

סיכום ישיבת דירקטוריון

28/4/2025

משתתפים:

עו"ד צבי הרשקוביץ (יו"ר), רו"ח מיכאל בובר, עו"ד יאיר אבני, עו"ד מנחם לוינסון, רו"ח יעקב פוני, עו"ד אבי גולדהמר, אינג' אמיר יעקב (מנכ"ל)

מוזמנים:

עבירה שריג (מנה"ח "חלונות פליס")

נושא 1 – ביטוח:

התייחסות משתתפים:

אמיר הציג את יהודית בן חורין יועצת ביטוח החדשה.

1. יהודית -

הוצג למשתתפי הישיבה הצורך בעדכון המונחים וההגדרות ששולבו בפוליסות הביטוח הנוכחיות, בייחוד לעניין הגדרת המבוטחים בפוליסות והיקף הכיסוי. צויין, כי על פי נוסח פוליסת הרכוש הנוכחית, עלול להשתמע כי הרכוש המבוטח על פי הפוליסה כולל תכולה, שינויים, שיפורים וכיו"ב של היחידות עצמן, דהיינו תכולה בבעלות הבעלים ו/או השוכרים או תכולה שהובאה על ידם לנכסים. מדובר בפרשנות שעלולה להביא את המבטחים לטעון לתת ביטוח במקרה של נזק, על אף שאין ספק כי ביטוח הרכוש שנערך על ידי חברת הניהול נועד לכסות נזק למבנה הפרויקט ברמת המעטפת (לרבות קירות פנים שמחלקים את היחידות) ורכוש שמשמש את כלל המבנה, לרבות תכולה בשטחים המשותפים ו/או הציבוריים. הבהרנו כי במועד החידוש ההגדרות האמורות תעודכנה בהתאם למצב בפועל. הבעלים של הנכסים ייכללו כמובן כמבוטחים נוספים, אך תובהר העובדה כי רכוש בבעלותם ו/או באחריותם המהווה תכולה/ריהוט/שינויים, שיפורים, תוספות או הרחבות ליחידות לא ייכללו במסגרת הרכוש המבוטח על פי פוליסת הרכוש שנערכת על ידי חברת הניהול. התקיים דיון קצר בנושא סעיף הביטוח הקיים בהסכמי הניהול. ציינה, כי בנכסים מרובי בעלים נוהגות חלק מחברות הניהול לכלול בהסכם הניהול נספח ביטוח המחייב את בעלי הזכויות השונים בנכס לערוך ביטוחים מסוימים בהתאם לתנאים הנקובים בנספח הביטוח. צביקה ואבי הבהירו כי בפרויקט זה לא תתאפשר עריכת שינויים מסוג זה בהסכם הניהול ומאחר ששינוי מסוג זה מחייב קבלת הסכמה מצד בעלי הזכויות השונים לשינוי הסכמים חתומים, לא ניתן יהיה לקבל הסכמת בעלי הזכויות להרחיב את הסכם הניהול באופן שמטיל עליהם דרישות נוספות שלא נכללו בעבר. הוצע על ידי יהודית לכלול בהסכמי

הניהול סעיף קצר לעניין הבהרה כי ביטוחי חברת הניהול אינם כוללים ביטוחים בגין רכוש בעלי הזכויות (מלבד מבנה הפרויקט והרכוש כאמור בסעיף 1 לעיל) וכי כל אחד מבעלי הזכויות נדרש לערוך ביטוחים בגין רכושו וחבויותיו בהתאם לשיקול דעתו. מאחר וגם שינוי מסוג זה משמעו שינוי בתנאי ההסכמים החתומים והוא מחייב קבלת הסכמה מפורשת של בעלי הזכויות השונים לשינוי בהסכמים החתומים, נמסר על ידי המשתתפים כי שינוי זה אינו בר יישום.

2. צביקה-

ציינו (גם מיכאל) כי הסדרת דרישות ביטוח משוכרים נעשית במסגרת הסכמי השכירות שנערכים על ידי הבעלים השונים מול שוכריהם ובהתאם למדיניות של כל אחד מהבעלים בפרויקט.

