



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## תוכן עניינים

### דב

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2010

1	דוח רואי החשבון המבקרים
2-4	הצהרות מנהלים
5-6	מאזנים
7	דוחות רווח והפסד
8	דוחות על השינויים בהון העצמי
9-10	דוחות על תזרימי המזומנים
11-42	באורים לדוחות הכספיים



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

## חלמיש חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות

### בתל-אביב יפו בע"מ

נתבקשנו לבקר את המאזנים המצורפים של חלמיש חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל-אביב יפו בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ואת דוחות הרווח והפסד, והדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים של החברה לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2010, 2009 ו-2008. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני בקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג - 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 מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה, פרט לאמור להלן.

כאמור בביאור 17 - בעלי מניות, קיימת אי הסכמה בין החברה לבעל מניות לגבי הבעלות על זירות וחנויות להשכרה וכן לגבי ההכנסות ממכר אותן זירות. כמו כן קיימת אי הסכמה לגבי יתרות הדדיות הנובעות מתמורת מכר הדיור הציבורי ומהתאמת מלאי הזירות למדד המחירים לצרכן שהוצגו עד שנת 2004 לזכות האוצר. בשל היעדר מענה מצד בעל המניות לבקשות לאישור היתרות שנשלחו על ידי החברה והיעדר דרכים חלופיות לאימות אותן יתרות ובשל אי הסכמה לבעלות על הזירות ורישום הכנסה ממכר זירות אלו, ההשפעה הניכרת האפשרית של האמור לעיל אינה ניתנת לכימות.

בשל ההשפעה הניכרת האפשרית על הדוחות הכספיים כתוצאה מהיעדר ביסוס ליתרות הני"ל ולהיקפן, היעדר הסכמה לבעלות על הזירות ואופן רישום ההכנסות ממכר הזירות, אין אנו מחוויים דיעה על הדוחות הכספיים הני"ל.

פרט לאמור לעיל, לא בא לידיעתנו במהלך ביקורתנו דבר הגורם לנו לסבור שהצגות כספיות נוספות מחייבות הסתייגות או הימנעות כלשהיא.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הני"ל ערוכים בהתאם לחוזרי רשות החברות הממשלתיות כמוסבר בביאור 2ה'.

  
יראל + שותפים  
רואי חשבון

תל אביב

26 במאי, 2011



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון), התשס"ו-2005

אני, ערן אברהמי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של "חלמיש" חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ (להלן – החברה) לשנת 2010 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבתנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבתנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

מאי 2011

ערן אברהמי

תאריך

יו"ר ועדת כספים

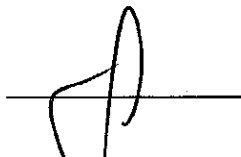


**הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון), התשס"ו-2005**

אני, גיל סער, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של "חלמיש" חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ (להלן – החברה) לשנת 2010 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים ותחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

  
גיל סער  
מנהל כללי

מאי 2011

תאריך



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

**הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון), התשס"ו-2005**

אני, בר גבור, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של "חלמיש" חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ (להלן – החברה) לשנת 2010 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

בר גבור  
חשבת

מאי 2011

תאריך



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## מאזנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2009</u>	<u>2010</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>			
2,900	4,417	3	<u>רכוש שוטף</u>
33,274	43,384	4	מזומנים ושווי מזומנים
500	500	5	ניירות ערך סחירים
<u>18,103</u>	<u>5,848</u>	6	חייבים בגין שכר דירה
54,777	54,149		חייבים ויתרות חובה
-----	-----		
90,913	95,360	7	<u>מקרקעין</u>
-----	-----		
921	818	8	<u>חייבים ופקדונות לזמן ארוך</u>
-----	-----		
83,834	83,559	9	<u>דירות וחנויות להשכרה</u>
-----	-----		
4,662	4,280	10	<u>רכוש קבוע</u>
-----	-----		
<u>235,107</u>	<u>238,166</u>		
=====	=====		




# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## מאזנים

ליום 31 בדצמבר

<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>באור</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>			
5,198	2,054		<u>התחייבויות שוטפות</u>
<u>18,304</u>	<u>17,245</u>	11	זכאים בגין עבודות פיתוח ותשתית
23,502	19,299		זכאים שונים ויתרות זכות
-----	-----		
2,071	2,071		<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
2,369	2,457	12	עבודות פיתוח ותשתית
7,692	7,811	13	פקדונות שוכרי דירות
2,605	2,329	14	פינויים
1,500	1,500	15	רישום דירות בלשכת רשום המקרקעין
<u>119</u>	<u>442</u>	16	דמי חכירה
16,356	16,610		התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
-----	-----		
26,125	28,678	א17	<u>בעלי מניות</u>
-----	-----		
		17	יתרת זכות מהתאמה לאינפלציה של מלאי דירות
		18	התקשרויות והתחייבויות תלויות
			<u>הון עצמי</u>
76,945	76,945	19	הון מניות
<u>92,179</u>	<u>96,634</u>		יתרת רווח
169,124	173,579		
-----	-----		
<u>235,107</u>	<u>238,166</u>		
=====	=====		

  
חשבת

  
מנהל כללי

  
יו"ר ועדת כספים

מאי 2011  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>		<u>באור</u>
<u>אלפי ש"ח</u>				
(*)38,037	50,880	33,565	20	הכנסות
(*) <u>33,769</u>	<u>39,654</u>	<u>22,418</u>	21	עלות ההכנסות
4,268	11,226	11,147		רווח גולמי
5,461	5,768	6,697	22	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>2,214</u>	<u>2,309</u>	<u>1,951</u>		חובות אבודים ומסופקים
(3,407)	3,149	2,499		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
2,915	2,340	1,954	23	הכנסות מימון, נטו
<u>(27)</u>	<u>8</u>	<u>-</u>	24	הכנסות (הוצאות) אחרות
(519)	5,497	4,453		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
<u>402</u>	<u>-</u>	<u>2</u>		הכנסות מיסים בגין שנה קודמת
(117)	5,497	4,455		רווח (הפסד) נקי לשנה
====	====	====		

(\*) מוין מחדש.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת</u>	<u>הון</u>	
	<u>רווח (הפסד)</u>	<u>מניות</u>	
	<u>אלפי ש"ח</u>		
163,744	86,799	76,945	יתרה ליום 1 בינואר 2008
<u>(117)</u>	<u>(117)</u>	<u>-</u>	הפסד נקי
163,627	86,682	76,945	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
<u>5,497</u>	<u>5,497</u>	<u>-</u>	רווח נקי
169,124	92,179	76,945	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
<u>4,455</u>	<u>4,455</u>	<u>-</u>	רווח נקי
173,579	96,634	76,945	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
=====	=====	=====	



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## דוחות על תזרימי המזומנים

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>			
			<u>תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>
(117)	5,497	4,455	רווח (הפסד) נקי לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי
<u>3,507</u>	<u>(11,502)</u>	<u>7,236</u>	המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
3,390	(6,005)	11,691	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	-----	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
779	-	-	תקבולים ע"ח עבודות בביצוע
(734)	(2,693)	(486)	תשלומים בגין עבודות בביצוע
-	8	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(524)	(715)	(361)	רכישת נכסים קבועים
(848)	2,490	(9,464)	מימוש (השקעה) בניירות ערך סחירים
<u>3</u>	<u>-</u>	<u>129</u>	פרעון הלוואות/פקדונות לזמן ארוך
(1,324)	(910)	(10,182)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	-----	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(10,725)	(67)	(37)	פרעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
<u>72</u>	<u>68</u>	<u>45</u>	קבלת הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
(10,653)	1	8	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון
-----	-----	-----	
(8,587)	(6,914)	1,517	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>(*) 18,401</u>	<u>9,814</u>	<u>2,900</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
9,814	2,900	4,417	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	=====	

(\*) מוין מחדש.



## דוחות על תזרימי המזומנים

נספח א': התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>
<u>אלפי ש"ח</u>		
700	768	744
-	(8)	-
(1,113)	(1,084)	(647)
322	(30)	31
(8)	6,965	119
(630)	(52)	(276)
(3,712)	(100)	-
711	(652)	323
69	408	-
2,290	(7,901)	11,094
(184)	(11,716)	(4,447)
1,004	985	275
2,656	(3,954)	4,223
(1,967)	7,403	(1,059)
<u>3,369</u>	<u>(2,534)</u>	<u>(3,144)</u>
3,507	(11,502)	7,236
=====	=====	=====

### הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:

פחת והפחתות
רווח ממימוש רכוש קבוע
רווח ממכירה ושערוך ניירות ערך סחירים
ריבית ושערוך הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
עליה (ירידה) בהתחייבויות לפינאיים
ירידה בהתחייבויות לרישום דירות בלשכת המקרקעין
ירידה בהתחייבות לדמי חכירה והיטלי פיתוח
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
עליה בהתחייבות לעבודות פיתוח ותשתית

### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
עליה בקרקעות ודמי פינאי
שינוי במלאי דירות
עליה (ירידה) ביתרות בעלי מניות
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עליה (ירידה) בזכאים בגין עבודות פיתוח ותשתית



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

באור 1: כללי

א. חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב יפו בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל והחלה לפעול בשנת 1961. החברה הינה חברה ממשלתית מעורבת כמשמעותה בחוק החברות הממשלתיות – התשל"ה-1975, ובהתאם לכך היא כפופה לחוק האמור ותקנות שהותקנו על פיו. המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה ואין הם מחייבים את מדינת ישראל. המטרות העיקריות לשמן פועלת החברה הן:

1. לפעול למען שיקומם, פינויים וחיסולם של משכנות-עוני. במסגרת זו מבצעת החברה פרויקט פינוי-בינוי במתחם שכונת כפר שלם ויוזמת פרויקטי פינוי בינוי באזורים אחרים.
  2. לפעול למען שיכונם של תושבים. החברה מנהלת 1,561 יחידות דיור שבבעלותה (הכולל 60 יחידות דיור בדמי מפתח) ו-352 יחידות דיור שבבעלות המדינה.
  - סה"כ מנהלת החברה 1,913 יחידות דיור.
  3. לקנות ולמכור קרקע, בית או רכוש אחר.
- ב. החברה עוסקת בחמישה תחומי פעילות עיקריים:
1. מתן פתרונות דיור על ידי:
    - א. השכרה של דירות בבעלות החברה.
    - ב. השכרה של דירות בבעלות המדינה המנוהלות בנאמנות על ידי החברה. החברה פועלת בכפיפות להנחיות משרדי השיכון והאוצר בכל הנוגע לקביעת הזכאים לדיור וכן לגובה דמי השכירות הנגבים מהדיירים.
    - ג. מכר דירות
  - החברה פועלת בהתאם להחלטות הממשלה במבצעי מכר הדירות בדיור הציבורי.
  2. פינוי ופיתוח מתחם שכונת כפר שלם בדרום מזרח תל אביב ומימוש הקרקעות שפנו לצרכי בניה למגורים ופיתוח, ראה באור 7.
  3. עבודות פיתוח ותשתית ברחבי העיר תל אביב-יפו.
  4. מתחם הגדני"ע.
  5. פרויקטים עצמאיים.
- ג. הגדרות:
1. "רכוש חלמיש"
- דירות "רכוש חלמיש" נרכשו בכספי החברה או הועברו לבעלות חלמיש ע"י המדינה (רכוש בהשקעה), רכוש זה הינו בבעלות חלמיש. המדינה חולקת על דעת החברה וטוענת לבעלות על הדירות. סוגיה זו נמצאת בהליך גישור בין החברה לבין המדינה.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

באור 1: כללי (המשך)

ג. הגדרות (המשך):

2. "רכוש מנהלי"

נכסי "רכוש מנהלי" הועברו לחלמיש ע"י המדינה לצרכי ניהול בלבד ללא זכויות בעלות.

3. "הממשלה" - ממשלת ישראל.

4. "המדינה" - מדינת ישראל.

5. "הרשות" - רשות החברות הממשלתיות.

6. "דירות נר"י" - דירות נרכשות ע"י חלמיש.

ד. גורמי סיכון בחברה:

1. בפני החברה תלויות ועומדות לתאריך המאזן תביעות משפטיות בסכום מצטבר של 5.8 מליון ₪. בספרי החברה נזקפה הפרשה בסך 2.5 מליון ₪ בהתבסס על חוות דעת של יועציה המשפטיים, ראה באור 18 א'.

כמו כן, בפני החברה עומדות התחייבויות תלויות בסכום מצטבר של 18.6 מליון ₪. בספרי החברה נזקפה הפרשה בסך כ- 11.6 מליון ₪ בהתבסס על חוות דעת של יועציה המשפטיים, ראה באורים 13 (2), 18 ה'.

2. קיימת אי הסכמה מהותית בין החברה למדינה לגבי בעלות על הדירות, מהות הסדר התשלומים שהיה נהוג בעבר ואופן רישום הכנסות ממכר הדיור הציבורי בספרי החברה. הנושא בכללותו נמצא בהליך גישור בין החברה ובעלי מניותיה, ראה באור 17.

3. החברה מחזיקה במקרקעין בסכומים מהותיים. החברה חשופה לתנודות השוק בתחום המקרקעין.

4. החברה בוחנת את השלכות החלטת הממשלה מיום 16/9/03, בדבר בחינת איחוד/הפרטת פעילות החברות העירוניות-ממשלתיות לדיור וכן משיכת כספי מכר הדיור הציבורי, ראה באור 29.

5. חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה)

להערכת החברה ובהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, ביישמו העתידי של חוק הדיור הציבורי קיימת פגיעה כלכלית קשה בחברה. החברה מקיימת דיונים עם המדינה לגבי השלכות החוק על החברה, ראה באור 28.

6. החברה משקיעה בשוק ההון בעיקר באג"ח ממשלתי וקונצרני ובמק"מ. שוק ההון מאופיין בתנודתיות עקב השפעה של גורמים חיצוניים, מדיניים, פוליטיים, ביטחוניים וכלכליים בארץ ובעולם.

סיכוני השוק המשפיעים על החברה הם: ריבית, אינפלציה, שער חליפין ומחירי ניירות הערך, ראה באור 4.



## באור 2 : עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הגדרות :

1. מדד - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
2. סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם בהתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-34 וגילויי דעת 36 ו-37.
3. סכום מדווח - סכום מותאם למועד המעבר, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר בהתאמה.
4. מועד המעבר - 31 בדצמבר 2003.
5. דיווח כספי מותאם - דיווח כספי המבוסס על הוראות גילויי דעת 23, 34, 36, 37 ו-50.
6. דיווח כספי נומינלי - דיווח כספי המבוסס על סכומים נומינליים הסטוריים.

ב. שימוש באומדנים :

עריכת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהחברה שימוש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על סכומי הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. אף שאומדנים והערכות נעשים למיטב שיקול הדעת, יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות.

