

**פארק תעשיות צבאים בע"מ**

**זוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

**פארק תעשיות צבאים בע"מ**  
**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

**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 2023 ו- 2022, 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 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, בהתבסס על ביקורתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, 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 ביוני 2024

  
ז'ני האפוט  
רואי חשבון

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

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		<b>ביאור</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
338,016	420,502		מזומנים ושווי מזומנים
413,624	428,039		השקעות לזמן קצר
112,675	150,771	3	חייבים ויתרות - חובה
<u>864,315</u>	<u>999,312</u>		
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
-	-	4	פרויקט בהקמה
39,382	41,690	5	רכוש קבוע
<u>39,382</u>	<u>41,690</u>		
<u>903,697</u>	<u>1,041,002</u>		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
136,144	187,560		ספקים ונותני שרותים
105,508	132,759	6	זכאים ויתרות - זכות
688,154	737,609		בעלי עניין
<u>929,806</u>	<u>1,057,928</u>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
67,058	67,058	7	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעסיק, נטו
(93,167)	(83,984)	8	גרעון הון עצמי
<u>903,697</u>	<u>1,041,002</u>		

יו"ר דירקטוריון

מנהל

16 ביוני 2024  
 תאריך אישור  
 הדוחות הכספיים

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

**לשנה שהסתיימה ביום  
 31 בדצמבר**

<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>ביאור</u>	
1,705,871	1,847,830	9	הכנסות
1,655,563	1,844,442	10	הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
50,308	3,388		רווח מפעולות רגילות
(38,298)	9,238		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
12,010	12,626		רווח לפני מסים על ההכנסה
11,616	3,443	11	מסים על ההכנסה
394	9,183		רווח כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

<b>סך הכל</b>	<b>(הפסדים צבורים)</b>	<b>הון המניות הנפרע</b>
(93,561)	(95,710)	2,149
394	394	-
(93,167)	(95,316)	2,149
9,183	9,183	-
(83,984)	(86,133)	2,149

**יתרה ליום 1 בינואר 2022**  
**שינויים במהלך שנת 2022:**  
 רווח כולל לשנה  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2022**  
**שינויים במהלך שנת 2023:**  
 רווח כולל לשנה  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2023**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום  
 31 בדצמבר

2022	2023
394	9,183
21,719	80,583
22,113	89,766
3,993	(7,280)
(85,410)	(108,069)
85,410	108,069
3,993	(7,280)
26,106	82,486
311,910	338,016
338,016	420,502

**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  
 מזומנים נטו, לפעילות השקעה

**עליה 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

2022	2023
22,562	4,972
33,401	(14,415)
55,963	(9,443)
(99,675)	(38,096)
3,377	51,416
84	27,251
61,970	49,455
(34,244)	90,026
21,719	80,583

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

פחת  
 ירידת (עליית) ערך השקעות לזמן קצר

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות**

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 2023 (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% |
| מועצה אזורית עמק המעיינות | 50% |
- 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 2023 (בשקלים חדשים)**

**ביאור 3 - חייבים ויתרות - חובה:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
80,544	123,981	הכנסות לקבל
5,272	19,246	הוצאות מראש
-	7,544	מס הכנסה
26,859	-	המחאות לגביה
<u>112,675</u>	<u>150,771</u>	

**ביאור 4 - פרויקט בהקמה:**

**א. הרכב:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
85,410	193,479	השקעה
(85,410)	(193,479)	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 2023 (בשקלים חדשים)**

**ביאור 5 - רכוש קבוע:**

סך הכל	שיפורים במושכר	ציוד וריהוט משרדי	מחשוב
181,277	22,359	75,524	83,394
7,280	-	7,280	-
<u>188,557</u>	<u>22,359</u>	<u>82,804</u>	<u>83,394</u>
141,895	22,359	36,224	83,312
4,972	-	4,893	79
<u>146,867</u>	<u>22,359</u>	<u>41,117</u>	<u>83,391</u>
<u>41,690</u>	<u>-</u>	<u>41,687</u>	<u>3</u>
<u>39,382</u>	<u>-</u>	<u>39,300</u>	<u>82</u>
	<u>10</u>	<u>7-33</u>	<u>33-66</u>

**עלות:**

יתרה ליום 1 בינואר 2023  
 תוספות במהלך השנה  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2023**

**פחת שנצבר:**

יתרה ליום 1 בינואר 2023  
 תוספות במהלך השנה  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2023**

**עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023**

**עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022**

**ב. שיעורי הפחת ב- %:**

**ביאור 6 - זכאים ויתרות - זכות:**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
100,961	132,759
4,547	-
<u>105,508</u>	<u>132,759</u>

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת \*  
 מס הכנסה

\* נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כולל הפרשה לחופשה בסך 79,123 ש"ח (2022 - 64,041 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 2023 (בשקלים חדשים)**

**ביאור 8 - הון מניות:**

ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 2023	
מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות	
2,000	100,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ.א

**ביאור 9 - הכנסות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
1,070,590	1,204,860
635,281	642,970
1,705,871	1,847,830

השתתפות בהוצאות  
הכנסות מגבית חיובי מים

**ביאור 10 - הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
542,499	706,209
424,352	505,884
464,086	395,077
109,810	86,302
19,708	89,255
28,080	28,080
22,562	4,971
21,174	15,044
13,093	3,494
9,001	8,223
1,198	1,903
1,655,563	1,844,442

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 2023 (בשקלים חדשים)**

**ביאור 11 - מסים על ההכנסה:**

**א. שיעורי המס:**

שיעור המס בשנת 2023 ו - 2022 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.