

# בר-לב, מררי, גבע ושות', רואי חשבון

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

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

דו"חות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2017

### תוכן הענינים

<u>עמוד</u>	
2	דו"ח המבקרים
	הדו"חות הכספיים:
3 - 4	מאזן
5	דו"ח רווח והפסד
6 - 8	רשימות לדו"ח רווח והפסד
9	דו"ח על תזרימי מזומנים
10 - 15	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 לפיתוח קצרין בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה לפיתוח קצרין בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת דו"חות רווח והפסד, הדו"חות על השינויים בהון העצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דו"חות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דו"חות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה החשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדו"חות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי החשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

כמוסבר בביאור 2, הדו"חות הכספיים לתאריכים ולתקופות דיווח שאחרי 31 בדצמבר 2003 מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP). הדו"חות הכספיים לתאריכים ולתקופות דיווח שהסתיימו עד לתאריך הנ"ל מוצגים בערכים שהותאמו בו עד לאותו תאריך על פי השינויים בכח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי.

בר-לב, מררי, גבע ושות'

רואי חשבון

תאריך: 29 באפריל 2018

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

מאזן  
ש"ח מדווח (באור 2)

ליום 31 בדצמבר

2016                      2017                      באור

### רכוש

רכוש שוטף:

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות והכנסות לקבל  
חייבים שונים והוצאות מראש  
מועצה מקומית קצרין

505,353	1,074,099
101,121	531,229
3,990	8,628
2,207,011	314,191
<u>2,817,475</u>	<u>1,928,147</u>
-----	-----

(3)

רכוש קבוע:

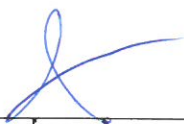
עלות  
בניכוי פחת שנצבר  
תשלומים על חשבון


14,661,129	14,670,653
(8,860,661)	(9,540,190)
73,453	1,069,104
<u>5,873,921</u>	<u>6,199,567</u>
-----	-----
<u>8,691,396</u>	<u>8,127,714</u>
=====	=====

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

ש"ח מדווח (באור 2)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
			<b>התחייבויות והון</b>
			התחייבויות שוטפות:
1,720,798	664,009		ספקים ונותני שירותים
40,775	12,045		המחאות לפרעון
83,365	113,974		עובדים ומוסדות עבור עובדים
51,162	79,413		זכאים שונים והוצאות לשלם
76,084	408,722		הכנסות מראש
<u>1,972,184</u>	<u>1,278,163</u>		
-----	-----		
4,717	-		עתודה לפיצויים
-----	-----		
29,410,985	29,410,985	(4)	הון עצמי:
(22,696,490)	(22,561,434)		הון מניות
<u>6,714,495</u>	<u>6,849,551</u>		יתרת הפסד
-----	-----		
<u>8,691,396</u>	<u>8,127,714</u>		
=====	=====		

  
 \_\_\_\_\_  
 שרון לבקוביץ  
 דירקטור

  
 \_\_\_\_\_  
 דמטרי אפרצב  
 יו"ר

תאריך האישור: 29 באפריל 2018

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מררי, גבע ושות'  
 רואי חשבון

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

דו"ח רווח והפסד  
ש"ח מדווח (באור 2)

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		<u>רשימה</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
926,129	1,124,490	א'	רווח מהשכרת מבנים
(586,120)	(598,758)	ב'	הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
92,555	162,787	ג'	רווח מפרויקטים
61,525	56,815		תמלוגי דלק
-	20,000		הכנסות אחרות
<u>494,089</u>	<u>765,334</u>		רווח (הפסד) מפעילות
(609,535)	(626,917)	ד'	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(115,446)</u>	<u>138,417</u>		רווח (הפסד) הפעלה
(2,565)	(3,361)		הוצאות מימון, נטו
<u>(118,011)</u>	<u>135,056</u>		רווח (הפסד) בשנת החשבון
<u>22,578,479</u>	<u>22,696,490</u>		יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>22,696,490</u>	<u>22,561,434</u>		יתרת הפסד לסוף השנה
=====	=====		

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

רשימות לדו"ח רווח והפסד

רשימה א' – רווח מהשכרת מבנים  
ש"ח מדווח (באור 2)

<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
1,160,691	1,317,360	הכנסות מהשכרה
(72,290)	(69,014)	פחת
(100,272)	(73,356)	הוצאות אחזקה
(62,000)	(50,500)	ביטוח
<u>926,129</u>	<u>1,124,490</u>	רווח
=====	=====	

רשימה ב' - הפעלת קאנטרי קלאב  
ש"ח מדווח (באור 2)

273,884	327,664	הכנסות מהשכרת קאנטרי קלאב
(657,738)	(608,137)	פחת
(202,266)	(318,285)	אחזקה כולל מים
<u>(586,120)</u>	<u>(598,758)</u>	הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

רשימות לדו"ח רווח והפסד

רשימה ג' – פרויקטים  
ש"ח מדווח (באור 2)

