====

הפסד לפי דוח רווח והפסד

956,676

נוסף :

ריבית ממוסדות

הפסד מועברמשנים קודמות

19,439

96,128

115,567

1,072,243

=====

הפסד מותאם לצורך מס

קל בנין בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2011



בלמר, שחר, כהן ושות' רואי חשבון

Blemmer, Shachar, Cohen & co CPA

כתובת המשרד: רח' שלמה בן יוסף 13, צ'ק פוסט חיפה
טלפון: 04-8420592 סקס: 04-8420593
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 25299 חיפה, מיקוד 31251
13 Shlomo Ben Yosef st. Haifa, P.O.B. 25299, Zip code 31251
אימייל: Email: Office@bsc-cpa.co.il

קל בגין בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	מאזן
5	דו"ח רווח והפסד
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7-22	באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011



בלמר, שחר, כהן ושות' רואי חשבון
Blemmer, Shachar, Cohen & co CPA

נוסחת המשרד: רח' שלמה בן יוסף 13, צ'ק פוסט חיפה
טלפקס: 04-8420592 :פקס 04-8420593
נוסחת למשלוח דואר: ת.ד. 25299 חיפה, מיקוד 31251
13 Salomo Ben Yosel st. Haifa, P.O.B. 25299, Zip code 31251
Email: Office@bsc-cpa.co.il אימייל: Office@bsc-cpa.co.il

Jacob Shachar
Rami Cohen

ימ"ב שחר
רח' כהן

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של

קל בנין בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של קל בנין בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת דוח רווח והפסד לשנים שנסתיימו באותם התאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה 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 מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת 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 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת תוצאות פעולותיה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים. לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לבאור ד'1 לדו"חות הכספיים. לחברה נגרמו הפסדים בסך של 20,951,592 ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 דבר שגרם לקיטון בהון העצמי של החברה בסך של 13,508,990 ש"ח. תוכניות ההנהלה בקשר לעניינים אלה מפורטות בבאור ד'1. לאור האמור לעיל, המשיך פעילותה של החברה, מותנה בהגעתה לרווחיות מספקת בעתיד.

חיפה, י' אב תשע"ב
29 ביולי 2012

בלמר, שחר, כהן ושות'
רואי חשבון

קל בנין בע"מ

מאזן

קל בנין בע"מ		באור	
2010	2011		
שקלים חדשים			
רכוש שוטף			
11,396,704	6,654,202	3	מזומנים ושווי מזומנים
6,688	4,362,005	4	השקעות לזמן קצר
9,805,214	91,330,288	5	לקוחות
20,475,796	27,741,803	6	חייבים ויתרות חובה
2,896,173	4,618,631	7	מלאי
85,362,769	35,380,052	8	הכנסות לקבל
331,301	-	2	מס נדחה
-	3,414,387	2,8	מלאי עבודות בביצוע בניכוי מקדמות מלקוחות
1,125,503	1,902,865	10	פקיד שומה
131,400,148	175,404,233		
השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך			
96	90		מניות בלתי סחירות
46,354,735	16,786,202	11	חייבים לזמן ארוך
-	402,332	18	ייעודה לפיצויים, נטו
46,354,831	17,188,624		
21,684,832	19,499,603	12	רכוש קבוע, נטו
נדליץ להשקעה			
1,500,000	1,500,000	2	נדליץ מניב
200,939,811	213,592,460		

קל בנין בע"מ

מאזן

קל בנין בע"מ		קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		באור
67,109,716	13,109,966	13
60,294,449	89,535,376	14
39,213,889	34,009,480	15
166,618,054	136,654,822	

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלואות לזמן קצר

ספקים ונותני שירותים

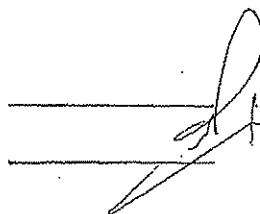
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

חלואות לזמן ארוך

34,321,757	20,812,767
200,939,811	213,592,460

הון עצמי



29 ביולי 2012

תאריך אישור
דוחות כספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קל בנין בע"מ		קל בנין בע"מ		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2010	2011	שקלים חדשים		באור
215,057,606	199,261,658			הכנסות
208,033,568	191,352,382			19 עלות העבודות
7,024,038	7,909,276			רווח גולמי
8,798,410	8,906,607			א' הוצאות הנהלה וכלליות
1,774,372	997,331			הפסד מהפעלה
8,408,532	13,375,120			20 הוצאות מימון, נטו
10,182,904	14,372,451			הפסד לאחר הוצאות מימון
1,072,988	734,484			21 הכנסות אחרות
9,109,916	13,637,967			הפסד לאחר הכנסות אחרות
-	7,358,006			2 הפרשה לתובות מסופקים משנים קודמות
9,109,916	20,995,973			הפסד לפני מסים על ההכנסה
880,862	331,301			22 מיסים על ההכנסה
9,990,778	21,327,274			הפסד השנה
(351,878)	375,682			חלק החברה בהפסדי (ברוחי) חברות כלולות
10,342,656	20,951,592			הפסד לשנת הדו"ח
4,810,392	15,153,048			יתרת הפסד שנה קודמת
15,153,048	36,104,640			יתרת הפסד לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קל בנין בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת הפסד	קרן חון	הון המניות	
שקלים חדשים				
38,628,229	(4,810,392)	43,437,121	1,500	יתרה ליום 1 בינואר 2010
6,036,184	-	6,036,184	-	קרן שיערוך
(10,342,656)	(10,342,656)	-	-	הפסד
34,321,757	(15,153,048)	49,473,305	1,500	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
(557,398)	-	(557,398)	-	קיטון בקרן שיערוך
8,000,000	-	8,000,000	-	הנפקת שטר חון
(20,951,592)	(20,951,592)	-	-	הפסד
20,812,767	(36,104,640)	56,915,907	1,500	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

באור 1 - החברה

- א. החברה נרשמה בשנת 1973 והיא עוסקת בביצוע, ייזום וניהול במישרין או באמצעות חברות בת או חברות אחיות של פרויקטים בתחומי ההנדסה האזרחית: עבודות תשתית לאזורי תעשייה, הקמת ישובים ושכונות חדשות, התקנת צנרת מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, בנייה, ביצוע עבודות עפר וסלילת דרכים וכבישים, הקמת תחנות כח עבור חברת החשמל, הקמת תשתיות וסלילה של מסילות רכבת וכן תכנון, הקמה ותפעול של מכוניים לטיהור שפכים.
- ב. פעילות השפכים והמים מבוצעת בחברת קל בנין טכנולוגיות מים בע"מ, שהיא חברה אחת לקל בנין בבעלות זהה לחלוטין. לפיכך, הפעולות בתחום השפכים והמים לרבות חוזה B.O.T והפרויקטים שמכוחם, מבוצעים באמצעות חברה אחת קל בנין טכנולוגיות מים בע"מ וחברת הבת שלה קל בנין טרמק בע"מ.
- ג. בהתאם להסכם העבירה חברת קל בנין בע"מ מספר עבודות בקבלנות משנה לחברה קשורה, קל בנין טרמק בע"מ תמורת סך כל ההכנסות אשר ישולמו לחברה בפועל בגין העבודות הנ"ל.
- ד. לחברה נגרמו הפסדים ניכרים בסך 20,951,592 ש"ח בשנה שנסתיימה בתאריך 31 דצמבר, 2011 דבר שגרם לקיטון בהון העצמי של החברה בסך 13,508,990 ש"ח. תוכניות ההנהלה הינן צמצום עלויות והתייעלות בתפעול, קבלת מכרזים ופרויקטים בכמות מספקת שלצידה רווח סביר. המשך פעילותה של החברה מותנה בהגעתה לרווחיות מספקת בעתיד. ההפסד לחברה נגרם כתוצאה מהתפשרות ופיטורים שנאלצה לעשות עם מזמיני העבודה בגין חשבונות ביניים וסופיים מעבודות רבות שבוצעו בעיקר בשנים קודמות ואשר ההתחשבנות בגינה נמשכו שנים אחדות. קיטון בהיצע הפרויקטים לביצוע במחירים הכוללים רווח סביר גרמו אף הם לקיום הפסד שנתי ניכר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאיתא. הגדרות

1. "החברה" - קל בנין בע"מ.
2. "צדדים קשורים" - כמשמעותם בגלוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
3. "בעלי עניין" - כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג - 1993.
4. "חברה מאוחדת" - חברה שבה יש לחברה שליטה וששיעור ההחזקה בה עולה על 50%.
5. "חברה מוחזקת" - חברה מאוחדת או חברה מאוחדת באיחוד יחסי.
6. "בעל שליטה" - כמשמעותו בחוק ניירות הערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים) התשנ"ו - 1996 (להלן - תקנות בעלי שליטה)

7. לחברה ארבע חברות מוחזקות:

א. מעלה יפה נוף בע"מ (להלן "מעלה יפה נוף") העוסקת בייזום פרויקטים של בניה והקמת שכונת מגורים בשיטת "בנה ביתך" על אדמות מדינה. חברה בבעלות ובשליטה 100% במישרין או בעקיפין.

ב. חמדת יפו בע"מ (להלן "חמדת יפו") - חברה בתחום הייזמות. חברה בבעלות ובשליטה 100% במישרין או בעקיפין. לא היתה לחברה פעילות עסקית בשנת הדו"ח.

