

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון
חברת חלונות פל-ים (2003) גיהול ואחזקה בע"מ
מיום 2/3/2014

נוכחים: עו"ד הרשקוביץ, עו"ד לוינסון, עו"ד יאיר אבני, עו"ד גולדהמר, רו"ח שמעון גיא, רפי ארז.

על סדר היום:

1. דוח כספי לשנת 2013 מצביע על רווח נקי של 76,000 ₪ לעומת הפסד חציוני של 50,000 ₪ בהוצאות דמי אחזקה קיים הפסד של 200,000 ₪ לעומת הפסד של 150,000 ₪ בשנת 2012 הגידול בהפסד נובע מעליה בתעריף שמירה וניקיון.
 2. **רישום בית משותף** – עו"ד הרשקוביץ עדכן בעקבות סירוב מתמשך של חב' שולון לחתום על דוחות כספיים חייב בית המשפט את עורכי הדין שמשמשים כנאמני שולון לחתום על דוחות כספיים.
 3. **זכויות בחניונים** – עו"ד גולדהמר מצא שהחניונים לא הוחרגו מהבית המשותף ולכן לדעתו קיימת עילה לקבל החניונים מהכונס – תיערך ישיבה בנושא.
 4. **רפי ארז** – עידכן על העלאת תעריפים נוספת בשעתון עובדי ניקיון ושומרים וזאת לאור צו הרחבה שנחתם לאחרונה, כמו כן עידכן על בדיקת צריכת מים מדגמית שבוצעה לאחרונה בשעות הלילה ונמצא צריכה של כ- 100 ליטר לשעה הדבר נובע חלקית מניאגרות שנוזלות (באופן סמוי) הדבר מטופל או מאי כול מדי מים שבאחריות מי כרמל, עו"ד אבני טוען שמשרדו מייצג לקוחות כנגד מי כרמל בטענות דומות והציע לשכור יועץ בענייני מים ששימש בעברו כמהנדס ראשי במח' המים בעירית חיפה.
- בנק הפועלים כשוכרים באתר הודיעו על מינוי חברה בשם BEST שתבדוק ותקבל דוחות כספיים וכל נתון אחר לבדיקת דמי הגיהול.
- החלטה:** אין לאפשר לשום גוף פרט להנהלת החברה או בעלי נכסים לקבל דוחות כספיים או כל מסמך אחר.

בהעדר נושאים נוספים ננעלה הישיבה

חברת חלונות פל-ים (2003) ניהול ואחזקה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2013

ה. שגיב H. Sagiv
רואי חשבון C.P.A. (Ist)

א. שטינברג O. Stainberg
רואי חשבון C.P.A. (Ist)

ש. גיא S. Guy
רואי חשבון C.P.A. (Ist)

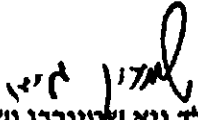
י. פלד J. Peled
רואי חשבון C.P.A. (Ist)

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
חברת חלונות פל-ים (2003) ניהול ואחזקה בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של חברת חלונות פל-ים (2003) ניהול ואחזקה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2013 ו- 2012 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית 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 לימים 31 בדצמבר 2013 ו- 2012 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


פלד גיא שטיינברג ושגיב

רואי חשבון

חיפה
מרץ 2014

ה. שגיב
רואי חשבון
CPA (Isr)

א. שטיינברג
רואי חשבון
CPA (Isr)

ש. גיא
רואי חשבון
CPA (Isr)

י. פלד
רואי חשבון
CPA (Isr)

חברת חלונות פל-ים (2003) ניהול ואחזקה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2013

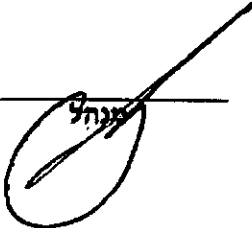
תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-10	באורים לדוחות הכספיים
11-12	דוח התאמה לצרכי מס הכנסה

ליום 31 בדצמבר		באור	
2012	2013		
שקלים חדשים			
			רכוש שוטף
3,561,169	3,456,332	3	מזומנים ושווי מזומנים
91,036	163,995	4	לקוחות והמחאות לגביה
469,501	406,234	5	חייבים ויתרות חובה
4,121,706	4,026,561		
543,388	483,647	6	רכוש קבוע
4,665,094	4,510,208		
			התחייבויות שוטפות
770,102	539,490	7	ספקים והמחאות לפרעון
327,513	321,176	8	זכאים ויתרות זכות
1,097,615	860,666		
62,353	68,001	9	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
			הון ועודפים
1	1	10	הון מניות
3,505,125	3,581,540		יתרת רווח
3,505,126	3,581,541		
4,665,094	4,510,208		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.


מנהל

5 מרץ 2014
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2012	2013	שקלים חדשים		
7,089,401	6,988,264	13		הכנסות
6,893,260	6,914,845	14		הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
196,141	73,419			רווח הפעלה
59,552	32,448			הכנסות מימון, נטו
255,693	105,867			רווח לשנה לאחר מימון
-	4,697			הכנסות אחרות
255,693	110,564			רווח הפעלה לפני מיסים על ההכנסה
(77,255)	(34,149)			מיסים על ההכנסה - הפרשה
178,438	76,415			רווח נקי לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח שקלים חדשים	הון המניות	
3,326,688	3,326,687	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2012</u>
178,438	178,438	-	רווח נקי לשנת 2012
3,505,126	3,505,125	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2012</u>
76,415	76,415	-	רווח נקי לשנת 2013
3,581,541	3,581,540	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2013</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
שקלים חדשים		
178,438	76,415	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
385,479	(161,263)	רווח נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
563,917	(84,848)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
		מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
(65,540)	(19,989)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(65,540)	(19,989)	רכישת רכוש קבוע
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
498,377	(104,837)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
3,062,792	3,561,169	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
3,561,169	3,456,332	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
שקלים חדשים		
74,615	79,730	פחת והפחתות
68,221	(9,692)	ירידה (עליה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
213,014	(236,949)	עליה (ירידה) בספקים ובזכאים ויתרות זכות
29,629	5,648	עליה בהפרשה לפיצויים
385,479	(161,263)	

הבאורים תמצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

- א. החברה נוסדה בינואר 2004.
- ב. מטרות החברה לנהל בנייני משרדים בחלונות הסיטי בחיפה עבור הבעלים.
- ג. החברה מוחזקת ב- 100% ע"י חברת אבי גולדהמר - אחזקת מניות (בחברת חלונות פלים (2003) ניהול ואחזקה בע"מ) בנאמנות.

באור 2 - כללי זיווח ומדיניות חשבונאית

- א. החברה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס העלות ההיסטורית.
- ב. רכוש קבוע-
1. רכוש קבוע מוצג לפי העלות.
 2. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים. שיעורי הפחת השנתיים הם:
- | | |
|------------|-----|
| מבנה | 4% |
| ריחוט | 6% |
| ציוד משרדי | 15% |
| מחשבים | 33% |

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
שקלים חדשים	
619,511	378,238
2,941,658	3,078,094
3,561,169	3,456,332

מזומנים
פקדונות לזמן קצר

באור 4 - לקוחות והמחאות לגביה

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
שקלים חדשים	
59,725	134,165
31,311	29,830
91,036	163,995

חובות פתוחים
המחאות לגביה

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
שקלים חדשים		
283,840	205,220	הכנסות לקבל
165,300	163,011	הוצאות מראש
5,923	5,925	עובדים
-	17,640	פקיד שומה
14,438	14,438	חייבים אחרים
469,501	406,234	

באור 6 - רכוש קבוע

סה"כ	מבנה	ריהוט וציוד	
שקלים חדשים			
769,068	211,610	557,458	עלות
19,989	17,000	2,989	יתרה ליום 1 בינואר 2013
789,057	228,610	560,447	תוספות במשך השנה
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
(225,680)	(16,573)	(209,107)	פחת שנצבר
(79,730)	(8,540)	(71,190)	יתרה ליום 1 בינואר 2013
(305,410)	(25,113)	(280,297)	תוספות במשך השנה
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
483,647	203,497	280,150	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2013
543,388	195,037	348,351	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2012

באור 7 - ספקים

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
שקלים חדשים		
452,128	195,463	חובות פתוחים
317,974	344,027	המחאות לפרעון
770,102	539,490	

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
שקלים חדשים		
66,602	44,684	הוצאות לשלם
* 73,821	24,372	עובדים ומוסדות בגין שכר
* 18,959	57,094	מס ערך מוסף
11,378	-	פקיד שומה
34,229	69,784	הכנסות מראש
110,524	125,242	עתודה לחופשה
12,000	-	זכאים אחרים
327,513	321,176	

באור 9 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

א. החברה מפרישה כספים בגין התחייבויותיה לפיצויים עבור עובדיה במסגרת של קופות גמל ובתוכנית ביטוח מנהלים.

ב. במאזן לא ניתן ביטוי לסכומים שנצברו במסגרת חברות הביטוח וקרנות הפנסיה שכן הם אינם בשליטה ובניהולן של החברה.

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
שקלים חדשים		
62,353	68,001	עתודה לפצויי פרישה

באור 10 - חון מניות

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
שקלים חדשים		
100,000	100,000	חון רשום
1	1	חון מונפק

באור 11 - מיסים על הכנסה

לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות ועד וכולל שנת 2009.

באור 12 - שעבודים וערבויות

על פי תדפיס שהתקבל מתוך המידע האגור במחשב רשם החברות, נכון ליום 29/01/2014 לא רשומים שעבודים וערבויות.

* סווג מחדש.

באור 13 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
שקלים חדשים		
3,135,839	3,157,075	הכנסות מדמי ניהול
3,234,505	3,100,131	הכנסות מגביית חשמל
137,518	137,524	הכנסות מחניה
456,428	456,178	הכנסות מאחזקת מעברים
125,111	137,356	הכנסות שונות
7,089,401	6,988,264	

באור 14 - הוצאות מכירה הנהלת וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
שקלים חדשים		
735,339	791,076	הוצאות אחזקה
370,411	373,198	הוצאות אחזקת מעברים
917,478	949,144	הוצאות תפעול
639,122	674,794	הוצאות שמירה
3,025,512	2,956,639	הוצאות חשמל
777,162	773,431	משכורות ונלוות
9,467	7,796	דואר וטלפון
13,479	14,886	משרדיות
77,300	23,000	שרותים מקצועיים
6,075	7,152	כיבודים מתנות ותרומות
219,196	239,625	בטוחים
28,252	24,328	מיסים ואגרות
74,615	79,730	הוצאות פחת
(148)	46	ביטולי יתרות
6,893,260	6,914,845	