

פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה בע"מ

דוחות כספיים ליום

31 בדצמבר 2022

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת
פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה בע"מ**

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2022 ואת דוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על-ידי רואה חשבון אחר, אשר הדוח שלו עליהם כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

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 מאתנו 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 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, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ואת תוצאות פעולותיה, לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

23 באפריל 2023

~~נועם זנאתי
רואה חשבון~~

תוכן

עמודים	
1	דוח רואי החשבון המבקרים
2-3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוח על השינויים בהון העצמי
6-7	דוח תזרים מזומנים
8-12	באורים לדוחות הכספיים
13	דוח התאמה למס
14	חוות דעת רואה חשבון

פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	נכסים
2021	2022		
ש"ח	ש"ח		
1,672,052	1,791,672	3	רכוש שוטף
2,789,886	3,344,093		מזומנים ושווי מזומנים
4,461,938	5,135,765		חייבים ויתרות חובה
1,948,803	1,897,498	4	רכוש קבוע
1,948,803	1,897,498		רכוש קבוע
50	50		השקעה בחברות בת
50	50		השקעות
6,410,791	7,033,313		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021 ליום 31 בדצמבר 2022

ש"ח	ש"ח	באור	התחייבויות
			התחייבויות שוטפות
1,223,174	109,989		ספקים ונותני שירותים
3,693,637	4,994,240	5	זכאים ויתרות זכות
4,916,811	5,104,229		התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לזמן ארוך
1,350,000	1,350,000		התחייבויות לזמן ארוך
1,350,000	1,350,000		
			עתודה לפיצוי פרישה נטו
57,193	63,730		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
57,193	63,730		
			הון ועודפים
20,000	20,000		הון עצמי
66,787	495,354		עודפים
86,787	515,354		
6,410,791	7,033,313		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

מ"מ מנכ"ל יו"ר הדיקטטוריון

פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה בע"מ

דוח רווח והפסד ועודפים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
ש"ח	ש"ח		
6,254,468	7,247,483	6	הכנסות
4,793,616	6,034,734	7	הוצאות הפעלה
1,460,852	1,212,749		רווח גולמי
682,410	747,338	8	הוצאות הנהלה וכלליות
778,442	465,411		רווח הפעלה
7,597	8,360		הוצאות מימון
770,845	457,051		רווח לאחר הוצאות מימון
307,836	28,484	9	הוצאות שונות
463,009	428,567		רווח לפני מיסים
(396,222)	66,787		יתרת עודף (גירעון) לתחילת שנה
66,787	495,354		עודף עובר למאזן

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה בע"מ

דוח על השינויים בהון העצמי

הון מניות שקל חדש	עודפים שקל חדש	סך כל ההון שקל חדש	
20,000	(396,222)	(376,222)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
			<u>תנועה בשנת הדוח</u>
	463,009	463,009	רווח נקי
20,000	66,787	86,787	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
			<u>תנועה בשנת הדוח</u>
	428,567	428,567	רווח נקי
20,000	495,354	515,354	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2021	2022		
ש"ח	ש"ח		
		<u>פעילות שוטפת</u>	
		רווח נקי לשנה	
		התאמות לפעילות שוטפת	
463,009	428,567		
525,876	(242,863)		
988,885	185,704		
		<u>פעילות השקעה</u>	
		השקעות ברכוש קבוע	
(1,376)	(66,084)		
(1,376)	(66,084)		
987,509	119,620	עליה/(ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	
684,543	1,672,052	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	
1,672,052	1,791,672	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
1,929,969	1,722,619
127,513	117,389
(19,826)	6,537
2,037,656	1,846,545
(1,511,780)	(2,089,408)
(1,511,780)	(2,089,408)
525,876	(242,863)

נספח התאמות לפעילות שוטפת

<u>הכנסות והוצ' שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
פחת
שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
סה"כ הכנסות והוצ' שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
שינוי בהתחייבויות לספקים וזכאים
סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
סה"כ התאמות לפעילות שוטפת

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 ותירתיים בעיר מעלות-תרשיחא.
3. עד וכולל שנת המס 1993 לא היו לחברה הכנסות מפעילות.
4. החברה משכיקה לצרכים עיסוקיים ותירתיים 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. תאגידי 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.
- ג. החברה מחזיקה בשיעור של 50% מהון המניות המונפק והנפרע של מנהלת פארק התעשייה קורן בע"מ.

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח

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

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.

שיעור הפחת השנתי	אחוזים
ציוד וריהוט	6-20
בניינים	4

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.

