



שם תיק: לשכת חברות וכלכלה - בנק למשכנתאות והשקעות
בבנין - תקציב מאזן וכספים

מזהה פיוז: **ג-20/6045**

מזהה פריט 000p9sm

תאריך הדפסה 10/12/2017

כתובת: 2-107-9-6-8

دليل الطالب الى الامتحان - حكمة في الامتحان -

١١

משרד השיכון
לשכת החברות

לכבוד

תאריך: 10.5.73

ח" אייר תשל"ג

210633

מ.י. (ויני) בנק כמ"ל
ר"ה ו.א.פ. 32
חיפה

א. נ.

הנדון: מאזן חברתכם ליום 31.3.73

כידוע, אישרה הממשלה בהחלטה מספר כל/84 מיום 20.4.69 מערכת כללים אחידה לדיווח כספי שנתי בחברות ממשלתיות.

ההחלטה הנ"ל קובעת, בין היתר, כי הצעות הדוח הכספי השנתי חוגס לדירקטוריון של חברה ממשלתית לא יאוחר מחום ארבעה חודשים מגמר שנת העסקים של החברה והדוח כפי שיאושר ע"י הדירקטוריון יוגס לאישור האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות לא יאוחר מחום שישה חודשים מגמר שנת העסקים.

אי לכך, אודה לך אם תפעל כנ"ל ותגרום להכנת הצעת המאזן מבעוד מועד לקראת הגשתו לאישור הדירקטוריון והאסיפה כללית של בעלי המניות.

בהזדמנות זו הרשה נא לי לבקשך להעביר לעיונינו את טיוטת המאזן במקביל להגשתה לדיון מועצת המנהלים.

לכבוד רב

א. ח. מ. ג. ל. י. פ.
מנהל לשכת החברות

העתקים: מר זאב שרף, מר השיכון

מר יוסף שרון, המנהל הכללי

מר שניאור פלג, המסנה למנהל הכללי

יו"ר הדירקטוריון

MEMORANDUM
FOR THE RECORD

DATE:

TO:

FROM: [illegible]

SUBJECT: [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

5. [illegible]

[Handwritten signature and initials]

6. [illegible]

בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ, חיפה

ביאורים לדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר, 1971

1. **הלוואות ופקדונות** — רוב ההלוואות והפקדונות וכן אגרות החוב צמודים, ומופיעים במאזן כדלקמן:

א. הלוואות	31.12.71	31.12.70
ל"י	ל"י	ל"י
בחצמדה למדד המחירים לצרכן, לפי מדד חודש נובמבר 1971 (31.12.70) — נובמבר 1970	7,159,862	5,207,144
בחצמדה למדד המחירים לצרכן (עליה בגבה המדד של 5% לפחות) לפי מדד חודש נובמבר 1971 (31.12.70) — יוני 1969	837,235	941,169
בחצמדה למדד המשכנתאות האחרון שפורסם, לפי מדד חודש דצמבר 1966 (31.12.70) — לפי בסיס זה.	4,546,066	4,337,027
* ללא הצמדה או צמודות ע"י האוצר של מדינת ישראל.	32,667,223	23,452,973
הפרשה לחובות מסופקים מבוססת על מגורי הלווים	45,230,386	33,938,313
בחתישב בעומק הפגור	345,000	45,000
סה"כ הלוואות	44,885,386	33,893,313

* בסעיף זה נרשם גם סכום ההלוואות 11,680,919 ל"י שנתנו למשתכנים ללא הצמדה לפי הסכמים עם האוצר וערכן הצמוד הובטח על ידי תמורת התחייבות זו של האוצר התחייב הבנק להעביר לו 3% — 4% רבית שמעל 8% — 9% לשנה, שנבית מן הלווים.

ב. אגרות חוב	31.12.71	31.12.70
ל"י	ל"י	ל"י
בחצמדה למדד המחירים לצרכן, לפי מדד חודש נובמבר, 1971 (31.12.70) — נובמבר 1970	10,550,366	9,351,198

ג. פקדונות	31.12.71	31.12.70
ל"י	ל"י	ל"י
בחצמדה למדד המחירים לצרכן, לפי מדד חודש נובמבר 1971 (31.12.70) — נובמבר 1970	4,439,785	1,637,613
בחצמדה למדד המחירים לצרכן (עליה בגבה המדד של 5% לפחות) לפי מדד חודש נובמבר 1971 (31.12.70) — יוני 1969	277,696	695,992
בחצמדה למדד המשכנתאות האחרון שפורסם, לפי מדד חודש דצמבר, 1966 (31.12.70) — לפי בסיס זה.	9,081,888	8,993,226
ללא הצמדה	17,158,072	10,712,565
סה"כ פקדונות	30,957,441	22,039,396

מועדי הפרעון של חיתרות ליום 31.12.71	ל"י
פקדונות שפרעונם מותנה בנביית החלואות שניתנו מתוכם :	7,670,344
1972	1,316,308
1973	756,413
1974	732,848
1975	783,212
1976	1,031,642
1981—1977	4,990,046
1986—1982	5,950,666
1991—1987	4,425,548
1996—1992	2,649,510
2001—1997	650,904
	30,957,441

2. **עודף מהתאמת יתרות צמודות** — עודף זה נובע מהתאמת יתרות החלואות והפקדונות הצמודים על יתרות אגרות החוב והתחייבויות הצמודות לתאריך המאזן כאמור בבאור 1.

פקדון ב"טפחות"	31.12.71	31.12.70
ל"י	ל"י	ל"י
בספרים לפי העלות	100,900	100,900
רבית והפרשי הצמדה שנצברו	36,940	21,895
	137,840	122,795

3. **פקדון ב"טפחות"** — בנק למשכנתאות לישראל בע"מ — ערכו

בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ, חיפה

ביאורים לדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 1971

4. **חייבים ויתרות חובה** — הסכום כולל הפקדה לפצויי פרישה בקופה מרכזית לפצויים בסך 72,524 ל"י (31.12.70 — 57,173 ל"י). לא חובאו בחשבון הפרשי הצמדה ורווחים שנצברו לסכום זה.

מלוות ממשלתיים	רשומים בבורסה	רשומים בבורסה	סה"כ
ל"י	ל"י	ל"י	ל"י
מלוות קליטה	45,315	99,171	45,315
מלוות בטחון	67,500	117,500	117,500
* ערכם בספרים לפי עלות	112,815	216,671	162,815
ערכם בשוק ביום המאזן	172,963	276,819	193,841
* לפי מדיניות ההנחלה מוצגים מלוות אלו במחיר עלותם היות והוחלט לא לממשם לפני מועד פרעונם.			

6. רכוש קבוע	העלות	שעור הפחת	פחת שנצבר	עלות מופחתת
ל"י	%	ל"י	ל"י	ל"י
משרד הבנק כולל קרקע	218,760	2	18,048	200,712
ציוד, רהוט ורכב	135,868	15—6	54,506	81,362
סה"כ רכוש קבוע 31.12.71	354,628		72,554	282,074
סה"כ רכוש קבוע 31.12.70	352,408		56,802	295,606

הפחת חושב לפי שיטת הפחת השווה בשעורים המקובלים.

7. הוצאות נדחות	31.12.71	31.12.70
ל"י	ל"י	ל"י
א. הוצאות הנמקה של אגרות חוב — מופחתות לפי תקומות הפרעון	184,600	209,600
ב. יתרת ההנחות ללווים על סלוקי הלוואות מוקדמים הועברו ל"הוצאות מינהל" בדו"ח רווח והפסד	—	17,643
ג. עבודות הכנה לעבוד במחשב איי. בי. אס. מופיעות בסעיף "הוצאות הסבה למחשב" בדו"ח רווח והפסד	—	7,401
	234,644	225,044

8. **אגרות חוב** — כוללות 2 סדרות "על שם" חנושאיות 5½% רבית וצמודות למדד המחירים לצרכן (באור 1) ומובטחות בשעבוד שוטף על רכוש הבנק.

סדרה	31.12.71	31.12.70
א'	4,000,000	4,000,000
ב'	4,000,000	4,000,000
	8,000,000	8,000,000

האגרות עומדות לפרעון בשנות הכספים לאחר תאריך המאזן כדלקמן:

שנת הפרעון	31.12.71	31.12.70
ל"י	ל"י	ל"י
1972	532,468	471,960
1973	532,468	471,960
1974	532,468	471,960
1975	532,468	471,960
1976	1,048,628	929,440
1981—1977	5,243,140	4,647,200
1985—1982	2,064,640	1,829,920
סה"כ כולל הפרשי הצמדה שנצברו	10,486,280	9,294,400

9. **זכאים ויתרות זכות** — הסכום כולל עתודה לפצויי פרישה המכסה את התחייבות הבנק במלואה (ראה באור 4).

10. **הכנסות מרבית** — כוללות רבית מגורים משנים קודמות בסך של 380,000 ל"י בקירוב שחושבו על יתרות החלואות בעת הסבתם למחשב.

11. **הפרשי הצמדות קרן ששולמו** — כוללים הפרשה עבור הצמדה על שער ראשון בסך 400,000 ל"י העומד לפרעון בשנת 1972 מתוך סדרה א' של אגרות החוב.

12. **שומות מס הכנסה** — לבנק הוצאו שומות מס הכנסה סופיות עד סוף שנת 1969.

עודף ההפרשות למסים מעל לחיוב בשומות לשנים 1966—1969 בסך 1,264 ל"י מופיע בדו"ח רווח והפסד בסעיף "הכנסות שונות".

בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ, חיפה

חברי הדירקטוריון :

רוטבלט אהרון	יו"ר הדירקטוריון	—	קרית חיים
ורדיזר עוזי	יו"ר המנהלה	—	ירושלים
איינס גדעון		—	ירושלים
בהרב יחודה		—	חיפה
בחר יצחק		—	ירושלים
בורובסקי יחודה		—	קרית חיים
בן-יהודה דוד		—	ירושלים
גרינבלט מנחם		—	חיפה
גרינוולד שמעון ד"ר		—	חיפה
דיק אריה		—	חיפה
כהנוב אברהם		—	תל-אביב
טנה דוד		—	תל-אביב
לוקוב דוד		—	חיפה
מן נשה		—	ירושלים
נבון ישראל		—	גבעתיים
סכנין אברהם		—	חיפה
עמר משה		—	חיפה
פנט יחזקאל		—	קרית טבעון
ציגל אברהם		—	תל-אביב
ראוך מרדכי		—	חיפה
רובינשטיין אברהם		—	חיפה
רפלד מרדכי עו"ד		—	תל-אביב
שבלת דב-מנחם	מנהל כללי	—	חיפה
שילוני עדי		—	ירושלים

בנק כרמל

למשכנתאות והשקעות בע"מ, חיפה

ד"ר וחשבון שנתי 1971



רחוב י. ל. פרץ 22, חיפה

בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ, חיפה

דו"ח לבעלי המניות

הננו מתכבדים להגיש בזה את המאזן השנתי ליום 31 בדצמבר 1971 וחשבון רווח והפסד לשנה שנתיימה באותו תאריך.

דין וחשבון זה הוא התשיעי במספר מיום חוסדו של הבנק ומראה תוצאות פעולותיו של תשע וחצי שנות קיומו.

שנת 1971 היתה שנה של פעילות כלכלית מוגברת במשק הישראלי בכללו ובמיוחד יש לציין את הנאות בענף הבניה. כמה סיבות עיקריות השפיעו במיוחד לפעילות זו:—

א. המצב הכלכלי הטוב במשק ועליה ברמת החיים הביאה למגמה של שפור בתנאי המגורים ע"י החלפת הדירות במרווחות יותר.

ב. העליה של למעלה מ-40000 עולים שברובם באו מארצות הרווחה הרגילים בדירות טובות.

סיבות אלו בנוסף לדרישות דירות עבור זוגות צעירים, משפחות מעוטות יכולת ומשפחות מרובות ילדים — כל אלה גרמו להגדלת והרחבת הבניה, הן הפרטית והן הצבורית.

בשנת 1971 התחילו לבנות 51000 דירות לעומת 46000 בשנת 1970. נגמרה בנייתן של 38000 דירות לעומת 31000 בשנת 1970. ממדי הבניה הגיעו לשיא מאז קום המדינה.

ההיצע לדירות לא הדביק את הביקוש ודבר זה השפיע להאמרת מחירי הדירות. גורמים נוספים להעלאת המחירים היו העליה הגדולה במחירי המגרשים שהתבטאו בין 50—100 אחוזים לעומת מחירי 1970, מחסור בכח-אדם והעלאת שכרם של פועלי הבנין ופועלי תעשיית ענפי העזר לבניה, בנוסף האמרת מחירי חומרי הבנין בשערים גדולים.

