

**פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה
בעירבון מוגבל**

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

3	דין וחשבון המבקרים
4-5	דוחות על המצב הכספי
6	דוח רווח והפסד
7	דוח על השינויים בהון
8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-16	באורים לדוחות הכספיים ביניים
17-20	דוח התאמה למס

דין וחשבון רואי החשבון המבקרים
לבעלי המניות של
פיתוח מעלות-תרשיחא (1989) חברה בערבונו מוגבל

ביקרנו את המאזנים המצורפים של פיתוח מעלות-תרשיחא (1989) חברה בע"מ (להלן – החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, את דוחות רווח והפסד ואת הדוחות 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, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו 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 שישמשו 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.

להלן הערותינו :

א. לא נערכו דוחות כספיים מאוחדים והשקעות החברה בתאגידים מוחזקים לא נרשמו על פי שיטת השווי המאזני, כאמור בגילויי הדעת של לשכת רואי החשבון בישראל.

ב. כאמור בבאור 2 א', הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בערכים נומינליים, מידע בדבר סכומים מדווחים כאמור בתקני המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, לא נכלל בהם עקב חוסר מהותיות.

לדעתנו, פרט לאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, את תוצאות פעולותיה, את השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

מעלות, 27 אפריל 2022

פיתוח מעלות – תרשיחא (1989) חברה בע"מ

דוח על המצב הכספי

נכסים

ליום 31 בדצמבר		באור
2020	2021	
שקל חדש		

684,543	1,672,052	3
1,046,357	816,062	4
304,785	162,292	5
1,811,532	1,811,532	
3,847,217	4,461,938	

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
תאגידים קשורים
ערבויות מלקוחות
סך הכל נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

50	50	6
2,074,940	1,948,803	7
2,074,990	1,948,853	
5,922,207	6,410,791	

השקעה בחברת בת
רכוש קבוע, נטו
סך הכל נכסים שאינם שוטפים

סך הכל נכסים

פיתוח מעלות תרשיחא
(1989) חברה בע"מ

עמית דהן
מנכ"ל

ארקדי פומרנץ
יו"ר הדירקטוריון

מעלות, 27 אפריל 2022

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פיתוח מעלות – תרשיחא (1989) חברה בע"מ

דוח על המצב הכספי

התחייבויות והון

ליום 31 בדצמבר		באור
2020	2021	
שקל חדש		

התחייבויות שוטפות

2,876,878	1,701,871	8	זכאים ויתרות זכות
-	1,220,408	9	תאגידים קשורים
1,811,532	1,811,532		לקוחות נותני ערבויות
4,688,410	4,733,811		סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

1,350,000	1,350,000		התחייבויות לבעלי מניות
77,019	57,193	10	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו
183,000	183,000	11	התחייבויות תלויות
1,610,019	1,590,193		סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

20,000	20,000	12	הון המניות
(396,222)	66,787		עודפים/גרעון בהון
(376,222)	86,787		
<u>5,922,207</u>	<u>6,410,791</u>		סך הכל התחייבויות

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פיתוח מעלות – תרשיחא (1989) חברה בע"מ

דוח רווח והפסד

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		<u>באור</u>	
<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>		
<u>שקל חדש</u>			
5,408,584	6,254,468	13	הכנסות
4,360,422	4,865,059	14	הוצאות הפעלה
1,048,162	1,389,409		רווח תפעולי
879,053	610,967	15	הוצאות הנהלה וכלליות
196,467	104,987	16	הוצאות אחרות
(27,358)	673,455		רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
10,260	7,597	17	הוצאות מימון - נטו
(37,618)	665,858		רווח/(הפסד) לפני הוצאות מיוחדות
	202,849	18	חובות אבודים
(37,618)	463,009		יתרת רווח שלא יועדה (יתרת הפסד השנה)
(358,604)	(396,222)		יתרת הפסד שנה קודמת
(396,222)	66,787		רווח/(הפסד) מועבר למאזן

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פיתוח מעלות – תרשיחא (1989) חברה בע"מ

דוח על השינויים בהון

סך הכל הון	יתרת רווח (הפסד)	הון המניות	
(338,604)	(358,604)	20,000	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(37,618)	(37,618)	-	הפסד
(376,222)	(396,222)	20,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
463,009	463,009	-	שינויים בשנת 2021
86,787	66,787	20,000	רווח נקי
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

