

**מ.ס.ו.ף מרכז ספורט ופנאי**

**פרדסיה בע"מ**

**דו"חות כספיים**

**ליום**

**31 בדצמבר, 2025**

# מ.ס.ו.ף מרכז ספורט ופנאי פרדסיה בע"מ

דוחות כספיים 2025

## תוכן העניינים

### עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר
2	דוחות על המצב הכספי
3	דו"ח רווח והפסד
4	דוחות על השינויים בהון העצמי
5-6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-10	באורים לדוחות הכספיים

---



### דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מ.ס.ו.ף מרכז ספורט ופנאי פרדסיה בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-2024, ואת דו"חות רווח והפסד, הדו"חות על השינויים בהון העצמי ואת הדו"חות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דו"חות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשלי"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. הביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדו"חות הכספיים. הביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדו"חות הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-2024, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ואת תזרימי המזומנים שלה לשנים שנסתיימו בתאריכים הנ"ל, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בכבוד רב,

דואי חשבון

פירמה חברה ג' - PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה

14 באפריל, 2026

**מ.ס.ו.ף מרכז ספורט ופנאי פרדסיה בע"מ**

**דוח על המצב הכספי**  
**(בשקלים שלמים מדווחים)**

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
<b>א ק ט י ב</b>			
<b>רכוש שוטף</b>			
306,884	325,040		מזומנים ושווי מזומנים
5,695	5,019		הוצאות מראש
300	300		מוסדות
<u>312,879</u>	<u>330,359</u>		
96,369	67,309	7	<b>רכוש קבוע, נטו</b>
<b>רכוש אחר והוצאות נדחות</b>			
85,582	79,723	3	מיסים נדחים לזמן ארוך
7,872	7,872		הוצאות יסוד
<u>93,454</u>	<u>87,595</u>		
<u>502,702</u>	<u>485,263</u>		
<b>פ א ס י ב</b>			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
983,053	955,556	4	זכאים אחרים
<b>גרעון בהון</b>			
127	127	5	הון מניות
<u>(480,478)</u>	<u>(470,420)</u>		יתרת הפסד
<u>(480,351)</u>	<u>(470,293)</u>		
<u>502,702</u>	<u>485,263</u>		

המאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

..... חתימה

..... חתימה

14 באפריל, 2026

**מ.ס.ו.ף מרכז ספורט ופנאי פרדסיה בע"מ**

**דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025**

(בשקלים שלמים מדווחים)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
1,003,047	1,029,220	1	<b>הכנסות</b>
			<b><u>עלות המכירות</u></b>
902,000	967,467	8	דמי שימוש ותפעול
49,618	29,060		פחת
951,618	996,527		
51,429	32,693		<b>רווח גולמי</b>
			<b><u>הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות</u></b>
16,068	16,133		שירותים מקצועיים
6,473	6,150		ביטוחים
1,262	1,306		מיסים ואגרות
13,850	-		אחרות
37,653	23,589		
13,776	9,104		<b>רווח מהפעלה</b>
3,915	6,813		הכנסות מימון, נטו
17,691	15,917		<b>רווח לפני מס</b>
(3,498)	(5,859)		מיסים על הכנסה
14,193	10,058		<b>רווח נקי השנה</b>
(494,671)	(480,478)		יתרת הפסד משנים קודמות
(480,478)	(470,420)		<b>יתרת הפסד</b>

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## מ.ס.ו.ף מרכז ספורט ופנאי פרדסיה בע"מ

דו"ח על השינויים בהון העצמי לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025  
(בשקלים שלמים מדווחים)

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>הון מניות</u>	
(494,544)	(494,671)	127	יתרה 1/1/24
14,193	14,193	-	רווח השנה
(480,351)	(480,478)	127	יתרה 31/12/24
10,058	10,058	-	רווח השנה
(470,293)	(470,420)	127	יתרה 31/12/25

## מ.ס.ו.ף מרכז ספורט ופנאי פרדסיה בע"מ

### דו"ח על תזרימי המזומנים

(בשקלים שלמים מדווחים)

לשנה שנסתיימה ביום		
<u>31/12/24</u>	<u>31/12/25</u>	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
14,193	10,058	רווח השנה לאחר מיסים על הכנסה
(67,255)	8,098	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
<u>(53,062)</u>	<u>18,156</u>	<b>מזומנים שנבעו (שימשו ל-) מפעילות שוטפת</b>
		<b>תזרימי מפעילות השקעה</b>
-	-	רכישת רכוש קבוע
-	-	
<u>(53,062)</u>	<u>18,156</u>	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>359,946</u>	<u>306,884</u>	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>306,884</u>	<u>325,040</u>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

