

פארק תעשיות צבאים בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

פארק תעשיות צבאים בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה חשבון המבקר
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הרווח הכולל
4	דוחות על השינויים בגרעון בהון
5-6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-12	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואה חשבון המבקר לבעלי המניות של פארק תעשיות צבאים בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של פארק תעשיות צבאים בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, את 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 דיעה 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 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 שישומו 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, בהתבסס על ביקורתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, את תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בני ברק, 16 בפברואר 2023

זיו האפט

רואי חשבון

פארק תעשיות צבאים בע"מ
דוחות על המצב הכספי (בשקלים חדשים)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
			<u>נכסים</u>
			נכסים שוטפים:
311,910	338,016		מזומנים ושווי מזומנים
447,025	413,624		השקעות לזמן קצר
13,000	112,675	3	חייבים ויתרות - חובה
<u>771,935</u>	<u>864,315</u>		
			נכסים לא שוטפים:
-	-	4	פרויקט בהקמה
65,937	39,382	5	רכוש קבוע
<u>65,937</u>	<u>39,382</u>		
<u><u>837,872</u></u>	<u><u>903,697</u></u>		
			<u>התחייבויות והון</u>
			התחייבויות שוטפות:
132,767	136,144		ספקים ונותני שרותים
105,424	105,508	6	זכאים ויתרות - זכות
626,184	688,154		בעלי עניין
<u>864,375</u>	<u>929,806</u>		
			התחייבויות לא שוטפות:
67,058	67,058	7	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעסיק, נטו
(93,561)	(93,167)	8	גרעון הון עצמי
<u>837,872</u>	<u>903,697</u>		


 יו"ר דירקטוריון

מנהל

16 בפברואר 2023
 תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

פארק תעשיות צבאים בע"מ
דוחות על הרווח הכולל (בשקלים חדשים)

**לשנה שהסתיימה ביום
 31 בדצמבר**

<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>ביאור</u>	
1,606,702	1,705,871	9	הכנסות
1,594,086	1,655,563	10	הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
12,616	50,308		רווח מפעולות רגילות
3,682	38,298		הוצאות מימון, נטו
8,934	12,010		רווח לפני מסים על ההכנסה
7,971	11,616	11	מסים על ההכנסה
963	394		רווח כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פארק תעשיות צבאים בע"מ
דוחות על השינויים בגרעון בהון (בשקלים חדשים)

סך הכל	(הפסדים צבורים)	הון המניות הנפרע
(94,524)	(96,673)	2,149
963	963	-
(93,561)	(95,710)	2,149
394	394	-
(93,167)	(95,316)	2,149

יתרה ליום 1 בינואר 2021
שינויים במהלך שנת 2021:
רווח כולל לשנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
שינויים במהלך שנת 2022:
רווח כולל לשנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פארק תעשיות צבאים בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים (בשקלים חדשים)

לשנה שהסתיימה ביום
 31 בדצמבר

2021	2022
963	394
175,234	(11,682)
176,197	(11,288)
(8,599)	3,993
-	(85,410)
-	85,410
(447,025)	33,401
(455,624)	37,394
(279,427)	26,106
591,337	311,910
311,910	338,016

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה
 ההתאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
 השקעה בפרויקט בהקמה
 קבלת מענק השקעה
 השקעות לזמן קצר, נטו
מזומנים נטו, לפעילות השקעה

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פארק תעשיות צבאים בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים (בשקלים חדשים)

ההתאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2021	2022
23,492	22,562
14,730	(99,675)
42,859	3,377
21,184	84
72,969	61,970
151,742	(34,244)
<u>175,234</u>	<u>(11,682)</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

עליה בספקים ונותני שירותים

עליה בזכאים ויתרות זכות

שינוי ביתרת בעלי עניין

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פארק תעשיות צבאים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (בשקלים חדשים)

ביאור 1 - כללי:

- א. החברה הוקמה ביום 27 בדצמבר 1997 והחלה את פעילותה העסקית ביום 13 בינואר 1998.
- ב. החברה הינה מינהלה של אזור התעשייה צבאים הנמצא בתחום המועצה האזורית בקעת בית שאן.
- ג. בעלי המניות של החברה
- | אחוז האחזקה | עיריית בית שאן |
|-------------|---------------------------|
| 50% | עיריית בית שאן |
| 50% | מועצה אזורית עמק המעיינות |
- ד. החברה נחשבת כחברה עסקית לעניין מס הכנסה וכמלכ"ר לעניין מע"מ.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. הגדרות:

- | | |
|--------------|---|
| החברה | - פארק תעשיות צבאים בע"מ. |
| מדד | - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |
| צדדים קשורים | - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי-חשבון בישראל. |
| בעלי עניין | - כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. |

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדווחים. בדוחות הכספיים, "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים. בסיס המדידה ששימש להכנת הדוחות הכספיים הינו עלות.

ג. עסקאות במטבע חוץ:

- עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמת במועד ההכרה הראשונית בשקלים בהתאם לשער החליפין של מטבע החוץ במועד העסקה.
- פריטים כספיים במטבע חוץ מדווחים לפי שער החליפין היציג ליום המאזן.
- פריטים לא כספיים שערכם בספרים הוא במונחי עלות היסטורית נקובה במטבע חוץ, מדווחים לפי שער החליפין במועד העסקה.
- הפרשי שער מוכרים כהכנסות/הוצאות במועד התהוותם.

ד. פריטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד מוצגים לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית: (המשך)

ה. שווי מזומנים:

שווי מזומנים הם פיקדונות בבנקים שהופקדו לתקופה של עד שלושה חודשים, שאינם מוגבלים בשימוש ושאינם משועבדים, ומילוות ממשלתיים סחירים שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על שלושה חודשים.

ו. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן האומדנים.

ז. הכרה בהכנסה:

הכנסות החברה מגביית חיובי מים מוכרות על בסיס מזומן. וכוללות רק תזרים חיובי ברוטו של הטבות כלכליות שמקבלת החברה.

פארק תעשיות צבאים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (בשקלים חדשים)

ביאור 3 - חייבים ויתרות - חובה:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
-	26,859	המחאות לגביה
-	80,544	הכנסות לקבל
13,000	5,272	הוצאות מראש
<u>13,000</u>	<u>112,675</u>	

ביאור 4 - פרויקט בהקמה:

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
-	85,410	השקעה
-	(85,410)	מענק השקעה
<u>-</u>	<u>-</u>	

ב. בשנת 2022 החלה החברה בתכנון וביצוע הקמת מבנה HUB למתן הזדמנויות וקידום עסקים קטנים באזור התעשייה בפארק צבאים, אשר יוקם ויונהל על ידי החברה. לצורך הפרויקט ניתן לחברה מענק מאת הרשות המקומית.

פארק תעשיות צבאים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (בשקלים חדשים)

ביאור 5 - רכוש קבוע:

סך הכל	שיפורים במושכר	ציוד וריהוט משרדי	מחשוב
185,270	22,359	79,517	83,394
(3,993)	-	(3,993)	-
<u>181,277</u>	<u>22,359</u>	<u>75,524</u>	<u>83,394</u>
119,333	22,359	31,150	65,824
22,562	-	5,074	17,488
<u>141,895</u>	<u>22,359</u>	<u>36,224</u>	<u>83,312</u>
39,382	-	39,300	82
65,937	-	48,367	17,570
	10	7-33	33-66

עלות:

יתרה ליום 1 בינואר 2022
 תוספות במהלך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

פחת שנצבר:

יתרה ליום 1 בינואר 2022
 תוספות במהלך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

ב. שיעורי הפחת ב- %:

ביאור 6 - זכאים ויתרות - זכות:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
102,571	100,961
2,853	4,547
<u>105,424</u>	<u>105,508</u>

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת *
 מס הכנסה

* נכון ליום 31 בדצמבר 2022, כולל הפרשה לחופשה בסך 64,041 ש"ח (2021 - 59,107 ש"ח).

ביאור 7 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעסיק, נטו:

התחייבויות החברה והחברות המאוחדות לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה לעובדיה, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים, מכוסות במלואן - בחלקן על ידי הפקדות שוטפות וסכומים שנצברו בקופות פנסיה, קופות לפיצויים ופוליסות לביטוח מנהלים ויתרתן על ידי ההתחייבות הכלולה בדוחות הכספיים. כמו כן, החל משנת 2020 העובדים חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963.

פארק תעשיות צבאים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (בשקלים חדשים)

ביאור 8 - הון מניות:

ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 2021	
מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות	
2,000	100,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ.א

ביאור 9 - הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
1,100,000	1,070,590
506,702	635,281
1,606,702	1,705,871

השתתפות בהוצאות
הכנסות מגביית חיובי מים

ביאור 10 - הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
543,049	542,499
398,807	424,352
413,875	464,086
108,282	109,810
37,248	19,708
28,080	28,080
23,492	22,562
16,456	21,174
13,572	13,093
10,154	9,001
1,071	1,198
1,594,086	1,655,563

שכר עבודה ונלוות
מים, ביוב ואחרות
אחזקה
משפטיות ובקורת
אחזקת רכב
דמי שכירות
פחת
ביטוחים
פרסום ויחסי ציבור
תקשורת
כיבודים, מתנות וקנסות

פארק תעשיות צבאים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (בשקלים חדשים)

ביאור 11 - מסים על ההכנסה:

א. שיעורי המס:

שיעור המס בשנת 2022 ו - 2021 הינו 23%.

ב. שומות מס:

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות לשנת 2017. עם זאת, למנהל רשות המיסים, לרבות סגניו לענין זה, הסמכות לאשר פתיחת שומת החברה לשנת 2017.

פארק תעשיות צבאים בע"מ

תיק מס': 512571464

דוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

מותאם לצרכי מס

פארק תעשיות צבאים בע"מ
דוח רווח והפסד
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
מותאם לצרכי מס הכנסה

<u>ש"ח</u>	
12,010	<u>רווח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022,</u> לפי דוח רווח והפסד המצ"ב
	<u>הוסף:</u>
4,934	גידול בהפרשה לחופשה
33,402	שערוך ניירות ערך בספרים
198	כיבודים
<u>38,534</u>	
	<u>הפחת:</u>
<u>(41)</u>	ריבית שנתקבלה ממס הכנסה
<u>50,503</u>	הכנסה חייבת לשנת המס 2022
<u>(12,633)</u>	הפסד הון מועבר

אנו החתומים מטה, מנהלי החברה, מאשרים בזאת נכונות הדוח הנ"ל.

מנהל



ד"ר דירקטוריון