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
3,608,949	5,495,494	<b>הכנסות</b>
132,779	106,029	פיתוח אזור התעשייה
179,213	302,224	פארק המשפחה
-----	-----	פרוייקטים אחרים
<u>3,920,941</u>	<u>5,903,747</u>	
-----	-----	
3,524,060	5,337,756	<b>הוצאות</b>
125,113	100,980	פיתוח אזור התעשייה
179,213	302,224	פארק המשפחה
-----	-----	פרוייקטים אחרים
<u>3,828,386</u>	<u>5,740,960</u>	
-----	-----	
<u>92,555</u>	<u>162,787</u>	רווח (הפסד) מפרוייקטים
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

רשימות לדו"ח רווח והפסד

רשימה ד' - הוצאות הנהלה וכלליות

ש"ח מדווח (באור 2)

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
401,844	403,869	משכורת
59,589	53,922	אחזקת רכב
70,538	63,543	שכר מקצועי
1,549	-	אגרות
25,049	23,181	אחזקת משרד
30,000	30,000	שכירות משרד
7,980	8,180	ביטוח נושאי משרה
3,153	2,848	אירוח וכיבודים
682	2,378	פחת
9,141	36,333	פרסום
10	2,663	אחרות כולל ביטולי יתרות
<u>609,535</u>	<u>626,917</u>	
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

דו"ח על תזרימי מזומנים  
ש"ח מדווח (באור 2)

לשנה שנסתיימה  
ביום 31 בדצמבר  
2016                      2017

		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u></b>
(118,011)	135,056	רווח (הפסד) לפי דו"ח רווח והפסד
		התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את
367,103	1,438,865	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (ראה להלן)
<u>249,092</u>	<u>1,573,921</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
		<b><u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u></b>
(111,753)	(1,005,175)	השקעה ברכוש קבוע
500	-	מכירת מניות
<u>(111,253)</u>	<u>(1,005,175)</u>	
-----	-----	
137,839	568,746	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים בשנת החשבון
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
367,514	505,353	
<u>505,353</u>	<u>1,074,099</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	
		<b>התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את תזרימי</b>
		<b>המזומנים מפעילות שוטפת</b>
		<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:</b>
-	(4,717)	גידול בעתודה לפיצויים
730,710	679,529	פחת
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(2,100,664)	1,458,074	בחייבים ויתרות חובה
1,737,027	(694,021)	בזכאים ויתרות זכות
30	-	הפרשי הצמדה מכירת השקעה
<u>367,103</u>	<u>1,438,865</u>	
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2017

### באור 1 - כללי

- א. החברה שנתאגדה בחודש דצמבר 1980 הינה בבעלות מלאה של המועצה המקומית קצרין ("המועצה").
- ב. מטרתיה העיקריות של החברה הן: ייזום, הקמה, פיתוח וביסוס מרכזי ואזורי תעשייה, התיישבות, תיירות, שירותים, תרבות, מסחר וכלכלה בתחום המועצה.
- ג. פעילות פארק קצרין הועברה החל מינואר 2003 למוזיאון עתיקות הגולן.

### באור 2 - מדיניות חשבונאית

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעקביות בעת עריכת הדו"חות הכספיים:

א. דו"חות כספיים בערכים מדווחים

בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12 החל משנת 2004 הופסקה התאמת הדו"חות הכספיים להשפעת השינויים בכח הקניה הכללי של המטבע הישראלי. הסכומים המותאמים ליום 31 בדצמבר 2003 מוצגים כשהם מתואמים למדד של חודש דצמבר 2003. הנתונים לגבי רכוש קבוע, פחת נצבר, הון מניות ותקבולים על חשבון הון מוצגים לפי היתרה המותאמת למדד חודש דצמבר 2003 בתוספת שינויים נומינליים החל מחודש ינואר 2004. שאר הנתונים מוצגים על בסיס נומינלי. ההצגה הנ"ל מכונה הצגה בשקלים מדווחים. הנתונים הנומינליים מוצגים בבאור 7.

ב. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע כלול בדו"חות הכספיים על בסיס העלות. הפחת מחושב מהעלות בשיטת הקו הישר בהתאם לשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים בתקופת השימוש המשוערת בהם.

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

### באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

#### באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

- ג. יתרות צמודות  
יתרות הצמודות למטבע חוץ מוצגות לפי שער החליפין היציג שבתוקף לתאריך הדו"חות הכספיים.  
יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות לפי המדד הידוע לתאריך הדו"חות הכספיים.
- ד. הדו"ח על תזרימי המזומנים נערך לפי גילוי דעת מס' 51 של לשכת רואי החשבון בישראל.
- ה. השקעה בחברת בת מוצגת לפי העלות.
- ו. ההכנסות וההוצאות מוצגים על בסיס צבירה.