ג. אלונית בנייה ופיתוח בע"מ - העוסקת בתחום ייזמות ובניית בתים מגורים. חברה בבעלות ובשליטה 100% במישרין או בעקיפין. לא היתה לחברה פעילות עסקית בשנת הדו"ח.

ד. קל בנין תעשיות בע"מ - חברה בתחום ההנדסה האזרחית. חברה בבעלות ובשליטה 100% במישרין או בעקיפין. לא היתה לחברה פעילות עסקית בשנת הדו"ח.

8. לחברה יש חברות אשר אינן פעילות עסקית:

קל בנין הנדסה בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה של 100% במישרין או בעקיפין. אלונית בנייה ייזום והשקעות (1998) בע"מ - בבעלות ובשליטה של 100% על ידי חברת אלונית בנייה ופיתוח בע"מ. מי קת בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה של 50% במישרין או בעקיפין. בית אצולת הזהב ניהול ואחזקות בע"מ - חברה בבעלות של 100% של אלונית בנייה ופיתוח בע"מ. נוף המפרץ ייזום ובנייה בע"מ - חברה בבעלות ובשליטה של 50% במישרין או בעקיפין ע"י חברת אלונית בנייה ופיתוח בע"מ.

ב. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים
החברה עורכת ומציגה את דוחותיה הכספיים בשקלים חדשים (₪).

ג. דו"ח על תזרים המזומנים
הדו"ח נערך בהתאם להוראות גילוי דעת מספר 51 של לשכת רואי חשבון בישראל. הדו"ח מספק מידע על תקבולי ותשלומי המזומנים במשך התקופה מפעילות שוטפת, השקעות ומימון.

ד. השקעות בחברות מוחזקות

ההשקעות בחברות מוחזקות מוצגות על בסיס השווי המאזני.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)ה. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פקדונות שקליים שאינם מוגבלים בשימוש הניתנים למימוש למזומנים באופן מיידי ואשר התקופה עד למועד פדיונם ממועד השקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים. אחד מה-ן הבנק של החברה רשום בנאמנות על שם עורך דין בחברה.

ו. בטוחות סחירות

בטוחות סחירות מוצגות על פי שווים לפדיון לתאריך הדו"חות הכספיים.

ז. יתרות נקובות במט"ח או צמודות אליו או צמודות למדד

1. יתרות במטבע חוץ או צמודות אליו נכללו בדו"חות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים לתאריך המאזן כפי שפורסמו ע"י בנק ישראל.

2. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן מוצגים לפי המדד הידוע לתאריך המאזן.

3. להלן נתונים לגבי שער החליפין ומדד המחירים לצרכן :

מדד המחירים לצרכן * (בגין חודש הדיווח)	שער חליפין של \$ ארה"ב	שער חליפין של יורו	
216.27 נק'	3.821 ש"ח	4.938	31 בדצמבר 2011
101.79 נק'	3.549 ש"ח	4.7379	31 בדצמבר 2010

השינוי בתקופת הדו"ח :

2.6%	(6%)	(13%)	2010
2.2%	7.66%	4.23%	2011

מדד לפי ממוצע 2011

4. הלוואות לזמן ארוך הן הלוואות שנתקבלו לתקופה של 18 חודשים ב-11/10/2011.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)ה. רכוש קבוע

1. הרכוש הקבוע מוצג במחירי עלות.
2. הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר (פחת שנתי שווה), על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים.

3. שעורי הפחת השנתיים הינם :

<u>האחוז לצורך מס</u>	<u>האחוז</u>	
15-20	8-12	מכונות וציוד לתעשייה ולבניה
4-5	4	מבנים
15	15	כלי רכב פרטיים ומסחריים
20	20	משאיות
15	15	מכשירי קשר, וציוד אלקטרוני
6-10	6-10	רהוט וציוד משרדי
25-33	25-33	מחשבים וציוד נלווה

4. שלושה כלי רכב רשומים על שם בעל ענין ואחרים בנאמנות עבור החברה.

ט. פעילות קבלנית – הכנסות לקבל
בשנים קודמות עבודות בביצוע בניכוי מקדמות מלקוחות

הטיפול החשבונאי בעבודות קבלניות מבוסס על פי שיטת התקדמות העבודות כמובא להלן :

- א. עבודות קבלניות הם עבודות הנעשות על פי הזמנה של לקוח עפ"י מפרט ספציפי והמתייחס לעבודות סלילה, פתוח ותשתית.
- ב. הכנסה תוכר בהתאם לביצוע מצטבר בפועל לתאריך הדוחות הכספיים כפי שאושרו ע"י נותני העבודה ומהנדסי החברה ובניכוי ביצוע שנלקח בשנים קודמות. סכום זה מהווה למעשה את העלות והרווח שנצבר לתאריך הדוחות הכספיים.
- ג. עלויות ביצוע העבודות נכללות בדו"ח רווח והפסד עם התהוותן.
- ד. קיימת הקבלה בין ההכנסה להוצאה בכל פרויקט, פרויקטים שטרם הבשילו כדי 25% מהיקפן נכללות בסעיף עבודות בביצוע המהווים את העלויות שנצברו ובניכוי מקדמות שנתקבלו. לא נכללו רווחים כלשהם מעבודות אלו.

י. מלאי

1. מצעים גרוסים - העלות כוללת עבודה ועקיפות.
2. מוצרי בטון - העלות כוללת חומרים, עבודה ועקיפות.
3. ערך המלאי כאמור לעיל נקבע לפי עלות או שוק הנמוך שבהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)י.א. התחייבויות בגין סיום יחסי עובד ומעביד

1. התחייבות החברה לתשלום בגין סיום יחסי עובד ומעביד ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין מכוסה בחלקה ע"י הפקדות בקרן בטוח של פועלי בגין, בקרן מבטחים, בפוליסות בחברות ביטוח ובקופת פיצויים של מוסדות כספיים. היעודה בניכוי התחייבויות בדו"ח הכספי משקפת את עודף היעודה.
2. סכומי הצבירה בקרנות הפנסיה (קרן בטוח ומבטחים) ובפוליסות בטוח אינם בשליטת החברה ולפיכך לא מוצגים סכומים אלו בדוחות הכספיים כהתחייבות ויעודה לפיצויים.
3. חושבה עתודה לחופשה בהתאם לצבירת ימי החופשה של העובדים.

י.ב. הפרשה לבדק ואחריות

החברה אינה נוהגת לרשום פרשות לבדק ואחריות וזאת מאחר ועלויות אלה במידה וקיימות אינן מהותיות ונרשמות בשנה בה הם מבוצעות בפועל.

י.ג. הפרשה לחובות אבודים, מסופקים ותביעות

הפרשה לחובות מסופקים ותביעות נקבעת בחלקה באופן ספציפי – בגין חובות שגבייתם מוטלת בספק – ובחלקה עפ"י הערכת הנהלת החברה אשר מכסה באופן נאות את יתרת סיכון האשראי הפרשים בין ח-נ סופיים בגין פשרות עם נותני העבודה מוספים או מופחתים מהכנסות מעבודות מקום שבו דווחו בעבר.

י.ד. פעילות תעשייתית

החברה הפעילה באחד מאתרי העבודה שלה ציוד לחציבה וגריסה של אגרגטים למיניהם- לשימוש עצמי ולמכירה לגורמי חוץ. כמו כן החברה הפעילה את מפעל הבטון שבבעלותה לצורך ייצור של מוצרי בטון לשימוש עצמי ולמכירה לגורמי חוץ.

י.ו. ערבויות

החברה מסרה ערבויות ביצוע, טיב ומכרז ללקוחותיה ליום 31 בדצמבר 2010 בסכום כולל של כ- 141,222,440 ש"ח.

י.ז. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של חלק מהנכסים וההתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים ועל נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. הובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלו. חלק גדול מההכנסות נרשמו על סמך הצהרת ביצוע של מהנדסי החברה בגין שינויים, עבודות נוספות, התייקרויות וכד'.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. לקוחות בגין עבודות

מאופי פעולות החברה ובהיות מרבית הכנסותה בביצוע עבודות מתמשכות, נוצר מרווח זמן של שנה ויותר בין סיום העבודה בפועל לבין אישור ח-ן סופי על כל מרכיביו ואשר גורם להתדיינות ממושכת אשר במקרים רבים מסתיימת בערכאות משפטיות. יש והחברה נאלצת להתפשר עם מזמיני עבודה ולהפחית את החשבון הסופי. הפחתות אלו נרשמות בסעיף הכנסות מפעולות. יתרונות עם מזמין העבודה או התדיינות משפטית נרשמו בסעיף חייבים לזמן ארוך.

יח. נדל"ן מניב

לחברה משרדים בעכו בשטח של כ-422 מ"ר שהוערכו לסך של כ-1,500,000 ש"ח. המשרדים מושכרים לקרן למפעלי שיקום למוגבלים עד ליום 31/10/13.

יט. שטר הון

בחודש נובמבר 2011, הנפיקה החברה לחברה אחות קל בניה טכנולוגיות בנייה בע"מ שטר הון במזומן בסך 8,000,000 ש"ח שטר ההון אינו נושא ריבית, ללא מועד פירעון קבוע.