הפעילות בבניה השפיעה על פעילות הבנקים האמפתיקאיים בארץ. כמובן שבחלק מסוים זה גם השפיע על הפעילות במוסדנו בשנה הנסקרת.

ב-1971 ביצע הבנק הלוואות שונות ע"ס 10,365,408 ל"י לעומת 7,263,790 ל"י בשנה הקודמת.

יתרת ההלוואות ליום 31.12.71 הגיעה ל-44,885,386 ל"י לעומת 33,893,313 ל"י בסוף 1970.

המאזן הכללי של הבנק גדל ב-10,755,622 ל"י והגיע לסך 49,599,749 ל"י לעומת 38,844,127 ל"י בשנה שעברה הגדלה של 27%.

ההכנסות ברוטו גדלו בשנת 1971 והגיעו לסך 3,735,635 ל"י לעומת 2,526,255 ל"י בשנה שעברה. חלק מהגדלה זו מהווה רבית מפגורים עבור שנים שעברו שהתבטאו השנה בחשבון רווח והפסד כתוצאה מהתאמת יתרת ההלוואות עם העברת החשבונות במחשב באמצעות י.ב.מ.

יתרת הרווח לאחר ניכוי ההוצאות הסתכמה בסך 1,165,585 לעומת 838,389 ל"י בשנה הקודמת, הגדלה של 39%.

הרווח הנקי לאחר הפרשה למסים מגיע ל-515,585 ל"י לעומת 400,389 ל"י בשנה הקודמת.

לאחר חוספת יתרת הרווח מהשנה שעברה בסך 33,688 ל"י מגיעה יתרת הרווח הנקי לחלוקה לסך 549,273 ל"י.

הדירקטוריון מציע לאסיפה הכללית לאשר חלוקת דיוידנד בשיעור של 12% עבור שנת 1971 (כמו בשנה שעברה).

כן ממליץ הדירקטוריון להפריש לקרן הכללית סך של 80,000 ל"י (לעומת 45,000 ל"י בשנה שעברה) ולהעביר את יתרת הרווח בסך 104,733 ל"י לחשבון השנה החדשה.

לסיום ברצוננו להודות למנהל הכללי ולחבר העובדים על עבודתם המסורה ותורמם החשובה להתפתחותו של הבנק.

בכבוד רב

הדירקטוריון

בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ, חיפה

מאזן ליום 31 בדצמבר, 1971
(בלירות שלמה)

31.12.1970			ל"י			ל"י		
ל"י			ל"י			ל"י		
הלוואות ופקדונות			ל"י			ל"י		
הלוואות כנגד משכנתאות ובטחונות אחרים בחלקן על אחריות האוצר, בנקי הפרשה לחובות מסופקים (באור 1)			44,885,386			1,000,000		
הפקדות באוצר של מדינת ישראל			1,298,859			298,859		
רבית והצמדה שנצברו			300,000			600,000		
פקדונות בבנק			137,840			122,795		
פקדון ב"טפחות" בנק למשכנתאות לישראל בע"מ (באור 3)			35,767,305			1,049,230		
רכוש שוטף			1,235,096			1,603,952		
מזומנים בבנקים			2,284,326			1,235,096		
חייבים ויתרות חובה (באור 4)			216,671			9,993		
השקעות קבועות לפי העלות			9,993			172,808		
מלוות ממשלתיים (באור 5)			226,664			172,808		
מניות חברות בת בערך נקוב			282,074			282,074		
רכוש קבוע			184,600			209,000		
משרדי הבנק רכב וציוד לפי העלות בנכחי פחת (באור 6)			25,044			25,044		
הוצאות נדחות (באור 7)			234,644			234,644		
הוצאות בהנפקת אגרות חוב בנכחי הפחתות			38,844,127			38,844,127		
הוצאות דחיות			49,599,749			49,599,749		
מלוות ופקדונות למתן הלוואות (באור 1)			5,939,997			16,099,399		
האוצר של מדינת ישראל			16,099,399			22,039,396		
חברות ואחרים			22,039,396			22,039,396		
זכאים ויתרות זכות (באור 9)			2,363,729			2,363,729		
כולל עתודה למס הכנסה וחברות בת			364,500			364,500		
דיוידנד סופי מוצע לאחר נכוי מס הכנסה			2,728,229			2,728,229		
עודף מהתאמת יתרות צמודות (באור 2)			471,615			471,615		
האוצר של מדינת ישראל			38,844,127			38,844,127		
חברות ואחרים			49,599,749			49,599,749		
זכאים ויתרות זכות (באור 9)			2,497,228			2,497,228		
כולל עתודה למס הכנסה וחברות בת			364,500			364,500		
דיוידנד סופי מוצע לאחר נכוי מס הכנסה			2,728,229			2,728,229		
עודף מהתאמת יתרות צמודות (באור 2)			471,615			471,615		
האוצר של מדינת ישראל			38,844,127			38,844,127		
חברות ואחרים			49,599,749			49,599,749		

הבאורים לדו"ח הכספי מחוברים חלק בלתי נפרד מהמאזן.

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות של בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ

בדקנו את המאזן של בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ליום 31 בדצמבר 1971, ואת דו"ח רווח והפסד לשנה שנתיימה באותו תאריך. בדקנו גערכה לפי תקני בקורת מקובלים ובהתאם לכך נקטנו באותם נוהלי בקורת אשר חשבתם לדרושים בהתאם לנסיבות.

לדעתנו, המאזן דו"ח רווח והפסד הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר, 1971, ואת תוצאות פעולותיו לשנה שנתיימה באותו תאריך.

בהתאם לסעיף 9 של תקנות ניירות ערך (דרישות תקופתיים ומידיים) תשל" — 1970 אנו מאשרים כי לדעתנו המאזן דו"ח רווח והפסד הנ"ל ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דרישות כספיים) תשכ"ס — 1969. כן אנו מציינים שקבלנו את כל הדיעות והבאורים שנדרשו על ידינו וכי חוות דעתנו על המאזן ועל דו"ח רווח והפסד ניתנת לפי מיטב ידיעותינו והבאורים שקבלנו וכפי שנראה מתוך פנקסי הבנק.

הטיס, גרינבאום ושות' רואי חשבון.

חיפה, 21 במרץ, 1972.

בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ, חיפה

דו"ח רווח והפסד לשנת 1971

1970			ל"י			ל"י		
ל"י			ל"י			ל"י		
הכנסות מרבים לרבות הפרשי הצמדה (באור 10)			1,990,759			3,009,661		
הכנסות מהפרשי הצמדת קרן			412,517			596,686		
פחות:			2,403,276			3,606,347		
רבית ששולמה לרבות הפרשי הצמדה			1,101,329			1,389,823		
הפרשי הצמדת קרן ששולמו (באור 11)			167,211			354,771		
הכנסות שונות מגובינא, פנקסי תשלום וכו' (באור 12)			1,257,715			1,257,715		
פחות:			1,268,540			1,268,540		
הוצאות מינהל וכלליות			331,025			414,113		
הפרשה לחובות מסופקים			45,000			300,000		
הוצאות הסבה למחשב			—			66,571		
הוצאות ההנהלה			2,875			4,020		
הפחתת רכוש קבוע			15,126			18,752		
הפחתת הוצאות בהנפקת אגרות חוב			25,300			25,000		
רווח עסקי לפני הפרשה למסים			838,389			838,389		
הפרשה למסים			—			—		
רווח עסקי נקי לאחר הפרשה למסים, ליעוד רווחים			400,389			400,389		
חשבון יעוד הרווחים לשנת 1971			42,799			42,799		
יתרת הרווח משנה קודמת			400,389			400,389		
רווח נקי מדו"ח רווח והפסד			443,188			443,188		
העברה לקרן כללית			45,000			45,000		
דיוידנד 1971:			398,188			398,188		
דיוידנד סופי מוצע (12% ברוטו — 486,000 ל"י) (שנת 1970 12%)			364,500			364,500		
יתרת הרווח שלא יועדה			33,688			33,688		

ל"י
33,688
515,585
549,273
80,000
469,273

364,500
104,773

"שמה באשדוד"

מאת יוסף כנען

העיר אשדוד שוב בתדירות. אולם הפעם לא בשל סכסוכי עבודה בנמל או עקב איומי שביחה של עובדי תחנת הכוח ה"מקומית". הפעם, סיבת הפרסום היא בגילוי המרעיש, כי דירות שנועדו לעולים או למשפחות מרובות ילדים נמסרו, תמורת דמי תיווך בסכומים נכבדים ביותר, לאנשים שכלל לא היו זכאים לכך.

אם היו חושבי אשדוד זכאים לדיר, רות, הרי היו צריכים לקבל אותן מבלי לשלם דמי תיווך שנועדו לי כיס של כמה פעילים ומנהלים. עד כאן העובדות כפי שנתן משתמעות מהקצת המסמך. ברור, כי כל עוד אין הרשעה מצד בית המשפט, כל האנשים ששומותם הוזכרו, כי מעורבים בפרשה המסעירה הזו, הם בגדר זכאים.

עקרונות ומציאות

כאן לא נדון באספקט הפוליטי של הפרשה המסעירה כיום לא רק את הציבור באשדוד אלא רבים בכל ה"ארץ". המעניין עתה הוא לא כל מה תעלה המשטרה בחקירותיה, אלא כיצד קרה הדבר, שהתפתח מס' חר מסוג כזה בדירות, הנמצאות ב"תעלות של חברה ציבורית ממלכית" כפי "עמידה"?

עובדה ראשונה היא, כי לפני מס' פר שנים בנו באשדוד בתים ואיש לא רצה לרכושם. פנו אל אנשים והציעו להם את הדירות בתנאים מפתים ביותר והם סירבו. בינתיים גתנו הנסיבות, ודירות באשדוד הן סחורה העוברת לסוחר. הסיבה לכך ידועה: לפני מספר שנים לא היו עולים אשר ניתן היה להפנותם לי אשדוד ועל כן נמסרו דירות. שנוע' דו תחילה לעולים, לשיכונם של תר שבים ותיקים יותר. כיום רבו ה"מועמדים לדירות המעטות המצויות בעיר. אם כך, ברור, כי נקבעו ק"ריטוריים להקצאת דירות אלה, ב"נסיבות של מיעוט היתוע לעומת גדול הביקוש. קבעה הנהלת "עמ"ר" יחד עם משרד השיכון לפי אילו עקרונות יחולקו הדירות המ"ציות. הוכח כי עקרון זה לא חדר ומציאות החד. לפי האירגון של "עמידה" ישנן שלוש ועדות איכולס - מקומית, מחוזית וארצית. ועדת האיכולס המקומית היא המ

האם רק באשדוד?

על רקע חשיפת העובדות המצערות והמדכאות באשדוד, ישאלו ודאי רבים עצמם, האם השיטות כפי שנחשפו בעיר הנמל שלנו, מוגבלות לתחומיה, או שמא פעלו לפי שיטות אלה או דומות להן גם במקומות אחרים בארץ שבהם צרי"כה "עמידה" להקצות דירות מעטות לנזקקים רבים? מה המצב במגדל העמק או בכרמיאל או בבאר שבע? יש לקוות, כי מה שנתגלה באשדוד, מוגבל לתחומי עיר זו.

כאשר דנים בפרשת אשדוד אסור לערוב תחומים. יש להפריד היטב בין הצד הפוליטי, הצד הציבורי ו"השיקול הארגוני. הצד הפוליטי הוא בחקרת המשטרה. יש להמתין לסיום חקירותיה, ולחכות דעת הפרקליטות. אשר לצד הציבורי - ההסתדרות כבר נכנסה לתמונה. הצד הציבורי קשור לצד הארגוני-מנהלי. יהיה זה תפקידו של המבטל החדש של "עמידה" לבדוק היטב, אם כל ש"ט פועלתה של החברה עונה עדיין על הצרכים של מיעוט דירות לעומת ריבוי דיירים הזקוקים לדיוור וכן אם יש להמשיך ולקיים את המיבנה ה"א"ס לפיקוח את ועדות האיכולס במתכונתם הנוכחית וכיצד צריכה ה"חברה להתארגן. כדי להבטיח פיקוח נאות ומקיף ככל האפשר על ביצוע מדיניותה. עקרונותיה והנחיותיה. אולם, מעל לכל, כדאי שהחברה תח"זר ותבדוק, יחד עם משרד ה"שיכון וישראל גורמים נוגעים בדבר, אם העקרונות הנוכחיים את המציאות. הוכח פעם נוספת, כי עקרונות החדר ומציאות העושה את שלה לחדר. כדאי ללמוד מכך את הלקח הדרוש. אין משמעות הדבר, כי ב"עמ"ר" לא היו הירגים ונסיגות ל"הערים. מחירי הדירות נעלים במה"ר רות ודירה היא כיום נכס יקר מכל הבחנות. על כן יש למצוא כלים ואמצעים יעילים ומעשיים יותר, כדי להגביל את תחום הפעילות הפלי"ליות.