## מ.ס.ו.ף מרכז ספורט ופנאי פרדסיה בע"מ

נספח א' לדו"ח על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025  
(בשקלים שלמים מדווחים)

### התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שנסתיימה ביום	
<u>31/12/24</u>	<u>31/12/25</u>

### הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים שוטפת

49,618	29,060	פחת
<u>3,497</u>	<u>5,859</u>	שינויים במיסים נדחים
<u>53,115</u>	<u>34,919</u>	
261	676	<u>שינויים בנכסים והתחייבויות</u>
<u>(120,631)</u>	<u>(27,497)</u>	ירידה (עליה) בחייבים אחרים
<u>(120,370)</u>	<u>(26,821)</u>	(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות
<u>(67,255)</u>	<u>8,098</u>	

## מ.ס.ו.ף מרכז ספורט ופנאי פרדסיה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025  
(בשקלים שלמים מדווחים)

### ביאור מספר 1 - החברה ופעילותה

- (1.1) חברת מ.ס.ו.ף – מרכז ספורט ופנאי פרדסיה בע"מ נוסדה והתאגדה כחוק בתאריך 30 באוקטובר, 1996 והחלה פעילותה בחודש יוני, 1998.
- (1.2) מועד אישור שר הפנים להקמת התאגיד הינו 15 באוקטובר 1996.
- (1.3) מטרת התאגיד לפתח את תרבות הנופש והספורט בפרדסיה ע"י הקמה, פיתוח, יזום וניהול של מרכזי נופש וספורט, וכן מפעלים אחרים המשרתים מטרה זו.
- (1.4) בעלת המניות בחברה הינה המועצה המקומית פרדסיה.
- (1.5) החברה חתמה הסכם עם המועצה המקומית פרדסיה למתן שרותי ניהול, תיאום ופיקוח על הפעלת מרכז ספורט ופנאי שהוקם על ידי המועצה הכולל בריכה פתוחה, בריכה מחוממת, חדר כושר, מתקני ג'קוזי, סאונה וחדרי חוגים (להלן "המתקן"), וזאת למשך תקופת הפעלת המועדון על ידי מפעיל חיצוני או עד להחלטה אחרת של מליאת המועצה.
- התאם להסכם החברה התחייבה לבצע ולהוציא לפועל את כל ההתקשרויות, המטלות והפעולות הנדרשות לצורך הפעלתו של המתקן, לרבות פרסום מכרזים בהתאם לצורך, ותפקח על הניהול השוטף שלו. ההסכם העניק לחברה זכות שימוש באתר עד לשנת 2024 כאשר דמי השימוש והתפעול השנתיים הינם 850,000 ₪ לשנה ובתוספת מע"מ.
- בתאריך 9/6/24 נחתם הסכם בין החברה למועצה לפיו החברה תמשיך ותעסוק בניהול, תיאום ופיקוח על הפעלת מועדון הספורט בהתאם להסכם שנחתם עם המפעיל. החברה תגבה מהמפעיל את דמי ההפעלה על פי הסכם ההתקשרות איתו והיא תהיה זכאית לתמורה בשיעור של 6% מסך דמי ההפעלה שייגבו על ידה בפועל, לא כולל מע"מ.
- (1.6) החברה חתמה הסכם עם חברת חופש נופש- מועדון ספורט פרדסיה בע"מ (להלן "המפעיל") לפיו ממסרה למפעיל הזכות לנהל, להפעיל ולתחזק על חשבונו את המתקן הנ"ל עד ליום 31/3/2034.
- בהתאם להסכם לקח על עצמו המפעיל את הפעלת המתקן ונקבע כי החברה תפקח על הפעלה זו ונקבע מנגנון שתפקידו להבטיח קיומה של רמה נאותה בהפעלת המתקן.
- המפעיל התחייב לשלם לחברה במשך תקופת הפעלה, דמי שכירות בסך של 1,000,000 ₪ בצירוף מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד, בגין כל שנת הפעלה וללא כל קשר להכנסותיו של המפעיל מהפעלת המועדון, רווחיו או הפסדיו.

