

בר-לב, מררי, גבע ושות', רואי חשבון

BAR-LEV, MERRARI, GEVA & CO. C.P.A (ISR.)

החברה הכלכלית לפיתוח אשכול בע"מ

דו"חות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

התוכן

עמוד

2

דין וחשבון המבקרים

הדו"חות הכספיים -

3

הדו"חות על המצב הכספי

4

דו"ח רווח והפסד

5 - 6

רשימות לדו"ח רווח והפסד

7

דו"ח על תזרימי המזומנים

8 - 11

באורים לדו"חות הכספיים

* * * * *

בר-לב, מררי, גבע ושות', רואי חשבון

BAR-LEV, MERRARI, GEVA & CO. C.P.A (ISR.)

דין וחשבון רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

החברה הכלכלית לפיתוח אשכול בע"מ

ביקרנו את הדו"חות המצורפים על המצב הכספי של החברה הכלכלית לפיתוח אשכול בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, את דו"חות רווח והפסד 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 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 מידגמית 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, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, את תוצאות פעולותיה ואת תזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בר-לב, מררי, גבע ושות'

רואי חשבון

תאריך: 13 ביוני 2023

החברה הכלכלית לפיתוח אשכול בע"מ

מאזן

<u>ליום 31 בדצמבר</u>			
<u>2021</u>	<u>2022</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>באור</u>	<u>רכוש</u>
			רכוש שוטף
779,588	4,168,144	(3)	מזומנים ושווי מזומנים
536,300	280,745		הכנסות לקבל ולקוחות
1,430,643	1,035,047		משרדי הממשלה ומוסדות – הכנסות לקבל
42,453	71,104		מס הכנסה – חברה
154	-		עובדים חייבים
40,332	21,400		חייבים שונים והוצאות מראש
<u>2,829,470</u>	<u>5,576,440</u>		
1,712,483	2,977,207	(4)	רכוש קבוע, עלות מופחתת
<u>4,541,953</u>	<u>8,553,647</u>		
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
920,748	1,159,523		ספקים
3,062,869	5,917,653		מועצה אזורית אשכול
14,312	805		זכאים שונים והוצאות לשלם
666,525	642,711		עובדים ומוסדות
69,907	116,026		מע"מ
-	820,932		הכנסות מראש
<u>4,734,361</u>	<u>8,657,650</u>		
659,564	187,544	(6)	עתודה לפיצויי פרישה
<u>11,001</u>	<u>11,001</u>	(5)	הון עצמי
(862,973)	(302,548)		הון מניות
<u>(851,972)</u>	<u>(291,547)</u>		יתרת רווח
<u>4,541,953</u>	<u>8,553,647</u>		


 עידו ליבנה - דירקטור

תאריך: 13 ביוני 2023


 גדי ירקוני - יו"ר הדירקטוריון

הבאורים המצורפים לדו"ח הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מררי, גבע ושות'
 רואי חשבון

החברה הכלכלית לפיתוח אשכול בע"מ

דו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
ש"ח	ש"ח	
		הכנסות
7,795,955	7,766,584	ממחקר ופיתוח חקלאי (רשימה א')
109,571	65,638	משרותי תקשורת
1,326,138	901,915	ממועצה
-	54,733	מאזורי תעשייה
<u>9,231,664</u>	<u>8,788,870</u>	
-----	-----	
		עלות הפעילות
7,683,692	7,276,756	מחקר ופיתוח חקלאי (רשימה ב')
106,930	73,316	שרותי תקשורת
121,330	99,665	מנהלת אזור תעשייה אבשלום
347,075	220,670	אזור תעשייה צוחר
<u>8,259,027</u>	<u>7,670,407</u>	
-----	-----	
972,637	1,118,463	רווח (הפסד) גולמי
(801,337)	(1,051,038)	הוצאות הנהלה וכלליות (רשימה ג')
<u>171,300</u>	<u>67,425</u>	רווח (הפסד) הפעלה
-	494,983	רווח ממכירת קרקע
(2,412)	(1,983)	הוצאות מימון, נטו
<u>168,888</u>	<u>560,425</u>	רווח (הפסד) השנה
(1,031,861)	(862,973)	יתרת רווח (הפסד) לתחילת השנה
<u>(862,973)</u>	<u>(302,548)</u>	יתרת רווח (הפסד) לתום השנה
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה הכלכלית לפיתוח אשכול בע"מ