פיתוח מעלות – תרשיחא (1989) חברה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
<u>שקל חדש</u>		
		תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
(37,618)	463,009	רווח (הפסד) נקי
		<u>ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים</u>
		<u>מפעילות שוטפת - נספח א'</u>
		התאמות לסעיפי רווח והפסד :
127,205	127,513	בפחת והפחתות
5,354	(19,826)	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו
132,559	107,687	
		<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :</u>
2,538,916	230,295	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(218,900)	142,493	ירידה (עליה) בתאגידים קשורים
(1,291,798)	(1,175,007)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(88,736)	1,220,408	עליה (ירידה) ביתרת תאגידים קשורים
939,482	418,189	
1,034,423	988,885	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(35,753)	(1,376)	רכישת נכסים קבועים, נטו
(35,753)	(1,376)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
(318,304)		קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר
680,366	987,509	עליה במזומנים ושווי מזומנים
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
4,177	684,543	
684,543	1,672,052	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 1 – כללי

1. פיתוח מעלות-תרשיחא (1989) חברה בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ביום כ"ג בכסלו תש"ן (21.12.1989) והחלה בפעילותה העיסוקית בספטמבר 1992.
2. עיקר פעילות החברה בקידום וביצוע פרויקטים כלכליים ותירותיים בעיר מעלות תרשיחא.
3. עד וכולל שנת המס 1993 לא היו לחברה הכנסות מפעילות.
4. החברה משכירה לצרכים עיסוקיים ותירותיים מבנים ושטחים שבבעלות עיריית מעלות תרשיחא (להלן: "העירייה") ואשר על פי הסכם עם העירייה נמסרו לניהולה של החברה.
5. בשנת 2004 החברה קיבלה לניהולה את המתקן לטיהור שפכים (להלן: "מט"ש") געתון עד להקמת תאגיד מים משותף לרשויות הקשורות למט"ש געתון.
6. תאגידים קשורים :
 - א. החברה הוקמה על ידי העירייה בשיעור אחזקה של 100% בהון המניות המונפק והנפרע.
 - ב. העירייה מחזיקה בשיעור של 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ.
 - ג. החברה מחזיקה בשיעור של 50% מהון המניות המונפק והנפרע של מנהלת פארק התעשייה קורן בע"מ.

באור 2 – מדיניות חשבונאית וכללי דיווח עיקריים

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים :

א. מדיניות חשבונאית

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית ללא התחשבות בירידה בכח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי. לא ניתן מידע בדבר השפעת השינויים בכח הקנייה של המטבע הישראלי על הדוחות הכספיים כאמור בגילוי דעת 23 של לשכת רואי החשבון בישראל. בחודש ינואר 2020 פורסם תקן חשבונאות מספר 34 בנושא של הצגה של דוחות כספיים, בתחולה על הדוחות הכספיים לשנת 2020 ואילך. החברה יישמה את הוראות תקן החשבונאות מספר 34.

ב. מוזמנים ושווי מוזמנים

מוזמנים ושווי מוזמנים כוללים פקדונות בבנקים למשיכה מיידית, וכן פקדונות לזמן קצוב, שהתקופה עד למועד פדיונם, בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חדשים.

באור 2 – מדיניות חשבונאית וכללי דיווח עיקריים (המשך)

ג. רכוש קבוע

1. הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי הפחת הנצבר.
2. הפחת חושב לפי שיעורים שנתיים שווים המספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערכת שלהם.

באחוזים

6-20

4

שיעור הפחת השנתי

ציוד וריהוט

בניינים

ד. השקעה בחברת בת

ההשקעה בחברת הבת מוצגת לפי העלות ההיסטורית ולא לפי שיטת השווי המאזני. לא נערכו דוחות כספיים מאוחדים כאמור בגילויי הדעת של לשכת רואי החשבון בישראל.

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקל חדש	
683,202	1,670,754
-	101
1,341	1,197
<u>684,543</u>	<u>1,672,052</u>

בנק הפועלים
קופה קטנה
פקדון מט"ח

באור 4 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקל חדש	
230,230	353,346
254,268	175,853
274,806	166,198
84,746	50,993
110,880	15,340
25,000	25,000
13,021	13,021
8,920	8,920
11,624	7,391
28,862	-
4,000	-
<u>1,046,357</u>	<u>816,062</u>

לקוחות יזמים
המחאות לגביה
חייבים ויתרות חובה
הכנסות לקבל
חובות מסופקים
שיק בנקאי - ערבות
מוסדות
לקוחות אגם-פעילויות
לקוחות יזמים אגם
לקוחות מט"ש+תאגיד מים
הוצאות מראש

באור 5 – תאגידי קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקל חדש	
117,100	162,292
187,685	-
<u>304,785</u>	<u>162,292</u>

אגם מונפורט בע"מ
עיריית מעלות תרשיחא

באור 6 – השקעה בחברת בת

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקל חדש	
50	50

מינהלת פארק התעשייה קורן בע"מ

החל מיום 05 במרץ 1998, החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע של מינהלת פארק התעשייה קורן בע"מ, תמורת השקעה של 50 ₪. דוחות כספיים לשנת 2021 טרם בוקרו עד ליום חתימת הדוחות הכספיים.