סיכום הנושא- בשלב זה לא יערכו שינויים בסעיף הביטוח בהסכמי הניהול של הבעלים ושל השוכרים

נושא 2 – אישור מאזן 2024 :

התייחסות משתתפים:

1. קובי-

1. מציג את המאזן. רווח כולל (לאחר מיסים) 600 אש"ח.
2. חברת חלונות פלי-ים אינה עומדת בהגדרה של "חברת מעטים" ולכן לא חלה עליה החובה לחלק דיבידנד, בהתאם לחוק ההסדרים.

2. מיכאל – מבקש להבין את הפער בין הוצאות להכנסות חשמל.

3. קובי – הפער נובע (ניתן מחוץ לשיבה)-

1. הוזן בהכנסות מעברים אחזקה 22 אלף הכנסות חשמל מעברים.
2. הוצאות חשמל נכנסו הוצאות חשמל מעברים 14 אלף
3. אם מתקנים את הטעות הזו אז הכנסות 2258 הוצאות 2257

סיכום הנושא –מאזן 2024 מאושר.

נושא 3- השקעות:

1. שיפוף חזות מבנים ישנים

התייחסות משתתפים-

1. **אמיר-**
כבר שנה וחצי אנחנו מנסים לקדם את שיפוף המבנים, הוצגו שלש הצעות מחיר בחתכים שונים (שירותים, מסדרונות, לובאים). ממליץ לעבור לשלב הביצוע. זאת ועוד, מציין כי בנין ברוש בעדיפות לשיפוף.
2. **צביקה -**
חושש כי הצעות מחיר גבוהות. מבקש להיות גלוי, בשל קשר שיש עם קבלני בנין חושב כי יכול לקבל הצעה נמוכה יותר. מבהיר כי אינו מקבל תמורה ישירה מול אותם קבלנים. אם יאושר ע"י דירקטוריון אקדם הצעת מחיר, מקווה זולה יותר.
3. **מנחם-**
מקווה שהשיפוף יהיה לו המשך ויחול על יתר המבנים (אורן + אורן 1).

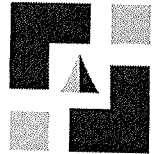
**סיכום הנושא- מאושר לצביקה להציג הצעת מחיר אחרת.
יובא לישיבה הקרובה לאישור.**

2. מערכת כריזה מבנים ישנים

התייחסות משתתפים

1. **אמיר-**
מערכת הכריזה במבנים הישנים כבר תקולה מס' שנים. אנחנו "מחייים" את המערכת ע"י אלתורים ומסתייעים במגפון. מבקש להחליף את המערכת ובתוך כך לייצר אחדות מערכתית במערכת הכריזה עם המבנים החדשים. צפי העלות 50 אלף ש"ח.
2. **צביקה -**
המערכת לא תקינה וכל שנה נעשה יותר גרוע.
3. **מיכאל -**
כב"א מעלה בכל שנה את דרישותיו אם יש בעיה אז מאשר ההחלפה. כנ"ל יאיר.

סיכום הנושא- ההחלפה מאושרת



3. מערכת בקרת מבנה – בנינים ישנים

התייחסות משתתפים-

1. אמיר-

העלה דוגמא איך מגדל קירור פועל בחוסר יעילות וכתוצאה מכך צריכת האנרגיה גדלה. עם מערכת בקרת המבנים הייתה מזהה את התקלה, היה נחסך הבזבז.

מערכת בקרת המבנים הישנים קיימת מ-1997 ונותנת מענה ובקרה לשלל צרכנים החל ממיזוג אוויר כולל מניית אנרגיה, תאורה, חניונים, מפוחים ועוד.

