

קרור אחזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2017

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על פי תקנה 9'ג
3	כללי
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה
6-7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8-11	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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים).
התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קרור אחזקות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 שישמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה 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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

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, 2017 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' 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 1'ב' בדוחות המאוחדים.

קרור אחזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2016	2017		
אלפי ש"ח			
<u>נכסים שוטפים</u>			
24,557	3,641	א	מזומנים ושווי מזומנים
273	344	ב	חייבים ויתרות חובה
-	13,349	ו	פקדונות בנאמנות
-	1,750	ו	מס לקבל
-	1,034	ו	נכס המוחזק למכירה
<u>24,830</u>	<u>20,118</u>		סה"כ נכסים שוטפים
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
468,314	528,707		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות
<u>1,387</u>	<u>395</u>		רכוש קבוע
<u>469,701</u>	<u>529,102</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>494,531</u>	<u>549,220</u>		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
-	25,000		אשראי מתאגידים בנקאיים
1,093	1,042	ג	זכאים ויתרות זכות
-	15,099	ו	מקדמות על חשבון מכירת ממקרקעין
<u>1,093</u>	<u>41,141</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות

קרור אחזקות בע"מ

הון

84,741	84,741	הון מניות
8,269	8,269	פרמיה על מניות
437,458	452,099	יתרת רווח
(37,030)	37,030	קרן בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
	(0)	
493,438	508,079	סה"כ הון
494,531	549,220	

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

19 במרס, 2018			
שמרית כהן חרזי	אורי מאירי	שלמה רודב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
חשבת והבכירה בתחום הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

קרור אחזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
1,258	1,251	1,611	הכנסות ממתן שירותים ואחרות
1,258	1,251	1,611	סך הכנסות
7,307	6,149	6,200	הוצאות הנהלה וכלליות
-	186	169	הכנסות אחרות
15,767	-	-	רווח ממימוש רכוש קבוע
9,718	4,712) (	4,42) (0	רווח (הפסד) תפעולי
58	40	5	הכנסות מימון
(100)	(6)	(175)	הוצאות מימון
9,676	4,678) (	4,59) (0	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
322	-	941	הוצאות מסים על הכנסה
9,354	4,678) (	5,53) (1	רווח (הפסד) המיוחס לחברה
77,600	96,898	95,530	רווח מחברות מוחזקות (לאחר השפעת המס)
86,954	92,220	89,999	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
(388)	(141)	(358)	חלק החברה בהפסד כולל אחר של החברות מוחזקות (לאחר השפעת המס)

קרור אחזקות בע"מ

86,56 6	92,07 9	89,64 1
------------	------------	------------

סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

קרור אחזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

9,354	(4,678)	(5,531)	רווח (הפסד) המיוחס לחברה
-------	---------	---------	--------------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

25	23	23	פחת והפחתות
15,767)	-	-	רווח ממימוש רכוש קבוע
(	-	941	מסים על הכנסה
322	-		
15,421)	23	964	
(			

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

125	63	15,208)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
909	(656)	14,903	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
1,034	(593)	(305)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:

128	(360)	(758)	מסים (ששולמו) שהתקבלו, נטו
34,779	34,779	34,779	דיבידנד שהתקבל

קרור אחזקות בע"מ

<u>34,907</u>	<u>34,419</u>	<u>34,021</u>
---------------	---------------	---------------

<u>29,875</u>	<u>29,171</u>	<u>29,149</u>
---------------	---------------	---------------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

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

קרור אחזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>			
4,192	11,821	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע, נטו
(288)	(4)	(65)	רכישת רכוש קבוע
3,904	11,817	(65)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>			
-	-	25,000	לקיחת אשראי מתאגידים בנקאיים
20,000)	40,000)	75,00)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(	(	(0	
20,000)	40,000)	50,00)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
(	(	(0	
13,779	988	20,91)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
		(6	
9,790	23,569	24,557	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
23,569	24,557	3,641	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
<u>פעילות מהותית שלא במזומן של החברה</u>			
34,779	-	-	דיבידנד לקבל
11,821	-	-	תמורה לקבל בגין מימוש רכוש קבוע, נטו

קרור אחזקות בע"מ

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

א. מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
191	391
24,366	3,250
24,557	3,641

מזומנים ופיקדונות למשיכה מיידית
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר

ב. חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
48	15
123	247
97	82
5	-
273	344

מוסדות
חברה כלולה
הוצאות מראש
חייבים ויתרות חובה אחרות

ג. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)1. הרכב:

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
632	546
285	332
176	164

הוצאות לשלם
התחייבויות לצדדים קשורים
זכאים ויתרות זכות אחרים

1,093

1,042

הזכאים ויתרות הזכות של החברה הינן התחייבויות פיננסיות למעט יתרת ההפרשה לחופשה שאיננה התחייבות פיננסית. יתרת ההפרשה ליום 31 בדצמבר 2017 ו-2016 הינה 58 אלפי ש"ח ו-64 אלפי ש"ח בהתאמה.

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

להערכת החברה, כל התחייבויות הפיננסיות של החברה יפרעו עד שנה.

ד. 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.

ד. 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)

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 2017 הינו 24%, בשנת 2016 הינו 25% ובשנת 2015 הינו 26.5%.

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

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערך 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 אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

3. שומות מס המיוחסות לחברה

שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015, ראה מידע נוסף ו6 להלן.

4. מסים נדחים המיוחסים לחברה

החברה אינה מכירה במסים נדחים.

5. הפסדים מועברים לצרכי מס

לחברה אין הפסדים עסקיים להעברה לשנים הבאות.

ד. 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)

6. 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

2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
9,676	(4,678)	(4,590)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
26.5%	25%	24%	שיעור המס הסטטוטורי
2,564	(1,170)	(1,102)	הוצאות (הטבת) מס מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי
(3,856)	-	-	ניצול הפסדים לצורכי מס, בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר
-	-	941	מסים בגין שנים קודמות
1,614	1,170	1,102	גידול בהפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בשנה
322	-	941	מסים על ההכנסה

ה. יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

ההרכב

31 בדצמבר

קרור אחזקות בע"מ

2016	2017
אלפי ש"ח	

123	247	חייבים ויתרות חובה
37	-	זכאים ויתרות זכות

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2015	2016	2017
אלפי ש"ח		

1,258	1,251	1,253	הכנסות ממתן שירותים
110	107	133	השתתפות בהוצאות של חברה מוחזקת

1. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחר תאריך הדיווח

1. ביום 28 באוגוסט, 2016 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 40,000 אלפי ש"ח אשר שולם ביום 20 בספטמבר, 2016.
2. ביום 12 במרס, 2017 הכריזה החברה הבת על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 50,000 אלפי ש"ח אשר שולם ביום 29 במרס, 2017. חלקה של החברה בחלוקה זו הינה כ-34,779 אלפי ש"ח.
3. ביום 19 במרס, 2017 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 50,000 אלפי ש"ח אשר שולם ביום 9 באפריל, 2017.
4. ביום 31 באוגוסט, 2017 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 25,000 אלפי ש"ח אשר שולם ביום 24 בספטמבר, 2017.
5. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017 התנהל דיון בשומות החברה באגף מיסוי מקרקעין בגין מכירת הקרקע של החברה בחיפה אשר בוצעה בשנת 2015. הדוחות הכספיים משקפים את תוצאות דיון השומות מול מס שבח.
6. במהלך שנת 2017 התנהל דיון בשומות החברה באגף מס הכנסה בגין השנים 2013 עד 2015, אשר סוכם ונחתם במהלך שנת 2017. דוחותיה הכספיים של החברה משקפים את תוצאות הדיון.

7. ביום 15 ביוני 2017, התקשרה החברה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה (להלן: "הרוכש"), למכירת חלק מזכויותיה בנכס מקרקעין שברשותה בנשר (להלן: "נכס המקרקעין"), אשר שטחו הכולל הוא כ- 20.268 דונמים. תמורת מכירת חלק זה, התחייב הרוכש לשלם לחברה סך כולל של 15,099 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. כמו כן, נקבע בהסכם תנאי מתלה. בהתקיים התנאי המתלה, החברה צפויה להכיר בדוחותיה הכספיים ברווח נקי בסך של כ- 12 מיליון ש"ח בגין המכירה. במסגרת ההסכם ניתנה לרוכש זכות סירוב ראשונה לתקופה של שנתיים בגין חלק נוסף בנכס המקרקעין.

עד לתקופת הדיווח הועברה כל התמורה לחשבון נאמנות על שם עורכי הדין של החברה. בהתאם להוראות ההסכם, מס השבח ממכירת הנכס בסך של 1,750 אלפי ש"ח שולם מכספי הנאמנות.

נכון למועד החתימה על הדוחות טרם התקיים התנאי המתלה, נכס זה סווג כמוחזק למכירה.

לאחר המכירה ישארו בידי החברה כ-9.65 דונם בנכס.

לפירוט האירועים המהותיים הנוספים בתקופת הדיווח ולאחר תאריך הדיווח ראה באורים 24 בדוחות הכספיים המאוחדים.

F:\W2000\w2000\1560\M\17\12-KERUR-IFRS-SOLO.docx