ג. דוחות כספיים בסכומים מדווחים :

1. החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת למדד המחירים לצרכן. הסכומים המותאמים, כאמור, שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2003, שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי המדווח החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בערכים נומינליים.
- בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12 בדבר "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים" הופסקה ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה ביום 31 בדצמבר 2003, והחל מאותו מועד החברה החלה לדווח בסכומים מדווחים.
2. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
3. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.
4. תמצית הנתונים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס ניתנת בביאור 31.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. עקרונות הדיווח:

1. המאזן פריטים לא כספיים (בעיקר- רכוש קבוע והפחת הנצבר בגינו, דירות וחנויות להשכרה, מקרקעין) מוצגים בסכומים מדווחים שאינם עולים על שווים בשוק. פריטים כספיים מוצגים בערכים נומינליים היסטוריים לתאריך המאזן.
  2. דוח רווח והפסד
    - א. הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים (כגון פחת והפחתות, שינויים במלאי, הוצאות והכנסות מראש וכד') נגזרות מהתנועה בין סכום מדווח ביתרת פתיחה לבין סכום מדווח ביתרת הסגירה.
    - ב. יתר מרכיבי דוח רווח והפסד מוצגים בערכים נומינליים.
    3. מזומנים ושווי מזומנים מזומנים ושווי מזומנים כוללים פקדונות לזמן קצר בבנקים, שהתקופה עד למועד פדיונם, לא עלתה על שלושה חודשים ואשר אינם מוגבלים בשימוש ואינם משועבדים.
    4. ניירות ערך סחירים ניירות ערך סחירים המושקעים לזמן קצר וניתנים למימוש בטווח המידי מוצגים לפי שווים בבורסה לתאריך המאזן. שינויים בערכם נזקפים לדוח רווח והפסד לסעיף מימון, נטו.
    5. קרקעות ודמי פינוי הסעיף במאזן כולל את תשלומי החברה בגין רכישת הקרקעות, עלויות פיתוח ותשתיות, פינויים והריסות ובניכוי הפרשה לירידת שווי הקרקע.
    6. רכוש קבוע דירות וחנויות להשכרה הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים.
- החל משנת 2004 שונתה המדיניות החשבונאית לגבי אופן הפחתת דירות וחנויות באופן שיתרת העלות המופחתת של הנכסים ליום 31 בדצמבר 2003 תיזקף לעלות הקרקע ולפיכך אין להפחיתה. שעורי הפחת השנתיים כדלקמן:

כלי רכב	%
ריהוט וציוד משרדי	15
שיפורים במושכר	6 - 15 (מרבית הפריטים 7%)
משרדי החברה	10
מחשב וציוד היקפי	2.66 - 4
דירות וחנויות	20 - 33
	0 - 2.3



## באור 2 : עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. עקרונות הדיווח (המשך) :

7. ירידת ערך נכסים

החברה בוחנת בכל תאריך מאזן אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות, המצביעים על האפשרות שחלה ירידת ערך בנכסים, החברה בוחנת אם הסכום בו מוצג הנכס בספריה, ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים הצפויים מאותו נכס ובמידת הצורך רושמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום בר ההשבה. הואיל ואין בידי החברה נתונים לבחון את ערך הדירות והחנויות להשכרה לגבי כל נכס בנפרד או לחילופין לגבי קבוצת נכסים בעלי תכונות דומות, נבחנה ירידת הערך על בסיס השמאויות המבוצעות לדירות טרם מכירתן. ערך המקרקעין נבחן על פי הערכה שמאית והערכה תחשיבית של החברה לגבי עלות צפויה בפינוי הקרקע.

8. עבודות בבצוע, נטו

עלות העבודה של בניית דירות ומסירתן, כאשר תחילת הביצוע היא בתקופת דיווח אחת וסיומה בתקופת דיווח אחרת, נזקפת לעלות עבודות בביצוע. ההכרה בהכנסה והעלויות המיוחסות לה מתבצעת לפי שיטת שיעור ההשלמה בהתחשב בקצב התקדמות ביצוע העבודה ובתנאי ששיעור ההשלמה הגיע לכדי 25% בהתאם לתקן חשבונאות מס' 4 – עבודות על פי חוזה ביצוע.

9. עלות קרקעות שנמכרו במתחם שכונת כפר שלם

עלות הקרקעות שנמכרו מוערכת על פי סך דמי הפינוי ששולמו בפועל, עלות הקרקעות ההיסטורית, עלות פיתוח ותשתיות והערכת החברה לגבי דמי הפינוי לתשלום עתידי.

10. חובות אבודים

שערי החובות האבודים במאזן, מתוך סך יתרות החייבים בגין שכר דירה, נקבעים על פי הערכת החברה בהתאם לניסיון המצטבר לגבי גביית חובות אלה.

11. שערי חליפין ובסיסי הצמדה :

א. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד

המתאים ליום המאזן, לגבי כל נכס או התחייבות.

ב. כל תאריך מאזן, פריטים כספיים במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער

החליפין המידי בתאריך המאזן.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## באור 2 : עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. עקרונות הדיווח (המשך) :

11. שערי חליפין ובסיסי הצמדה (המשך) :

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן.

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של מטבעות עיקריים ושיעורי השינוי בתקופת החשבון :

### לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	
106.4	110.6	113.5	מדד המחירים לצרכן (בנקודות לפי בסיס 2006)
3.802	3.775	3.549	דולר של ארה"ב (בש"ח ל- 1 דולר)
3.8	3.91	2.66	עליית מדד מחירים לצרכן (באחוזים)
(1.14)	(0.71)	(5.99)	ירידת שער הדולר של ארה"ב (באחוזים)

12. מסים נדחים :

לחברה הפסדים צבורים לצרכי מס והיא אינה צופה את ניצולם בעתיד הנראה לעין, לפיכך לא רשמה מסים נדחים בגין הפסדים אלו.

13. הכרה בהכנסה :

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים :

א. הכנסות ממכירת מקרקעין / הכנסות ממכירת דירות מגורים

הכנסות ממכירת מקרקעין/ממכירת דירות מגורים מוכרות ביחס ליחידת המקרקעין/דירת המגורים כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לקרקע/לדירת המגורים שנמסרה.

ב. הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות אשר אין וודאות לגבייתן נרשמות בסעיף חובות אבודים.



## באור 2 : עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. עקרונות הדיווח (המשך):

13. הכרה בהכנסה (המשך):

ג. דיווח הכנסות מפרויקטים

במקרים בהם החברה פועלת כסוכנת או כמתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, הכנסותיה מוצגות על בסיס נטו. לעומת זאת, במקרים בהם החברה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה הכנסותיה מוצגות על בסיס ברוטו.

ד. הכנסות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, רווחים ממכירת נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

14. מגזרי פעילות:

מגזרי פעילות הינו רכיב של החברה העונה על שלושת התנאים הבאים:

א. עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגינן עשויות להתהוות לו הוצאות.

ב. תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של החברה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו.

ג. קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

ה. חוזר דוחות כספיים – רשות החברות הממשלתיות (הבאור המרכז):

בהתאם להחלטת ממשלה בק/70 מ-5.8.2004 התקינה החשבונאית הכללית, לגבי החברות הממשלתיות הינה של הסקטור הפרטי. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות, הינה בנוסף לתקינה של הסקטור הפרטי או כהרחבה או בחידוד של נושאים ספציפיים לחברות ממשלתיות כמפורט בחוזרי הרשות לחברות הממשלתיות.

בחוזרי הרשות נקבע כי חברה ממשלתית תתן גילוי בדוחותיה הכספיים בין היתר

ל-

1. יעדים שנקבעו לחברה, הסכמים בין החברה לבין המדינה או רשות מרשויותיה.

2. מדיניות חלוקת דיבידנד מרווחי החברה.

3. התאמת יתרות מלאה ופירוט עסקאות עם המדינה, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות ובעלי עניין אחרים.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## באור 2 : עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

- ה. חוזר דוחות כספיים – רשות החברות הממשלתיות (הבאור המרכזי) - (המשד):
4. זכויותיה של החברה בנכסים מהותיים (מקרקעין ומחבורים) שבידיה או שמופעלים/מוחזקים על ידה עבור המדינה או אחרים לרבות נכסים שיש או שהייתה מחלוקת בעבר עם מי מרשויות המדינה לעניין הזכויות בהם. זכויות המדינה ואחרים בנכסים אלו.
  5. קיומם של נכסי מקרקעין שאינם משמשים באופן כלכלי לפעילות החברה.
  6. פעולות איתור, זיהוי ורישום נכסים, שנעשו בתקופה המדווחת ועל פעולות איתור וזיהוי שיש לבצעם וטרם נעשו.
  7. שווי הוגן של נכסים מהותיים, אשר קיים לגביהם פער מהותי בין שוויים ההוגן לבין ערכם בדו"חות כספיים, ובכלל זה בהתאם לשמאוויות או הערכות שווי שנעשו או הערכות לצורכי ביטוח, אם נעשו. שמאוויות או הערכות שווי מהותיות יצורפו לדוחות הכספיים ויינתן גילוי לעניינים הנדרשים על פי חוזרי הרשות.
  8. המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את בעלי מניותיה.
  9. בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דו"ח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שנתנו להבטחת נכונות הדו"חות הכספיים ודו"ח הדירקטוריון) התשס"ו-2005 ולחוזר נכללו בדו"חות הכספיים ודו"ח הצהרות מנהלים של האחראי על ענייני כספים בחברה, מנכ"ל החברה, יו"ר הדירקטוריון (ובהיעדרו יו"ר ישיבת הדירקטוריון בה אושרו הדוחות הכספיים).
  10. הערכות החברה לסיום יחסי עובד מעביד.

הגילוי הנדרש ניתן בבאורים 1: א'-ג', 7, 16-17, 26-27.

## באור 3 : מזומנים ושווי מזומנים

יתרות המזומנים מוחזקים בחשבונות בנק שקליים ובפיקדונות שקליים לזמן קצר.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## באור 4 : ניירות ערך סחירים

ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
14,227	15,480	אג"ח ממשלתי צמוד מדד
424	-	אג"ח ממשלתי צמוד מט"ח
13,717	20,350	אג"ח ממשלתי לא צמוד
4,906	7,554	אג"ח קונצרנים
33,274	43,384	
=====	=====	

## באור 5 : חייבים בגין שכר דירה

יתרת החייבים בגין שכר דירה משקפת את הגביה העתידית בגין חובות קודמים. יתרה זו נקבעה בהתאם להערכת החברה ועומדת על סך של 500 אלפי ₪.  
 סך החובות בגין דמי שכירות שנוקפו לחובות אבודים ומסופקים במהלך 7 השנים האחרונות עומד על 19,590 אלפי ₪.

## באור 6 : חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
4,619	3,461	עיריית תל אביב-יפו (א)
1,051	976	מוסדות ממשלתיים
476	487	הכנסות לקבל
10,613	-	הכנסות לקבל בגין מכירת קרקע
1,344	924	אחרים
18,103	5,848	
=====	=====	
1,504	1,114	(א) <u>הרכב</u> :
850	-	חוי"ז שוטף
657	252	יתרה בגין הסכם גישור
1,608	2,095	הכנסה לקבל בגין פרויקטים
4,619	3,461	חוב בגין פרויקט מאור גולה 3 (*)
=====	=====	

(\*) מימון הפרויקט בהשתתפות עיריית תל אביב-יפו ודיירי הבניין. עיריית תל אביב-יפו התחייבה לשפות את החברה בגין הגירעון שייווצר מהפרויקט ע"י קבלת זכויות בניה בבניין. בשנת 2010 החלה החברה בתהליך לשינוי התב"ע.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות כתל אביב-יפו בע"מ

באור 7 : מסקעין

א. לחלן הרכב הסעיף על פי מתחמי פעילות החברה.

ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
54,798	58,744	מתחם שכונת כפר שלם (1)
27,805	27,978	מתחם הגדנייע (2)
4,890	5,120	שכונת התקווה (3)
3,412	3,510	יפו (3)
<u>8</u>	<u>8</u>	קולנוע אילת (3)
90,913	95,360	
=====	=====	

ב. לחלן הערכות שווי מקרקעין על פי הערכות שמאים חיצוניים, בהנחה שהמקרקעין פנויים וחופשיים מכל חוב או שעבוד וזמינים למכירה.

ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
504,571	652,075	מתחם שכונת כפר שלם (1)
47,663	65,247	מתחם הגדנייע (2)
17,540	19,831	שכונת התקווה (3)
25,569	32,685	יפו (3)
<u>8,250</u>	<u>8,900</u>	קולנוע אילת (3)
603,593	778,738	
=====	=====	

(1) מתחם שכונת כפר שלם :

## כללי

א. בשנת 1962 נחתם הסכם בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין החברה לפיו רכשה חלמיש מהמינהל, בחכירה ובמכירה, קרקעות (בתלקן תפוסות) במתחם שכונת כפר שלם.

על פי ההסכם, החברה תפנה את מתחם שכונת כפר שלם ותשווק את הקרקעות שפוונו לצרכי בניה למגורים ולפיתוח. כמו כן הוסכם כי רווח, במידה וייווצר ממימוש הקרקעות בניכוי דמי הפינוי והוצאות הפיתוח, יחולק 60% למינהל מקרקעי ישראל ו- 40% לחברה בשנה בה יסתיים הפינוי. חלקו של המינהל יחושב על בסיס התממשות הרווח בפועל.



באור 7 : מסקעיו (המשך)

(1) מתחם שכונת כפר שלם (המשך) :

## כללי (המשך)

מועצת מקרקעי ישראל בהחלטה מספר 605 מיום 28 ביוני 1993 קבעה בסעיף 8 כי יוקם צוות שיטפל בהתחשבוניות בין המנהל לחברה. נכון ליום הדוח, טרם הוקם הצוות.

ב. במשך השנים עד היום הוקצו לחברה 1,030 דונם, מתוכם 576 דונם במכירה והיתר בחכירה.

משנת 1962 ועד 2007 פונה מרבית השטח לצרכי בניה, והיתר לצרכי ציבור. בסה"כ פונו כ- 2,600 משפחות ושווקו כ- 883 דונם המהווים כ- 86% מהקרקע שנרכשה על ידי החברה במכירה ובחכירה.

בשנים 2009-2010 לא בוצעו פינויים חדשים במתחם.

על פי תוכנית בניין עיר (תב"ע) הקיימת ליום 31 בדצמבר 2010 ניתן לבנות במתחם 1,583 יחידות דיור (לפני הקלות על פי תקנות ש"ס). בשנת הדוח שיווקה החברה קרקע לבניית 1 יחידת דיור.

החברה פועלת לרישום הקרקעות על שמה בלשכת רישום המקרקעין.

