

מנהלת בר-לב בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

מנהלת בר-לב בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על רווח או הפסד
4	דוחות על השינויים בהון העצמי
5 - 6	דוחות על תזרימי מזומנים
7 - 20	באורים לדוחות הכספיים

---

---

---

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מנהלת בר-לב בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של חברת מנהלת בר-לב בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, ואת הדוחות על רווח או הפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי ודוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דוחות 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), התש"ל"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, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

זיו האפט  
רואי חשבון

חיפה, 15 במרץ 2022

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

מושרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

**מנהלת בר-לב בע"מ**  
**דוחות על המצב הכספי**  
**בסכומים מדווחים (בש"ח)**

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>ביאור</u>	
			<b>נכסים שוטפים:</b>
555,541	1,348,895	3	מזומנים ושווי מזומנים
1,944,337	1,624,601	4	לקוחות
107,660	51,638	5	חייבים ויתרות-חובה
<u>2,607,538</u>	<u>3,025,134</u>		
1,853,555	1,661,541		פיקדון בבנק - מיועד לשיקום, חידוש ופיתוח מערכות מים
2,821,455	3,243,040		פיקדון בבנק - מיועד לשיקום והחלפה של ביוב
973,256	1,019,594	6	פיקדון בבנק - מיועד לשיקום ותחזוקת תשתיות
656,500	157,918		פיקדון בבנק - מיועד לתשלום בגין ארנונה לרשויות
661,100	661,160		פיקדון בבנק - מיועד להקמת מרכז מבקרים
596,000	596,033		פיקדון בבנק- מיועד עבור מכירת השקעה אליתן נכסים
547,597	1,001,640		פיקדון בבנק - מיועד לקו כיבוי אש
<u>8,109,463</u>	<u>8,340,926</u>		
1,229,927	1,193,920	7	רכוש קבוע, נטו
<u>11,946,928</u>	<u>12,559,980</u>		
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
1,584,941	1,894,939	8	ספקים ונותני שירותים
7,417,527	7,811,932	9,12	זכאים ויתרות זכות
<u>9,002,468</u>	<u>9,706,871</u>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
2,625,164	2,644,081	10	התחייבות לבעלי מניות
262,036	200,195	11	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
973,256	922,856		עתודה לשיקום ותחזוקת תשתיות
<u>3,860,456</u>	<u>3,767,132</u>		
(915,996)	(914,023)		גרעון בהון העצמי
<u>11,946,928</u>	<u>12,559,980</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

  
 אבי טיילר  
 מנכ"ל

  
 משה דוידוביץ  
 יו"ר הדירקטוריון

15 במרץ 2022  
 תאריך אישור הדוחות הכספיים

**מנהלת בר-לב בע"מ**  
**דוחות על רווח או הפסד**  
**בסכומים מדווחים (בש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום		ביאור	
31.12.2020	31.12.2021		
9,298,684	11,037,760	16	הכנסות
7,751,605	9,519,569	17	הוצאות תפעול, שיווק ואחזקה
1,547,079	1,518,191		<b>רווח תפעולי</b>
1,568,035	1,495,648	18	הוצאות הנהלה וכלליות
(20,956)	22,543		<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
2,416	19,259	19	הוצאות מימון, נטו
7,625	(1,311)		(הוצאות) הכנסות אחרות
(15,747)	1,973		<b>רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה</b>
4,888	-	20	הוצאות מסים
(20,635)	1,973		<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מנהלת בר-לב בע"מ**  
**דוח על השינויים בהון העצמי**  
**בסכומים מדווחים (בש"ח)**

<u>סך-הכל</u>	<u>גרעון</u>	<u>הון המניות</u>	
(895,361)	(895,472)	111	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
(20,635)	(20,635)	-	הפסד לתקופה
(915,996)	(916,107)	111	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>
1,973	1,973	-	רווח לתקופה
(914,023)	(914,134)	111	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מנהלת בר-לב בע"מ  
דוחות על תזרימי מזומנים  
בסכומים מדווחים (בש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2020	31.12.2021
(20,635)	1,973
390,603	1,181,100
369,968	1,183,073
(348,511)	(158,256)
68,705	-
(1,283,429)	(231,463)
(1,563,235)	(389,719)
(1,193,267)	793,354
1,748,808	555,541
555,541	1,348,895

