

ארזים לבנון ושות' רואי חשבון  
Arzi Halevanon & Co.  
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

P.O.B. 264 Petach-Tikva 4910201

ת.ד. 264 פתח-תקוה 4910201

TEL. 03-9342429 FAX. 03-9315672

טל. 03-9342429 פקס. 03-9315672

MOSHE COHEN, C.P.A. (ISR.) & LLB.

משה כהן, רו"ח ומשפטן

AHARON LEVI, C.P.A. (ISR.)

אהרן לוי, רו"ח

ITZHAK BARON, C.P.A. (ISR.)

יעקב בר, רו"ח

SHIMON SHARON, C.P.A. (ISR.)

שמעון שרון, רו"ח

JACOB BAR, C.P.A. (ISR.)

יצחק בראון, רו"ח

31 ביולי 2002

לכבוד  
הנהלת החברה  
אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2  
רחובות

א.נ.,

ביקרנו את חשבונית החברה אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2 ליום 31 בדצמבר 2001.  
הננו ממצאים בזאת את הדוחות הכספיים בצרוף חוות הדעת כדלקמן:

דף

2

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות

3

מאזנים

4

דוחות רווח והפסד

5-14

באורים לדוחות הכספיים

בכבוד רב,

ארזי הלבנון ושות'  
רואי חשבון

**ארזים לבנון ושות'** רואי חשבון  
**Arzi Halevanon & Co.**  
**CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS**

P.O.B. 264 Petach-Tikva 4910201

ת.ד. 264 פתח-תקוה 4910201

TEL. 03-9342429 FAX. 03-9315672

טל. 03-9342429 פקס. 03-9315672

MOSHE COHEN, C.P.A. (ISR.) & LLB.

משה כהן, רו"ח ומשפטן

AHARON LEVI, C.P.A. (ISR.)

אהרן לוי, רו"ח

ITZHAK BARON, C.P.A. (ISR.)

יעקב בר, רו"ח

SHIMON SHARON, C.P.A. (ISR.)

שמעון שרון, רו"ח

JACOB BAR, C.P.A. (ISR.)

יצחק בראון, רו"ח

**דוח רואי החשבון המבקרים**  
**לבעלי המניות של**  
**אינדכס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של אינדכס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2 (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2001 ו-2000 ואת דוחות רווח והפסד לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, 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 בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2001 ו-2000 ואת תוצאות פעולותיה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

**ארזי הלבנון ושות'**  
**רואי חשבון**

פתח תקוה,  
31 ביולי 2002

## אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2

### מאזנים

ליום 31 בדצמבר			
2000	2001		
ש"ח	ש"ח	באור	
			<b>רכוש שוטף</b>
10,000	—		מזומנים בקופה ובבנקים
—	19,532,562	3	לקוחות
1,305,555	972,111	4	חייבים ויתרות חובה
37,863,461	11,350,777	5	מלאי יחידות בניה למכירה, נטו
<b>39,179,016</b>	<b>31,855,450</b>		
<b>39,179,016</b>	<b>31,855,450</b>		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,800,010	31,249,774		בנקים - משיכות יתר
7,770,001	99,911		קבלני משנה
29,599,005	4,129,765	6	זכאים ויתרות זכות
<b>39,169,016</b>	<b>35,479,450</b>		
			<b>(גרעון בהון) הון ועודפים</b>
10,000	10,000	7	הון מניות
—	(3,634,000)		יתרת הפסד
<b>10,000</b>	<b>(3,624,000)</b>		
<b>39,179,016</b>	<b>31,855,450</b>		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 ביולי 2000

מנהל

## אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2 דוחות רווח והפסד ועודפים

לשנה שהסתיימה				
ביום 31 בדצמבר				
<u>2000</u>	<u>2001</u>	באור		
ש"ח	ש"ח			
—	46,446,375	8		הכנסות
—	(47,238,041)			הוצאות
<u>—</u>	<u>(791,666)</u>			<b>הפסד גולמי</b>
				הוצאות מכירה
497,692	701,568	9		הוצאות מכירה
(497,692)	(701,568)			בניכוי- הוצאות מכירה שהונו
<u>—</u>	<u>—</u>			<b>סה"כ והוצאות מכירה</b>
				הוצאות הנהלה וכלליות
134,270	251,588	10		הוצאות הנהלה וכלליות
(134,270)	(251,588)			בניכוי-הוצ'הנהלה וכללית שהונו
<u>—</u>	<u>—</u>			<b>סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות</b>
				עלויות אשראי, נטו
3,721,919	2,501,651	11		עלויות אשראי, נטו
3,721,919	—			בניכוי - עלויות אשראי שהונו
<u>—</u>	<u>2,501,651</u>			<b>סה"כ עלויות אשראי</b>
—	(340,683)			הפרשה להפסד
<u>—</u>	<u>(3,634,000)</u>			<b>יתרת הפסד עוברת למאזן</b>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2 באורים לדוחות הכספיים

### באור 1 - כללי

החברה עוסקת בהקמת בניינים למכירה.....

### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

2.2 תקן חשבונאות מספר 2 הקמת בניינים למכירה

2.2.1 בישיבתה מיום 10 באוגוסט 1999 אישרה הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות תקן מספר 2 בדבר הקמת בניינים למכירה (להלן "התקן").

2.2.2 התקן מחליף אותם חלקים בגילוי דעת 6 של לשכת רואי חשבון בישראל, המתייחסים להקמת בניינים למכירה.

הקריטריונים להכרה בהכנסה הכלולים בגילוי דעת זה הובילו במקרים רבים לדחיית ההכנסה למשך פרק זמן ארוך, דבר שעיוות את תוצאות הפעילות של העסקה. גילוי הדעת אף לא נתן פתרון הולם לגבי הטיפול בהוצאות מימון והוצאות מכירה ופרסום.

על-פי הקריטריונים שנקבעו על-ידי התקן, הטיפול החשבונאי בקבלן בונה יתקרב ובמקרים מסויימים אף יהיה זהה לשיטת הדיווח של קבלן מבצע. ההבדלים שנתרו בעינם נובעים מסיכוני מכירה ומאי-וודאות הקיימים בין הפעילות של קבלן בונה לזו של קבלן מבצע. הקמת בניינים למכירה היא פעילות יזמית הכרוכה בסיכוני מכירה ומחיר משמעותיים.

### 2.2.3 תחולת התקן

התקן מיושם על דוחות כספיים אלה ליום 31 בדצמבר 1999, למרות שחובת יישום התקן במלואו חלה על דוחות כספיים שתקופת הדיווח לגביהם מתחילה לאחר יום 31 בדצמבר 1999.

### 2.2.4 בניין בהקמה

בניין בהקמה מוצג לפי העלות בניכוי הפחתה לשווי שוק. מלאי בניין בהקמה כולל עלויות ישירות, לא קיימות עלויות משותפות. לגבי בניין בהקמה בו עלה שיעור העלות החזוי ליתרת הפרויקט על 100%, בעת עריכת הדוחות הכספיים, תיזקף להוצאות הפרשה להפסד.

## אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2 באורים לדוחות הכספיים

### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

#### 2.2.5 הוצאות הנהלת וכלליות ומכירה

הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה הן הוצאות תקופתיות והן לא מיוחסות לעלות הבנייה, פרט לעלויות שניתן לזהותן באופן ברור ומובהק עם הפרויקט הבודד ועמו בלבד. עלויות אלו נזקפו לעלות הפרויקט וסכומן מהווה חלק מסך עלויות הפרויקט.

#### 2.2.6 תקן חשבונאות מספר 3 - היוון עלויות אשראי

2.2.6.1 בישיבתה מיום 1 בדצמבר 1998 אישרה הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות תקן חשבונאות מספר 3 בדבר היוון עלויות אשראי (להלן: "התקן").

#### 2.2.6.2 המדיניות החשבונאית שאומצה לגבי עלויות האשראי

- עד תום השנה הקודמת, תקופה בה טרם הוכרה הכנסה כלשהי הוונו כל עלויות האשראי לעלות בניין בהקמה.  
- השנה הוחל בהכרת הכנסה מהפרויקט. לפיכך נפסק היוון עלויות האשראי לבניין בהקמה וכל עלויות האשראי השנה נזקפו לדוח רווח והפסד.

2.2.6.3 להלן סכום עלויות האשראי כפי שנרשם בספרי העסקה המשותפת:  
סכום עלויות האשראי שהוון לבנין בהקמה 6,614,869  
סכום עלויות האשראי שנזקף לדוח רווח והפסד 2,501,651

9,116,520

=====

2.2.6.4 בהיוון עלויות האשראי כחלק מהקמת הנכסים קיימים היתרונות הבאים:  
- היוון עלויות האשראי מביא למדידה נכונה של עלות הנכס.  
- היוון עלויות האשראי מביא להקבלה נכונה יותר בין ההוצאות לבין התועלת המופקת מהנכס.

#### 2.2.6.5 תחולת התקן

התקן מיושם על הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 1999, למרות שחובת הדיווח על-פי התקן מתחילה מיום 1 בינואר 2000 ואילך.

## אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2 באורים לדוחות הכספיים

### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

#### 2.2.7 שיטת ההכרה בהכנסה

שיטת חישוב ההכנסות וההוצאות מן הפרויקט מתבסס על תמורת המכירות שנצברו עד תום תקופת הדיווח, על שיעור ההשלמה של הפרויקט לאותו מועד ועל שיעור העלות החזוי ליתרת הפרויקט. החישוב יעשה לגבי כל תקופת דיווח באופן הבא:

- ההכנסה לתקופת הדיווח תקבע, כמכפלת תמורה המכירות שנצברו מתחילת הפרויקט עד תום תקופת הדיווח, בשיעור ההשלמה של הפרויקט בתום תקופת הדיווח, בניכוי הסכומים המצטברים שהוכרו כהכנסה מהפרויקט בתקופות דיווח קודמות.
- ההוצאה שתזקף בתקופת הדיווח כנגד ההכנסה שחושבה כדלעיל, תיקבע כמכפלת אותה הכנסה בשיעור העלות החזוי ליתרת הפרויקט.

#### 2.2.8 הגדרת הפרויקט

- העסקה המשותפת רכשה זכויות חכירה בקרקע ומקימה בניין, הכולל XX קומות לשימוש מסחר ושירותים ו - XX קומות מרתפים לחניה ומחסנים. - בניית הפרויקט נסתיימה בחודש מרס XXX.

#### 2.2.9 חוזי מכירה

סכום תמורת המכירה, על-פי חוזה המכירה בפועל, שנקשר במשך תקופת הדיווח הינו 55,589,967 ש"ח.

#### 2.2.10 שער המטבע

שער הדולר .....

#### 2.2.11 שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, ועל הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות, שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים, וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח, התוצאות עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

## אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2 באורים לדוחות הכספיים

### באור 3 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2000	2001
ש"ח	ש"ח
—	46,446,376
—	(26,913,814)
—	<b>19,532,562</b>
—	<b>19,532,562</b>

הכנסות מצטברות לפי שיעור השלמה  
פחות - תקבולים מרכישות

### באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2000	2001
ש"ח	ש"ח
1,305,555	500,000
—	500,111
—	(28,000)
<b>1,305,555</b>	<b>972,111</b>
<b>1,305,555</b>	<b>972,111</b>

מזמיני עבודה  
חייבים דיירים  
החזר היטל השבחה מהינהל



## אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2 באורים לדוחות הכספיים

### באור 5 - מלאי יחידות בניה למכירה, נטו

ליום 31 בדצמבר	2000	2001	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
14,000,555	14,000,555		<b>קרקע</b>
2,000,000	2,000,000		זכויות חכירה בקרקע
1,233,333	1,233,333		דמי היתר למנהל מקרקעי ישראל
1,210,000	500,000		הוצאות הכרוכות ברכישת קרקע
500,000	1,210,000		היטל השבחה
659,891	659,891		מס רכוש
<b>19,603,779</b>	<b>19,603,779</b>		פינוי דייר מוגן
9,632,470	25,787,992		<b>עלויות הבניה</b>
4,041,891	4,041,891		קבלני משנה
456,576	804,696		אגרות בניה
56,170	88,200		עלויות בנייה אחרות
37,176	75,222		מיסי עירייה
<b>14,224,283</b>	<b>30,798,001</b>		ביטוח אתר
774,787	1,476,355		<b>הוצאות שהוונו</b>
184,909	436,497		הוצאות מכירה
6,614,669	6,614,869		הוצאות הנהלה וכלליות
<b>7,574,365</b>	<b>8,527,721</b>		עלויות אשראי
—	(47,238,041)		<b>בניכוי :</b>
—	(340,683)		החלק שנזקף לדוח רווח והפסד
—	<b>(47,578,724)</b>		הפרשה להפסד
(3,538,966)	—		<b>תקבולים מרוכשים</b>
<b>37,863,461</b>	<b>11,350,777</b>		סה"כ תקבולים

## אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2 באורים לדוחות הכספיים

### באור 6 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2000	2001	
ש"ח	ש"ח	
1,800,000	881,115	ספקים וקבלני משנה
9,999,111	557,711	משרד הבינוי והשיכון
—	999,111	מינהל מקרקעי ישראל
1,008,740	55,111	מס הכנסה חברה
180,000	285,011	מנהל
150,000	227,711	עובדים
120,000	335,777	מס רכוש
1,011,150	11,118	מקדמות ממזמיני עבודות
15,330,004	777,100	זכאים שונים
<b>29,599,005</b>	<b>4,129,765</b>	
=====	=====	

### באור 7 - הון מניות

הרכב הון המניות כדלקמן :

