

דוחות כספיים של

עמותת בעלי יחידות טיים שיירינג בטבריה קלאב
הוטל

ליום 31 בדצמבר 2018

דוח רואה החשבון המבקר לחברי העמותה של

עמותת בעלי יחידות טיים שיירינג בטבריה קלאב הוטל

ביקרנו את המאזנים המצורפים של עמותת בעלי יחידות טיים שיירינג בטבריה קלאב הוטל לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות על הפעילויות והדוחות על השינויים בנכסים נטו של העמותה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הועד המנהל של העמותה. 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 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 הועד המנהל של העמותה 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 העמותה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בנכסיה נטו לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים – זאת בערכים נומינליים היסטוריים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
שקלים חדשים	שקלים חדשים		
173,185	123,352	3	<u>רכוש שוטף</u> מזומנים ושווי מזומנים
39,189	31,525		חובות פתוחים וכרטיסי אשראי
12,604	6,062	4	חייבים אחרים ויתרות חובה
224,978	160,939		
379,602	372,504	5	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
604,580	533,443		סה"כ נכסים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
שקלים חדשים	שקלים חדשים		
3,380	182	6	<u>התחייבויות שוטפות</u> שטרי הון לחלוקה לחברים
4,587	8,250		ספקים ונותני שרותים
10,287	8,369	7	זכאים שונים ויתרות זכות
18,254	16,801		
43,243	54,053	8	<u>הפרשה מול חברת ניהול</u>
61,497	70,854		<u>סה"כ התחייבויות</u>
			<u>נכסים נטו</u>
			נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה (גרעון):
			נכסים נטו לשימוש לפעילויות:
543,083	462,589		שלא יועדו על ידי מוסדות המלכ"ר
604,580	533,443		סה"כ התחייבויות ונכסים נטו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

27 בפברואר 2019

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

חבר הועד

יו"ר הועד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	באור	
שקלים חדשים	שקלים חדשים		
-	30,736		מחזור הפעילויות
105,886	59,929		דמי תקורה
105,886	90,665		דמי חבר
		9	עלות הפעילויות
(104,854)	(85,306)		שכר עבודה והוצאות נלוות
(65,951)	(-)		משפטיות
(12,000)	(12,000)		הנהלת חשבונות וביקורת
(43,243)	(10,810)		דמי ניהול משרד
(226,048)	(108,116)		
(120,162)	(17,451)		הוצאות נטו לפעילויות
(48,282)	(63,805)	10	הוצאות הנהלה וכלליות
(168,444)	(81,256)		הוצאות נטו לפני מימון
(415)	762	11	מימון, נטו
(168,859)	(80,494)		הוצאות נטו אחרי מימון
1,355	-		שערוך ניירות ערך
(167,504)	(80,494)		גרעון לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

שאינ לגביהם הגבלה
שלא יועדו על ידי מוסדות המלכ"ר
שקלים חדשים
710,587
(167,504)
543,083
(80,494)
462,589

יתרות ליום 1 בינואר 2017

תוספות במהלך השנה

גרעון לשנה

יתרות ליום 31 בדצמבר 2017

תוספות במהלך השנה

גרעון לשנה

יתרות ליום 31 בדצמבר 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

א. כללי

עמותת בעלי היחידות טיים שיירינג בטבריה קלאב הוטל נרשמה כעמותה מספר 580099893 לפי חוק העמותות התש"מ-1980 ביום 16 בפברואר 1986.

ב. **מטרותיה העיקריות של העמותה:**

1. לייצג את חברי העמותה בכל הנוגע מחוזי רכישת יחידות טיים שיירינג לרבות תלונות, הצעות שיפור וייעול, פעולות תרבות וכו'.

2. לבקר את פעולות חברת הניהול וחשבונותיה.

3. לגרום להוזלת העלויות ומתן תנאים מועדפים לחבריה בכל הקשור לשימוש ביחידות הנופש.