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

רווח (הפסד) לתקופה  
 התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**

השקעה ברכוש קבוע, נטו  
 תמורה ממימוש רכוש קבוע  
 מימוש (הפקדה) בפיקדון מיועד, נטו

**מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה**

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

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מנהלת בר-לב בע"מ**  
**דוח על תזרימי מזומנים**  
**בסכומים מדווחים (בש"ח)**

**לשנה שהסתיימה ביום**  
**31.12.2020      31.12.2021**

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים**  
**מפעילות שוטפת**

198,431	194,263
(4,696)	18,917
20,681	-
<hr/> 214,416	<hr/> 213,180

פחת והפחתות  
שערוך שטר הון, נטו  
הפסד ממימוש רכוש קבוע

(637,211)	319,736
6,785	56,022
(179,736)	309,998
1,007,089	394,405
(66,990)	(61,841)
46,250	(50,400)

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**  
ירידה (עליה) בלקוחות  
ירידה בחייבים ויתרות חובה  
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
עליה בזכאים ויתרות זכות  
ירידה בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך  
עליה (ירידה) בעתודה לשיקום ותחזוקת תשתיות

<hr/> 176,187	<hr/> 967,920
---------------	---------------

<hr/> <hr/> 390,603	<hr/> <hr/> 1,181,100
---------------------	-----------------------

**סך-הכל**



**באור 1 - כללי:**

א. מנהלת בר-לב בע"מ (להלן: "החברה"), הוקמה והחלה לפעול ביום 1 בספטמבר 1998, במטרה לנהל ולהפעיל את אזור התעשייה בר-לב ולספק שרותים לדיירי אזור התעשייה. החברה עוסקת בפיתוח תשתיות ציבוריות באזור התעשייה, על פי הסכם עם משרד התמ"ת, במימון יזמים. החברה היא בבעלות משותפת של המועצה האזורית משגב, מועצה אזורית מטה אשר ועיריית כרמיאל, המעבירות לחברה דמי טיפול בפעילות עבור הרשויות. כמו כן פועלת החברה לגביית ארנונה על נכסים באזור תעשייה בר-לב עבור המועצות האזוריות ועיריית כרמיאל. חלק מפעילויות החברה נקבעו על ידי שלטונות מס ערך מוסף כפעילות של מלכ"ר (ראה ביאור 14).

ב. ביום 13 בדצמבר 2018, פורסם קובץ תקנות במסגרתו ניתן צו המועצות המקומיות (לחלוקת הכנסות בין המועצה האזורית אשר והמועצה האזורית משגב לבין המועצה המקומית בענה, המועצה המקומית דיר אל אסד, עיריית כרמיאל והמועצה המקומית מגיד אל כרום), התשע"ט 2018 (להלן: "הצו"). במסגרת הצו קבע שר הפנים כי הכנסות מארנונה כללית המתקבלות מגוש 18057 (פרט לחלקה 47 וחלק מחלקה 44), גוש 18508 (פרט לחלקות 10, 16, 34 ו- 77), גוש 19618 (חלקות 37 עד 53, 56, 57 וחלק מחלקות 54, 75 ו- 78) וגוש 19774 (חלקה 2 וחלק מחלקות 1 ו- 21) (להלן: "אזור חלוקת ההכנסות") בניכוי הוצאות עד לגובה של 20% מסך ההכנסות, שהוצאו בעד מתן שירותים מוניציפאליים באזור חלוקת ההכנסות לרבות הוצאות גבייה ותפעול של החברה (להלן: "עודף ההכנסות") יחולק בין הרשויות המקומיות בשיעורים מסך כל עודף ההכנסות כמפורט להלן: מועצה אזורית משגב, מועצה אזורית מטה אשר, ועיריית כרמיאל, 25% כל אחת, מועצה מקומית בענה, מועצה מקומית דיר אל אסד ומועצה מקומית מגיד אל כרום 8.33% כל אחת, זאת החל מיום 1 בינואר 2019.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:**

**א. דוחות כספיים בסכומים מדווחים:**

1. הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדווחים בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים (להלן "תקן 12").  
תקן 12 מגדיר כלהלן:
  - מועד מעבר - המועד שלאחריו יחל הדיווח הכספי הנומינלי, דהיינו 31 בדצמבר 2003.
  - סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם בהתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-36.
  - סכום מדווח - סכום מותאם למועד המעבר, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר. גריעת הסכומים לאחר מועד המעבר בוצעה בערכים נומינליים היסטוריים, בסכומים מותאמים למועד המעבר או בשילוב של ערכים נומינליים היסטוריים וסכומים מותאמים למועד המעבר, לפי העניין.
2. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי שימוש או שווי כלכלי עדכני אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
3. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.
4. דוח על המצב הכספי:
  - א) פריטי המאזן מוצגים בסכומים מדווחים.
  - ב) נכסים והתחייבויות הצמודים למדד נכללו לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה.

