

קרור אחזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2014

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על פי תקנה 9ג'
3	כללי
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-14	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של חברת קרור אחזקות בע"מ

א.ג.נ.,

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קרור אחזקות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותו. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
18 במרס, 2015

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2014 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1ב' בדוחות המאוחדים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2013	2014		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
2,794	9,790	א	מזומנים ושווי מזומנים
508	589		חייבים ויתרות חובה
29,563	34,779		דיבידנד לקבל
32,865	45,158		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
337,391	366,154		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
1,292	1,389		רכוש קבוע
338,683	367,543		סה"כ נכסים לא שוטפים
371,548	412,701		
התחייבויות שוטפות			
827	878	ב	זכאים ויתרות זכות
20,000	-		זכאים בגין דיבידנד
20,827	878		סה"כ התחייבויות שוטפות
הון			
84,741	84,741		הון מניות
8,269	8,269		פרמיה על מניות
257,711	318,813		יתרת רווח
350,721	411,823		סה"כ הון
371,548	412,701		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

18 במרס, 2015			
שמרית כהן חרזי	אורי מאירי	שלמה רודב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
חשבת והבקירה	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	
בתחום הכספים			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
1,238	1,257	1,266	הכנסות ממתן שירותים
-	-	183	הכנסות מהשכרת נכסים
1,238	1,257	1,449	סך הכנסות
4,921	5,522	5,815	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,683)	(4,265)	(4,366)	הפסד תפעולי
90	124	45	הכנסות מימון
(583)	(38)	(31)	הוצאות מימון
(4,176)	(4,179)	(4,352)	הפסד לפני מסים על הכנסה
125	25	(25)	מסים על הכנסה
(4,301)	(4,204)	(4,327)	הפסד המיוחס לחברה
64,725	69,484	65,309	רווח מחברות מוחזקות (לאחר השפעת המס)
60,424	65,280	60,982	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח		
(4,301)	(4,204)	(4,327)
49,822	69,554	65,429
45,521	65,350	61,102

הפסד כולל המיוחס לחברה
רווח כולל המיוחס לחברות המוחזקות (לאחר השפעת המס)

סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

(4,301)	(4,204)	(4,327)	הפסד המיוחס לחברה
---------	---------	---------	-------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

15	12	23	פחת והפחתות
459	-	-	ירידת ערך נכס פיננסי זמין למכירה
125	25	(25)	מסים על הכנסה
(198)	3,203	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
401	3,240	(2)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(15)	160	(81)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(235)	(27)	51	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(250)	133	(30)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:

(1,047)	-	-	ריבית ששולמה
(125)	(25)	-	מסים ששולמו
-	-	25	מסים שהתקבלו
29,911	47,101	31,450	דיבידנד שהתקבל
28,739	47,076	31,475	

24,589	46,245	27,116	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
--------	--------	--------	--

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

150	-	-	תמורה מממוש ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(960)	(36)	(120)	רכישת רכוש קבוע
(810)	(36)	(120)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת של החברה
1,729	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה מופסקת של החברה
919	(36)	(120)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

-	(40,000)	(20,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(25,390)	-	-	פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(118)	(3,416)	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(25,508)	(43,416)	(20,000)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

-	2,793	6,996	
1	1	2,794	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
1	2,794	9,790	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה

-	29,563	34,779	דיבידנד לקבל
-	20,000	-	דיבידנד לשלם

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	
594	197
2,200	9,593
2,794	9,790

מזומנים ופיקדונות למשיכה מיידית
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר

ב. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	
264	329
32	32
236	245
63	54
232	218
827	878

הוצאות לשלם
מוסדות
התחייבויות לצדדים קשורים
הפרשה לחופשה
זכאים ויתרות זכות אחרים

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה:

ליום 31 בדצמבר, 2014

עד שנה	סה"כ
אלפי ש"ח	
878	878
878	878

זכאים

ליום 31 בדצמבר, 2013

עד שנה	סה"כ
אלפי ש"ח	
827	827
827	827

זכאים

ג. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2014 היה 26.5% ובשנת 2012 ו-2013 - 25%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

באוגוסט, 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל בין היתר שינויים פיסקאליים אשר מטרתם העיקרית היא העמקת גביית המיסים לאותן השנים.

השינויים האמורים כוללים, בין היתר, העלאת שיעור מס החברות מ-25% ל-26.5%, ביטול הורדת שיעורי המס במפעל מועדף (אזור פיתוח א'-9% ואזור שאינו פיתוח א'-16%) ובמקרים מסוימים העלאת שיעור המס על דיבידנד לעניין חוק עידוד השקעות הון לשיעור של 20% החל מיום 1 בינואר 2014. כמו כן, קיימים שינויים נוספים, כגון מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

3. שומות מס המיוחסות לחברה

שומות מס סופיות

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2012.