קל בנין בע"מ

באזורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ	
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2010	2011	
שקלים חדשים		
11,336,856	6,653,950	מזומנים בבנקים
59,848	252	פקדונות
11,396,704	6,654,202	

באור 4 - השקעות לזמן קצר

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ	
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2010	2011	
שקלים חדשים		
6,688	6,486	מניות סחירות במחירי שוק
-	4,355,519	פקדונות משועבדים
6,688	4,362,005	

באור 5 - לקוחות

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ	
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2010	2011	
שקלים חדשים		
9,362,082	91,112,898	לקוחות
443,132	217,390	המחאות לגבייה
9,805,214	91,330,288	

קל בנין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	
7,285,935	6,953,532
156,679	305,323
12,344,642	19,302,132
688,540	1,180,816
20,475,796	27,741,803

חברת אם
חייבים שונים
חברות בנות
הוצאות מראש

באור 7 - מלאי

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	
2,130,206	3,531,348
765,967	1,087,283
2,896,173	4,618,631

חומרי גלם ואגרגטים
מוצרי בטון

באור 8 - הכנסות לקבל

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	
85,362,769	35,380,052

הכנסות לקבל עבודות בביצוע

קל בנין בע"מ

באזורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011

באור 9: - מלאי עבודות בביצוע בניכוי מקדמות מלקוחות

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	
-	16,954,668
-	(13,540,281)
-	3,414,387

עלות עב' בביצוע
בניכוי: תקבולים ע"ח עב' בביצוע

באור 10 - פקיד שומה

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	
954,710	1,780,273
7,893	29,959
-	60,233
162,900	32,400
1,125,503	1,902,865

פקיד שומה שנים קודמות בגין עודפות
ניכויים במקור בשנת הדו"ח
מקדמות השנה
מקדמות בגין עודפות בשנת הדוח

באור 11 - חייבים לזמן ארוך

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	
46,156,083	16,504,293
198,652	281,909
46,354,735	16,786,202

חייבים לזמן ארוך (ראה גם ביאור י"ז)
הוצאות מראש

קל בנין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011

באור 12 - רכוש קבוע, נטו

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	שקלים חדשים

		עלות
18,424,640	18,842,727	מכונות וציוד
544,630	544,630	כלי רכב
8,366,770	8,398,480	מבנים, קרקע ומפעלים
1,363,305	1,513,772	ריהוט וציוד משרדי
1,618,865	1,618,865	שיפורים במושכר
30,318,210	30,918,474	
		פחת נצבר
(6,149,770)	(7,975,224)	מכונות וציוד
(266,749)	(310,829)	כלי רכב
(191,595)	(794,814)	מבנים ומפעלים
(1,123,526)	(1,276,483)	ריהוט וציוד משרדי
(901,738)	(1,061,521)	שיפורים במושכר
(8,633,378)	(11,418,871)	
21,684,832	19,499,603	

באור 13 - אשראי מתאגידים בנקאיים

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	שקלים חדשים

הלוואות לזמן קצר
חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך

67,036,136	13,109,966
73,580	-
67,109,716	13,109,966

קל בנין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011

באור 14 - ספקים ונותני שירותים

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	
42,063,713	51,698,373
18,230,736	37,837,003
60,294,449	89,535,376

ספקים
המחאות לפרעון

באור 15 - זכאים ויתרות זכות

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	
25,605,347	25,229,665
689,344	863,617
7,552,344	1,845,165
5,366,854	6,071,033
39,213,889	34,009,480

השקעה בניכוי חלק החברה בהפסדי חברות בנות [ראה ביאור 16]
עובדים
זכאים שונים והוצאות לשלם
מוסדות

באור 16 - השקעה בניכוי חלק החברה בהפסדי חברות בנות [ראה ביאור 16]

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	
1,291	1,291
(25,606,638)	(25,230,956)
25,605,347	25,229,665

עלות ההשקעה
בניכוי: חלקה של החברה בהפסדים שנצברו מיום הרכישה

קל בנין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011

באור 17 - הלוואות לזמן ארוך

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	
-	56,124,871

הלוואות מבנק בריבית קבועה

באור 18 - ייעודה לפיצויים, נטו

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	
2,467,306	2,008,727
(2,467,306)	(2,411,059)
-	402,332

עתודה לפצויי פרישה

יעודה שהופקדה

באור 19 - עלות העבודות

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ
לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר	31 בדצמבר
2010	2011
שקלים חדשים	
72,933,844	73,481,203
8,083,851	12,675,469
2,168,792	1,690,787
104,339,729	104,068,747
10,971,640	9,239,135
7,891,857	4,508,633
-	(16,954,668)
1,643,855	2,643,076
208,033,568	191,352,382

קניות חומרי גלם

משכורת ושכר עבודה

תוספות סוציאליות ונלוות

קבלני מישנה

אחזקת ציוד ורכב

ביטוחים, מיסים, אגרות וכד'

שינויים במלאי

פחת והפחתות

קל בנין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011

באור 20 - הוצאות מימון, נטו

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
4,771,000	4,981,541	דמי ניהול א.ב.אחזקות והשקעות
3,552,968	6,194,636	ריבית ועמלות בנקאיות
-	2,194,812	ערבויות ועמלות
84,564	4,131	הפרשי שער
8,408,532	13,375,120	

באור 21 - הכנסות אחרות

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
1,619,041	130,560	הכנסות מדיבידנד
(546,053)	603,924	רווח (הפסד) ממימוש נכסים
1,072,988	734,484	

באור 22 - מיסים על ההכנסה

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
(880,862)	(331,301)	שינויים בעתודות ובמיסים נדחים

באור 23 - שעבודים וערבויות

"קל בנין" יצרה שעבוד שוטף על המפעל ועל כל יתר רכוש ושעבוד קבוע על חוץ המניות שטרם נפרע ועל זכויות המוניטין ושעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על מכונות, ציוד, משאיות, כלי רכב וזכויות ביטוח בגינם לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

על חושים לביצוע עבודות קבלניות בגין פרויקטים שנתקבלו ממזמיני עבודה קיים שעבוד ספיציפי לטובת הבנקים המלווים.

"קל בנין" מסרה ערבויות ביצוע, טיב ומכרז ללקוחותיה ליום 31 בדצמבר 2011 בסכום כולל של כ- 141,222,440 ש"ח אשר גם הם מובטחים בשעבודים כאמור לעיל.

החברה ערבה לחובות החברה וחברות מוחזקות שלה.

באור 24 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ותביעות משפטיות

החברה הינה צד להתקשרויות הבאות:

א. בחודש דצמבר 2007 נחתם הסכם למתן שירותי ניהול ויעוץ בין החברה תאם א.ב. השקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ לבין קל בנין למתן שירותי ייעוץ כלליים, ייעוץ שווקי, שירותי גבייה ואחרים. תמורת קבלת השירותים הנ"ל תשלם החברה לחברה חניהול סך של 2.5% ממחזור פעילות החברה.

תקופת ההסכם הוא מ-1.1.2008 ועד ל- 31.12.2010 עלויות הנ"ל שיהיו הכנסות בחברת א.ב. השקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית בע"מ) אמורות לשמש לפרעון הלוואות לבנקים ולכן נכללו בעלויות מימון באור 20. ההסכם הוארך אוטמטית לשתי שנים נוספות.

ב. החברה שכרה מבנה ברח' לשם 12 באזור תעשייה צפוני קיסריה בשטח של 741 מ"ר המשמש את החברה והחברות המוחזקות למשרדים וכמרכז ניהול ושליטה. תקופת השכירות היא ל- 5 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 4 שנים. דמי השכירות החדשיים הם \$ 3,400 והם משולמים באופן רבעוני. שיפורים שנעשו במושכר כדי להתאימו לצרכי הקבוצה נכללו בסעיף רכוש קבוע. סך דמי השכירות נגזרו מהיקף השיפורים שבוצעו. הפחתת העלות תחושב לאורך תקופת השכירות.

תביעות משפטיות:

1. בחודש דצמבר 2011, קל בנין הגישה תביעה כנגד חברת חשמל בגין עבודות שביצעה באתר "צפית" ואשר נתמשכו עקב מחדלי תכנון של חברת חשמל. סך התביעה היא 4 מיליון ש"ח ונרשמה הכנסה לקבל ע"ס 2 מיליון ש"ח.

2. בחודש ינואר 2003 הוגשה על ידי קל בנין תביעה על סך 1,630 אלפי ש"ח נגד מ"א גליל תחתון, כפר כנא, משהד, כפר קמא, טורעאן בגין מטש שדה אילן, למעט מ.א. גליל תחתון 4 המועצות הנוספות לא שילמו חוב על עבודה קבלנית שקל בנין ביצעה. בחודש נובמבר 2003 ניתן פסק דין על מלוא סכום התביעה, בגינו נפתח תיק הוצל"פ בחודש יוני 2007. נכון למועד הדוח יתרת התיק לגבייה עומדת על סך של כ- 150,000 ש"ח.