## מ.ס.ו.ף מרכז ספורט ופנאי פרדסיה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025  
(בשקלים שלמים מדווחים)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

#### 2) בסיס ההצגה של הדו"חות הכספיים

##### (א) כללי

הדו"חות הכספיים של החברה מבוטאים בערכים מדווחים כמשמעותם בתקן חשבונאות מספר 12 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית.

##### (ב) הגדרות

בדו"חות כספיים אלה - סכום מותאם – סכום נומינלי היסטורי שהותאם בהתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-34 וגילויי דעת 36 ו-37.  
סכום מדווח – סכום מותאם למועד המעבר (31 בדצמבר 2003), בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.

דיווח כספי מותאם – דיווח כספי המבוסס על הוראות גילויי דעת 23, 34, 36, 37 ו-50.

דיווח כספי נומינלי – דיווח כספי המבוסס על סכומים מדווחים.

##### (ג) הפסקת ההתאמה של דו"חות כספיים

בחודש אוקטובר 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 12 בדבר "הפסקת ההתאמה של דו"חות כספיים". בהתאם לתקן זה, ובהתאם לתקן חשבונאות מספר 17 מחודש דצמבר 2002, הופסקה ההתאמה של הדו"חות הכספיים החל מיום 1 בינואר 2004.

##### (ד) דו"חות כספיים בסכומים מדווחים

(1) החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת למדד המחירים לצרכן. הסכומים המותאמים, כאמור, שנכללו בדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2003 שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו במהלך התקופה נכללו בערכים נומינליים.

(2) סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

(3) בדו"חות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

(4) כל נתוני השוואה לתקופות קודמות מוצגים כשהם מותאמים למדד חודש דצמבר 2003.

(5) מאזנים:

- (א) פריטים לא כספיים מוצגים בסכומים מדווחים.  
(ב) פריטים כספיים מוצגים במאזן בערכים נומינליים היסטוריים לתאריך המאזן.

## מ.ס.ו.ף מרכז ספורט ופנאי פרדסיה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025  
(בשקלים שלמים מדווחים)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

#### ה) מזומנים ושוי מזומנים:

כולל מזומנים אשר התקופה למועד פדיונם, ממועד ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.

#### ו) רכוש קבוע:

הרכוש מוצג לפי עלות. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים על פני תקופת השימוש המשווערת בהם, כדלקמן:

%	
10	שיפורים במושכר
33	מחשוב
15	מכשירים אלקטרוניים

#### ז) הכרה בהכנסה:

הכנסות ממתן שירותים נרשמות בתום מתן השירות.

### ביאור מספר 3 – מסים נדחים ועתודה למסים

להלן ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2024		2025	
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר
85,582	-	-	61,447

בגין הפסד לצרכי מס

### ביאור 4 – זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
250,138	259,694	הכנסות מראש
723,000	690,467	הוצאות לשלם למועצה
-	1,396	מוסדות
9,915	3,999	המחאות לפרעון
983,053	955,556	

## מ.ס.ו.ף מרכז ספורט ופנאי פרדסיה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025  
(בשקלים שלמים מדווחים)

### ביאור מספר 5 - הון מניות

ההרכב ליום המאזן בשקלים נומינליים, הינו כדלקמן:

מונפק ונפרע	ר ש ו ם
100	29,400

הון מניות בנות 1 ש"ח כ"א

### ביאור מספר 6 - מיסים על הכנסה

(א) החברה נישומה ע"פ חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) תשמ"ה-1985.

(ב) לחברה שומה הנחשבות סופיות עד לשנת המס 2019 (כולל).

### ביאור מספר 7 - רכוש קבוע

להלן הרכב הרכוש הקבוע לתאריך המאזן בשקלים מדווחים:

עלות מופחתת	פחת	עלות	
96,369	(2,091,006)	2,187,375	יתרה ליום 1/1/25
(29,060)	(29,060)	-	תוספות (גריעות) השנה
<u>67,309</u>	<u>(2,120,066)</u>	<u>2,187,375</u>	יתרה ליום 31/12/25

### ביאור מספר 8 - עסקאות עם צדדים קשורים

א. להלן הסכומים אשר נכללו בדוח רווח והפסד בגין עסקאות עם צדדים קשורים:

2024	2025	
902,000	967,467	דמי שימוש ותפעול למועצה

ב. להלן הסכומים אשר נכללו בדוח על המצב הכספי בגין עסקאות עם צדדים קשורים:

2024	2025	
-	-	מ.מ. פרדסיה