במשך שנות קיומו של הפרויקט השקיעה החברה בעבודות פיתוח תשתיות ודמי פינוי סך של כ- 184.6 מליון ₪ בסכומים מדווחים, מעבר לתמורה שהתקבלה בגין קרקעות שנמכרו.

## הפרשה לירידת ערך

א. עד שנת 1999 ההוצאות שהתהוו בפרויקט נזקפו לעלות המתחם.

בשנת 2000 בחנה החברה את יישום עקרון חשבונאי עלות או שווי שוק כנמוך שבהם לגבי המתחם ומצאה כי שווי שוק נמוך מהותית לעומת העלות שנצברה במתחם. לאור זאת, רשמה החברה הפרשה לירידת ערך לראשונה בספריה.

במשך השנים, עד וכולל שנת 2008, עודכנה ההפרשה מדיי שנה בהתאם לממצאי בחינת עלות או שווי שוק כנמוך שבהם. לגבי שנת 2009, ראה סעיף ב' להלן.

ההפרשה חושבה כהפרש בין סך השקעות החברה במתחם בתוספת עלות פינויים צפויה לבין סכום בר ההשבה של ההשקעות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ההפרשה לירידת ערך בסך מסתכמת ליום הדוח בסך של כ-125.9 מליון ₪ בסכומים מדווחים. בסכומים מותאמים למדד ליום 31 בדצמבר 2010 ההפרשה עומדת על כ- 150.6 מליון ₪.

ב. שווי המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2010 לפי הערכת שמאי עומד על סך של 652.1 מליון ₪. שווי זה גבוה מעלות הקרקע אולם קיימת אי וודאות לגבי סכום הפינויים שצריך להפחית מהשווי הנ"ל. סך עלות הפינויים שחושבה ע"י החברה הינה כ- 236 מליון ₪ וזאת בהתבסס על החלטת מועצת מנהלי מקרקעי ישראל מספר 995 מיום 4 במרץ 2004 שקבעה את הקריטריונים לתשלום דמי פינוי והחלטות ועדת



# הלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

באור 7 : מקרקעין (המשד)

(1) מתחם שכונת כפר שלם (המשד) :

הפרשה לירידת ערך (המשד)

הפינויים. הקריטריונים לסכומי הפינוי נדונו בישיבת מועצת מקרקעי ישראל ביום 15 במרץ 2010 שבה הוחלט להסמיך את ועדת המשנה לבחון את הקריטריונים לפינוי בשכונת כפר שלם כפי שנקבעו בהחלטת המועצה מס' 995 ולהחליט בדבר אופן המשך הטיפול בפינוי המתחם, בין בהתאם לקריטריונים הנ"ל ובין בהתאם לכללים אחרים, אשר ייקבעו על ידה.

לאור החלטה זו, החליטה החברה לא להקטין את ההפרשות לירידת ערך שבוצעו בשנים קודמות.

בשנת בדוח נזקפו ההשקעות שבוצעו במתחם לעלות הנכס.

שווי מקרקעין

ערך הקרקעות המוצג בספרים כולל תשלומי החברה בגין רכישת הקרקעות, עלויות פינויים והשקעות שונות ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

ערך המקרקעין בספרים אינו עולה על שווי בשוק.

תביעות משפטיות והתחייבות תלויה

לחברה תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות במתחם, ראה באור 18 א', ב', ה'.

החברה רושמת הפרשה להתחייבות לפינויים עבור קרקעות ששווקו לבניית יחידות

דיור, ראה באור 13 (1).

(2) מתחם הגדני"ע :

כללי

בחודש דצמבר 2007, רכשה החברה ממנהל מקרקעי ישראל את זכויות החכירה בכ-

17.5 דונם במתחם הגדני"ע שבשכונת עופר בעלות של כ- 25.5 מליון ₪.

החברה מייעדת פרויקט בנייה של כ-300 יחידות דיור במתחם.

שווי מקרקעין

ערך המקרקעין בספרים מוצג לפי העלות אשר אינה עולה על שווי שוק בהתבסס על

הערכת שמאי.

תביעות משפטיות והתחייבות תלויה

לחברה התחייבויות בשל פינויים במתחם, ראה באור 13 (2).

(3) יתר המקרקעין

כללי

החברה רכשה קרקעות במשך שנות פעילותה מגורמים פרטיים בשכונת התקווה וביפו.

חלק מהמגרשים תפוסים ע"י מחזיקים שונים. אין בידי החברה הערכה לעלות פינויים צפויה בגין מקרקעין.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בחל אביב-יפו בע"מ

## באור 7: מקרקעין (המשך)

(3) יתר המקרקעין (המשך) :

### כללי (המשך)

למעט חלקות בודדות אשר נרכשו מגורמים פרטיים לא נרשמו קרקעות אלו בלשכת רישום המקרקעין.

### שווי מקרקעין

ערך המקרקעין בספרים מוצג לפי העלות אשר אינה עולה על שווי שוק בהתבסס על הערכת שמאי.

## באור 8: חייבים ופקדונות לזמן ארוך

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2009</u>	<u>2010</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	
796	802
<u>16</u>	<u>16</u>
812	818
-----	-----
109	-
<u>-----</u>	<u>-----</u>
921	818
=====	=====

### פקדונות לזמן ארוך

בנקים - לא צמודים (א)

שונים - לא צמודים (ב)

אחרים (ג)

(א) הפיקדון אינו צמוד וחלקו נושא ריבית בין 0.11%-2.93%.

(ב) לא נקבע מועד פרעון.

(ג) הלוואה ע"ס 100 אלפי ש"ח שניתנה ע"י החברה לדייר בפרויקט מאור הגולה 3 בתל

אביב. ההלוואה צמודה למדד מחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% מיום

14.9.08 ועד פירעון הלוואה. ההלוואה נפרעה בשנת הדוח.



# הלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## באור 9: דירות וחנויות להשכרה

א. הרכב:

התנועה בשנת 2010					
<u>31/12/09</u>	<u>תוספות</u>	<u>גריעות</u>	<u>התאמות(*)</u>	<u>31/12/10</u>	
אלפי ש"ח					
					<b>עלות</b>
191,816	192	2,998	(235)	188,775	דירות נייר
856	-	-	-	856	חנויות
<u>206,658</u>	<u>522</u>	<u>2,073</u>	<u>183</u>	<u>205,290</u>	דירות בשיכונים
399,330	714	5,071	(52)	394,921	סה"כ
-----	-----	-----	-----	-----	
					<b>פחת שנצבר</b>
145,025	4	2,500	(174)	142,355	דירות נייר
855	-	-	1	856	חנויות
<u>169,616</u>	<u>-</u>	<u>1,648</u>	<u>183</u>	<u>168,151</u>	דירות בשיכונים
315,496	4	4,148	10	311,362	סה"כ
-----	-----	-----	-----	-----	
83,834				83,559	יתרה מופחתת
=====				=====	

ב. להלן התנועה במספר יחידות הדיור:

התנועה בשנת 2010					
<u>31/12/09</u>	<u>תוספות</u>	<u>גריעות</u>	<u>התאמות(*)</u>	<u>31/12/10</u>	
אלפי ש"ח					
744	-	12	11	743	דירות נייר
9	-	-	-	9	חנויות
<u>806</u>	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>1</u>	<u>809</u>	דירות בשיכונים
1,559	9	19	12	1,561	סה"כ
-----	-----	-----	-----	-----	

- ג. החברה מחכירה מקרקעין לרוכשי דירות לתקופה של 49 שנים (מיום אכלוס הדירה) עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות.
- ד. מכר הדירות בשנת הדוח כולל 1 יחידות דיור בשוק החופשי.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## באור 9 : דירות וחנויות להשכרה (המשך)

ה. שווי הוגן

מחיר השוק של דירה ממוצעת נלמד מהשמאוויות המבוצעות לדירות טרם מכירתן באותה שנה.

בשלושת השנים האחרונות, שווי השוק של דירה ממוצעת עמד על כ- 612 אלפי ₪ וההנחה הממוצעת עמדה על כ- 390 אלפי ₪ עבור דירות שנמכרו במבצע המכר הממשלתי.

(\*) בשנת הדוח בוצעה התאמת מלאי דירות ונמצא כי יש להוסיף/לגרוע דירות ממצבת מלאי הדירות בעיקר בשל פיצול/איחוד דירות.

## באור 10 : רכוש קבוע

הרכב

התנועה בשנת 2010			
31/12/09	תוספות	גריעות	31/12/10
אלפי ש"ח			

### א. עלות

1,333	24	-	1,357	ריהוט וציוד משרדי
2,533	176	-	2,709	מחשבים וציוד היקפי
387	-	-	387	כלי רכב
<u>6,763</u>	<u>161</u>	<u>-</u>	<u>6,924</u>	מבנה משרדים
11,016	361	-	11,377	
-----	-----	-----	-----	

### ב. פחת שנצבר

690	114	-	804	רהוט וציוד משרדי
1,971	328	-	2,299	מחשבים וציוד היקפי
228	58	-	286	כלי רכב
<u>3,465</u>	<u>243</u>	<u>-</u>	<u>3,708</u>	מבנה משרדים
6,354	743	-	7,097	
-----	-----	-----	-----	
4,662			4,280	יתרה מופחתת
=====			=====	



# הלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## באור 11: זכאים שונים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
1,331	794	עובדים ומוסדות שכר
3,133	2,574	ספקים ונותני שירותים
1,239	2,376	הוצאות לשלם
12,514	11,375	הפרשה לתביעות משפטיות ותלויות(*)
87	126	אחרים
18,304	17,245	
=====	=====	

(\*) ראה באור 18.

## באור 12: פקדונות שוכרי דירות

א. פקדונות שוכרי דירות כוללים סכומים שנגבו על ידי החברה בעת השכרת הדירות להבטחת תשלום דמי השכירות וכן דמי פינוי המיועדים לשיכון מפונים בעתיד.

ב. הפיקדונות צמודים למדד המחירים לצרכן.

ג. רוב הפקדונות שהתקבלו החל משנת 1979 מופקדים על שם שוכרי הדירות בבנק ומשועבדים לטובת החברה, יתרת הכספים מופקדים בחשבון חלמיש וצמודים למדד המחירים לצרכן. לחברה זכות להשתמש בכספי הפיקדונות לגביית פיגורים בדמי שכירות, הוצאות אחזקה והוצאות אחרות.

## באור 13: התחייבויות בשל פינויים

הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
4,970	5,129	הפרשה בגין שיווק קרקע בשכונת כפר שלם (1)
2,000	2,000	הפרשה מתחם הגדני"ע (2)
672	632	הפרשה בגין מבנה ברחוב ל"א 3 (3)
50	50	הפרשות שונות
7,692	7,811	
=====	=====	

1. החברה פועלת לפינוי- בינוי בשכונת כפר שלם. עלות הפינויים בשכונת כפר שלם מוערכת בכ- 236 מליון ₪ (ראה באור 7). בשנת הדוח שיווקה החברה קרקע בשכונת כפר שלם לבניית 1 יחידת דיור ורשמה הפרשה להתחייבות לפינויים לפי יחס יחידות דיור שווקו מכלל היחידות דיור הניתנות לבניה במתחם.



## באור 13 : התחייבויות בשל פינויים (המשד)

2. מינהל מקרקעי ישראל הגיש תביעה לסילוק יד כנגד מחזיק במקרקעין (מפעל הממוקם במגרש שנרכש ע"י החברה ממינהל מקרקעי ישראל). בחודש דצמבר 2009 התקבל פס"ד שבו נקבע כי כנגד פינוי המקרקעין שנתפסו שלא כדין (ואינם כלולים במושכר) יפוצה בעל המפעל בסכום של 3 מליון ₪ (בתוספת הוצאות בסך 450 אלפי ₪). למרות שהחברה לא צד בתביעה, אך מעצם היותה קשורה עם ממ"י בהסכם שיפוי, החברה חשופה לתשלום הפיצוי. החברה יזמה הגשת ערעור על פסה"ד (שהוגש על-ידי פרקליטות המדינה) ושוקלת להצטרף כצד להליך. החברה רשמה הפרשה של 2 מליון ₪ בדוחותיה הכספיים בהתאם לחוות הדעת של יועציה המשפטיים של החברה.

3. החברה הפרישה 178 אלפי \$ לפינוי המבנה ברחוב ל"א 3 בשכונת כפר שלם וזאת בהתבסס על חוות דעת של יועציה המשפטיים.

## באור 14 : התחייבות בשל רישום דירות בלשכת רישום המקרקעין

ההתחייבות הינה בגין השלמת הרישום בלשכת רישום המקרקעין של דירות בשיכונים שנמכרו בעבר על ידי החברה ושל דירות בשיכונים שבבעלות החברה ואמורים להירשם על שמה. ההפרשה מבוססת על העלות המחושבת לביצוע רישום כני"ל כשהיא מוכפלת במספר הדירות שנתרו לרישום.

## באור 15 : התחייבות בשל דמי חכירה

ההתחייבות הינה בגין השלמת תשלום דמי החכירה לגבי דירות יד שנייה שנרכשו ע"י החברה (דירות נר') והקרקע בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ו/או עיריית תל אביב-יפו. החברה זקפה בספרייה הפרשה בהתאם להבנות עם מינהל מקרקעי ישראל עבור חוב מצטבר עד 7 שנים. לאחרונה, התקבלו דרישות ממינהל מקרקעי ישראל לתקופה שעולה על 7 שנים. החברה בוחנת את הדרישות עם היועץ המשפטי.

## באור 16 : התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
(223) (*)	131	עתודה
233 (*)	255	בניכוי - יעודה
(456)	(124)	עודף יעודה על עתודה
575	566	פדיון ימי מחלה
119	442	
===	===	

(\*) מוין מחדש.



# הלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## באור 16: התחייבות בשל סיום יחסי עובד – מעביד (המשך)

- ב. הישוב עתודה מבוסס על הוותק והמשכורת האחרונה של העובדים בניכוי הפקדות מצטברות בקופות הפיצויים בחברות הביטוח ובקרנות הפנסיה. הכספים שהופקדו כאמור אינם כלולים ביעודה מאחר ואינם בשליטתה ובניהולה של החברה. העתודה מבטאת את יתרת ההתחייבות שאינה מכוסה ע"י הפקדות שמיות בקופות הפיצויים.
- כספי היעודה מופקדים בקופה מרכזית לפיצויים וניתנים למשיכה רק לאחר שימולאו ההתחייבויות לפי חוק פיצויי פיטורין.
- ג. החברה מפרישה בגין העובדים הזכאים לפדיון חלקי של ימי מחלה שלא נוצלו בהתקיים 2 תנאים: העובד פורש לאחר הגיעו לגיל 55 ושלא ניצל יותר מ- 65% מסך כל ימי חופשת מחלה המגיעים לו בעד כל תקופת שירותו.
- ד. להלן השווי ההוגן של ההתחייבות החברה לסיום יחסי עובד מעביד לפי חוות דעת אקטואר לימים 31.12.10 ו-31.12.09.

ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
6,210	7,402	התחייבות
6,040	7,390	בניכוי - נכסים
170	12	התחייבות נטו
===	===	

## באור 17: בעלי מניות

א. להלן פרטים על השקעות בעלי המניות בחברה

ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
-	-	משרד האוצר - חשבון כללי (2)
28,379	28,353	משרד האוצר - חשבון כללי (3)
(2,254)	325	משרד הבינוי והשיכון (10)
26,125	28,678	
====	====	

(1) עיקר השקעת המדינה ברכישת דירות בוצעה בשנות השישים והשבעים כנגד הלוואות אשר נפרעות בהתאם ללוח הסילוקין שנקבע בין הצדדים ומוחזרות בערכים נומינליים בהתאם לתנאים שנקבעו. המדינה טוענת להפסד כלכלי, מאידך לחברה נגרם הפסד ניכר מהשכרת הדירות לאוכלוסיות מצוקה בשכר דירה מופחת וכן ממכירת הדירות בהנחות מפליגות בהתאם להנחיות הממשלה.



**באור 17 : בעלי מניות (המשד)**

ליום 31 בדצמבר 2010, יתרת ההלוואה עומדת על סך של כ- 769.9 אלפי ₪, ותיפרע בשנים הקרובות כדלקמן.

בשנת 2011 - 56.3 אלפי ש"ח

בשנת 2012 - 347.8 אלפי ש"ח

בשנת 2013 - 365.8 אלפי ש"ח

(2) בהתאם להסדרים שונים שגובשו בין החברה למדינה במהלך שנות השמונים (להלן: "הסדר התשלומים") העבירה החברה בפועל למדינה את התמורה שקיבלה ממכירת הדירות בניכוי 20% משווי הדירות על פי הערכת שמאי, אשר נותר בידי החברה למימון פעילותה. על פי עמדת המדינה 20% מסכום מכירת הדירות נשאר בידי החברה כהלוואה צמיתה ללא ריבית, ללא הצמדה וללא מועד פירעון.

עד לשנת 2004 הסך הנותר בידי החברה, כאמור לעיל סווג לזכות המדינה והוצג בערכו הנומינלי, לסכום זה לא נקבע מועד פירעון. בשנת 2004 זקפה החברה את יתרת הזכות בסך 61,758 אלפי ₪ להכנסות אחרות, כאמור בסעיף 6 להלן.

על פי עמדת המדינה מבחינה כלכלית וחשבונאית אין הכנסה ממכירת זכויות החכירה מהווה הכנסה של החברות המאכלסות אלא של אוצר המדינה. אולם כדי לספק לחברות אלו מקור למימון פעולותיהן נקבע בזיכרון דברים בין המדינה לבין חברת עמידר מינואר 1985 כי 20% מהתמורה יישארו בידי החברה כהלוואה עומדת.

(3) החברה החליטה, החל משנת 1999, להשאיר את יתרת תמורת המכירות בידי החברה עד לביטול חוק הדיור הציבורי על החברה, ראה באור 28. בנוסף, החליט דירקטוריון החברה כי לא יועברו כספים למדינה עד לביטול הסוגיות, סעיפים 4 ו-5 להלן.

(4) בשנת 2001 החברה בחנה את מהות הסדר התשלומים הנהוג עם המדינה מבחינת תוכנו והמטרה שעמדה בבסיסו, תוקף ההסדר, אופן אישורו בעבר וקיומן של אסמכתאות התומכות בהסדר וכן היקפו של הסדר התשלומים.

בדיקות שערכה החברה העלו כי תוכנו המלא של הסדר התשלומים אינו ידוע. הסדר התשלומים אינו מעוגן בכתובים ומעולם לא אושר כנדרש ע"י החברה.

לאור אי הבהירות המשפטית והבעייתיות סביב הסדר זה הורה דירקטוריון החברה לפנות למשרד האוצר וליועץ המשפטי לממשלה על מנת למצות את זכויותיה המשפטיות של החברה, לרבות השבת סכומים ששילמה החברה למדינה ביתר, אם שולמו, וללבן את זכויות החברה והמדינה זו כלפי זו. החברה פנתה ליועץ המשפטי לממשלה בינואר 2006. ביוני 2009 התקיימה ישיבה, במסגרת הבירור בפני המשנה לפרקליט המדינה, בה סוכם שהמחלוקת תועבר להליך של גישור בפני שופט בדימוס.

הגישור החל בחודש דצמבר 2009 ובמסגרתו הוצעה הצעת פשרה ע"י המגשר להסדרת ההתחשבנויות הכספיות בין הצדדים. החברה בוחנת את ההצעה.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## באור 17: בעלי מניות (המשך)

(5) המדינה חולקת על עמדת החברה וטוענת להסדר תשלומים בתוקף. עוד טוענת המדינה כי נכסים של החברה המוצגים כחלק מרכושה הקבוע נמצאים בבעלות המדינה. לאור המחלוקת המהותית בין המדינה לחברה לפיה המדינה רואה בהלוואות שהוצגו בדוחות הקודמים כחוב ואת יחידות הדיור כנכסי המדינה החליטה הרשות למנות בודק מטעמה בסוגיה זו.

(6) חוות דעת משפטית שקיבלה החברה קובעת כי הנכסים הנ"ל הינם נכסי החברה ובבעלותה.

במהלך השנים 2003–2005 התקיימו מספר פגישות בין בעלי המניות והחברה שבהן נעשה ניסיון להגיע להסדר.

החברה החליטה לסווג את הסך הנוטר בידי החברה מתמורת מכר הדיור הציבורי, בהתאם ל"הסדר התשלומים" דלעיל, כהכנסה.

החל משנת 2004 זוקפת החברה את ההכנסות הנ"ל במלואן להכנסות החברה ממכר הדירות.

החל משנת 2005 יתרות הזכות המופיעות בסעיף משרד האוצר- חשבון כללי (3), מוצגות בערך הנומינלי ואינן מכילות מכר דירות שבוצע בשנת 2005 ואילך.

(7) המדינה טוענת לחוב כלפיה בסך של 59,712 אלפי ₪ בגין יחידות הדיור שבבעלות החברה. מנגד, החברה הכינה טיוטא של כתב התביעה נגד המדינה ע"ס 215.1 מליון ₪. החובות הכספיים ההדדיים נידונים בהליך גישור, ראה סעיף 4 לעיל.

(8) לא ניתן אישור הרשות הנדרש בחוק ליעוד הרווחים בסך 138.7 מליון ₪ אותם רשמה החברה כרווחים כתוצאה מביטול התחייבויות למדינה (כולל אלו שנרשמו כהתחייבות למדינה בדוחות הכספיים שאושרו בעבר ע"י החברה) וזאת למרות התנגדות המדינה.

(9) המחלוקת הכספית בין עיריית תל אביב - יפו לחברה גובשו להסכם פשרה בשנת 2008 ונחתם ע"י 2 הצדדים בשנת 2010. על פי הסכם הגישור, שילמה העירייה סך של 12 מליון ₪ בקיזוז יתרת הלוואה ע"ס של 11,151 אלפי ש"ח שניתנה לחברה בשנת 2004 למטרת חידוש פעילות החברה בשכונת כפר שלם, ראה ביאור 6 (א).

(10) משרד הבינוי והשיכון:  
הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
(16,484)	(20,159)	עבודות שבוצעו עבור משב"ש (א)
		תמורה ממכר דירות מנהליות ושכ"ד בדירות
14,230	20,484	מנהליות (ב)
(2,254)	325	
====	====	



**באור 17 : בעלי מניות (המשך)**

(10) משרד הבינוי והשיכון (המשך)

(א) במהלך חודש פברואר 2005, הודיעה המדינה על הפעלת סמכות הקיזוז על פי סעיף 43א' לחוק יסודות התקציב התשמ"ה-1985 במידה וכספי מכר הדיור הציבורי המגיעים למדינה בהתאם ל"הסדר התשלומים הקיים" לא יועברו ע"י החברה. בעקבות ההודעה הנ"ל, הופסקה העברת התשלומים המגיעים לחברה במסגרת הפעילות השוטפת ממשרד הבינוי והשיכון.

(ב) החברה החליטה על קיזוז כספים סלקטיבי בגין כספים המתקבלים בחברה עבור המדינה.

ב. יתרת זכות מהתאמה לאינפלציה של מלאי דירות עד לשנת 2003 התאימה החברה את הדירות לאינפלציה וזקפה ליתרת זכות אשר נועדה לשקף את התאמת ערך הדירות שטרם נמכרו והכלולות במאזן החברה, מאחר והתמורה הכוללת נטו ממימוש הדירות נזקפה בעבר לזכות המדינה וזאת בהתאם להסדר המפורט בסעיף א' דלעיל. בשנת 2004 החליטה החברה על ביטול יתרת הזכות הנ"ל בסך 76,876 אלפי ₪ וזקיפתה להון העצמי של החברה.

**באור 18 : התקשרויות והתחייבויות תלויות**

א. תביעות משפטיות

בפני החברה תלויות ועומדות לתאריך המאזן תביעות משפטיות בסכום מצטבר של כ- 5.8 מליון ₪. להלן הרכב התביעות המשפטיות:

1. תביעות לדמי פינוי בשכונת כפר שלם בסך כולל של כ- 2.0 מליון ₪.
2. תביעות בקשר למכר הדיור הציבורי ולדירות המושכרות ע"י החברה בסך כולל כ- 3.6 מליון ₪.
3. תביעות שונות המסתכמות לסכום של כ- 0.2 מליון ₪.

בספרי החברה נזקפה הפרשה בסך 2.5 מליון ₪. הערכת החברה לגבי סכום הפרשה מתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים.

ב. מגרש ועליו מבנה חלקי בבעלות ההסתדרות בשכונת כפר שלם הופקע ע"י עיריית תל אביב-יפו לצורכי ציבור. החברה התחייבה כלפי עיריית תל אביב-יפו (ממרץ 1999) לשאת בעלויות הפינוי ובתמורה קבלה החברה מעיריית תל אביב-יפו מקרקעין אחרים במתחם שכונת כפר שלם לצורך שיווקם (טרם שווקו). הבעלים (הסתדרות) פנתה לעיריית תל אביב-יפו לקבלת פיצויי פינוי. החברה הודיעה לעיריית תל אביב-יפו כי לדעתה ניתן לוותר על ההפקעה ובכך לייתר הצורך בפיצוי. הנושא בכללותו נבחן ע"י החברה.



# הלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## באור 18 : התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

- ג. התחייבות לזמן ארוך לתשלום דמי חכירה לחברה התחייבות עתידית לתשלום דמי חכירה עבור שטח הידוע "כשטח הקופטים" ביפו. חוזה החכירה יסתיים בשנת 2064 ודמי החכירה הצפויים לתשלום עד גמר התקופה מוערכים בסך של כ- 4.0 מליון ₪. החברה משלמת דמי חכירה שנתיים שוטפים בסך כ- 77.1 אלפי ₪ (במחירי שנת 2010) צמודים בשיעור של 95% לשיעור עליית מדד המחירים צרפון.
- ד. הנחות מותנות בגין מכר דירות חלמיש במסגרת מכר הדיור הציבורי רושמת החברה משכון על הזכויות בדירות הנמכרות בגובה ההנחה המותנת הניתנת וזאת בכדי להבטיח עמידת הרוכש בתנאי המכירה. להלן פרוט ההנחות המותנות הנומינליות:

<u>שנת מתן</u>	<u>שנת סיום</u>	<u>ההנחה המותנת</u>	<u>מליוני ₪</u>
2006	2011	ההנחה המותנת	19.0
2007	2012	ההנחה המותנת	14.8
2008	2013	ההנחה המותנת	8.4
2009	2014	ההנחה המותנת	7.2
2010	2015	ההנחה המותנת	<u>7.4</u>
			56.8
			===

## ה. התחייבויות תלויות

- בעקבות אי פינוי מגרש שנמכר באמצע שנות ה-90 נחתם בחודש פברואר 2008 הסכם פשרה לפיו- במידה ולא תאושר התביעה, החברה תשפה את התובע בסך של 5.6 מליון ₪ בניכוי סכום ששולם על חשבון ובתוספת הצמדה למדד. לפיכך, החברה רשמה בספריה הפרשה להתחייבות תלויה בסך של 5.9 מליון ₪.
  - עיריית תל אביב-יפו פנתה בחודש מרץ 2010 לחברה בדרישה לתשלום היטל השבחה בגין קרקע בשכונת כפר שלם שנמכרה בשנת 2005. סכום הדרישה עומד על כ- 9.1 מליון ₪. החברה החליטה להגיש ערר על הדרישה.
- החברה רשמה הפרשה בספריה בסך של 3 מליון ₪ בהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים.



# הלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

באור 19 : הון המניות

להלן פרטים על הרכב הון המניות הרשום המונפק והנפרע.

ליום 31 בדצמבר

2009		2010		
מספר מניות		מספר מניות		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
14	14	14	14	מניות יסוד בנות 0.01 ש"ח כ"א
8	8	8	8	מניות נדחות בנות 0.001 ש"ח כ"א
99,992	99,992	99,992	99,992	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח כ"א

באור 20 : הכנסות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
1,521	10,376	2,060	מכירת קרקעות
7,270	7,333	8,068	השכרת דירות וחנויות
3,449	5,062	7,113	מכירת דירות (1)
(*)23,382	23,592	13,702	בצוע עבודות פיתוח ותשתית (2)
(*) 1,044	1,302	1,595	עמלות ודמי ניהול
803	2,693	486	עבודות בביצוע (3)
<u>568</u>	<u>522</u>	<u>541</u>	דמי חכירה ושונות
38,037	50,880	33,565	
=====	=====	=====	

(1) מכירת דירות :

11,875	12,277	14,476	סך שווי השוק של דירות שנמכרו
<u>8,426</u>	<u>7,215</u>	<u>7,363</u>	בניכוי - הנחות שניתנו
3,449	5,062	7,113	
=====	=====	=====	

בשנת 2004 סווגה יתרת המדינה ממכר הדיור הציבורי להכנסות החברה. החל מאותה שנה ואילך נזקפו המכירות להכנסות החברה. המדינה מתנגדת לפרשנות החברה, למחיקת היתרות ולפעולות החברה בנושא זה, ראה באור 17.

(2) בצוע עבודות פיתוח ותשתית :

סעיף זה כולל הכנסות מעבודות שבוצעו עבור משרד הבינוי והשיכון בסך של 2,396 אלפי ש"ח, 5,376 אלפי ש"ח ו- 2,298 אלפי ש"ח לשנים 2009 ו-2008 בהתאמה.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

באור 20 : הכנסות (המשד)

(3) עבודות בביצוע :

בחודש ספטמבר 2008 החברה החלה בביצוע פרויקט בניה ברחוב מאור הגולה 3 בתל אביב-יפו. בתחילת שנת 2010 הפרויקט הסתיים. החברה מכירה בהכנסות מביצוע פרויקט בניה ברחוב מאור הגולה בגובה העלויות שהוצאו ואשר השבתן צפויה.

(\*) מוין מחדש.

באור 21 : עלות ההכנסות

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>			
6,825	4,466	4,489	משכורות ונלוות (1)
(*)2,101	3,951	4,087	אחזקת דירות, חנויות ומקרקעין (2)
1,005	985	984	עלות דירות שנמכרו /או נגרעו
186	6,010	193	עלות מקרקעין שנמכרו
(*)22,849	21,549	12,179	הוצאות ביצוע עבודות פיתוח ותשתית
<u>803</u>	<u>2,693</u>	<u>486</u>	עבודות בביצוע (3)
33,769	39,654	22,418	
=====	=====	=====	

- (1) החל משנת 2009 החברה זוקפת הוצאות שכר ישיר לפרויקטים.  
 (2) כולל שערוד התחייבות בשל רישום דירות בלשכת רישום המקרקעין.  
 (3) ראה באור 20 (3).

באור 22 : הוצאות הנהלה וכלליות

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>			
2,273	2,231	2,851	משכורות ונלוות
1,356	1,419	1,372	אחזקה וציווד משרדי
349	467	857	שכר טרחה מקצועי
641	710	686	פחת
<u>842</u>	<u>941</u>	<u>931</u>	אחרות
5,461	5,768	6,697	
=====	=====	=====	



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## באור 23 : הכנסות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
779	201	122
<u>163</u>	<u>171</u>	<u>155</u>
616	30	(33)
<u>2,299</u>	<u>2,310</u>	<u>1,987</u>
2,915	2,340	1,954
=====	=====	=====

הכנסות מריבית  
בניכוי : הוצאות בנק ומימון

הכנסות משערוך ומימוש ניירות ערך, נטו

## באור 24 : הכנסות (הוצאות) אחרות

א. הרכב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
344	-	-
(3,003)	-	-
(8,800)	-	-
11,432	-	-
<u>-</u>	<u>8</u>	<u>-</u>
(27)	8	-
=====	=====	=====

קיטון בהפרשה לירידת ערך מקרקעין  
היטלי פיתוח דיור ציבורי  
פינוי שיח מוניס  
חוב עיריית תל אביב-יפו  
רווח הון ממכירת רכוש קבוע

ב. החל משנת 2009 החברה החליטה לא להקטין את ההפרשות לירידת ערך שבוצעו בשנים קודמות וזקפה את ההשקעות שנרשמו בפרויקט לעלות הנכס, ראה באור 7 (1).

ג. השינויים בהפרשה לירידת ערך המקרקעין בוצעו במסגרת הערכות ואומדנים שהתקבלו על ידי החברה במהלך השנה ובהתבסס על חוות דעת שמאית, הסכם הגישור עם עת"א בנוגע לשכונת כפר שלם (ראה באור 17 א (9) ובדיקות אחרות שנערכו בחברה.

ד. בעקבות השגת הסכם גישור בין עיריית תל אביב-יפו לבין החברה בשנת 2008, זקפה החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2008 הוצאה בגין היטלי פיתוח בדיור הציבורי ופינוי שיח מוניס בסך כולל של כ- 11.8 מליון ₪.

## באור 25 : מיסים על הכנסה

- א. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2006.
- ב. לחברה סיכום עם שלטונות המס לפיו רווחים ממכירת דירות מגורים נישומות במסגרת פקודת מס הכנסה.
- ג. לחברה הסכם שומות עם שלטונות המס שנחתם בדצמבר 1997.
- ד. מתחם שכונת כפר שלם פועל במסגרת משק סגור.



## באור 26: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין

ראה באורים: 6, 7, 17, 24, 27, 28, 29.  
החברה לא קיבלה אישורי יתרות מבעל עניין.

## באור 27: ניהול רכוש מנהלי

א. על פי הסכם עם משרד הבינוי והשיכון (להלן "המשרד") הועמדו לרשות החברה דירות מגורים השייכות למשרד על מנת להשכירן ו/או למכור לפתרון בעיות דיור לנוקדים.  
על פי הסכם זה התחייבה החברה לנהל לטובת ובעבור המשרד את שכר הדירה, תחזוקת הדירות ומכירתן.  
בתמורה לביצוע התחייבות החברה על פי הסכם זה גובה החברה עמלה בסך של 40% מתקבולי שכר הדירה בגין הדירות המנהליות.  
ב. להלן פירוט הדירות שבבעלות המדינה והמנוהלות ע"י החברה (במחירי עלות)

2009			2010			
מספר	אלפי ש"ח		מספר	אלפי ש"ח		
יחידות	מדווח	נומינלי	יחידות	מדווח	נומינלי	
367	185,702	47,083	362	183,837	46,278	יתרה ליום 1 בינואר
-	-	-	(16)	(85)	3	תוספות/(גריעות) בנטו (*)
5	1,865	805	13	4,431	717	מכירות השנה
362	183,837	46,278	352	179,321	45,545	יתרה ליום 31 בדצמבר
====	=====	=====	====	=====	=====	
	1,938	====		4,955	====	ג. תמורה ממכר דירות (באלפי ש"ח)

(\*) בשנת הדוח בוצעה התאמת מלאי דירות ונמצא כי יש להוסיף/לגרוע דירות ממצבת מלאי הדירות בעיקר בשל פיצול/איחוד דירות.

## באור 28: חוק הדיור הציבורי, מבצעי מכר הדיור הציבורי

מטרת החוק לעודד את דיירי הדיור הציבורי לרכוש את הדירות שבהן הם מתגוררים ע"י מתן הנחות מפליגות עד לכדי 85% משווי הדירה.  
לדעת החברה ובהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, ביישומו של חוק הדיור הציבורי, אשר יכנס לתוקף ביום 1/1/2013, קיימת פגיעה כלכלית קשה בחברה.  
1. חוק הדיור הציבורי ומבצעי המכר שהוכרו ע"י המדינה בדיור הציבורי פוגעים בזכות הקניין של החברה. החוק והמבצעים כופים על החברה למכור רכוש שבבעלותה במחירים נמוכים מהותית משוויים.



## באור 28 : חוק הדיוור הציבורי, מבצעי מכר הדיוור הציבורי (המשך)

2. התמורה ממכירת הדירות אמורה להיות מופקדת בקרן של משרד הבינוי והשיכון כך שלמעשה נדרשת החברה למכור את רכושה ללא תמורה.
3. סעיף 12 לחוק הדיוור הציבורי אומנם מקנה לחלק מן החברות לדיוור ציבורי זכות לתבוע פיצויים בגין הפגיעה ברכושן אולם חלמיש, בהיותה חברה ממשלתית-עירונית, איננה זכאית לכך.

## באור 29 : החלטת הממשלה לגבי חברות עירוניות-ממשלתיות לדיוור

החברה בוחנת את השלכות החלטת הממשלה מיום 16/9/03 בדבר בחינת איחוד/הפרטת פעילות החברות העירוניות-ממשלתיות לדיוור וכן משיכת כספי מכר הדיוור הציבורי.

החלטות הממשלה מובאות להלן

1. להטיל על שר האוצר ושר הבינוי והשיכון למנות צוות בינמשרדי בהשתתפות נציגי החשב הכללי והממונה על תקציבים במשרד האוצר, מנהל רשות החברות הממשלתיות ומנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ובהתייעצות עם נציגי הרשות המקומית הרלוונטית, להגיש המלצות לממשלה בנושא איחוד פעילות החברות לדיוור הציבורי או הפרטתן, וזאת תוך 45 ימים, כמפורט להלן:

א. העברת פעילות החברות פרזות, חלמיש, שקמונה וחלד (להלן: "החברות"), באופן שניהול הדירות יבוצע באמצעות חברה ממשלתית אחת או ע"י חברה שתבחר במכרז פומבי.

ב. הצוות יבחן את התנאים להעברת נכסי הדיוור הציבורי בניהול החברות לחברת עמידר, תוך בחינת אפשרות הפרטת החברות.

2. לקבוע כי החל מחודש מרץ 2004 כל הבקשות לסיוע בדיוור ידונו על ידי מחלקות האכלוס במחוזות השונים של משרד הבינוי והשיכון.

3. להורות על משיכת כספי המזומנים הצבורים בקופת החברות בגין מכירת הדירות ברכוש בהשקעה וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2003.

צוות כאמור הוקם בחודש פברואר 2004.

למרות הדיונים המתנהלים בין החברה למדינה, הפעילה המדינה את סעיף 43 א' לחוק יסודות התקציב התשמ"ה 1985 ובכך מונעת תשלומים המגיעים לחברה.

החברה מערערת על כך ופועלת למיצוי מלוא זכויותיה מול המדינה.

4. בחוק ההסדרים לשנים 2011-2012, בסעיף ייעול המגזר הציבורי-חברות ממשלתיות, הוחלט "להביא לפירוק חברות ממשלתיות המנויות בהחלטה זו, חיסול עסקיהן או ביצוע מטרותיהן על ידי חברות ממשלתיות אחרות או גופים שאינם חברות ממשלתיות, והכל מטעמי ייעול וחיסכון".

חברות בהן למדינה יש אחזקה משותפת עם עיריית תל אביב הוחלט "להטיל על מנהל הרשות להביא בפני הממשלה המלצות הרשות, בהתייעצות עם עיריית תל אביב, תוך 120 ימים ממועד החלטה זו, שמטרתן להביא בבת אחת או בהדרגה לביטול או הקטנה של חלקה של הממשלה בהון המניות ו/או באמצעי השליטה בחברות תל אביב תוך הסדרת



# הלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## באור 29 : החלטת הממשלה לגבי חברות עירוניות-ממשלתיות לדיור (המשך)

זכויות המדינה ועיריית תל אביב בחברות לרבות, בדרך של שינוי מבני של החברות, מיזוג, העברה או מכירה של זכויות ונכסים."

בהתאם להחלטת דירקטוריון, פנתה החברה ליועץ המשפטי לממשלה לצורך בירור המחלוקת. החל הליך גישור בפני שופט בית המשפט העליון בדימוס.

## באור 30 : מגזרים עסקיים

א.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010

אלפי ש"ח						
כפ"ר	דיור	עבודות	מתחם	פרויקטים	סה"כ	
שלם	ציבורי	פיתוח	הגדניע	עצמאיים		
776	17,317	13,702	-	1,770	33,565	הכנסות
193	8,697	13,042	-	486	22,418	עלות הכנסות
583	8,620	660	-	1,284	11,147	רווח גולמי
					6,697	הוצאות הנהלה וכלליות
	1,951				1,951	חובות אבודים ומסופקים
					1,954	הכנסות מימון, נטו
					2	הכנסות אחרות
					4,455	רווח נקי
					=====	
						מידע נוסף
					186,956	נכסים
					51,210	נכסים לא מיוחסים
					238,166	סה"כ נכסים
					=====	
					63,092	התחייבויות
					1,495	התחייבויות לא מיוחסות
					64,587	סה"כ התחייבויות
					=====	



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

באור 30 : מגזרים עסקיים (המשד)

ב.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

אלפי ש"ח						
<u>כפר</u>	<u>דיור</u>	<u>עבודות</u>	<u>מתחם</u>	<u>פרויקטים</u>	<u>סה"כ</u>	
<u>שלם</u>	<u>ציבורי</u>	<u>פיתוח</u>	<u>הגדני"ע</u>	<u>עצמאיים</u>		
10,376	14,219	23,592	-	2,693	50,880	הכנסות
<u>6,010</u>	<u>8,288</u>	<u>22,663</u>	-	<u>2,693</u>	<u>39,654</u>	עלות הכנסות
4,366	5,931	929	-	-	11,226	רווח גולמי
					5,768	הוצאות הנהלה וכלליות
	2,309				2,309	חובות אבודים ומסופקים
					2,340	הכנסות מימון, נטו
					<u>8</u>	הכנסות אחרות
					5,497	רווח נקי
					=====	
						<u>מידע נוסף</u>
67,477	86,954	3,219	27,834	10,067	195,551	נכסים
					<u>39,556</u>	נכסים לא מיוחסים
					235,107	סה"כ נכסים
						=====
19,626	37,124	4,178	2,009	124	63,061	התחייבויות
					<u>2,922</u>	התחייבויות לא מיוחסות
					65,983	סה"כ התחייבויות
						=====



# הלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## באור 31 : תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים

- א. החברה כוללת נתונים נומינליים היסטוריים לצרכי מס.  
 ב. הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית, ללא התחשבות בשינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי.

### ג. מאזנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2009</u>	<u>2010</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
		<u>רכוש שוטף</u>
2,900	4,417	מזומנים ושווי מזומנים
33,274	43,384	ניירות ערך סחירים
500	500	חייבים בגין שכר דירה
<u>18,103</u>	<u>5,848</u>	חייבים ויתרות חובה
54,777	54,149	
-----	-----	
83,382	87,829	<u>מקרקעין</u>
-----	-----	
921	818	<u>חייבים ופקדונות לזמן ארוך</u>
-----	-----	
1,119	1,823	<u>דירות וחנויות להשכרה</u>
-----	-----	
3,274	2,990	<u>רכוש קבוע</u>
-----	-----	
<u>143,473</u>	<u>147,609</u>	
=====	=====	



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

באור 31 : תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים (המשד)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2009</u>	<u>2010</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
5,198	2,054	<u>התחייבויות שוטפות</u>
<u>18,304</u>	<u>17,245</u>	זכאים בגין עבודות פיתוח ותשתית
23,502	19,299	זכאים שונים ויתרות זכות
-----	-----	
2,071	2,071	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
2,369	2,457	עבודות פיתוח ותשתית
7,692	7,811	פקדונות שוכרי דירות
2,605	2,329	פינויים
1,500	1,500	רישום דירות בלשכת רשום המקרקעין
<u>119</u>	<u>442</u>	דמי חכירה
16,356	16,610	התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
-----	-----	
26,125	28,678	<u>בעלי מניות</u>
-----	-----	
1	1	<u>הון עצמי</u>
<u>77,489</u>	<u>83,021</u>	הון מניות
77,490	83,022	יתרת רווח
-----	-----	
143,473	147,609	
=====	=====	



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

באור 31 : תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים (המשד)

## דוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
38,037 (*)	50,880	33,565	הכנסות
32,625 (*)	38,670	21,439	עלות ההכנסות
5,412	12,210	12,126	רווח גולמי
5,362	5,671	6,599	הוצאות הנהלה וכלליות
2,214	2,309	1,951	חובות אבודים ומסופקים
(2,164)	4,230	3,576	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
2,952	2,340	1,954	הכנסות מימון, נטו
(27)	8	-	הכנסות (הוצאות) אחרות
761	6,578	5,530	רווח לפני מיסים על הכנסה
402	-	2	הכנסות מיסים בגין שנה קודמת
1,163	6,578	5,532	רווח לשנה
=====	=====	=====	

## דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח	הון מניות	
אלפי ש"ח			
69,749	69,748	1	יתרה ליום 1 בינואר 2008
1,163	1,163	-	רווח נקי
70,912	70,911	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
6,578	6,578	-	רווח נקי
77,490	77,489	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
5,532	5,532	-	רווח נקי
83,022	83,021	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
=====	=====	=====	

(\*) מוין מחדש.





# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום  
ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## דוח דירקטוריון

### ליום 31 בדצמבר 2010



## דוח דירקטוריון

### א. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

החברה נוסדה בשנת 1961 על ידי משרד הבינוי והשיכון ועיריית תל אביב-יפו למטרת פינוי ובינוי מחדש של אזורי מגורים וכן על מנת לסייע במתן פתרונות דיור למתקשים למצוא דיור מתאים או מימון לרכישתו. החברה מספקת פתרונות דיור, מקדמת את פרויקט פינוי בינוי בכפר שלם, עוסקת בשיקום שכונות ומפתחת תשתיות בעיר תל אביב-יפו.

החברה הינה חברה ממשלתית מעורבת כמשמעותה בחוק החברות הממשלתיות – התש"ה-1975, ובהתאם לכך היא כפופה לחוק האמור ותקנות שהותקנו על פיו. לחברה 5 תחומי פעילות עיקריים: דיור ציבורי, כפר שלם, עבודות פיתוח ותשתית, מתחם הגדנ"ע ופרויקטים עצמאיים.

בכפר שלם החברה עוסקת בפינוי ובינוי ובפיתוח תשתיות, כאשר המימון נובע משיווק קרקע לבניה בשיטת משק סגור. בשנת 2010 שיווקה החברה קרקע לבניית יחידת דיור כולל פיתוח.

החברה פועלת בהתאם להוראות חוזרי רשות החברות הממשלתיות ובהתאם נכלל מידע בדוח. החברה ערוכה להגשת דוח מיידי לרשות במידה ותידרש.

לצורך הכנת תוכנית אסטרטגית לפיתוח בר קיימא בהתאם לחוזר דוחות כספיים 1-2009, שכרה החברה את שירותיו של יועץ חיצוני. היועץ הגיש לחברה דוח "ניתוח היבטים סביבתיים". החברה פועלת ותפעל ליישום המלצותיו.

### ב. מצב כספי

סך כל המאזן ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכם ב- 238.2 מליון ₪ לעומת 235.1 מליון ₪ אשתקד, עליה של 3.1 מליון ₪ ביחס ליתרה אשתקד, המהווה גידול של 1.3%.

#### 1. רכוש שוטף

סך הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכם ב- 54.1 מליון ₪ לעומת 54.8 מליון ₪ אשתקד, קיטון של 0.7 מליון ₪ המהווה ירידה של 1.3%.

בשנת 2010 התקבלה התמורה ממכר מגרש בכפר שלם ע"ס של כ- 10.6 מליון ₪, מתוכה כ- 8 מליון ₪ הושקע בניירות ערך סחירים. בנוסף, בשנת הדוח העבירה עיריית תל אביב-יפו לחברה סך של כ- 0.9 מליון ש"ח לסיום המחלוקות הכספיות בין הצדדים כפי שנקבע בהסכם הגישור.

#### 2. מקרקעין

יתרת הקרקעות ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכמה לסך של 95.4 מליון ₪ לעומת 90.9 מליון ₪ אשתקד, גידול של 4.5 מליון ₪ המהווה עליה של 5%.

עיקר הגידול נובע מתשלום לרשויות המס סך של כ- 1.3 מליון ₪ עבור רישום מקרקעין בכפר שלם ע"ש החברה, תשלום הוצאות משפטיות של כ- 1 מליון ₪, תשלום פינויים לאחר פס"ד של כ- 0.7 מליון ₪, והעמסת שכר עבודה על המקרקעין בסך של כ- 1.8 מליון ₪.

להלן הרכב עלות הקרקעות על פי חלוקה גיאוגרפית ליום 31 בדצמבר 2010, במיליוני ₪:

סעיף	עלות	שווי שוק (על פי הערכת שמאים)
כפר שלם	58.7	652.1
מתחם הגדנ"ע	28.0	65.2
שכונת התקווה	5.1	19.8
יפו	3.6	41.6
סה"כ	95.4	778.7



# חלהמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## דוח דירקטוריון

### ב. מצב כספי (המשך)

#### 2. מקרקעין (המשך)

החברה מיישמת את הכלל "שווי השוק או העלות - הנמוך שבהם". נערכה חוות דעת שמאית לקביעת שווי שוק הקרקעות במתחם כפר שלם, יפו, מתחם הגדנייע ושכונת התקווה. השמאות נערכה בהנחה שהמקרקעין פנויים וחופשיים מכל חוב או שעבוד וזמינים למכירה.

עלות הקרקעות ביפו, שכונת התקווה ומתחם הגדנייע נמוכה משווי השוק שלהם ולכן הוצגה לפי העלות שהושקעה במקרקעין. חלק מהמקרקעין תפוסים על ידי מחזיקים שונים.

#### מתחם כפר שלם

א. בשנת 1962 נחתם הסכם בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין החברה לפיו רכשה חלמיש מהמינהל, במכירה ובחכירה, קרקעות (בחלקן תפוסות) במתחם כפר שלם. על פי ההסכם, החברה תפנה את מתחם כפר שלם ותשווק את הקרקעות שפנו לצרכי בניה למגורים ולפיתוח. כמו כן הוסכם כי רווח, במידה וייווצר ממימוש הקרקעות בניכוי דמי הפינוי והוצאות הפיתוח, יחולק 60% למינהל מקרקעי ישראל ו- 40% לחברה בשנה בה יסתיים הפינוי. חלקו של המינהל יחושב על בסיס התממשות הרווח בפועל.

מועצת מקרקעי ישראל בהחלטה מספר 605 מיום 28 ביוני 1993 קבעה בסעיף 8 כי יוקם צוות שיטפל בהתחשבנויות בין המנהל לחברה. נכון ליום הדוח, טרם הוקם הצוות.

ב. במשך השנים עד היום הוקצו לחברה 1,030 דונם, מתוכם 576 דונם במכירה והיתר בחכירה.

משנת 1962 ועד 2007 פונה מרבית השטח לצרכי בניה, והיתר לצרכי ציבור. בסה"כ פונו כ- 2,600 משפחות ושווקו כ- 883 דונם המהווים כ- 86% מהקרקע שנמסרה לחברה במכירה ובחכירה.

בשנים 2009-2010 לא בוצעו פינויים חדשים במתחם.

על פי תוכנית בניין עיר (תב"ע) הקיימת ליום 31 בדצמבר 2010 ניתן לבנות במתחם 1,583 יחידות דיור (לפני הקלות על פי תקנות שב"ס). בשנת הדוח שיווקה החברה קרקע לבניית יחידת דיור.

החברה פועלת לרישום הקרקעות על שמה בלשכת רישום המקרקעין.

ג. במשך שנות קיומו של הפרויקט השקיעה החברה בעבודות פיתוח תשתיות ודמי פינוי סך של כ- 184.6 מליון ₪ בסכומים מדווחים, מעבר לתמורה שהתקבלה בגין קרקעות שנמכרו.

ד. החל משנת 2000 ועד לשנת 2008 החברה רשמה הפרשה לירידת ערך בסך מצטבר של כ- 125.9 מליון ₪ בסכומים מדווחים. בסכומים מותאמים למדד ליום 31 בדצמבר 2010 ההפרשה עומדת על כ- 150.6 מליון ₪.

ההפרשה חושבה כהפרש בין סך השקעות החברה במתחם בתוספת עלות פינויים צפויה לבין סכום בר ההשבה של ההשקעות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ה. שווי המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2010 לפי הערכת שמאי עומד על סך של 652.1 מליון ₪. סך עלות הפינויים שחושבה ע"י החברה הינה כ- 236 מליון ₪ וזאת בהתבסס על החלטת מועצת מנהלי מקרקעי ישראל מספר 995 מיום 4 במרץ 2004 שקבעה את הקריטריונים לתשלום דמי פינוי והחלטות ועדת הפינויים. הקריטריונים לסכומי הפינוי נדונו בישיבת מועצת מינהל מקרקעי ישראל ביום 15 במרץ 2010 שבה הוחלט להסמיך את ועדת המשנה לבחון את הקריטריונים לפינוי בכפר שלם כפי שנקבעו בהחלטת המועצה מס' 995 ולהחליט בדבר אופן המשך הטיפול בפינוי המתחם, בין בהתאם לקריטריונים הנ"ל ובין בהתאם לכללים אחרים, אשר ייקבעו על ידה.

לאור החלטה זו, החליטה החברה לא להקטין את ההפרשות לירידת ערך שבוצעו בשנים קודמות. בשנת דוח נוקפו ההשקעות שבוצעו במתחם לעלות הנכס.

ו. ערך הקרקעות המוצג בספרים כולל תשלומי החברה בגין רכישת הקרקעות, עלויות פינויים והשקעות שונות ובניכוי הפרשה לירידת ערך. ערך המקרקעין בספרים אינו עולה על שווי בשוק.

ז. החברה צד לתביעות משפטיות, התחייבויות לפינויים והתחייבויות תלויות במתחם.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## דוח דירקטוריון

ג. מצב כספי (המשך)

2. מקרקעין (המשך)

מתחם כפר שלם (המשך)

ח. להלן נתוני הכנסות והוצאות במתחם משנת 2004 ועד לתאריך הדוח.

שנה	השקעות במתחם	קיטון (גידול) בהפרשה לירידת ערך	הפרשה לפינויים	הפרשות אחרות (*)	שווי במאזן לסוף שנה	הכנסות ממכר מקרקעין	עלות המכר	רווח גולמי בדוח רווח והפסד
י.פ.	10,000				10,000			
2004	1,650	2,462	0	453	14,565	420	0	420
2005	8,360	-8,110	15,877	1,415	14,565	20,605	17,542	18,940
2006	9,105	-7,054	0	23,384	40,000	567	0	567
2007	4,058	627	0	600	45,285	0	0	0
2008	2,192	11,776	0	-13,968	45,285	1,150	0	1,150
2009	3,699	0	4,970	6,853	54,797	10,376	6,010	4,366
2010	5,188	0	158	-1,206	58,744	776	193	583

(\*) בשנת 2006 רשמה החברה בספריה הפרשה למחלוקת עם עיריית תל אביב-יפו ע"ס 25 מליון ₪. בשנת 2008, עם גיבוש הסכם הגישור, נמחקה הפרשה זו.

### מתחם הגדני"ע

בחודש דצמבר 2007, רכשה החברה ממנהל מקרקעי ישראל את זכויות החכירה בכ-17.5 דונם במתחם הגדני"ע שבשכונת עופר בתל אביב-יפו. להלן נתוני הכנסות והוצאות במתחם משנת 2007 ועד לתאריך הדוח.

שנה	עלות רכישת המתחם	השקעות במתחם (כולל הפרשות)	הפרשה לפינויים
2007	25,435	35	0
2008	0	208	0
2009	0	127	2,000
2010		173	
סה"כ	25,435	543	2,000

### 3. חייבים ופיקדונות לזמן ארוך

סך חייבים ופיקדונות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכם ב-0.8 מליון ₪ לעומת 0.9 מליון ₪ אשתקד.

הקיטון בסך של 0.1 מליון ₪ המהווה ירידה של 11% נובע מפירעון הלוואה של דייר בפרויקט ברחוב מאור הגולה 3 בתל אביב-יפו בשנת הדוח.



## דוח דירקטוריון

### ב. מצב כספי (המשך)

**4. דירות, חנויות להשכרה ורכוש קבוע**  
עלות הדירות, חנויות להשכרה ורכוש הקבוע ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכמה ב-87.8 מליון ₪ לעומת 88.5 מליון ₪ אשתקד. ירידה של 0.7 מליון ₪, המהווה קיטון של 0.8%. הירידה נובעת ממכירת דירות במבצע המכר ומדרישת הוצאות פחת בגין רכוש קבוע. בשנת 2010 מכרה החברה 19 יחידות דיור שבבעלותה לעומת 23 יחידות דיור אשתקד. מתוכן 18 יחידות דיור במסגרת מבצעי המכר הממשלתי ויחידת דיור אחת בשוק החופשי. במהלך שנת 2010 ערכה החברה התאמת מלאי דירות (לרבות דירות מנהליות) בין מערכות המחשוב לניהול נכסיה. אי ההתאמות טופלו והספרים עודכנו בהתאם.

**5. התחייבויות שוטפות**  
סך ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכם ב-19.3 מליון ₪ לעומת 23.5 מליון ₪ אשתקד, ירידה של 4.2 מליון ₪, המהווה קיטון של 17.9%. עיקר השינוי נובע מקיטון בסעיף זכאים בגין עבודות פיתוח ותשתית.

א) **יתרת זכאים בגין עבודת פיתוח ותשתית**  
היתרה ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכמה ב-2.1 מליון ₪ לעומת 5.2 מליון ₪ אשתקד. ירידה של 3.1 מליון ₪, המהווה קיטון של 60%.

ב) **יתרת זכאים שונים ויתרת זכות**  
היתרה ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכמה ב-17.2 מליון ₪ לעומת 18.3 מליון ₪ אשתקד, קיטון של 1.1 מליון ₪, המהווה ירידה של 6.0%. הירידה נובעת בעיקרה מקיטון בסעיף הפרשה לתביעות משפטיות ותביעות תלויות בסך של 1.1 מליון עקב סיומה של תביעה משפטית הנוגעת למפונה כפר שלם בשנת 2010.

**6. התחייבויות לזמן ארוך**  
יתרת ההתחייבויות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכמה ב-16.6 מליון ₪ לעומת 16.4 מליון ₪ אשתקד, גידול של 0.2 מליון ₪, המהווה עליה של 1.2%. עיקר השינוי נובע מגידול בהפרשה להתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד. בשנת 2010 מחקה החברה מספריה את עודפי כספי היעודה המופקים שמית בקופות הפיצויים מאחר ועודפים אלו אינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

**7. בעלי מניות**  
בשנת 2001 החברה בחנה את מהות הסדר התשלומים הנהוג עם המדינה מבחינת תוכנו והמטרה שעמדה בבסיסו, תוקף ההסדר, אופן אישורו בעבר וקיומו של אסמכתאות התומכות בהסדר וכן היקפו של הסדר התשלומים. בדיקות שערכה החברה העלו כי תוכנו המלא של הסדר התשלומים אינו ידוע. הסדר התשלומים אינו מעוגן בכתובים ומעולם לא אושר כנדרש ע"י החברה. לאור אי הבהירות המשפטית והבעייתיות סביב הסדר זה פנתה הנהלת החברה למשרד האוצר וליועץ המשפטי לממשלה על מנת למצות את זכויותיה המשפטיות של החברה, לרבות השבת סכומים ששילמה החברה למדינה ביתר, אם שולמו, וללבן את זכויות החברה והמדינה זה כלפי זה.