3. בחודש אפריל 2005 הוגשה על ידי קל בנין וחברת הביטוח המגן, תביעה כנגד לבני מהנדסים בע"מ בסך 4,477 אלפי ש"ח, ותביעת שיבוב נזקים על סך 1,511 אלפי ש"ח. התביעה הוגשה כנגד מתכנני בריכת אידוי שדרות שהתמוטטה במתקן טיהור שפכים בשדרות. נקבעה על ידי מומחה בית המשפט

באור 24 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ותביעות משפטיות (המשך)

- חלוקת האחזיות היא 75% לנתבע ו 25% לחברה. בחודש יוני 2012, הוגשה פשרה לפיה ישולם לחברה סך של מיליון ש"ח. הפשרה טרם קיבלה אישור של חברת הביטוח.
4. הוגשה תביעה כנגד מועצה מקומית בית אליה בגין הפרת הסכם שנחתם בין הצדדים ועל פיו המועצה המקומית הזמינה מהחברה ביצוע עבודות להקמת מכון טיהור מים. סכום התביעה 2,126,300 ש"ח. לא נרשמה הכנסה לקבל.
5. בחודש נובמבר 2007 הוגשה על ידי קל בנין תביעה בהיקף של כ - 12 מיליוני ש"ח כנגד קרית ספר דיור מודיעין בע"מ בגין עיכוב בעבודה ונזקים חוזיים ונזקים בקשר עם פרויקט פיתוח תשתית בקרית ספר הנובעים מחוסר יכולת לגרוס את החומר שקל בנין חברה במסגרת הפרויקט. נרשמה הכנסה לקבל בסך 3,000,000 ש"ח.
6. בחודש מאי 2008 הוגשה על ידי קל בנין תביעה כנגד חברת חשמל סך של 12,422 אלפי ש"ח בגין נזקים חוזיים, נזקים ועשיית עושר בקשר עם חוזים לבניית תחנות כח גזר, קניונים וחגית. התביעה נסבה סביב עליה חדה במחירי הברזל בעולם שהעלתה בצורה דרסטית את עלויות ביצוע הפרויקטים. נרשמה הכנסה לקבל בסך 6,000,000 ש"ח.
7. בחודש נובמבר 2008, הוגשה על ידי קל בנין תביעה על סך 8,802 אלפי ש"ח כנגד נאות הפסגה בע"מ. מדובר בתביעה לתשלומים הנובעים מהסכמי ביצוע שנחתמו עם הנתבעת ועבודות שבוצעו עבורה וכן לפיצויים בעקבות נזקי הפרת ההסכמים. לדעת היועצים המשפטיים של החברה, מדובר בתביעה מבוססת ומגובה במסמכים רבים מזמן אמיתי וסיכוייה טובים למדי. בחודש אפריל 2011, לאחר תקופת הדוח נכנסה החברה להליכי כינוס נכסים, וטרם ניתנה הכרעה בתביעת החוב שהוגשה על ידי החברה. נרשמה הכנסה לקבל על סך כ-4,324,328 ₪.
- מדובר בתביעה לתשלומים הנובעים מהסכמי ביצוע שנחתמו עם הנתבעת ועבודות שבוצעו עבורה וכן לפיצויים בעקבות נזקי הפרת ההסכמים. לדעת מייצגי החברה מדובר בתביעה מבוססת ומגובה במסמכים רבים מזמן אמיתי וסיכוייה טובים למדי. בחודש אפריל 2011, לאחר תקופת הדוח נכנסה החברה להליכי כינוס נכסים, וטרם ניתנה הכרעה בתביעת החוב שהוגשה על ידי החברה.
8. בחודש דצמבר 2009 הוגשה על ידי קל בנין כנגד כביש חוצה ישראל בע"מ תביעה על סך 50 מיליון ש"ח, בגין חשבון סופי בפרויקט "עין תות", שהוגש בחודש אפריל 2009, על סך 170,250 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ), ולאחר הפחתת הסכום אשר שולם עד כה הסתכמה יתרת החשבון הסופי בסך 67,297 אלפי ש"ח. לדעת החברה ומייצגיה מדובר בתביעה מבוססת ומגובה במסמכים רבים בזמן אמיתי וסיכוייה הינם טובים. יתרת החוב בספרים עומדת על 30 מיליון ש"ח.
9. בחודש יולי 2010, הוגשה על ידי מינהל מקרקעי ישראל כנגד המועצה המקומית חבל מודיעין, החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין וכנגד החברה, תביעה על סך 80 מיליון ש"ח, בגין טענת המינהל להוצאה שלא כדין של עודפי העפר מפרויקט החברה המבוצע מאז שנת 1997 בפארק התעשייה בחבל מודיעין ומכירתם בשוק החופשי. לחילופין נדרש בתביעה לחייב את הנתבעים בסך 16 מיליון ש"ח בגין שווי תגמולים בגין עודפי העפר. על פי החלטת בית המשפט נדרח מועד הגשת כתב הגנה עד סיום הגישור בין הצדדים. לדעת החברה עומדות לה טענות הגנה טובות אשר שומטות את הבסיס תחת תביעה זו, המגובות במסמכים ובהסכמים מזמן אמיתי לפיהם כל עבודות החברה בפרויקט לרבות הוצאת עודפי העפר וניצולם, בוצעו על פי החוזים שנחתמו עימה, ועל כן סיכויי התביעה להתקבל כנגד החברה נמוכים.
10. נכון למועד הדו"ח מתנהלות כנגד קל בנין 6 תביעות שהוגשו על ידי קבלני משנה בסך כולל 1,894,733 ש"ח, אשר שטרם נתבררו ולדעת מנהלי החברה היא לא תתחייב במרביתם בסכומים מהותיים. נרשמה הפרשה בגין תביעות אלה בסך 225,000 ש"ח.

רשימה א' - הוצאות הנהלה וכלליות

קל בנין בע"מ	קל בנין בע"מ	
לשנה שחסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
2,002,309	2,847,688	שכר עבודה
1,432,255	1,085,454	סוציאליות ונלוות
521,353	854,205	מכרזים
15,290	22,800	עבודות חוץ
1,142,084	1,180,787	החזקת רכב
86,133	22,756	נסיעות לחו"ל
133,870	156,500	אחזקה ותיקונים
177,445	126,516	דמי שכירות
90,677	140,019	משלוחים והובלות
49,885	31,777	בטוח
5,903	108,187	צרכי משרד והדפסות
211,610	204,826	דואר וטלפון
136,136	227,522	מסים ואגרות
48,196	366,179	פרסום
1,366,161	757,081	שכר טרחה מקצועי
119,637	223,127	הנהלת חשבונות ומיכון
92,018	74,424	ספרות והשתלמות מקצועית
130,691	126,926	תרומות
200	308	קנסות
97,127	40,587	כבודים ואש"ל
690,515	(11,482)	חובות אכודים וביטול יתרות
248,915	320,420	פחת
<u>8,798,410</u>	<u>8,906,607</u>	

קל בנין טרמק בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2011



בלמדר, שחר, כהן ושות' רואי חשבון

Blemmer, Shachar, Cohen & co CPA

כתובת המשרד: רח' שלמה בן יוסף 13, צ'ק פוסט חיפה
טלפון: 04-8420592 פקס: 04-8420593
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 25299 חיפה, מיקוד 31251
13 Shlomo Ben Yosef st. Haifa, P.O.B. 25299, Zip code 31251
אימייל: Office@bsc-opa.co.il

קל בגין טרמק בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	מאזן
5	דו"ח רווח והפסד
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-15	באורים לדוחות הכספיים



Jacobs Shachar
 Ram Ilan

יעקב שחר
 רמי כהן

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של

קל בנין טרמק בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של קל בנין טרמק בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת דוח רווח והפסד לשנים שנסתיימו באותם התאריכים. 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 מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקת מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת 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.

לחברה הון שלילי בסך של 14,496,648 ש"ח והפסד בסכום דומה. לחברה התחייבויות לבנקים ולספקים בסך 28,279,308 ש"ח שכנגדם יש רכוש שוטף בסך 13,664,978 ש"ח. החברה הפסיקה בשנת הדו"ח הבאה לקבל עבודות נוספות ולא היתה יכולה לעמוד בהתחייבויותיה, אילולא נטלו על עצמם חברת האם והחברה הקשורה לבסות את ההתחייבויות לבנקים. כל היתרות רשומות למעשה בערכי מימוש.

לדעתנו, לאור האמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת תוצאות פעולותיה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים.

