

בעניין:

חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018

ובעניין:

תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019

ובעניין:

כהן יעקב – עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 583
באמצעות עו"ד רונן נאוי ו/או עו"ד דניאל אלימלך עוז
ממשרד בר-יוסף, נאוי ותורג'מן ושות'
מדרך בגין 52, מגדל סונול, תל-אביב יפו
טל': 03-5762555; פקס': 03-5762556

ובעניין

בנק לאומי לישראל בע"מ
מרח' יהודה הלוי 34, תל אביב-יפו

ובעניין:

הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי – מחוז
משד' הפליים 15, חיפה
טל': 073-39291200; פקס': 02-6467570

(להלן: "החוק")

י"ב אייר תשפ"ב, 13/05/2022
תיק 26888-05-22
שו' בטינה טאובר

נקבע לדיון בבקשה ליום 19/05/22 שעה 15:00.
המבקשת תמציא את הבקשה וכן העתק
החלטה זו לכל הצדדים הרלוונטיים לרבות
לממונה עד ליום 15/05/22 שעה 16:00.
ככל שמי מהנושים מתנגד לבקשה יגיש תגובתו
עד ליום 19/05/22 שעה 10:00.
הממונה מתבקש להתייצב לדיון שנקבע.
המזכירות תמציא העתק החלטה לצדדים.

(להלן: "החברה")

(להלן: "הנושה המובטח")

חיפה והצפון

*** נחתם דיגיטלית ***



בקשה דחופה לכינוס אסיפות נושים לשם הבאת הסדר חוב לאישור לפי סעיף 321 לחוק חדלות פירעון

החברה מתכבדת לעתור לבית המשפט הנכבד בבקשה דחופה לאשר לה לכנס אסיפות נושים לשם דיון בהצעת הסדר בעניינה וליתן הוראות הדרושות בעניין, כמפורט בפרק א'.

כבר בפתח הדברים יודגש, כי החברה אינה עותרת בבקשה למתן צו לפתיחת הליכים או למינוי נאמן זמני בעניינה והיא אף איננה עותרת בבקשה לסעד של הקפאת הליכים או עיכוב הליכים.

כל שהחברה מבקשת, בשלב זה, הוא אישור בית המשפט הנכבד לכנס אסיפות נושים בעניינה, על מנת לדון בהצעה להסדר נושים שיאפשר את הבראת החברה תוך שמירת המשך פעילותה כעסק חי ושמירת המוניטין ממנו נהנית החברה.

לאור האמור וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך הבקשה, הואיל ואין בסעד המבוקש כדי לפגוע בגורם כלשהו, אלא יש בו כדי לאפשר את שיקומה של החברה, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על כינוס האסיפות כמבוקש.

א. העתירות המבוקשות

- לאור המפורט בבקשה זו, ולשם קידום הצעת ההסדר של החברה, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כדלהלן:
- (א) לאשר לחברה לכנס אסיפות נושים לדין והצבעה על הסדר הנושים שהמתווה שלו מפורט בבקשה זו, והכול כמצוות ס' 322(א) לחוק חדלות פירעון.
- (ב) להורות כי אסיפות הנושים ייערכו בתוך 30 יום מיום הגשת הבקשה, ולחילופין במועד שימצא לנכון כבי בית המשפט להורות.
- (ג) להורות כי דבר כינוס אסיפות הנושים יפורסם ב-2 עיתונים – עיתון נפוץ יומי והשני עיתון כלכלי – וכי עקב לוח הזמנים הצפוף תשלח החברה הזמנה פרטנית לכל נושה מהותי שלה שסך חוב החברה אליו עולה על 50,000 ₪.
- (ד) להורות כי כל נושה שמעוניין להשתתף ולהצביע באסיפות הנושים, חייב להגיש תביעת חוב ערוכה כדין ולמסור אותה לידי ב"כ החברה (או לידי מנהל ההסדר ככל וימונה), בתוך 21 יום ממועד אישור כבוד בית המשפט את הבקשה דנא, ככל שתאושר.
- (ה) להורות כי נושי החברה בעלי ערבות אישית ידרשו לפרט את הערובות המצויות בידן ולהמציא אסמכתאות להוכחתן.
- (ו) לקבוע כי נושה שלא יגיש תביעת חוב במועד לא יהיה זכאי להשתתף בחלוקת דיבידנד במסגרת הליכי ההסדר ולא תעמוד לו כל טענה בקשר עם חובות החברה כלפיו, לרבות כלפי הערבים לחובות הנ"ל.
- (ז) להורות כי נוסח מעודכן של הסדר הנושים (ככל ויהיה צורך לעדכן את הסדר הנושים לאחר הגשת תביעות החוב) יועמד לרשות הנושים, זאת לאחר חלוף המועד להגשת תביעות חוב ולפחות 7 ימים לפני מועד האסיפה המיועד.
- (ח) ככל וכבוד בית המשפט ימצא לנכון למנות מנהל הסדר לחברה, למנות את רואה חשבון אלון פרדקין, שערך את התוכנית הכלכלית להסדר מוצע זה, כמנהל ההסדר.



נספחים לבקשה

מצורפים לבקשה זו המסמכים הנדרשים מהחברה ואלו הם:

- הצעה להסדר נושים בהתאם לס' 321(א)(2) לחוק חדלות פירעון, מצ"ב ומסומן **כנספח 1**.
 - העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים לחברה, מצ"ב ומסומן **כנספח 2**.
 - העתק מנסח חברה, מצ"ב ומסומן **כנספח 3**.
- בנוסף, מעבר לנספחי החובה הנ"ל, מצורפים לבקשה זו גם הנספחים הבאים:
- העתק מתעודת התאגדות של החברה, מצ"ב ומסומן **כנספח 4**.
 - העתק מדוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנים 2018-2020, מצ"ב ומסומן **כנספח 5**.
 - העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים של בעל המניות בחברה, מצ"ב ומסומן **כנספח 6**.
 - העתק תכנית כלכלית לחברה שהוכנה על ידי רו"ח פרדקין ואנגלנדר, מצ"ב ומסומן **כנספח 7**.
 - העתק הסכמים לביצוע פרויקטים שנחתמו לאור התקשרות עם מר שאוליאן מצ"ב ומסומן יחדיו **כנספח 8**.
 - העתק הסכמים לביצוע פרויקטים שנחתמו לאור התקשרות עם עו"ד עמאר מצ"ב ומסומן יחדיו **כנספח 9**.

ב. רקע כללי

1. חברת כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ היא חברת בנייה ותיקה, שפועלת מזה למעלה מ-30 שנה בענף הפרטי והציבורי.
2. החברה הוקמה בשנת 1987 על-ידי מר יעקב כהן, בעל המניות היחיד בחברה (להלן: "מר כהן" או "בעל המניות" או "בעל השליטה").
3. מר כהן, בן 74 (יליד 1948), בוגר תואר בהנדסת בניין מהטכניון. בשנת 1973, החל מר כהן את דרכו בענף הבניה, ושימש במשך עשרות שנים כמנהל פרויקטים בחברות בנייה ידועות בישראל.
4. בשנת 1987, הקים מר כהן את החברה, אשר צברה מוניטין רב בתחומה וקיבלה במהלך השנים את הסיווג הקבלני הגבוה ביותר בתחום הבניה (ג'5).
5. החברה פעלה הן כזמית של פרויקטים והן כקבלן ביצוע לחברות פרטיות וציבוריות. לאור מקצועיותו וניסיונו של מר כהן, זכתה החברה, לא אחת, במכרזים בהיקפים כספיים בשווי עשרות מיליוני ש"ח, לביצוע עבודות עבור משרד הביטחון ולמשרד הבינוי והשיכון.
6. על-אף גילו המתקדם של מר כהן והעובדה כי לפני מס' שנים צמצם את עבודתו באופן משמעותי לקראת יציאתו לגמלאות, יזמים שונים ממשיכים לפנות אליו בבקשות שונות לביצוע עבודות.
7. החברה, ובעל המניות בפרט, נהנים ממוניטין רב והפרוייקטים שבוצעו על ידה זכו לשבחים, כאשר הלכה למעשה אין ולא הייתה כנגד החברה ולו תביעה אחת הנוגעת לרמת הבנייה ו/או טיב הבנייה.
8. במהלך שנות פעילותה הקפידה החברה לעמוד בסטנדרטים הגבוהים ביותר הנהוגים בתחום, והיא ידועה ביכולת ביצוע גבוהה ועמידה בלוחות הזמנים הקבועים לשם ביצוע העבודות. יצוין כי יכולות אלו של החברה נחשבות לנדירות יחסית בתחום ומשכך זוכה החברה למוניטין רב בתחומה.
9. כבר עתה ניתן לומר, כי לחברה נכס פיזי אחד ויחיד והוא משרדי החברה הממוקמים בכרמיאל, וכי יתרת נכסיה, למעט זכויות תביעה, הינם זכויות שונות אשר אינם ברי מימוש אלא בהסדר נושים – זכויות בפרוייקטים והסיווג הקבלני של החברה.
10. במהלך השנים האחרונות הפסיקה החברה את פעילותה כיום וקבלן מבצע, ועיקר פעילותה התמצתה בפעילות כקבלן מפקח/"קבלן מטרידה".
11. במסגרת פעילות זו מתחייבת החברה יחד עם קבלן נוסף ("קבלן הביצוע") בביצוע עבודות בניה, כאשר הגורם המבצע בפועל (וזה שמתקשר עם קבלני המשנה) הינו קבלן הביצוע, והחברה רק משמשת כגורם המפקח על פעילותו והגורם האחראי, מכוח הסיווג הקבלני שלה, על הפרוייקט.
12. בפועל, החברה לא דאגה להבטיח את זכויותיה אל מול קבלני הביצוע כראוי ואף הסכימה (על אף הוראות ההסכמים), כי התשלומים מהיזם יועברו ישירות לקבלני הביצוע ו/או לקבלני המשנה שלו.
13. במהלך שנת 2020, בעקבות משבר הקורונה וקריסת הקבלנים שלקחו על עצמם את ביצוע הפרוייקטים ועל מנת למזער את נזקיה ולא להותיר את היזמים מול שוקת שבורה, החלה החברה לבצע בעצמה חלק מהפרוייקטים.



ג. המשבר הכלכלי אליו נקלעה החברה

14. כאמור לעיל, בשנים האחרונות, החלה החברה לשמש כ"קבלן מטריה", שאינו מבצע בפועל את הפרויקטים, וביצועם של הפרויקטים נעשה באמצעות 2 קבלני ביצוע אשר התחייבו "גב אל גב" אל מול החברה בהתחייבותיה אל מול יזמי הפרויקטים.

15. פעילות החברה במסגרת זו, התמצתה בפיקוח על עבודות הקבלן המבצע ובהיותה הגורם האחראי כלפי היזם וכלפי הרשויות על ביצוע העבודות וטיבן (כאשר הקבלן המבצע מתחייב כלפיה).

16. בדרך פעילות זו, הייתה החברה אמורה להרוויח עמלה של אחוזים בודדים (3%-8%) משווי חוזי הביצוע.

17. בפועל כפי שפורט לעיל, לא דאגה החברה למנגנונים שיבטיחו את זכויותיה אל מול קבלני הביצוע, ובכלל זה לא דאגה לקבל ערבויות מתאימות מקבלני הביצוע, ולמנגנון אשר יבטיח שתמורות הפרויקט ישרתו את קבלני המשנה של קבלני הביצוע בכל אתר.

18. החברה התקשרה בחוזים לביצוע מספר פרויקטים בשיטה זו, חלקם בוצעו באמצעות חברה שבשליטת חי שאוליאן ז"ל (להלן בהתאמה: "שאוּלִיאן" ו-"מר שאוליאן") וחלקם באמצעות עו"ד יוסוף עמאר (להלן: "עו"ד עמאר").

19. כפי שיפורט להלן, הן הפרויקטים שבוצעו באמצעות שאוליאן והן הפרויקטים שבוצעו באמצעות עו"ד עמאר, נתקלו בקשיים שהביאו לקריסת החברה.

11. פרויקטי הבניה שבוצעו באמצעות שאוליאן

20. במהלך שנת 2019 פנה מר שאוליאן ליעקב כהן והבהיר כי יש ביכולתו להתקשר בחוזים לביצוע מספר פרויקטים לבניה, אולם מאחר ואין בידי חברת שאוליאן את הסיווגים הקבלנים המתאימים אין ביכולתה לבצעם.

21. מר שאוליאן הציע, כי החברה תשמש כ"קבלן מטריה" בפרויקטים אלו, וכי חברת שאוליאן תבצע את הפרויקטים, וכי בתמורה לכך (תמורת "שירותי הפיקוח") תקבל החברה עמלה בת 3% מתמורות ביצוע החוזה.

22. בהתאם לכך, התקשרה החברה עם יזמים מצד אחד ועם חברת שאוליאן מצד שני, בקשר לביצוע הפרויקטים כמפורט בטבלה בסעיף 38 להלן ולהסכמים המצורפים יחדיו **כנספח 8**.

23. התשלומים בגין עבודות אלו אמורים היו לעבור לחברה, שהייתה זכאית לנכות עמלה בת 3% (כאמור לעיל) ולהעביר את היתרה לשאוּלִיאן. בפועל החברה לא עמדה על זכויותיה, והסכימה כי חלק מהכספים יועברו ישירות לשאוּלִיאן.

24. למיטב ידיעתו של מר כהן, בשנת 2020 חוו מר שאוליאן והחברה שבשליטתו משבר כלכלי ותזרימי, ובסופו של דבר הגיעו לחדלות פירעון.

25. בעקבות זו, והואיל והחברה הייתה אחראית לביצוע הפרויקטים אשר בוצעו באמצעות שאוליאן, לא נותרה לחברה כל ברירה אלא לקחת על עצמה את המשך ביצוע הפרויקטים, ולהתמודד עם הכשלים שנוצרו בשל קריסת שאוליאן והחובות שהותירה לספקיה וקבלני המשנה (אשר התנו את המשך עבודתם בכיסוי חובותיה של שאוליאן).

26. למותר לציין, כי דבר זה גרם לגירעון תזרימי והחברה אף סבלה מהפסדים עצומים, בין היתר לאור העיכובים בביצוע הפרויקטים, תשלומים שהיה עליה לשאת במקום שאוליאן וכו'.



2.ג פרויקטי הבניה שבוצעו באמצעות עו"ד עמאר

27. בשנת 2019, החלה החברה להתקשר בהסכמי מטריה עם עו"ד עמאר. עו"ד עמאר הציג את עצמו כמי שיודע להשיג פרויקטים לבניה ולבצעם באמצעות קבלני ביצוע מטעמו, כאשר החברה נדרשת לשמש כגורם המפקח מבחינה רגולטורית.
28. ההתקשרויות הני"ל היו דומות במהותן להתקשרויות עם שאוליאן. נציג היזם, סוהייל פתפות פנה לעו"ד עמאר, על מנת שישגי רשיון ג' 5. עו"ד עמאר פנה אליי ולאחר מכן נחתמו 2 הסכמים: הסכם ראשון בין החברה לבין היזם לביצוע העבודות והסכם שני בין החברה לבין עו"ד עמאר, בו התחייב האחרון לקחת על עצמו את מלוא התחייבויות החברה ולהיות האחראי היחיד כלפי מזמין העבודה.
29. בפועל, למיטב ידיעת החברה, עו"ד עמאר העסיק גורם נוסף, קבלן ביצוע, שיבצע בפועל את העבודות מטעמו.
30. במסגרת ההתקשרות עם עו"ד עמאר, ערכה החברה הסכמים לביצוע 2 פרויקטים להקמת יחידות דיור, בהתאם לטבלה המפורטת בסעיף 38 להלן ולהסכמים המצורפים יחדיו **בנספח 9**.
31. בהסכמים שבין החברה לבין עו"ד עמאר הוסכם עוד, כי החברה תהיה זכאית לקבל עמלה בשיעור 3.5% מסכום התמורה שתשולם בגין ביצוע הפרויקט, וכי מחצית מהסכום הני"ל (1.75%) יועבר לעו"ד עמר.
- הפועל היוצא מהאמור לעיל הינו, שהחברה התקשרה ולקחה על עצמה התחייבויות כלפי יזמים בעשרות מיליוני שקלים וכן נדרשה לקיים מנגנון פיקוח, והכל בתמורה לעמלה בשיעור 1.75% בלבד מהיקף תמורות הביצוע בחוזה.
32. למותר לציין, כי גם בפרויקטים אלו לא דאגה החברה להבטיח את זכויותיה בבטוחות מתאימות להבטחת התחייבויות הקבלן.
33. בדיעבד התברר, כי קיימים קשיים בביצוע הפרויקט במעלות, וכי הקבלן המבצע שהעסיק עו"ד עמאר, לא התחיל את עבודתו. היזם פנה אליי ולעו"ד עמאר כדי שנבצע את העובדה.
- כן התברר, כי עו"ד עמאר פעל בשם החברה והתחייב בשמה (מבלי שהיה מורשה חתימה בחברה) כלפי ספקים ונותני שירותים.
- החברה לא עמדה על זכויותיה אל מול עו"ד עמאר, ובהמשך אף מסרה המחאות מעותדות לספקים מבלי שהיא קיבלה את הסכומים לחשבונה והכל על סמך התחייבויותיו של עו"ד עמאר.
- התנהלות דומה ארעה אף בפרויקט ברחוב דורי בהרצליה.
34. כתוצאה מכך נקלעה החברה לסחרור כלכלי, ספקים החלו לפנות אליה בדרישות, כמו גם יזמי הפרויקטים (בטענה שקבלני המשנה לא מוכנים להמשיך לבצע את העבודה במתחם).
35. כן התברר, כי היזם בפרויקט מעלות המשיך להעסיק את קבלני המשנה של החברה, והמשיך להותיר את החברה כגורם האחראי על הפרויקט, ובדרך זו המשיך ליהנות מכך שהחברה שהינה בעלת סיווג ג' 5 רשומה כקבלנית המבצעת של הפרויקט ואחראית על ביצועו.
36. מן הראוי עוד להדגיש, כי מהנתונים שהעביר עו"ד עמאר, קיימות לחברה (ולו אישית) טענות רבות כנגד יזם הפרויקט בכפר ורדים, ובכלל זה טענות בגין רכיב התייקרויות שלא שולמו על ידו, קיזוז כספים שביצע שלא כדין, ועבודות שבוצעו ולא שולמו (לנוכח העובדה שבפרויקט היה צורך לבצע בניה בהיקפים הגדולים ב - 33% אחוזים מהמוסכם לכאורה בבסיס החוזה).
- בשל כך אף פנתה החברה למשרד עורכי דין אשר הכין טיוטת כתב תביעה בעניין.



37. למען הסדר הטוב יצוין, כי במסגרת הבדיקות שבוצעו על ידי עורך התוכנית הכלכלית המהווה בסיס להצעת ההסדר (רו"ח פרדקין), נמצא כי לכאורה ניתן יהיה להגיע עם יזם הפרויקט במעלות לכדי פשרה שיש בה כדי לתמוך בהצעת ההסדר, והכל כמפורט בתוכנית הכלכלית ובפרק ו' להלן.

38. להלן טבלה המרכזת את הפרויקטים שבוצעו על ידי החברה עד לסילוקה בעת האחרונה (להלן: "פרויקטי העבר"): :

תיאור	מזמין	קבלן מבצע	היקף כספי (לא כולל מע"מ)	סטטוס ביצוע	יתרות ועלויות השלמת הפרויקט (לפני תקורות)	ערבויות/ עכבונות	מועדי השלמה/מסירה והערות
פרויקט ברח' הרצל 114, תל אביב בניית 36 יחידות דיור ושטח מסחרי	קבוצת רכישה המיוצגת ע"י עו"ד דרור חורב	שאויליאן, לאחר ששאויליאן הפסיק את ביצוע העבודות (11/2020) החלה החברה לבצע.	כ- 14,000,000 ₪	100%	חוב (במחלוקת) כלפי החברה ע"ס כ- 500,000 ₪ ודרישת החברה להחזר כספי הערבות הבנקאית שחולטה כמפורט בעמודה "הערות"		התקבל טופס 4. למזמין טענות כנגד החברה שלאורן, לפני כשלושה שבועות, הודיע על סילוק יד ומימש ערבות בנקאית אשר הועמדה על ידי החברה במסגרת הסכם ההתקשרות בסך של כ- 755,000 ₪.
פרויקט ברח' מרכולת 5, תל-אביב יפו בניית 15 יחידות דיור (בניין לשימור) ושטח מסחרי	רפי שפירא ועו"ד חגי מזרחי	שאויליאן, לאחר ששאויליאן הפסיק את ביצוע העבודות (11/2020) החלה החברה לבצע.	6,900,000 ₪	75%	חוב (במחלוקת) כלפי החברה ע"ס 2,000,000 ₪ בגין עבודה שבוצעה בפועל (קיימת מחלוקת למול המזמין)	עיכבון 7%	החל מחודש ינואר 2022 החברה הפסיקה עבודה באתר והעבודות כיום מבוצעות על ידי קבלני המשנה ישירות למול המזמין.
פרויקט ברח' קמינסקה 24, תל אביב בניית 13 יחידות דיור.	דורון פרטוש ושרון ששון	שאויליאן, לאחר ששאויליאן הפסיק את ביצוע העבודות (11/2020) החלה החברה לבצע.	10,750,000 ₪	70%	חוב (במחלוקת) כלפי החברה ע"ס כ- 2.5 מיליון ₪ שמתוכם זכאית החברה לכ- 800,000 ₪ (היתר לקבלן המבצע)	עיכבון 7%	המזמין סילק את מהאתר בחודש דצמבר 2020.
פרויקט ברח' דורי 7-9, הרצליה בניית 22 יחידות דיור	קבוצת רכישה המיוצגת ע"י עו"ד סופר ועו"ד גוגמן	עו"ד עמאר, בהמשך הוכנס קבלן מבצע אחר שהוצא מהפרויקט והחברה החלה לבצע בעצמה (בסיוע עו"ד עמאר)	30,000,000 ₪	65%	חוב (במחלוקת) כלפי החברה ע"ס 7,000,000 ₪ בגין עבודה שבוצעה	עיכבון 5% (כ 700,000 ₪)	המזמין סילק יד החברה בחודש מרץ 2022



פרויקט שהחברה נותרה כגורם המספק מטרייה פיקוחית (להלן: "הפרויקט הקיים")						
פרויקט "ורדים באגם", מעלות בניית 139 יחידות דיור.	ורדים השקעות בע"מ	עו"ד עמאר	88,000,000 ₪	60%	חוב (במחלוקת) כלפי החברה	עכבון
בחדש ינואר 2022 היזם התקשר עם קבלן ביצוע חדש לביצוע הפרויקט אולם העבודות באתר עדיין חוסות תחת הסיווג הקבלני של החברה.						

3. פרויקטים חדשים בהם התקשרה החברה

39. בשנה האחרונה התקשרה החברה בעוד מספר פרויקטים עם יזמים (3 במספר). מועד ביצועם של הפרויקטים טרם החל (טרם ניתן אישור לתחילת העבודות), ובהתאם החברה טרם התקשרה עם קבלני ביצוע.

40. יחד עם זאת, ככל ויתקבלו האישורים לתחילת ביצוע העבודות באתר, עתידה החברה להתקשר עם קבלני ביצוע מתאימים, תוך קבלת בטוחות מתאימות ויצירת מנגנונים מתאימים להבטחת זכויותיה. כמו כן, תדאג החברה לקבלת תמורה ראויה עבור שירותי הפיקוח, שיהיה בהם כמקור נוסף להסדר הנושים, ויאפשר לקיים מנגנון ממשי של פיקוח על הפרויקטים.