רשימות לרו"ח רווח והפסד

רשימה א' – הכנסות ממחקר ופיתוח חקלאי

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
ש"ח	ש"ח	
2,878,250	2,964,420	מהמשרד לחקלאות הכפר
573,600	373,000	ממועצת הצמחים
2,038,462	2,713,647	מקדן הקיימת לישראל
842,001	685,673	ממכירת תוצרת
1,378,257	947,908	מביצוע נסיונות ושרותי מחקר
75,321	56,703	מהשתתפות בשכר
10,064	25,233	אחרות
<u>7,795,955</u>	<u>7,766,584</u>	
=====	=====	

רשימה ב' – עלות מחקר ופיתוח חקלאי

4,437,540	3,890,023	שכר עבודה
25,420	(466,677)	הפרשות לחופשה ופיצויים
974,318	1,169,197	עבודות חוץ
976,312	1,115,457	אחזקה וחומרים
497,865	500,990	מים
43,500	45,500	ביטוח
379,156	297,876	אחזקת רכב וטרקטורים
31,396	17,448	טלפון ודואר
13,649	74,369	אחזקת משרד
86,648	95,719	פחת
57,692	345,000	מיזם מלסקו
95,499	66,105	אריזות והובלות
64,697	125,749	אחרות
<u>7,683,692</u>	<u>7,276,756</u>	
=====	=====	

החברה הכלכלית לפיתוח אשכול בע"מ

רשימות לדו"ח רווח והפסד

רשימה ג' – הנהלה וכלליות

לשנה שנתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
<u>2021</u>	<u>2022</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
495,223	653,713	משכורת ונלוות	
17,555	31,352	צרכי משרד והדפסות	
189,636	259,289	שכר מקצועי	
81,937	94,919	אחזקת רכב	
11,919	1,162	אגרות	
5,067	10,603	אחרות	
<u>801,337</u>	<u>1,051,038</u>		
=====	=====		

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה הכלכלית לפיתוח אשכול בע"מ

דו"ח על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
ש"ח	ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
168,888	560,425	רווח (הפסד) לפי דו"ח רווח והפסד
621,747	4,188,574	ההתאמות הדרושות להצגת המזומנים
		ושווי המזומנים מפעילות שוטפת
790,635	4,748,999	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה		
(1,104,407)	(5,103,818)	רכישת רכוש קבוע
192,746	3,743,375	מענק ומימון
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(911,661)	(1,360,443)	
-----	-----	
(121,026)	3,388,556	גידול (קיטון) בשנת החשבון
900,614	779,588	יתרה לתחילת השנה
779,588	4,168,144	יתרה לתום השנה
=====	=====	
ההתאמות הדרושות להצגת המזומנים		
ושווי המזומנים מפעילות שוטפת		
33,031	(472,020)	עתודה לפיצויים
86,648	95,719	הפרשה לפחת
(783,963)	641,586	שינוי ביתרת חייבים
1,286,031	3,923,289	שינוי ביתרת זכאים
621,747	4,188,574	
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בר-לב, מרדי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה הכלכלית לפיתוח אשכול בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

באור 1 - כללי

- א. החברה הוקמה בחודש אוגוסט 1991.
- ב. החברה, הינה בבעלות מלאה של המועצה האזורית אשכול (להלן - "המועצה האזורית"), ובהתאם הינה חברה עירונית.
- ג. פעילותה העיקרית של החברה היא מחקר ופיתוח בתחום החקלאות.
- ד. החברה סווגה בעבר כמלכ"ר לצרכי מס ערך מוסף. בשנת 2016 שונה מעמדה לעוסק מורשה. לצרכי מס הכנסה החברה מסווגת כחברה עסקית. החברה אינה מקוזה מע"מ מהוצאות שהמימון שלהם ממענקי משרד החקלאות ומק"ל.
- ה. הכנסות מהמחקר והפיתוח (מו"פ) מתקבלות ממשרד החקלאות, קק"ל מועצת הצמחים, המועצה וממכירת התוצרת החקלאית.

באור 2 - מדיניות חשבונאית

- עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדו"חות הכספיים, הם כדלקמן:
- א. החברה כוללת את הכנסותיה והוצאותיה על בסיס מצטבר.
 - ב. רכוש קבוע - הרכוש הקבוע מוצג בדו"חות הכספיים על בסיס העלות. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים בתקופת השימוש המשוערת בהם.
 - ג. בעריכת דו"חות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדו"חות הכספיים. וכן על נתוני ההכנסות וההוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות מהאומדנים.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

היתרה השנה כוללת סך של 416,753 ש"ח (אשתקד 636,874 ש"ח) המיועד למימון גמל ופיצויים לעובדים הזרים.