חיפה, כ"ט תשרי תשע"ג
 15 באוקטובר 2012

בלמר, שחר, כהן ושות'
 רואי חשבון

קל בנין טרמק בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר			
2010	2011		
שקלים חדשים		באור	
1,169	-	3	מזומנים ושווי מזומנים
602,678	762,971	4	לקוחות והכנסות לקבל
32,903,719	12,881,153	5	חייבים ויתרות חובה
2,393,798	-	6	מלאי עבודות בביצוע
46,250	-	2	מס נדחה
17,306	20,854	7	פקיד שומה
35,964,920	13,664,978		
143,354	117,682	8	עלות מופחתת
36,108,274	13,782,660		

קל בנין טרמק בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		באור
25,955,904	14,210,049	9
10,358,280	13,446,209	10
269,489	623,050	11
36,583,673	28,279,308	
107	107	
(475,506)	(14,496,755)	
(475,399)	(14,496,648)	
36,108,274	13,782,660	

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

גרעון בהון

הון מניות
יתרת הפסד

15 באוקטובר 2012

תאריך אישור
דוחות כספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קל בנין טרמק בע"מ

דו"ח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011		
שקלים חדשים		באור	
33,886,358	15,790,418		הכנסות
32,746,614	26,522,462	12	עלות הפרויקטים
1,139,744	(10,732,044)		(הפסד) רווח גולמי
2,121,021	3,006,706	א'	הוצאות הנהלה וכלליות
981,277	13,738,750		הפסד מהפעלה
1,202,792	1,621,046	13	הוצאות מימון, נטו
2,184,069	15,359,796		הפסד לאחר הוצאות מימון
8,000	(1,254)		(הוצאות) הכנסות אחרות
2,176,069	15,361,050		הפסד הפעלה לפני מסים על ההכנסה
153,591	46,250	14	מסכים על ההכנסה
2,329,660	15,407,300		הפסד לשנת הדו"ח
477,961	(1,386,051)		חלק החברה (ברווח) בהפסדי חברה כלולה
2,807,621	14,021,249		הפסד השנה
2,332,115	(475,506)		יתרת (הפסד) רווח שנה קודמת
475,506	14,496,755		יתרת הפסד לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דו"חות על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
בדצמבר 2010	בדצמבר 2011	
ש"ח	ש"ח	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :</u>
(2,807,616)	(14,021,249)	רווח (הפסד) לתקופה
		התאמות הדרושות להצגת המזומנים
1,799,266	25,744,983	מפעילות שוטפת - נספח א'
(1,008,350)	11,723,734	מזומנים נטו, מפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון :</u>
947,685	(11,724,903)	אשראי לזמן קצר, נטו
947,685	(11,724,903)	מזומנים נטו, מפעילות מימון
		עליה (ירידה) במזומנים
(60,665)	(1,169)	ושווי מזומנים
61,834	1,169	יתרה לתחילת התקופה
1,169	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים
=====	=====	לסוף התקופה

הביאורים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דו"חות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום
31 בדצמבר

בדצמבר 2010
ש"ח

בדצמבר 2011
ש"ח

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת המזומנים
מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
בתזרימי המזומנים :

37,413	25,672	פחת והפחתות
477,961	(1,386,051)	חלק החברה (ברווח) הפסדי תברות מוחזקות
-	(46,250)	מסים נדחים, נטו
		התחייבות בגין יחסי עובד
(634,677)	-	ומעביד, נטו
-	71,548	שערך הלוואות והתחייבויות
		לזמן ארוך
-----	-----	
(119,303)	(1,335,081)	
-----	-----	

שינויים בסעיפי רכוש
והתחייבויות :

1,905,803	(160,293)	ירידה (עליה) בלקוחות
(14,446,264)	21,405,069	ירידה (עליה) בחייבים כולל פקיד שומה
19,961,610	2,393,798	ירידה (עליה) בעבודות בביצוע
(3,666,625)	3,087,929	(ירידה) עליה בספקים
(1,835,955)	353,561	(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות
-----	-----	
1,918,569	27,080,064	
-----	-----	
1,799,266	25,744,983	
=====	=====	

הביאורים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - החברה

- א. החברה נוסדה והחלה בפעילותה בחודש מרץ 1995. החברה עוסקת בתכנון הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקנים לטיפול ולטיהור שפכים סניטריים ו/או עירוניים ועבודות תשתית ופיתוח ביוב וניקוז.
- ב. הוצאות תפעול ואחזקה של המתקנים בגין הפרוייקטים שבוצעו בשנת הדו"ח כלולים במחירי החוזה.
- ג. החברה היא חברה מוחזקת ב- 100% של קל בנין טכנולוגיות מים בע"מ.
- ג. חברת האם קל בנין טכנולוגיות מים בע"מ וחברת קל-בנין בע"מ התקשרו עם החברה ומסרו לה בשנים קודמות בקבלנות משנה פרוייקטים ועבודות לביצוע תמורת שיעור קבוע מסך התקבולים אשר ישולמו לחברות הנ"ל בפועל בגין העבודות האמורות. החברה השלימה מרבית עבודות אלו בשנת הדוח.
- ד. לחברה הון שלילי בסך של 14,496,648 ש"ח והפסד בסכום דומה. לחברה התחייבויות לבנקים ולספקים בסך 28,279,308 ש"ח שכנגדם יש רכוש שוטף בסך 13,664,978 ש"ח. החברה הפסיקה בשנת הדו"ח הבאה לקבל עבודות נוספות ולא היתה יכולה לעמוד בהתחייבויותיה, אילולא נטלו על עצמם חברת האם והחברה הקשורה לכסות את ההתחייבויות לבנקים. כל היתרות רשומות למעשה בערכי מימוש.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. בסיס הדיווח
הדוחות הכספיים נערכו על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית.
- ב. פעילות קבלנית – הכנסות לקבל
בשנים קודמות עבודות בביצוע בניכוי מקדמות מלקוחות
הטיפול החשבונאי בעבודות קבלניות מבוסס על פי שיטת התקדמות העבודות כמובא להלן:
- א. עבודות קבלניות הם עבודות הנעשות על פי הזמנה של לקוח עפ"י מפרט ספציפי והמתייחס לעבודות סלילה, פתוח ותשתית.
- ב. הכנסה תוכר בהתאם לביצוע מצטבר בפועל לתאריך הדוחות הכספיים כפי שאושרו ע"י נותני העבודה ומהנדסי החברה ובניכוי ביצוע שנלקח בשנים קודמות. סכום זה מהווה למעשה את העלות והרווח שנצבר לתאריך הדוחות הכספיים.
- ג. עלויות ביצוע העבודות נכללות בדו"ח רווח והפסד עם התהוותן.
- ד. קיימת הקבלה בין ההכנסה להוצאה בכל פרויקט, עלויות שטרם נצרכו נכללו במלאי חומר אגרגטים.
- ג. רכוש קבוע
1. הרכוש הקבוע מוצג במחירי עלות.
2. הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר (פחת שנתי שווה), על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים.
3. שיעורי הפחת השנתיים הינם:
- | מבנים ניידים | האחוז בספרים | לצרכימס |
|-------------------|--------------|---------|
| 20 | 20 | 20 |
| ריהוט וציוד משרדי | 15-33 | 15-33 |
| מכונות וציוד | 10-15 | 15-20 |
- ד. התחייבויות בגין סיום יחסי עובד ומעביד
1. התחייבות החברה לתשלום בגין סיום יחסי עובד ומעביד ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין מכוסה בחלקה בפוליסות בחברות ביטוח ובקרן מבטחים.
- ההתחייבות בניכוי היעודה בדו"ח הכספי משקפת את התחייבות החברה שאינה מכוסה.
2. סכומי הצבירה בקרנות הפנסיה (קרן מבטחים) ובפוליסות ביטוח אינם בשליטת החברה ולפיכך לא מוצגים סכומים אלו בדו"חות הכספיים כהתחייבות ויעודה לפיצויים.
- ה. שעבודים
קיים שעבוד שוטף על הנכסים והון המניות של החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. ערבויות

החברה קבלה ערבויות ביצוע מבנק בסך 1,071 אלפי ₪ בגין פרויקטים בביצוע.

2. פעילות בתכנון, הקמה ותפעול של מתקנים לטיהור שפכים

הטיפול החשבונאי בפרויקטים שנמשכים יותר משנה הוא כמתואר בגין עבודות בביצוע ומקדמות בגינן.
הטיפול בפרויקטים קצרי מועד שנמשכים פחות משנה הוא לפי שיטת העבודות הגמורות.

3. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של חלק מהנכסים וההתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים ועל נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלו (ראה גם סעיף י"א).

4. השקעות בחברות מוחזקות

ההשקעות בחברות מוחזקות מוצגות על בסיסי השווי המאוזני.

5. לקוחות בגין עבודות

מאופי פעולות החברה ובהיות מרבית הכנסתה עבודות מתמשכות, נוצר מרווח זמן של שנה ויותר בין סיום העבודה בפועל לבין אישור ח-ן סופי על כל מרכיביו ואשר גורם להתדיינות ממושכת אשר במקרים רבים מסתיימת בערכאות משפטיות. יש והחברה נאלצת להתפשר עם מזמיני עבודה ולהפחית את החשבון הסופי. הפחתות אלו נרשמות בסעיף הכנסות מפעולות.