עובדה שנית: ישנה ועדת איכ"ל ארצית אשר לה תפקיד פיקוח ובקורת. האם ועדה זו מילאת את תפקידה ובדקה, אם הכל מתנהל כ"שורה"?

עובדה שלישית: אין דבר קל מ"אשר להערים על העקרונות כפי שנקבעו על-ידי "עמידה" שהיא ח"ר בעלת מיבנה ריכוזי מובהק. ה"שאלה היא האם הארגון כמות ש"הוא. עונה על הצרכים בכך שהת"מלצה על-ידי הועדה המקומית היא למעשה ההכרעה הסופית והקובעת. אם כן הדבר, יוצא, כי מרוב ריכו"זיות הושר הסמכויות הרשמי של הועדה המקומית לא היה אלא פיק"ציה ומה שנקבע במקום, הוא ל"מעשה הקובע. על כן אין להתפלא, כי על הועדה המקומית, בגסיבות

מקרקעין ובניה

בעריכת אהוד המאירי, כלכלן ושומאי מקרקעין

פסיקה בעניני מקרקעין

"דירת יחיד" לפי חוק מס שבח מקרקעין, גם אם גרו בה חודש בלבד

המוקד העניין קילות מס שבח במסירת דירת מגורים, ובחלק ניכר מהמקרים המוכר פסור בכלל מ"ס. אך כל זאת בתנאי סעיף 1 לחוק האומר, "דירה המשמשת עיקרה למגורים והיא בבעלותו או בהחזקתו של יחיד והוא או קרובו נרשם בה רישום השנה". בית המשפט המחוזי בתל-אביב (ע.מ.ש. 34/71) פסק בענין זה כי לעתים נתנו קילות בשל "דירת יחיד" אף אם תקופת ההחזקה לא הגיעה לשנה. במקרה הנדון נרכ"ש הדירה ע"י בניי עבד אביהם א"ר שר הספיק לגור בה חודש אחד, נפטר, והדירה נשארה ריקה עד יום מסירתה לקונים. במקרה זה פסק בית המשפט כי בנסיבות אלה לא לעשות חישוב אריתמטי מכ"חזית תקופת המגורים בפועל, וכי"סל את שומת מנהל מס שבח.

מתי עסקת מכירת מקרקעין חייבת במס הכנסה ולא במס שבח?

בענין זה פסק בית המשפט מספר פעמים. לאחרונה שוב חיזרה בית ה"משפט המחוזי דעתו בענין (ע.מ.ה. 361/70) ופסק בהתאם למבחנים שנתגבשו בפסיקה. הדיון נסוב על מכירה בודדת של חלקים מגשר, כאשר המוכר הוא מתוך גדל"ן. המתוך טען שהעסקה הוגית ואכן הוא שילם מס שבח. פקיד השומה טען שהעסקה היא מס' חזית חייבת במס הכנסה ששעוריו גבוהים יותר מזה של מס שבח. בית המשפט המחוזי פסק כי כ"אשר העסקה היא במהלך עסקה רגיל של אדם, עליו נטל ההוכחה כי זו עסקה הוגית ולא עסקת פירות. לא כן המצב כאשר העסקה אינה

ש"ע"ר - 18.272 - עמוד 3

מדור הביטוח והתקלה

בעריכת ד"ר יוסף גרוס

הסדר פשרה בין נושים לחברה בפירוק אינו פוטר את הערבים מערבותם

רשאי לגבות את חובו מהערבים אם לא פוטר אלה כמפורש לפי החסד"ר. האסמכתאות מראות כי הסכמה להסדר לפיו יקבל הנושה פחות מסכום חובו כלפי החברה, ב"פירוק, כשנכסי החברה מתחלקים בין הנושים, או כשקיימת אפשרות אחרת למנהלי החברה או לגאמן - להשיג כספים ממקור כל שהוא אחר - אין פירושה פטורי ערבים או שהחור בטוחות שבידי הנושה. סעיף 662 של המג"ל איננו יכול לחול על יציר המאה העשרים בישראל הלא הוא "החסד"ר" המטפה על הנושים לקבל פחות מהחובם מפני שהנכ"ס של החייבת (החברה) מתחלקים יחסית ביניהם. יש לזכור כי לפני שנתחם חוק החברות, לא היתה מוכרת אישיות משפטית מעין זו ותחוק היחידו"שדן בפשיטות רגל היה תחוק המסחרי העותומני שזוכר לעיל.

חלוקת נכסי החייב בין הנושים הנעשית באמצ"ע עת "הסדר" בצורה זו או אחרת, הנכפה על הנושים, איננה מפטירה ערבותם. כי לחוק החברות כולל תקנות הפירוק, אין מטרה לשחרר ערבים או בעלי בטוחות אחרות שניתנו ומוחזקות בידי הנושים. השקפה אחרת היתה מביאה לתוצאה מחורה, שכן אם הנושה מחזיק בערבותו, ירתע זה מלהסכים ל"הסדר" והחברה עלולה להכנס לפירוק סופי ולא יישאר אלא מעט לחלוקה, שעה שאם הוא מסכים לחלוקת הרכוש ע"י הסדר ולהחייאת החברה, ומקבל (כמו כאן) 85% מחובו, כי אז הוא יפסיד את זכותו לתבוע את הערב אף לגבי השארית הקטנה של 15%. הן ע"י הסכמתו ל"הסדר" הוא רק מקטין את נזקו של הערב.

לענין חיוב הערב בהסדר לוותר על הבטוחה שבידו אין נפקא מינה כיון בטוחה בצורת שעבוד וכיון בטוחה בצורת ערבות. ישנן גם ערבויות שהן שוות ממון מנקדת מבט החברה: למשל, ששרי חוב שנמצאים בידי הנושה לבטחון ולפי אלה יש זכות חזרה ע"י החברה כלפי אנשים אחרים קודמים לה בסדר החיובים לפי השטר והתסכים על פיו, ושהחברה יכולה להיפרע מהם אילו ששרי החוב חזרו ללדיה ערבויות לתשלום החוב הן בטוחות בעיני החוק. אולם הבטוחה במשפט זה, אינה שווה מאומה כשהיא בידי החברה לאחר ההסדר, כיוון שהערבות ניתנה בעבור החברה שהיתה החותמת ולא קדם לה אף דא אחד לשטר, השטר לאחר ההסדר הוא בחינת "לצור על פי הצלחיות" במסיבות הג"ל. עצם קיום הוראות בחוק החברות ובתקנות הפירוק הנתנו במקרים בהם הנושה ממשיך להחזיק בבטוחה שבידיו, ומתי הוא נפגע, מוכיח שהבטוחה (כולל ערבויות כפי שראינו) אינה מתבטלת ע"י הפירוק והחסד"ר שבא כעק"בנותיה.

כפי שנובע מהעדות הוגש השטר לנאמן וזה ראה את הערבות ולא הפנה כל דרישה לנאמן למסור את השטר ולהשאירו בידי הנאמן, כי השטר לא היה מפועל לו ואי מסירותו לא הוסי לו. בין כך ובין כך, אין החברה צריכה לשלם פעמים את החוב לפי השטר ואילו תבע הנושה גם את הערבים והערבים היו תורמים ותובעים מתחברה. כשגם הבנק מופיע כתובע, היתה הדיווידנד מתחלקת בין הנושה והערבים באופן יחסי לסכום המגיע לכל אחד מהם אך בסך הכל לא יותר מ"85%. לפי החסד"ר.

הערבים צריכים במקרה כזה להוכיח תחוב בפני הנאמן

הטענה השניה של בא"כח המשיבים היתה, שהם סבלו נזק בכך שלא נתבעו לפי ערבותם בשעתו ולא יכולים הם לחזור ולהוכיח את מה שהם נדרשים לשלם, בפני הנאמן, לאור החסד"ר שנעשה.

אמנם נכון, שאילו נתבעו זוערבים בזמנה, יכלו אלה להגיש תביעה לשפ"ר וגד החברה, אולם, מצד שני, כשנתפסס דבר פירוקה של החברה החייבת, יכלו הערבים לפנות לנאמן כנושים ככה, בהתחשב עם הערבות שנתנו בזמנו לטובת הבנק, ולכן אם יוצאים הם מקומחים "ע"י כך שלא היו שותפים להסדר שנעשה עם זוגרשים, הרי הם מעצמם אחראים לתוצאות כגלל, ועם מעשה.

ביהמ"ש קבע כי יש לחייב את הערבים בסכום העודף של החוב ביחד עם רבית, כשיעור של 5% מיום הפרעון עד יום הגשת התביעה, וכשיעור של 11% מיום הגשת התביעה. ואילו, בצירוף תוצאות ושכ"ס.

במקרה של פירוק חברה או פשיטת רגל של אדם יש הנאמן בפשיטת הרגל או מפרק החברה מגיעים להסדר פשרה עם הנושים. לפי הסדר זה מקבלים הנושים חלק מסוים מן החוב שלהם ואין הם יכולים לאחר מכן לתבוע את יתרת החוב מן החברה או מפרש הרגל.

עם זאת יש נושים אשר חובם מובטח בערבות של צד שלישי. במקרה כזה נקבע בפסיקת בתי המשפט כי העובדה שיש הסדר בפירוק או בפשיטת רגל אינה פוטרת את הערב מערבותו. אולם כפי שנראה בפסק הדין המובא להלן, אין הנושה נהנה הן מהתשלום בהסדר הפשרה והן מתשלום מהערב, אלא שיכול הוא לחזור על הערב רק לגבי אותו סכום שלא קיבל מהחייב.

הערב צריך לדאוג שבשעת פירוק החברה לה נתן ערבותו יפנה למפרק להוכיח את חוב הערבות שלו ואז גם הוא יזא לא חלק יחסי שניתן לנושים בפשרה, וחבותו הכספית כלפי הנושים תקטן.

ע.א. 448/70

בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כב' השופטים מ. קנת, א. מני וא. שינבונים

בענין שבין -

המערער: בנק הפועלים בע"מ

(סען: עו"ד גורן)

לבין -

המשיבים: יוסף אריאל ו-4 אחר

(סען: עו"ד גניחור)

מספר אנשים שהם המשיבים בערעור חתמו חתימת ערבות על שטר בסך 10,000 לירות וע"י חתימתם זאת התחייבו לשלם את סכום השטר באופן חדרי עם החתומה, חברת מפגש הפ"מ. חברה זו נכנסה לפירוק אולם הוצע בזמנו הסדר לפי הסעיף 117 לפקודת החברות - הצעה זו אושרה ע"י בית המשפט ולאחר מכן חייב ההסדר את הבנק התובע ואת שאר הנושים. ענין הערבות שבידי התובע לא נתעורר, ועל אף שהתובע היה בגלל הערבות, נושה מובטח, הוא קיבל רק 85% מחובו, בהתאם להסדר שאושר. התובע הגיש דרישה לנאמן על מלאו הסכום בצירוף הריבית. בפרוטוקול רשום שביכ הבנק התובע הודה כי התובע הסכים להסדר אולם מכיל לפגוע בזכויותו לתבוע מהערבים. הסתייגות או שמירת הזכויות לא הוכחה.

הסדר בפשיטת רגל או פירוק אינו פוגע בזכות הנישום לתבוע את הערב

ב"כ המשיבים, בהסתמכו על המג"ל טען כי בנפול החייב העיקרי, נפלה גם הערבות. לדעת ביהמ"ש אין הדברים נכונים, אם, ב"כ, לגבי הסדר, שנכפה על הנושה, המחזיק בערבות פקדת פשיטת הרגל קובעת כי על אף אישור הסדר עם הנושים, אין הערב מופטר, גם לפי החוק המסחרי העותומני, חוק שהיה קיים בארץ לפני שנחקקו חוק החברות וחוק פשיטת הרגל, אין הקונקורדט (המקביל להסדר לפי חוק פשיטת הרגל או חוק החברות) פוגע בזכותו של הנושה לתבוע את הערבים לחוב. הסדר לפי הסעיף 117 לחוק החברות, שאושר, איננו מבוסס על הסכם אלא מרשאת על הוראת החוק. כתוצאה מכך, אם שוחרר חייב אחד, כגון החותם על שטר חוב, בתוקף ההסדר, אין זאת אומרת שהאחרים החייבים יחד איתו סולידרית, משוחררים אף הם, הם אחראים לפי ערבותם. תפסיקה גם קובעת שאין צורך שהנושה ישמור לעצמו כמפורש את זכותו לגבי יחידים אחרים ואין גם צורך שהחסד"ר יכול סעיף ברוח זו. הערבים נשארים חייבים לפי ערבותם.