41. להלן טבלה המפרטת את הפרויקטים החדשים (להלן: "הפרויקטים החדשים"):

מיקום	תיאור	מזמין	היקף כספי בשקלים (לא כולל מע"מ)	מועד משוער לתחילת העבודות	רווח חזוי	מועדי השלמה/מסירה והערות
וולפסון ת"א קונגרס ת"א	פרויקט פינני בינוי של בנייני מגורים	מוריס גורדון	כ-27 מיליון ש"ח יחדיו	אוגוסט 22	כ-7%	24 חודשים מתחילת העבודה
				אוגוסט 22		
דוידזון ת"א	תמ"א 1 שיפוץ מבנה ותוספת 20 יח"ד	עופר אימבר ורוני אוחנה	כ-19 מיליון ש"ח	ספטמבר 22	כ-7%	24 חודשים מתחילת העבודה

ד. הצורך הדחוף בכינוס אסיפות ובאישור הסדר נושים בעניינה של החברה

42. כאמור לעיל, וכפי שיפורט להלן, המקור העיקרי שיכול לשמש את הסדר הנושים (למעט משרדי החברה ששוים מגיע לכ-1 מיליון ₪ בלבד), הינה יכולתה להמשיך לפעול ולהפיק ערך מהסיווג הקבלני שבדידה- בין אם באמצעות המשך ביצוע פרויקטי הפיקוח ובין אם באמצעות מימוש הסיווג הקבלני בדרך המתאימה לכך (מתווה של מכירת מניות המקובלת על רשם הקבלנים).

43. למותר לציין, כי מקורות אלו (למעט משרד החברה) יתאינו ככל ולא יאפשר בעניינה של החברה הסדר נושים ו/או ככל וינתן צו לפתיחת הליכים בעניינה. שכן, בהתאם להוראות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט – 1969 ותקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), תשמ"ח-1988 (ובפרט תקנה 10 לתקנות), יפקע סיווג הקבלני של החברה ככל וינתן צו פירוק בעניינה.

44. כמו כן, לצורך הותרת הסיווג הקבלני בתוקף יהיה צורך בהמשך עבודתו של מר יעקב כהן בחברה, שכן הסיווג הקבלני הקיים של החברה נסמך על ניסיונו והסמכותיו של המהנדס הראשי שלה.
45. יתר על כן, כפי שהוזכר לעיל, במקרה של קריסת החברה ועצירת פעילותה, צפוי שהגורמים החייבים לחברה כספים בתמורה לפרויקטים הקיימים (ושבחלקם עדיין נעשה שימוש בסיווג הקבלני של החברה), יתלו בצו הפירוק ובהשלכותיו עליהם על מנת שלא לשלם לחברה את הכספים המגיעים לה.
46. לעניין זה יוער, כי חלק ניכר מנושי החברה מבין את מצב החברה ונמנע מלנקוט הליכים כנגדה מתוך הבנה שרק המשך פעילותה יכול לאפשר לחברה (שנקלעה לקשיים בתום לב) לשלם חלק מחובותיה, וכי מוטב לאפשר את המשך פעילותה ולהגיע להסדר חוב כולל שיאפשר הסדר לכלל הנושים הרגילים, שלא צפויים לזכות בדבר בחלופת הפירוק.
47. ייאמר כבר עתה, כי בהתאם לכך, נושים מהותיים של החברה מסרו את ברכתם לעיקרי ההסדר שהוצג בפניהם ויוצג בהרחבה להלן.
48. בהקשר זה ראוי לציין, כי הנושה א.י.ק.נ בע"מ, שלא נתנה הסכמתה לבקשה זו, הגישה ביום 7.4.22 בקשה למתן צו לפתיחת הליכים במסגרת חדל"ת 14341-04-22, בבית המשפט המחוזי בחיפה. בקשה זו תלויה ועומדת וטרם התקבלה בה החלטה.
49. כך או אחרת, דומה כי על מנת לאפשר את המשך פעילותה והבראתה של החברה, הרי שיש צורך בהליכי הסדר נושים כהגדרתם בחוק, שיעשו בצורה שקופה ושוויונית ואשר יוכלו לספק לחברה שקט תעשייתי.

ה. נכסי החברה וחובותיה

ה1. נכסי החברה

50. כאמור לעיל, לחברה אין כל נכסים מוחשיים מלבד משרדיה בכרמיאל (אשר שווים מוערך בסך של מיליון ₪, לכל היותר).
51. לחברה נכס מהותי נוסף שהינו סיווג הקבלני. סיווג זה מאפשר לחברה להמשיך ולפעול ולהפיק רווח מהתקשרויות בפרויקטים חדשים שבהם תשמש כגורם מפקח (כקבלן מטריה), כאשר כאמור לעיל, החברה כבר התקשרה בהסכמים בקשר ל-3 פרויקטים חדשים שעתידיים לצאת לדרך בתקופה הקרובה.
- לחילופין, יכולה החברה להפיק רווח ממימוש הסיווג הקבלני באמצעות מכירת מניותיה לפי המתווים המקובלים בעניין זה.
52. כמו כן, כאמור לעיל, לחברה זכויות תביעה וזכויות אל מול מזמיני פרויקטים שהחלה כבר לבצע, ובכלל זה בעניין הפרויקט בכפר ורדים, אשר במסגרתו היוזם ממשיך לעשות שימוש בשם החברה ובסיווג הקבלני שלה, על אף שלכאורה סילק את ידה מביצוע הפרויקט.

ה2. חובות החברה

חובות לנושים מובטחים

53. לחברה חוב לבנק לאומי, שעומד כיום ע"ס של 500 אלף ש"ח. להבטחת חוב זה משועבדים לבנק מספר כלי רכב שערכם עולה על גובה החוב המובטח.
54. מבדיקה שנערכה במסגרת הכנת בקשה זו, נמצא כי במהלך החודשיים האחרונים יצרה החברה שעבודים לטובת נושים שונים. נסיבות יצירת השעבודים אינן ברורות די הצורך, אולם בהתאם לדברי מר יעקב כהן, אין מדובר בשעבודים שניתנו כנגד תמורה חדשה, אלא שעבודים לשם הבטחת חובות עבר של החברה (וככל ומדובר בחובות של החברה).

55. בהתאם לכך, הואיל ולאור הוראות חלק ד', פרק ב', סימן ב' לחוק חדלות פירעון, אין מקום ליתן לשעבודים אלו תוקף, ומאחר והאלטרנטיבה להליכי ההסדר הינה צו לפתיחת הליכים שיביא לביטול השעבודים (ויביא לאיון זכויותיה של החברה כאמור לעיל), במסגרת הסדר הנושים, לא ניתן ערך לבטוחות אלו.

חובות לנושים בדין קדימה

56. על פי נתוני החברה, חובות החברה לרשויות המס השונות מסתכמים בכ- 100 אלף ש"ח.

57. ככל הידוע לחברה, אין לה חובות לעובדים.

נושים רגילים - בעלי ערבויות אישיות וללא ערבויות אישיות

58. מצבת הנושים הרגילים של החברה מסתכמת, ככל הידוע לחברה ועל פי רישומיה, בסך של כ- 24 מיליון ש"ח.

59. לאחר בדיקה שמית של כל אחד מהנושים שסכום נשייתו הנו מעבר ל-50 אלף ש"ח, עולה כי בעלי החברה, מר יעקב כהן, העמיד ערבויות אישיות לנושים שונים בסך של כ-18.3 מיליון ש"ח.

60. יתרת החוב בדין רגיל, בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח, הנה ללא ערבותו של בעלי החברה.

61. לפי בדיקה ראשונית שנערכה ע"י הח"מ עולה כי חלק מחובות החברה הנזכרים לעיל הינם חובות שהנשייה לגביהם נטענת על ידי שני נושים בגין אותה החוב (חובות חופפים). מדובר בחובות בקשר עם המחאות שמסרה החברה לנותני שירות מסוימים, ובהם האחים טרבאני, ואשר נוכח בחברות ניכיון והשיקים לא כובדו. בנסיבות אלו גם נותני השירות להם נמסרו השיקים וגם חברות הניכיון דורשות מהחברה את פרעון אותם הסכומים.

62. מעיון בנסח החברה עולה כי נושים מסוימים, דוגמת חברת אחים טרבאני מרכז הבניה בע"מ, רשמו לטובתם בעת האחרונה שעבוד על זכויות שונות של החברה, שמן הסתם יעדרו תוקף משפטי, בשים לב למועד הרישום והוראות הסדר הנושים.

1. עקרונות הסדר הנושים המוצע



63. במהלך התקופה האחרונה הכינה החברה, באמצעות רואי החשבון שמתמחים בהבראת חברות וגיבוש הסדרי חוב, תוכנית הבראה וכן הצעה להסדר נושים (הכוללת תוכנית להפעלת החברה במהלך החודשים הקרובים).

64. לצורך כך, קיימו נציגי החברה ואנשי המקצוע שיחות רבות עם גורמים הקשורים לתחום פעילות החברה וכן עם חלק מנושיה המהותיים של החברה וספקיה.

65. בסופם של מגעים אלו, דומה שעלה בידי החברה לגבש הסדר שיש בו כדי לתת מענה ממשי לכלל נושי החברה ואשר עדיף על האלטרנטיבה של פירוק החברה.

1.1. מקורות הסדר הנושים

66. תוכנית ההבראה מבוססת על 4 מקורות עיקריים. בשלב זה לא ניתן להעריך במדויק את הסכום שניתן יהיה להפיק לטובת הנושים מכל מקור, אולם בהתאם לתוכנית הכלכלית הסכום מוערך בסך של 3 מיליון ש"ח, ובכל מקרה במסגרת ההסדר מתחייבת החברה לדיבידנד מינימאלי. להלן מקורות ההסדר:

66.1. מימוש זכויות החברה במשרדים בכרמיאל;

66.2. המשך פעילות החברה בפרויקטים החדשים/מכירת הסיווג הקבלני של החברה אגב הכנסת משקיע;

66.3. תרומת בעלים – 500,000 ₪ וכן המשך עבודה בחברה באופן שיאפשר לחברה לשמור על הסיווג הקבלני שלה (גם ככל ויהיה צורך במכירת הסיווג הקבלני שלה), תמורת משכורת צנועה;

66.4. גבייה מהפרויקט הקיים במעלות בין אם במסגרת פשרה ובין אם במסגרת הליכים משפטיים;

66.5. גבייה וזכויות תביעה מפרויקט העבר.

21. עיקרי הסדר הנושים והדיבידנד המינימאלי המוצע

67. בכפוף לאישור הסדר הנושים על-ידי נושיה ובכפוף לאישור בית המשפט הנכבד, החברה תמשיך לפעול במהלך העסקים הרגיל, בפיקוח המלווים הכלכליים, לביצוע הפרויקטים החדשים והמשך פעילותה בפרויקט הקיים (ו/או לגביית כספים מהפרויקט הקיים בהליכים משפטיים).

68. ככל והחברה לא תעמוד באבן הדרך המרכזית שהוגדרה במסגרת התוכנית הכלכלית שעניינה העברת תשלום **שנתי מינימאלי** בסך 1.2 מיליון ₪ או ככל ובסיום תקופת ההסדר לא יהיה די בקופת ההסדר כדי לשלם לנושים את שיעור הדיבידנד המינימאלי, ינקטו ההליכים הדרושים על מנת להכניס משקיע לחברה על מנת לאפשר את מימוש הסיווג הקבלני שלה.

69. החברה תפעל לממש את משרדיה בכרמיאל בפיקוח מנהל ההסדר, וכן תקדם את מיצוי זכויותיה בפרויקטי העבר.

70. בעל השליטה בחברה, כנגד קבלת הפטר מחובות הקשורים לחברה, יעביר את סכום תרומת הבעלים בסך 500,000 ₪ (להלן: "**התרומה הכספית**"), תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 חודשים (וישעבד את זכויותיו בבית המגורים על מנת להבטיח את ביצוע תרומת הבעלים).

71. כמו כן, על מנת לאפשר לחברה להמשיך ולשמור על הסיווג הקבלני שלה, בעל החברה, מתחייב להמשיך ולעבוד בחברה, בהתאם ליכולתו בשים לב לגילו, תמורת שכר נמוך.

72. במסגרת ההסדר מתחייבת החברה לדיבידנד בשיעור מינימאלי לנושים כמפורט:

72.1. **נושים מובטחים**: 100% עד לשווי הבטוחה שבידם. יתרת החוב תיכלל בקבוצת הנשייה של הנושים בעלי ערבות אישית ותפרע בהתאם להסדרים בקבוצה זו.

72.2. **עובדי החברה**: 100% מהחוב שיפרע במהלך העסקים הרגיל ובכל מקרה לא יותר מהסכום שהעובדים היו זכאים לקבל במקרה של פירוק החברה;

72.3. **נושים בדין קדימה**: 100% מהחוב;

72.4. **נושים רגילים בעלי ערבויות אישיות**: 35% מהחוב;

72.5. **נושים רגילים**: 20% מהחוב.

72.6. בנוסף, ככל ויעלה בידי החברה לגבות כספים מפרויקטי העבר, יגדל שיעור הדיבידנד, ו- 70% מסכום הגבייה בפועל (לאחר ניכוי הוצאות הכרוכות בניהול הליכי הגביה) ישמשו לשם הגדלת שיעור הדיבידנד לנושים.

73. הדיבידנד לנושים בדין קדימה יבוצע ב- 12 תשלומים חודשיים שווים שהראשון בהם יבוצע בתוך 90 יום ממועד אישור הסדר הנושים והשלמת ההתחשבות אל מול הנושים ביחס לגובה הנשייה.

74. התשלום לנושים הרגילים בעלי הערבויות האישיות והתשלום לנושים הרגילים יבוצע ככל האפשר ב- 60 תשלומים חודשיים שווים, שהראשון שבהם יבוצע בתוך 90 יום ממועד אישור ההסדר ו/או ממועד ההכרעה בתביעות החוב¹. יחד עם זאת, הואיל ומדובר בפרויקטים מתמשכים, יתכן והתשלום לא יבוצע באופן חודשי סדיר, אולם החברה מתחייבת כי התשלום השנתי הכולל לא יפחת מסך של 1.2 מיליון ₪ (להלן: "**הסכום השנתי המינימאלי**").

¹ ככל ויהיה פער בין סכום החוב הנתבע לבין הסכום המופיע בספרי החברה.

75. עד לתום מועד ההסדר (60 חודשים ממועד תחילת התשלומים החודשיים), תשלם החברה את העברת מלוא הכספים הדרושים לשם ביצוע תשלום הדיבידנד המינימאלי. כאמור לעיל, ככל והחברה לא תעמוד בתשלום זה, ימומש הסיווג הקבלני שלה.

76. במהלך תקופת ההסדר, תלווה החברה על-ידי המלווה הכלכלי, ממשרדו של רוי"ח פרדקין.

77. הסדר הנושים שיאושר ימצה את כל התביעות של הנושים כלפי החברה ו/או כלפי בעל המניות (כהגדרתו בהצעת ההסדר).

ז. עדיפות הסדר על-פני הליכי חדלות פירעון

78. מאמור לעיל עולה ניתן לראות, כי הנכס הממשי היחיד שבידי החברה (למעט משרדי החברה וזכויות התביעה שיש לה), נכון לעתה, הנו הסיווג הקבלני הגבוה בו היא מחזיקה.

79. כמו כן, המשך פעילותה במתכונת של עסק חי, תאפשר לנהל הליכים משפטיים ארוכים בכדי למצות את יתר זכויות החברה. כל אלו יתאינו במצב של צו לפתיחת הליכים, שיביא להשמדת ערך.

80. במקרה של צו לפתיחת הליכים לא יעלה בידי החברה, או בעלי התפקיד שימונו לה, לקדם באופן יעיל את הליכי הגבייה מפרויקטי העבר. הליכים שכאלו דורשים ניהול הליכי תביעה רגילים בנוגע למחלוקות עובדתיות בדבר הפעולות שנעשו או שלא נעשו בפרויקטים לצורך קידום, חישובים מסובכים של העמסת עלויות, ניהול, שמירה, וכד'.

81. הניסיון מלמד שהפסקת פעילות החברות כעסק חי, תקשה בכל מקרה על האפשרות לגבות חובות מלקוחותיה בשל טענות שונות של אי התאמה ודרישה לתיקונים (הואיל ולא ניתן לבצע תיקונים או לבדוק טענות לקוחות כשהחברה אינה פעילה).

82. לא זו אף זו, הפסקת פעילותה של החברה כעסק חי תגרום לחברה נזק כפול, שכן הדבר יגדיל את מצבת הנשייה של החברה מחד (בשל טענות שיעלה יזם הפרויקט הקיים) ומאידך יקנה לו טענות הגנה טובות לדרישות החברה לקבלת כספים בגין עבודות שבוצעו על ידה.

83. לסיכום פרק זה יפים דברי כב' השופטת בטינה טאובר שנאמרו בעת האחרונה במסגרת חדל"ת (ח"י) -36046-12-21 מחאמיד תופיק חברה לבנין ופיתוח בע"מ נ' הממונה על הליכי חדלות הפירעון ושיקום כלכלי, מחוז חיפה והצפון (פורסם בנבו, 13.3.22):

"ככלל, תומכת המדיניות השיפוטית, ככל שניתן, בקיומם של הסדרי נושים על פני פנייה לאפיקי פירוק, אשר לא פעם גורמים למחיקה מוחלטת של ערך החברה, אינם תורמים למי מבין קבוצות הנשייה, ולא מסייעים כלל להשאת הדיבידנד לנושים. יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט ד' לוי ב"ע"א 359/88 סולל בונה בע"מ נ' ד"ר י. נאמן כונס ומפרק של א' כוכב השומרון עמנואל בע"מ, פ"ד מה(3) 862, בציינו כדלקמן: "אין לך בהליכי פרוק של חברה החלטה פשוטה, החלטית ומהירה מאשר מתן צו לפרוקה של החברה, אולם קיצורי דרך במקרים כאלה לעתים קרובות מחטיאים את המטרה. במקום להושיע ככל שניתן את הנושים ולהעמיד עסק כלכלי על רגליו ולשקמו לטובת הנושים, ציבור העובדים והחברה בכללותה, עלולים מתוך חפזון יתר למוטט סופית ישות כלכלית ולהמיט על כלל הנושים ובעיקר על נושים לא מובטחים הפסדים כספיים או אובדן כל השקעתם בחברה שלא בהכרח. הסדר פשרה סביר ומאוזן המקובל על מרבית הנושים עדיף ברוב המקרים על פרוק כפוי שאולי ייטיב עם נושה זה או אחר, וברוב המקרים רק יתן בידו, תיאורטית, עמדת מיקוח טובה



יותר להשגת יתרונות לעצמו, אך ירע את מצבם של הרבים שלא מטובתם ולא על דעתם".

84. לאור האמור לעיל, ברי שהיעתרות לבקשה זו והמשך הפעלת החברה כעסק חי, אגב ניסיון לאשר הסדר נושים, יוכל לשרת את כל הדמויות הרלוונטיות הנוגעות לחברה.

ח. הוגנות תרומת בעלים

85. במסגרת הסדר החוב המוצע לחברה מבוקש ליתן הפטר לבעל השליטה תמורת תרומת בעלים בסך של 500,000 ₪.

86. בנוסף תרומה הכספית, מתחייב בעל השליטה, שכאמור הינו בן 74, להמשיך לעבוד בחברה על מנת לאפשר לה לשמור על הסיווג הקבלני שלה – באופן שיאפשר לחברה להמשיך לפקח על הפרויקט הקיים וכן לקחת על עצמה ולקדם את הפרויקטים החדשים.

87. כמו כן מתחייב בעל השליטה להמשיך ולעבוד בחברה באופן שיאפשר את שמירת הסיווג הקבלני שלה, אף ככל ויהיה צורך בהכנסת משקיע לחברה על מנת להביא למימוש הסיווג הקבלני שלה.

88. בעל השליטה מתחייב להמשיך להסתפק לצורך כך במשכורות נמוכה (בוודאי מזו המגיעה למהנדס אשר בזכותו יש לחברה סיווג ג' 5), בסך שלא יעלה על 6,500 ₪ לחודש.

89. מנגד, ככל ויינתן צו לפתיחת הליכים כנגד החברה, וכפועל יוצא מכך יקלע גם בעל השליטה להליכי חדלות פירעון, הרי שהתועלת לנושים תהיה נמוכה יותר.

90. בעל המניות הינו בעל 50% בנכס מקרקעין, דירת מגורים, ברח' הדס 35 בכרמיאל הידוע כגוש 18963 חלקה 89 (להלן: "נכס המקרקעין"). בעל המניות מתגורר בנכס המקרקעין יחד עם אשתו.

91. שווי נכס המקרקעין הינו כ- 1,600,000 ש"ח בניכוי חלקה של רעייתו של בעל המניות בנכס, הרי חלקו של בעל המניות הינו כ- 800,000 ₪ ובניכוי דיור חלוף, הוצאות מימוש והפחתה בשל מימוש מהיר, ממילא לא יזכו הנושים בסכום העולה על 400,000 ₪.

92. כמו כן, מובן שבשל גילו של בעל השליטה, הרי שככל ולא יעבוד בחברה ספק אם יהיה בידו למצוא עבודה אחרת. כך או אחרת, מובן שבנסיבותיו, ככל ויקבע לו תשלום חודשי לטובת נושיו בהליכים, הרי שסכום זה יהיה זעום בהתאם לאמות המידה שפרסם הממונה על חדלות פירעון.

ט. סיכום ועתירה

93. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה ולעתירות המפורטות בפרק א' לבקשה.

94. בקשה זו נתמכת בתצהירו של בעל המניות.



כרמי ליבוביץ', עו"ד



יריב שי ישינובסקי, עו"ד



דניאל אלימלך עזוז, עו"ד



רון נאוי, עו"ד

ב"כ החברה לצורך קידום הסדר הנושים

ב"כ החברה ובעל המניות

תצהיר

אני הח"מ, יעקב כהן, נושא ת.ז. 05734058, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה, כתצהיר תמיכה בבקשה דחופה לכינוס אסיפות נושים לשם הבאת הסדר חוב לאישור לפי סעיף 321 לחוק חדלות פירעון של חברת כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה").
2. אני בעל המניות של החברה.

א. רקע כללי

3. החברה היא חברת בנייה ותיקה, שפועלת מזה למעלה מ-30 שנה בענף הפרטי והציבורי.
4. החברה הוקמה בשנת 1987 על-ידי ואני בעל המניות היחיד בחברה.
5. אני בן 74 (יליד 1948), בוגר תואר בהנדסת בניין מהטכניון. בשנת 1973, החלתי את דרכי בענף הבניה, ושימשתי במשך עשרות שנים כמנהל פרויקטים בחברות בנייה ידועות בישראל.
6. בשנת 1987, הקמתי את החברה, אשר צברה מוניטין רב בתחומה וקיבלה במהלך השנים את הסיווג הקבלני הגבוה ביותר בתחום הבניה (ג'5).
7. החברה פעלה הן כזימית של פרויקטים והן כקבלן ביצוע לחברות פרטיות וציבוריות. לאור מקצועיותי וניסיוני, זכתה החברה, לא אחת, במכרזים בהיקפים כספיים בשווי עשרות מיליוני ₪, לביצוע עבודות עבור משרד הביטחון ולמשרד הבינוי והשיכון.
8. על-אף גילי המתקדם והעובדה כי לפני מס' שנים צמצמתי את עבודתי באופן משמעותי לקראת יציאתי לגמלאות, יזמים שונים ממשיכים לפנות אלי בבקשות שונות לביצוע עבודות.
9. החברה, ואני בפרט, נהנים ממוניטין רב והפרויקטים שבוצעו על ידי החברה זכו לשבחים, כאשר הלכה למעשה אין ולא הייתה כנגד החברה ולו תביעה אחת הנוגעת לרמת הבנייה ו/או טיב הבנייה.
10. במהלך שנות פעילותה הקפידה החברה לעמוד בסטנדרטים הגבוהים ביותר הנהוגים בתחום, והיא ידועה ביכולת ביצוע גבוהה ועמידה בלוחות הזמנים הקבועים לשם ביצוע העבודות. יצוין כי יכולות אלו של החברה נחשבות לנדירות יחסית בתחום ומשכך זוכה החברה למוניטין רב בתחומה.
11. כבר עתה ניתן לומר, כי לחברה נכס פיזי אחד ויחיד והוא משרדי החברה הממוקמים בכרמיאל, וכי יתרת נכסיה, למעט זכויות תביעה, הינם זכויות שונות אשר אינם ברי מימוש אלא בהסדר נושים – זכויות בפרויקטים והסיווג הקבלני של החברה.