קל בנין טרמק בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
1,169	-

מזומנים בבנקים

באור 4 - לקוחות והכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
602,678	762,971

לקוחות

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
851,197	27,880
31,692,927	12,426,386
210,956	199,439
148,639	227,448
32,903,719	12,881,153

השקעה בחברה כלולה

חברות קשורות

מוסדות

הוצאות מראש

באור 6 - מלאי עבודות בביצוע

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
2,393,798	-

הכנסות לקבל עבודות בביצוע

באור 7 - פקיד שומה

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
(10,181)	13,157
13,987	1,172
13,500	6,525
17,306	20,854

פקיד שומה שנים קודמות

ניכויים במקור בשנת הדו"ח

מקדמות בגין עודפות

קל בנין טרמק בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - עלות מופחתת

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
342,625	342,625	עלות
229,566	229,566	ריחוט וציוד משרדי
162,853	162,853	מכונות וציוד
735,044	735,044	כלי רכב
(323,479)	(331,173)	פחת נצבר
(140,268)	(148,496)	ריחוט וציוד משרדי
(127,943)	(137,693)	מכונות וציוד
(591,690)	(617,362)	כלי רכב
143,354	117,682	רכוש קבוע, נטו

באור 9 - בנקים, חלויות שוטפות והלוואות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
942,205	1,924,420	בנקים
25,013,699	12,285,629	הלוואות לזמן קצר
25,955,904	14,210,049	

באור 10 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
7,990,311	9,428,882	ספקים
2,367,969	4,017,327	המתאות לפרעון
10,358,280	13,446,209	

קל בנין טרמק בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
217,258	322,733
52,231	300,317
269,489	623,050

עובדים
זכאים שונים והוצאות לשלם

באור 12 - עלות הפרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
10,437,931	5,845,145
2,156,638	2,747,811
551,740	1,710,659
18,251,412	14,603,493
1,340,665	1,607,126
8,228	8,228
32,746,614	26,522,462

חמרים
שכר עבודה
אחזקת ציוד ורכב
קבלני משנה
שונות
פחת

באור 13 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
64,350	-
1,267,142	1,621,046
1,202,792	1,621,046

ריבית למוסדות
ריבית ועמלות בנקאיות

באור 14 - מיסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
(153,591)	(46,250)

שינויים בעתודות ובמיסים נדחים

באור 15 - תביעות משפטיות

1. בחודש יוני 2003 הוגשה על ידי החברה תביעה כנגד את מקיף פיתוח ותשתיות בע"מ, מילי מהנדסים בע"מ ומשרד המסחר. בחודש דצמבר 2005, ניתן פסק דין במסגרת גישור אשר שולם למעט אשר נותר חוב בסך של כ- 243 אלפי ₪, אשר נותרו חייבות מקיף פיתוח ותשתיות בע"מ, מילי מהנדסים בע"מ. נרשמה הכנסה בסכום זה.
2. בחודש נובמבר 2005 הוגשה על ידי החברה וחברת הבת ממברניון, תביעה כנגד גרגורי יופה וליובין נזר בסך 2,500 אלפי ₪ בגין נזקים לחברה. הנתבעים הגישו תביעה כנגד החברה בסך 111 אלפי ₪ בגין הפרשי שכר. טרם נערך דיון בתביעה.
3. בחודש ינואר 2008, הוגשה על ידי החברה כנגד עיריית טייבה תביעת חוב בפירוק של העירייה על סך 4,573 ₪, בגין חשבון סופי בפרויקט בניית מתקני ביוב עבור עיריית טייבה. טרם התקבלה החלטה בתביעת החוב שהוגשה על ידי החברה.
4. בחודש מרץ 2008, הוגשה תביעה כנגד החברה ע"ס 1,130 אלפי ₪ על ידי כונס הנכסים של קבלן משנה של החברה בפרויקט מטי"ש צ.ח.ר. (ת.ג.א.). בחודש יוני 2010, נחתם הסכם פשרה לפיו התובע יהיה זכאי לתקבולים עד לסך החשבון הסופי שאושר לו, וזאת מתוך הסכומים שיגבו בפועל על ידי החברה בתביעת קל בנין בע"מ כנגד בעלי המניות בת.ג.א.
5. בחודש ינואר 2009 הוגשה על ידי החברה תביעה בסך שח 2,126 אלפי ₪ כנגד מ.מ. בית אריה בגין הפסקת העבודה וביטול פרויקט בניית מטי"ש בית אריה. הנושא מתברר בבית משפט.

באור 16 - התקשרויות ועסקאות עם צדדים קשורים

1. בחודש דצמבר 2007 נחתם הסכם למתן שירותי ניהול ויעוץ בין החברה א.ב. השקעות ואחזקות (הנדסה אזרחית ובנין) בע"מ לבין חברת האם קל בנין טכנולוגיות בע"מ למתן שירותי ייעוץ כלליים, ייעוץ שוקי, שירותי גבייה ואחרים. תמורת קבלת השירותים הני"ל חברת האם תשלם לחברת הניהול סך של 2.5% ממחזור פעילות החברה. מאחר ומרבית פעילות המים היא בחברת טרמק בע"מ חייבה חברת האם את טרמק בע"מ בדמי ניהול ממחזור הפעילות שלה. תקופת ההסכם הוא מ- 1.1.2008 ועד ל- 31.12.2010 ההסכם הוארך אוטומטית לשתי שנים נוספות. דמי הניהול נכללו בהוצאות הנהלה וכלליות.
2. "קל בנין טרמק" ייסדה יחד עם אחרים את חברת ממברניון בע"מ בה היא מחזיקה ב- 66.6% בבעלות בשליטה. החברה הוקמה על מנת לפתח וליישם טכנולוגיות של טיפול ממברנלי בתחום הטיפול במים, בקולחים ובשפכים באמצעות ממברנות שפותחו בבריה"מ לשעבר. עד כה נבנה פיילוט עבור מקורות שטרם הושלם בכל הקשור לתכנת ניהול ומעקב. המשך ההשקעות והפיתוח נעצרו בתחילת 2008 עקב סכסוך. והם הופחתו במלואם בשנת הדוח.

קל בנין טרמק בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

רשימה א' - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
* 55,007	53,533	משכורת מנהלים
11,582	-	מכרזים
742,000	1,200,012	דמי ניהול
96,328	15,425	החזקת רכב
42,575	47,998	נסיעות לחו"ל
36,280	3,130	בטוח
53,143	20,104	צרכי משרד והדפסות
28,564	86,716	דואר וטלפון
1,223	2,128	מסים ואגרות
-	1,718	פרסום
122,907	173,167	שכר טרחה מקצועי
17,111	15,438	ספרות והשתלמות מקצועית
4,991	6,201	אש"ל ונסיעות
(10,021)	8,560	תרומות
* 15,146	20,764	כבודים ואש"ל
29,185	17,444	פחת
875,000	1,334,368	חובות מסופקים
<u>2,121,021</u>	<u>3,006,706</u>	

* מויין מחדש

קל בנין טרמק בע"מ

דוחות התאמה לצרכי מס הכנסה לשנת 2011

תוכן הענינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוח התאמה לצרכי מס הכנסה לשנת 2011



בלמר, שחר, כהן ושות' רואי חשבון
Blemmer, Shachar, Cohen & co CPA

כתובת המשרד: רח' שלמה בן יוסף 13, ג'ק פוסט חיפה
טלפון: 04-8420592 פקס: 04-8420593
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 25299 חיפה, מיקוד 34251
23 Shimon Ben Yosef St. Haifa, P.O.B. 25299, Zip code 34251
אימייל: Office@bsc-cpa.co.il

Jacob Shachar
Rami Cohen

יעקב שחר
רמי כהן

דוח רואה החשבון המבקר

בדקנו את ההתאמה המצורפת של קל בנין טרמק בע"מ לשנת המס 2011 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011, להכנסה שהוצהרה על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(א) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32 א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו, ובכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה - 1985.

בלמר שחר כהן ושות'
רואי חשבון

15 באוקטובר 2012

15,407,300	הפסד לפי דוח רווח והפסד

47,997	פחות :
2,209,368	נסיעות לחו"ל
-----	חוב אבוד
2,257,365	

13,149,935	הפסד

853	נוסף :
875,000	ניכוי בשל פחת
2,738,538	הפרשה להלח"מ
8,228	הפסד מועבר משנים קודמות
-----	הפרש פחת ספרים למ"ה
3,622,619	

16,772,554	הפסד מותאם לצורך מס

1,131,000	הפסד הון מועבר
=====	

מעלה יפה נוף בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2011



בלמר, שחר, כהן ושות' רואי חשבון

Blemmer, Shachar, Cohen & co CPA

כתובת המשרד: רח' שלמה בן יוסף 13, צ'ק פוסט חיפה
טלפון: 04-8420592 פקס: 04-8420593
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 25299 חיפה, מיקוד 31251
13 Shlomo Ben Yosef St. Haifa P.O.B. 25299 Zipcode 31251
אימייל: Office@bsc-cpa.co.il

מעלה יפה נוף בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואה החשבון המבקר

3

מאזן

4

דו"ח רווח והפסד

5-6

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011

7-10

באורים לדוחות הכספיים



בלמר, שחר, כהן ושות' רואי חשבון
Blemmer, Shachar, Cohen & Co CPA

כתובת המשרד: רח' שלמה בן זקן 13, צק פוסט חיפה
טלפקס: 04-8420544, טלפון: 04-8420544
נחלת למשלוח דואר: ת.ד. 25299 חיפה, נפקד: 3125
3 Eretz Ben Zeev's, Haifa P.O. Box 25299 Zip 3125
אחראי: Financial Officer (BSC-CPA) il co

Jacobs Shachar
Rami Cohen

יעקב שחר
רמי כהן

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של

מעלה יפה נוף בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של מעלה יפה נוף בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת דוח רווח והפסד לשנים שנסתיימו באותם התאריכים, 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 מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת 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 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת תוצאות פעולותיה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים.