פיתוח מעלות – תרשיחא (1989) חברה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 7 – רכוש קבוע

קרקע	מבנים	ריהוט וציוד	סה"כ	
514,182	3,009,608	523,999	4,047,789	יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	-	1,376	1,376	תוספות
514,182	3,009,608	525,375	4,049,165	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-	1,582,208	390,641	1,972,849	פחת שנצבר
-	102,245	25,268	127,513	יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	1,684,453	415,909	2,100,362	פחת השנה
-	1,325,155	109,466	1,948,803	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
514,182	1,427,400	133,358	2,074,940	יתרה מופחתת 31 בדצמבר 2020

באור 8 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	שקל חדש	
2020	2021	
655,456	820,894	ספקים
579,293	402,280	שיקים לפירעון
85,920	121,298	מוסדות
22,805	141,924	זכאים ויתרות זכות
-	69,795	הכנסות מראש
1,397,827	38,480	הוצאות לשלם
55,067	37,273	עתודה לחופשה
31,504	33,373	עובדים
28,800	22,784	מוסדות שכר
20,206	13,770	עתודה להבראה וביגוד
2,876,878	1,701,871	

באור 9 – תאגידים קשורים

ליום 31 בדצמבר	שקל חדש	
2020	2021	
-	1,220,408	עיריית מעלות תרשיחא

פיתוח מעלות – תרשיחא (1989) חברה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 10 – התחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקל חדש	

77,019 57,193

עתודה לפיצויים

התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדיה מכוסה על ידי תשלומים שוטפים לחברות ביטוח. הסכומים שהופקדו בחברות הביטוח אינם כלולים בדוחות הכספיים מאחר והם אינם בשליטתה ובניהולה של החברה. ההתחייבות שמוצגת בדוחות הכספיים היא ההתחייבות העולה על הסכומים המכוסים על ידי פוליסות הביטוח.

באור 11 – התחייבויות תלויות

על פי חוות הדעת של היועצים המשפטיים של החברה ליום 31.12.2021, קיימות תביעות כנגד החברה, הסיכון המקסימלי שהחברה חשופה אליו הוא בגובה ההשתתפות העצמית.

באור 12 – הון המניות

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקל חדש	
19,000	19,000
1,000	1,000
<u>20,000</u>	<u>20,000</u>

מונפק	רשום
ונפרע	

19,000

19,000

10

10

מניות רגילות בנות 1 ש"ח

מניות בכורה בנות 100 ש"ח

פיתוח מעלות – תרשיחא (1989) חברה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום
31.12.2020 31.12.2021
שקל חדש

2,473,795	2,614,881
999,379	1,150,201
539,804	775,421
-	697,801
631,957	631,957
140,427	270,153
-	82,054
16,256	32,000
198,191	-
190,915	-
181,004	-
36,856	-
<u>5,408,584</u>	<u>6,254,468</u>

באור 13 - הכנסות

פיקוח
הכנסות מועברות מחברת חשמל
השכרת נכסים
ניהול א.ת. קורן
הכנסות שכירות מערכות פוטו
פארק אקסטרים
תכנית המראה
הכנסות שווקים
הכנסות תמ"ת
הכנסות פיתוח
מענקי קורונה
הכנסות שונות
<u>ס"ה הכנסות</u>

לשנה שהסתיימה ביום
31.12.2020 31.12.2021
שקל חדש

2,473,795	2,502,917
999,379	1,150,201
-	482,461
370,100	377,147
127,205	127,513
40,444	117,307
-	49,436
154,903	58,077
194,596	-
<u>4,360,422</u>	<u>4,865,059</u>

באור 14 - הוצאות הפעלה

הוצאות פיקוח
הוצאות מועברות מחברת חשמל
ניהול א.ת. קורן
שכירות גגות סלולאריים - פוטוולטאי
פחת רכוש קבוע
הוצאות שווקים
תכנית המראה
אחזקת נכסים
הוצאות תמ"ת
<u>ס"ה הוצאות הפעלה</u>

פיתוח מעלות – תרשיחא (1989) חברה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 14 (המשך) - דיווח בדבר מגזרים עסקיים - החברה לפיתוח מעלות-תרשיחא