12. במהלך השנים האחרונות הפסיקה החברה את פעילותה כיום וקבלן מבצע, ועיקר פעילותה התמצתה בפעילות כקבלן מפקח/קבלן מטריה".

13. במסגרת פעילות זו מתחייבת החברה יחד עם קבלן נוסף ("קבלן הביצוע") בביצוע עבודות בניה, כאשר הגורם המבצע בפועל (וזה שמתקשר עם קבלני המשנה) הינו קבלן הביצוע, והחברה רק משמשת כגורם המפקח על פעילותו והגורם האחראי, מכוח הסיווג הקבלני שלה, על הפרויקט.

14. בפועל, החברה לא דאגה להבטיח את זכויותיה אל מול קבלני הביצוע כראוי ואף הסכימה (על אף הוראות ההסכמים), כי התשלומים מהיזם יועברו ישירות לקבלני הביצוע ואו לקבלני המשנה שלו.

15. במהלך שנת 2020, בעקבות משבר הקורונה וקריסת הקבלנים שלקחו על עצמם את ביצוע הפרויקטים ועל מנת למזער את נזקיה ולא להותיר את היזמים מול שוקת שבורה, החלה החברה לבצע בעצמה חלק מהפרויקטים.

ב. המשבר הכלכלי אליו נקלעה החברה

16. כאמור לעיל, בשנים האחרונות, החלה החברה לשמש כ"קבלן מטריה", שאינו מבצע בפועל את הפרויקטים, וביצועם של הפרויקטים נעשה באמצעות 2 קבלני ביצוע אשר התחייבו "גב אל גב" אל מול החברה בהתחייבויותיה אל מול יזמי הפרויקטים.

17. פעילות החברה במסגרת זו, התמצתה בפיקוח על עבודות הקבלן המבצע ובהיותה הגורם האחראי כלפי היזם וכלפי הרשויות על ביצוע העבודות וטיבן (כאשר הקבלן המבצע מתחייב כלפיה).

18. בדרך פעילות זו, הייתה החברה אמורה להרוויח עמלה של אחוזים בודדים (3%-8%) משווי חוזי הביצוע.

19. בפועל כפי שפורט לעיל, לא דאגה החברה למנגנונים שיבטיחו את זכויותיה אל מול קבלני הביצוע, ובכלל זה לא דאגה לקבל ערבויות מתאימות מקבלני הביצוע, ולמנגנון אשר יבטיח שתמורות הפרויקט ישרתו את קבלני המשנה של קבלני הביצוע בכל אתר.

20. החברה התקשרה בחוזים לביצוע מספר פרויקטים בשיטה זו, חלקם בוצעו באמצעות חברה שבשליטת חי שאוליאן ז"ל (להלן בהתאמה: "שאוליאן ו-מר שאוליאן") וחלקם באמצעות עו"ד יוסוף עמאר (להלן: "עו"ד עמאר").

21. כפי שיפורט להלן, הן הפרויקטים שבוצעו באמצעות שאוליאן והן הפרויקטים שבוצעו באמצעות עו"ד עמאר, נתקלו בקשיים שהביאו לקריסת החברה.

1.1 פרויקטי הבניה שבוצעו באמצעות שאוליאן

22. במהלך שנת 2019 פנה אליי מר שאוליאן והבהיר כי יש ביכולתו להתקשר בחוזים לביצוע מספר פרויקטים לבניה, אולם מאחר ואין בידי חברת שאוליאן את הסיווגים הקבלנים המתאימים אין ביכולתה לבצעם.



23. מר שאוליאן הציע לי, כי החברה תשמש כ"קבלן מטריה" בפרויקטים אלו, וכי חברת שאוליאן תבצע את הפרויקטים, וכי בתמורה לכך (תמורת "שירותי הפיקוח") תקבל החברה עמלה בת 3% מתמורות ביצוע החוזה.

24. בהתאם לכך, התקשרה החברה עם יזמים מצד אחד ועם חברת שאוליאן מצד שני, בקשר לביצוע הפרויקטים כמפורט בטבלה בסעיף 38 להלן ולהסכמים המצורפים יחדיו **כנספח 8**.

25. התשלומים בגין עבודות אלו אמורים היו לעבור לחברה, שהייתה זכאית לנכות עמלה בת 3% (כאמור לעיל) ולהעביר את היתרה לשאוליאן. בפועל החברה לא עמדה על זכויותיה, והסכימה כי חלק מהכספים יועברו ישירות לשאוליאן.

26. למיטב ידיעתי, בשנת 2020 חוו מר שאוליאן והחברה שבשליטתו משבר כלכלי ותזרימי, ובסופו של דבר הגיעו לחדלות פירעון.

27. בעקבות זו, והואיל והחברה הייתה אחראית לביצוע הפרויקטים אשר בוצעו באמצעות שאוליאן, לא נותרה לחברה כל ברירה אלא לקחת על עצמה את המשך ביצוע הפרויקטים, ולהתמודד עם הכשלים שנוצרו בשל קריסת שאוליאן והחובות שהותירה לספקיה וקבלני המשנה (אשר התנו את המשך עבודתם בכיסוי חובותיה של שאוליאן).

28. למותר לציין, כי דבר זה גרם לגירעון תזרימי והחברה אף סבלה מהפסדים עצומים, בין היתר לאור העיכובים בביצוע הפרויקטים, תשלומים שהיה עליה לשאת במקום שאוליאן וכו'.



2.2 פרויקטי הבניה שבוצעו באמצעות עו"ד עמאר

29. בשנת 2019, החלה החברה להתקשר בהסכמי מטריה עם עו"ד עמאר. עו"ד עמאר הציג את עצמו כמי שיועד להשיג פרויקטים לבניה ולבצעם באמצעות קבלני ביצוע מטעמו, כאשר החברה נדרשת לשמש כגורם המפקח מבחינה רגולטורית.

30. ההתקשרויות הנ"ל היו דומות במהותן להתקשרויות עם שאוליאן. נציג היזם, סוהייל פתפות פנה לעו"ד עמאר, על מנת שישגי רשיון ג' 5. עו"ד עמאר פנה אליי ולאחר מכן נחתמו 2 הסכמים: הסכם ראשון בין החברה לבין היזם לביצוע העבודות והסכם שני בין החברה לבין עו"ד עמאר, בו התחייב האחרון לקחת על עצמו את מלוא התחייבויות החברה ולהיות האחראי היחיד כלפי מזמין העבודה.

31. בפועל, למיטב ידיעתי, עו"ד עמאר העסיק גורם נוסף, קבלן ביצוע, שיבצע בפועל את העבודות מטעמו.

32. במסגרת ההתקשרות עם עו"ד עמאר, ערכה החברה הסכמים לביצוע 2 פרויקטים להקמת יחידות דיור, בהתאם לטבלה המפורטת בסעיף 38 להלן ולהסכמים המצורפים יחדיו **כנספח 9**.

33. בהסכמים שבין החברה לבין עו"ד עמאר הוסכם עוד, כי החברה תהיה זכאית לקבל עמלה בשיעור 3.5% מסכום התמורה שתשולם בגין ביצוע הפרויקט, וכי מחצית מהסכום הנ"ל (1.75%) יועבר לעו"ד עמר.

הפועל היוצא מהאמור לעיל הינו, שהחברה התקשרה ולקחה על עצמה התחייבויות כלפי יזמים בעשרות מיליוני שקלים וכן נדרשה לקיים מנגנון פיקוח, והכל בתמורה לעמלה בשיעור 1.75% בלבד מהיקף תמורות הביצוע בחוזה.

34. למותר לציין, כי גם בפרויקטים אלו לא דאגה החברה להבטיח את זכויותיה בבטוחות מתאימות להבטחת התחייבויות הקבלן.

35. בדיעבד התברר, כי קיימים קשיים בביצוע הפרויקט במעלות, וכי הקבלן המבצע שהעסיק עו"ד עמאר, לא התחיל את עבודתו. היזם פנה אליי ולעו"ד עמאר כדי שנבצע את העובדה.

כן התברר, כי עו"ד עמאר פעל בשם החברה והתחייב בשמה (מבלי שהיה מורשה חתימה בחברה) כלפי ספקים ונותני שירותים.

החברה לא עמדה על זכויותיה אל מול עו"ד עמאר, ובהמשך אף מסרה המחאות מעותדות לספקים מבלי שהיא קיבלה את הסכומים לחשבונה והכל על סמך התחייבויותיו של עו"ד עמאר. התנהלות דומה ארעה אף בפרויקט ברחוב דורי בהרצליה.

36. כתוצאה מכך נקלעה החברה לסחרור כלכלי, ספקים החלו לפנות אליה בדרישות, כמו גם יזמי הפרויקטים (בטענה שקבלני המשנה לא מוכנים להמשיך לבצע את העבודה במתחם).

37. כן התברר, כי היזם בפרויקט מעלות המשיך להעסיק את קבלני המשנה של החברה, והמשיך להותיר את החברה כגורם האחראי על הפרויקט, ובדרך זו המשיך ליהנות מכך שהחברה שהינה בעלת סיווג ג' 5 רשומה כקבלנית המבצעת של הפרויקט ואחראית על ביצועו.

38. מן הראוי עוד להדגיש, כי מהנתונים שהעביר עו"ד עמאר, קיימות לחברה (ולו אישית) טענות רבות כנגד יזם הפרויקט בכפר ורדים, ובכלל זה טענות בגין רכיב התייקרויות שלא שולמו על ידו, קיזוז כספים שביצע שלא כדין, ועבודות שבוצעו ולא שולמו (לנוכח העובדה שבפרויקט היה צורך לבצע בניה בהיקפים הגדולים ב – 33% אחוזים מהמוסכם לכאורה בבסיס החוזה).

בשל כך אף פנתה החברה למשרד עורכי דין אשר הכין טיוטת כתב תביעה בעניין.

39. למען הסדר הטוב יצוין, כי במסגרת הבדיקות שבוצעו על ידי עורך התוכנית הכלכלית המהווה בסיס להצעת ההסדר (רו"ח פרדקין), נמצא כי לכאורה ניתן יהיה להגיע עם יזם הפרויקט במעלות לכדי פשרה שיש בה כדי לתמוך בהצעת ההסדר, והכל כמפורט בתוכנית הכלכלית ובפרק ו' להלן.

40. להלן טבלה המרכזת את הפרויקטים שבוצעו על ידי החברה עד לסילוקה בעת האחרונה (להלן: "פרויקטי העבר"):

תיאור	מזמין	קבלן מבצע	היקף כספי בשקלים (לא כולל מע"מ)	סטטוס ביצוע	יתרות לתשלום ועלויות השלמת הפרויקט (לפני תקורות)	ערבויות/ עכבונות	מועדי השלמה/מסירה והערות
פרויקט ברח' הרצל 114, תל אביב בניית 36 יחידות דיור ושטח מסחרי	קבוצת רכישה המיוצגת ע"י עו"ד דרור חורב	שאוליאן, לאחר ששאוליאן הפסיק את ביצוע העבודות (11/2020) החלה החברה לבצע.	כ- 14,000,000 ₪	100%	חוב (במחלוקת) כלפי החברה ע"ס כ- 500,000 ₪ ודרישת החברה להחזר כספי הערבות הבנקאית שחולטה כמפורט בעמודה "הערות"		התקבל טופס 4. למזמין טענות כנגד החברה שלאורן, לפני כשלושה שבועות, הודיע על סילוק יד ומימש ערבות בנקאית אשר הועמדה על ידי החברה במסגרת הסכם ההתקשרות בסך של כ- 755,000 ₪.
פרויקט ברח' מרכולת 5, תל-אביב יפו בניית 15 יחידות דיור (בניין לשימור) ושטח מסחרי	רפי שפירא ועו"ד חגי מזרחי	שאוליאן, לאחר ששאוליאן הפסיק את ביצוע העבודות (11/2020) החלה החברה לבצע.	6,900,000 ₪	90%	חוב (במחלוקת) כלפי החברה ע"ס 2,000,000 ₪ בגין עבודה שבוצעה בפועל (קיימת מחלוקת למול המזמין)	עכבון 7%	החל מחודש ינואר 2022 החברה הפסיקה עבודה באתר והעבודות כיום מבוצעות על ידי קבלני המשנה ישירות למול המזמין.
פרויקט ברח' קמינסקה 24, תל אביב 13 יחידות דיור	דורון פרטוש ושרון ששון	שאוליאן, לאחר ששאוליאן הפסיק את ביצוע העבודות (11/2020) החלה החברה לבצע.	10,750,000 ₪	70%	חוב (במחלוקת) כלפי החברה ע"ס כ- 2.5 מיליון ₪ שמתוכם זכאית החברה לכ- 800,000 ₪ (היתר לקבלן המבצע)	עכבון 7%	המזמין סילק את המהאתר בחודש דצמבר 2020.
פרויקט ברח' דורי 7-9, הרצליה בניית 22 יחידות דיור	קבוצת רכישה המיוצגת ע"י עו"ד סופר ועו"ד גוגמן	עו"ד עמאר, בהמשך הוכנס קבלן מבצע אחר שהוצא מהפרויקט והחברה החלה לבצע בעצמה (בסיוע עו"ד עמאר)	30,000,000 ₪	65%	חוב (במחלוקת) כלפי החברה ע"ס 7,000,000 ₪ בגין עבודה שבוצעה	עכבון 700,000 ₪ (כ- 5%)	המזמין סילק ידיו בחודש ינואר 2022 מרץ 2022
פרויקט שהחברה נותרה כגורם המספק מטרייה פיקוחית (להלן: "הפרויקט הקיים")							
פרויקט "ורדים באגם", מעלות בניית 139 יחידות דיור.	ורדים השקעות בע"מ	עו"ד עמאר	88,000,000 ₪	60%	חוב (במחלוקת) כלפי החברה	עכבון	בחודש ינואר 2022 היום התקשר עם קבלן ביצוע חדש לביצוע הפרויקט אולם העבודות באתר עדיין חוסות תחת הסיווג הקבלני של החברה.



3.3. פרויקטים חדשים בהם התקשרה החברה

41. בשנה האחרונה התקשרה החברה בעוד מספר פרויקטים עם יזמים (3 במספר). מועד ביצועם של הפרויקטים טרם החל (טרם ניתן אישור לתחילת העבודות), ובהתאם החברה טרם התקשרה עם קבלני ביצוע.

42. יחד עם זאת, ככל ויתקבלו האישורים לתחילת ביצוע העבודות באתר, עתידה החברה להתקשר עם קבלני ביצוע מתאימים, תוך קבלת בטוחות מתאימות ויצירת מנגנונים מתאימים להבטחת זכויותיה. כמו כן, תדאג החברה לקבלת תמורה ראויה עבור שירותי הפיקוח, שיהיה בהם כמקור נוסף להסדר הנושים, ויאפשר לקיים מנגנון ממשי של פיקוח על הפרויקטים.

43. להלן טבלה המפרטת את הפרויקטים החדשים (להלן: "הפרויקטים החדשים"):

מיקום	תיאור	מזמין	היקף כספי בשקלים (לא כולל מע"מ)	מועד משוער לתחילת העבודות	רווח חזוי	מועדי השלמה/מסירה והערות
וולפסון ת"א קונגרס ת"א	פרויקט פינני בינוי של בנייני מגורים	מוריס גורדון	כ-27 מיליון ש"ח יחדיו	אוגוסט 22	כ-7%	24 חודשים מתחילת העבודה
				אוגוסט 22		
דוידזון ת"א	תמ"א 1 שיפוץ מבנה ותוספת 20 יח"ד	עופר אימבר ורוני אוחנה	כ-19 מיליון ש"ח	ספטמבר 22	כ-7%	24 חודשים מתחילת העבודה



ג. נכסי החברה וחובותיה

11. נכסי החברה

44. כאמור לעיל, לחברה אין כל נכסים מוחשיים מלבד משרדיה בכרמיאל (אשר שווים מוערך בסך של מיליון ₪, לכל היותר).

45. לחברה נכס מהותי נוסף שהינו סיווגה הקבלני. סיווג זה מאפשר לחברה להמשיך ולפעול ולהפיק רווח מהתקשרויות בפרויקטים חדשים שבהם תשמש כגורם מפקח (כקבלן מטריה), כאשר כאמור לעיל, החברה כבר התקשרה בהסכמים בקשר ל- 3 פרויקטים חדשים שעתידים לצאת לדרך בתקופה הקרובה.

לחילופין, יכולה החברה להפיק רווח מממוש הסיווג הקבלני באמצעות מכירת מניותיה לפי המתווים המקובלים בעניין זה.

46. כמו כן, כאמור לעיל, לחברה זכויות תביעה וזכויות אל מול מזמיני פרויקטים שהחלה כבר לבצע, ובכלל זה בעניין הפרויקט בכפר ורדים, אשר במסגרתו היוזם ממשיך לעשות שימוש בשם החברה ובסיווג הקבלני שלה, על אף שלכאורה סילק את ידה מביצוע הפרויקט.

12. חובות החברה

חובות לנושים מובטחים

47. לחברה חוב לבנק לאומי, שעומד כיום ע"ס של 500 אלף ש"ח. להבטחת חוב זה משועבדים לבנק מספר כלי רכב שערכם עולה על גובה החוב המובטח.

48. במהלך החודשיים האחרונים יצרה החברה שעבודים לטובת נושים שונים. אין מדובר בשעבודים שניתנו כנגד תמורה חדשה, אלא שעבודים לשם הבטחת חובות עבר של החברה (וככל ומדובר בחובות של החברה).

חובות לנושים בדין קדימה

49. על פי נתוני החברה, חובות החברה לרשויות המס השונות מסתכמים בכ- 100 אלף ש"ח.

50. ככל הידוע לחברה, אין לה חובות לעובדים.

נושים רגילים - בעלי ערבויות אישיות וללא ערבויות אישיות

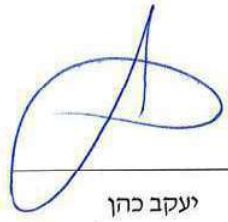
51. מצבת הנושים הרגילים של החברה מסתכמת, ככל הידוע לחברה ועל פי רישומיה, בסך של כ- 24 מיליון ש"ח.

52. לאחר בדיקה שמית של כל אחד מהנושים שסכום נשייתו הנו מעבר ל-50 אלף ש"ח, עולה כי אני העמדתני ערבויות אישיות לנושים שונים בסך של כ-18.3 מיליון ש"ח.

53. יתרת החוב בדין רגיל, בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח, הנה ללא ערבותי.



זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



יעקב כהן

אישור

הריני מאשר, כי ביום 3.5.22 הופיע בפני מר יעקב כהן, נושא ת.ז. 05734058 ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה.

~~דניאל אלימלך עזוז, עו"ד~~
מ.ר. 79261

דניאל אלימלך עזוז, עו"ד



תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

עמוד	שם המסמך
23	נספח 1: הצעה להסדר נושים בהתאם לסי' 321(א)(2) לחוק חדלות פירעון (עמודים 23 עד 28)
30	נספח 2: העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים לחברה (עמודים 30 עד 49)
51	נספח 3: העתק מנסח החברה (עמודים 51 עד 58)
60	נספח 4: העתק תעודת ההתאגדות של החברה (עמודים 60 עד 60)
62	נספח 5: העתק מדוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנים 2018-2020 (עמודים 62 עד 100)
102	נספח 6: העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים של בעל המניות בחברה (עמודים 102 עד 115)
117	נספח 7: העתק תכנית כלכלית לחברה שהוכנה על ידי רוח פרדקין ואנגלנדר (עמודים 117 עד 129)
131	נספח 8: העתק הסכמים לביצוע פרויקטים שנחתמו לאור התקשרות עם מר שאוליאן (עמודים 131 עד 372)
374	נספח 9: העתק הסכמים לביצוע פרויקטים שנחתמו לאור התקשרות עם עוד עמאר (עמודים 374 עד 552)



נספח 1 :

הצעה להסדר נושים בהתאם לס' 321(א)(2)
לחוק חדלות פירעון

(עמודים 23 עד 28)

בבית המשפט המחוזי
בחיפה

חדל"ת 05-22-

בעניין:	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	(להלן: "החוק")
ובעניין:	תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019	(להלן: "התקנות")
ובעניין:	כהן יעקב – עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 511372583 באמצעות עו"ד רוני נאווי ו/או עו"ד דניאל אלימלך עזוז ממשרד בר-יוסף, נאוי ותורג'מן ושות' מדרך בגין 52, מגדל סונול, תל-אביב יפו טל': 03-5762555; פקס': 03-5762556	
	ובאמצעות באי כוחה לשם גיבוש וקידום הסדר הנושים עו"ד יריב שי ישינובסקי ו/או עו"ד כרמי ליבוביץ' ממשרד קנולר, ישינובסקי, קינן ושות' מדרך בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1 (קומה 17), רמת-גן טל': 03-7611656; פקס': 03-7611655	(להלן: "החברה")
ובעניין:	בנק לאומי לישראל בע"מ מרח' יהודה הלוי 34, תל אביב-יפו	(להלן: "הנושה המובטח")
ובעניין:	הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי – מחוז חיפה והצפון משד' הפליים 15, חיפה טל': 073-39291200; פקס': 02-6467570	

הצעה להסדר נושים בהתאם לס' 321 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018

מובאת בזאת הצעה עדכנית להסדר לחברת כהן יעקב – עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") לבין נושיה, על-פי ס' 321 לחוק (להלן: "הצעת ההסדר").

הצעת הסדר זו כוללת את הנושאים הבאים:

- א. עקרונות ההסדר המוצע והמקורות להסדר;
- ב. סוגי הנושים, הדיבידנד המוצע, מועד התשלום והערובות;
- ג. ההסדר שמוצע לנושי החברה;
- ד. הוראות כלליות.