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 לדצמבר	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
-	834,299
816,062	365,970
1,811,532	1,811,532
162,292	332,292
2,789,886	3,344,093

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

מקדמות לספקים ואחרים
לקוחות והמחאות לקבל
ערבויות שהתקבלו מיזמים
אגם מונפורט בע"מ
סה"כ חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 לדצמבר	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
50	50
50	50

באור 4 - השקעה בחברת בת

השקעות בחברות אחרות
סה"כ השקעה בחברת בת:

החל מיום 5 במרץ 1998, החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של מינהלת פארק התעשייה קורן בע"מ, תמורת השקעה של 50 ש"ח. דוחות כספיים לשנת 2021 טרם בוקרו עד ליום חתימת הדוחות הכספיים.

ליום 31 לדצמבר	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
33,373	58,235
51,043	75,934
22,784	32,024
121,298	266,438
69,795	12,725
38,480	764,519
1,220,408	1,789,833
183,000	183,000
1,953,456	1,811,532
3,693,637	4,994,240

באור 5 - זכאים ויתרות זכות

עובדים
הפרשות לחופשה ותבראה
מוסדות בגין עובדים
מוסדות ממשלתיים אחרים נטו
הכנסות אחרות מראש
הוצאות לשלם
עיריית מעלות תרשיחא
הפרשה לתביעות תלויות
לקוחות נותני ערבויות
סה"כ זכאים ויתרות זכות:

פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 לדצמבר	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
807,421	738,003
270,153	208,231
697,801	1,100,066
2,614,881	2,460,597
631,957	855,757
1,150,201	1,355,666
82,054	529,163
6,254,468	7,247,483

באור 6 - הכנסות

הכנסות מהשכרת נכסים
פארק אקסטרים
ניהול איזור תעשיה
הכנסות מפיקוח
שכירות מערכות פוטו
הכנסות מועברות מחברת חשמל
הכנסות שונות
סה"כ הכנסות:

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 לדצמבר	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
-	217,203
2,502,917	2,386,330
1,150,201	1,355,666
411,018	920,489
377,147	753,575
175,384	264,484
127,513	117,389
49,436	19,598
4,793,616	6,034,734

באור 7 - הוצאות הפעלה

שכר עבודה ונילוות
הוצאות פיקוח
הוצאות מועברות מחברת חשמל
ניהול איזור תעשייה
שכירות גגות סולאריים
דמי שכירות וניהול נכסים
פחת
הוצאות שונות
סה"כ הוצאות הפעלה:

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - הוצאות הנהלה וכלליות

<u>לשנה שהסתיימה</u>	
<u>ביום 31 לדצמבר</u>	
<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
303,375	193,458
11,810	-
38,871	218,000
7,922	25,083
83,004	50,180
77,503	61,273
34,255	24,000
9,021	28,354
6,255	19,386
6,351	7,201
1,775	4,686
27,777	8,111
41,857	68,880
30,332	25,645
2,302	13,081
682,410	747,338

שכר עבודה ונלוות
ביטוחים
שירותים מקצועיים
השתלמויות
הוצאות צוערת
אחזקת רכב
דמי שכירות וניהול נכסים
מיסים ואגרות
חשמל ומים
פרסום וקידום מכירות
כבודים וארוח
הוצאות דואר ותקשורת
הוצאות משפטיות
משרדיות
הוצאות שונות
סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות:

באור 9 - הוצאות שונות

<u>לשנה שהסתיימה</u>	
<u>ביום 31 לדצמבר</u>	
<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
202,849	28,484
104,987	-
307,836	28,484

חובות אבודים
שונות
סה"כ הוצאות שונות:

באור 10 - מיסים על הכנסה

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

באור 11 - צדדים קשורים

במסגרת חייבים ויתרות חובה קיימת יתרת חובה על סכום 332,292 ש"ח אשר אינו תואם מול ספרי אגם מופורט מרכז תיירות ונופש בע"מ, הנושא נמצא בתהליך בוררות מול עיריית מעלות-תרשיחא.

פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה בע"מ

51143494-6

דוח מותאם לצרכי מס הכנסה

לשנת המס 2022

<u>שקל חדש</u>	
428,567	רווח לפי דוח רווח והפסד
	<u>התאמות נדרשות לצרכי מס (הפחתה)/הוסף</u>
24,891	עליה/ירידה בהפרשה לחופשה והבראה
6,537	עליה/ירידה בעתודה נטו לפיצויים
647	קנסות
460,642	רווח (הפסד) מותאם לפני ישום חוקי מס נוספים
	<u>ישום חוקי מס נוספים</u>
(531,662)	הפסדים משנים קודמות
(71,020)	הפסד מותאם לצרכי מס לשנת 2022

חתימה

תאריך: 23/04/2023

חוות דעת רואה חשבון

בבדקנו את דוח ההתאמה של פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה בע"מ לשנת המס 2022 (אליו צורפו המסמכים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאם את ההפסד/הרווח של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, להפסד/רווח שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

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

לדעתנו, בכפיפות לאמור בפיסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה והוראות המעבר לגבי תום תחולת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985.

23 באפריל 2023

~~נועם זנאתי~~
~~רואה חשבון~~