4. ליזום פעולות תרבות. ספורט ונופש לרווחת חברי העמותה.

ג. **הסכם הפשרה:**

לאחר הליכים משפטיים במהלך 6 שנים מול חברות קלאב הוטל, נערך הליך גישור בהמלצת בית המשפט המחוזי בתל אביב. הגישור התקיים אצל השופטת הילה גרסטל ובסופו נחתם הסכם גישור שקיבל תוקף של פסק דין, ע"י בית המשפט העליון. הוסכמו וסוכמו שלושה נושאים עיקריים מבין אלו שהיו במחלוקת:

1. דמי האחזקה: אלו נקבעו על סכום של 1400 ₪ + מע"מ (במקום 2000 ₪ + מע"מ) למשך 10 שנים, צמוד מדד.

2. שטרי ההון: נקבע כי קלאב הוטל יעביר לעמותה סך 120,000 ₪ לחלוקה שווה בין בעלי היחידות בעלי שטרי הון, שקלאב הוטל לא הסכים לפדותם מאחר ולא נמצא ברשותם המסמך המקורי.

3. דמי התקורה לעמותה נקבעו על סך 3.5% לשנה, מתוך סך תשלומי דמי האחזקה השנתיים לקלאב הוטל, מידי שנה בשנה.

4. נקבעה קרן שיפוצים למלון שיתחילו תוך 18 חודש מיום חתימת ההסכם. סכומה הכולל של הקרן יהיה התשלום הרטרואקטיבי שישולם על ידי בעלי היחידות בגין שנים קודמות בהן לא שילמו את דמי האחזקה. (בסך 400 ₪ לשנה רטרואקטיבית).

ד. **פעילות ועד העמותה בשנת 2018, הדו"ח המילולי:**

לאור הסכם הפשרה שנחתם בשנת 2017, פעילות העמותה בשנת 2018, התרכזה בעיקר בשמירה על זכויותיהם של בעלי היחידות במלון.

מהנהלת העמותה נמסר :

לאחר שנים רבות בהן לא נוצלו זכויות הנופש על ידי בעלי היחידות לאור המאבק המתמשך על עלויות דמי האחזקה וזכויותיהם - החלו בעלי היחידות לנצל את זכויותיהם ליציאה לנופש, בהתאם למחיר החדש שנקבע בהסכם הפשרה. (1400 ₪ + מע"מ).

הניצול המחודש של הנופש השנתי, הביא לבעיות הנוגעות לאיכותן הירודה של היחידות עצמן ובעיות אדמיניסטרטיביות שונות, כגון מעבר בין שבועות, פיצול שבוע הנופש בין בני משפחה ויחס המלון אל בעלי היחידות. מרביתן של הבעיות נפתרו בשיח ישיר בין ועד העמותה למנכ"ל המלון ובעליו.

נותרה מחלוקת לא פתורה בנושא שיפוץ היחידות עבור בעלי היחידות כפי שסוכם בהסכם הפשרה. (כמפורט בסעיף ג' 4 לעיל). הסכום שהתקבל בקלאב הוטל, עבור שיפוץ היחידות של בעלי היחידות, בהתאם לתשלומים ששולמו על ידם ושנקבעו לצורך זה, הינו כ - 700,000 ₪. ועד העמותה מקיים מגעים עם בעליו של קלאב הוטל, לביצוע השיפוץ. עד ליום פרסום דו"ח זה - ללא הצלחה. יתכן שהיה עלינו לפנות למגשרת ואולי לבית המשפט, על מנת לוודא שסעיף זה בהסכם - יקוים כלשונו.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, באופן עקבי, הינם כדלקמן :

א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים

החל משנת 1997 עורכת העמותה את דוחותיה הכספיים בהתאם להוראות גלוי דעת מס' 69 של לשכת רואי חשבון בישראל.