א. הגדרות

אישור כבוד בית המשפט המחוזי בחיפה את הצעת ההסדר.	"אישור ההסדר"
כבוד בית המשפט המחוזי בחיפה.	"בית המשפט"
ההסדר המוצע המפורט במסמך זה.	"ההסדר"
יעקב כהן, ת.ז. 05734058.	"בעלי המניות"
מועד הגשת הבקשה לכינוס אסיפות נושים או מועד אחר שיקבע על-ידי בית המשפט הנכבד.	"המועד הקובע"
כהן יעקב – עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ.	"החברה"
רו"ח אלון פרדקין.	"מנהל ההסדר"
בנק לאומי לישראל בע"מ;	"הנושה המובטח"
נושה שלו חוב במעמד דין קדימה, כהגדרתו בחוק.	"נושים בדין קדימה"
נושה אשר ניתנה לו ערבות או כתב שיפוי או כל התחייבות דומה מצד בעל המניות, בכתב או בכל דרך אחרת, להבטחת חוב החברה כלפיו וכן כל גורם שקיימת לו עילת תביעה הן כלפי החברה והן כלפי בעל המניות שתשולם על ידו יביא לסילוק החוב הן כלפי החברה והן כלפי מי בעלי המניות.	"נושים בעלי ערבות אישית"
חשבון נאמנות לביצוע ההסדר שיפתח על ידי מנהל ההסדר.	"קופת ההסדר"
סכום הנשייה/סכום החוב / סכום הנשייה / החוב כפי שיאושר.	"סכום הנשייה/סכום החוב"



ב. עקרונות הצעת ההסדר והמקורות להסדר

1. הצעת ההסדר באה להסדיר את חובות החברה וכן את חובות בעל המניות בגין ערבויות שנתן להבטחת חובות החברה ו/או בגין חובות שחופפים הן לחברה והן לבעל המניות.
2. הצעת ההסדר שתפורט להלן, מאפשרת להשיא באורח מקסימאלי את שיעור הדיבידנד שישולם לנושים על חשבון חובם.
3. כמפורט בבקשה לכינוס אסיפות נושים, לחברה אין נכסים מוחשיים של ממש, למעט משרדיה בכרמיאל (להלן: "נכס המקרקעין").
4. לנוכח היקף הנכסים המוחשיים של החברה ושוויים המועט ביחס לגובה חובותיה, הרי שבמקרה של פירוק ישמשו נכסי החברה לפירעון חלק מזערי מחובותיה.
5. הצעת ההסדר מושתתת בעיקרה על המשך פעילות החברה במתכונת עסקים רגילה, תוך מימוש נכס המקרקעין ומיציא זכויות התביעה של החברה בגין פרויקטים שהיא ביצעה, ובמידת הצורך מימוש הסיווג הקבלני של החברה.
6. כמו כן, בעל המניות היחיד בחברה, התחייב להעמיד תרומת בעלים בסך של 500,000 ₪ (להלן: "תרומת הבעלים") וכן התחייב להמשיך ולעבוד בחברה, בהתאם ליכולתו בשים לב לגילו ומצבו הבריאותי (להלן: "ההתחייבות להמשיך לעבוד בחברה") על מנת לאפשר לחברה להמשיך ולשמור על הסיווג הקבלני שלה.

7. הגיעה החברה להסכמה אל מול הנושה המובטחת, לפיה תאשר זו לחברה להמחות סך חודשי שיוסכם בין הנושה המובטחת לבין מנהלי ההסדר מאת חברת פוד מאסטר (שהנה הלקוחה היחידה של החברה) לטובת קופת ההסדר (להלן: "התשלום המיועד לנושי החברה שאינם נושים מובטחים").

8. בהתאם להצעת ההסדר, ישולם לנושים דיבידנד בשיעור 100% לנושים המובטחים ולנושים בדין קדימה. כמו כן מתחייבת החברה לדיבידנד מינימאלי בשיעור 20% לנושים בדין רגיל ו-35% אחוזים לנושים הרגילים בעלי ערבויות אישיות וכמפורט להלן.

ג. סוגי הנושים, הדיבידנד המוצע ומועד התשלום

9. אלא אם נאמר אחרת, מצבת הנשייה בעניינה של החברה טרם הובהרה לאשורה. בהתאם, שיעור הדיבידנד שמוצע ומועדי הפירעון, הוא בגדר הערכה בלבד.

10. יחד עם זאת, יודגש, כי במסגרת ההסדר קיימת התחייבות לשיעור דיבידנד מינימאלי, וככל והחברה לא תעמוד בחלוקת שיעור הדיבידנד הנ"ל, יבוטל הסדר הנושים.

11. שיעור הדיבידנד המוצע בהצעת הסדר זו על-פי סוגי הנשייה הינו כדלקמן (בהתאם לסכום הנשייה שתאושר לאחר בירור גובה החוב):

11.1. נושים מובטחים: 100% עד לשווי הבטוחה שבידם¹.

11.2. נושים בדין קדימה: 100%.

11.3. עובדים – 100% אולם לא יותר מהסכומים שהעובדים היו זכאים לקבל מהמוסד לביטוח לאומי במקרה שבו היה ניתן צו לפתיחת הליכים לחברה.

11.4. נושים רגילים בעלי ערבות אישית אחת – 35% מהחוב.

11.5. נושים רגילים ללא ערבויות אישיות – 20% מהחוב.

12. התשלומים במסגרת ההסדר יבוצעו, ככל הניתן לפי החלוקה כדלקמן, כאשר בכל מקרה יועברו לקופת חדלות הפירעון, מידי שנה, סכומים שלא יפחתו מסך של 1,200,000 ₪:

12.1. נושים בדין קדימה: 12 תשלומים חודשיים שווים שהראשון שבהם יבוצע בתוך 90 יום ממועד אישור הסדר הנושים והשלמת ההתחשבות אל מול הנושים ביחס לגובה הנשייה.

12.2. נושים רגילים ונושים בעלי ערבויות אישיות: ב-60 תשלומים חודשיים שווים, שהראשון שבהם יבוצע בתוך 90 יום ממועד אישור ההסדר ו/או ממועד ההכרעה בתביעות החוב (ככל ויהיה פער בין סכום החוב הנתבע לבין הסכום המופיע בספרי החברה) או סכום שנתי שלא יפחת מסך של 1,200,000 ₪ שיתרת התשלום, ככל ויהיה צורך תשלום בתום המועד להשלמת ההסדר, במידת הצורך ממימוש הסיווג הקבלני של החברה.

¹ יתרת החוב תיכלל בקבוצת הנשייה של הנושים בעלי ערבות אישית ותפרע בהתאם להסדרים בקבוצה זו.

ד. הסדר שמוצע לנושי החברה

13. להלן יתוארו פרטי הצעת ההסדר לגבי כל אחד מהנושים האמורים :

13.1. **נושה מובטח:** 100% עד לשווי הבטוחה שבידו. הנושה המובטח יהיה בעל מעמד של נושה בעל ערבות אישית, בכל הנוגע ליתרת החוב שתיוותר לאחר מימוש השעבודים הספציפיים.

נושים שנרשמו לטובתם שעבודים בפרק זמן הקצר משלושה חודשים ממועד הגשת הבקשה לכינוס אסיפות יחשבו כנושים רגילים לכל דבר ועניין.

13.2. נושים בדין קדימה:

13.2.1. עובדי החברה: זכויותיהם יבדקו ויוכרעו בהתאם לזכויות שהיו מגיעות להם במקרה של מתן צו לפתיחת הליכים לחברה לפי הכללים החלים בעת קבלת גמלה מהמוסד לביטוח לאומי (חלופת פירוק). ככל ומדובר בעובדים הממשיכים לעבוד בחברה, זכויותיהם ישולמו להם במהלך העסקים הרגיל של החברה.

13.2.2. מס הכנסה, ביטוח לאומי, מע"מ: 100% מסכום החוב שבדין קדימה.

13.3. נושים רגילים ונושים בעלי ערבות אישית:

13.3.1. נושים רגילים בעלי ערבות אישית: 35% מגובה החוב.

13.3.2. נושים רגילים: 20% מגובה החוב.

14. בנוסף, ככל ויעלה בידי החברה לגבות כספים מפרוייקטי העבר (כהגדרת מונח זה בבקשה לכינוס אסיפות נושים) יגדל שיעור הדיבידנד המוצע לנושים הרגילים ולנושים בעלי ערבויות אישיות בסכום השווה ל- 70% מסכום הגבייה בפועל מפרוייקטים אלו (לאחר ניכוי הוצאות הכרוכות בניהול הליכי הגבייה). הסכום הנלייל יחולק פארי פאסו לנושים ב- 2 קבוצות נשיה אלו.

15. העברת התשלומים לנושים השונים מותנית בהתחייבות הנושים להעביר את השיקים המוחזקים בידם לידי החברה.

ה. תביעות החוב והצבעה באסיפות הנושים

16. כל תביעות החוב שיוגשו לחברה, עד לתום המועד שיקבע בית המשפט יחשבו כתביעות חוב שהוגשו במועדן.

17. נושה שהגיש תביעת חוב במועד יהיה זכאי להשתתף באסיפות הנושים.

18. חוב שקיים אשר לשם פירעונו מסרה החברה המחאה לנושה וזה סיחר אותו לצד ג', בין כניכיון ובין אם לאו, ייחשב כחוב, אך ורק כנגד מסירת המחאות שנמסרו, כך שהחברה לא תדרש לשלם דיבידנד כפול בשל סיחור השיק לצד ג'.

19. תביעת חוב שתוגש לאחר המועד שיקבע על-ידי בית המשפט, תתקבל רק אם הנושה לא יכול היה להגישה במועד שנקבע ובכפוף להוראות הדין.

20. לנושים שתביעות חובם לא תתקבלנה או אשר לא יגישו את תביעותיהם במועד, לא תהיה כל זכות או תביעה בקשר לחוב ובכלל זה לא תעמוד להם כל זכות כלפי החברה, ו/או כלפי בעלי השליטה, נושאי המשרה בחברה, קופת ההסדר ו/או כל גורם אחר.

21. תביעות החוב יוכרעו באמצעות התחשבות בין החברה לבין הנושה מגיש תביעת החוב. בכל מקרה של מחלוקת תובא המחלוקת להכרעתו של מנהל ההסדר ובמידת הצורך להכרעתו של בית המשפט הדין בהליכי ההסדר של החברה.

22. מנהל ההסדר יכריע בתביעות החוב, ויהיה רשאי לבקש מהחברה ו/או מהנושים כל מסמך שיראה לו נחוץ לשם הכרעתו.

23. הכרעות מנהל ההסדר בבקשות להארכת מועד ובתביעות החוב תהיינה כפופות לזכות ערעור לכבוד בית המשפט בהתאם לדין (15 ימים או 45 יום בהתאמה).

ו. מנהל ההסדר

24. במסגרת ההסדר מוצע למנות את רואה החשבון אלון פרדקין אשר ערך את התוכנית הכלכלית עליה מבוססת הצעת הסדר הנושים ובדק את היתכנות הצלחת הסדר הנושים, כמנהל ההסדר.

25. תפקידו וסמכויותיו של מנהל ההסדר יהיו כדלקמן:

א. קבלת כספים מהחברה או מבעלי המניות לקופת ההסדר;

ב. הכרעה בתביעות החוב;

ג. מעקב אחר פעילות החברה והליכי הגבייה אותם תנהל;

ד. חלוקת הדיבידנד שבמסגרת הסדר הנושים, ככל שיאושר, בהתאם להוראותיו ולהוראות בית המשפט הנכבד;

ה. מימוש הסיווג הקבלני של החברה ככל ויהיה צורך בכך.

26. מנהל ההסדר או מי מטעמו לא יהיו אחראי על פעילות החברה ו/או על הגשת דוחות כספיים ו/או דיווחים סטטוטוריים שונים ככל שיהיו.

27. שכרו של מנהל ההסדר, יהיה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר מינוי כונסי נכסים ושכרם), תשמ"א-1981 והוא ינוכה מהתשלומים שישולמו לנושים וייחשב לחלק מהדיבידנד הנפרע להם במסגרת הסדר זה.



ז. בטוחות

28. ככל והחברה לא תעמוד בתשלום הדיבידנד השנתי המינימאלי ו/או במקרה ולא תשלים את מלוא הדיבידנד המינימאלי לו התחייבה עד לתום תקופת התשלומים (60 חודשים מהמועד הראשון שהיה על החברה להתחיל ולשלם את התשלומים החודשיים), יפעל מנהל ההסדר לשם מימוש הסיווג הקבלני של החברה ולמימוש ייתר זכויותיה.

29. בעל המניות ישעבד את זכויותיו בנכס המקרקעין, לשם הבטחת העברת תרומת הבעלים לה התחייב.

ח. הפטר בעל המניות

30. ככל ויאושר הסדר הנושים, יעוכבו מלוא ההליכים כנגד בעל המניות בגין ערבותו לחברה ו/או בגין חובות החופפים לחובות החברה (ובכלל זה חובות שפירעונים על ידי בעל המניות ו/או על ידי החברה יביא לסילוקם גם כלפי הגורם שלא פרע אותם) ו/או כלפי כל גורם אחר בגין כל טענה אחרת בקשר לחברה, וכל עוד ההסדר עומד בתוקפו לא יהיה רשאי נושה לנקוט כנגד החברה ו/או כנגד כל גורם אחר בכל הליך הקשור לחובות החברה.

31. כנגד תרומת הבעלים, יופטר בעל המניות מערבותו האישית מכל חוב הקשור לחברה ובכלל זה מערבויות אישיות שנמסרו ולא תהיה לכל נושה כל עילת תביעה כנגד כל גורם שהוא, בעניינים הנוגעים לפעילות ו/או חובות החברה שנוצרו עובר לאישור הסדר הנושים.

ט. הוראות כלליות

32. ביצוע ההסדר המוצע כפוף לאישור כבוד בית המשפט לו הסמכות המקומית לדון בעניינה של החברה.
33. תביעות והליכים משפטיים מכל סוג, שהוגשו או נפתחו לפני יום מתן החלטת בית המשפט הנכבד בדבר כינוס אסיפות נושים לחברה, ידחו מיד לאחר אישור הסדר הנושים על-ידי בית המשפט הנכבד.
34. נושי החברה לא יהיו רשאים להגיש כל תביעה או תובענה לערכאה שיפוטית או מעין שיפוטית כלשהי, וכן לא יוכלו לנקוט בהליך משפטי כלשהו בגין כל עילה כנגד החברה ו/או כנגד כל גורם אחר בעניינים הנוגעים לפעילות החברה ו/או חובותיה ו/או בגין כל חוב המוסדר בהצעת הסדר זו, ככל שזו נולדה בתקופה שעד ליום אישור בית המשפט את הבקשה לכינוס אסיפות נושים, ולהליכים אלו לא יהיה כל תוקף.
35. כלל העיקולים שמוטלים על נכסי וזכויות החברה, יוסרו לאחר אישור הסדר הנושים על-ידי בית המשפט.
36. הוראות חוק חדלות פירעון הנוגעות לביטול עסקאות הגורעות ממסת נכסי הנשיה, יחולו בהסדר זה, לרבות במקרה שהסדר נושים זה יבוטל מכל סיבה שהיא.
37. אישור הסדר בעניינה של החברה, ממצה כל זכות או טענה שהייתה או ישנה למי מנושי החברה, ולאחר אישור ההסדר לא תישמע כל טענה, דרישה או תביעה כלפי כל גורם בכל עניין הנוגע ו/או הקשור לפעילות החברה עובר לאישור הסדר הנושים.
38. לאחר אישור ההסדר לא יהיו הנושים זכאים לבצע כל סעד עצמי, מכל מין וסוג שהוא, בגין חובות החברה, הן כלפי בעל המניות, הן כלפי נושאי המשרה והן כלפי החברה, לרבות (ומבלי לפגוע בכלליות הדברים): תפיסת נכסים, קיזוז, מימוש ערביות (לרבות ערבות בנקאית), המחאת חוב, עיקול או עיכבון מכל סוג שהוא.
39. ככל שתאושר הצעת הסדר זו, יהא כל הסכם שאליו הגיעה מהחברה עם נושיה או מי מהם לסילוק חובותיה כלפיהם כנגד סילוק טענותיהם, ושטרם הושלם, בטל ומבוטל, וכל החובות ייפרעו אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה ובית המשפט הנכבד.



נספח 2 :

העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים לחברה



(עמודים 30 עד 49)

דין וחשבון מפורט בדבר חובות ונכסים

חלק א'- פרטי התאגיד

1. שם התאגיד	2. מספר התאגיד
כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ומיתוח בע"מ	511-372583

3. מען המשרד הרשום של התאגיד			
ישוב	רחוב	מספר בית	מיקוד
כנרת 10	גזק	16	

4. סיווג התאגיד	4
חברה/שותפות/אחר- פרט: <u>חבר</u>	
האם התאגיד הוא תאגיד מדווח? <u>כן</u>	



5. פרטי חברי התאגיד-יש לציין את פרטיו של כל חברי התאגיד לפי המספור המתאים בצד השורה					
	שם פרטי ושם משפחה/שם תאגיד	מספר זיהוי	מדינה	ישוב	מען
1	יעקב כהן	005734058	ישראל	כנרת 10	גזק 35
2					
3					

טופס 1- (תקנה 13)
תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019



6. פרטי הזכויות של חבר התאגיד

(א) אם התאגיד הוא חברה, יש לציין את פרטי המניות שהוקצו לבעל המניות לפי המספור בצד השורה שבה צוינו פרטיו.

סוג המניה	הערך הנקוב	מספר המניות שהוקצו מאותו סוג לבעל המניה	סוג ההחזקה: רגילה/נאמנות	בהחזקה משותפת יש למלא את מספר השורות המציינות את פרטי מחזיקי המניות במשותף לפי טבלת "פרטי חברי/ התאגיד" שבפסקה (5) לעיל
רגילה	1	100	רגילה	-

(ב) אם התאגיד הוא שותפות יש לציין, לפי המספור בצד השורה שבה צוינו פרטיו, האם הוא שותף כללי או מוגבל ומה הסכום שהכניס כל שותף מוגבל:

שותף כללי	שותף מוגבל	לגבי שותף מוגבל-הסכום שהכניס

7. פרטים בדבר הון התאגיד:

(א) לגבי תאגיד שהוא חברה סך הכל ההון הרשם של החברה סך הכל ההון המוקצה של החברה

סוג מניה	הערך הנקוב של המניה ***	מספר המניות מסוג זה בהון המניות הרשום	מספר המניות מסוג זה שהוקצו
רגילה	1	2,640	100

הערה: יש לציין את סוג המטבע בערך הנקוב ובסך הכל ההון הרשום: אם המניה היא ללא ערך נקוב יש לציין "0".
 (ב) לגבי תאגיד שהוא שותפות: פרטים בדבר הון השותפות.

חלק ב'- נכסים וזכויות

1. נכסי מקרקעין-יש לצרף נכס רישום עדכני/חוזה חכירה/חוזה שכירות

מס'	טור א'		טור ב'			
	פרטים		נכס 1	נכס 2	נכס 3	נכס 4
1	סוג נכס					
2	גוש/ספר					
3	חלוקה ותת חלקה/דף					
4	מהות הזכות					
5	החלק בזכות באחוזים					
6	בעלים רשומים					
7	כתובת הנכס					
8	תאריך הרכישה					
9	סכום הרכישה בשקלים חדשים					
10	שווי משוער בשקלים חדשים כיום					
11	בעלים נוספים וכתובתם					
12	שם		כתובת			
13						
14						
15	שעבודים					
16	מקום רישום השעבוד					
17	לטובת					
18	כתובת					
19	הסכום					
20	מתאריך					



2. מניות וזכויות בתאגידים-בתאגיד שהוא חברה, יש לצרף תמצית מרשם החברות

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'
	שם התאגיד	בעל המניות/הזכויות	פרוט המניות/הזכויות	שם ותואר של נושא משרה בתאגיד מטעם התאגיד מגיש הבקשה
1				
2				
3				

3. מלאי עסקי-פרט את כל המלאי העסקי שיש לתאגיד נכון להיום

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'	טור ז'
	שם הפריט	יחידה	כמות	מחיר רכישה בשקלים חדשים	עלות כוללת	האם הפריט משועבד	הערות
1							
2							
3							

4. כלי רכב-יש לצרף את מסמכי הבעלות ומסמכי השעבוד (יש לפרט גם רכבים בליסינג, וכן ציוד כבד הרשום אצל רשם הציוד ההנדסי)

מס'	טור א'	טור ב'			
		רכב 1	רכב 2	רכב 3	רכב 4
1	פרטים	כניס	כניס	כניס	כניס
2	מספר רישוי	25207901	29986202	26666666	
3	שם היצרן	אילוסג	ג'לטר	WRANGLER	
4	שנת יצור	2018	2021	2021	
5	הבעלים הרשומים	מאקסימיליאן	כניס יזוק	עאמי נילסן	
6	שימוש הרכב	זמני	זמני	ענייני	
7	שעבודים/משכון	גניק לאולד	גניק לאולד	גניק לאולד	
8	מקום רישום השעבוד				

9	לטובת	בנק לאומי	בנק לאומי	בנק לאומי
10	להבטחת חוב בסכום	255,284	185,101	26,740
11	מתאריך	19/8/2021	18/2/2021	21/2/2021
12	שווי הרכב			

5. זכויות התאגיד לקבל כספים ונכסים אחרים (לקוחות, דמי שכירות וכיוצא באלה)

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	שם מלא של החייב	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב בשקלים חדשים ביום היווצרו ותאריך היווצרו	סכום החוב בשקלים חדשים נכון ליום הגשת הבקשה	ממה נובע החוב	פרטי הנכס המשועבד
1	זכר הלוגא-ונלסון	ת.ד. 14 סניפן	23,000,000	23,000,000	עליון מיני	-
2	סופר ואה	פניס 5/101 בל בנק	6,000,000	6,000,000	מיני	-
3	שלגי עיני	המלוג 3 תל אביב	500,000	500,000	מיני	-
4	מ. שלגיני	פלוניץ 21 תל אביב	800,000	800,000	מיני	-



6. חשבונות בנק-יש לפרט את כל החשבונות (מטבעות חוץ, ניירות ערך, קופות גמל, חסכונות וכיוצא באלה) יש לצורף דף חשבון אחרון

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'	טור ז'
	שם הבנק	מספר הסניף	סוג החשבון	מספר החשבון	בעל החשבון	בעלי זכות חתימה נוספים	יתרה בשקלים חדשים לתאריך הבקשה
1	לאומי	898	C'18	174100102	בנק לאומי	-	0
2	מזנה	523	C'2	102150	"	-	0
3							
4							

7. ביטוחים-יש לצרף את כל סוגי הביטוחים של התאגיד (וכן ביטוחים של נושאי משרה ועובדים) ולצרף צילום הפוליסות

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
	שם חברת הביטוח	שם סוכן הביטוח	סוג הביטוח	מספר הפוליסה	תקופת הביטוח
1					
2					
3					
4					
5					
6					

8. הסכמים מהותיים שהתאגיד צד להם

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
	סוג ההסכם (שכירות ליסינג, העסקה, זכיון וכיוצא באלה)	הצדדים להסכם	נחתם בתאריך	תאריך סיום החוזה	שווי בשקלים חדשים/הערות ועוד
1					
2					
3					
4					
5					

9. האם התאגיד מחזיק נכסים בנאמנות? כן

10. תביעות והליכי גביה שמנהל התאגיד

א. תביעות שהגיש התאגיד-יש לצרף עותר מכתב התביעה, כתב הגנה וכל פסק דין או החלטה מהותית אחרת שניתנה

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'	טור ז'
	בית המשפט	מספר התיק	הנתבע ושם בא כוחו	מהות ההליך	השלב שבו מצוי ההליך	סכום החבר בשקלים חדשים	בטחונות שניתנו להבטחת החוב
1				5151876			
2				513957			
3							
4							

בקשה

ב. הליכי הוצאה לפועל שנקט התאגיד-יש לצרף תדפיס מלשכת ההוצאה לפועל

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	לשכת ההוצאה לפועל	מספר התיק	החייב ושם בא כוחו	פסק דין או שטרות	סכום החוב שקלים חדשים	בטחונות שניתנו להבטחת החוב
1						
2						
3						
4						



11. זכויות ונכסים אחרים-פירוט זכויות ונכסים אחרים של התאגיד

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'
	מהות הזכות/הנכס	מועד רכישת הנכס/יצירת הזכות	סכום הרכישה/שווי הזכות בשקלים חדשים	האם הנכס/הזכות משועבדים
1				
2				
3				
4				
5				

חלק ג'-חובות ובטוחות

יש לפרט כל חוב כהגדרתו בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן-החוק), כולל חוב מותנה וחוב

