

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ

דו"חות כספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007

גנור לוי בוקר רואי חשבון
GANOR LEVY BOKER Certified Public Accountants
רחוב אגריפס 42 • ת.ד. 28029 ירושלים 91280
42 Agrippas Street • P.O.Box 28029 Jerusalem 91280
טל. 02-6243826, 0248053 • פקס. 02-6246027, 079



פיתוח מזרח ירושלים בע"מ

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דו"ח רואה החשבון המבקר
3 - 5	הצהרת יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל וחשב החברה דו"חות כספיים:
6 - 7	מאזן ליום 31 בדצמבר 2007
8	דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007
9	דו"ח על השינויים בהון העצמי
10 - 11	דו"ח על תזרימי המזומנים
12 - 34	באורים לדו"חות הכספיים



Partners:
Matl Ganor B.Ec.(Syd.), C.P.A. (Isr.)
David Boker C.P.A (Isr.)
Eitan Levy C.P.A (Isr.)

שותפים:
מתי גנור רואה חשבון
דוד בוקר רואה חשבון
איתן לוי רואה חשבון

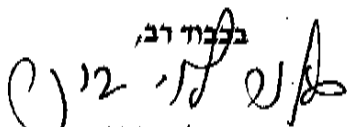
דו"ח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של פיתוח מזרח ירושלים בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006, את דו"חות רווח והפסד, הדו"חות על השינויים בהון העצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007. דו"חות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הנייל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006, ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007. כמו כן, לדעתנו, הדו"חות הכספיים הנייל ערוכים בהתאם לחוזרים והנחיות של רשות החברות הממשלתיות, כמפורט בבאור מרכז מסי 2.

בכבוד רב,

גנור לוי בוקר
רואי חשבון

ירושלים, 31 במרץ 2008

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ

מאזן

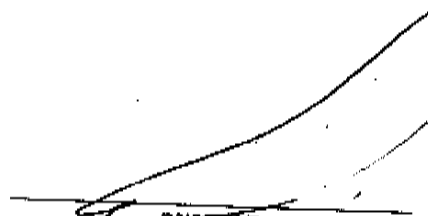
<u>ליום 31 בדצמבר</u>			
<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>באור</u>	
<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>		
2,565,254	3,145,549	(4)	רכוש שוטף מזומנים ושווי מזומנים לקוחות והמחאות לגביה חייבים ויתרות חובה עלויות בניכוי תקבולים - בגין פרוייקטים המבוצעים באמצעות החברה מלאי
1,722,870	1,331,650	(5)	
4,204,993	3,208,476	(6)	
11,010,207	8,794,523	(7)	
1,958	1,958		
<u>19,505,282</u>	<u>16,482,156</u>		
<u>34,708</u>	<u>46,616</u>	(8)	פקדון לזמן ארוך
318,306	328,220	(9)	השקעות חלקות פנויות יעודה להלוואות לעובדים השקעה בחברות ממשלתיות ואחרות
189,712	189,452	(10)	
126	126	(11)	
<u>508,144</u>	<u>517,798</u>		
<u>82,244</u>	<u>149,925</u>	(12)	מס נדחה לקבל
<u>1,847,631</u>	<u>1,606,051</u>	(13)	רכוש קבוע, נטו
<u>21,978,009</u>	<u>18,802,546</u>		

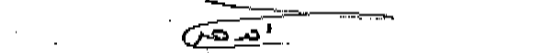
תבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ

מאזן (המשך)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2006</u>	<u>2007</u>	
<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>	<u>באור</u>
3,510,932	3,510,932	(14)
15,417,886	11,572,960	(15)
2,718,162	2,018,133	(16)
<u>21,646,980</u>	<u>17,102,025</u>	
התחייבויות שוטפות		
הלוואות לזמן קצר מבנקים		
ספקים והמחאות לפרעון		
זכאים ויתרות זכות		
116,003	344,279	(17)
<u>1,150,000</u>	<u>2,200,000</u>	(18)
5,112,954	5,112,954	(19א)
התחייבויות לזמן ארוך		
התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו		
התחייבויות תלויות והתקשרויות		
תקבולים על חשבון מניות		
51,790	51,790	(19ב)
(6,099,718)	(6,008,502)	
<u>(6,047,928)</u>	<u>(5,956,712)</u>	
<u>21,978,009</u>	<u>18,802,546</u>	
<u>=====</u>	<u>=====</u>	
הון עצמי וגרעון		
הון מניות		
יתרת הפסד		


 דירקטור
 חשב


 קו"ר הדירקטוריון (יול' ה'שי"ג)
 מנכ"ל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ

דו"ח רווח והפסד

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>באור</u>
<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>	
36,863,496	39,476,447	39,103,995	(20)
6,008,590	6,581,487	7,751,159	(21)
<u>42,872,086</u>	<u>46,057,934</u>	<u>46,855,154</u>	
35,377,679	38,675,908	38,372,485	(20)
3,733,386	4,709,149	4,381,686	(21)
<u>39,111,065</u>	<u>43,385,057</u>	<u>42,754,171</u>	
<u>3,761,021</u>	<u>2,672,877</u>	<u>4,100,983</u>	
(3,489,450)	(3,199,597)	(3,783,181)	(22)
271,571	(526,720)	317,802	
(115,357)	(245,416)	(294,267)	(23)
156,214	(772,136)	23,535	
(85,103)	23,100	67,681	(24)
<u>71,111</u>	<u>(749,036)</u>	<u>91,216</u>	

פרוייקטים שבוצעו באמצעות החברה
הכנסות אחרות

עלויות בגין הפרוייקטים
הוצאות אחרות

יתרה - רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

יתרה - רווח (הפסד) לפני מימון

הוצאות מימון, נטו

יתרה - רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

יתרה - רווח (הפסד) נקי לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ

דו"ח על השינויים בהון העצמי

<u>סך הכל</u> <u>שקל חדש</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>שקל חדש</u>	<u>הון מניות</u> <u>שקל חדש</u>	
(5,370,003)	(5,421,793)	51,790	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2005</u>
71,111	71,111	-	יתרה ליום 1 בינואר 2005
<u>(5,298,892)</u>	<u>(5,350,682)</u>	<u>51,790</u>	רווח לשנה
=====	=====	=====	יתרה ליום 31 בדצמבר 2005
(5,298,892)	(5,350,682)	51,790	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006</u>
(749,036)	(749,036)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2006
<u>(6,047,928)</u>	<u>(6,099,718)</u>	<u>51,790</u>	הפסד לשנה
=====	=====	=====	יתרה ליום 31 בדצמבר 2006
(6,047,928)	(6,099,718)	51,790	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007</u>
91,216	91,216	-	יתרה ליום 1 בינואר 2007
<u>(5,956,712)</u>	<u>(6,008,502)</u>	<u>51,790</u>	רווח לשנה
=====	=====	=====	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ

דו"ח על תזרימי מזומנים

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>
<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>
71,111	(749,036)	91,216
(4,465,512)	1,642,673	552,347
<u>(4,394,401)</u>	<u>893,637</u>	<u>643,563</u>
(69,387)	(130,025)	(9,914)
(7,340)	(224,005)	(41,447)
(26,049)	(8,437)	(24,791)
9,424	21,753	12,884
<u>(93,352)</u>	<u>(340,714)</u>	<u>(63,268)</u>
2,513,271	997,661	-
<u>2,513,271</u>	<u>997,661</u>	<u>-</u>
<u>(1,974,482)</u>	<u>1,550,584</u>	<u>580,295</u>
2,989,152	1,014,670	2,565,254
<u>1,014,670</u>	<u>2,565,254</u>	<u>3,145,548</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת (נספח)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(ששימשו לפעילות שוטפת)

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

השקעה בחלקות פנויות
רכישת נכסים קבועים
הפקדה לפקדון לזמן ארוך
משיכה מפקדון לזמן ארוך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

קבלת אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

יתרה - עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ

נספח לדו"ח על תזרימי מזומנים

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	
<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>	
<u>התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:</u>			
261,389	276,576	283,026	<u>חוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>
			חוצאות פחת
85,103	(23,100)	(67,681)	(עליה) ירידה במס נדחה לקבל
(45,011)	90,766	228,276	עליה (ירידה) בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
467	145	260	ירידת (עלית) ערך של יעודה להלוואות עובדים
(152,864)	932,730	1,050,000	עליה (ירידה) בהפרשח לתביעות תלויות
<u>149,084</u>	<u>1,277,117</u>	<u>1,493,881</u>	
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>			
2,859,231	(1,601,623)	1,387,737	ירידה (עליה) בלקוחות והייבים
1,087,069	1,149,525	2,215,684	ירידה בעלויות בניכוי תקבולים בגין פרויקטים חמבוצעים באמצעות החברה
(7,665,908)	(272,525)	(3,844,926)	(ירידה) בספקים והמחאות לפרעון
(917,988)	1,090,179	(700,029)	(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות
23,000	-	-	ירידה במלאי
<u>(4,614,596)</u>	<u>365,556</u>	<u>(941,534)</u>	
<u>(4,465,512)</u>	<u>1,642,673</u>	<u>552,347</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתדו"חות הכספיים