חיפה, ט' אלול תשע"ב
27 באוגוסט 2012

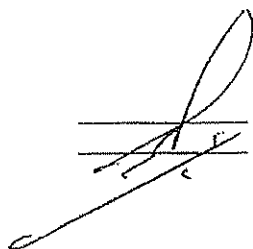
בלמר, שחר, כהן ושות'
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר		באור	
2010	2011		
שקלים חדשים			
1,254,899	1,977,863	3	<u>רכוש שוטף</u>
7	271,017	4	מזומנים ושווי מזומנים
19,314	17,047	5	לקוחות והכנסות לקבל
2,398,517	1,128,319	2	חייבים ויתרות חובה
-	5,297	2	זכויות במקרקעין
364,165	1,093,741	6	מס נדחה
51,145	542	7	בניינים למכירה בניכוי מקדמות מלקוחות
4,088,047	4,493,826		פקיד שומה
172	-	8	<u>רכוש קבוע</u>
			עלות מופחתת
4,088,219	4,493,826		
-	4,116		<u>התחייבויות שוטפות</u>
163,827	217,722	9	אשראי מותאגידים בנקאיים
8,018,748	7,895,009	10	ספקים ונותני שירותים
8,182,575	8,116,847		זכאים ויתרות זכות
1,007	1,007		<u>גרעון בהון</u>
(4,095,363)	(3,624,028)		הון מניות
(4,094,356)	(3,623,021)		יתרת הפסד
4,088,219	4,493,826		

הבאורים המצורפים מתווסים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

27 באוגוסט 2012

תאריך אישור
הדוחות הכספיים



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2010	2011			
שקלים חדשים	באור			
-	5,866,174		הכנסות	
290,744	5,301,652	11	עלות הפרויקטים	
(290,744)	564,522		רווח (הפסד) גולמי	
56,265	41,743	א'	הוצאות הנהלה וכלליות	
(347,009)	522,779		רווח הפעלה	
40,845	56,741	12	הוצאות מימון, נטו	
(387,854)	466,038		רווח (הפסד) הפעלה לפני מסים על ההכנסה	
-	5,297		מסים על ההכנסה	
(387,854)	471,335		רווח (הפסד) לשנת הדוח	
3,707,509	4,095,363		יתרת הפסד שנה קודמת	
4,095,363	3,624,028		יתרת הפסד לסוף השנה	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - החברה

החברה נתאגדה ונרשמה כחברה פרטית בשנת 1996. החברה עוסקת בעבודות בניה של דירות מגורים כקבלן יוזם ומבצעת את כל הפרויקטים בעיקר באמצעות קבלני משנה. החברה עוסקת בייזום קוטג'ים בשכונת כפר החורש במגדל העמק. הפרויקט מחולק ל-3 שלבים ובסה"כ 2,878 מ"ר. שלב א' נסתיים בשנים קודמות, שלב ב', בו 8 בתים דו-משפחתיים, נסתיים בשנת הדו"ח ושלב ג', בו 2 בתים תלת משפחתיים ייסתיים בשנת 2013. הקרקע היא בבעלות מנהל מקרקעי ישראל והזכויות במינהל רשומות על שם החברה. על זכויות החברה יש משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ, תקופת החכירה עד 18/12/2099.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הדיווח
הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית.

ב. רכוש קבוע
הרכוש הקבוע מוצג בדוח הכספי במחירי עלות. החברה מפחיתה את הרכוש הקבוע לפי שיטת הקו הישר ובשיעורים המותרים לפי תקנות מס הכנסה כדלקמן:

האחוז

33
20

מחשבים
תוכנות

ג. בניה למכירה בניכוי מקדמות מלקוחות והכנסות שהוכרו

הכנסות מעבודות יזומות המהווים דירות מגורים לשם מכירתם נכללות בדו"חות הכספיים, עפ"י תקן חשבונאי מס 2 לפיו שיטת ההכרה בהכנסות היא בהתאם להתקדמות העבודה בכפוף לתנאים הבאים:

- א. שיעור ההשלמה של הפרויקטים בתום שנת הדוח הנו 25% או יותר.
- ב. תמורת המכירות של הפרויקטים מתחילת הפרויקט ועד לתום תקופת דיווח הנה 50% או יותר מסך הכנסות הפרויקט.
- ג. עד תום שנת הדוח נגבו לפחות 15% מתמורת המכירה של הפרויקט ויתרת התמורה להיגבות.
- ד. סך הכנסות הפרויקטים וסך עלויות הפרויקטים ידועים או ניתנים לאומדן מהימן.
- ה. חישוב ההכנסה והוצאות שייזקפו כנגדה מתבסס על תמורת המכירות שנצברו עד תום תקופת הדיווח, על שיעור ההשלמה של הפרויקטים לתום שנת הדוח ועל שיעור העלות החזוית ליתרת הפרויקטים.
- ו. שיעור ההשלמה של הפרויקטים לתום שנת הדוח תחושב כיחס שבין עלויות שנצברו לסוף השנה לבין סך עלויות הפרויקט.
- ז. לצורך מס הדיווח יעשה לפי שיטת העבודות הגמורות, דהיינו על פי התנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה. עיקר התנאים להכרה ברווח למס הכנסה הינו בשנת הדוח שהפרויקט הסתיים והבניין ראוי לשימוש. (התקבל תעודת גמר בניה ע"פ חוק התכנון והבניה).
- ח. החברה יישמה בשנת הדוח הנוכחית את תקן חשבונאות מס' 2 לגבי עבודות יזומות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- ד. השקעות לזמן קצר
השקעות לזמן קצר הכלולים בדוח הכספי הינם פקדונות שקליים המשמשים כביטחון לבנק. השקעה במניות מוצגות על פי שווי שוק. עלייה או ירידה בשווי השוק תזקף כהכנסה או הוצאה בדוח רווח והפסד.
- ה. ערבויות
החברה קיבלה ערבויות מבנקים בסך כ-6,644 אלפי ש"ח.
- ו. זכויות במקרקעין
מהווים מגרשים המיועדים לבנייה בשכונת יפה נוף במעלות.
- ז. תביעות משפטיות
בחדש 12/2011, הגיש בנק המועלים כנגד החברה תביעה על סך 2,500 אלפי ש"ח בהיותו נושה מכוח המחאת זכות של חברת פואד עראם בע"מ הנמצא בבינוס נכסים, ואשר שימשה כקבלן עבור החברה בפרויקט ביוקנעם. החברה טוענת, כי חובות הקבלן כלפיה מסתכמים ב--4,227 אלפי ש"ח. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, בשל הקושי בהוכחת עילת תביעה, הסיכוי כי התביעה תתקבל במלואה קטן מ-50%.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
171,263	-	מזומנים בבנקים
1,083,636	1,977,863	פקדונות
1,254,899	1,977,863	

באור 4 - לקוחות והכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
-	269,000	הכנסות לקבל
7	2,017	לקוחות
7	271,017	

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
19,314	17,047	מוסדות

באור 6 - בניינים למכירה בניכוי מקדמות מלקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
1,580,544	1,123,913	עלות עבודות
(1,216,379)	(30,172)	בניכוי : מקדמות מלקוחות
364,165	1,093,741	

באור 7 - פקיד שומה

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
50,684	-	פקיד שומה שנים קודמות
461	542	ניכויים במקור בשנת הדו"ח
51,145	542	

באור 8 - עלות מופחתת

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
		עלות
96,800	96,800	מבנים ארעיים
30,310	30,310	ריהוט וציוד משרדי
127,110	127,110	
		פחת שנצבר
(96,800)	(96,800)	מבנים ארעיים
(30,138)	(30,310)	ריהוט וציוד משרדי
(126,938)	(127,110)	
172	-	יתרה מופחתת

באור 9 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
135,637	179,210	ספקים
28,190	38,512	המחאות לפרעון
163,827	217,722	

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
שקלים חדשים		
9,935,748	9,504,292	חברת אם
(1,917,000)	(1,910,005)	חברות קשורות
-	300,722	זכאים שונים והוצאות לשלם
8,018,748	7,895,009	

באור 11 - עלות הפרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011		
שקלים חדשים			
-	1,270,151	הוצאות בגין קרקע ופיתוח	
1,396,463	3,247,686	קבלני משנה	
474,825	327,184	משפטיות, פרסום ושונות	
(1,580,544)	456,631	שינויים במלאי	
290,744	5,301,652		

באור 12 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011		
שקלים חדשים			
(21)	(11,351)	הכנסות מריבית	
-	37,749	ריבית למוסדות	
40,866	30,343	ריבית ועמלות בנקאיות	
40,845	56,741		

רשימה א' - הוצאות הנחלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011		
שקלים חדשים			
4,009	-	החזקת רכב	
5,571	3,548	מסים ואגרות	
38,318	37,637	שכר טרחה מקצועי	
6,766	386	חובות אבודים ובטול יתרות	
1,361	-	החזקה ותקונים	
240	172	פחת	
<u>56,265</u>	<u>41,743</u>		

מעלה יפה נוף בע"מ

דוחות התאמה לצרכי מס הכנסה לשנת 2011

תוכן הענינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוח התאמה לצרכי מס הכנסה



בלמר, שחר, כהן ושות' רואי חשבון
Blemmer, Shachar, Cohen & co CPA

כתובת המשרד: רח' שלמה בן יוסף 13 צ'ק פוסט חיפה
 טלפון: 04-8424444-44 פקס: 04-8424444-44
 נייד: 052-2529999 ח' ח' 25299 חיפה, מיקוד 31251
 31251 Zip Box P.O. Box 25299 Haifa P.O. Box 25299
 אימייל: Financial_Office@blsc-cpa.co.il

Jacobs Shachar
 חשבון רווח

יעקב שחר
 רח' כהן

דוח רואה החשבון המבקר

בדקנו את ההתאמה המצורפת של מעלה יפה נוף בע"מ לשנת המס 2011 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011, להכנסה שהוצגה על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החשובים הדרושים לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32 א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו, ובכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם לתוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה - 1985.