**מנהלת בר-לב בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

5. דוח על רווח או הפסד :

- (א) הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא-כספיים (כגון: פחת, רווחי או הפסדי הון) או מהפרשות מסוימות הכלולים במאזן (כגון: הפרשה לחופשה והבראה, מיסים נדחים והתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד) נגזרות מהתנועה בין יתרת פתיחה ליתרת סגירה.
- (ב) יתר מרכיבי דוח רווח והפסד מוצגים בסכומים מדווחים.

6. הדוחות הכספיים המוצגים בסכומים מדווחים אינם שונים מהותית מהנתונים הנומינלים של החברה.

**ב. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:**

להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן, שער החליפין של הדולר של ארה"ב ושיעורי השינויים, בתקופות החשבון:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
100.1	102.6	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
3.215	3.11	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
(0.69)	2.80	מדד המחירים לצרכן
(6.97)	(3.27)	דולר של ארה"ב

**ג. מזומנים ושווי מזומנים:**

כשווי מזומנים נחשבות השקעות שנוילותן גבוהה הכוללות, בין היתר, פקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנקים, שאינם מוגבלים בשימוש ושאינם משועבדים, ושהתקופה עד למועד מימושם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על 3 חודשים.

**ד. רכוש קבוע:**

- מוצג לפי העלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפרשות לירידת ערך על פי תקן חשבונאות מספר 15. הפחת מחושב לפי "שיטת הקו הישר" על בסיס תקופת השימוש המשוערת בנכסים.
- שיפורים במושכר מופחתים על פני משך תקופת השכירות כולל תקופת האופציה, או משך חייהם המוערך, כנמוך שבהם.

**מנהלת בר-לב בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**ה. הכרה בהכנסה:**

ההכנסות ממתן שירותים נכללות עם ביצוע השירות. הכנסות מעבודות פיתוח תשתיות, המתבצעות על פי הסכמי הפיתוח בין המדינה הרשויות המקומיות והחברה, נכללות עם התקדמות העבודות בהתאם לחשבונות המתקבלים מקבלני הביצוע.

**ו. הסתייעות באומדנים:**

בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשה הנהלת החברה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובבאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

**ז. מכשירים פיננסיים:**

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לא נגזרות כגון אשראי לזמן קצר וזכאים ויתרות זכות. בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של החברה הכלולים בהון החוזר שלה בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בספריה.

**באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:**

31.12.2020	31.12.2021	שיעור ריבית ליום 31.12.2021	
86	2,226		בקופה ובבנקים
555,455	1,346,669	0.01%	פיקדונות
555,541	1,348,895		<b>סך-הכל</b>

**באור 4 - לקוחות:**

31.12.2020	31.12.2021	
1,956,705	1,702,672	בחשבון פתוח
120,594	30,800	בחשבון המחאות לגביה
2,077,299	1,733,472	
(132,962)	(108,871)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
1,944,337	1,624,601	<b>סך-הכל</b>

**מנהלת בר-לב בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

**באור 5 - חייבים ויתרות-חובה:**

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
13,946	-	מס ערך מוסף
5,808	9,239	צדדים קשורים (ראה ביאור 21א')
87,906	42,399	הוצאות מראש
<u>107,660</u>	<u>51,638</u>	<b>סך-הכל</b>

**באור 6 - פיקדון מיועד:**

החברה מייעדת כספים להתחייבות לשיקום, פיתוח ותחזוקת תשתיות. החברה מעבירה בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, להתחייבות זו 2.5% מדמי הטיפול השנתיים המתקבלים מהמועצות האזוריות ועיריית כרמיאל.