מונפק ונפרע	רשום
ש"ח	ש"ח
10,000	21,600
=====	=====

מניות רגילות בנות 1 ש"ח

## אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2 באורים לדוחות הכספיים

### באור 8 - הכנסות

26,913,814	1			
	28,676,153	2		תקבולים מרוכשים הכנסות לקבל על-פי חוזים שנחתמו
	55,589,967	3=1+2		סכום המכירות על-פי חוזים שנקשרו עד תום תקופת הדיווח (ס'3)
10,844,033		4		חוזי מכירה הצפויים להיחתם עד תום הפרוייקט
66,434,000	5=3+4			סה"כ הכנסות כולל הכנסות צפויות עד הפרוייקט (ס'3)
	=====			
	0.484149	6=1/3		אחוז גבייה בתמורת המכירות (ס'ג')
	=====			
	0.836770	7=3/5		שיעור מכירות שנצברו מתחילת הפרוייקט (ס'ב')
	=====			
30,798,001	8			עלויות התקדמות העבודות עד תום תקופת הדיווח
	6,062,999	9		עלויות התקדמות העבודות הצפויות עד תום הפרוייקט
36,861,000	10=8+9			סה"כ עלויות התקדמות העבודות כולל העלויות עד תום הפרוייקט (ס'א15)
	=====			
	0.835518	11=8/10		שיעור ההשלמה של הפרוייקט (ס'ב15, ס'א4)
	=====			
58,929,501	12			סה"כ עלויות שנצברו עד תום תקופת הדיווח
	8,636,848	13		סה"כ עלויות צפויות עד תום הפרוייקט
67,566,349	14=12+13			סה"כ עלויות כולל עלויות צפויות עד תום הפרוייקט (ס'3)
	=====			
	0	15		עלויות שהוכרו כהוצאה בתקופות דיווח קודמות
	=====			
	0	16		מכירות שהוכרו כהכנסה בתקופה דיווח קודמות
	=====			
				שיעור העלות החזוי ליתרת

## אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2 באורים לדוחות הכספיים

### באור 8 - הכנסות - המשך

	1.017045	$17=(14-15)/(5-16)$	
	=====		
46,446,376		$18=3*11$	הפרוייקט (ס'3)
	=====		
46,446,376	$19=18-16$		הכנסות מצטברות לפי שיעור
(47,238,040)	$20=19*17=(18-16)*17$		ההשלמה(ס'6א')
			הכנסות השנה (ס'6א')
			הוצאות השנה(ס'6ב')
	-----	$=(18-16)-(18-16)*17=(18-16)*[1-17]$	הפסד
	( 791,666)	$21=19-20$	
	( 340,683)	$22=(1)1.017-(1)1*(5-18)$	הפרשה להפסד(ס'7)
	-----		
	(1,132,349)	$23=21+22=(18-16)*[1-17]+(5-18)*[17-1]=$	סה"כ הפסד לדיווח
	=====	$[(5-18)+(18-16)]*[17-1]=(5-16)*[17-1]$	

<b>לשנה שהסתיימה</b>	
<b>ביום 31 בדצמבר</b>	
2 0 0 0	2 0 0 1
ש"ח	ש"ח
-	46,446,375
-----	-----

הכנסה מבצוע עבודות

## אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2 באורים לדוחות הכספיים

### באור 9 - הוצאות מכירה

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2000	2001
ש"ח	ש"ח
288,500	325,000
88,055	200,000
85,137	170,000
36,000	6,568
<b>497,692</b>	<b>701,568</b>
<b>497,692</b>	<b>701,568</b>

משכורות ונלוות  
קבלני משנה  
חומרים  
הוצאות בניה אחרות

### באור 10 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2000	2001
ש"ח	ש"ח
85,500	150,000
12,000	12,250
12,000	18,500
4,770	18,000
4,000	25,000
9,950	16,000
3,050	7,283
3,000	4,555
<b>134,270</b>	<b>251,588</b>
<b>134,270</b>	<b>251,588</b>

משכורת מנהלים ופקידים  
תוספות סוציאליות ונלוות  
שכר דירה ואחזקת משרד  
אחזקת משרד  
בטוחים  
מסים, אגרות ומכרזים  
פרסום  
כבודים ומתנות

## אינדקס קבלן בונה לפי תקן חשבונאות 2 באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - עלויות אשראי, נטו

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
<u>2000</u>	<u>2001</u>
ש"ח	ש"ח
1,271,697	491,651
100,000	180,000
850,000	1,080,000
1,500,222	750,000
<b><u>3,721,919</u></b>	<b><u>2,501,651</u></b>

רבית ועמלות בנקאיות  
רבית הלוואות מינהל מקרקעין  
רבית הלוואות בנקים  
הפרשי שער