אפשר לפטור הערבים מחבות בהסדר הפשרה

אמנם בית המשפט רשאי לאשר הסדר שלפיו יקבע כי הערבים משוחררים מערבותם בעל כור"ח, אולם נושה מובטח (כולל מי שמחזיק ערבויות),

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

(מיסודו של המרכז הארצי של ארגוני הסבלנים והבונים בישראל)

MORTGAGE AND INVESTMENT BANK FOR BUILDING IN ISRAEL LTD.

(Founded by the Federation of Building Contractors' Associations in Israel)

מספרנו: 10/8733

23.7.68



לכבוד
משרד השיכון
לשכת ס/מנכ"ל לחברות
הקריה-תל-אביב

א.ג.

בהמשך למכתבנו 10/8692 מ-7.7.68 הרינו
מתכבדים להמציא בזה את דו"ח רואה החשבון עבור
מבקר המדינה.

בכבוד רב,

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

לוטה:

U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE

MONROE AND SON, INC. 100 N. 10TH ST. ST. LOUIS, MO. 63102

TO: Mr. J. Edgar Hoover

FROM: Mr. J. Edgar Hoover

RE: MONROE AND SON, INC.
BIRTH DATE



DATE: 10/10/50

AND MONROE AND SON, INC. 100 N. 10TH ST. ST. LOUIS, MO. 63102
MONROE AND SON, INC. 100 N. 10TH ST. ST. LOUIS, MO. 63102
MONROE AND SON, INC. 100 N. 10TH ST. ST. LOUIS, MO. 63102

ALERT

LET MONROE AND SON, INC. 100 N. 10TH ST. ST. LOUIS, MO. 63102

NOTE

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

תל-אביב

דו"ח עבור מבקר המדינה

ליום 31 בדצמבר, 1967

ק ס ל מ ז ו ק ס ל מ ז
רואי חשבון

ירושלים

חיפה

תל-אביב

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

(מקילים במקצוע בישראל משנת 1954)

ירושלים ת.ד. 2314 ת.ד. 452 ת.ד. 1256
סלמון 23326 סלמון 56231 סלמון 521249
CARLES: ARDEKAY

9 ביולי, 1968

צגין מס' 1295

לכבוד
בנק למסכנותאות ולחשקעות
בבגין בפ"ס,
עבור מבקר המדינה,
תל-אביב.

אדונים נכבדים,

הננו מציאים בזה את הפרטים המתייחסים לדוחות
הכספיים של הבנק ליום 31 בדצמבר, 1967 והנדושים בהתאם לקוים
מנחים לרואה חשבון העוסק בראית חשבוניות של אגור, בהתאם
לסעיף 13(2) של חוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 (נוסח משולב).

הפרטים נתנים לפי סדר הסעיפים המתאימים שבקבעו
בקוים המנחים כולל.

הסכומים נתנים בלירות שלמות.

בכבוד רב,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

המחלקה הכלכלית
מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222
מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222
מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222

המחלקה הכלכלית

מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222

מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222

מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222

מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222
מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222
מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222
מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222

מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222

מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222
מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222
מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222
מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222

מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222
מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222

מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222

מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222

מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222
מ.מ. 8222 מ.מ. 8222 מ.מ. 8222

פרטים בהתאם לסעיפים המתאימים
הכלולים בקוים המנחים לרואה חשבון

סעיף 15 - אינו מתייחס.

סעיף 16 - להלן פרטים נוספים בקשר להערה "א" במאזן:

1. הפרטי הצמדה

בעקבות פיתוח חלוצי הישראלי שחל ביום 19 בנובמבר 1967 הותאמו - על בסיס שער החליפין של 3.50 ל"י = \$1 - יתרות הלוואות שניתנו ע"י הבנק והצמודות לשער החליפין של דולר ארה"ב (אשתקד נכללו יתרות אלה על בסיס שער החליפין של 3 ל"י = \$1). יתרות כנ"ל וכן התחייבויות הבנק הצמודות למדי הממורים לצרכן הותאמו למדי לחודש נובמבר 1967 (אשתקד - נובמבר 1966).

הפרטי הצמדה (נטו) בזכות, בסך 455,166 ל"י, שנצברו ליום המאזן בגין סכומים שזמן פרעונם חל בשנים הבאות כלולים במאזן בסעיף "זכאים ויתרות זכות". הסכום מורכב כדלקמן:

1	3	ב	ד	ז	מ	ב	ר
7	6	9	1	1	1	9	6
הלוואות שניתנו	התחייבויות	יתרה	יתרה	ל"י	ל"י	ל"י	ל"י
817,932	761,330	56,602	312,442				
398,564		398,564	335,274				
1,216,496	761,330	455,166	647,716				

הפרטים
הנובעים
פעילות המדי
הפרטים
הנובעים
מסבוי שער
הדולר

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000
100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000
100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000
100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000

100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000
100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000
100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000
100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000	100-100000-100000

2. נכסים, התחייבויות והצמדות

להלן הרכב נכסי הבנק והתחייבויותיו כשהם פטוינים לפי תנאי הצמדתם (הפרטי הצמדה שנצברו לא נלקחו בחשבון):

בהצמדה למדי	בהצמדה לרולר	בהצמדה ללא הצמדה לפי ברידה	סך הכל
ל"י	ל"י	ל"י	ל"י
8,635,585	37,839		8,673,424
2,880,675			2,880,675
101,410			101,410
747,777	437,418		1,185,193
2,283,177		1,603,130	3,886,357
		1,419,500	1,419,500
14,648,624	475,255	3,022,680	18,146,559
7,000,000		4,500,000	11,500,000
334,779			334,779
110,382			110,382
39,629			39,629
2,623,126			2,623,126
10,107,916		4,500,000	14,607,916

נכסים:
 הלוואות שניתנו:
 למשתכנים
 לקבלנים:
 עבור מימון ביניים
 עבור מימון הקמת מבני העשיה
 לסיכון ומיתוח לישראל בע"מ
 פקדונות באוצר של מדינת ישראל
 חוב בגין רכישת אגרות חוב

התחייבויות:
 אגרות חוב
 סיכון ומיתוח לישראל בע"מ
 קבלנים - עבור השתתפותם במתן
 הלוואות
 חברות בטוח - עבור השתתפותן
 במתן הלוואות
 התחייבויות שונות

פעם 17 - להלן דו"ח המסאבים ואופן השמוש בהם לשנים 1966 ו-1967 (הפרטי הצמדה הנכללים בפעמי המאזן לא נלקחו בחשבון):

1966	1967
ל"י	ל"י
534,043	500,726
9,173	9,465
22,140	31,610
565,356	541,801
2,365,000	4,580,500
507,133	
34,920	590,995
3,472,409	5,715,296

המסאבים:
 מסקולות:
 רוח נקי לשנה
 נ ו ס ה - נכויים מהרוח שאינם
 מצריכים שמוש באמצעים נזילים:
 פחת
 הפחתת הוצאות נרחות
 הנפקת אגרות חוב (לאחר נכוי סך
 1,419,500 ל"י - חייבים ע"ה אגרות
 החוב)
 הלוואה מבנק לפתוח התעשיה בישראל בע"מ
 גדול בהשתתפותם של קבלנים במתן הלוואות (נכס)
 סך המסאבים

1966	1967
ל"י	ל"י
	2,000,000
2,322,832	1,416,654
100,000	
93,251	99,530
49,175	45,191
	7,128
385,619	194,310
2,944	1,971
90,682	95,813
77,971	116,786
354,502	354,502
(4,567)	1,381,411
3,472,409	5,713,296

השמוש במשאבים:

פרעון אגרות חוב - הוצאה ראשונה
 גדול בהלוואות ופקדונות שניתנו
 (נטו)
 פרעון הלוואות שנתקבלו:
 מאוצר הקבלנים בע"מ
 מחברות בטוח
 משיכון ופיהוח לישראל בע"מ
 מבנק לפתוח התעסית בישראל בע"מ
 פרעון התחייבויות (נטו)
 רכישות של רהוט וציוד מסדרי
 רכישת אגרות מלוח גסטון ותשלומי
 מלוח קליטה
 הוצאות בקשר להנפקת אגרות חוב
 (נטו)
 דיבידנד מוצע במזומנים (נטו)
 גדול (קטון) באמצעים נזילים

סך השמוש במשאבים

⁸ כולקמן:

גדול	31 בדצמבר	
	1967	1966
ל"י	ל"י	ל"י
	1,528,924	132,775
	115,831	11,286
1,500,694	1,644,755	144,061
119,283	1,899,600	1,780,317
1,381,411	(254,845)	1,636,258

פקדונות בבנקים
 ומזומנים
 חייבים אחרים

זכאים ויתרות זכות

⁸⁸ אינו כולל סך 1,419,500 ל"י - חייבים ע"ח אגרות חוב.

סעיף 18:

א. על השנויים שחלו בסעיפי המאזן ניתן לעמוד מתוך
 דו"ח המשאבים ואופן השמוש בהם המובא לעיל.

ב. לחלן רכז משה של דו'חות רוח והמסר לשנים שנתיים ב-31 בדצמבר, 1966 ו-1967, בסכומים ובאחוזים:

גדול (קטון) לעומת 1966		1967		1966		
ל"י	%	ל"י	%	ל"י	%	
634,166	26.2	3,050,060	100.0	2,415,894	100.0	הכנסות - רבית, הפרשי הצמדה, עמלות ודמי שירותים
735,477	64.9	1,868,116	61.2	1,132,639	46.9	הוצאות: סימן - רבית, הפרשי הצמדה ועמלות הנהלה: משכורת והוצאות נלוות
1,122	1.0	112,484	3.7	111,362	4.6	אחרות
12,414	13.2	106,124	3.5	93,710	3.9	הפחתת הוצאות ברוח
9,470	42.8	31,610	1.0	22,140	0.9	
758,483	55.8	2,118,334	69.4	1,359,851	56.3	רוח לשנה - לפני הפרשה למסים על ההכנסה
(124,317)	(11.9)	931,726	30.6	1,056,043	43.7	הפרשה למסים על ההכנסה
(91,000)	(17.4)	431,000	14.1	522,000	21.6	רוח בקי לשנה
(33,317)	(6.2)	500,726	16.5	534,043	22.1	

ג. בין ההכנסות בכלל השנה סך 649,040 ל"י - הפרשי הצמדה בגין הלואה בסך 2,000,000 ל"י שניתנה בזמנו ל"עמידר" החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ ואשר נפרעה בשנת החשבון. סכום זהה בכלל השנה בהוצאות הסימן בהפרשי הצמדה בגין הנפקה ראשונה של אגרות חוב בסך 2,000,000 ל"י שנפרעו השנה. כספי ההנפקה נועדו בזמנו להלוואה ל"עמידר" (הספול האטונומי בהפרשי הצמדה סומבר בהערה "א" למאזן).

ד. שער הרוח הבקי לשנים 1966 ו-1967 לעומת סכומי החון והעורמים באותן שנים היה כדלקמן:

10.6% - 1966

9.6% - 1967

ה. לחלן רכז משה של דו"ח רווח ותמסר לשנת 1967 - למעשה ולפי התקציב:

למעשה	תקציב	מעל לתקציב (למטה מהתקציב)
ל"י	ל"י	ל"י
3,050,060	3,230,000	(179,940)
1,868,116	1,882,000	(13,884)
112,484	117,400	(4,916)
106,124	104,100	2,024
31,610	23,000	8,610
2,118,334	2,126,500	(8,166)
931,726	1,103,500	(171,774)

הכנסות - רבית, הפרשי
הצמדה, עמלות ודמי
שרותים

הוצאות:

מימון - רבית, הפרשי
הצמדה ועמלות
הנחלה:

משכורת ותוצאות

נלוות

אחרות

הפחתת הוצאות נזילות

רווח לשנה - לפני הפרשה
למסים על ההכנסה

סעיף 19 - עקב הגדול בטעימי מלוות ממסלתיים ופקדונות באוצר של
מדינת ישראל ליום 31.12.67 הוצגו טעימים אלה בנפרד
ולא כחלק מטעימי חייבים ויתרות חובה ותלויות, בהתאמה. מסמרי
31.12.66 סווגו מחדש בהתאמה.

סעיף 20 - אינו מתייחס.

סעיף 21 - אינו מתייחס.

סעיף 22 - תאור הסכמת החוקי, הרכב החון והרכב הדירקטוריון של האגודה:

א. האגודה הנו חברה בעורית שנתאגדה ביום 17 בינואר, 1960
לפי תיק חצ/2311.