שטרם הגיע מועד פירעונו

1. פירוט החובות המובטחים

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'	
						השם המלא של הנושה ובא כוחו	כתובת מלאה ומיקוד
			סכום החוב	סכום החוב	ממה נובע החוב	פרטי הנכס המשועבד	תאריך יצירת השעבוד
			בשקלים חדשים	בשקלים חדשים	החוב	הנכס המשועבד	תאריך יצירת השעבוד
			ביום היווצרו ותאריך היווצרו	ביום היווצרו ותאריך היווצרו	החוב	הנכס המשועבד	תאריך יצירת השעבוד
			הגשת הבקשה	הגשת הבקשה	החוב	הנכס המשועבד	תאריך יצירת השעבוד
1	השם המלא של הנושה ובא כוחו	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב	סכום החוב	ממה נובע החוב	פרטי הנכס המשועבד	תאריך יצירת השעבוד
	מ.ד. 4/101 סלמה ה'22		22,01,422	22,01,422	הלוואה	צרכן	2/2022
2	השם המלא של הנושה ובא כוחו	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב	סכום החוב	ממה נובע החוב	פרטי הנכס המשועבד	תאריך יצירת השעבוד
	קנינת עץ		1701.142	1701.142	ספק	✓	✓
3	השם המלא של הנושה ובא כוחו	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב	סכום החוב	ממה נובע החוב	פרטי הנכס המשועבד	תאריך יצירת השעבוד
	קנינת עץ		972380	972380	ספק	✓	✓
4	השם המלא של הנושה ובא כוחו	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב	סכום החוב	ממה נובע החוב	פרטי הנכס המשועבד	תאריך יצירת השעבוד
	מ.ד. 4/101 סלמה ה'22		101.142	101.142	ספק	✓	✓
סה"כ כל החובות המובטחים:						הסכום הכולל של השעבודים:	

כאן
הגישתי
אם



2. פירוט החובות בדין קדימה

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
	השם המלא של נושה ובא כוחו	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב	סכום החוב	ממה נובע החוב
	כוחו	ומיקוד	בשקלים חדשים	בשקלים חדשים	החוב
			ביום היווצרו ותאריך היווצרו	ביום היווצרו ותאריך היווצרו	החוב
			הגשת הבקשה	הגשת הבקשה	החוב
1	השם המלא של הנושה ובא כוחו	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב	סכום החוב	ממה נובע החוב
	מ.ד. 4/101 סלמה ה'22		3500	3500	צרכן
2	השם המלא של הנושה ובא כוחו	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב	סכום החוב	ממה נובע החוב
	מ.ד. 4/101 סלמה ה'22		222	222	צרכן
3	השם המלא של הנושה ובא כוחו	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב	סכום החוב	ממה נובע החוב
4	השם המלא של הנושה ובא כוחו	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב	סכום החוב	ממה נובע החוב
סך כל החובות בדין קדימה:					

טור ז'			טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	מס'
בטוחות שנתן התאגיד לעובד להבטחת החוג			ממה נובע החוב (שכר, פיצויים, דמי הבראה וכיוצא באלה)	סכום החוב בשקלים חדשים ליום הגשת הבקשה	סכום החוב בשקלים חדשים ביום היווצרו ותאריך היווצרו	תאריך תחילת העבודה בחברה ותאור התפקיד	כתובת מלאה ומיקוד	השם המלא	
הסכום המובטח בשקלים חדשים	תאריך השעבוד יצירת השעבוד	פרטי השעבוד							
									1
									2
									3
									4
הסכום הכולל של השעבודים:					סך כל החובות לעובדי התאגיד:				



3. פירוט החובות הכלליים והנדחים



מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
	השם המלא של הנושה ובר כוחו	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב בשקלים חדשים ביום היווצרו ותאריך היווצרו	סכום החוב בשקלים חדשים נכון ליום הגשת הבקשה	ממה נובע החוב
1	אריאל כהן	תל אביב			
2					
3					
4					
סך כל החובות הכלליים והנדחים:					

4. פירוט מכתבי התראה לגבי חיוב שעולה כדי חוב מהותי שלא נמנה ברשימת החובות

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
	השם המלא של שולח מכתב ההתראה ובא כוחו	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב שצוין במכתב ההתראה בשקלים חדשים ביום שליחתי, ומועד פירעונו	סכום החוב בשקלים חדשים נכון ליום הגשת הבקשה	ממה נובע החוב
1	א' 6/10		253.440	253.440	סכך
2	פ. 3 ילג סענה		10.983	10.983	סכך
3					
4					
סך כל החובות המהותיים המצויינים במכתבי ההתראה:					

5. ערבויות שנתן התאגיד-יש לצרף צילום הערבויות שניתנו

מס'	טור א'	טור ב'		
		ערבות 1	ערבות 2	ערבות 3
1	שם הנושה	ערבות 1	ערבות 2	ערבות 3
2	כתובת	ערבות 1	ערבות 2	ערבות 3
3	סכום הערבות בשקלים חדשים ביום מתן הערבות	ערבות 1	ערבות 2	ערבות 3
4	תאריך החתימה	ערבות 1	ערבות 2	ערבות 3
5	הנערב (החייב העיקרי)	ערבות 1	ערבות 2	ערבות 3
6	כתובת הנערב	ערבות 1	ערבות 2	ערבות 3
	ערבים נוספים	ערבות 1	ערבות 2	ערבות 3
7	(1) שם כתובת	ערבות 1	ערבות 2	ערבות 3
	(2) שם כתובת	ערבות 1	ערבות 2	ערבות 3

מסך ערבות

6. ערבויות שנתנו נושאי משרה בתאגיד או חברי התאגיד להבטחת חובות התאגיד-יש לצרף צילום הערבויות שניתנו

מס'	טור א'		טור ב'
	פרטים		
	ערבות 1	ערבות 2	
1			שם הנושה
2			כתובת
3			סכום הערבות בשקלים חדשים ביום מתן הערבות
4			תאריך החתימה
5			הנערב (החייב העיקרי)
6			כתובת הנערב
7	ערבים נוספים		
	(1)	שם כתובת	
	(2)	שם כתובת	

7. ערבויות שנתנו צדדים שלישיים להבטחת חובות התאגיד

מס'	טור א'		טור ב'
	פרטים		
	ערבות 1	ערבות 2	
1			שם הנושה
2			כתובת
3			סכום הערבות בשקלים חדשים ביום מתן הערבות
4			תאריך החתימה
5	ערבים נוספים		
	(1)	שם כתובת	
	(2)	שם כתובת	

יש לצרף צילום הערבויות שניתנו

8. כרטיסי חיוב-יש לפרט את כל כרטיסי החיוב המחייבים את חשבון התאגיד, וכן שמות האוחזים בכרטיסים אלה והרשאים לחייב את התאגיד לפיהם: יש לצרף דף חיוב אחרון

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
	שם בעל הכרטיס	החברה המנפיקה	מספר הכרטיס	מועד פקיעת הכרטיס	מספר הבנק, הסניף וחשבון הבנק המחויב
1					
2					
3					

9. תביעות והליכי גביה המתנהלים נגד התאגיד-תביעות נגד התאגיד

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'	טור ז'
	בית המשפט	מספר תיק	הנושה-התובע ושם בא כוחו	מהות ההליך	השלב שבו מצוי ההליך	סכום החוב בשקלים חדשים	בטחונות שניתנו להבטחת החוב
1							
2							
3							
4							

10. הליכי הוצאה לפועל נגד התאגיד-יש לצרף תדפיס מלשכת ההוצאה לפועל על כלל התיקים המתנהלים כנגד התאגיד

מס'	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	לשכת ההוצאה לפועל	מספר התיק	הנושה- הזוכה ושם בא כוחו	פסק דין, שטרות או אחר	סכום החוב בשקלים חדשים	ביטחונות שניתנו להבטחת החוב
1						
2						
3						
4						



תצהיר

אני החתום מטה כמ' יען תעודת זהות 005734058, מצהיר בזה כי הדו"ח שאני מגיש לבית המשפט על נספחיו הוא מדויק, מלא ומעודכן בכל חלקיו לתאריך היום.


שם וחתימת המצהיר

אני החתום מטה _____, עורך דין מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני ב _____ מר _____, שזיהיתי אותו לפי תעודת זהות מספר/המוכר לי אישית _____ ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד כי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

עורך דין





04.04.2022

צ'קלים 2022

בס"ד

סדר"כ	ח-ן מט	09/2022	08/2022	07/2022	06/2022	05/2022	04/2022	03/2022	02/2022	01/2022	קבלן מושגה/ ספק
<i>ערימת אוליבר</i>	1,701,142	819,124		18,000	40,000	40,000	40,000	40,000	332,969	371,049	רדנביסק
<i>ערימת אוליבר</i>	2,000,000	59,200						2,000,000			מוזם טכנולוגיות בעמ
<i>ערימת אוליבר</i>	101,400	972,380			90,000	90,000	180,000	180,000	190,000	140,000	הייזום תעשיות
<i>ערימת אוליבר</i>	972,380	242,834			234,909	240,000	240,000		96,737	106,799	קבוצת נגב
<i>ערימת אוליבר</i>	1,161,279									15,000	ב.א. הבית הלבן
<i>ערימת אוליבר</i>	15,000										בריק מטבחים
<i>ערימת אוליבר</i>	117,000								58,500	58,500	שן אור
<i>ערימת אוליבר</i>	465,232				125,000	125,312	125,500		33,687	55,733	נמני צביים
<i>ערימת אוליבר</i>	23,400									23,400	סליל המנוע
<i>ערימת אוליבר</i>	253,440								131,736	121,704	איטונג
<i>ערימת אוליבר</i>	286,600									286,600	דוריאן פרינד
<i>ערימת אוליבר</i>	3,100									3,100	א.ס.ב
<i>ערימת אוליבר</i>	171,100				39,040		40,000	32,060	30,000	30,000	מדע האיטום
<i>ערימת אוליבר</i>	365,993	128,324					28,457	73,063	136,149		רב ברה
<i>ערימת אוליבר</i>	36,000								36,000		א.מ. סויסה
<i>ערימת אוליבר</i>	127,505	21,235					34,270	36,000	36,000		מ.ג. עפי חשמל
<i>ערימת אוליבר</i>	14,040						14,040				אחיים קשטה
<i>ערימת אוליבר</i>	283,690					141,690	142,000				ג.א. פליטיניס
<i>ערימת אוליבר</i>	1,310,035				137,875	130,000	278,840	383,320	380,000		לירנס שיפונים
<i>ערימת אוליבר</i>	1,345,674				100,000	94,000	412,400	488,300	250,974		פלאס רימאן
<i>ערימת אוליבר</i>	37,950						11,950	13,000	13,000		אמקו תודסה
<i>ערימת אוליבר</i>	904,995						319,995	585,000			מ.ר.ש נוהל ואחוקה
<i>ערימת אוליבר</i>	42,120	7,020					11,700	11,700	11,700		אמת בביטחון
<i>ערימת אוליבר</i>	43,491						14,491	14,500	14,500		פרסקו זבגים
<i>ערימת אוליבר</i>	36,805						12,000	12,400	12,405		אחיים פרישמן
<i>ערימת אוליבר</i>	41,163	5,183				8,980	9,000	9,000	9,000		איזוטופ
<i>ערימת אוליבר</i>	17,141	5,148						2,574	9,419		בראשית
<i>ערימת אוליבר</i>	10,181	6,940							3,241		ג.ש. קרטון
<i>ערימת אוליבר</i>	25,581						8,581	8,500	8,500		קלקר עץ כרמל
<i>ערימת אוליבר</i>	40,696	27,874							12,822		ש.א.ח.פ. תודסה
<i>ערימת אוליבר</i>	62,671							30,671	32,000		תעשיות בית אל
<i>ערימת אוליבר</i>	94,648								94,648		דרעי נועם
<i>ערימת אוליבר</i>	87,984			10,998	10,998	10,998	10,998	10,998	10,998	10,998	אניל קיריזמן



1493159

תאריך : 10/04/2019

ערבות מספר : 898-174100/92-30-1538-0003/6



ערבות מס': 898-174100/92-30-1538-0003/6

לכבוד

עו"ד דרור חורב - ב"כ קבוצת רכישה הרצל 114 מרח' המלאכה 3 תל-אביב

- לבקשת כהן יעקב עבודות הנדסה בנין ופתוח בע"מ ח.פ. 511372583 (להלן: "המבקש") הננו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום של 700,000 ש"ח (להלן: "סכום הערבות") אשר תדרשו מאת המבקש בקשר עם בניית פרויקט בן 36 יחידות דיור וקומת מסחר ברח' הרצל 114 פינת שלמה 85, תל אביב בגוש 7084 חלקה 142.
- סכום הערבות יהיה צמוד למדד הבניה המפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה.
"מדד הבסיס" - מדד חודש פברואר 2019.
"המדד החדש" - המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע בפועל של תשלום כלשהו על פי כתב ערבות זה;
אם יתברר ביום בו ישולם תשלום כלשהו עפ"י כתב ערבות זה כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל בשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי ישולם אותו תשלום כשהוא מוגדל בשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי המתייחס לתשלום האמור. אם יתברר כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, ישולם סכום הערבות.
- למען הסר ספק יובהר כי הערבות ניתנת לחילוט לשיעורים, וזאת בכפוף לכך שהסכום המצטבר של כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- מייד לדרישתכם הראשונה, אנו נשלם לכם, בתוך 7 ימים ממועד קבלת דרישתכם, כל סכום הנקוב בדרישה, וזאת מבלי להטיל עליכם חובה לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.
- כל דרישה לתשלום הערבות חייבת להתקבל בכתב במשרדינו, לפי הכתובת: קרית ביאליק דרך ענו 192 מתחם הקיריון.
- הערבות תישאר בתוקפה עד ליום 30.04.2020 לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.
- כל שינוי בתנאי הערבות יהיה כפוף לאישור בכתב ומראש של בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק").
- הערבות אינה ניתנת להסבה ו/או להעברה.
- תשלומים על פי ערבות זו ייעשו בדרך של הפקדה לחשבון מס' 107173 המתנהל על שם נציגות הרצל 114 תל-אביב בסניף 551 של בנק מזרחי.



בכבוד רב,

בנק לאומי לישראל בע"מ
 עסקים המפרץ
 מוירבל לל-27
 6084
 נאמנה
 5830

מ"ר 5 - 6 - 8

בס"ד

הסכם להזמנת עבודות בניה

שנערך ונחתם בירושלים ביום 29/7/2019

בין:

1. ל. שפירא נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 514196815 (50%)
2. חגי מזרחי ת.ז. 28533495 (50%)

(להלן: "המזמין")
מצד אחד

לבין:

כהן יעקב עבודות הנדסה בנין ופתוח בע"מ ח.פ. 511372583
שכתובתו לצורכי הסכם זה הינה ברחוב הדקל 16, כרמיאל
באמצעות מורשה החתימה מר יעקב כהן ת.ז. 005734058

(להלן: "הקבלן")
מצד שני

והמזמין הינו בעל מלוא זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות במקרקעין הידועים כגוש 7424 חלקה 3 רחוב מרכולת 5 פינת לויסקי 11 תל אביב (להלן: "המקרקעין" או "האתר"), ומעוניין להקים בהם פרויקט לבניית 15 יחידות דיור ו- 5 יחידות מסחר, לרבות עבודות שימור ו/או שיפוץ ואו בניה, בהתאם למפורט בהתאם להיתר בניה (ואשר יקראו ביחד להלן: "הפרויקט"), הכל על פי תוכניות ומפרטים שיוכנו על ידי האדריכל שמונה על ידי המזמין לתכנן את הפרויקט (להלן: "האדריכל") ובהתבסס על לוח הזמנים ותקציב שיוכנו על ידי המזמין ביחד עם מנהל הפרויקט ובכפופות לאישור הרשויות המתאימות;

הואיל:

ולצורך מימונו של הפרויקט עומד להתקשר המזמין עם בנק מסד בע"מ (להלן: "הבנק המלווה") בהסכם למתן אשראי במסגרת של ליווי פיננסי (להלן: "הסכם הליווי");

והואיל:

ובמסגרתו של הסכם הליווי התחייב המזמין לשעבד את כל הזכויות בפרויקט ובמקרקעין, כהגדרתם להלן, וכל הבנוי ושייבנה עליהם, בשעבוד קבוע וראשון בדרגה לטובת הבנק המלווה;

והואיל:

וידוע לקבלן כי אין לבנק המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט וכי הבנק המלווה אף אינו מחוייב להשלים את הפרויקט וכי לקבלן לא יהיו כל זכויות במקרקעין הפרויקט ו/או בפרויקט עצמו.

והואיל:

והקבלן הציע למזמין כי הוא יקבל על עצמו את כל הקשור, בהקמתו ובפיתוחו של הפרויקט, והמזמין קיבל את הצעתו של הקבלן כאמור, והקבלן מעוניין לקבל על עצמו לבצע את כל הפעולות הכרוכות בהקמתו, בנייתו, ופיתוחו של הפרויקט בהתאם לתנאי הסכם זה;

והואיל:

וברצון המזמין שהפרויקט יבוצע ברמה ובאיכות הגבוהים ביותר;

והואיל:

והקבלן הציע למזמין לבצע עבורו את העבודות להקמת הפרויקט הכולל בין היתר שטחי מסחר ובניין מגורים, ממי"קים, חדרי-מדרגות, עבודות פיתוח בשטחים המיועדים לכך, חיבור הבנין לתשתיות עירוניות והכל עד לגמר שטחי המסחר, הבנין והדירות למסירה מושלמת כמפורט להלן בחוזה זה ונספחיו והמזמין הסכים למסור לקבלן את בצוע העבודות בתנאים המפורטים בחוזה זה להלן ובנספחיו;

והואיל:

והקבלן מצהיר כי הוא קבלן עצמאי רשום בפנקס הקבלנים לעבודות בסיווג המתאים לביצוע העבודה כמפורט לתעודת הסיווג הקבלני נספח כ"ו להסכם זה וכי הינו בעל ידע מקצועי, כושר, יכולת, אמצעים כספיים, טכניים וארגוניים ושבאפשרותו יהיה לבצע את העבודות תוך עמידה קפדנית בלוח הזמנים הנקוב בהסכם זה;

והואיל:

ל. שפירא נכסים והשקעות בע"מ
ח.פ. 514196815

כהן יעקב
עבודות הנדסה בנין ופתוח בע"מ

הסכם קבלן ראשי
114 - 114 - 114

הסכם קבלן ראשי

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 2 בחודש ינואר שנת 2019

בין: רשימת יחידי המזמין בהתאם למפורט בנספח 1 להסכם זה
כולם ביחד וכל אחד לחוד
שכתובתם לצורכי הסכם זה ברח' המלאכה 3, ת"א - אצל פרידמן חורב ושות' עו"ד
ע"י נציגות המזמין ה"ה ערן נוימרק ת.ז. 028803245; ברק ריישר ת.ז. 049030208;
אורית אסטר חן ת.ז. 059150961; מיכאל אבירם ת.ז. 014556153.
(להלן: "המזמין")

מצד אחד;

לבין: כהן יעקב עבודות הנדסה בנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511372583
באמצעות מורשי החתימה מטעמה מר כהן יעקב ת.ז. 005734058
אשר כתובתו לצורך הסכם זה הינה:
ת.ד. 5057 רח' הדקל 16 כרמיאל, 20100
(להלן: "הקבלן")

מצד שני;

הואיל: והמזמין מתעתד להקים פרויקט, כהגדרתו להלן, על המגרש כהגדרתו להלן, הכל
כמפורט בהסכם זה להלן;
והואיל: והמזמין מבקש לבצע את העבודות, כהגדרתן בהסכם זה להלן, שהינן מלוא
העבודות הנדרשות להקמת ומימוש הפרוייקט, באמצעות הקבלן והקבלן מסכים
לקבל על עצמו את ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאי הסכם זה, להלן;
והואיל: והקבלן מצהיר כי הינו קבלן עצמאי, רשום כדין ברשם הקבלנים בסווג ג' 5 וכי הוא
בעל כושר ביצוע, ידע, מומחיות, כח האדם, האמצעים הכספיים והטכניים והנסיון
לביצוע העבודות נשוא הסכם זה והשלמתן בטיב וברמה מעולים, ובלוח הזמנים
הקבוע בהסכם זה;
והואיל: והקבלן, לאחר שבדק ולמד היטב את המגרש וסביבתו, את דרישות המזמין ויתר
מתכנני הפרוייקט, את התמורה, את התוכניות והמפרטים, מעוניין לבצע את
העבודות, על-פי תנאי הסכם זה להלן, והוא מודע היטב לדרישות המזמין בדבר טיב
העבודות ואופן ביצוען - בכלל ובדבר לוח הזמנים הדרוש לביצוע בפרט;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופירושים-

1.1 לביטויים הבאים יהיה הפירוש הנקוב בצידם:

"ההסכם"	הסכם זה על נספחיו וכל מסמך שצורף ו/או יצורף בעתיד ובלבד שנחתם ע"י שני הצדדים.
"המזמין"	כמפורט במבוא להסכם לרבות כל מורשה בכתב מטעמו.
"הקבלן"	הקבלן כהגדרתו במבוא להסכם זה.
"קבלן משנה"	מי שמבצע עבודה כל שהיא באתר עפ"י התקשרות בינו לבין הקבלן.
"המגרש ו/או המקרקעין"	המקרקעין ברח' הרצל 114 פינת רח' שלמה 85 ת"א הידועים כחלקה 142 בגוש 7084.
"המבנה הקיים"	בנין בן 3 קומות: קומת קרקע כולל גלריה (מסחר), קומה א' (דירות מגורים) וקומה שנייה (דירות מגורים) וגג במפלס

בית יעקב
עבודות הנדסה
בנין ופיתוח בע"מ

139 - 139

3

הסכם בניה

שנערך ונחתם ב 27/8 / ביום 06 בחודש 10 שנת 2019

ורדים השקעות ונכסים בע"מ ח.פ. 513437483
אשר כתובתה לצרכי הסכם זה הינו פקיעין ת.ד. 14
(להלן - "המזמין" ואו "היזם")

ב י :

מצד אחד,

כהן יעקב -

עבודות הנדסה,
בנין ופיתוח בע"מ

ח.פ. 511372583

12454

קבלן רשום נושא רישיון מספר

טלפון: 0524272132; פקסימיליה: 04-9884156

ע"י מורשה החתימה המצהיר כי הינו מוסמך לחתום בשמה ומטעמה:

מר יעקב כהן / ת.ד. 14 פקיעין 513437483

2166135

(להלן - "הקבלן") ספק 16 בראש 3.1 SOST 31%

המצד השני

ל ב י :

ורדים השקעות ונכסים בע"מ
ח.פ. 513437483

כהן יעקב -
עבודות הנדסה,
בנין ופיתוח בע"מ

והואיל (1):

והמזמין מצהיר כי זכה במכרז מחיר למשתכן מכרז מס' צפ/2017/253, וכי קיים הסכם שכירה עם רשות מקרקעי ישראל אשר על פיו התחייב המזמין לבנות 139 יחידות דיור (57 יחיד במסגרת מחיר למשתכן 821 יחיד במסגרת שוק חופשי) על המגרש הידוע כגוש 18407 חלק מחלקה 34, גוש 18428 חלק מחלקה 1, חלק מחלקה 2, חלק מחלקה 3, חלק מחלקה 4, חלק מחלקה 13, חלק מחלקה 14, גוש 19112 חלקה 1, גוש 19892 חלקה 1, מגרשים 200-208, 211, 215, שכונת אילנות במעלות, בהתאם לתב"ע / תכנית מס' ג/20463, שבעלות מדינת ישראל ובניהול רשות מקרקעי ישראל, בשטח המסומן בתשריט המצורף להסכם זה ובהתאם לתכניות המצורפות להסכם;

והואיל (2): ועפ"י תוכניות המתאר/תוכניות בנין ערים החלות במקום, זכאי המזמין לבנות ולהקים את הפרויקט, כהגדרתו להלן, והכל בהתאם לתכנון שיבוצע ויאושר על ידי המזמין ועל ידי הרשויות וכן לבצע פיתוח סביבתי של שטחי המבנים, והכל כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח א' להסכם זה וכמתואר בנספח א' 4 - התנאים מיוחדים;