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

הכנסות המגזר	6,254,468	82,054	270,153	32,000	1,150,201	697,801	-	631,957	775,421	2,614,881
הוצאות תפעול	4,737,546	49,436	-	117,307	58,077	482,461	-	377,147	1,150,201	2,502,917
פחת רכוש קבוע	127,513									
ס"ה הוצ' תפעוליות	4,865,059	49,436	-	117,307	58,077	482,461	-	377,147	1,150,201	2,502,917
רווח (הפסד) תפעולי	1,389,409	32,618	270,153	(85,307)	1,092,124	215,340	-	254,810	(374,780)	111,964

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

הכנסות המגזר	5,408,584	217,860	140,427	16,256	2,664,710	-	198,191	631,957	999,379	539,804
הוצאות תפעול	4,233,217	-	-	40,444	2,473,795	-	194,596	370,100	999,379	154,903
פחת רכוש קבוע	127,205									
ס"ה הוצ' תפעוליות	4,360,422	-	-	40,444	2,473,795	-	194,596	370,100	999,379	154,903
רווח (הפסד) תפעולי	1,048,162	217,860	140,427	(24,188)	190,915	-	3,595	261,857	-	384,901

פיתוח מעלות – תרשיחא (1989) חברה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום		באור 15 – הוצאות הנהלה וכלליות
31.12.2020	31.12.2021	
שקל חדש		
720,079	303,375	שכר עבודה ונלוות
-	83,004	הוצאות צוערת
37,432	80,728	הנהלת חשבונות ויעוץ מקצועי
22,025	34,255	שכר דירה והוצאות משרד
31,618	30,332	צרכי משרד
21,007	27,777	טלפון דואר ותקשורת
5,310	14,617	שונות
9,153	11,810	ביטוח
4,188	9,021	אגרות ודמי חבר
1,234	7,922	השתלמויות
2,793	6,351	פרסום ושיווק
3,214	1,775	כיבוד ומתנות
21,000	-	יעוץ וביקורת
879,053	610,967	ס"ה הוצאות הנהלה

לשנה שהסתיימה ביום		באור 16 – הוצאות אחרות
31.12.2020	31.12.2021	
שקל חדש		
196,467	104,987	השתתפות עצמית ביטוח

לשנה שהסתיימה ביום		באור 17 – הוצאות מימון, נטו
31.12.2020	31.12.2021	
שקל חדש		
5,703	6,771	ריבית ועמלות בנקים
7,961	-	ריבית מוסדות
(3,404)	826	ריבית והצמדה חברות קשורות
10,260	7,597	ס"ה הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום		באור 18 – הוצאות מיוחדות
31.12.2020	31.12.2021	
שקל חדש		
	118,103	חובות אבודים
	84,746	ביטול הפרשה להכנסות לקבל
-	202,849	ס"ה חובות אבודים

באור 19 – מס הכנסה

1. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2015.
2. לחברה שומות ניכויים עד וכולל שנת 2016.

**פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה
בעירבון מוגבל**

דוח למס הכנסה

לשנת המס 2021

תוכן העניינים:

חוות דעת רואי החשבון

דוח התאמה לצרכי מס הכנסה

טופס י"א – טופס 1342

ניכוי נוסף בשל פחת – טופס 1343

הפסדים מועברים – טופס 1344

תאריך 27 אפריל 2022 DATE

פיתוח מעלות – תרשיחא (1989) חברה בעירבון מוגבל
חשבון התאמה לצרכי מסים - לשנת המס 2021

בדקנו את חשבון ההתאמה המצורף, של פיתוח מעלות – תרשיחא (1989) חברה בע"מ לשנת המס 2021 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאם את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 להפסד שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", 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, וכפי שמשתקף בדוח ההתאמה.

לדעתנו, בכפיפות לאמור בפסקה הקודמת ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה - 1995.

בן דוד שלוי קופ
רואי חשבון

פיתוח מעלות – תרשיחא (1989) חברה בע"מ

דוחות למס הכנסה

**לשנת המס
2021**

463,009

הרווח - מדוח רווח והפסד

הוסף/(הפחת) - ניכויים שאינם מותרים :

(19,826)

עדכון הפרשה לפיצויים

(6,439)

קיטון בהפרשה לביגוד והבראה

(17,794)

קיטון בהפרשה לחופש

355

20% הוצאות כיבוד

(43,704)

ס"ה

419,305

רווח מתואם לצרכי מס

השפעת יישום הוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה

(תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985.

(88)

ניכוי נוסף בשל פחת, טופס 1343

419,217

רווח לצרכי מס הכנסה לשנת 2021

(950,879)

ההפסד שנצבר שנים קודמות

(531,662)

הפסד מועבר לשנים הבאות

עמית דהן
מנכ"ל