ב. הרכב חון האגודה ליום 31 בדצמבר, 1966 ו-1967 הוא
כדלקמן:

מנכ"ס	רשום	
ונפרד	ל"י	ל"י
1,000,000	2,000,000	מניות רגילות "א" בנות 10 ל"י על-שם
520,000	1,040,000	מניות רגילות "ב" בנות 10 ל"י על-שם
480,000	960,000	מניות רגילות "ג" בנות 10 ל"י על-שם
2,726,700	6,000,000	מניות רגילות "ד" בנות 30 ל"י למכ"ז
4,726,700	10,000,000	

ג. המניות המונפקות ליום 31 בדצמבר, 1966 ו-1967 מונפקות כדלקמן:

מניות רגילות			
מ"א	מ"ב	מ"ג	מ"ד
ל"י	ל"י	ל"י	ל"י
	520,000		
	480,000		
		1,000,000	
2,726,700			
2,726,700	480,000	520,000	1,000,000

מניות על שם:
מניב - חברה ישראלית
להשקעות בע"מ (1966 -
על שם ממסלת ישראל)
הלואה וחטכון יפו-
תל-אביב, אגודה הדדית
בע"מ
ארגוני קבלנים,
קבלנים שונים ואחרים
מניות למוכ"ז

המניות הרגילות "ב" אשר היו בידי הממשלה, הועברו על ידיה ביום 10 במאי, 1967 לידי מניב - חברה ישראלית להשקעות בע"מ. העברה זו אושרה ע"י דירקטוריון הבנק בישיבתו מיום 20 ביולי, 1967.

מתוך המניות למוכ"ז שהזיקה מניב - חברה ישראלית להשקעות בע"מ, לפי הידיעות שבידי הבנק, במניות בסכום של 849,200 ל"י.

ד. באסיפה כללית של הבנק מיום 6 באפריל, 1967 מונו הבאים בתור חברי הדירקטוריון:

מסעם בעלי מניות רגילות "א" על-שם:

גולדסטין אהרון, חבר כנסת, יו"ר הדירקטוריון
גלבורט ישראל, קבלן
דוברי מאיר, קבלן
פריצקי יעקב, קבלן
קושניר ניסן, קבלן
רובינשטיין אהרון, קבלן

מסעם בעלי מניות רגילות "ב" על-שם:

אבני שלמה, סגן מנהל כללי של משרד השכון
זבגי מרדכי, מנחה למנהל כללי של משרד האוצר
סנה דוד, מנהל כללי של משרד השכון

מסעם בעלי מניות רגילות "ג" על-שם:

גורדון מתתיהו, מנהל הלואה וחטכון יפו-תל-אביב,
אגודה הדדית בע"מ
טאובה אליהו, סגן מנהל הלואה וחטכון יפו-תל-אביב,
אגודה הדדית בע"מ
קסיגי אברהם, מנהל הלואה וחטכון יפו-תל-אביב,
אגודה הדדית בע"מ

מנהל העסקים של האגוד הוא מר יחיאל כרמון.

הדירקטוריון קיים 5 ישיבות בשנת 1967.

סעיף 23:

א. החשבים המטריאליים מורטו בדו"חות עבור מבקר המדינה ליום 31 בדצמבר, 1963, 1964 ו-1966.

ב. בשנת 1967 נחתמו מספר החשבים המתייחסים כולם לתנפקות של אגרות חוב, ואלה הם:

(1) הוצה בין הבנק לבין חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ וחברה לנאמנות של בנק הפועלים בע"מ מ-12 ביולי, 1967 בדבר הנאמנות מטעם בעלי אגרות החוב מההנפקה הרביעית והחמישית.

(2) הוצה בין הבנק לבין חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ וחברה לנאמנות של בנק הפועלים בע"מ מ-15 בדצמבר, 1967 בדבר הנאמנות מטעם בעלי אגרות החוב מההנפקה הששית.

ג. בהקשר לסעיף זה ניתן לציין כי החל מ-1 באפריל, 1967 ניתן הבנק למשתכנים, לפי הפלצת פסדו השכון, הלוואות בלתי צמודות. הלוואות אלה נושאות רבית של 12%, דהיינו - תוספת של 4% מעל שיעור הרבית בגין הלוואות צמודות למדד הניתנות למשתכנים אחרים. החשב הכללי הסכים עקרונית לכסות לבנק את הפרשי ההצמדה שהיו חלים על הלוואות אלה לו ניתנו בהצמדה למדד, זאת במידה והבנק ישלם לו את סכומי תוספת הרבית הנ"ל. הבנק וכן בנקים אפריקאיים אחרים מנהלים משא ומתן עם החשב הכללי באשר לתנאי הסכם זה.

סעיף 24 - אינו מתייחס.

סעיף 25 - ההשתתפות הכספית של הממשלה, כמוגדר בסעיף זה, בצורת מתן הלוואות הינה:

31 בדצמבר	
1966	1967
ל"י	ל"י

479,574 423,414

507,133 500,005

986,707 923,419

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
(כולל הפרשי הצמדה ורבית שנצברו)
בנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ
(כולל רבית שנצברה)

כן הובטחה השתתפות החשב הכללי בהוצאות ההנפקה הששית של אגרות החוב בשיעור של 3.6% מסכום אגרות החוב. חלק מכספי אגרות החוב - בסך 1,599,500 ל"י - הועבר לחשב הכללי עד ליום המאזן.

סעיף 26 - אינו מתייחס.

סעיף 27 - אינו מתייחס.

סעיף 28 - אינו מתייחס.

סעיף 29:

א. מערך החשבונות הכספיים והבקרה הפנימית מניח את הידע. אשר לבקרה הפנימית - ראה גם מכתביו לבנק מיום 13.12.67 ומיום 9.7.68 (העתיקים עבור מבקר המדינה הועברו לאגוד).

ב. פעולותיו הכספיות של האגוד מבוצעות בהתאם להנחיות הדירקטוריון. גוף זה דן ומאשר את התקציב השנתי. לגבי השוואת תקציב ההכנסות וההוצאות עם ההוצאות למעשה בשנת 1967 - ראה לעיל סעיף 16.

הדירקטוריון סיבה ועדה הפכוה "ועדת קרייטיס" אשר מתפקדה לאשר מתן הלוואות למשתכנים. הועדה קיימת במסך שנת 1967 21 ישיבות.

סעיף 30 - הבטוחים בתוקף בשנת 1967 היו בגין הסכומים הבאים:

סכום הבטוח ל"י	סוג הבטוח
100,000	אחיות כלפי צד שלישי
100,000	אחיות מעבידים
50,000	אט ומריצה
50,000	בטוח בנקאי

הבטוחים הנ"ל חודשו גם לשנת 1968.

כן מעביר הבנק באופן שוטף דמי בטוח לסוכד לבטוח לאומי בהתאם לחוק.

סעיף 31 - אינו מתייחס.

סעיף 32 - לאור אופיים המיוחד של עסקי הבנק אומתו יתרות החלואות בדרך כלל בהתאם ללוואות פילוקין וכן ע"י בדיקת קיום בטחונות.

סעיף 33 - אינו מתייחס.

סעיף 34 - אינו מתייחס.

1. 1944-1945 - 1944-1945

2. 1946-1947 - 1946-1947

3. 1948-1949 - 1948-1949

4. 1950-1951

5. 1952-1953 - 1952-1953

6. 1954-1955 - 1954-1955

7. 1956-1957 - 1956-1957

8. 1958-1959 - 1958-1959

9. 1960-1961

10. 1962-1963

11. 1964-1965 - 1964-1965

12. 1966-1967 - 1966-1967

13. 1968-1969 - 1968-1969

14. 1970-1971 - 1970-1971

15. 1972-1973 - 1972-1973

16. 1974-1975 - 1974-1975

17. 1976-1977 - 1976-1977

18. 1978-1979 - 1978-1979

- א. מדיניות הבנק באשר להפרטי הצמדה שבצברו מתוארת בהערה א' במאזן והסכומים המתאימים פורסו במסגרת טעף 16 לעיל.
- ב. ההוצאות הנדרשות - הוצאות בקשר להנפקת אגרות חוב - ליום 31 בדצמבר, 1986 ו-1987, פורסות כדלקמן:

<u>1986</u>	<u>1987</u>
<u>ל"י</u>	<u>ל"י</u>
99,120	177,091
77,971	116,786
<u>177,091</u>	<u>293,877</u>
12,390	34,530
22,140	31,610
<u>34,530</u>	<u>66,140</u>
142,561	227,737

סכומים ששולמו (לאחר נכוי השתמדות החשב הכללי בהוצאות):
יתרה לתחילת השנה
תשלומים במשך השנה

סכומים שהופחתו:
יתרה לתחילת השנה
הפחתה לשנה - 12%; 20%

יתרה מופחתת לגמר השנה

- ג. זכויות שכירות ליום 31 בדצמבר, 1986 ו-1987, פורסות כדלקמן:

<u>1986</u>	<u>1987</u>
<u>ל"י</u>	<u>ל"י</u>
33,065	33,065
19,758	23,891
4,133	4,133
<u>23,891</u>	<u>28,024</u>
9,174	5,041

סכומים ששולמו - יתרה לתחילת השנה
סכומים שהופחתו:
יתרה לתחילת השנה
הפחתה לשנה - 12%

יתרה מופחתת לגמר השנה

טעף 36 - אינו מתייחס.

טעף 37 - אינו מתייחס.

- טעף 38 - מדיניות הבנק באשר להערכה מחדש של נכסים והתחייבויות הצמודים לסדר המעורים לצרכן או לשער החליפין של דולר ארה"ב מתוארת בהערה א' במאזן והסכומים המתאימים פורסו במסגרת טעף 16 לעיל.

1000

1. 1000 - 1000 = 0

2. 1000 - 1000 = 0

1000 - 1000 = 0

1000	1000
1000	1000
1000	1000
1000	1000

1000 - 1000 = 0

1000	1000
1000	1000
1000	1000
1000	1000

1000 - 1000 = 0

1000	1000
1000	1000
1000	1000
1000	1000

3. 1000 - 1000 = 0

1000 - 1000 = 0

1000	1000
1000	1000
1000	1000
1000	1000

1000 - 1000 = 0

1000	1000
1000	1000
1000	1000
1000	1000

1000 - 1000 = 0

1000 - 1000 = 0

1000 - 1000 = 0

סעיף 39 - הפחת שזוקף בחשבוניות בשנת 1967 מסתכם ב-9,465 ל"י ומורכב כולקמן:

ת	פ	ש
נצבר	נצקף	שקור
ליום	בשנת	הפחת
31.12.67	1967	
ל"י	ל"י	₪
28,024	4,133	12½
23,870	5,332	6-10
51,894	9,465	

זכויות שכירות
רהוט וציוד משרדי

שעור הפחת בגין רהוט וציוד משרדי הם בהתאם לשעורים המותרים לצרכי מס הכנסה. ההפחתה בגין זכויות שכירות מותרת בחלקה - בשעור 6% - ע"י שלטונות מס הכנסה.

זכויות השכירות והרהוט והציוד המשרדי מוצגים בחשבוניות לפי עלותם ובנכוי פחת שנצבר. לא נעשתה כל הערכה מחדש של נכסים אלה.

סעיף 40 - אינו מתייחס.

סעיף 41 - אינו מתייחס.

סעיף 42 - ההפרשות דלקמן כלולות במאזן החברה ליום 31 בדצמבר, 1967:

ל"י	
455,166	הפרשי הצמדה שנצברו (נטר), ראה סעיף 16 לעיל
38,581	עתודה למסי הכנסה, לאחר נכוי מקדמות שולמו
5,300	הפרשה לחובות מסומקים

ברבר התחייבות הבנק בגין פצו"י מריטה - ראה הערה ב' במאזן.

אין הבנק מפריש סכומים לבטוח פנימי.

סעיף 43 - אינו מתייחס.

סעיף 44 - אינו מתייחס.

סעיף 45:

- א. לא הושגו לבנק בשנת 1967 דו"חות ביניים או דו"חות חלקיים.
- ב. להלן המכתבים שהומצאו על ידינו לבנק במשך השנה הנדונה:
1. מכתב מ-31 במרץ, 1967 הודן בשומות מס הכנסה לשנים 1964 ו-1965.
 2. תעודה מ-16 ביוני, 1967 לפי סעיף 86(1)טז' לפקודת האגרות.
 3. מכתב מ-16 ביוני, 1967 בענין פרוספקט לנבי הוצאת אגרות חוב בסך 5,000,000 ל"י.
 4. מכתב מ-5 ביולי, 1967 שנשלח, לפי בקשת הבנק, אל בנק ישראל, המפקח על הבנקים בענין חובות מסופקים.
 5. מכתב מ-13 בדצמבר, 1967 הודן בבקורת ספרי הבנק.

סעיף 46 - אינו מתייחס.