והואיל (3): ובהתאם לבקשות להיתר בניה מס' 20180408, 20180399, 20180401, 20180404, 20180405, 20180412, 20180409, 20180397, 20180410, 20180407, 20180398 המצויות בשלבי תכנון / אישור מול הרשויות או שבכונת המזמין להגיש לרשויות, מעוניין המזמין להקים פרויקט מגורים, כולל עבודות פיתוח, על המגרש. היתר הבנייה לכשיומצא למזמין יצורף כנספח א' 3 להסכם זה;

והואיל (4): והקבלן הציע למזמין לבצע עבורו, כקבלן בניין עצמאי, את העבודות והפרויקט כהגדרתם ותיאורם להלן, והמזמין הסכים למסור לקבלן את בצוע העבודה, והכול בתנאים וכמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל (5): והקבלן מצהיר כי הוא קבלן רשום בפנקס הקבלנים לעבודות בניה מהסוג המפורט להלן וכי הינו בעל ניסיון, ידע מקצועי, כושר, מומחיות, כישורים, יכולת, אמצעים כספיים, טכניים וארגוניים ושבאפשרותו יהיה לבצע את העבודה כולה, בשלמותה, במועדה, וברמה מקצועית גבוהה ביותר;

והואיל (6): והקבלן מצהיר כי בעלי מניותיו מעולם לא הוכרזו כפושטי רגל וכי לא מונה לנכסיו כונס נכסים, זמני או קבוע, ולא הוטלו עיקולים על נכסיו בכל זמן שהוא;

והואיל (7): ומוסכם כי הקבלן יבצע את הפרויקט במלואו ובשלמותו במתכונת "עז למפתח ואחריות כוללת" "TURN KEY PROJECT" וישא באחריות בלעדית ומוחלטת לגבי ביצוע הפרויקט, לרבות טיב הבניה, החומרים והעבודות;

והואיל (9): והצדדים מעוניינים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב, את ההסכמות ביניהם ולהסדיר את מערכת היחסים המשפטית ביניהם בכל הקשור להתקשרותם לביצוע העבודה והפרויקט, לפי הסכם זה, בכפוף לכך ובאופן שהוראות הסכם זה בעניין ביצוע העבודה והפרויקט יחייבו את המזמין

כהן יעקב -
עבודות הנדסה,
בנין ופיתוח בע"מ

כהן יעקב -
עבודות הנדסה,
בנין ופיתוח בע"מ

ורדים השקעות ונכסים בע"מ
ח.פ. 513437483

ד/ת 7-9 43311

הסכם קבלו מבצע

שנערך ונחתם בהרצליה ביום 15.9.19

ב'י):

שם	ת.ז.
מנשה סופר	47670187
אפרים סופר	025348921
ענבל סופר	038271904
שי משה סופר	28942878
גלית סופר	032322430
נאור נגי סופר	304963952
אורטל סופר	302826862
מרים גוגמן	056139892
יחזקאל גוגמן	032661795
גל לבנה טאיב	038054052
קרן דיזי פרידלנדר	040780074
ירון דוד פרידלנדר	031797558
מיכאל שרעבי	004582383
אביבה לוזון	54894159

(להלן ובהתאמה: "הקבוצה" ו- "חברי הקבוצה"), באמצעות לפחות שניים מהנציגים אשר פרטיהם מפורטים להלן, ואשר מהווים את הנציגות של חברי הקבוצה, (להלן: "הנציגות"):

1. עו"ד אפרים סופר ת.ז. 025348921

2. עו"ד יחזקאל גוגמן ת.ז. 032661795

אשר כתובתם לצרכי הסכם זה הינה ברחוב פנקס 10/15 בני ברק
אצל עורך הדין אפרים סופר
(להלן: "המזמין")

מצד אחד;

מס' 511372583
חברת כהן יעקב
בני זמירות תע"ש

ל ב'י):

חברת כהן יעקב עבודות הנדסה ומיתוח בע"מ (ח.פ. 511372583)
באמצעות מורשה החתימה מטעמה:

מר כהן יעקב (ת.ז. 005734058)

טל: 04-9884156 פקס: 04-9582010

מרחוב הדקל 16, כרמיאל

(להלן: "הקבלן")

מצד שני;

הואיל:

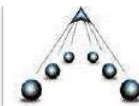
ויחידי המזמין הינם הזכאים להירשם, כל אחד על פי חלקו היחסי, כבעלים של מלוא הזכויות במקרקעין, כהגדרתם להלן;

נספח 3 :

העתק מנסח החברה



(עמודים 51 עד 58)



חשוב לנו לשתף אותך שאפשר להפיק נסח חברה/שותפות בעלות של 10 ₪ בלבד
באתר "רשות התאגידים-רשם החברות" בכניסה לשירות "הפקת נסח"
או באמצעות הקישור: https://www.gov.il/he/service/company_extract

מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

פרטי חברה

מספר חברה: 511372583 סטטוס משפטי: פעילה
שם חברה: כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ
סוג חברה: ישראלית סיווג חברה: חברה פרטית
כתובת התאגיד: הדקל 16 כרמיאל
עיקרי מטרת התאגיד: לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון
דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2022
תאריך רישום: 13/03/1989
אחריות בעלי מניות: מוגבלת
נרשם בתאריך: 27/03/2022

הרכב הון

סוג מניה: רגילות
כמות מניות: 2,640
ערך נקוב: 1
הון רשום: 2,640
מטבע: שקל חדש
הון מוקצה: 100

בעלי מניות

שם: כהן יעקב
סוג זיהוי: אזרח ישראלי
כתובת: הדס 35 כרמיאל מיקוד: 2166135
מחזיק ב: 100 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה
מס' זיהוי: 5734058
תאריך מינוי: 09/09/1999

דירקטורים

שם: כהן יעקב
סוג זיהוי: אזרח ישראלי
כתובת: הדס 35 כרמיאל מיקוד: 2166135
מס' זיהוי: 5734058
תאריך מינוי: 05/11/1991

בעלי תפקידים בחברה

שם: כהן יעקב
סוג תפקיד: מנכ"ל
כתובת: הדס 35 כרמיאל מיקוד: 2166135
סוג זיהוי: אזרח ישראלי
מס' זיהוי: 5734058

אין לתאגיד חובות פעילים לתשלום אגרה שנתית



שעבודים פעילים

בשעבודים שנרשמו לפני 12/11/2017 - למצב עדכני, יש לקרוא את תיאור הבטוחה יחד עם רשימת השינויים לשעבוד. בשעבודים שנרשמו אחרי 12/11/2017 - תיאור הבטוחה משקף את מצב הבטוחה העדכני וכולל את השינויים המאוחרים ליום רישום הבטוחה. רשימת שינויים לשעבוד מציינת את תאריכי עדכון השינויים ואת סוג השינויים שבוצעו.

מס' שעבוד: 1 תאריך רישום: 17/07/1990 תאריך יצירה: 10/07/1990

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 17/07/1990 מהות השעבוד: **אגרת חוב**
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: **ללא הגבלה**

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 17/07/1990 סוג הנכס: **פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך**
תיאור הנכס: **שעבוד קבוע על הון המניות והמוניטין ושוטף על הרכוש**
תנאים מיוחדים: **אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד**

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 17/07/1990 מס' בנק/תאגיד: 520018078
שם המלווה/נאמן: **בנק לאומי לישראל בעמ**



מס' שעבוד: 7 תאריך רישום: 08/03/1999 תאריך יצירה: 18/09/1997

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 08/03/1999 מהות השעבוד: **אגרת חוב**
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: **ללא הגבלה**

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

1. תאריך רישום: 08/03/1999 סוג הנכס: **פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך**
תיאור הנכס: **שעבוד קבוע על השטרות שהחברה מסרה לבנק ושוטף על השטרות**
תנאים מיוחדים: **אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד**

2. תאריך רישום: 08/03/1999 סוג הנכס: **פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך**
תיאור הנכס: **שלחברה יש זכות לגביהם למעט שטרות שיופקדו בבנקים אחרים**
תנאים מיוחדים: **אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד**

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 08/03/1999 מס' בנק/תאגיד: 520018078
שם המלווה/נאמן: **בנק לאומי לישראל בעמ**



תאריך יצירה: 24/04/2003

תאריך רישום: 26/05/2003

מס' שעבוד: 9

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 26/05/2003
מהות השעבוד: מישכון
דרגת השעבוד: --
הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 26/05/2003 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: משכון על כל הכספים והזכויות לקבלת כספים בחש' 9400/65 המתנהל בסניף עסקים המפרץ בנק לאומי
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 26/05/2003 מס' בנק/תאגיד: 520018078
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

תאריך יצירה: 21/06/2011

תאריך רישום: 05/09/2011

מס' שעבוד: 20

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 05/09/2011
מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: --
הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 05/09/2011 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: 99% מזכויות חברת יעקבכהם מכוח הסכם לביצוע עבודות בניה להקמת מרכז לוגיסטי בא.ת. אדמירליטי במפרץ חיפה שנחתם בינה לבין חברה אוברסיז קומרס בע"מ.
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 05/09/2011 מס' בנק/תאגיד: 514265123
שם המלווה/נאמן: כוכב גרנות- בנייה ופיתוח בע"מ

תאריך יצירה: 15/07/2014

תאריך רישום: 04/08/2014

מס' שעבוד: 28

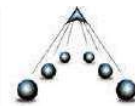
פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 04/08/2014
מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: --
הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.





הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 04/08/2014 **סוג הנכס:** אחר
תיאור הנכס: משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים כלפי מדר רינה ודיירים נוספים לפי הסכמים מתאריכים שונים לרכישת דירות כמפורט בשטר המשכון ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 04/08/2014 **מס' בנק/תאגיד:** 520018078
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

מס' שעבוד: 43 **תאריך רישום:** 29/08/2018 **תאריך יצירה:** 26/03/2018

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 29/08/2018 **מהות השעבוד:** שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה **הסכום המובטח:** 140000.00 שקל חדש

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 29/08/2018 **סוג הנכס:** אחר
תיאור הנכס: משכון ראשון בדרגה על מטלטלין המפורטים בתוספת לשטר המשכון ועל כל אם דבר המורכב/ מחובר ושיורכב/ יחובר למטלטלין הנ"ל ועל כל הזכויות שיש בעתיד הנובעות מביטוח הרכוש הממושכן- בין אם נעשה או יעשה ע"י הממשכנים ובין ע"י הבנק וכמו כן משכון על כל זכות לפיצוי או לשיפוי שתהייה לממשכנים כלפי צד שלישי. רכב מ.ר. 25267901 שנת 2018 שברולט

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 29/08/2018 **מס' בנק/תאגיד:** 10-898
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ, עסקים המפרץ

מס' שעבוד: 46 **תאריך רישום:** 30/04/2019 **תאריך יצירה:** 14/04/2019

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 30/04/2019 **מהות השעבוד:** שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה **הסכום המובטח:** ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

אין לשעבד או להשכיר או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד.





הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 30/04/2019 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת כספים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה מאת כהן יעקב עבודות הנדסה בנין ופיתוח בע"מ בגין הסכם שיתוף פעולה בפרויקט לפי הסכם מיום 1.3.19

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 30/04/2019 מס' בנק/תאגיד: 20-436
שם המלווה/נאמן: בנק מזרחי טפחות בעמ, חצרות יפו

מס' שעבוד: 48 תאריך רישום: 28/11/2019 תאריך יצירה: 14/04/2019

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 28/11/2019 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

אין לשעבד או להשכיר או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 28/11/2019 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת כספים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה מאת "כהן יעקב עבודות הנדסה בנין ופיתוח בע"מ בגין הסכם שיתוף פעולה בפרויקט לפי הסכם מיום 1.3.19

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 28/11/2019 מס' בנק/תאגיד: 20-436
שם המלווה/נאמן: בנק מזרחי טפחות בעמ, חצרות יפו

מס' שעבוד: 50 תאריך רישום: 03/02/2022 תאריך יצירה: 18/01/2022

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 03/02/2022 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

הערה לפי תקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח, פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.
תיאור התנאים: הממשכנים התחייבו לא למכור, למשכן, לשעבד, להעביר, להחכיר, להשכיר לעסות עיסקה אחרת או להוציא מרשותם באופן אחר את הנכסים הממושכנים או חלק מהם, כל זאת ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.





הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 03/02/2022 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים כלפי ורדים השקעות ונכסים בע"מ על פי או בקשר עם הסכם בניה מיום 06/10/2019 בקשר לביצוע בניית פרוייקט של 139 יחידות דיור על המגרש הידוע כגוש 18407 חלק מחלקה 34, גוש 18428 חלק מחלקה 14, 13, 4, 3, 2, 1, גוש 19112 חלקה 1, גוש 19892 חלקה 1 מגרשים 200-210, 211, 215 כפי מכרז מס' צפ/2017/253 ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 03/02/2022 מס' בנק/תאגיד: 10-898
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ, עסקים המפרץ

מס' שעבוד: 51 תאריך רישום: 27/02/2022 תאריך יצירה: 20/02/2022

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 27/02/2022 מהות השעבוד: המחאת זכות על דרך השעבוד
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 27/02/2022 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: שמות החייבים: עבודות הנדסה בנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511372583

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 27/02/2022 מס' בנק/תאגיד: 515360683
שם המלווה/נאמן: אחים טרבאני מרכז הבניה בע"מ

מס' שעבוד: 52 תאריך רישום: 27/02/2022 תאריך יצירה: 27/02/2022

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 27/02/2022 מהות השעבוד: המחאת זכות על דרך השעבוד
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה הסכום המובטח: ללא הגבלה

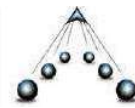
הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 27/02/2022 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: כהן יעקב עבודות הנדסה בנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511372583

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 27/02/2022 מס' בנק/תאגיד: 515360683
שם המלווה/נאמן: אחים טרבאני מרכז הבניה בע"מ





מס' שעבוד: 53 תאריך רישום: 03/04/2022 תאריך יצירה: 15/03/2022

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 03/04/2022 מהות השעבוד: המחאת זכות על דרך השעבוד
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 03/04/2022 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: שמות החייבים יעקב עב. הנדסה ופיתוח בע"מ ח.פ. 511372583

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 03/04/2022 מס' בנק/תאגיד: 515782738
שם המלווה/נאמן: פלס רימאן אומנות הבניה בע"מ

מס' שעבוד: 54 תאריך רישום: 05/04/2022 תאריך יצירה: 15/03/2022

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 05/04/2022 מהות השעבוד: המחאת זכות על דרך השעבוד
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 05/04/2022 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: שמות החייבים יעקב עב. הנדסה ופיתוח בע"מ ח.פ. 511372583

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 05/04/2022 מס' בנק/תאגיד: 515782738
שם המלווה/נאמן: פלס רימאן אומנות הבניה בע"מ

שינויים בחברה

שינוי בתקנון

תאריך רישום: 12/05/1996 תאריך החלטה: 26/04/1996

אין שינויי סטאטוס



תמצית זו הוכנה מתוך המידע האגור במחשב רישום החברות ביום 18/04/2022 בשעה 13:37

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן. אין להסתמך על הנתונים בנסח, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין.

לברור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד. יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה, כדוגמת רשות האכיפה והגבייה, הכונס הרשמי ומערכת בתי המשפט, הניתן אף הוא כשרות לציבור. המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל רשות המדינה המוסמכת.



נספח 4 :

העתק תעודת ההתאגדות של החברה



(עמודים 60 עד 60)



דשם החברות

נ שרד המשפטים

מדינת ישראל

פקודת החברות [נוסח חדש] תשמ"ג-1983

תעודה לאיגודה ולרישומה של חברה פרטית

זאת התעודה כי

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בניין ופיתוח בע"מ



נתאגדה ואושרה על פי פקודת החברות, כחברה בערבון מוגבל

שנת 1989
תשמ"ט

בחדש מרץ
אדר ב

ביום 13
1

שנת 1989
תשמ"ט

בחדש מרץ
אדר ב

13
1

ניתן בחתימת ידי בירושלים היום הזה



מס' חברה 51-137258-3

דשם החברות

נספח 5 :

העתק מדוחות כספיים מבוקרים של
החברה לשנים 2018-2020



(עמודים 62 עד 100)



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2018



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

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



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן הענינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזן
4	דוח רווח והפסד
5-12	באורים לדוחות הכספיים





Jacob Shachar
 Rami Cohen

יעקב שחר
 רמי כהן

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ (להלן- החברה) ליום 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת דוח רווח והפסד לשנים שנסתיימו באותם התאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים.

חיפה, י"ז טבת תש"פ
 14 בינואר 2020.

בלמר, שחר, כהן ושות'
 רואי חשבון



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
שקלים חדשים			
-	722,818	3	<u>רכוש שוטף</u>
184,909	82,076	4	מזומנים ושווי מזומנים
-	8,564	5	השקעות לזמן קצר
120,327	18,405	6	לקוחות
10,595,396	11,997,448	7	חייבים ויתרות חובה
9,142	35,535	8	עבודות בביצוע בניכוי מקדמות
<u>10,909,774</u>	<u>12,864,846</u>		פקיד שומה
<u>107,959</u>	<u>272,181</u>	2,9	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
<u>11,017,733</u>	<u>13,137,027</u>		
414,501	1,830,682	10	<u>התחייבויות שוטפות</u>
(7,991)	864,290	11	בנקים - משיכת יתר, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות
18,852	26,872	12	ספקים ונותני שרותים
<u>425,362</u>	<u>2,721,844</u>		זכאים ויתרות זכות
<u>500,000</u>	<u>972,722</u>	13	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
100	100		<u>הון עצמי</u>
10,092,271	9,442,361		הון מניות
<u>10,092,371</u>	<u>9,442,461</u>		יתרת רווח
<u>11,017,733</u>	<u>13,137,027</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

14 בינואר 2020

תאריך אישור
הדוחות הכספיים



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

דוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018		
שקלים חדשים		באור	
783,416	3,643,874	14	הכנסות מפרויקטים
770,693	3,522,437	15	עלות הפרויקטים
12,723	121,437		רווח גולמי
805,237	658,188	אי	הוצאות הנהלה וכלליות
792,514	536,751		הפסד לפני מימון
55,986	72,268	16	הוצאות מימון
848,500	609,019		הפסד לאחר מימון
(18,623)	40,891	17	הוצאות (הכנסות) אחרות
829,877	649,910		הפסד לפני מיסים
(600,000)	-	18	מיסים על הכנסה
1,429,877	649,910		הפסד השנה
11,522,148	10,092,271		יתרת רווח לתחילת השנה
10,092,271	9,442,361		יתרת רווח לסוף השנה



הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2018

באור 1 - החברה

החברה נוסדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית. עיסוקה העיקרי של החברה הינו ביצוע עבודות בנין בקבלנות, לפי הזמנה וביזום פרויקטים של בנייה למכירה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. בסיס הדיווח
הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית.
- ב. רכוש קבוע
הרכוש הקבוע מוצג במחיר העלות.
החברה מפחיתה את הרכוש הקבוע לפי שיטת הקו הישר ובשעורים המותרים לניכוי לפי תקנות מס הכנסה כדלקמן:

<u>אחוז הפחת</u>	<u>רכוש</u>
6-20	ריהוט, ציוד ומחשבים
15	כלי רכב
15	מכונות וציוד
20	מכולה

כלי רכב רשום על שם בעל עניין בחברה.

ג. בניה למכירה בניכוי מקדמות מלקוחות והכנסות שהוכרו

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

- א. שיעור ההשלמה של הפרויקטים בתום שנת הדוח הנו 25% או יותר.
- ב. תמורת המכירות של הפרויקטים מתחילת הפרויקט ועד לתום תקופת דיווח הנה 50% או יותר מסך הכנסות הפרויקט.
- ג. עד תום שנת הדוח נגבו לפחות 15% מתמורת המכירה של הפרויקט ויתרת התמורה להיגבות.
- ד. סך הכנסות הפרויקטים וסך עלויות הפרויקטים ידועים או ניתנים לאומדן מהימן.
- ה. חישוב ההכנסה והוצאות שייזקפו כנגדה מתבסס על תמורת המכירות שנצברו עד תום תקופת הדיווח, על שיעור ההשלמה של הפרויקטים לתום שנת הדוח ועל שיעור העלות החזויה ליתרת הפרויקטים.
- ו. שיעור ההשלמה של הפרויקטים לתום שנת הדוח תחושב כחס שבין עלויות שנצברו לסוף השנה לבין סך עלויות הפרויקט.
- ז. לצורך מס הדיווח יעשה לפי שיטת העבודות הגמורות, דהיינו על פי התנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה. תנאי עיקרי להכרה ברווח לצורך למס הכנסה הוא כי ניתן "טופס 4" והבניין ראוי לשימוש. (התקבלה תעודת גמר בניה ע"פ חוק התכנון והבניה).



באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. החברה בונה פרויקט בן 17 יחידות דיור ברחוב הנביאים בגוש 11025 בקריית אתא. הבניה החלה בשנת הדוח, הפרויקט טרם הבשיל כדי 25% מביצועו.

ד. הוצאות מימון
הוצאות מימון נזקפו ליחידות עבודה בהתאם להוצאות המימון הישירות המתייחסות לפרויקט. לפרויקט קיים ליווי בנקאי.

ה. שימוש באומדנים
בעריכת הדוחות הכספיים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של חלק מהנכסים וההתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים ועל נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלו.



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
-	722,818

מזומנים בבנקים

באור 4 - השקעות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
184,909	82,076

ניירות ערך

באור 5 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
-	8,564

לקוחות

באור 6 - חייבים ויתרות חובה



ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
26,671	18,405
93,656	-
120,327	18,405

מוסדות

בעלי מניות

באור 7 - עבודות בביצוע בניכוי מקדמות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
10,595,396	14,072,533
-	(2,075,085)
10,595,396	11,997,448

עבודות בביצוע

בניכוי: מקדמות מלקוחות

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - פקיד שומה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
9,142	26,393
-	9,142
<u>9,142</u>	<u>35,535</u>

מקדמות בשנת הדוח
פקיד שומה שנים קודמות

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
11,300	11,300
5,075	5,075
225,473	301,999
45,870	45,870
<u>287,718</u>	<u>364,244</u>
(11,300)	(11,300)
(5,075)	(5,075)
(121,554)	(32,700)
(41,830)	(42,988)
<u>(179,759)</u>	<u>(92,063)</u>
<u>107,959</u>	<u>272,181</u>

עלות

מבנים ארעיים
מכונות וציוד
כלי רכב
ריהוט וציוד משרדי

פחת נצבר

מבנים ארעיים
מכונות וציוד
כלי רכב
ריהוט וציוד משרדי



באור 10 - בנקים - משיכת יתר, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
414,501	-
-	1,802,439
-	28,243
<u>414,501</u>	<u>1,830,682</u>

בנקים - משיכת יתר
הלוואות לזמן קצר
חלויות שוטפות של הלוואות לז"א

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
(7,991)	267,908
-	596,382
<u>(7,991)</u>	<u>864,290</u>

ספקים
המחאות לפרעון

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
3,300	15,300
15,552	11,572
<u>18,852</u>	<u>26,872</u>

עובדים
זכאים שונים והוצאות לשלם

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
-	883,287
500,000	117,678
-	(28,243)
<u>500,000</u>	<u>972,722</u>

הלוואת בעלים
הלוואות לזמן ארוך
בניכוי: חלויות שוטפות



באור 14 - הכנסות מפרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
783,416	3,643,874

הכנסות מעבודות גמורות

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - עלות הפרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
שקלים חדשים		
9,642,475	1,126,716	קרקע
39,055	400,256	חומרים
-	220,521	שכר עבודה ונלוות
1,531,729	4,914,506	קבלני משנה
152,830	337,575	מימון ושונות
<u>11,366,089</u>	<u>6,999,574</u>	
<u>(10,595,396)</u>	<u>(3,477,137)</u>	שינויים בעבודות
<u>770,693</u>	<u>3,522,437</u>	

באור 16 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
שקלים חדשים		
19,207	65,028	ריבית ועמלות בנקאיות
36,408	-	ריבית ביקורת ניכויים
371	-	ריבית מס הכנסה
-	7,240	ריבית לבעלי מניות
<u>55,986</u>	<u>72,268</u>	

באור 17 - הוצאות (הכנסות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
שקלים חדשים		
(19,799)	(7,799)	רווח מניירות ערך
(2,854)	12,005	שערוך ניירות ערך
4,030	36,685	הפסד ממכירת כלי רכב
<u>(18,623)</u>	<u>40,891</u>	



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - מיסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
600,000	-

הפרשה בגין שנים קודמות



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

רשימה א' - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
שקלים חדשים		
413,978	376,523	שכר עבודה
134,105	80,982	סוציאליות ונלוות
11,148	14,627	משרדיות
12,472	10,775	דואר, טלפון ואינטרנט
2,719	4,821	החזקה ותיקונים
(26,184)	(29,223)	אחזקת רכב
22,917	26,632	מיסים ואגרות
28,672	-	פרסום
20,085	20,513	שרותים מקצועיים
6,987	6,223	ספרות והשתלמות מקצועית
2,000	1,000	מכרזים
5,767	2,670	כיבודים
86,299	105,879	תרומות ומתנות
48,035	(12)	חובות אבודים וביטול יתרות
36,237	36,778	פחת
805,237	658,188	



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

דוח התאמה לצרכי מס לשנת 2018

<u>לשנת המס 2018</u>	
<u>שקלים חדשים</u>	
649,910	הפסד לפי דוח רווח והפסד
פחות:	
36,685	הפסד הון ממכירת רכב
12,005	שערוך ניירות ערך
329,791	הוצאות מנהלה 18 ד'
<u>378,481</u>	
הפסד	
נוסף:	
7,799	רווח מניירות ערך
97,648	הפסד מועבר משנה קודמת
<u>105,447</u>	
הפסד מתואם לצרכי מס	
<u>376,876</u>	
58,609	הפסד הון מועבר משנה קודמת
<u>13,999</u>	הפסד הון ממכירת רכב
72,608	סה"כ הפסד הון
7,799	פחות: רווח מניירות ערך
<u>64,809</u>	הפסד הון להעברה לשנים הבאות



בדקנו את דוח ההתאמה למס של כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ לשנת המס 2018 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאמת את הכנסה של החברה לפי דו"ח רווח והפסד שלה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 להכנסה שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

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

לדעתנו, בכפיפות לאמור בפיסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

חיפה, י"ז טבת תש"פ
14 בינואר 2020.

בלמר, שחר, כהן ושות'
רואי חשבון

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019



בלמר, שחר, כהן ושות' רואי חשבון

Blemmer, Shachar, Cohen & co CPA

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

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזן
4	דוח רווח והפסד
5-10	באורים לדוחות הכספיים





Jacob Shachar
 Rami Cohen

יעקב שחר
 רמי כהן

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ (להלן- החברה) ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת דוח רווח והפסד לשנים שנסתיימו באותם התאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים.

חיפה, י"ג שבט תשפ"א
 26 בינואר 2021.

בלמר, שחר, כהן ושות'
 רואי חשבון



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
שקלים חדשים			
722,818	1,382,925	3	רכוש שוטף
82,076	91,594	4	מזומנים ושווי מזומנים
8,564	267,536	5	השקעות לזמן קצר
18,405	67,000	6	לקוחות
11,997,448	6,378,974	7	חייבים ויתרות חובה
-	4,300,000	2	עבודות בביצוע בניכוי מקדמות
35,535	26,393	8	זכויות במקרקעין
12,864,846	12,514,422		פקיד שומה
272,181	226,506	2,9	רכוש קבוע, נטו
13,137,027	12,740,928		
1,830,682	529,494	10	התחייבויות שוטפות
864,290	1,684,289	11	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות
26,872	106,096	12	ספקים ונותני שרותים
2,721,844	2,319,879		זכאים ויתרות זכות
972,722	996,699	13	התחייבויות לזמן ארוך
100	100		הון עצמי
9,442,361	9,424,250		הון מניות
9,442,461	9,424,350		יתרת רווח
13,137,027	12,740,928		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

26 בינואר 2021

תאריך אישור
הדוחות הכספיים



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

רווח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	שקלים חדשים	באור
3,643,874	10,197,919		14 הכנסות מפרויקטים
3,522,437	9,525,207		15 עלות הפרויקטים
121,437	672,712		רווח גולמי
658,188	632,281	א'	הוצאות הנהלה וכלליות
(536,751)	40,431		רווח (הפסד) לפני מימון
72,268	68,530	16	הוצאות מימון
609,019	28,099		הפסד לאחר מימון
40,891	(9,988)	17	הוצאות (הכנסות) אחרות
649,910	18,111		הפסד השנה
10,092,271	9,442,361		יתרת רווח לתחילת השנה
9,442,361	9,424,250		יתרת רווח לסוף השנה



הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019

באור 1 - החברה

החברה נוסדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית. עיסוקה העיקרי של החברה הינו ביצוע עבודות בנין בקבלנות, לפי הזמנה וביזום פרויקטים של בנייה למכירה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. בסיס הדיווח
הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית.
- ב. רכוש קבוע
הרכוש הקבוע מוצג במחיר העלות.
החברה מפחיתה את הרכוש הקבוע לפי שיטת הקו הישר ובשעורים המותרים לניכוי לפי תקנות מס הכנסה כדלקמן :

<u>אחוז הפחת</u>	<u>רכוש</u>
6-20	ריהוט, ציוד ומחשבים
15	כלי רכב
15	מכונות וציוד
20	מכולה

כלי רכב רשום על שם בעל עניין בחברה.

- ג. בניה למכירה בניכוי מקדמות מלקוחות והכנסות שהוכרו
הכנסות מעבודות יזומות המהווים דירות מגורים לשם מכירתם נכללות בדו"חות הכספיים, לפי שיטת עבודות הגמורות ומדווחים על רווח רק עם גמר העבודה. לצורך מס הדיווח יעשה לפי שיטת העבודות הגמורות, דהיינו על פי התנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה.
תנאי עיקרי להכרה ברווח לצורך מס הכנסה הוא כי ניתן "טופס 4" והבניין ראוי לשימוש. (התקבלה תעודת גמר בניה ע"פ חוק התכנון והבניה).



- ד. החברה בונה פרויקט בן 17 יחידות דיור ברחוב הנביאים בגוש 11025 בקריית אתא.

- ה. זכויות במקרקעין
לחברה מגרש המיועד לבנייה נמצא ברחוב הנביאים בקריית אתא.

- ו. הוצאות מימון
הוצאות מימון נזקפו ליחידות עבודה בהתאם להוצאות המימון הישירות המתייחסות לפרויקט.
לפרויקט קיים ליווי בנקאי.

- ז. שימוש באומדנים
בעריכת הדוחות הכספיים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של חלק מהנכסים וההתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותננים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים ועל נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלו.

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
722,818	1,382,925

מזומנים בבנקים

באור 4 - השקעות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
82,076	91,594

ניירות ערך

באור 5 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
8,564	267,536

לקוחות

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
18,405	-
-	67,000
18,405	67,000

מוסדות
חייבים שונים



באור 7 - עבודות בביצוע בניכוי מקדמות

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
14,072,533	16,225,725
(2,075,085)	(9,846,751)
11,997,448	6,378,974

עבודות בביצוע
בניכוי: מקדמות מלקוחות

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - פקיד שומה

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
26,393	-
9,142	26,393
<u>35,535</u>	<u>26,393</u>

מקדמות בשנת הדוח
פקיד שומה שנים קודמות

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
11,300	11,300
5,075	5,075
301,999	301,999
45,870	45,870
<u>364,244</u>	<u>364,244</u>
(11,300)	(11,300)
(5,075)	(5,075)
(32,700)	(78,000)
(42,988)	(43,363)
<u>(92,063)</u>	<u>(137,738)</u>
<u>272,181</u>	<u>226,506</u>

עלות

מבנים ארעיים
מכונות וציוד
כלי רכב
ריהוט וציוד משרדי

פחת נצבר

מבנים ארעיים
מכונות וציוד
כלי רכב
ריהוט וציוד משרדי



באור 10 - הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
1,802,439	501,158
28,243	28,336
<u>1,830,682</u>	<u>529,494</u>

הלוואות לזמן קצר
חלויות שוטפות של הלוואות לז"א

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
267,908	802,384
596,382	881,905
864,290	1,684,289

ספקים
המחאות לפרעון

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
-	82,328
15,300	14,158
11,572	9,610
26,872	106,096

מוסדות
עובדים
זכאים שונים והוצאות לשלם

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
883,287	934,674
117,678	90,361
(28,243)	(28,336)
972,722	996,699

הלוואת בעלים
הלוואות לזמן ארוך
בניכוי: חלויות שוטפות



באור 14 - הכנסות מפרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
3,643,874	10,197,919

הכנסות מעבודות קבלניות כקבלן מבצע

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - עלות הפרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
שקלים חדשים		
1,126,716	-	קרקע
400,256	5,526,450	חומרים
220,521	209,953	שכר עבודה ונלוות
4,914,506	9,335,489	קבלני משנה
337,575	906,508	מימון ושונות
<u>6,999,574</u>	<u>15,978,400</u>	
<u>(3,477,137)</u>	<u>(6,453,193)</u>	שינויים בעבודות
<u>3,522,437</u>	<u>9,525,207</u>	

באור 16 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
שקלים חדשים		
65,028	68,530	ריבית ועמלות בנקאיות
7,240	-	ריבית לבעלי מניות
<u>72,268</u>	<u>68,530</u>	

באור 17 - הוצאות (הכנסות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
שקלים חדשים		
-	(470)	ריבית מוסדות
(7,799)	173	הפסד מניירות ערך
12,005	(9,691)	שערוך ניירות ערך
36,685	-	הפסד ממכירת כלי רכב
<u>40,891</u>	<u>(9,988)</u>	



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

רשימה א' - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
שקלים חדשים		
376,523	279,278	שכר עבודה
80,982	123,508	סוציאליות ונלוות
14,627	15,265	משרדיות
10,775	11,085	דואר, טלפון ואינטרנט
4,821	9,278	אחזקה ותיקונים
(29,223)	(37,013)	אחזקת רכב
26,632	23,873	מיסים ואגרות
20,513	31,991	שרותים מקצועיים
6,223	16,673	ספרות והשתלמות מקצועית
1,000	-	מכרזים
2,670	923	כיבודים
105,879	111,757	תרומות ומתנות
(12)	(12)	חובות אבודים וביטול יתרות
36,778	45,675	פחת
658,188	632,281	



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

דוח התאמה לצרכי מס לשנת 2019

<u>לשנת המס 2019</u>	
<u>שקלים חדשים</u>	
18,111	הפסד לפי דוח רווח והפסד
	נוסף:
9,691	שערוך ניירות ערך
376,876	הפסד מועבר משנה קודמת
470	ריבית ממס הכנסה
<u>387,037</u>	
<u>405,148</u>	הפסד
	פחות:
173	הפסד מניירות ערך
236,048	הוצאות מנהלה לפי 18 ד'
<u>236,221</u>	
<u>168,927</u>	הפסד מתואם לצרכי מס
64,809	הפסד הון מועבר משנה קודמת
<u>173</u>	נוסף: הפסד מניירות ערך
<u>64,982</u>	הפסד הון להעברה לשנים הבאות

בדקנו את דוח ההתאמה למס של כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ לשנת המס 2019 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאמת את ההכנסה של החברה לפי דו"ח רווח והפסד שלה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 להכנסה שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

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

לדעתנו, בכפיפות לאמור בפיסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

חיפה, י"ג שבט תשפ"א
26 בינואר 2021.

בלמר, שחר, כהן ושות'
רואי חשבון

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020



בלמר, שחר, כהן ושות' רואי חשבון

Blemmer, Shachar, Cohen & co CPA

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

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העינים

עמוד

2

דוח רואה החשבון המבקר

3

מאזן

4

דוח רווח והפסד

5-11

באורים לדוחות הכספיים





Jacob Shachar
 Rami Cohen

יעקב שחר
 רמי כהן

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ (להלן- החברה) ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת דוח רווח והפסד לשנים שנסתיימו באותם התאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים.

חיפה, ה' חשוון תשפ"ב
 11 באוקטובר 2021.

בלמר, שחר, כהן ושות'
 רואי חשבון



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
שקלים חדשים			
1,382,925	4,175,967	3	<u>רכוש שוטף</u>
91,594	93,450	4	מזומנים ושווי מזומנים
267,536	5,438,095	5	השקעות לזמן קצר
67,000	137,000	6	לקוחות
6,378,974	3,371,775	7	חייבים ויתרות חובה
4,300,000	4,300,000	2	עבודות בביצוע בניכוי מקדמות
26,393	-	8	זכויות במקרקעין
12,514,422	17,516,287		פקיד שומה
226,506	1,070,374	2,9	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
12,740,928	18,586,661		
529,494	29,376	10	<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,684,289	6,009,717	11	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות
106,096	133,903	12	ספקים ונותני שרותים
-	40,881	8	זכאים ויתרות זכות
2,319,879	6,213,877		פקיד שומה
996,699	1,778,098	13	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
100	100		<u>הון עצמי</u>
9,424,250	10,594,586		הון מניות
9,424,350	10,594,686		יתרת רווח
12,740,928	18,586,661		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

11 באוקטובר 2021

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

רווח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	שקלים חדשים	באור
10,197,919	43,162,606		14 הכנסות מפרויקטים
9,525,207	41,324,866		15 עלות הפרויקטים
672,712	1,837,740		רווח גולמי
632,281	610,614		הוצאות הנהלה וכלליות
40,431	1,227,126		רווח לפני מימון
68,060	17,765	16	הוצאות (הכנסות) מימון
(27,629)	1,209,361		רווח (הפסד) לאחר מימון
(9,518)	(1,856)	17	הוצאות (הכנסות) אחרות
(18,111)	1,211,217		רווח (הפסד) לפני מיסים
-	40,881		מיסים על הכנסה
(18,111)	1,170,336		רווח (הפסד) השנה
9,442,361	9,424,250		יתרת רווח לתחילת השנה
9,424,250	10,594,586		יתרת רווח לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020

באור 1 - החברה

החברה נוסדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית. עיסוקה העיקרי של החברה הינו ביצוע עבודות בנין בקבלנות, לפי הזמנה וביזום פרויקטים של בנייה למכירה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. בסיס הדיווח
הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית.
- ב. רכוש קבוע
הרכוש הקבוע מוצג במחיר העלות.
החברה מפחיתה את הרכוש הקבוע לפי שיטת הקו הישר ובשעורים המותרים לניכוי לפי תקנות מס הכנסה כדלקמן:
- | <u>אחוז הפחת</u> | <u>רכוש</u> |
|------------------|---------------------|
| 6-20 | ריהוט, ציוד ומחשבים |
| 15 | כלי רכב |
| 15 | מכונות וציוד |
| 20 | מכולה |
- כלי רכב רשום על שם בעל עניין בחברה.
- ג. בניה למכירה בניכוי מקדמות מלקוחות והכנסות שהוכרו
הכנסות מעבודות יזומות המהווים דירות מגורים לשם מכירתם נכללות בדו"חות הכספיים, לפי שיטת עבודות הגמורות ומדווחים על רווח רק עם גמר העבודה. לצורך מס הדיווח יעשה לפי שיטת העבודות הגמורות, דהיינו על פי התנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה.
תנאי עיקרי להכרה ברווח לצורך מס הכנסה הוא כי ניתן "טופס 4" והבניין ראוי לשימוש. (התקבלה תעודת גמר בניה ע"פ חוק התכנון והבניה).
- ד. עבודות בביצוע
עבודות קבלניות הם עבודות הנעשות על פי הזמנה של לקוח עפ"י מפרט ספציפי. הכנסה תוכר על פי שיטת שיעור השלמה אשר נקבע על בסיס העלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה. עבודות ששיעור היקפן פחות מ-25% בניכוי מקדמות מוצגות בעבודות בביצוע. למרות זאת עבודה שהיקפה כ-15% ביצוע, הוצג בגינה רווח בספרים שתואם לצורך מס.
- ה. החברה בונה פרויקט בן 17 יחידות דיור ברחוב הנביאים בגוש 11025 בקריית אתא. העבודה הסתיימה לאחר שנת הדוח.
- ו. זכויות במקרקעין
לחברה מגרש המיועד לבנייה נמצא ברחוב הנביאים בקריית אתא. המגרש נמכר לאחר שנת הדוח.
- ז. הוצאות מימון
הוצאות מימון נזקפו ליחידות עבודה בהתאם להוצאות המימון הישירות המתייחסות לפרויקט. לפרויקט קיים ליווי בנקאי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

ט. ערבויות
החברה קיבלה ערבויות מבנק לאומי לישראל בסך 5,256,786 ש"ח.



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
1,382,925	4,175,967

מזומנים בבנקים

באור 4 - השקעות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
91,594	93,450

ניירות ערך

באור 5 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
267,536	4,683,854
-	454,241
-	300,000
267,536	5,438,095

לקוחות
המחאות לגביה
הכנסות לקבל



באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
67,000	137,000

חייבים שונים

באור 7 - עבודות בביצוע בניכוי מקדמות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
16,225,725	21,936,411
(9,846,751)	(18,564,636)
6,378,974	3,371,775

עבודות בביצוע
בניכוי: מקדמות מלקוחות

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - פקיד שומה

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
-	(40,881)
26,393	-
<u>26,393</u>	<u>(40,881)</u>

הפרשה למס בשנת הדוח
פקיד שומה שנים קודמות

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
-	891,240
11,300	11,300
5,075	5,075
301,999	301,999
45,870	45,870
<u>364,244</u>	<u>1,255,484</u>

עלות
משרד כרמיאל
מבנים ארעיים
מכונות וציוד
כלי רכב
ריהוט וציוד משרדי

(11,300)	(11,300)
(5,075)	(5,075)
(78,000)	(123,300)
(43,363)	(43,614)
-	(1,821)
<u>(137,738)</u>	<u>(185,110)</u>
<u>226,506</u>	<u>1,070,374</u>

פחת נצבר
מבנים ארעיים
מכונות וציוד
כלי רכב
ריהוט וציוד משרדי
משרד כרמיאל

באור 10 - הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
501,158	-
28,336	29,376
<u>529,494</u>	<u>29,376</u>

הלוואות לזמן קצר
חלויות שוטפות של הלוואות לז"א

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
802,384	3,356,596
881,905	2,653,121
<u>1,684,289</u>	<u>6,009,717</u>

ספקים
המחאות לפרעון

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
82,328	33,521
14,158	15,493
9,610	84,889
<u>106,096</u>	<u>133,903</u>

מוסדות
עובדים
זכאים שונים והוצאות לשלם

באור 13 - התחייבויות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
934,674	1,745,035
90,361	62,439
(28,336)	(29,376)
<u>996,699</u>	<u>1,778,098</u>

הלוואת בעלים
הלוואות לזמן ארוך
בניכוי: חלויות שוטפות



באור 14 - הכנסות מפרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
<u>10,197,919</u>	<u>43,162,606</u>

הכנסות מעבודות קבלניות כקבלן מבצע

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - עלות הפרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
שקלים חדשים		
5,526,450	9,436,104	חומרים
209,953	312,474	שכר עבודה ונלוות
9,335,489	35,277,658	קבלני משנה
906,508	2,009,315	מימון ושונות
<u>15,978,400</u>	<u>47,035,551</u>	
<u>(6,453,193)</u>	<u>(5,710,685)</u>	שינויים בעבודות
<u>9,525,207</u>	<u>41,324,866</u>	

באור 16 - הוצאות (הכנסות) מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
שקלים חדשים		
68,530	35,473	ריבית ועמלות בנקאיות
(470)	(17,708)	ריבית מוסדות
<u>68,060</u>	<u>17,765</u>	



באור 17 - הוצאות (הכנסות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
שקלים חדשים		
173	175	הפסד מניירות ערך
(9,691)	(2,031)	שערוך ניירות ערך
<u>(9,518)</u>	<u>(1,856)</u>	

כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

רשימה א' - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
שקלים חדשים		
279,278	315,348	שכר עבודה
123,508	74,087	סוציאליות ונלוות
15,265	16,268	משרדיות
11,085	11,232	דואר, טלפון ואינטרנט
9,278	2,765	אחזקה ותיקונים
(37,013)	(14,674)	אחזקת רכב
23,873	24,494	מיסים ואגרות
31,991	39,209	שרותים מקצועיים
16,673	1,609	ספרות והשתלמות מקצועית
923	1,100	כיבודים
111,757	91,804	תרומות ומתנות
(12)	-	חובות אבודים וביטול יתרות
45,675	47,372	פחת
632,281	610,614	



כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ

דוח התאמה לצרכי מס לשנת 2020

<u>לשנת המס 2020</u>	
<u>שקלים חדשים</u>	
1,211,217	רווח לפי דוח רווח והפסד

2,031	פחות:
168,927	שערך ניירות ערך
17,708	הפסד מועבר משנה קודמת
1,220,000	ריבית ממס הכנסה
-----	רווח מעבודות פחות מ 25%
1,408,666	

197,449	הפסד

175	פחות:
375,018	הפסד מניירות ערך
-----	הוצאות מנהלה לפי 18 ד'
375,193	

177,744	רווח מתואם לצרכי מס

64,982	הפסד הון מועבר משנה קודמת

175	נוסף: הפסד מניירות ערך
-----	הפסד הון להעברה לשנים הבאות
65,157	

בדקנו את דוח ההתאמה למס של כהן יעקב - עבודות הנדסה, בנין ופיתוח בע"מ לשנת המס 2020 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאמת את ההכנסה של החברה לפי דו"ח רווח והפסד שלה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 להכנסה שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

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

לדעתנו, בכפיפות לאמור בפיסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

חיפה, ה' חשון תשפ"ב
11 באוקטובר 2021.

בלמר, שחר, כהן ושות'
רואי חשבון



נספח 6 :

העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים של 
בעל המניות בחברה

(עמודים 102 עד 115)



משרד המשפטים
הכונס הרשמי

ת.א.

בית המשפט המחוזי

ב

דין וחשבון על חובות ונכסים

דו"ח מוקדם מוגש לפי סעיף 17(א)(2) לפקודת פשיטת הרגל, [נוסח חדש], תש"ם - 1980
(להלן "הפקודה")

אני הח"מ מספר זהות מען

מגיש לבית המשפט דין וחשבון על חובותיי ונכסי, כמצורף לבקשתי מיום למתן צו כינוס, וזאת בהתאם לסעיף 17(א)(2) לפקודה ולתקנה 6 לתקנות פשיטת הרגל, תשמ"ה - 1985.