בלמר שחר כהן ושות'
 רואי חשבון

27 באוגוסט 2012

לשנת המס 2011

שקלים חדשים

466,038

רווח לפי דוח רווח והפסד

נוסף:

5,125

הוצאות מנהלה ומימון לפי סעיף 18 ד' לא מוכר השנה

471,163

רווח

פחות:

49

ניכוי נוסף בגין פחת

64,139

הוצאות מימון ומנהלה סעיף 18 ד' מוכר השנה

6,401,725

הפסד מועבר משנים קודמות

6,465,913

5,994,750

הפסד מועבר לשנים הבאות

אלונית בנייה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2011



בלמער, שחר, כהן ושחר דואי חשבון

Blemmer, Shachar, Cohen & co CPA

כתובת המשרד: רח' שלמה בן יוסף 13, צ'ק פוסט, חיפה

טלפון: 04-8420592 פקס: 04-8420593

כתובת למשלוח דואר: רח' 25299 חיפה, מיקוד: 34291

13 Shlomo Ben Yosef st. Haifa, P.O.B. 25299, Zip code 34291

אימייל: Office@bsc-cpa.co.il

אלונית בנייה ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

תוכן הענינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזן
4	דו"ח רווח והפסד
5-6	באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011
7-10	באורים לדוחות הכספיים

/



בלמר, שחר, כהן ושות' רואי חשבון
Blemmer, Shachar, Cohen & co CPA

כתובת המשרד: דרך שלמה בן יוסף 13, קומה 13, תל אביב 6125104
טלפון: 04-8420592 fax: 04-8420593
כתובת למשלוח דואר: תדיר 25299 חיפה, מיקוד 31251
13 Shalom Ben Yosef St., Haifa, P.O.B. 25299, Zip code 31251
Email: Office@bso-cpa.co.il

Jacobs Shachar
Rami Cohen

יגאל שחר
רמי כהן

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של

אלונית בנייה ופיתוח בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של אלונית בנייה ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת דוח רווח והפסד לשנים שנסתיימו באותם התאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לדחות דיעה 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 מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת 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 לדעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת תוצאות פעולותיה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים.

בלמר, שחר, כהן ושות'
רואי חשבון

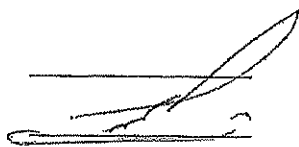
חיפה, ט' אלול תשע"ב
27 באוגוסט 2012

אלונית בנייה ופיתוח בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר			באור	
2010	2011	שקלים חדשים		
72,224	17,781	2,3		<u>רכוש שוטף</u>
196,394	1,471	4		מזומנים ושווי מזומנים
370,815	421,067	5		השקעות לזמן קצר
79,636	53,065	6		חייבים ויתרות חובה
719,069	493,384			פקיד שומה
200	200	2		<u>השקעות לזמן ארוך</u>
				חברות בנות מוחזקות
2,339,975	2,319,160	2,7		<u>רכוש קבוע</u>
3,059,244	2,812,744			עלות מופחתת
67,475	94,484	8		<u>התחייבויות שוטפות</u>
13,428,201	13,240,247	9		ספקים ונותני שירותים
13,495,676	13,334,731			זכאים ויתרות זכות
105	105			<u>גרעון בהון</u>
(10,436,537)	(10,522,092)			הון מניות
(10,436,432)	(10,521,987)			יתרת הפסד
3,059,244	2,812,744			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



27 באוגוסט 2012

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

אלונית בנייה ופיתוח בע"מ

דו"ח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2010	2011		
שקלים חדשים		באור	
78,483	82,262		הכנסות
21,997	144,392	א'	הוצאות הנהלה וכלליות
56,486	(62,130)		(הפסד) רווח מהפעלה
4,723	23,425	10	הוצאות מימון, נטו
51,763	(85,555)		(הפסד) רווח לאחר הוצאות מימון
13,106	-	11	הפסד הון מממוש ניירות ערך, נטו
38,657	(85,555)		(הפסד) רווח נקי לשנת הדו"ח
10,475,194	10,436,537		יתרת הפסד שנה קודמת
10,436,537	10,522,092		יתרת הפסד לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - החברה

החברה עוסקת בייזום פרויקטים בענף הבנייה של דירות למגורים באמצעות קבלני משנה. החברה היא חברת בת של קל בנין בע"מ. בשנת הדוח הקודמת סיימה החברה את כל הפרויקטים בהם עסקה החברה. פרטי לתיקונים והשלמות וטיפול בתביעות משפטיות של דיווחים על ליקויים, אין לחברה ייזום של פרויקטים חדשים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. בסיס הדיווח
הדוחות הכספיים נערכו על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית.
- ב. רכוש קבוע
1. הרכוש הקבוע מוצג במחירי עלות.
2. הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר (פחת שנתי שווה), על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים.
3. שיעורי הפחת השנתיים הינם:
- | האחוז | ריהוט וציוד משרדי | משרדים |
|-------|-------------------|--------|
| 6 | | |
| 4 | | |
4. ברשות החברה משרדים בנשר, במבנה שהוקם על ידיה. בשנת הדוח לא היה שימוש במבנה המשרדים ולכן לא נתבע פחת בגינו.

- ד. ערביות
החברה קבלה ערבויות מבנקים בסך 1,274,886 ש"ח, רובן ככולן ערבויות עפ"י חוק מכר.

- ה. השקעה בחברות בנות ומוחזקות
1. החברה הקימה את חברת אלונית בנייה, ייזום והשקעות (1998) בע"מ ומוחזקה ב- 100% מהון המניות שלה. החברה אינה פעילה.
2. החברה הקימה את חברת ניהול מגדל האקדמיה בע"מ ומוחזקה ב- 57% מהון המניות שלה. החברה אינה פעילה.
3. החברה מוחזקה ב- 50% מהון המניות של חברת נוף המפרץ חיפה ייזום ובניה בע"מ. החברה אינה פעילה.
4. בבעלות החברה 1% מהון המניות של חברת חמדת יפו בע"מ.
5. החברה הקימה את חברת בית אצולת הזחב ניהול ואחזקות בע"מ ומוחזקה ב- 100% מהון המניות הנפרע שלה. החברה אינה פעילה.

- ו. יתרת הפסד
לחברה הפסד ניכר של כ- 13,443 אלפי ₪ שמקורו בעיקר בהפסד שנגרם לחברה בפרויקט כרמיאל שנסתיים בשנים קודמות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הליכים משפטיים

1. בשנים 2002-2003, החברה הגישה תביעה לסילוק יד של הנתבעים ליבוביץ' סנדו וחנה מ-4 חנויות שרכשו מהחברה, אך טרם סיימו לשלם את מלוא התמורה עבורן. כונס נכסים מונה ל-4 חנויות לפי בקשת בנק טפחות, אך בוטל לאור בקשת החברה לבטל מאחד ולא התקיימו מלוא התנאים למינוי. בשלב זה, לא ניתן למכור החנויות, אלא רק לאכוף ההסכם מול הקונה.

2. בשנים 2009-2011 הוגשו כנגד החברה 4 תביעות בגין ליקויי בנייה בסך כולל של 463,066 ש"ח. בשל השלבים בהם נמצאים ההליכים, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

אלונית בנייה ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מזומנים ושנוי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
72,224	17,781

מזומנים בבנק

באור 4 - השקעות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
196,394	1,471

פקדונות

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
-	20,915
9,631	3,447
361,184	396,705
370,815	421,067

חברות קשורות

מוסדות

חייבים שונים

באור 6 - פקיד שומה

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
79,636	53,065

פקיד שומה שנים קודמות

אלונית בנייה ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - עלות מופחתת

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	

עלות

2,500,000	2,500,000
346,924	346,924
2,846,924	2,846,924

מבנים כולל קרקע
ריהוט וציוד משרדי

(305,551)	(305,551)
(201,398)	(222,213)
(506,949)	(527,764)
2,339,975	2,319,160

פחת נצבר
מבנים כולל קרקע
ריהוט וציוד משרדי

רכוש קבוע, נטו

באור 8 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
66,330	35,214
1,145	59,270
67,475	94,484

ספקים
המחאות לפרעון

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
62	55
13,428,139	13,240,192
13,428,201	13,240,247

זכאים שונים והוצאות לשלם
חברת אם

אלונית בנייה ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
-	9,018
4,723	14,407
4,723	23,425

ריבית למוסדות
ריבית ועמלות בנקאיות

באור 11 - הפסד הון מממוש גירות ערך, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
13,106	-

הפסד מממוש נכסים

אלונית בנייה ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

רשימה א' - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
שקלים חדשים	
1,538	2,536
1,499	1,105
1,960	20
2,805	1,067
(8,061)	118,849
1,441	-
20,815	20,815
21,997	144,392

חשמל ומים
דמי שכירות
צרכי משרד וחדפסות
מסים ואגרות
שכר טרחה מקצועי
חובות אבודים ובטול יתרות
פתח