=====

SECRET

1. The first part of the document is a list of the names of the persons who were present at the meeting on the 15th of the month of the year 1955.
2. The second part of the document is a list of the names of the persons who were present at the meeting on the 16th of the month of the year 1955.
3. The third part of the document is a list of the names of the persons who were present at the meeting on the 17th of the month of the year 1955.
4. The fourth part of the document is a list of the names of the persons who were present at the meeting on the 18th of the month of the year 1955.
5. The fifth part of the document is a list of the names of the persons who were present at the meeting on the 19th of the month of the year 1955.

SECRET

SECRET

KESSELMAN & KESSELMAN

TEL-AVIV

JERUSALEM

HAIFA

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ
 (מיסודו של מרכז הארצי של ארגוני הקבלנים וחבונים בישראל)
MORTGAGE AND INVESTMENT BANK FOR BUILDING IN ISRAEL LTD.
 (Founded by the Federation of Building Contractors' Associations in Israel)

מספרנו: 10/8692

7.7.68



לכבוד
 משרד השיכון
 לשכת ס/מנכ"ל לחברות
 הקריה-תל-אביב

א.א.א.

בהתאם למכתבכם מיום 20.6.68 הננו מתכבדים בזה
 לצרף מאזן הבנק ליום 31.12.67, וכמו-כן רשימה מעודכנת של
 חברי מועצת המנהלים.

ההון הרשום והנפרע של הבנק רשום במאזן.

הבעלות היא כדלקמן:

1,000,000	מניות א' - מוסדות מרכז הקבלנים וקבלנים פרטיים	(1)
520,000	מניות ב' - "מניב" חברה ישראלית להשקעות בע"מ	(2)
480,000	מניות ג' - הלואה וחשכון בע"מ תל-אביב-יפו	(3)
2,726,700	מניות ד' - למוכ"ז	(4)
4,726,700	ס"ה מניות שנפרעו	

את העתק דו"ח רואה החשבון עבור מבקר המדינה נמציא לכב'
 אחרי שנקבלו מאת רואה החשבון.

בכבוד רב,

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

לוטת

100

2001: 290-301.

2001

1997年12月15日

Figure 1

THESE RECORDS ARE IN THE HANDS OF THE
THEY ARE IN THE HANDS OF THE
THEY ARE IN THE HANDS OF THE

WELL: HYDRO-TECHNICAL DESIGN CONSULTING

訂正：(1)手帳、(2)手帳、(3)手帳、(4)手帳

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 08-01-2001 BY 60322 UCBAW

2551-55

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

תל-אביב

דו"ח רוח והפסד לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר, 1967

1966	1967	
ל"י	ל"י	
2,415,894	3,050,060	הכנסות — רבית, הפרשי הצמדה, עמלות ודמי שירותים
		הוצאות:
1,132,639	1,868,116	מימון — רבית, הפרשי הצמדה ועמלות
205,072	218,608	הנזל
22,140	31,610	הפחתת הוצאות נדחות
1,359,851	2,118,334	
1,056,043	931,726	רוח לשנה — לפני הפרשה למסים על ההכנסה
522,000	431,000	הפרשה למסים על ההכנסה
534,043	500,726	רוח נקי לשנה
25,926	30,467	יתרת הרוח הנקי לתחילת השנה
534,043	500,726	נ ו ס ף — רוח נקי לשנה, כדלעיל
559,969	531,193	פחות:
354,502	354,502	10% דיבידנד מוצע במזומנים, נטו
175,000	150,000	העברה לקרן שמורה
529,502	504,502	
30,467	26,691	יתרת הרוח הנקי לגמר השנה

ההערות במאון מהוות חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

חברי הדירקטוריון

א. גולדשטיין ח"כ, יו"ר	—	גבעתיים
ש. אבני	—	רמת-חן
מ. גורדון	—	תל-אביב
י. גלבורט	—	תל-אביב
מ. זגגי	—	ירושלים
א. טאובה	—	תל-אביב
ד. טנה	—	רמת-חן
מ. דוגרי	—	נתניה
י. פריצקר	—	חיפה
נ. קושניר	—	ירושלים
א. קמיני	—	תל-אביב
א. רובינשטיין	—	תל-אביב

המנהל: י. כרמון

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

תל-אביב



שנת יסוד - 1960

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ תל-אביב

מאזן ליום 31 בדצמבר, 1967

דין וחשבון ההנהלה

הנהלת הבנק מתכבדת להביא בזה את המאזן, את חשבון ריוח והפסד ואת הדיון וחשבון לשנת הכספים שנתיימה ביום 31.12.1967, שהיא השנה השמינית ליסוד הבנק.

ההתמדה בקידום פעולותיו של הבנק נמשכה גם השנה, ואף כי אותות הזמן, — מלחמת ששת הימים וימי המתח שקדמו לה, ותקופת המיתון הממושכת בתנועת הבנין, הטביעו את חותמן על קצב העבודה, הרי עמד הבנק בהצלחה במבחן, ואף הרחיב במידת מה את היקף פעולותיו.

היקף המאזן הכללי עלה לסך של 24.206.762 ל"י לעומת סך של 21.198.549 ל"י בסוף שנת 1966, המהווה גידול של 14%. הבנק הנפיק השנה שתי אמיסיות של אגרות חוב ואחרי פדיון אמיסיה משנים קודמות, מגיעה היתרה בסעיף זה לסך של 12.017.100 ל"י לעומת סך של 8.655.200 ל"י בסוף השנה הקודמת.

יתרת ההלוואות לסוף השנה, הכוללת את הכספים שהופקדו בידי החשב הכללי, הגיעה לסך של 20.606.601 ל"י. ההכנסות של הבנק לפני ההפרשה למסים הגיעו לסך של 931.726 ל"י. הרייוח הנקי אחרי נכוי ההפרשה למסים ובצירוף היתרה מהשנה הקודמת מגיע לסך של 500.726 ל"י.

הנהלת הבנק החליטה להמליץ בפני האספה השנתית של הבנק לחלק דיבידנדה לשנת 1967 בשעור של 10% במזומנים. סכום של 150.000 ל"י הוחלט להעביר לקרן השמורה, באופן שהקרן תעמוד על סך של 525.000 ל"י.

עם המעבר למשכנתאות בלתי צמודות וההתאוששות הכללית המורגשת במשק הארץ, צרכי האשראי האפופיקאי יילכו ויגברו, וכמו בעבר כן גם בבאותו אנו מקוים שנוכל לעמוד לימין צבור הבונים והמשתכנים בענפים השונים ולהרחיב את פעולותינו להתפתחות המוסד ולגידולו.

הלוואות ופקדונות — ראה הערה א':

הלוואות מובטחות במשכנתא או בבטחונות אחרים (כולל התחייבויות לרשום משכנתאות) פקדונות באוצר של מדינת ישראל

פקדונות בבנקים ומזומנים

חייבים ויתרות חובה

מלוות ממשלתיים — לפי העלות

ציוד משרדי וזכויות שכירות — לפי העלות, לאחר הפחתה

הוצאות נדחות — הוצאות בקשר להנפקת אגרות חוב — לאחר הפחתה

חייבים בגין ערבויות (ראה מנגד)

א. גולדשטיין, ח"כ
מ. גורדון
ד. טנה
י. גלברט
{
יו"ר הדירקטוריון
חברי הדירקטוריון

י. כרמון

מנהל

הערות:

א. הצמדה:

- ההלוואות לקבל צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן (להלן — המדד) או לדולר של ארה"ב; ההתחייבויות וההלוואות לפרעון צמודות ברובן למדד; הפקדונות באוצר של מדינת ישראל ואגרות החוב — בחלקם צמודים למדד או בלתי צמודים, לפי ברירת הבנק בגין הפקדונות ולפי ברירת בעלי האגרות בגין אגרות החוב. סכום הנכסים הצמודים עולה על סכום ההתחייבויות הצמודות.
- סכומים הצמודים למדד נכללים לפי המדד לחודש נובמבר 1967 (אשתקד — נובמבר 1966), ואלה הצמודים לדולר של ארה"ב — לפי שער החליפין הרשמי של 3.50 ל"י \$1 = (אשתקד — 3 ל"י \$1). הפקדונות ואגרות החוב הצמודים למדד או שאינם צמודים, לפי ברירה, נכללים לפי הסכום הגבוה יותר, דהיינו — לפי השווי הנקוב בתוספת הרבית שנצברה בהתאם לתנאי ההפקדה או ההנפקה.
- הפרשי הצמדה לקבל ולשלם נזקפו כדלקמן:
הפרשים שמועד פרעונם הגיע — לדו"ח רווח והפסד.
הפרשים שמועד פרעונם בשנים הבאות נכללו במאזן בסכום נטו בסעיף "זכאים ויתרות זכות".
- ההתחייבות הבנק בגין פצווי פרישה לעובדים מכוסה במלואה ע"י הפקדות שוטפות בקופת התגמולים של עובדי המרכז הארצי של ארגוני הקבלנים ותכונים בישראל, מוסדותיו והחברים בהם בע"מ.
- הבנק נישום לצרכי מס הכנסה עד וכולל השנה שנתיימה ב" 31 בדצמבר, 1965.

דו"ח מבקרי החשבונות אל בעלי המניות של בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ:

בדקנו את המאזן של בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ ליום 31 בדצמבר, 1967 וכן את דו"ח רווח והפסד המתייחס אליו לשנה שנתיימה באותו היום. הבדיקה שלנו נעשתה בהתאם לתקני בקורת מקובלים, וכללה אותן בדיקות של רשומות חשבון וכן אותם נהלי בקורת אחרים שבהתאם לנסיבות חשבונם לנהוג. לפי דעתנו, המאזן ודו"ח רווח והפסד המצויים מראים אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר, 1967 וכן את תוצאות פעילותיו לשנה שנתיימה באותו היום, בהתאמה עם עקרונות חשבונאיים מקובלים שיושמו, באופן עקבי, כמו בשנה הקודמת. בהתאם לסעיף 109 מפקודת החברות, הננו לאשר בזה כי קבלנו את כל הידיעות והבאורים שנדרשו לבדיקה זו וכי הדו"חות הכספיים הנ"ל נערכו בהתאם לספרי החשבון.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב, 13 במרס, 1968

1966	1967	ל"י	ל"י
1,000,000	1,000,000	מזנק ונפרע	רשום
520,000	520,000	מניות רגילות א' בנות 10 ל"י — ע"ש	מניות רגילות ב' בנות 10 ל"י — ע"ש
480,000	480,000	מניות רגילות ג' בנות 10 ל"י — ע"ש	מניות רגילות ד' בנות 30 ל"י — למוכ"ז
2,726,700	2,726,700	6,000,000	10,000,000
4,726,700	4,726,700	קרן שמורה	יתרת הרווח הנקי, לפי דו"ח רווח והפסד מצורף
375,000	525,000	אגרות חוב (מובטחות), ראה הערה א'	התחייבויות והלוואות לפרעון, ראה הערה א'
30,467	26,691	זכאים ויתרות זכות — כולל הפרשי הצמדה (נטו) שנצברו, דיבידנד מוצע — נטו, עתודה למסי הכנסה והוצאות שנצברו	ערבויות שניתנו (ראה מנגד)
5,132,167	5,278,391		
8,655,200	12,017,100		
4,543,149	4,556,505		
2,428,033	2,354,766		
440,000			
21,198,549	24,206,762		

1966	1967	ל"י	ל"י
* 17,818,017	16,575,716		
* 2,434,060	4,030,885		
20,252,077	20,606,601		
132,775	1,528,924		
* 11,206	1,535,331		
* 161,655	257,468		
58,195	50,701		
142,561	227,737		
440,000			
21,198,549	24,206,762		
* שו"ג מחדש			

בנק למשכנתאות ולדשקעות בבנין בע"מ
רשימת חברי מועצת המנהלים

גולדשטיין אהרון , יו"ר

גורדון מתתיהו

גלבורט ישראל

דוגרי מאיר

זגרי מרדכי

סאובה אליהו

סנה דויד

משעל יעקב

פריצקר יעקב

קמיני אברהם

קושניר ניסן

רובינשטיין אהרון

THE AMERICAN PEOPLE AND THE
THEIR HISTORY

AMERICAN PEOPLE, 1800

AMERICAN PEOPLE, 1850

AMERICAN PEOPLE, 1880

AMERICAN PEOPLE, 1900

AMERICAN PEOPLE, 1920

AMERICAN PEOPLE, 1940

AMERICAN PEOPLE, 1960

AMERICAN PEOPLE, 1980

AMERICAN PEOPLE, 2000

AMERICAN PEOPLE, 2020

AMERICAN PEOPLE, 2040

AMERICAN PEOPLE, 2060

משרד השיכון
לשכת ס/מנכ"ל לחברות

כ"ד בסיון תשכ"ח
20 ביוני 1968

הקריה

633-07

לכבוד

מר י. כרמון, מנהל

בנק למשכנתאות והשקעות בבנין בע"מ

רח' מקוה ישראל 18 - 20

תל - אביב

..J.A.