במהלך השנים האחרונות התקיימו מספר פגישות בין המדינה, עיריית תל אביב יפו והחברה שבהן נעשה ניסיון להגיע להסדר במספר סוגיות, כגון: הבעלות על דירות החברה, הסדר התשלומים, ההנחות שניתנו לדיירים ברכישת הדירות, גובה שכר הדירה שמשלמים הדיירים, הסכומים ששילמה החברה למדינה ועוד. ביוני 2009 התקיימה ישיבה, במסגרת הברור בפני המשנה לפרקליט המדינה, בה סוכם שהמחלוקת תועבר להליך של גישור בפני שופט בדימוס. הגישור החל בסוף חודש דצמבר 2009 ובמסגרתו הוצעה הצעת פשרה ע"י המגשר. החברה בוחנת את ההצעה.

החברה לא קיבלה אישורי יתרות מבעל עניין. יתרת בעלי מניות ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכמה ב-28.7 מליון ₪ לעומת 26.1 מליון ₪ אשתקד, גידול של 2.6 מליון ₪ המהווה עליה של 10% הנובעת מסעיף התחייבות למשרד הבינוי והשיכון, כפי שמפורט להלן.



## דוח דירקטוריון

### ב. מצב כספי (המשך)

#### 7. בעלי מניות (המשך)

##### א) יתרת האוצר חשבון כללי

היתרה ליום 31 בדצמבר 2010 היא 28.4 מליון ₪ ללא שינוי לעומת אשתקד.

##### ב) משרד הבינוי והשיכון

כתוצאה מהפעלת סעיף 43 א' לחוק יסודות התקציב התשמ"ה-1985, עצרה המדינה כספים המגיעים לחברה בגין ביצוע עבודות שוטפות על ידי החברה כך שנוצר חוב המדינה לחברה בסך של 20.2 מליון ₪ לתאריך המאזן. מנגד החלה החברה בקיזוז כספים המתקבלים בחברה עבור המדינה ממכר דירות מנהליות ומשכר דירה בדירות המנהליות בסך כולל של 20.5 מליון ₪ לתאריך המאזן.

יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכמה בסך של 0.3 מליון ₪ לחובת החברה לעומת יתרה של 2.3 מליון ₪ לזכותה אשתקד.

##### ג) לקוח/ספק עיקרי

עיריית תל אביב-יפו ומשרד הבינוי והשיכון מהווים לקוח/ספק עיקרי בחברה.

### ג. תוצאות הפעילות

#### 1. הכנסות החברה

סך ההכנסות בשנת 2010 הסתכם בסך של 33.6 מליון ₪ לעומת 50.9 מליון ₪ אשתקד, ירידה של 17.3 מליון ₪, המהווה קיטון של 34%. הירידה נובעת ממספר גורמים, כדלקמן: מקיטון בהכנסות מפרויקטים של עיריית תל אביב-יפו ושל משרד הבינוי והשיכון בסך כולל של כ-8.2 ₪ ומירידה בהכנסות ממכר מקרקעין לשנת 2010 בסך של כ-8.3 מליון ₪. בנוסף, בשנת 2010 הסתיימו 2 פרויקטים. האחד- ברחוב מאור הגולה 3 בתל אביב-יפו שהקטין את ההכרה בהכנסות מהפרויקט לשנת 2010 בסך של 2.2 מליון ₪, והשני- הפרויקט של נת"ע שהקטין את סעיף ההכנסות בסך של כ-1.7 מליון ₪. מנגד, חל גידול בסעיף הכנסות ממכר דירות שבבעלות החברה בסך של 2.1 מליון ₪ ועליה בסעיף הכנסות שכר דירה בגין דירות שבבעלות החברה בסך של 0.7 מליון ש"ח.

#### א) פרוט ההכנסות הנובעות לחברה ממכר הדירות

הפרוט בסעיף הכנסות ממכר הדירות נטו מציג את שווי השוק של הדירות שנמכרו ומנגד את התנחות שניתנו בפועל לרוכשים בהתאם לקריטריונים של מבצעי המכר. ההפרש הוא סך המכירה נטו.

להלן הנתונים למבצעי המכר "הבית שלי", "קנה ביתך", "כאן ביתי" ו"דירה משלי". מכר הדירות בשנת הדוח כולל יחידת דיור אחת בשוק החופשי. הנתונים מוצגים בערכים נומינליים ובמיליוני ₪.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## דוח דירקטוריון

ג. תוצאות הפעילות (המשך)

1. הכנסות החברה (המשך)

א) פרוט ההכנסות הנובעות לחברה ממכר הדירות (המשך)

מחיר מכירה, נטו	הנחות שניתנו, בפועל	שווי שוק, ברוטו	מספר יחידות דיור שנמכרו	סעיף שנה
7.1	7.4	14.5	19	2010
5.1	7.2	12.3	23	2009
3.5	8.4	11.9	23	2008
4.6	14.8	19.4	40	2007
7.2	19.0	26.2	61	2006
0.4	0.8	1.2	3	2005
5.7	13.0	18.7	39	2004
8.5	17.9	26.4	51	2003
24.6	50.1	74.7	150	2002
23.8	54.1	77.9	168	2001
12.4	25.5	37.9	81	2000
5.5	4.2	9.7	21	1999
<b>108.4</b>	<b>222.4</b>	<b>330.8</b>	<b>679</b>	<b>סה"כ</b>

ב) סבסוד שניתן ע"י החברה

החברה תומכת כספית בדיירים, כדלקמן: מכר דירות, שכר דירה ואחזקת דירות בדיור הציבורי.

2. עלות ההכנסות

עלות ההכנסות בשנת 2010 הסתכמה בסך של 22.4 מליון ₪ לעומת 39.7 מליון ₪ אשתקד, ירידה של 17.3 מליון ₪ המהווה קיטון של 43.6%. הירידה בסעיף עלות ההכנסות נובעת בעיקרה מקיטון בעלות מכר מקרקעין בסך של 5.8 מליון ₪, מירידה בעלויות בפרויקטים של עיריית תל אביב-יפו, משרד הבינוי והשיכון ונת"ע בסך כולל של כ-9.3 מליון ₪, ומקיטון בהוצאות בפרויקט ברחוב מאור גולה 3 שהסתיים בשנת הדוח בסך של 2.2 מליון ₪.

3. רווח גולמי

הרווח הגולמי בשנת 2010 הסתכם בסך של 11.1 מליון ₪ המהווה 33.0% ממחזור ההכנסות לעומת 11.2 מליון ₪ המהווה 22.0% ממחזור ההכנסות אשתקד. הגידול באחוז רווח גולמי נובע בעיקרו מסעיף מכר הדירות שבבעלות החברה.

4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2010 הסתכמו בסך של 6.7 מליון ₪ לעומת 5.8 מליון ₪ אשתקד, גידול של 0.9 מליון ₪ המהווה עליה של 15.5%. הגידול נובע בעיקרו מעליה בסעיף הוצאות שכר ונלוות בסך של 0.6 מליון ₪. בשנת 2010 גדל סך הוצאות שכר ונלוות בכ-1.2 מליון ₪, מתוכן סך של כ-0.8 מליון ₪ עבור עדכון התחייבות החברה לסוציאליות ומחיקת עודפי כספי היעודה המופקדים שמית בקופות הפיצויים מספרי החברה.



## דוח דירקטוריון

### 5. חובות אבודים ומסופקים

ההוצאה בדוח רווח והפסד מבטאת את החלק מהכנסות שכי"ד שלא נגבה. להלן נתוני ההכנסות משכר דירה במיליוני ₪. ההכנסות מוצגות ללא דמי שימוש ראויים.

שע"ף	שנה	2010	2009	שינוי
הכנסות מהשכרת דירות וחנויות	שנה	8.1	7.3	11%
בניכוי חובות אבודים ומסופקים		2.0	2.3	-13%
סך גביה השנה		6.1	5.0	22%
אחוז גבייה		75.3%	68.5%	6.8%

### 6. הכנסות מימון, נטו

הכנסות המימון נטו בשנת 2010 הסתכמו בסך של 2.0 מליון ₪ לעומת הכנסות מימון נטו בסך 2.3 מליון ₪ אשתקד, קיטון של 0.3 מליון ₪ המהווה ירידה של 13%. הקיטון בהכנסה נובע מירידה ברווחי ושערוך ניירות ערך.

### 7. הכנסות/הוצאות אחרות

ללא שינוי מהותי לעומת אשתקד.

### 8. רווח / הפסד לשנה

להלן נתוני הרווח בדו"ח הכספי, במיליוני ₪:

שע"ף	שע"ף השינוי	2009	2010	סוג הרווח
	-0.9%	11.2	11.1	רווח גולמי
	-19.4%	3.1	2.5	רווח מפעולות רגילות
	-18.2%	5.5	4.5	רווח לשנה
	11%	22.0%	33.0%	אחוז רווח גולמי



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## דוח דירקטוריון

### מגזרים עסקיים

9.

להלן תוצאות תפעוליות לפי מגזרים לשנת 2010, באלפי ₪:

מגזר	כפר שלם	דיור ציבורי	עבודות פיתוח	מתחם הגדנ"ע	פרויקטים עצמאיים	סה"כ
הכנסות	776	17,317	13,702	0	1,770	33,565
עלות ההכנסות	193	8,697	13,042	0	486	22,418
רווח גולמי	583	8,620	660	0	1,284	11,147
הנהלה וכלליות	1,554	3,862	919	108	254	6,697
חובות אבודים	0	1,951	0	0	0	1,951
רווח (הפסד) תפעולי	(971)	2,807	(259)	(108)	1,030	2,499

להלן תוצאות תפעוליות לפי מגזרים לשנת 2009, באלפי ₪:

מגזר	כפר שלם	דיור ציבורי	עבודות פיתוח	מתחם הגדנ"ע	פרויקטים עצמאיים	סה"כ
הכנסות	10,376	14,219	23,592	0	2,693	50,880
עלות ההכנסות	6,010	8,288	22,663	0	2,693	39,654
רווח גולמי	4,366	5,931	929	0	0	11,226
הנהלה וכלליות	1,597	3,321	730	48	72	5,768
חובות אבודים	0	2,309	0	0	0	2,309
רווח (הפסד) תפעולי	2,769	301	199	(48)	(72)	3,149

### ד. נזילות, מקורות מימון ויחסים פיננסיים

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכם ב-34.8 מליון ₪ לעומת 31.3 מליון ₪ אשתקד. היחס השוטף ליום 31 בדצמבר 2010 הינו 2.8 לעומת 2.3 אשתקד. תזרים המזומנים נטו ליום 31 בדצמבר 2010 מראה עליה במזומנים ושווי מזומנים של 1.5 מליון ₪ לעומת ירידה בסך של 6.9 מליון ₪ אשתקד. מקור המימון של החברה הינו ההון העצמי המסתכם ל-173.6 מליון ₪ והמהווה כ-72.9% מסך המאון.

### ה. שינוי בשער החליפין /מדד/השקעות בניירות ערך

סך ההתחייבויות השוטפות מסתכמות ב-19.3 מליון ₪ וההתחייבויות לזמן ארוך ובעלי מניות ב-45.3 מליון ₪. הסך הכולל של ההתחייבויות הינו 64.6 מליון ₪, מתוכו, כ-8.4 מליון ₪ התחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן, כ-1.4 מליון ₪ התחייבויות צמודות לדולר והיתרה ללא הצמדה. מאידך, מחזיקה החברה במזומנים, פיקדונות בנקאיים וניירות ערך סחירים בסך כולל של 47.8 מליון ₪ המורכב מ-22.8 מליון ₪ צמוד מדד והיתרה לא צמודה. בשל מדיניות ההשקעה הסולידית של החברה, השקעות החברה הניבו תשואה שנתית חיובית בשנת 2010 שנעה בין 4.16%-6.89%.



## דוח דירקטוריון

### 1. השקעות פיננסיות בחברה

סך ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2010 הינה 43.3 מליון ש"ח. החברה משקיעה בניירות ערך סחירים בעיקר באג"ח ממשלתי ובפיקדונות לזמן קצר, בעצמה ובאמצעות 4 מנהלי תיקים בהתאם למדיניות ההשקעות שנקבעה באוקטובר 2002. ההשקעות הינן השקעות סולידיות ללא מרכיב מנייתי. החברה מבצעת ביקורת שוטפת על השקעות מנהלי התיקים באמצעות חברה חיצונית. מדד "שארפ"- מדד שארפ מבטא את התשואה העודפת של תיק ההשקעות מעל לריבית חסרת הסיכון, ביחס לרמת הסיכון של התיק. ככל שהמדד גבוהה יותר, ניתן לומר שתשואת התיק הושגה ברמת סיכון נמוכה יותר. מדד "שארפ" לשנת 2010 כפי שחושב ע"י מבקר השקעות חיצוני נע בין 31.83-43.57 בין מנהלי התיקים.

### 2. גורמי סיכון והשפעת גורמים חיצוניים

בשנת 2009 החברה ערכה סקר סיכונים בהתאם לחוזר רשות התברות 1-2009. להלן תמצית הסיכונים העיקריים והיערכות החברה לבקרה על הסיכונים.

#### 1. סיכונים אסטרטגיים:

א. חוק הדיור הציבורי והשלכותיו על מבצעי מכר.  
ביישומו של חוק הדיור הציבורי קיימת פגיעה כלכלית קשה בחברה. חוק הדיור הציבורי ומבצעי המכר שהוכרו ע"י הממשלה בדיור הציבורי פוגעים בזכות הקניין של החברה. החוק והמבצעים גורמים לחברה למכור את רכושה במחירים נמוכים מהותית משויים.

הבקרה: החברה מקיימת דיונים עם האוצר לגבי הסדר ו/או פיצוי בנוגע לכספים בגין מכר הדירות עקב השלכותיו של חוק הדיור הציבורי בנושא. מנגד, מותירה החברה בידיה כספי מכירות דירות במסגרת מבצעי מכר הדיור הציבורי.

ב. השלכות החלטת הממשלה מיום 16.9.2003  
סיכון בהשלכות החלטת הממשלה מיום 16/9/03, בדבר בחינת איחוד/הפרדת פעילות החברות העירוניות-ממשלתיות לדיור וכן משיכת כספי מכר הדיור הציבורי.