כיום המערכת פועלת אך כבר לא מייצרים כרטיסים חדשים ואמינות המערכת גבולית, עם סיכון של עד שבועיים השבתה. מומלץ להחליף אותה לצורך הגדלת האמינות, מתן מענה לרציפות תפקודית ויעילות אנרגטית. עלות מערכת חדשה וגמישה (החלפת כרטיסים ללא פגיעה ברציפות) מוערכת ב-200 אלף ש"ח.

2. מיכאל-

לא מסכים כי קיימת בהילות בהחלפה, יש מנגנוני בקרה נוספים כמו הקיימים (סיור בוקר – למשל). עלות האחזקה נמוכה ויחס התועלת לא מעל עלויות האחזקה.

3. צביקה-

צפויות הוצאות חיוניות יותר לשנים הקרובות, כגון : שיפוץ חזות מבנים ישנים. אם אין קריטיות ממליץ לא לאשר.

סיכום הנושא- הפרויקט נדחה.

כתב הסיכום

אמיר יעקב

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

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024

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

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן הענינים

עמוד

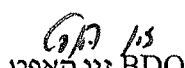
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-11	באורים לדוחות הכספיים
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוח התאמה לצרכי מס הכנסה

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של חברת חלונות פל-ים (2003) ניהול ואחזקה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ואת הדוחות על הרווח הכולל, 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 2024 ו- 2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


 BDO זיו האפט
 רואי חשבון

חיפה
 אפריל 2025

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
שקלים חדשים			
5,312,007	5,316,932	3	נכסים שוטפים: מזומנים ושווי מזומנים
190,299	233,023	4	לקוחות
372,405	497,634	5	חייבים ויתרות חובה
5,874,711	6,047,589		
422,470	847,670	6	נכסים לא שוטפים: רכוש קבוע
6,297,181	6,895,259		
1,017,612	899,107	7	התחייבויות שוטפות: ספקים והמחאות לפרעון
310,067	414,262	8	זכאים ויתרות זכות
1,327,679	1,313,369		
73,828	74,113	9	התחייבויות לא שוטפות: התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1	1	10	הון עצמי: הון מניות יתרת רווח
4,895,673	5,507,776		
4,895,674	5,507,777		
6,297,181	6,895,259		



מנהל

אפריל 2025
תאריך אישור
דוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		באור
8,804,627	9,400,799	11 הכנסות
8,724,716	8,813,333	12 הוצאות הנהלה וכלליות
79,911	587,466	<u>רווח מפעולות רגילות</u>
208,568	213,863	13 הכנסות מימון, נטו
288,479	801,329	<u>רווח לפני מיסים על ההכנסה</u>
25,145	189,226	מיסים על ההכנסה
263,334	612,103	<u>רווח כולל לשנה</u>

סה"כ	יתרת רווח	הון המניות	
שקלים חדשים			
4,632,340	4,632,339	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2023</u>
263,334	263,334	-	רווח השנה
4,895,674	4,895,673	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>
612,103	612,103	-	רווח השנה
5,507,777	5,507,776	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
263,334	612,103	רווח נקי לשנה
(352,265)	(107,189)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
(88,931)	504,914	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(71,620)	(499,989)	רכישת רכוש קבוע
(71,620)	(499,989)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
(160,551)	4,925	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
5,472,558	5,312,007	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
44,806	74,789	פחת והפחותות
50,652	(167,953)	ירידה (עליה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
(462,610)	(14,310)	ירידה בספקים ובזכאים ויתרות זכות
14,887	285	עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(352,265)	(107,189)	

באור 1 - כללי

- א. החברה נתאגדה ונרשמה בחודש ינואר 2004 ומספרה אצל רשם החברות 513479824.
- ב. החברה מנהלת 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.
- ד. מלחמת חרבות הברזל
ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת בימים אלו. למלחמה השלכות רוחביות על הכלכלה. החברה עוקבת אחר השפעות אלו על פעילותה.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

- עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, באופן עקבי, הינם כדלקמן:
- א. הגדרות
בדוחות כספיים אלה:
החברה - חלונות פל-ים (2003) ניהול ואחזקה בע"מ.
מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
 - ב. מדיניות חשבונאית
הדוחות הכספיים מוצגים ב"סכומים מדווחים", המבוססים על ערכים נומינליים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית, בהתאם להוראות תקן מספר 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
 - ג. בסיס הרישום
בהתחשב בעיסוקה של החברה מתנהלים חשבונותיה לצורכי דיווח על בסיס מזומנים.
 - ד. מזומנים ושווי מזומנים
כשווי מזומנים נחשבות השקעות שניזילותן גבוהה הכוללות, בין היתר, פקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנקים ושהתקופה עד למועד מימושם במועד ההשקעה בהם לא עלתה על 3 חודשים.
 - ה. רכוש קבוע
הרכוש הקבוע מוצג על בסיס עלות בניכוי פחת שנצבר.
הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים המתאימים לאורך חיי הנכסים.
שיעורי הפחת השנתיים הינם כדלקמן:

%	
6-33	מבנה
6	רהוט
15	ציוד משרדי
33	מחשבים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
466,041	415,124
4,845,966	4,901,808
5,312,007	5,316,932

במטבע ישראלי
פקדונות לזמן קצר

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
190,299	209,186	חובות פתוחים
-	23,837	המחאות לגביה
190,299	233,023	

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
291,312	206,568	הכנסות לקבל
80,105	290,078	הוצאות מראש
988	988	חייבים אחרים
372,405	497,634	

באור 6 - רכוש קבוע

סה"כ	מבנה	דיהוט וציוד	עלות
שקלים חדשים			
1,468,672	283,110	1,185,562	יתרה ליום 1 בינואר 2024
499,989	26,600	473,389	תוספות במשך השנה
1,968,661	309,710	1,658,951	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(1,046,202)	(129,198)	(917,004)	פחת שנצבר
(74,789)	(12,251)	(62,538)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(1,120,991)	(141,449)	(979,542)	תוספות במשך השנה
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
847,670	168,261	679,409	עלות מופחתות ליום 31 בדצמבר 2024
422,470	153,912	268,558	עלות מופחתות ליום 31 בדצמבר 2023

באור 7 - ספקים והמחאות לפרעון

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
1,007,426	889,208
10,186	9,899
1,017,612	899,107

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
24,310	27,065
142,913	145,607
15,395	41,980
46,363	49,923
23,157	77,981
57,929	71,706
310,067	414,262

עובדים ומוסדות בגין שכר
עתודה לחופשה
מס ערך מוסף
מס הכנסה חברה
הכנסות מראש
הוצאות לשלם

באור 9 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

- 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	
2023	2024
שקלים חדשים	
73,828	74,113

עתודה לפצויי פרישה

באור 10 - הון מניות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
100,000	100,000
1	1

הון רשום
הון מונפק

באור 11 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
5,580,670	6,301,620	הכנסות מדמי ניהול
2,317,840	2,236,798	הכנסות מגביית חשמל
136,728	138,001	הכנסות מחניה
460,770	505,406	הכנסות מאחזקת מעברים
308,619	218,974	הכנסות שונות
8,804,627	9,400,799	

באור 12 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
1,327,737	1,625,114	הוצאות אחזקה
428,356	435,754	הוצאות אחזקת מעברים
1,852,756	1,942,246	הוצאות תפעול
1,144,935	1,066,023	הוצאות שמירה
2,300,108	2,272,672	הוצאות חשמל
1,000,844	751,385	משכורות ונלוות
5,904	6,948	דואר וטלפון
72,115	46,386	משרדיות
35,397	46,099	שרותים מקצועיים
31,441	20,584	כיבודים ומתנות
450,930	495,701	בטוחים
29,387	29,632	מיסים ואגרות
44,806	74,789	הוצאות פחת
8,724,716	8,813,333	

באור 13 - (הוצאות) הכנסות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
(6,919)	(7,221)	ריבית ועמלות
216,176	227,067	הכנסות מריבית
(689)	(5,983)	ריבית מוסדות
208,568	213,863	