הנדון: בנק למשכנתאות והשקעות בבנין

אודה לך אם תוכל להמציא לי בהקדם מאוד
אחרון של הבנק ודו"ח רואה החשבון עבור
מבקר המדינה בצירוף נתונים מעודכנים
אודות חברי מועצת המנהלים (רשימה שמית)
ההון הרווח המוגמק והנפרע ותבעלות על ההון.

בכבוד רב,
הלל אשכנזי

הלל אשכנזי
ס/מנכ"ל לחברות

היחיד:
לש
למנהל הכללי

1941
1942

1943
1944

1945
1946
1947
1948
1949
1950

1951

1952

1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960

1961
1962

1963
1964

1965
1966
1967
1968

ד
משרד השיכון
לשכת ס/מנכ"ל לחברות

טז' בשבט תשכ"ח
15 בפברואר 1968

הקריה

633-04

לכבוד
מר י. כרמון, מנהל
בנק טשכנהאוו והשקעות בבנין בע"מ
רח' סקוה ישראל 18-20
תל - אביב

א.נ.א.

הנדון: מאזן הבנק ורו"ח רו"ח
עבור מבקר המדינה

אודה לך כמס הוכל להסגיא לי את מאזן הבנק
ליום 31.12.67 ורו"ח רו"ח עבור מבקר המדינה
ליום זה.

בכבוד רב,
הלל אשכנזי
הלל אשכנזי
ס/מנכ"ל לחברות

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

ת ל א ב י ב

דו"ח רוח והפסד לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 1966

1966	1965	
ל"י	ל"י	
2,415,894	2,018,348	הכנסות — רבית, הפרשי הצמדה, עמלות ודמי שירותים
		הוצאות :
1,132,639	857,503	מימון — רבית, הפרשי הצמדה ועמלות
205,072	180,780	הנהלה
22,140	19,695	הפחתת הוצאות נדחות
1,359,851	1,057,978	רוח לשנה — לפני הפרשה למסים על ההכנסה
1,056,043	960,370	הפרשה למסים על ההכנסה
522,000	470,000	רוח נקי לשנה
534,043	490,370	יתרת הרוח הנקי לתחילת השנה
25,926	54,608	נוסף — רוח נקי לשנה, כדלעיל
534,043	490,370	פחות :
559,969	544,978	דיבידנד מוצע במוזמנים — 10% (אשתקד — 9%), נטו
354,502	319,052	העברה לקרן שמורה
175,000	200,000	יתרת הרוח הנקי לגמר השנה
529,502	519,052	
30,467	25,926	

ההערות במאזן מהוות חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

חברי הדיקטוריון

א. גולדשטיין ח"כ, יו"ר	—	גבעתיים
ש. אבני	—	רמת-חן
מ. גורדון	—	תל-אביב
י. גלבורט	—	תל-אביב
מ. זגני	—	ירושלים
א. טאובה	—	תל-אביב
ד. טנה	—	רמת-חן
מ. דוגרי	—	נתניה
י. פריצקר	—	חיפה
נ. קושניר	—	ירושלים
א. קמיני	—	תל-אביב
א. רובינשטיין	—	תל-אביב

המנהל: י. כרמון

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

ת ל א ב י ב



שנת יסוד - 1960

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ תל-אביב

מאזן ליום 31 בדצמבר 1966

דין וחשבון ההנהלה

הנהלת הבנק מתכבדת להביא בזה את המאזן, את חשבון ריוח והפסד ואת הדין וחשבון לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31-12-1966, שהיא השנה השביעית ליסוד הבנק.

התפתחותו של הבנק והרחבת היקף פעולותיו נמשכה גם השנה, ואף כי תהליך ההאטה בתנועת הבנין ניכרו אותותיו ביתר שאת מאשר בכל ענפי המשק, שקדה הנהלת הבנק לעמוד לימין צבור הבונים והמשתכנים בענפי הבניה השונים.

העליה המתמדת בהתקדמות פעולות הבנק ניכרת גם בדין וחשבון המוגש לשנה זו. היקף המאזן הכללי עלה לסך של 21,198,549 ל"י לעומת סך של 18,015,160 ל"י בסוף שנת 1965, המהווה גידול של 18%. הבנק הנפיק השנה אמיסית אגרות חוב בסכום של 3,5 מליון ל"י והיתרה בסעיף זה מגיעה לסך של 8,655,200 ל"י. יתרת ההלוואות לסוף השנה, הכוללת את הכספים שהופקדו בידי החשב הכללי, הגיעה לסך של 20,252,077 ל"י, בהשוואה לסך של 17,535,272 ל"י בסוף השנה הקודמת. ההכנסות של הבנק לפני ההפרשה למסים הגיעו לסך של 1,056,043 ל"י, המראה גידול של 10%.

הנהלת הבנק החליטה להמליץ בפני האספה השנתית של הבנק לחלק דיבידנדה לשנת 1966 בשיעור של 10% במזומנים. סכום של 175,000 ל"י הוחלט להעביר לקרן השמורה, באופן שהקרן תעמוד על סך 375,000 ל"י.

צרכי האשראי האפותקאי עוד מרובים, הן לשיפור תנאי החיים של שכבות רבות והן עם גידול האוכלוסיה, וצרכים אלה מגדילים את הצורך בהגברת המקורות הכספיים של הבנק. תקוותנו היא כי גם לקראת הבאות יהא בידינו לתרום את חלקנו במידה הראויה לתנועת הבניה בארץ ולהרחיב את תחומי פעולותינו.

הלוואות — מובטחות במשכנתא או בבטחונות אחרים (כולל התחייבויות לרשום משכנתאות)

מזומנים בבנקים ובמוסד כספי

מלווה קליטה (לפי העלות) וחייבים שונים

ציוד משרדי וזכויות שכירות —

לפי העלות, לאחר הפחתה

הוצאות נדחות — הוצאות בקשר להנפקת אגרות חוב — לאחר הפחתה

התחייבויות בגין ערבויות (ראה מנגד)

א. גולדשטיין, ח"כ יו"ר הדירקטוריון

מ. גורדון {
ד. טנה { חברי הדירקטוריון

י. כרמון מנהל

ה ע ר ו ת :
א. ה צ מ ד ה :

- (1) ההלוואות שניתנו, וכן ההתחייבויות וההלוואות לפרעון, צמודות ברובן, ואגרות החוב צמודות במלואן, למדד המחירים לצרכן או לדולר של ארה"ב. יתרות הצמודות לדולר של ארה"ב נכללו במאזן על בסיס שער החליפין של 3 ל"י = \$ 1, ואלה הצמודות למדד המחירים לצרכן — על בסיס המדד לחודש נובמבר 1966.
- (2) סכום ההלוואות הצמודות עולה על סכום ההתחייבויות הצמודות. הפרשי ההצמדה (נטו) בזכות שנצברו ליום המאזן נכללו במאזן בסעיף "זכאים ויתרות זכות".
- ב. התחייבות הבנק בגין פצווי פרישה לעובדים מכוסה ע"י הפקדות שוטפות בקופת התגמולים של עובדי המרכז הארצי של ארגוני הקבלנים והבונים בישראל, מוסדותיו והחברים בהם בע"מ.
- ג. הבנק גישום לצרכי מס הכנסה עד וכולל השנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר, 1963.

דו"ח מבקרי החשבונות אל בעלי המניות של בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

בדקנו את המאזן של בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ ליום 31 בדצמבר, 1966 וכן את דו"ח רווח והפסד המתייחס אליו לשנה שנסתיימה באותו היום. הבדיקה שלנו נעשתה בהתאם לתקני בקורת מקובלים, וכללה אותן בדיקות של רשומות חשבון וכן אותם נוהלי בקורת אחרים שבהתאם לנסיבות חשבונם לנחוצ. לפי דעתנו, המאזן ודו"ח רווח והפסד המצורפים מראים אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר, 1966 וכן את תוצאות פעולותיו לשנה שנסתיימה באותו היום, בהתאמה עם עקרונות חשבונאיים מקובלים שיושמו, באופן עקבי, כמו בשנה הקודמת. בהתאם לסעיף 109 מפקדות החברות, הננו לאשר בזה כי קבלנו את כל הדיעות והבאורים שנדרשו לבדיקה זו וכי הדו"חות הכספיים הנ"ל נערכו בהתאם לספרי החשבון.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב, 7 בפברואר, 1967

31 בדצמבר

31 בדצמבר

1965

1966

ל"י

ל"י

הון ועודפים :
הון המניות :

מונפק ונפרע	רשום	
1,000,000	2,000,000	מניות רגילות א' בנות 10 ל"י
520,000	1,040,000	מניות רגילות ב' בנות 10 ל"י
480,000	960,000	מניות רגילות ג' בנות 10 ל"י
2,726,700	6,000,000	מניות רגילות ד' בנות 30 ל"י
	10,000,000	

קרן שמורה
יתרת הרווח הנקי, לפי דו"ח רווח והפסד מצורף

אגרות חוב (מובטחות) :

5—6% — לפרעון בשנת 1967
5½% — לפרעון בשנים 81—1970
5½% — לפרעון בשנים 83—1972
(אשתקד — תקבולים ע"ח)

התחייבויות והלוואות לפרעון

זכאים ויתרות זכות — כולל הפרשי הצמדה (נטו) שנצברו, דיבידנד מוצע — נטו, עתודה למסי הכנסה, והוצאות שנצברו

ערבויות שניתנו (ראה מנגד)

1,000,000

520,000

480,000

2,726,700

4,726,700

200,000

25,926

4,952,626

4,726,700

375,000

30,467

5,132,167

2,472,000

2,208,900

1,135,000

5,815,900

4,687,101

2,648,800

2,367,000

3,639,400

8,655,200

4,543,149

2,559,533

18,015,160

2,428,033

20,758,549

440,000

21,198,549

18,015,160

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

תל-אביב

דו"ח רוח והפסד לשנה שנתיימה ב'זנ בדצמבר 1965

1964

ל"י

1,658,291

ל"י

2,018,348

הכנסות — רבית, הפרשי הצמדה, עמלות ודמי שרותים

הוצאות:

ממון — רבית, הפרשי הצמדה ועמלות

הנהלה

הפחתת הוצאות נדחות

רוח לשנה — לפני הפרשה למסים על ההכנסה

הפרשה למסים על ההכנסה

רוח נקי לשנה

יתרת הרוח הנקי לתחילת השנה

סך הכל

בנכוי:

דיבידנד מוצע במזומנים — 9%, נטו (ב-1964)

— לאחר נכוי 316 ל"י — התאמת סכום

הדיבידנד שהוצע בשנה קודמת)

העברה לקרן שמורה

יתרת הרוח הנקי לגמר השנה

318,736

319,052

—

200,000

318,736

519,052

54,608

25,926

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

תל-אביב

חברי הדירקטוריון

א. גולדשטיין ח"כ, יו"ר	—	גבעתיים
ש. אבני	—	רמת-חן
מ. גורדון	—	תל-אביב
י. גלבורט	—	תל-אביב
מ. זגני	—	ירושלים
א. טאובה	—	תל-אביב
ד. טנח	—	רמת-חן
מ. מלמוד	—	רחובות
י. פריצקר	—	חיפה
י. פיק	—	פתח-תקוה
א. קמיני	—	תל-אביב
א. רובינשטיין	—	תל-אביב

י. כרמון

המנהל:



שנת יסוד - 1960

ההערות במאזן מהוות חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

דין וחשבון ההנהלה

הנהלת הבנק מתכבדת להביא בזה את המאזן, את חשבון ריוח והפסד ואת הדין-וחשבון לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31-12-1965, שהיא השנה הששית ליסוד הבנק.

בשנת חשבון זו הוסיף הבנק להתבסס ולהרחיב את היקף פעולותיו. אכן, תנועת הבנין בארץ מעלות ומורדות בה, וההאטה בענף הבנין נתנה את סימניה גם בשדה האשראי האפוזיטאי, אך אין ספק כי צרכי הבניה לענפיהם השונים רחוקים עדיין מאוד מסיפוקם, והאשראי הנדרש למלוי צרכים אלה, משימותיו רבות הן וגדולות.

פעולות הבנק במשך שנת הדין וחשבון מראות על התקדמות מתמדת. היקף המאזן הכללי עלה לסך של —18,015,160 ל"י בהשוואה לסך של —16,355,023 ל"י בסוף שנת 1964. יתרת ההלוואות לסוף השנה הגיעה לסך של —17,535,272 ל"י לעומת סך —15,837,044 ל"י בשנה הקודמת. ההכנסות של הבנק לפני ההפרשה למסים הגיעו לסך של —960,370 ל"י, המראה גידול של 46%.