החברה הכלכלית לפיתוח אשכול בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

באור 4 - רכוש קבוע

א. הרכב:

<u>חממות</u>	<u>כלי רכב</u>	<u>סה"כ</u>		
<u>וציוד</u>	<u>מחשבים</u>	<u>וטרכטורים</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
עלות -				
443,594	103,359	782,557	1,329,510	ליום 1 בינואר 2022
1,900	44,579	-	46,479	רכישות בשנת החשבון
445,494	147,938	782,557	1,375,989	ליום 31 בדצמבר 2022
-----	-----	-----	-----	-----
פחת נצבר -				
325,368	98,902	691,877	1,116,147	ליום 1 בינואר 2022
52,989	8,566	34,164	95,719	הפרשה בשנת החשבון
378,357	107,468	726,041	1,211,866	ליום 31 בדצמבר 2022
-----	-----	-----	-----	-----
עלות מופחתת -				
67,137	40,470	56,516	164,123	ליום 31 בדצמבר 2022
=====	=====	=====	=====	פרוייקטים בהקמה (באור 7)
			2,813,084	
			2,977,207	
			=====	

ב. שעור הפחת 15-20% 33% 15%-20%

באור 5 - הון מניות

הרכב:

<u>רשום</u>	<u>מונפק ונפרע</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
20,000	11,001	מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א	

החברה הכלכלית לפיתוח אשכול בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

באור 6 - עתודה לפיצויי פרישה

העתודה היא בגין ההתחייבות שאינה מכוסה בתשלומים לקופות על שם העובדים. החל משנת 2011 התשלומים לקופות על שם העובדים הישראלים הם במקום ההתחייבות. העתודה מייצגת 28% השלמה לעובדים שהחלו לפני 2011, וכן התחייבויות בגין העובדים הזרים (בסך 175,715 ש"ח). יש פקדון לטובת ההתחייבות (ראה ביאור 3).

באור 7 - פרויקטים בהקמה

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2022
ש"ח

יתרה ליום 31.12.21	עלות נטו	מענקים והלוואות מועצה	מענק רשות המים	עלות	
260,663	324,408	626,695	4,695,169	5,646,272	מפעל השבה
926,021	1,595,334	1,403,849	-	2,999,183	בינוי אתר דיה
54,400	95,400	273,145	-	368,545	מרלוג
95,040	-	157,405	-	157,405	מנחת גבולות
162,996	214,278	-	-	214,278	רצועות הגבול
-	583,664	-	-	583,664	מבנה
<u>1,499,120</u>	<u>2,813,084</u>	<u>2,461,094</u>	<u>4,695,169</u>	<u>9,969,347</u>	
=====	=====	=====	=====	=====	

ב. החברה מקימה מפעל השבה למי קולחין.

סך עלות ההקמה כ- 26.7 מיליון ש"ח כולל מע"מ, מזה מענק רשות המים (מינהלת הביוב) בשיעור 60% מכסימום כ- 16 מיליון ש"ח כולל מע"מ. המועצה נתנה מימון ביניים.

ג. החברה עוסקת בהוצאות ראשוניות להקמת אתר דיה ומרלוג. המועצה מימנה בשלב ביניים את מרבית העלויות. החזר ההשקעות יהיה על ידי היזם שיבחר במרלוג.

ד. החברה מכרה קרקע שהוקצתה בפטור תמורת שירותי בניה של משרדים. עלות המשרדים מייצגת את ההערכה של שירותי הבניה.

החברה הכלכלית לפיתוח אשכול בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

באור 8 - מועצה אזורית אשכול

א. ההתחייבות למועצה נובעת מחיובים מהמועצה בגין העסקת עובדים, עבודות ושרותים שנותנת המועצה לחברה בפעילויות של מחקר ופיתוח.

ב. עסקאות עם המועצה:

<u>לשנה שנתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		הכנסות
		שוטפות
1,442,377	901,915	מימון פרויקטים
-	157,405	
		הוצאות
		משכורת ונלוות
1,629,526	1,429,678	ביטוח
43,500	45,500	

ג. הוצאות נוספות כגון רכב משולמות בחלקן על ידי המועצה ומשורשרות לחברה.

באור 9 - ערבות

ניתנה ערבות בסך 200,000 ש"ח לסלקום.

באור 10 - מס הכנסה

א. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2017.

ב. ההפסד הנצבר 377,259 ש"ח.