**באור 7 - רכוש קבוע:**

<u>סך-הכל</u>	<u>שיפורים במושכר*</u>	<u>כלי רכב</u>	<u>ציוד וריהוט משרד**,**</u>	
				<b>א. הרכב:</b>
				<b>1. הרכב:</b>
				<b>עלות:</b>
2,320,022	502,658	145,121	1,672,243	יתרה ליום 1 בינואר 2021
158,256	-	-	158,256	רכישות
<u>2,478,278</u>	<u>502,658</u>	<u>145,121</u>	<u>1,830,499</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
				<b>פחת נצבר:</b>
1,090,095	368,839	7,232	714,024	יתרה ליום 1 בינואר 2021
194,263	19,377	21,768	153,118	תוספות
1,284,358	388,216	29,000	867,142	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
<u>1,193,920</u>	<u>114,442</u>	<u>116,121</u>	<u>963,357</u>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
<u>1,229,927</u>	<u>133,819</u>	<u>137,889</u>	<u>958,219</u>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
	10	15	7-33	<b>2. שיעורי הפחת השנתיים ב - %</b>

\* עלות נטו לאחר קיזוז תקבול בסך 200 אלפי ש"ח שהתקבל מהמועצה האזורית משגב.  
 \*\* עלות נטו כוללת השקעה בציוד מערכות מים בסכום של כ- 230 אלפי ש"ח בקיזוז מימון מקרן שיקום, חידוש ופיתוח מערכות מים וביוב באותו סכום.  
 \*\*\* עלות נטו כוללת הקמת קו כיבוי אש בסכום של כ- 7 מיליון ש"ח בקיזוז מימון התחייבות ליזמים באותו סכום.

**ב.** משרדי החברה במבנה מושכר מחברת אליתן נכסים בע"מ - חברה מוחזקת לשעבר.

**מנהלת בר-לב בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (בש"ח)**

**באור 8 - ספקים ונותני שרותים:**

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
558,398	635,096	<b>א. הרכב</b>
1,026,543	1,259,843	בחשבון פתוח (ב)
1,584,941	1,894,939	הוצאות לשלם
		<b>סך-הכל</b>

(ב) כולל סך של 36 אלפי ש"ח בגין הסכם התקשרות משנת 2016 לרכישת תאורת לדים. במסגרת ההסכם הוסכם כי התמורה בגין רכש תאורת הלדים תסתכם לסך של כ- 590 אלפי ש"ח, 340 אלפי ש"ח שולם על ידי החברה בתשלום אחד במהלך ינואר 2017 והיתרה בסך של כ- 250 אלפי ש"ח לפירעון על פני תקופה של כ- 7 שנים. החברה כללה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 יתרת התחייבות בסך של 36 אלפי ש"ח במסגרת סעיף ספקים ונותני שירותים (התחייבויות לזמן קצר) וסך של כ- 112 אלפי ש"ח במסגרת סעיף ההתחייבויות אחרות לזמן ארוך (ראה ביאור 11). התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן.

**באור 9 - זכאים ויתרות-זכות:**

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
2,015,206	1,900,920	<b>א. הרכב:</b>
2,860,091	3,322,439	הפרשה למים וביוב
157,020	175,963	קרן שיקום ביוב עבור הרשויות (1)
660,971	661,160	קרן שיקום ותחזוקה כיבוי אש
-	46,195	תקבולים בגין הקמת מרכז מבקרים
159,120	150,215	התחייבות לרשויות בגין ביוב (ראה ביאור 21א')
149,012	115,539	התחייבות לפיתוח תשתיות (2)
86,295	82,703	צדדים קשורים (ראה ביאור 21א')
350,875	798,376	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורות
8,064	119,025	זכאים בגין קו כיבוי אש
970,873	439,397	מוסדות
7,417,527	7,811,932	זכאים שונים
		<b>סך-הכל</b>

**באור 9 - זכאים ויתרות-זכות (המשך):**

**ב. פרטים נוספים:**

(1) קרן שיקום והחלפה של ביוב עבור הרשויות השותפות בתשתיות הביוב, בהתאם לכללי הרשויות המקומיות (ביוב) תעריפים בעד שירותי ביוב שנותנת רשות מקומית בלא תאגיד (הוראת שעה) תשע"א-2010. ליום 31 בדצמבר 2021, כולל סך של 2,925 אלפי ש"ח בגין מועצה אזורית מטה אשר וסך של 398 אלפי ש"ח בגין מועצה אזורית משגב (ליום 31 בדצמבר 2020, כולל סך של 2,557 אלפי ש"ח בגין מועצה אזורית מטה אשר וסך של 303 אלפי ש"ח בגין מועצה אזורית משגב) (ראה ביאור 21א').

(2) הפרשה לעבודות תשתית נטו, לאחר ניכוי פיקדון בנאמנות. ראה ביאור 13 ו- 21א'.

**באור 10 - שטרי הון:**

**א.** המועצות השותפות בבעלות על החברה העמידו לחברה לשימושה, כספים כנגד שטרי הון בסכומים כלהלן:

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
1,342,945	1,352,623	מועצה איזורית משגב
1,282,219	1,291,458	מועצה איזורית מטה אשר
<u>2,625,164</u>	<u>2,644,081</u>	<b>סך-הכל</b>

**ב.** שטרי ההון יועמדו לפירעון לפי דרישת המממנים ובלבד שמועד הדרישה לא יקדם ל- 31 בדצמבר 2022.

שטרי ההון לא יהיו ניתנים לפירעון מוקדם ותנאיהם לא יהיו ניתנים לשינוי. שטרי ההון יוכלו לשאת ריבית בשיעור שנתי שלא יעלה על 30% משיעור עליית מדד המחירים לצרכן. שטרי ההון יועמדו בדרגה לפני כל החובות הבלתי מובטחים של החברה.

**באור 11 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך:**

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
112,036	75,195	התחייבות בגין רכוש קבוע (1)
150,000	125,000	הכנסה נדחית (2)
<u>262,036</u>	<u>200,195</u>	<b>סך-הכל</b>

(1) ראה ביאור 8.

(2) בשנת 2017 הועבר סכום של כ- 250 אלפי ש"ח מתוך העתודה לשיקום ותחזוקת תשתיות, לטובת מימון רכישת תאורת לדים. סכום זה מופחת על פני אורך תקופת חיי הנכס.

**באור 12 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד ומעביד:**

כלל עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963. פיצויי הפיטורין לעובדי החברה מחושבים בהתאם לסעיף 14 על פיו מופקד כל חודש סכום בסך 8.33% מסך משכורתו של העובד לפוליסות ביטוח מנהלים וקופות גמל. תשלומים על פי סעיף 14 משחררים את החברה ממחויבות פיצויים עתידית על פי חוק פיצויי פיטורין כאמור. הסכומים שנצברו בפוליסות ביטוח מנהלים וקופות גמל על שם העובדים והתחייבויות בגינם, אינם מוצגים במאזן, מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

**באור 13 - התחייבות לפיתוח תשתיות:**

**א. הרכב:**

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
1,009,644	1,065,805	יתרת תקבולים על חשבון פיתוח תשתיות
(1,168,764)	(1,216,020)	בניכוי סכומים המיועדים לפיתוח תשתיות (ג' להלן)
<u>159,120</u>	<u>150,215</u>	<b>סך-הכל</b>

**ב.** החברה הינה צד להסכם ניהול ופיתוח של תשתיות בין משרד התעשייה המסחר והתעסוקה לבין עיריית כרמיאל, מועצה איזורית משגב ומועצה איזורית מטה אשר, כולן ביחד באמצעות מנהלת בר לב בע"מ. בהתאם להסכם, החברה מתחייבת להשתמש בכספים שיגבו מהיזמים אך ורק לפיתוח ואתזקתם השוטפת של איזורי התעשייה הממוקמים בתחום שיפוטה של החברה ולייעד כספים אלה אך ורק למטרה זו.

**ג.** כולל סכומים כאמור המופקדים בחשבונות בנקים נפרדים בפקדונות, כולל צבירת רווחים או הפסדים בגין סכומים אלו, בתוספת הכנסות לקבל ובניכוי הוצאות לשלם. בשנת 2020 סכום זה כולל הכנסה לקבל מצד קשור מועצה אזורית מטה אשר בסך של כ-55 אלפי ש"ח.

**באור 14 - התקשרויות:**

1. החברה הינה צד להסכם לניהול ופיתוח עצמי של תשתיות שנערך בחודש אפריל 2005 בין משרד התעשייה המסחר והתעסוקה לבין עריית כרמיאל, מועצה איזורית משגב ומועצה איזורית מטה אשר, כולן ביחד באמצעות מנהלת בר-לב בע"מ. החברה קיבלה על עצמה את עבודות הפיתוח והשיווק של יתרת שטחי אזור תעשייה בר-לב הכולל 326 דונם ותחזוקת כלל שטח אזור התעשייה.  
ההסכם חל על שיווק מגרשים באזור התעשייה מיום 1 במרץ 2005 ולכל משך התקופה בה תפעל החברה בהתאם להסכם ולתנאיו. החברה אחראית לשיווק, אכלוס, פיתוח, הקמה, תחזוקה ותפעול אזור התעשייה באיכות ראויה ובקצב הנדרש מתקציבה וביזמתה בהתאם להוראות בהסכם. נקבעו תנאים נוספים בהסכם שעל החברה לעמוד בהם.
2. בשנת 2009 נחתם הסכם בין החברה, שלושת הרשויות בעלי המניות בחברה ועיריית אלשאגור (עירייה שאגדה שלוש רשויות ערביות באזור ולמועד דוח זה פורקה עיריית אלשאגור), לצרופה של אלשאגור כבעלת מניות רביעית ולהרחבת פארק ברלב זאת במסגרת יוזמה של המשרד לפיתוח הנגב והגליל. בתאריך 30 בנובמבר 2017 נחתם הסכם חדש עם שלושת השותפים ובתאריך 13 בדצמבר 2018 נחתם צו שר הפנים לעניין חלוקת ארנונה עם יישובי אלשאגור. החל מ 1 בינואר 2019 חלוקת ארנונה עם יישובי אלשאגור מתבצעת בפועל.  
במהלך פברואר 2022 הוקצו מניות בחברה לבעל המניות הרביעי באמצעות איגוד ערים אשכול רשויות בית הכרם, בכמות של 33 מניות על פי ערך מניה 1 ש"ח. סך הון מניות מונפק ונפרע לאחר שינוי זה הינו בסך 132 ש"ח.  
היקף הכספים המוקצב על ידי המדינה להרחבת המנהלת מסתכם לסך כ- 4,969 אלפי ש"ח. במסגרת פרויקט זה, עד מועד החתימה על הדוחות הכספיים בוצעו עבודות תכנון פיתוח בהיקף של כ- 4,969 אלפי ש"ח. הכספים מועברים לחברה באמצעות מועצה איזורית מטה אשר. בשנת המס הועברו כ- 185 אלפי ש"ח. הפרויקט הסתיים במהלך שנת 2022, יתרת הכספים בסך 341 אלפי שח התקבלו במהלך מרץ 2022.
3. ביום 9 באפריל 2014 נחתם הסכם בין מועצה איזורית משגב, עיריית כרמיאל ומועצה איזורית מטה אשר, באמצעות החברה בעניין הרחבת אזור תעשייה בר-לב – תב"ע ג/19428 בשטח של כ- 224 דונם נטו לצורכי תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה, המהווה שלב ג' של אזור התעשייה בר-לב (להלן: "ההרחבה של אזור התעשייה").



**מנהלת בר-לב בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (בש"ח)**

**באור 14 - התקשרויות (המשך):**

4. ביום 18 באוקטובר 2012 נחתם הסכם בין החברה לבין חירם השקעות 1 בע"מ (להלן - "היזם"), במסגרתו תבצע החברה את עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בקשר עם מגרשים בשטח כולל של 67,200 מ"ר (להלן - "המתחם"), המצוי באזור התעשייה בתחום השיפוט של המועצה האזורית מטה אשר (להלן - "המועצה"). מנהל מקרקעי ישראל קבע כי בשלב ראשון יוקצו ליזם מכלל שטח המתחם כאמור לעיל, 33,568 מ"ר, בתחומם מתכנן היזם לבנות מבנים להשכרה לתעשיות הייטק. דמי הפיתוח ששולמו לחברה בהתייחס לשלב הראשון בלבד הסתכמו לסך כולל של 7,531 אלפי ש"ח.

5. בהתייחס לנוהל רשויות של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) עם מועצה אזורית משגב לפיתוח הרחבת פארק בר לב, תב"ע 19428/ג המכונה מתחם 1, נחתם הסכם גב אל גב בין מועצה אזורית משגב לבין מנהלת בר לב בע"מ לביצוע העבודות בפועל. בהתייחס לעיל מנהלת בר לב פרסמה מכרז, בו זכתה חברת בני בכר זועבי בע"מ בסכום של 38 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בהמשך ניתן צו הרחבה בהקשר לפיתוח מגרש להרחבת מפעל אבן קיסר, יזם באזור התעשייה, בסכום של 1.6 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בהמשך ניתן צו הרחבה נוסף להשלמת פיתוח מגרשים המכונים מגרשי 19 בסכום של 0.3 מיליון ש"ח. בנוסף ניתן צו הרחבה לביצוע עבודות ביוב במתחם 1 בסכום של 1.9 מיליון ש"ח כולל מע"מ, כאשר חברת קולחי משגב, חברה בת של מועצה אזורית משגב, משלמת לחברה המתקשרת עם הקבלנים, את העלויות בתוספת 0.5% בגין ביצוע עבודה זו. בגין האמור נחתם הסכם בין החברה לקולחי משגב בע"מ. במהלך 2019 הושלמה אבן הדרך האחרונה על פי ההסכם בנוהל הרשויות והעבודה התקבלה במלואה על ידי מועצה אזורית משגב. בכך הסתיימה למעשה ההתקשרות מול רמ"י בנושא ויתרת הכספים הועברה לחשבון המנוהל במשגב עבור המנהלת.

**באור 15 - הון מניות:**

**הרכב הון המניות:**

**לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020**

מונפק ונפרע	מונפק ונפרע	רשום
בש"ח - נומינלי	בש"ח - מדווח	מספר מניות
99	111	35,700

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת

**מנהלת בר-לב בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (בש"ח)**

**באור 16 - הכנסות:**

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	
974,361	2,080,793	הכנסות מפיתוח תשתיות אזור תעשייה
5,247,308	5,739,492	הכנסות שוטפות (בעיקר מים)
163,009	174,157	הכנסות מטיפול בגביית אגרות ביוב, נטו
1,850,000	1,850,000	השתתפות הרשויות בהוצאות (ראה ביאור 1)
766,830	876,925	הכנסות משמירה
141,708	68,315	הכנסות מעבודות עבור יזמים
155,468	248,078	הכנסות שונות
<b>9,298,684</b>	<b>11,037,760</b>	<b>סך-הכל</b>

**באור 17 - הוצאות תפעול, שיווק ואחזקה:**

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	
974,361	2,080,793	פיתוח תשתיות אזור תעשייה
4,674,201	5,063,185	מים, אחזקה ופיתוח תשתיות מים (ראה ביאור 9)
1,251,895	1,554,649	אחזקת אזור התעשייה
706,040	752,927	שמירה
141,832	68,015	עבודות עבור יזמים
<b>7,748,329</b>	<b>9,519,569</b>	<b>סך-הכל</b>

**באור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות:**

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	
1,016,486	1,015,511	שכר עבודה ונלוות
107,948	107,544	דמי שכירות ואחזקת משרד
16,666	16,768	דואר וטלפון
125,444	96,395	משרדיות
90,072	90,072	שירותים מקצועיים
5,775	4,033	כיבודים מתנות ותרומות
41,678	39,212	ביטוחים
46,893	56,805	אחזקת רכב
87,956	84,542	פחת
27,098	(24,091)	חובות אבודים ומסופקים
1,137	2,226	מיסים ואגרות
882	6,631	שונות
<b>1,568,035</b>	<b>1,495,648</b>	<b>סך-הכל</b>

**מנהלת בר-לב בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (בש"ח)**

**באור 19 - הוצאות מימון, נטו:**

**הרכב:**

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
9,524	20,059	<b>הוצאות מימון:</b>
		הוצאות מימון
		<b>הכנסות מימון:</b>
(7,108)	(800)	ריבית מתאגידים בנקאיים
<u>2,416</u>	<u>19,259</u>	<b>סך-הכל הוצאות מימון, נטו</b>

**ביאור 20 - מסים על ההכנסה:**

**א. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:**

שיעור המס שחל על בשנים 2021 ו-2020 הינו 23%.

**ב. שומות מס:**

לחברה שומות הנחשבות כסופיות על פי הוראות פקודת מס הכנסה עד וכולל שנת המס 2016.

מנהלת בר-לב בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (בש"ח)

**באור 21 - צדדים קשורים:**

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
		<b>א. יתרות מאזניות:</b>
		<b><u>נכסים שוטפים:</u></b>
		<b>לקוחות:</b>
		קולחי משגב
3,767	-	
		<b>חייבים ויתרות חובה:</b>
		קולחי משגב
2,904	-	
2,904	-	מועצה אזורית מטה אשר
-	9,239	מנהלת תרדיון
<u>5,808</u>	<u>9,239</u>	
		<b><u>התחייבויות שוטפות:</u></b>
		<b>ספקים:</b>
		מטה אשר ייזום ופיתוח פרויקטים
143,218	272,386	
		<b>זכאים:</b>
		<b><u>קרן שיקום ביוב עבור הרשויות:</u></b>
		מועצה אזורית משגב
302,800	397,454	
2,557,290	2,924,978	מועצה אזורית מטה אשר
<u>2,866,090</u>	<u>3,322,432</u>	
		<b><u>התחייבות לרשויות בגין ביוב:</u></b>
		מועצה אזורית משגב
-	23,097	
-	23,097	מועצה אזורית מטה אשר
<u>-</u>	<u>46,194</u>	
		<b><u>התחייבות לפיתוח תשתיות:</u></b>
		קולחי משגב
(44,836)	(44,836)	
(552,095)	(341,812)	מועצה אזורית מטה אשר-הכנסות לקבל
48,075	-	החברה הכלכלית למשגב
<u>548,856</u>	<u>(386,648)</u>	
		<b>צדדים קשורים:</b>
		החברה הכלכלית למשגב
149,012	115,540	
<u>149,012</u>	<u>115,540</u>	
		<b><u>התחייבויות לא שוטפות:</u></b>
		<b>התחייבות לבעלי מניות:</b>
		מועצה אזורית משגב
1,342,945	1,352,623	מועצה אזורית מטה אשר
1,282,219	1,291,458	
<u>2,625,164</u>	<u>2,644,081</u>	

מנהלת בר-לב בע"מ  
נאורים לזרחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (בש"ח)

נאור 21 - צדדים קשורים (המשך):

ב. עסקאות:

בשנת 2021:

סך הכל	החברה הכלכלית למשגב בע"מ	קולחי משגב	איגוד ערים לביוב כרמיאל	מטה אשר			מועצה אזורית מטרה אשר	
				ייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ	אשכול בית הכרם	עיריית כרמיאל		
(1,850,000)	-	-	-	-	(462,500)	(462,500)	(462,500)	השתתפות הרשויות בהוצאות
1,718,277	-	-	-	-	457,708	461,982	336,605	הוצאות בגין עלויות גבייה
(1,669,137)	-	-	-	-	-	-	(1,133,289)	החזר הוצאות גבייה
514,136	699,183	-	-	-	-	-	-	הוצאות (הכנסות) שרותים
1,335,939	-	-	58,892	1,277,047	-	-	-	תחזוקת מערכות ביוב והזרמת שפכים
(174,158)	-	(87,079)	-	-	-	-	(87,079)	דמי ניהול מערכות ביוב

מנהלת בר-לב בע"מ

באזורים לזוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (בש"ח)

באור 21 - צדדים קשורים (המשד):

ג. עסקאות (המשד):

בשנת 2020:

סך הכל	החברה הכלכלית למשגב בע"מ	קולחי משגב	איגוד ערים לביוב כרמיאל	מטה אשר ייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ	אשכול בית הכרם	עיריית כרמיאל	מועצה אזורית משגב	מועצה אזורית מטרה אשר	השתתפות הרשויות בהוצאות
(1,850,000)	-	-	-	-	(462,500)	(462,500)	(462,500)	(462,500)	
1,108,375	-	-	-	-	335,632	357,136	58,471	357,136	הוצאות בגין עלויות גבייה
(1,063,914)	-	-	-	-	-	-	(733,930)	(329,984)	החזר הוצאות גבייה
599,306	775,754	-	-	-	-	-	-	(176,448)	הוצאות (הכנסות) שררתיים
1,233,833	-	-	52,604	1,181,229	-	-	-	-	תחזוקת מערכות ביוב וחזרמת שפכים
(163,008)	-	(81,504)	-	-	-	-	-	(81,504)	דמי ניהול מערכות ביוב