הנהלת הבנק החליטה להמליץ בפני האספה השנתית של הבנק לחלק דיבידנדה לשנת 1965 בשיעור של 9% במזומנים. סכום של —200,000 ל"י הוחלט להעביר לקרן השמורה.

הרחבת הבסיס הכספי של הבנק על ידי הגברת המקורות הכספיים, היא המשימה החשובה העומדת לפנינו. ואכן לקראת הגשת דין וחשבון זה אנו עומדים לפני פרסום פרוספקט להוצאת אמיסיה של אגרות חוב. ורבה תקוותנו כי כשם שהצלחנו לרכוש את אמונו של צבור הבונים כן יעלה בידינו גם להבא לשמש משענת חשובה ליזמת הבניה, להגביר את פעולתנו ולהרחיב את תחומה.

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

תל-אביב מאזן ליום 31 בדצמבר 1965

1964 ל"י	ל"י	הון ועודפים : הון המניות :	1964 ל"י	ל"י	הלוואות — מובטחות במשכנתא או בטחונות אחרים
1,000,000	1,000,000	מניות רגילות א' בנות 10 ל"י	15,837,044 *	17,535,272	
520,000	520,000	מניות רגילות ב' בנות 10 ל"י	269,152	247,094	מזומנים במוסדות כספיים ובבנקים
480,000	480,000	מניות רגילות ג' בנות 10 ל"י	67,377 *	81,640	חייבים שונים ומלוה קליטה
2,726,700	2,726,700	מניות רגילות ד' בנות 30 ל"י	58,054	64,424	ציוד משרדי וזכויות שכירות לפי העלות, לאחר הפחתה
4,726,700	4,726,700	10,000,000	123,396	86,730	הוצאות נדחות — הוצאות בקשר להנפקת אגרות חוב ושניות — לאחר הפחתה
19,571	—	פרמיה על מניות — שמשא לכווי הוצאות בקשר להנפקת מניות			
—	200,000	קרן שמורה			
54,608	25,926	יתרת הרוח הנקי			
4,800,879	4,952,626	אגרות חוב :			
2,286,900	2,472,000	5—6% — מובטחות ועומדות לפרעון בשנת 1967			א. גולדשטיין, ח"כ
2,043,560	2,208,900	5½% — מובטחות ועומדות לפרעון בשנת 1970—81			מ. גורדון
—	1,135,000	תקבולים ע"ח אגרות חוב שטרם הונפקו			ד. טנה
4,330,460	5,815,900				י. כרמון
* 4,796,320	4,687,101	התחייבויות והלוואות לפרעון			מנהל
2,427,364 *	2,559,533	זכאים ויתרות זכות — כולל הפרשי הצמדה			
16,355,023	18,015,160	(נטו) שנצברו, דיבידנד מוצע — נטו, עתודה למסי הכנסה, והוצאות שנצברו	16,355,023	18,015,160	
		* סוג מחדש.			

הערות :

- ההלוואות שניתנו צמודות ברובן, אגרות החוב וכן ההתחייבויות וההלוואות לפרעון צמודות במלואן, למדד המחירים לצרכן או לדולר של ארה"ב. יתרות הצמודות לדולר של ארה"ב נכללו במאזן על בסיס שער החליפין של 3 ל"י \$1, ואלה הצמודות למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד לתודש נובמבר 1965.
- הנכסים הצמודים עולים על ההתחייבויות הצמודות. הפרשי ההצמדה (נטו) בזכות שנצברו ליום המאזן מסתכמים ב-670,083 ל"י ונכללו במאזן בסעיף „זכאים ויתרות זכות“.
- התחייבות הבנק בגין פצווי פרישה לעובדים מכוסה ע"י הפקדות שוטפות בקופת התגמולים של עובדי המרכז הארצי של ארגוני הקבלנים והבונים בישראל, מוסדותיו והחברים בהם בע"מ.
- הבנק נישום לצרכי מס הכנסה עד וכולל השנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר, 1963.

אל בעלי המניות של בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

בדקנו את המאזן של בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ ליום 31 בדצמבר, 1965 וכן את דו"ח רוח והפסד המתייחס אליו לשנה שנסתיימה באותו היום. הבדיקה שלנו נעשתה בהתאם לתקני בקורת מקובלים, וכללה אותן בדיקות של רשומות חשבון וכן אותם נוהלי בקורת אחרים שבהתאם לנסיבות חשבונם לבחור. לפי דעתנו, המאזן ודו"ח רוח והפסד המצורפים מראים אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר, 1965 וכן את תוצאות פעולותיו לשנה שנסתיימה באותו היום, בהתאמה עם עקרונות חשבונאיים מקובלים שיושמו, באופן עקבי, כמו בשנה הקודמת. בהתאם לסעיף 109 מפקודת החברות, הגנו לאשר בזה כי קבלנו את כל הידיעות והבאורים שגדרשו לבדיקה זו וכי הדו"חות הכספיים הנ"ל נערכו בהתאם לספרי החשבון.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב, 11 בפברואר, 1966.

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

דו"ח רוח והפסד לשנה שנסתיימה ב־31 בדצמבר 1964

1963	ל"י	
1,290,393 *	1,658,291	הכנסות — מרבית, הפרשי הצמדה, עמלות וכו'
		הוצאות :
677,933 *	834,451	ממון
149,249	165,277	הנהלה וכלליות
827,182	999,728	
463,211	658,563	רוח לשנה — לפני הפרשה למסים על ההכנסה
213,000	316,000	הפרשה למסים על ההכנסה
250,211	342,563	רוח נקי לשנה
16,821	30,781	יתרת הרוח הנקי לראשית השנה
267,032	373,344	סך הכל
		בנכוי — דיבידנד מוצע במזומנים 9% — נטו
		(לאחר נכוי 316 ל"י — התאמת סכום הדיבידנד
236,251	318,736	שהוצע בשנה קודמת)
30,781	54,608	יתרת הרוח הנקי לגמר השנה

* סווג מחדש

ההערות במאזן מהוות חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

חברי הדירקטוריון

א. גולדשטיין ח"כ, יו"ר	—	רמת-גן
ש. אבני	—	רמת-חן
מ. גורדון	—	תל-אביב
י. גלבורט	—	תל-אביב
מ. זגני	—	ירושלים
א. טאובה	—	תל-אביב
ד. טנה	—	רמת-חן
מ. מלמוד	—	רחובות
י. פריצקר	—	חיפה
נ. קושניר	—	ירושלים
א. קמיני	—	תל-אביב
א. רובינשטיין	—	תל-אביב

המנהל : י. כרמון

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

ת ל א ב י ב



שנת יסוד - 1960

בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ

מאזן ליום 31 בדצמבר 1964

1963 ל"י	ל"י	הון ועודפים :	1963 ל"י	ל"י	הלוואות — מובטחות במשכנתא או בטחונות אחרים
	רשום	הון המניות :	12,506,116	15,788,759	
	מונפק ונפרע		77,760	269,152	מזומנים במוסדות כספיים ובבנקים
1,000,000	1,000,000	מניות רגילות א' בנות 10 ל"י	118,336	115,662	חייבים ויתרות חובה
520,000	520,000	מניות רגילות ב' בנות 10 ל"י			
480,000	480,000	מניות רגילות ג' בנות 10 ל"י	42,367	58,054	זכויות שכירות וציוד משרדי — לפי העלות, לאחר הפחתה
2,500,020	2,726,700	מניות רגילות ד' בנות 30 ל"י			הוצאות נדחות :
4,500,020	4,726,700		33,594	26,876	הוצאות הגדלת הון — לאחר הפחתה
135,000		יעוד לחלוקת מניות הטבה			הוצאות ודמי נכיון בקשר להנפקת אגרות חוב —
		פרמיה על מניות (לאחר נכוי 11,249 ל"י — הוצאות הנפקת מניות והפחתת הוצאות הגדלת הון)		96,520	כפי שעלו
30,820	19,571	יתרת הרוח הנקי		123,396	
30,781	54,608				
4,696,621	4,800,879				
		אגרות חוב :			א. גוכדשטיין ח"כ
2,200,000	2,286,900	6%—5% — מובטחות ועומדות לפרעון בשנת 1967			מ. גורדון
	2,043,560	5½% — מובטחות ועומדות לפרעון בשנים 1970-81			ד. טנה
2,200,000	4,330,460				י. כרמון
3,933,318	4,753,731	התחייבויות והלוואות לפרעון			
		זכאים ויתרות זכות — כולל הפרשי הצמדה, נטו, דיבידנד מוצע — נטו, עתודה למסי הכנסה והוצאות שנצברו			
1,948,234	2,469,953				
12,778,173	16,355,023		12,778,173	16,355,023	

דין וחשבון ההנהלה

הנהלת הבנק מתכבדת להביא בזה את המאזן, את חשבון ריוח והפסד ואת הדין וחשבון לשנת הכספים שנתימה ביום 31-12-1964, שהיא השנה החמישית ליסוד הבנק.

נאמן למשימות שהמוסד קבע לעצמו מאז קיומו, המשיך הבנק להעמיד את המקורות הכספיים העומדים לרשותו למימון הבניה הפרטית והצבורית בתנאי הלוואה נוחים, ועם התגברות פעולות הבנק אין ספק כי היה בזה משום משענת חשובה לבונים ברחבי הארץ.

התפתחות הבנק במשך שנת הדין וחשבון הזה עמדה בסימן של התקדמות מתמדת. היקף המאזן הכללי עלה לסך 16,355,023 ל"י לעומת סך 12,778,173 ל"י בסוף שנת 1963, המהווה גידול של 28% בהשוואה לשנה הקודמת. יתרת ההלוואות לסוף השנה הגיעה לסך של 15,788,759 ל"י לעומת סך 12,506,116 ל"י בשנה הקודמת. ההכנסות של הבנק לפני ההפרשה למסים הגיעו לסך של 658,563 ל"י, המהווה גידול של 42%.

הנהלת הבנק החליטה להמליץ בפני האספה השנתית של הבנק לחלק דיבידנדה לשנת 1964 בשיעור 9% במזומנים.

אכן כדי שנוכל לתת יד מסייעת ליזמת הבניה בארץ עלינו לדאוג להגברה ניכרת של המקורות הכספיים של הבנק. גידול הישוב והרבות הטבעי משווים ערך רב לפעולות הבניה, ואין לנו ספק כי כל הגורמים יהיו מעוניינים לעמוד לימיננו לשם הגשמת המשימה הזו.

הערות :

- ההלוואות שניתנו צמודות ברובן, אגרות החוב וכן ההתחייבויות וההלוואות לפרעון צמודות במלואן, למדד המחירים לצרכן או לדולר של ארה"ב. יתרות הצמודות לדולר של ארה"ב נכללו במאזן על בסיס שער החליפין של 3 ל"י = \$ 1, ואלה הצמודות למדד המחירים לצרכן — על בסיס המדד לחדש נובמבר 1964. הפרשי ההצמדה נזקפו כדלקמן :
הפרשים שמועד פרעונם הגיע — לדו"ח רוח והפסד.
הפרשים שמועד פרעונם בשנים הבאות נכללו במאזן בסכום נטו של 612,228 ל"י בסעיף „זכאים ויתרות זכות“.
- התחייבות הבנק בגין פצווי פרישה לעובדים כוסתה במלואה ע"י הפקדת סכום ההתחייבות בקופת התגמולים של עובדי המרכז הארצי של ארגוני הקבלנים והבונים בישראל, מוסדותיו והחברים בהם בע"מ.
- הבנק נישום לצרכי מס הכנסה עד וכולל השנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר, 1963.

אל בעלי המניות של בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ :

בדקנו את המאזן של בנק למשכנתאות ולהשקעות בבנין בע"מ ליום 31 בדצמבר, 1964 וכן את דו"ח רוח והפסד המתחם אליו לשנה שנסתיימה באותו היום. הבדיקה שלנו נעשתה בהתאם לתקני בקורת מקובלים, וכללה אותן בדיקות של רשומות חשבון וכן אותם נוהלי בקורת אחרים שבהתאם לנסיבות חשבונם לנחון. לפי דעתנו, המאזן דלעיל דו"ח רוח והפסד המתחם עליו מראים אל נכון את מצב עסקי הבנק ליום 31 בדצמבר, 1964 וכן את תוצאות פעולותיו לשנה שנסתיימה באותו היום, בהתאמה עם עקרונות חשבונאיים מקובלים שיושמו באופן עקבי, כמו בשנה הקודמת. בהתאם לסעיף 109 מפקודת החברות, הננו לאשר בזה כי קבלנו את כל הידיעות והבאורים שנדרשו לבדיקה זו וכי הדו"חות הכספיים הנ"ל נערכו בהתאם לספרי החשבון.

תל-אביב, 31 בינואר 1965

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון