

חלונות פל-ים (2003)
ניהול ואחזקה בע"מ
מרכז העסקים
קרית יצחק רבין חיפה

R-1393

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון
חברת חלונות פל ים (2003) ניהול ואחזקה בע"מ
מיום 6/3/2017

משתתפים: עו"ד הרשקוביץ יו"ר, עו"ד קומיסר מיכאל, עו"ד לוינסון, עו"ד יאיר אבני נעדר

משתתפים נוספים: רו"ח שמעון גיא, עו"ד עודד משרד גולדהמר, רפי ארז מנכ"ל חברה

על סדר היום:

1. **דו"ח כספים 2016** – רווח תפעולי 41,000 ₪ לעומת 157,000 ₪ שנה קודמת סעיף אחזקה וניהול הפסד 312,000 ₪ לעומת הפסד 230,000 ₪ שנה קודמת – ההפסדים נובעים מהעלאת שכר המינימום לעובדי ניקיון ומאבטחים 1/7/2016 ההוצאה 8000 ₪ לחודש, ירידה ברווחים מחשמל בגלל הורדת הרווח בין מתח גבוה למתח נמוך ירידה בהכנסות ב- 40,000 ₪, אי תשלום שומר ברחבת ג' בסך 5,000 ₪ לחודש ששולם ע"י הכונס עד לחודש 4/2016.
 2. **רפי סקר** – פעולות שנעשות בהתאם לחוק הנגישות נכים ההוצאה בסעיף זה תגיע לכ- 300,000 ₪ כולל החלפת פנלים במעליות בכתב ברייל ובכריזה בכל קומה וקומה
 3. **רפי דיווח** – על החלפת שנאי שנשרף בגג ברוש עלות 170,000 ₪
 4. **רפי דורש העלת דמי ניהול** בסך 0.56 ₪ למ"ר ברוטו וזאת בעקבות הפסדים בשנת 2016 ותוספת לשכר מינימום לשומרים ואנשי ניקיון החל מ- 1/1/2017 שמסתכמת בהוצאה נוספת של 24,000 ₪ בחודש.
- צביקה מתנגד להעלאת דמי ניהול** כפי שרפי דורש בטוענה שבחברה יש כ- 4 מיליון ₪ ובעוד שנה שבניין ג' יאוכלס תרוויח החברה כספים נוספים.
- רפי סכום של כ- 4 מיליון ₪ שיש בחברה** משמש כקרן פחת כפי שאושר בדירקטוריון **דוגמא** מפאת הזדקנות המכונות עלות צילר כ- 500,000 ₪ (קיימים 9 צילרים) עלות צובר חשמל 170,000 ₪ (קיימים 5 צוברי חשמל) כשנרצה לעלות את דמי הניהול ב-1 ₪ למ"ר ברוטו יהיה קשה לגבות זאת.

שמעון גיא הפסד שצפוי בחציון 2017 כ- 150,000 ₪

שד' פל - ים 2
חיפה 33095
טל: 04-8682584
פקס: 04-8682601
palyam@014.net.il

החלטת הדירקטוריון: לא לעלות בשלב זה את דמי הניהול הדירקטוריון מאשר החלטה זאת **בידיעה ברורה** שהחברה תפסיד גם ב- 2017 וזאת על חשבון הכסף שבקופה רפי ימשיך לנהל את החברה כפי המקובל בשנים עברו חברי הדירקטוריון מודים לרפי על ניהול החברה.

רפי בקש למרות החלטת הדירקטוריון להציג בעוד חודש לחברי הדירקטוריון תקציב לשנת 2017 כולל תקציב הכנסות צפוי מבנין ג' כשיתאכלס.

בהעדר נושאים נוספים ננעלה הישיבה

חלונות פל-ים (2003)
ניהול ואחזקה בע"מ
מרכז העסקים
קרית יצחק רבין חיפה

R-1396

תיקון סעיף בפרוטוקול
ישיבת דירקטוריון חברת חלונות פל ים (2003) ניהול ואחזקה בע"מ
מיום 6/3/2017

סעיף 4 שורה אחרונה – צריך להיות:

שמעון גיא הודיע שהפסד שצפוי בחציון 2017 יעמוד על 40,000 ₪ לאחר הישיבה תיקן את עצמו ל-
150,000 ₪ **בכל שנת 2017** בבדיקה נוספת ההפסד יעמוד על 165,500 ₪

ולכן ההפסד שצפוי בחציון 2017 יעמוד על כ- 82,000 ₪

חברי דירקטוריון:

עו"ד צבי הרשקוביץ

עו"ד מיכאל קומיסר

עו"ד לוינסון מנחם

עו"ד יאיר אבני

עו"ד גולדהמר אבי / יועץ משפטי

רו"ח שמעון גיא

שד' פל - ים 2
חיפה 33095
טל: 04-8682584
פקס: 04-8682601
palyam@014.net.il

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

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2016

מדיעין עילית	פתח תקווה	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-9744111	077-7784180	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

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

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	מאזנים
5	דוחות רווח או הפסד
6	דוחות על השינויים בתוך העצמי
7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-12	באורים לדוחות הכספיים
13-14	דוח התאמה לצרכי מס הכנסה

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 2016 ו- 2015 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 והנהלה 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 ולבצע 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 והנהלה 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 2016 ו- 2015 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

זיו האפט
זיו האפט

רואי חשבון

חיפה
29 מרץ 2017

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	פתח תקווה	מודיעין עילית
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	077-7784180	08-9744111



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר			באור	
2015	2016	שקלים חדשים		
4,026,893	4,131,158		3	רכוש שוטף
151,216	371,205		4	מזומנים ושווי מזומנים
400,241	397,812		5	לקוחות והמחאות לגביה
4,578,350	4,900,175			חייבים ויתרות חובה
476,858	422,991		6	רכוש קבוע
5,055,208	5,323,166			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

29 מרץ 2017

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

מנהל

ליום 31 בדצמבר			באור	
2015	2016	שקלים חדשים		
707,959	831,221		7	<u>התחייבויות שוטפות</u>
467,385	576,370		8	ספקים והמחאות לפרעון
1,175,344	1,407,591			זכאים ויתרות זכות
65,251	98,880		9	<u>התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד</u>
1	1		10	<u>הון ועודפים</u>
3,814,612	3,816,694			הון מניות
3,814,613	3,816,695			יתרת רווח
5,055,208	5,323,166			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מנהל

29 מרץ 2017
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2015	2016	שקלים חדשים		
7,132,274	6,840,527	13		הכנסות
6,975,255	6,799,451	14		הוצאות הנהלה וכלליות
157,019	41,076			רווח הפעלה
(5,421)	(4,262)			הוצאות מימון, נטו
151,598	36,814			רווח הפעלה לפני מיסים על ההכנסה
(50,776)	(34,732)			מיסים על ההכנסה - הפרשה
100,822	2,082			רווח נקי לשנה

הבאוריס המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח שקלים חדשים	הון המניות	
3,713,791	3,713,790	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2015</u>
100,822	100,822	-	רווח נקי לשנת 2015
3,814,613	3,814,612	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2015</u>
2,082	2,082	-	הפסד נקי לשנת 2016
3,816,695	3,816,694	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
100,822	2,082	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
196,753	158,620	רווח נקי לפי דוח רווח או הפסד
297,575	160,702	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
		<u>מזומנים נטו שנבעו לפעילות שוטפת</u>
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	(56,437)	רכישת רכוש קבוע
-	(56,437)	<u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</u>
297,575	104,265	<u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
3,729,318	4,026,893	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
4,026,893	4,131,158	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
108,856	110,304	פחת והפחתות
114,744	(217,560)	ירידה (עליה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
(25,759)	232,247	עליה (ירידה) בספקים ובזכאים ויתרות זכות
(1,088)	33,629	עליה (ירידה) בהפרשה לפיצויים
196,753	158,620	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

- א. החברה נתאגדה ונרשמה אצל רשם החברות בחודש ינואר 2004 ומספרה אצל רשם החברות 513479824.
- ב. מטרת החברה לנהל בנייני משרדים בחלונות הסיטי בחיפה עבור הבעלים.
- ג. החברה מוחזקת ב- 100% ע"י חברת אבי גולדהמר – אחזקת מניות (בחברת חלונות פל-ים (2003) ניהול ואחזקה בע"מ) בנאמנות.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, באופן עקבי, הינם כדלקמן:

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% |
| ריהוט | 6% |
| ציוד משרדי | 15% |
| מחשבים | 33% |

ג. חשבונות במטבע חוץ:

להלן נתוני שערי החליפין "היציגים" של המטבעות איתם החברה עובדת:

<u>% השינוי</u>	<u>% השינוי</u>	<u>31 בדצמבר</u>	<u>31 בדצמבר</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	
(1.00)	(0.20)	99.1	98.9	מדד המחירים לצרכן בנקודות
0.33	(1.46)	3.902	3.8450	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
(10.11)	(4.78)	4.2468	4.0438	אירו (בש"ח ל-1 אירו)

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>שקלים חדשים</u>	
694,781	538,620
3,332,112	3,592,538
<u>4,026,893</u>	<u>4,131,158</u>

מזומנים
פקדונות לזמן קצר

באור 4 - לקוחות והמחאות לגביה

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
151,216	137,935	חובות פתוחים
-	139,540	הכנסות לקבל
-	93,730	המחאות לגביה
151,216	371,205	

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
210,764	198,651	הכנסות לקבל
174,363	170,963	הוצאות מראש
6,506	9,396	עובדים
3,833	16,552	פקיד שומה
4,775	2,250	חייבים אחרים
400,241	397,812	

באור 6 - רכוש קבוע

סה"כ	מבנה	ריהוט וציוד	
שקלים חדשים			
984,035	228,610	755,425	עלות
56,437	36,000	20,437	יתרה ליום 1 בינואר 2016
1,040,472	264,610	775,862	תוספות במשך השנה
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
(507,177)	(43,401)	(463,776)	פחת שנצבר
(110,304)	(9,912)	(100,392)	יתרה ליום 1 בינואר 2016
(617,481)	(53,313)	(564,168)	תוספות במשך השנה
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
422,991	211,297	211,694	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2016
476,858	185,209	291,649	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2015

באור 7 - ספקים

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
360,932	214,535	חובות פתוחים
347,027	616,686	המחאות לפרעון
707,959	831,221	

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
224,854	206,630	הוצאות לשלם
22,658	24,012	עובדים ומוסדות בגין שכר
5,031	34,824	מס ערך מוסף
35,333	75,314	הכנסות מראש
179,509	235,590	עתודה לחופשה
467,385	576,370	

באור 9 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

- א. החברה מפרישה כספים בגין התחייבויותיה לפיצויים עבור עובדיה במסגרת של קופות גמל ובתוכניות ביטוח מנהלים.
- ב. במאזן לא ניתן ביטוי לסכומים שנצברו במסגרת חברות הביטוח וקרנות הפנסיה שכן הם אינם בשליטה ובניהולן של החברה.

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
65,251	98,880	עתודה לפצויי פרישה

באור 10 - הון מניות

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
100,000	100,000	הון רשום
1	1	הון מונפק

באור 11 - מיסים על הכנסה

לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות ועד וכולל שנת 2012.

באור 12 - שעבודים וערבויות

על פי תדפיס שהתקבל מתוך המידע האגור במחשב רשם החברות, נכון ליום 05/02/2017 לא רשומים שעבודים וערבויות.

באור 13 - הכנסות

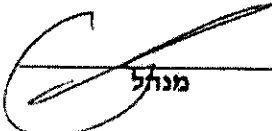
לשנה שחסיימה ביום 31 בדצמבר	
2015	2016
שקלים חדשים	
3,577,747	3,598,772
2,748,754	2,452,724
139,570	139,747
521,319	487,932
144,884	161,352
7,132,274	6,840,527

הכנסות מדמי ניהול
הכנסות מגביית חשמל
הכנסות מחניה
הכנסות מאחזקת מעברים
הכנסות שונות

באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
919,165	899,246	הוצאות אחזקה
426,305	434,823	הוצאות אחזקת מעברים
1,065,710	1,042,669	הוצאות תפעול
825,549	836,047	הוצאות שמירה
2,493,714	2,246,529	הוצאות חשמל
798,919	895,967	משכורות ונלוות
6,866	5,088	דואר וטלפון
15,268	14,309	משרדיות
46,519	43,500	שרותים מקצועיים
5,028	8,899	כיבודים מתנות ותרומות
236,153	235,327	בטוחים
27,208	25,669	מיסים ואגרות
-	1,000	קנסות
108,856	110,304	הוצאות פחת
(5)	74	ביטולי יתרות
<u>6,975,255</u>	<u>6,799,451</u>	

לשנת המס 2016	שקלים חדשים	<u>רווח לפי דוח רווח והפסד מצורף</u>
36,814		<u>הוסף - הוצאות שאינן מותרות בניכוי</u>
688		כיבודים ואירוח
3,000		מתנות
33,629		גידול בפיצויי פרישה
1,000		קנסות
56,080		גידול בהפרשה לחופשה
94,397		<u>הפחת - הכנסות שאינן חייבות</u>
(127)		ריבית מס הכנסה
(20)		ניכוי נוסף בגין פחת
(147)		
131,064		<u>הכנסה חייבת מתואמת בשנת המס 2016</u>


מנהל

חוות דעת רואי החשבון

בדקנו את דוח ההתאמה הרצוף בזה של חברת חלונות פל-ים (2003) ניהול ואחזקה בע"מ לשנת המס 2016 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאם את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, לרווח שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(ג) 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 בפסקה הקודמת, דוח ההתאמה הנ"ל נערך בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה - 1985.

ג.ה.א.פ.

זיו האפט

רואי חשבון

חיפה
מרץ 2017 29