מטעם זה ומטעמים מעשיים אחרים הנובעים מגודל העמותה ומצרכי הדיווח שלה, הדוחות הכספיים ערוכים בסכומים נומינליים על-פי המוסכמה של העלות ההיסטורית ולא בסכומים מדווחים כנדרש על פי תקן חשבונאות מספר 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. סכום מדווח הינו סכום נומינלי שהותאם לשינויים במדד המחירים לצרכן עד למדד בגין חודש דצמבר 2003, בתוספת סכומים נומינליים שנוספו לאחר מועד המעבר (31 בדצמבר, 2003) ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד זה.

גם דוח על תזרימי המזומנים כנדרש בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים לא הוצג מאחר ולדעת הנהלת העמותה אין בדוח זה כדי להוסיף מידע כספי משמעותי על המידע המצוי בדוחות הכספיים.

ב. רכוש קבוע

החל מיום 1 בינואר 1997 הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי הפחת בהתאם לאורך החיים השימושיים של הנכסים. רכוש קבוע שנרכש או נתקבל במתנה לפני 1 בינואר 1997 מוצג בשווי סמלי.

שיעורי הפחת השנתיים הינם כדלקמן :

%

2	מבנים
6-10	ריהוט וציוד משרדי
15	כלי רכב
20-33	מחשבים
במשך תקופת השכירות	שיפורים במושכר

ג. בטוחות סחירות

בטוחות סחירות מוצגות לפי שווי שוק לתאריך המאזן.

ד. נכסים נטו

על פי הוראות גילוי דעת 69 של לשכת רואי חשבון בישראל מוצגים הנכסים נטו של העמותה כדלקמן:

נכסים נטו שלא הוגבלו ושימשו לפעילות שוטפת – בגין הפעילות השוטפת של החברה.

נכסים נטו שלא הוגבלו ושימשו לרכוש קבוע – בגין סכומים שמיועדים לרכוש קבוע (כולל רכישות והוצאות פחת).

נכסים נטו שהוגבלו באופן זמני – בגין קרן גמ"ח שמנוהלת על ידי העמותה ומיועדת למטרות מיוחדות.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	שקלים חדשים
6,931	3,321
165,005	120,031
1,249	-
173,185	123,352

מזומנים בבנקים במטבע ישראלי
פקדון
קופה שיקים

באור 4 - חייבים אחרים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	שקלים חדשים
12,604	6,062

קופת פיצויים בניכוי עתודה לפיצויים

באור 5 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ	שפורים במושכר	ציד אלקטרוני	רהוט וציוד	מחשבים	בנינים	עלות
שקלים חדשים	שקלים חדשים	שקלים חדשים	שקלים חדשים	שקלים חדשים	שקלים חדשים	
528,574	3,283	19,860	7,872	11,961	485,598	יתרה ליום 1 בינואר 2018
					*	פחת שנצבר
148,614	3,283	16,779	6,616	11,643	110,293	יתרה ליום 1 בינואר 2018
7,456	-	563	99	320	6,474	תוספות במשך השנה
156,070	3,283	17,342	6,715	11,963	116,767	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
372,504	-	2,518	1,157	2	368,831	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018
379,602	-	3,043	1,256	2	375,305	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017

* בעלות העמותה בנכס טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ברחובות אולם רשומה הערת אזהרה לטובת העמותה.

באור 6 - שטרי הון לחלוקה לחברים *

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
שקלים חדשים	שקלים חדשים	
9,620	9,621	יתרת שטרי הון לחלוקה לחברים
(6,240)	(9,439)	בניכוי דמי חבר שקוזזו
3,380	182	יתרת סגירה:

* במסגרת הסכם פשרה בין העמותה לבין חברת קלאב הוטל מיום 13 ביוני 2017, קיבלה העמותה 120,000 ש"ח בגין החזר עבור שטרי הון שהונפקו לבעלי היחידות בשנות ה 80 של המאה הקודמת. רוב חברי העמותה קיבלו את החזר בגין שטרי ההון בשנת 2017 והיתר יקבלו בשנת 2018. 52 חברים אישרו קיזוז של החזר מול דמי החבר לשנת 2018. במסגרת הוצאות חלוקת שטרי ההון לחברים קוזזו עמלות בנק בסך של 1,358.5 ש"ח

באור 7 - זכאים שונים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
שקלים חדשים	שקלים חדשים	
-	1,000	הוצאות לשלם
2,327	574	מוסדות בגין עובדים
7,960	6,795	עובדים
10,287	8,369	

באור 8 - הפרשה מול חברת ניהול *

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
שקלים חדשים	שקלים חדשים	
43,243	54,053	הפרשה מול חברת ניהול *

* המדובר ביתרה שנויה במחלוקת מול חברת הניהול המתחזקת את הנכס בו נמצאים משרדי העמותה, חברת הניהול טוענת כי לעמותה קיים חוב כלפיה בסך 54,053 ש"ח. דמי הניהול מחושבים לפי תחשיב של COST+. למרות פניות העמותה, חברת הניהול טרם הציגה בפני העמותה את אופן חישוב דמי הניהול אותם היא מבקשת לגבות, ולפיכך הנושא טרם נדון בצורה עניינית. מחמת הזהירות, נרשמה הפרשה בגובה דרישת דמי הניהול, אולם העמותה חולקת על דרישה זו.

באור 9 - עלות הפעילויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
שקלים חדשים	שקלים חדשים	
(104,854)	(85,306)	שכר עבודה והוצאות נלוות
(65,951)	-	משפטיות
(12,000)	(12,000)	הנהלת חשבונות וביקורת
(43,243)	(10,810)	דמי ניהול משרד *
(226,048)	(108,116)	

* ראה גם ביאור 10.

באור 10 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
שקלים חדשים	שקלים חדשים	
4,343	3,534	טלפון
6,595	4,569	אסיפת בעלי היחידות, דפוס, והסעות להפגנות
7,714	7,497	משרדיות, כלליות וחשמל
2,578	2,256	ביטוח משרד
-	17,000	ביטוח אחריות דרקטורים *
-	430	שליחויות
17,612	18,065	מיסים ואגרות
1,984	3,356	תקשורת
7,456	7,098	הוצאות פחת
<u>(48,282)</u>	<u>(63,805)</u>	

* ביטוח דירקטורים שולם מראש עבור 24 חודשים

באור 11 - מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
שקלים חדשים	שקלים חדשים	
(415)	762	מימון, נטו

בלס יוקל פרובק רואי חשבון
דרך מנחם בגין 88 תל אביב
טל' 03-6093094 פקס 153-3-6093094

27 בפברואר 2019

לכבוד
פקיד שומה

א.ג.נ.,

הנדון : עמותת בעלי יחידות טיים שיירינג בטבריה קלאב הוטל, תיק :

מצורפים המסמכים הבאים :

1. טופס 1215.
2. דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018.
3. דוח מותאם למס הכנסה לשנת המס 2018.
4. טופס 1342 י"א – פחת.

בכבוד רב,

לשנת המס 2018	
שקלים חדשים	
(80,494)	<u>גרעון לפי דוח על הפעילויות</u>
(681,786)	<u>קיצוז הפסד מועבר משנת המס הקודמת</u>
(762,280)	הפסד מתואם בשנת המס 2018

חבר הועד

יו"ר הועד

חוות דעת רואי החשבון

בדקנו את דוח ההתאמה הרצוף בזה של עמותת בעלי יחידות טיים שיירינג בטבריה קלאב הוטל לשנת המס 2018 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאם את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, לרווח 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.

לדעתנו, בכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, דוח ההתאמה הנ"ל נערך בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה - 1985.

בלס יוקל פרובק
רואי חשבון

27 בפברואר 2019