לחשומת לב מגיש הדו"ח:

1. לפי סעיף 25 לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ם-1980, מוטלת עליך חובה, תוך שלושה ימים מתאריך מתן צו קבלת הנכסים נגדך, להגיש לכונס הרשמי דין וחשבון על מצב עסקיך, בנוסף על הדו"ח המוקדם שהנך מגיש בזה. עם זאת, הכונס הרשמי (הוא בלבד) הוסמך באותו סעיף לפטור אותך מהחובה להגיש את הדו"ח הנוסף, אם ימצא שהדו"ח שהנך מגיש בזה כבר כולל את המידע הדרוש לניהול תקין של פשיטת הרגל. הקפד, איפוא, למלא דו"ח מוקדם זה בשלמות, בכל פרטי, ויתכן שבכך תימנע ממך טרחה נוספת והוצאות הכרוכות בהגשת הדו"ח הנוסף על מצב העסקים.
2. הקפד למלא בדיוק, וללא השמטות את כל הפרטים הנדרשים בדו"ח זה. בהתאם לסעיף 213א לפקודה, מי שנדרש למסור מידע לכונס הרשמי, לפי הוראות הפקודה ומסר ביודעין מידע חלקי או כוזב, עובר עבירה פלילית ודינו מאסר שנה.
3. במידה והמקום לא מספיק יש לצרף דפים נוספים.

חלק א - פרטים אישיים

יש למלא פרטים מלאים של החייב, בן-זוגו, ילדיו הקטינים וילדיו הבגירים הגרים עימו. צרף צילום תעודות הזהות.

פרטים	החייב	בן זוגו	ילד	ילד
מספר זהות	805934058			
שם משפחה	רז			
שם משפחה קודם				
שם פרטי	יעקב			
שם פרטי קודם				
שם האב	רז			
שנת לידה	1948			



			מזב משפחתי*
			מס' דרכון
			המדינה המוציאה
			כתובת מלאה
			טלפון
			פקס

* יש לצרף הסכם והסדר ממון במקרה של גירושין.
 057-4972102
 04-9884156
 04-9582010

הערות:

חלק ב - חובות

1. פירוט החובות
 (יש לפרט את כל החובות ולצרף מסמכי שיעבוד):

שעבודים קיימים להבטחת החוב	מהות השעבוד	ממה נובע החוב	מאימתי קיים החוב	סכום החוב כש"ח ליום הגשת הבקשה	סכום החוב כש"ח ביום היווצרו	כתובת מלאה ומיקוד	השם המלא של הנושה ובא כוחו	סכום
								1. 1000000
								2.
								3. 1000000
								4.
								5.
								6.
								7.
								8.

סה"כ החובות:
 סה"כ השעבודים:
 פחות סה"כ החובות:
 יתרת החובות:

הערות:

1. פרט כל חוב בנפרד, לדוגמא: אם הנך חייב לאדם אחד שני סכומים, האחד בעד שכר דירה והשני לשם החזרת הלוואה שקבלת ממנו - ציין כל אחד מהם בשורה נפרדת, בהיותם חובות שונים זה מזה. חובות שונים לאותו אדם השתדל לרשום בזה אחר זה ברציפות.
2. בעמודה מהות השעבוד יש לציין "משכנתא", "משכון" וכיוצ"ב, ככל שהם קיימים להבטחת החוב הנדון. בעמודה סכום השעבוד, ציין את הסכום שעדיין נותר לתשלום לשם ביטול השעבוד.
2. ערכויות
 יש לפרט את כל הערכויות ולצרף צילום המסמכים.

(1) ערבויות שהחייב נתן:

פרטים	ערבות 1	ערבות 2	ערבות 3
שם הנושה			
כתובת			
טלפון			
פקס			
סיבה למתן העברות			
סכום הערבות בש"ח ביום מתן הערבות			
תאריך החתימה			
הנערב (החייב העיקרי)			
כתובת הנערב			
ערבים נוספים (1) שם			
ערבים נוספים (1) כתובת			
ערבים נוספים (2) שם			
ערבים נוספים (2) כתובת			

(2) ערבויות שניתנו לחייב:

פרטים	הלוואה 1	הלוואה 2	הלוואה 3
סכום ההלוואה בש"ח			
המלווה			
תאריך מתן ההלוואה			
פרטי הערבים (1) שם			
פרטי הערבים (1) כתובת			
פרטי הערבים (2) שם			
פרטי הערבים (2) כתובת			
פרטי הערבים (3) שם			
פרטי הערבים (3) כתובת			

חלק ג - הוצאות

יש לפרט הוצאות חודשיות שוטפות והוצאות מיוחדות בשנתיים האחרונות.

ההוצאות	סכום חודשי בש"ח	סכום חד פעמי בש"ח	הערות
שכר דירה	1		
אחזקת בית (מים, חשמל, גז ארנונה)	2000		
מזון, הלבשה והנעלה	4000		
חינוך, תרבות וכידור	1000		
מתנות ומענקים* (מעל 3,000 ש"ח)	1		
משכנתא	1		
תשלום חובות	1		
נסיעות לחו"ל	1		

אחר:			
אחר:			
אחר:			

* פרט שם המקבל וכתובתו המלאה, תאריך הענקה, הסכום והסיבה.

חלק ד - הליכים משפטיים

יש לפרט פסקי דין ותיקים תלויים בבתי משפט ובלשכות הוצאה לפועל - יש לצרף עותק מפסק הדין וכל החלטה ואם טרם ניתן - מכתב התביעה.

1. תביעות תלויות בבתי משפט - נגד החייב

בית המשפט	מס' התיק	הנושה - התובע	מהות ההליך	סכום החוב בש"ח*
.1				
.2				
.3				
.4				

* סכום החוב נכון ליום מתן פסק הדין או ההחלטה, ואם טרם ניתן - ליום הגשת כתב התביעה.

2. הליכי הוצאה לפועל - נגד החייב

לשכת ההוצאה לפועל	מס' התיק	הזוכה	סוג - פסק דין או שיקים	סכום החוב בש"ח לתאריך הגשת הבקשה
.1				
.2				
.3				
.4				

אחד אילן ספק תביעה

3. תביעות תלויות בבתי משפט - של החייב

פרט פסקי דין שיצאו לטובתך בשנתיים האחרונות והליכים משפטיים שטרם נסתיימו.

בית המשפט	מס' התיק	הנתבע	מהות ההליך	סכום החוב בש"ח*
.1				
.2				
.3				
.4				

* סכום החוב נכון ליום מתן פסק הדין או ההחלטה, ואם טרם ניתן - ליום הגשת כתב התביעה.
4. הליכי הוצאה לפועל - של החייב

פרט הליכי הוצאה לפועל שנפתחו על ידך בשנתיים האחרונות

לשכת	מס' התיק	הזוכה	סוג - פס"ד או	סכום החוב
------	----------	-------	---------------	-----------

ההוצל"פ	שיקים	בש"ח לתאריך הגשת הבקשה
1.		
2.		
3.		
4.		

חלק ה - פרטים על עיסוק והכנסות

1. הכנסות מעיסוק יש לצרף תלוש משכורת של שלושת החודשים האחרונים וטופס 106 או דו"ח אחרון למס הכנסה ודו"ח הכנסות והוצאות ל- 12 החודשים האחרונים.

פרטים	החייב	בן הזוג
המקצוע	מנהל חברה	
שם מקום העבודה	בן יעקב צה (ה/2003)	
כתובת מקום העבודה (עיר, רחוב, מיקוד, טל' פקס)	ח' התקן 10 סניף 95820010 - 9584156	
תאריך תחילת העבודה	1987	
הכנסה חודשית ברוטו בש"ח	10.000'	
הכנסה חודשית נטו בש"ח	10.000'	
הטבות ותשלומים אחרים	-	

אם יש לחייב או לבן הזוג עיסוק נוסף, יש לצרף דף עם הפרטים כנ"ל.

2. הכנסות שלא מעיסוק יש לפרט סכומים שהתקבלו ב- 12 החודשים האחרונים ולצרף מסמכים מאמתים.

מקור ההכנסה	הסכום בש"ח	מקבל ההכנסה		פרטי המשלם והערות
		החייב	בן הזוג	
קצבאות ביטוח לאומי - פרט (ילדים, אבטלה, נכות וכו')	2038	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	קצבאות - פנקס
שכר דירה (צרף חוזה)	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
פיצויים (פרט מקור)	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
תקבולים מניירות ערך	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
תקבולים מזכויות יוצרים	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
קצבה מתו"ל	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ירושה (כולל זכות שטרם מומשה)	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
מתנות ומענקים	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
תמיכה (ממוסדות ומפרטיים)	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
אחר	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
אחר	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

3. הכנסות ילדי החייב הקטינים וילדיו הבגירים הגרים עימו יש לרשום סכומים חודשיים במשבצות המתאימות.

אחר	הכנסה בש"ח			השם		
	מגימלה	מביטוח לאומי	מעיסוק	פרטי	משפחה	
						1.
						2.
						3.
						4.

חלק ו - נכסים וזכויות

יש לרשום את הנכסים והזכויות של החייב, בן-זוגו, ילדיו הקטינים וילדיו הבגירים הגרים עימו.

1. נכסי דלא נידי
יש לצרף נסח רישום עדכני / חוזה חכירה / חוזה שכירות.

נכס 4	נכס 3	נכס 2	נכס 1	פרטים
				סוג נכס
			ד"ר	גוש/ספר
			18963	חלקה ותת חלקה/דף
			89	מהות הזכות
			חכירה	החלק בזכות ב- %
			33%	בעלים רשומים
			כפ"ק	כתובת הנכס
			ה' 35 - קמחא	תאריך רכישה
			1986	סכום הרכישה בש"ח
			כ"ה סכ"ה	שווי בש"ח כיום
			1.800.000	בעלים נוספים (1) (שם)
				בעלים נוספים (1) (כתובת)
				בעלים נוספים (2) (שם)
				בעלים נוספים (2) (כתובת)
				שעבודים
				מקום רישום השעבוד
				לטובת
				כתובת
				הסכום
				מתאריך

2. נכסי דלא נידי שהועברו לאחרים - בתמורה ושלא בתמורה יש לפרט את כל הנכסים שהועברו לאחרים בעשר השנים האחרונות.



פרטים	נכס 1	נכס 2	נכס 3	נכס 4
סוג נכס				
גוש/ספר				
חלקה ותת חלקה/דף				
תאריך העברה				
תמורת ההעברה בש"ח				
בעל הזכות*				
החלק בזכויות ב- %				
בעלים נוספים וחלקם				
בעלים נוספים וחלקם				

* אם בעל הזכות הוא קרוב משפחה, ציין את הקרבה

3. מניות וזכויות בתאגיד
יש לצרף תמצית מרשם החברות

שם התאגיד	בעל המניות/הזכויות	פרוט המניות/ הזכויות	התפקיד בתאגיד
1. ש"ח/מניות הנדסה	סל יעקב	100	מנכ"ל
2. בנין ומימון בע"מ			
3.			
4.			

4. השקעות בניירות ערך סחירים
פרט השקעות בניירות ערך סחירים. יש לצרף תדפיס מעודכן ליום הבקשה.



שם בעל ההשקעה	שם הבנק/מנהל תיק ההשקעות וכתובתו	שווי תיק ההשקעות בש"ח
1.		
2.		
3.		
4.		

5. זכויות ונכסים אחרים
פרט זכויות כמו: זכויות יוצרים וזכויות לפי חוזה ונכסים כמו: אופנוע, כלי שיט, וצרך מסמכים מאמתים.

שם בעל הזכות/הנכס	מהות הזכות/הנכס	מועד הרכישה	סכום הרכישה בש"ח	פרטים והערות
1.				
2.				
3.				
4.				



6. מלאי עסקי

פרט את כל המלאי העיסקי שיש לך בתאריך הגשת הבקשה כולל עלותו.

שם הפריט	יחידה	כמות	מחיר רכישה בש"ח	עלות כוללת בש"ח	הערות

7. כלי רכב

יש לצרף מסמכי בעלות של רכב וכן מסמכי השעבודים.

פרטים	רכב 1	רכב 2	רכב 3
מס' רישוי			
תוצרת			
שנת ייצור			
הבעלים הרשומים			
שימוש הרכב (פנאי, עסק)			
שעבודים (מישכון/עיקול)			
מקום רישום השעבוד			
לטובת			
סכום בש"ח			
מתאריך			

8. דברי ערך

יש לפרט תכשיטים, ריהוט, ריהוט עתיק, תמונות, שטיחים, כלי כסף וזהב.

סוג דבר הערך	הבעלים	מקום הימצאו	תאריך רכישה	סכום הרכישה	הערות

9. זכויות ונכסים שהועברו לאתרים

יש לפרט זכויות ונכסים שהועברו לאחרים, בעשר השנים האחרונות, בתמורה ושלא בתמורה.



9.1 פרטי הזכות:

תאריך ההעברה:

התמורה בשקלים חדשים:

שם מקבל הזכות:

הסיבה להעברה:

כתובת מקבל הזכות:

9.2 פרטי הזכות:



תאריך ההעברה:
 התמורה בשקלים חדשים:
 שם מקבל הזכות:
 הסיבה להעברה:
 כתובת מקבל הזכות:

חלק ז - חשבונות בנק וביטוחים

יש לפרט את כל החשבונות (עו"ש, מט"ח, נ"ע, גמל, חסכונות, כספות וכו') של החייב, בן-זוג, ילדיו הקטינים וילדיו הבגירים הגרים עימו וחשבונות שיש להם זכות חתימה בהם. יש לצרף דף חשבון אחרון.

1. חשבונות בנק

שם הבנק	מס' הסניף	סוג החשבון	מס' החשבון	בעל החשבון	בעלי זכות חתימה נוספים	יתרה בש"ח לתאריך הבקשה
1. וואלו	898	עו"ש	מס' החשבון 17230/87	בעל החשבון	-	0
2.						
3.						
4.						
5.						

2. חשבונות בנק שנסגרו בשנתיים האחרונות

שם הבנק	מס' הסניף	סוג החשבון	מס' החשבון	בעל החשבון	בעלי זכות חתימה נוספים	תאריך הסגירה
1.						
2.						
3.						

3. כרטיסי חיוב

יש לפרט את כל כרטיסי החיוב המתנהלים על שם החייב בת/בן זוגו וילדיו הגרים עימו ולצרף דף חיוב אחרון.

שם בעל הכרטיס	החברה המנפיקה	מס' הכרטיס	מועד פקיעת הכרטיס	מס' הבנק, הסניף וחשבון הבנק המחויב
1.				
2.				
3.				

4. ביטוחים

יש לפרט את כל סוגי הביטוחים ולצרף פוליסה.

שם חברת הביטוח	שם סוכן הביטוח	סוג הביטוח	מספר הפוליסה	תקופת הביטוח

תצהיר

אני, מגיש הדו"ח והח"מ מספר זהות _____ מצהיר בזה כי לפי מיטב ידיעתי הדו"ח שאני מגיש בזה לבית המשפט הוא מדויק, מלא ומעודכן בכל חלקיו להיום.



 (שם וחתימת החייב/ת)

תאריך: 05.04.2022

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפניי מר _____, שזיהה עצמו בפניי בתעודת זהות שמספרה _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי..

תאריך: _____ מקום: _____

 (חתימת מקבל/ת התצהיר)





תלוש משכורת לחודש 1/2022

שם החברה
כהן יעקב-עבודות הנדסה בעמ
הדס, כרמיאל 0

תיק ניכיים
904176807 ב.ל.
904176807 מ.ה.
511372583 מספר תאגיד -

תחילת עבודה	01/01/80	דרגה	ש	ח	נ	דרגה	דרוג	תת מחלקה	תעודת זהות	005734058	שם עובד	כהן יעקב	מחלקה	1	מס' עובד	1
פיצויים חודשי	0.00	פיצויים פטור	0.00	פיצויים ותיקה	0.00	שכר לפיצויים	0.00	קופ"ג מעביד-חודשי	0.00	שכר לקופ"ג	0.00	קה"ל מעביד-חודשי	0.00	שכר לקה"ל	0.00	
חשבון משולם לעובד	199	סניף	11	בנק	182	שעות עבודה	25	ימי עבודה	10,000.00	תעריף שעה	1.00	תעריף יום	1.00	תעריף	0.00	
סכום התשלום	1,715.00	נטו לגילום	6,470.00	אחוז	105.00	תעריף	1.00	כמות	1.00	תאור התשלום	גילום זקופות משכורת מנהל שווי שימוש ברכב שווי טלפון נייד					
מס' תאגיד	725	זכוי איש	31.00	מס שולי	3.25	זכוי	725	זכוי נמל		זכוי משמרות						
מס' תאגיד	786	הנחת ישובי פיתוח	47	פטור ס'		פטור חודשי		שכר לתאום		מס' תאום						

- 18,290.00 חייב מ.ה.
- 18,290.00 חייב ב.ל.
- 11,715.00 סה"כ תשלומים
- 1,715.00 סה"כ ניכיים
- 10,000.00 שכר נטו
- 10,000.00 נטו לתשלום

הסכום	1,715.00	ניכוי חובה	מס הכנסה
הסכום	1,715.00	הסכום	מס הכנסה
ימי תקן	22.00	שעות תקן	186.00
ימי תקן	5300	שעות תקן	29.12

הערות:

ניהול העדרויות				נתונים מצטברים			
סוג העדרות	יתרה קודמת	ניצול	יתרה	דמי חבר/טיפול	725	ניכוי ס' 47	11,715
חופש		0		חייב ב.ל.		ניכוי ס' 47	6,575
				קופ"ג מעביד		זכוי נספך	18,290
				קה"ל מעביד		זכוי נמל	1,715
				פיצויים מעסיק		זכוי משמרות	
					0	פטור	0
					0	פטור ס' 47	0

בתאריך 09/02/2022

בוצע ע"י: דהן יהודית - יועצת מס

באמצעות שיקוליות מבית ט.מ.ל. - תוכנת השכר המובילה במדינה

**תעודה על פי תקנות מס הכנסה
תשלומים וניכויים משכר עבודה לשנת מס 2021 (טופס 106)**

<u>פ"ש צפת</u>	<u>904176807</u>	<u>חדס כרמיאל 0</u>	<u>כהן יעקב-עבודות הנדסה בעמ</u>
משרד שומה	תיק ניכויים	כתובת מעביד	שם מעביד
<u>מלאה/חלקית יחידה</u>	<u>005734058</u>	<u>חדס 35 כרמיאל</u>	<u>כהן יעקב</u>
סוג משרה	מספר זהות	כתובת העובד	שם העובד
חבר קיבוץ/מושב שיתופי: לא		מחלקה 1: משכורת מנהל	
		מספר העובד: 1	

פרטים על משכורת ותשלומים אחרים 2021

<u>פיצויי פרישה</u>		<u>הכנסת עבודה</u>	
0 :	סכום חייב במס [272, 258]	230,511 :	משכורת [172, 158]
0 :	סכום פטור ממס [36]	0 :	שכר משמרות [069, 068]
0 :	סה"כ	0 :	הכנסה פטורה לפי סעיף 5(9) [109, 309]
01/01/1980 :	התחלת עבודה	0 :	תשלומים פטורים ממס [34]
:	סיום עבודה	0 :	תמורה ממכירת ני"ע
		230,511 :	סה"כ
<u>קצבאות</u>		<u>קופות גמל</u>	
0 :	סכום חייב במס [272, 258]	0 :	סה"כ הכנסה מבוטחת [245, 244]
0 :	סכום פטור ממס [34]	230,511 :	משכורת ללא סוציאליות
0 :	סה"כ		
	התחלת זכאות לקצבה		
<u>פטורים וזיכויים</u>			
39 :	סה"כ נקי זיכוי	0 :	סה"כ ברוטו לקיצבה
:	תרומות למוסדות ציבור [237, 037]	0 :	הפרשת המעביד לקיצבה [טופס 134]
0 :	זיכויים וזיכויים אחרים	0 :	שיעור הפרשת המעביד לקיצבה
0 :	פטור נוסף [36]	0 :	הפקדות מעביד לקצבה ופיצויים [249, 248]
0 :	ניכוי גמל - ס' 47 - שהותר	0 :	שווי קיצבה
7% :	הנחת ישוב ספר		
		0 :	סה"כ ברוטו לקה"ל [219, 218]
		0 :	הפרשת מעביד לקה"ל
		0 :	שיעור הפרשת מעביד לקה"ל
		0 :	שווי קרן השתלמות
		0 :	הפרשת מעביד לא.כ.ע.
		0 :	שווי אובדן כושר עבודה
		0 :	הפרשת העובד לא.כ.ע.
		0 :	סה"כ ברוטו לפיצויים
		0 :	הפרשת המעביד לפיצויים
		0 :	שיעור הפרשת לפיצויים
		0 :	שווי פיצויים
		0 :	ני"ע ס' 102 הכנסת עבודה
		0 :	ני"ע ס' 102 מסלול הוני
<u>ניכויים</u>			
25,094 :	מס הכנסה [042]		
0 :	ביטוח לאומי		
0 :	דמי בריאות		
0 :	ביטוח לאומי כגימלאי [089, 030]		
0 :	דמי בריאות כגימלאי		
0 :	קופת גמל 35% זיכוי [086, 045]		
0 :	קופ"ג לקצבה כעמית עצמאי [180, 135]		
0 :	דמי חבר/דמי טיפול לארגון עובדים		
0 :	דמי חבר/טיפול שהופחתו		
<u>שונות</u>			
230,511 :	שכר חייב בביטוח לאומי		
0 :	תשלומים שאינם חייבים במס		
0 :	החזר הוצאות		
0 :	תשלומים בשל מאמץ מיוחד		
75,840 :	שווי רכב		

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
כ	כ	כ	כ	כ	כ	כ	כ	כ	כ	כ	כ

חודשי עבודה

אנו מאשרים בזה, כי העובד עבד אצלנו בתקופה שצויינה לעיל, וכי שילמנו לו וניכינו ממנו על פי הוראות החוק את הסכומים המפורטים לעיל

חתימה והותמת המעביד

כפ"ש יעקב-עמ
שם החותם והפקידו

05.07.2022
תאריך



04.04.2022

צ'קים 2022

בס"ד

סח"י"כ	ח-ו מט	09/2022	08/2022	07/2022	06/2022	05/2022	04/2022	03/2022	02/2022	01/2022	קבלן משנה/ ספק
1,701,142	819,124			18,000	40,000	40,000	40,000	40,000	332,969	371,049	רד.מבוסקס
2,000,000	59,200							2,000,000			מזומן טכנולוגיות בעמ
101,400	102,380				90,000	90,000	180,000	180,000	190,000	42,200	הייזתם תעשיות
972,380	242,834				234,909	240,000	240,000	240,000	96,737	140,000	קבוצת נגב
1,161,279									106,799	106,799	ב.א. הבית הלבן
15,000									58,500	15,000	בריק מטבחים
117,000									33,687	58,500	שן אור
465,232					125,000	125,312	125,500		55,733	23,400	נמני צבעים
23,400									131,736	121,704	סליל המנוע
253,440									286,600	3,100	אויסונג
286,600											דוריאן פרינד
3,100											א.ס.ב
171,100						39,040	40,000	32,060	30,000	30,000	מדע האיטום
365,993	128,324						28,457	73,063	136,149		רפ ברירא
36,000									36,000	36,000	א.מ.מ. סוידה
127,505	21,235						34,270	36,000	36,000		מ.ג. עצי חשמל
14,040							14,040				אחיים קשטה
283,690						141,690	142,000				ג.א. פלטיניום
1,310,035					137,875	130,000	278,840	383,320	380,000		ליריס שימפריס
1,345,674					100,000	94,000	412,400	488,300	250,974		פלאס רימאן
37,950							11,950	13,000	13,000		אמקן הנדסה
904,995							319,995		585,000		מ.ג.ש. ניהול ואחזקה
42,120	7,020						11,700	11,700	11,700		אמת בביתרון
43,491							14,491	14,500	14,500		פרסקו צבעים
36,805							12,000	12,400	12,405		אחיים פרישמן
41,163	5,183					8,980	9,000	9,000	9,000		איזוטופ
17,141	5,148								9,419		בראשית
10,181	6,940								3,241		ג.ש. קרטון
25,581									8,500		קלקר עיצו ברמל
40,696	27,874								12,822		ש.א.ח.פ. הניסיה
62,671									30,671		תעשיות בית אל
94,648									94,648		דרכני נועם
87,994									10,998		אילי קריינצמן



