

פתח תקוה, 13 באפריל 2010

חלד חברה ממשלתית עירונית לשיקום דיור ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2009

דף	ה ת ו כ ן :
2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
	דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו
3-5	להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון
6	מאזנים
7	דוחות רווח והפסד
8	דוחות על השינויים בהון העצמי
9-10	דוחות על תזרימי המזומנים
11-29	ביאורים לדוחות הכספיים



גולדברג פרושן ושות'

רואי חשבון

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות

של

חלד חברה ממשלתית עירונית לשיקום דיור ופיתוח בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של **חלד חברה ממשלתית עירונית לשיקום דיור ופיתוח בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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), התש"ל"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 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 לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1 בנוגע להשלכות הצפויות של החלטת הממשלה מחודש ספטמבר 2003 בנוגע לבחינת האפשרות לאיחוד החברות לדיור הציבורי או להפרטתן ובדבר המחלוקת הקיימת בין רשות החברות הממשלתיות לבין הנהלת החברה בדבר הצגת הדירות בהשקעה.

החברה כוללת בדוחותיה הכספיים מידע נוסף הנדרש בחוזרי רשות החברות הממשלתיות, ראה ביאור 2א.

גולדברג פרושן ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 13 באפריל 2010

A Member of AGN International Ltd. - a worldwide association of independent accounting and consulting firms

בנה 31 תל אביב 65792, טל. 03-7106106 פקס. 03-5602777 • E-mail: info@goldpro.co.il



חלד חברה ממשלתית עירונית לשיקום דיור ופיתוח בע"מ

מאזנים ליום
בסכומים

2008 ש"ח	2009 ש"ח	ביאור
6,571,858	10,723,303	3
214,158	322,686	4
11,954,109	5,533,690	5
2,137,348	719,764	6
20,877,473	17,299,443	
501,624	755,851	7
-	12,289	23
1,851,811	1,101,407	4
2,353,435	1,869,547	
2,797,701	2,698,592	8
<u>26,028,609</u>	<u>21,867,582</u>	

* סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

31 בדצמבר
מדווחים

2008 ש"ח	2009 ש"ח	ביאור	
-	72,056		
12,142,229	7,192,665	9	
6,540,574	6,381,679	10	
18,682,803	13,646,400		
5,173,004	5,224,428	11	
8,669	4,666	12	
173,090	192,168	13	
16,814	-		
220,000	220,000	14	
5,591,577	5,641,262		
8,719,036	8,719,036	15	
(6,964,807)	(6,139,116)		
1,754,229	2,579,920		
		17	
<u>26,028,609</u>	<u>21,867,582</u>		

התקשרויות, תלויות ושעבודים

דני שמעוני
סמנכ"ל החברה

רויטל לזימי
חברת הדירקטוריון
יו"ר ועדת כספים

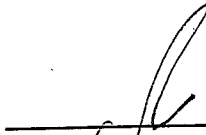
שלמה ליבני
סמנכ"ל החברה


13 באפריל 2010
תאריך אישור הדוחות הכספיים


הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

31 בדצמבר
מדווחים

2008 ש"ח	2009 ש"ח	ביאור	
-	72,056		
12,142,229	7,192,665	9	התחייבויות שוטפות
6,540,574	6,381,679	10	אשראי מתאגיד בנקאי ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות
<u>18,682,803</u>	<u>13,646,400</u>		
5,173,004	5,224,428	11	התחייבויות לזמן ארוך
8,669	4,666	12	צדדים קשורים
173,090	192,168	13	פקדונות משוכרי דירות עתודה לחופשה
16,814	-		עתודה למיסים
220,000	220,000	14	עתודה לרישום דירות
<u>5,591,577</u>	<u>5,641,262</u>		
8,719,036	8,719,036	15	הון המניות
(6,964,807)	(6,139,116)		יתרת הפסד
<u>1,754,229</u>	<u>2,579,920</u>		
		17	התקשרויות, תלויות ושעבודים
<u><u>26,028,609</u></u>	<u><u>21,867,582</u></u>		