#### באור 3 - רכוש קבוע

##### א. הרכב:

	השקעות בקאנטרי קלאב	מבנים	רהוט וציוד משרדי	בריכת שחיה	
סה"כ ש"ח	קלאב ש"ח	מבנים ש"ח	משרדי ש"ח	שחיה ש"ח	
					עלות -
14,661,129	12,846,340	1,563,212	41,632	209,945	ליום 1 בינואר 2017
9,524	-	-	9,524	-	רכישות בשנת החשבון
14,670,653	12,846,340	1,563,212	51,156	209,945	ליום 31 בדצמבר 2017
8,860,661	7,961,550	665,595	36,078	197,438	פחת נצבר -
679,529	606,246	69,014	2,378	1,891	ליום 1 בינואר 2017
					הפרשה בשנת החשבון
9,540,190	8,567,796	734,609	38,456	199,329	ליום 31 בדצמבר 2017
5,130,463	4,278,544	828,603	12,700	10,616	עלות מופחתת ליום
1,069,104					31 בדצמבר 2017
6,199,567					תשלומים על חשבון
	4 - 20	4 - 20	6 - 33	6 - 20	ב. שעורי פחת ב- (%)

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2017

באור 3 - רכוש קבוע (המשך)

ג. הרכב מבנים (ש"ח):

<u>ש"ח</u>	
269,661	מבנה תעשייה, נטו (ד' להלן)
423,584	מבנה להשכרה במרכז המסחרי
869,967	מבנה בבית המועצה
<hr style="width: 50%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>	
1,563,212	
<hr style="width: 50%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>	

בשנת 2004 רכשה החברה מבנה ששימש בעבר כמוזיאון בית בובות. בשנת 2005 נמכרו 55% ממבנה המוזיאון לבנייני בנק בע"מ (חברה בבעלות בל"ל) תמורת 1,220 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). במקביל רכשה החברה מהחברה הנ"ל מבנה אחר שעלותו 692 אלפי ש"ח כולל מס רכישה. החברה התחייבה להסדיר היוון החכירה של הנכס הנמכר עד לשנת 2027 עם אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות. ההיוון בוצע בתחילת שנת 2006.

ד. מבנה תעשייה:

13,242,775	השקעה במבנה
(12,973,114)	השתתפות החטיבה להתיישבות
<hr style="width: 50%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>	
269,661	השקעה, נטו
<hr style="width: 50%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>	

ה. התשלומים על חשבון מתייחסים למבנה חדש שמוקם במרכז המסחרי איתן. המבנה הושלם בתחילת 2018 ויושכר.

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2017

באור 4 - הון מניות ותקבולים על חשבון הון

הרכב:

<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
17,396,191	18,000,000	א. בשקלים נומינליים
=====	=====	מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א
29,410,985		ב. בשקלים מדווחים:
=====		

בנוסף יש 100 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח (רשום 9,990 מניות) ומניה מיוחדת בת 0.01 ש"ח.

באור 5 - מס הכנסה

- א. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2013.
- ב. לחברה שומות ניכויים עד וכולל שנת המס 2013.
- ג. ההפסד הנצבר לצורך מס הכנסה הוא כ- 11,115 אלפי ש"ח.

באור 6 - עסקאות עם המועצה

<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
192,873	327,664	הכנסות קאנטרי
3,920,941	5,601,524	הכנסות מפרוייקטים
15,780	15,780	הכנסות מהשכרה
62,000	50,500	הוצאות ביטוח
2,207,011	34,191	יתרת חו"ז מועצה

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2017

באור 7 - תמצית הדו"חות הכספיים בערכים נומינליים

א. מאזן בערכים נומינליים:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		<b>רכוש</b>
2,817,475	1,928,147	רכוש שוטף
-----	-----	
14,100,612	14,110,136	רכוש קבוע
(8,514,271)	(9,171,378)	עלות
73,453	1,069,104	בניכוי פחת נצבר
		תשלומים על חשבון
-----	-----	
5,659,794	6,007,862	
-----	-----	
8,477,269	7,936,009	
=====	=====	
		<b>התחייבויות והון</b>
1,972,184	1,278,163	התחייבויות שוטפות
-----	-----	
4,717	-	עתודה לפיצויים
-----	-----	
17,396,191	17,396,191	הון עצמי
(10,895,823)	(10,738,345)	הון מניות
		יתרת הפסד
-----	-----	
6,500,368	6,657,846	
-----	-----	
8,477,269	7,936,009	
=====	=====	

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2017

באור 7 - תמצית הדו"חות הכספיים בערכים נומינליים (המשך)

ב. דו"ח רווח והפסד בערכים נומינליים

<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
926,129	1,124,490	רווח מהשכרת מבנים
(563,698)	(576,334)	הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
92,555	162,787	רווח (הפסד) מפרוייקטים
61,525	56,815	תמלוגי דלק
-	20,000	הכנסות אחרות
<u>516,511</u>	<u>787,758</u>	רווח (הפסד) מפעילות
(609,535)	(626,919)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(93,024)</u>	<u>160,839</u>	רווח (הפסד) הפעלה
(2,535)	(3,361)	הוצאות מימון, נטו
<u>(95,559)</u>	<u>157,478</u>	רווח (הפסד) בשנת החשבון
10,800,264	10,895,823	יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>10,895,823</u>	<u>10,738,345</u>	יתרת הפסד לסוף השנה
=====	=====	