הבקרה: החברה פנתה ליועץ המשפטי לממשלה לצורך בירור המחלוקת עם המדינה בנוגע לתשלום בגין הפרש שבין מחירי הדירות שבעלות החברה ואשר נמכרו במסגרת מבצעי המכר לבין שווי ההוגן שלהן. בחודש מאי 2008 הועברה למשנה לפרקליט המדינה טיוטא של כתב התביעה נגד המדינה ע"ס 215.1 מליון ש"ח. ביוני 2009 התקיימה ישיבה, במסגרת הבירור בפני המשנה לפרקליט המדינה, בה סוכם שהמחלוקת תועבר להליך של גישור. הליך כאמור החל בפני שופט בית המשפט העליון (בדימוס). נכון להיום, הוגשה הצעה ע"י המגשר הנבחרת ע"י החברה.

#### ג. נתונים ממוחשבים

סיכון שנתונים ממוחשבים יאבדו בזמן אסון או בשימוש לא נכון באמצעי טכנולוגיה ותקשורת.

הבקרה: מתבצעת ע"י (DRP Disaster Recovery Plan), תוכנית התאוששות מאסון באמצעותה מתכננת החברה חזרה ממצב של קריסת מערכת המחשוב. יש לציין כי קריסת מערכת מחשוב יכולה להיות קריסה של שרת בודד ועד קריסה מוחלטת של כלל מערכות המחשוב בחברה.

בנוסף, בחברה קיימת תוכנת Firewall, תוכנה לאבטחת מידע אשר נועדה להגן על מחשבי החברה בפני חדירה של משתמשים ווירוסים מסוימים. לאור כמות האיומים כיום, תוכנה כזו הכרחית לכל מחשב הנמצא ברשת החברה. הרשאות שניתנו לעובדים בשימוש בתוכנות מסוימות ובפונקציות מסוימות הינו מוגבל בהתאם לתפקיד ולעבודת העובד.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## דוח דירקטוריון

### גורמי סיכון והשפעת גורמים חיצוניים (המשך)

#### 2. סיכונים תפעוליים:

##### א. אי קיום חוזים והתקשרויות

סיכון באי קיום חוזים והתקשרויות שנחתמו ע"י החברה.

הבקרה: בשנת 2008 החל בחברה תהליך שמטרתו בדיקת הסכמים וחוזים, לרבות בחינה מחדש של עמידת הקבלנים בהסכמי מכר מקרקעין בכפר שלם. בנוסף, החברה נמצאת בתהליך לרכישת תוכנה המותאמת לניהול חוזים, בה ינוהל מעקב לעמידה בחוזים בניהולה של ראש ענף חוזים בחברה.

##### ב. ממשקים בין המחלקות השונות.

סיכון בממשק לא תקין בין המחלקות השונות.

קיים חשש כי בשל חוסר תיאום בין יחידות הארגון ייווצר מצב שלא יהיה סנכרון בין הנתונים בין מערכות המחשוב השונות בחברה. כגון: אי התאמה במלאי הדירות בין תוכנת נכסים לבין תוכנת היסולית, אי התאמה בגביית שכ"ד בין תוכנת נכסים לבין תוכנת הנהלת חשבונות וכו'.

הבקרה: החברה מבצעת התאמות מדי תקופה בין המערכות הממוחשבות השונות בחברה. בנוסף, ביקורת פנים המבוצעת לגבי נושא מסוים בחברה למעשה בודקת ומבקרת את כל הממשקים הקשורים לאותו נושא נבדק.

#### 3. סיכונים פיננסיים:

##### א. סוגית הסדר התשלומים עם המדינה

סיכון להפסדים כספיים בעקבות מחלוקות כספיות מהותיות וקיומיות לחברה המתנהלות בין החברה לבין המדינה.

הבקרה: החברה פנתה ליועץ המשפטי לממשלה לצורך בירור המחלוקת עם המדינה. ביוני 2009 התקיימה ישיבה, במסגרת הבירור בפני המשנה לפרקליט המדינה, בה סוכם שהמחלוקת תועבר להליך של גישור בפני כבוד שופט בית המשפט העליון בדימוס. הליך הגישור החל אך טרם הסתיים.

##### ב. נכסים והתחייבויות צמודי מדד/מט"ח

קיים חשש מהפסדים כספיים הנובעים בשל המשבר העולמי בשוק הפיננסי ושינויים בשערי המטבע.

הבקרה: החברה משקיעה בעיקר בחוזים והסכמים צמודי מדד. בנוסף, קיים פיזור השקעה בניירות ערך בחברה. משמע, ההשקעה בניירות ערך סחירים מורכבת מהשקעה בניירות ערך סחירים צמודי מדד, מהשקעה בניירות ערך סחירים צמודי מט"ח, מהשקעה בניירות ערך סחירים לא צמודים, ומהשקעה בניירות ערך סחירים אג"ח קונצרניות.

כמו כן, מנהלת החברה את הכספים במספר בנקים גדולים במשק הישראלי לעניין פיזור הסיכון הכספי של החברה.

##### ג. תביעות משפטיות

סיכון בחשיפה בתביעות משפטיות בין אם החברה צד לה ובין אם לאו. בפני החברה עומדות ותלויות תביעות משפטיות, בין אם החברה צד לה ובין אם לאו, בהיקף של מספר מיליוני שקלים חדשים.

הבקרה: החברה זוקפת בדוחותיה הכספיים הפרשה להתחייבות לתביעות משפטיות בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים ופסקי דין שניתנו בפועל מדי רבעון.



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## דוח דירקטוריון

2. גורמי סיכון והשפעת גורמים חיצוניים (המשך)  
3. סיכונים פיננסיים (המשך):

ד. תנודות בשווי מקרקעין  
סיכון להפסדים כספיים שייגרמו לחברה עקב החזקתה במקרקעין בשווי של מאות מיליוני שקלים חדשים במתחם כפר שלם, מתחם הגדני"ע, שכונת התקווה, יפו. החברה חשופה לסיכוני השוק בתחום המקרקעין במיוחד בצל המשבר במקרקעין בעולם בשנים האחרונות.

הבקרה: החברה מציגה בדוחותיה הכספיים את המקרקעין לפי עלות או שווי שוק כנמוך מביניהם, וזאת בהתבסס על חוות דעת שמאים לכל סוף שנה וכללי חשבונאות מקובלים.

ה. סיכון להפסדים כספיים שייגרמו עקב שימוש באומדנים בדוחות הכספיים  
עריכת דוחות כספיים הינה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ולפיכך דורשת מהחברה שימוש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, נכסים מותגים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על סכומי הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח הכספי.

הבקרה: האומדנים והערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של הנהלת החברה, מנהלי המחלקות, יועציה השונים, והמבקר החיצוני ככל שנדרש.

### 4. סיכוני ציות:

א. אי ציות לדרישות המדינה ורשויותיה  
סיכון הנובע מהעדר ציות להחלטות ודרישות המדינה ורשויותיה.

הבקרה: החברה פועלת לפי החלטות המדינה ורשויותיה, מעבירה למדינה ולרשויות את כל החומר הנדרש ממנה בהתאם לדרישות השונות, תוך כדי שקיפות ומאמץ מרבי לעמוד בלוח זמנים.

ב. אי ציות לנהלי החברה  
סיכון הנובע מהעדר ציות לנהלי החברה במחלקות השונות.

הבקרה: כחלק מפרויקט "חלמיש 2020" החברה פועלת להביא לכדי כתיבת נהלים כתובים, מסודרים, מלאים וברורים של כל התהליכים המתקיימים בחברה. דירקטוריון החברה אישר תקצוב פרויקט זה בשנת 2010, ואת שכירת שירותיה של חברה חיצונית לצורך ביצוע הפרויקט.

### ה. ניהול רכוש מנהלי

החברה מנהלת עבור משרד הבינוי והשיכון 352 יחידות דיור המצויות ברובן בדרום העיר תל אביב - יפו.

החברה גובה עמלה של 40% מסך גביית שכר דירה בדירות המנהליות. סך הכנסות החברה מעמלת גבית שכר הדירה בדירות המנהליות (בניכוי מע"מ) עמד על כ-0.7 מליון ₪ בשנת 2010.

### ט. רשויות המס

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2006. בחודש דצמבר 1997 נחתם הסכם שומות עם שלטונות המס וכן נקבע כי פרויקט כפר שלם פועל במתכונת של משק סגור.

לחברה הפסדים צבורים לצרכי מס בגין פרויקט כפר שלם, החברה אינה צופה את ניצולם בעתיד הנראה לעין ולפיכך לא רשמה מסים נדחים בגין הפסדים אלו.

על החברה חלות הוראות מעבר לחוק התאומים בשל אינפלציה (התשמ"ה-1985). לחברה פטור לפי סעיף 50 לחוק מס שבח ולפיכך רווחי החברה ממכר יחידות הדיור נישומים במסגרת פקודת מס הכנסה.



## דוח דירקטוריון

### י. הסכם פשרה בין עיריית תל אביב-יפו לבין החברה

המחלוקות הכספיות בין עיריית תל אביב-יפו לבין החברה גובשו בהסכם פשרה בשנת 2008 אשר נחתם על ידי שני הצדדים בשנת 2010.

על פי ההסכם חלמיש הכירה בחובה כלפי עיריית תל אביב-יפו, כדלקמן:

- (1) 5 מליון ש"ח עבור תשלומי היטלים ואגרות בגין עבודות פיתוח ותשתית בכפר שלם.
  - (2) 5 מליון ש"ח עבור תשלומי היטלים ואגרות בגין דירות שבבעלות החברה בעיר תל אביב-יפו.
  - (3) 10.8 מליון ש"ח עבור ויתור העירייה על טענותיה בנוגע לשטחי המתרוכזות בכפר שלם והעברת הבעלות בשטחים אלו למדינת ישראל.
  - (4) 8.8 מליון ש"ח עבור ויתור העירייה על טענותיה בנוגע לפינוי מקרקעי שיח מוניס. מנגד, עיריית תל אביב-יפו הכירה בחובה כלפי חברת חלמיש, כדלקמן:
- 44 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון, עבור כל עבודות הפיתוח שבוצעו ע"י חלמיש בכפר שלם. הלוואת מע"מ ע"ס 4.3 מליון ש"ח נחשבה כסכום ששולם לחברה ע"י העירייה והחברה לא נדרשה לפרוע אותו.

כפועל יוצא מהסכם זה, העירייה נדרשה לשלם סך של 14.4 מליון ש"ח בתוספת יתרת המע"מ לחברת חלמיש. עם זאת, נקבע כי אם הסכום שתידרש העירייה לשלם יהיה גבוה מסך של 12 מליון ש"ח, אזי ההפרש שבין סכום הפשרה לבין הסכום של 12 מליון ש"ח יופחת ממרכיב המע"מ שהעירייה תהא חייבת בתשלומו מכוח הסדר הפשרה.

מהסכום של 12 מליון ש"ח הופחתה ההלוואה בסך 11.15 מליון ש"ח שהעמידה עיריית תל אביב-יפו לחברה.

בהתאם לנאמר לעיל, בדוחות הכספיים לשנת 2009 הוצגה יתרת ההתחשבנות כחוב של עיריית תל אביב-יפו לחברה בסך של 0.85 מליון ש"ח בסעיף חייבים לזמן קצר. היתרה הנייל שולמה לחברה בשנת 2010.

### יא. מבנה ארגוני

להלן תאור המבנה הארגוני של החברה עפ"י מחלקות. כמות העובדים על פי תקן הינו 43 עובדים.

מחלקה	מספר עובדים
לשכת מנכ"ל	4
הנדסה ואחזקה	10
אמרכלות	3
מחשוב	1
זכאות ואכלוס	5
גבייה	6
חשבות	6
משפטית	1
נכסים	4
פינויים ומכר	2
סה"כ	42

### יב. העסקת קרובי משפחה

בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (כללים בדבר העסקת קרובי משפחה) התשס"ה-2005, בשנת 2010 לא הועסקו קרובי משפחה.



## דוח דירקטוריון

### יג. פרויקטים

החברה מבצעת פרויקטים בעיקר עבור עיריית תל אביב-יפו. הפרויקטים מבוצעים בשיטת Cost + או פאושלי. להלן רשימת הפרויקטים ליום 31 בדצמבר 2010.

שם הפרויקט – חדש / מתמשך	מטרת הפרויקט	אומדן מעודכן של עלות כוללת (₪)	שנת התחלה/ שנת סיום (צפי)	סה"כ תקציב שנוצל (₪)	סה"כ תקציב שנוצל בשנת 2010 (₪)
פיתוח רח' הצורפים	שדרוג תשתיות	10,597,000	2008-2010	9,823,000	1,198,000
פיתוח מתחם דאנטה	שדרוג תשתיות	10,800,000	2008-2010	10,624,000	2,206,000
פיתוח עולי ציון	שדרוג תשתיות	8,542,000	2008-2011	5,364,000	3,246,000
כניסה למכללה יפו	סלילה, תאורה וגינון	2,500,000	2008-2010	2,191,000	1,116,000
פיתוח רח' מסילת ישרים	שדרוג+שביל אופניים	810,000	2010-2013	38,000	38,000
פיתוח נווה צדק	תכנית אב	1,000,000	2010-2011	489,000	489,000
פיתוח רח' התקווה	שדרוג תשתיות	10,000,000	2009-2012	368,000	320,000
פיתוח רח' פינס	שדרוג	9,200,000	2007-2010	9,192,000	931,000
פיתוח רח' מרגוזה	שדרוג	1,000,000	2008-2012	605,000	212,000
שיפוץ שוק נוראל	שיפוץ	2,100,000	2006-2010	2,031,000	287,000
אחזקת שוק התקווה	אחזקה	900,000	2010	887,000	887,000
אחזקת שוק הכרמל	אחזקה	660,000	2010	658,000	658,000
שיפוץ מבני ציבור	שיפוץ	1,011,000	2010	1,011,000	1,011,000



# חלמיש

חברה ממשלתית-עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

## דוח דירקטוריון

שם הפרויקט – חדש / מתמשך	מטרת הפרויקט	אומדן מעודכן של עלות כוללת (₪)	שנת התחלה / שנת סיום (צפי)	סה"כ תקציב שנוצל (₪)	סה"כ תקציב שנוצל בשנת 2010 (₪)
עמיעד 12	שיפוץ	1,000,000	2010-2011	52,000	52,000
הבאזר המזרחי	קירווי ואיזורור	1,800,000	2009-2010	37,000	1,637,000
כביש הטבעת	תכנית אב	400,000	2010-2011	66,000	66,000
משרדי שירות חברתיים	שיפוץ	700,000	2010	689,000	689,000

מאי 2011  
תאריך

ערן אברהמי  
יו"ר ועדת כספים

גיל סעון  
מנהל כללי