דני שמעוני
סמנכ"ל החברה


רויטל לזימי
חברת הדירקטוריון
יו"ר ועדת כספים


שלמה לינאר
סמנכ"ל החברה

13 באפריל 2010
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חלד חברה ממשלתית עירונית לשיקום דיור ופיתוח בע"מ

דוחות רווח והפסד
בסכומים מדווחים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2008 ש"ח	2009 ש"ח		
81,964,862	67,343,940	18	הכנסות
79,028,690	63,894,054	19	עלות ההכנסות רווח גולמי
<u>2,936,172</u>	<u>3,449,886</u>		
3,093,458	2,539,375	20	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות רווח (הפסד) הפעלה
<u>(157,286)</u>	<u>910,511</u>		
510,251	187,935	21	הכנסות מימון, נטו רווח הפעלה לאחר הכנסות מימון, נטו
<u>352,965</u>	<u>1,098,446</u>		
2,922	-	22	הכנסות אחרות, נטו רווח לפני מיסים על ההכנסה
<u>355,887</u>	<u>1,098,446</u>		
88,451	272,755	23	מיסים על ההכנסה רווח נקי לשנה
<u>267,436</u>	<u>825,691</u>		
<u>22.30</u>	<u>68.85</u>		רווח נקי למניה רגילה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חלד חברה ממשלתית עירונית לשיקום דיור ופיתוח בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי
בסכומים מדווחים

סה"כ ש"ח	יתרת הפסד ש"ח	הון המניות ש"ח
1,486,793	(7,232,243)	8,719,036
267,436	267,436	-
<u>1,754,229</u>	<u>(6,964,807)</u>	<u>8,719,036</u>
825,691	825,691	
<u><u>2,579,920</u></u>	<u><u>(6,139,116)</u></u>	<u><u>8,719,036</u></u>

יתרה ליום 1 בינואר 2008

רווח נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2008

רווח נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חלד חברה ממשלתית עירונית לשיקום ודיוור פתח תקוה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים בסכומים מדווחים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2008 ש"ח	2009 ש"ח
267,436	825,691
<u>2,534,827</u>	<u>3,275,067</u>
<u>2,802,263</u>	<u>4,100,758</u>
45,301	-
(503,297)	(17,366)
(899,999)	-
<u>2,432,409</u>	<u>-</u>
<u>1,074,414</u>	<u>(17,366)</u>
(391)	72,056
<u>2,161</u>	<u>(4,003)</u>
<u>1,770</u>	<u>68,053</u>
3,878,447	4,151,445
<u>2,693,411</u>	<u>6,571,858</u>
<u><u>6,571,858</u></u>	<u><u>10,723,303</u></u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח נקי, לפי דוח רווח והפסד
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת (נספח)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

תמורה ממכירת רכוש קבוע
השקעות ברכוש קבוע
רכישת ניירות ערך
תמורה ממכירת ניירות ערך
מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
גידול (קיטון) בפקדונות משוכרי דירות, נטו
מזומנים נטו - פעילות מימון

גידול במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

חלד חברה ממשלתית עירונית לשיקום ודיור פתח תקוה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים
בסכומים מדווחים

נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2008 ש"ח	2009 ש"ח
101,130	116,475
(2,922)	-
3,953	-
(71,086)	(29,103)
92,787	(254,227)
4,817	19,078
58,093	51,424
361,611	-
<u>548,383</u>	<u>(96,353)</u>
(2,642,215)	7,062,295
564,541	1,417,584
4,240,488	(4,949,564)
(176,370)	(158,895)
<u>1,986,444</u>	<u>3,371,420</u>
<u>2,534,827</u>	<u>3,275,067</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
רווח הון
הפסד מניירות ערך סחירים
גידול במיסים נדחים, נטו
קיטון ביעודה לפיצויי פרישה, נטו
גידול בעתודה לחופשה
הוצאות מימון שנצברו על התחייבויות לצד קשור
גידול בהתחייבויות לצדדים קשורים

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות
קיטון בחייבים ויתרות חובה
גידול (קיטון) בספקים ונותני שרותים
גידול בזכאים ויתרות זכות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.