4. מסים נדחים המיוחסים לחברה

החברה אינה מכירה במסים נדחים.

ג. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

5. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
(4,176)	(4,179)	(4,352)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
25%	25%	26.5%	שיעור המס הסטטוטורי
(1,044)	(1,045)	(1,153)	הטבת מס מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי
-	25	-	אחרים
125	-	(25)	מסים בגין שנים קודמות
1,044	1,045	1,153	גידול בהפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בשנה
125	25	(25)	מסים על ההכנסה

ד. יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

ההרכב

31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח		
29,563	34,779	דיבידנד לקבל
245	256	חייבים ויתרות חובה
		2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
1,238	1,257	1,266	הכנסות ממתן שירותים

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

ביום 21 בדצמבר, 2014 הכריזה החברה הבת על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 50,000 אלפי ש"ח אשר שולם ביום 14 בינואר, 2015. חלקה של החברה בחלוקה זו הינה כ-34,779 אלפי ש"ח.

ו. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

1. ביום 10 בפברואר, 2015 התקשרה החברה, יחד עם בעלים נוספים, בהסכם אופציה עם צד שלישי למשך תקופה מרבית של 9 חודשים למכירת כל הזכויות במקרקעין בחיפה (חלקה של החברה במקרקעין הינו כ-87%). אם ובמידה והאופציה תמומש, אזי תמורת הקרקע תעמוד על סך כולל של 19,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, חלקה של החברה בתמורה מסתכם לסכום כולל של כ-16,589 אלפי ש"ח.

2. ביום 12 בפברואר, 2015 קיבלה החברה הצעה לרכישת מניות חברה כלולה, תפוגן, שנטען בה כי במסגרת זכות לסירוב ראשון המוקנית לחברה על-פי הסכם בין בעלי המניות של תפוגן (להלן: "ההצעה"). לפי ההצעה, של שני בעלי המניות האחרים בתפוגן (המחזיקים בה בשיעורים של 36.26%-ו-26%), הם ימכרו את כלל מניותיהם בתפוגן, תמורת סך כולל של כ-158,300 אלפי ש"ח. החברה נתבקשה להודיע לבעלי המניות האחרים בתפוגן בכתב, בתוך 30 יום ממועד מסירת ההצעה, האם בכוונתה לממש את הזכות לסירוב ראשון או לוותר עליה. לפי הנטען בהצעה, במקרה של ויתור או אי-מתן הודעה כאמור, יהיו בעלי המניות האחרים זכאים למכור את כלל מניותיהם בתפוגן לצד שלישי בתנאים המפורטים בהצעה.

בתשובה למכתב ההצעה, הודיעה החברה לשני בעלי המניות האחרים בתפוגן כי ההצעה המשותפת ששלחו אינה עומדת בקנה אחד עם ההוראות הקבועות בהסכם בעלי המניות בתפוגן, שנחתם בין הצדדים ביוני 2005 (להלן: "ההסכם") בדבר הזכות לסירוב ראשון הנתונות לחברה. לעמדת החברה, הצעה שמתנה מכירת מניות בעל מניות אחד בתנאי שהחברה תרכוש גם מניות של בעל המניות השני אינה אפשרית על פי הוראות המפורשות, הברורות והחד משמעיות של ההסכם. לפיכך לטענת החברה, ההצעה המשותפת אינה מהווה מתן זכויות לסירוב ראשון לחברה בהתאם להסכם.

בהמשך הודיעה החברה כי מבלי לגרוע מטענותיה, היא מוכנה לראות בהצעה שנמסרה לה כשתי הצעות נפרדות של כל אחד משני בעלי המניות האחרים. כמו כן, הודיעה החברה לבעלת המניות בתפוגן חברת תופאפ תעשיות בע"מ (המחזיקה בתפוגן בשיעור של 26%) (להלן "תופאפ") כי היא מממשת את הזכות לסירוב ראשונה על חלקה היחסי ממניות תופאפ. לפי הוראות ההסכם במידה ובעלת המניות האחרת בתפוגן, שיר-שרון אחזקות בע"מ (להלן: "שרון"), תבחר לא לממש הצעה זאת בגין חלקה היחסי, תשקול החברה אם לממש את זכותה גם בהתייחס למניות אלה. תופאפ ושרון הודיעו לחברה באמצעות עורכי דינם כי הם אינם מקבלים את עמדת החברה.

3. למועד הדוח מתנהל דיון בשומות החברה המוחזקת, תפוגן, לשנים 2011 עד 2013. תפוגן לא כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה בגין חלק מהנושאים שהועלו בדיון, באשר הנהלת תפוגן בדיעה כי ישנם נימוקים משכנעים לטיעוניה בנושאים אלו.
