

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 2019

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 הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה לפיתוח קצרין בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מיידגמית 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 2019 ו-2018 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: 2 ביולי 2020

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

מאון
ש"ח מדווח (באור 2)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2018</u>	<u>2019</u>		
			רכוש
			רכוש שוטף:
1,086,889	2,565,240		מזומנים ושוי מזומנים
502,956	624,513		לקוחות והכנסות לקבל
6,131	11,500		חייבים שונים והוצאות מראש
390,861	438,377		מועצה מקומית קצרין
<u>1,986,837</u>	<u>3,639,630</u>		
-----	=====		
		(3)	רכוש קבוע:
16,355,327	16,357,775		עלות
(10,245,855)	(10,883,570)		בניכוי פחת שנצבר
-	21,600		תשלומים על חשבון
<u>6,109,472</u>	<u>5,495,805</u>		
-----	-----		
<u>8,096,309</u>	<u>9,135,435</u>		
=====	=====		

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

ש"ח מדווח (באור 2)

ליום 31 בדצמבר

2018 2019 באור

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

326,808	329,543
1,691	608,856
74,614	63,065
134,147	179,423
400,778	528,088
<u>938,038</u>	<u>1,708,975</u>
-----	-----

ספקים ונותני שירותים
המחאות לפרעון
עובדים ומוסדות עבור עובדים
זכאים שונים והוצאות לשלם
הכנסות מראש


הון עצמי:

29,410,985	29,410,985	
(22,252,714)	(21,984,525)	(4)
<u>7,158,271</u>	<u>7,426,460</u>	
-----	-----	
<u>8,096,309</u>	<u>9,135,435</u>	
=====	=====	

הון מניות
יתרת הפסד



לילך גבע
דירקטורית



דמטרי אפרצב
יו"ר

תאריך האישור: 2 ביולי 2020

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מרזי, 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>2018</u>	<u>2019</u>	<u>רשימה</u>	
1,274,002	1,304,330	א'	רווח מהשכרת מבנים
(594,559)	(494,512)	ב'	הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
104,060	88,842	ג'	רווח מפרויקטים
58,195	43,584		תמלוגי דלק
<u>841,698</u>	<u>942,244</u>		רווח (הפסד) מפעילות
(618,336)	(638,665)	ד'	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(30,000)		הוצאות תביעה (ביאור 7)
<u>223,362</u>	<u>273,579</u>		רווח (הפסד) הפעלה
85,845	-		החזר מס (ביאור 5)
(487)	(5,390)		הוצאות מימון, נטו
<u>308,720</u>	<u>268,189</u>		רווח (הפסד) בשנת החשבון
22,561,434	22,252,714		יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>22,252,714</u>	<u>21,984,525</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>2018</u>	<u>2019</u>	
1,512,593	1,544,869	הכנסות מהשכרה
(99,640)	(133,086)	פחת
(85,951)	(54,453)	הוצאות אחזקה
(53,000)	(53,000)	ביטוח
<u>1,274,002</u>	<u>1,304,330</u>	רווח
=====	=====	

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

252,847	256,945	הכנסות מהשכרת קאנטרי קלאב
(601,922)	(500,015)	פחת
(245,484)	(251,442)	אחזקה כולל מים
<u>(594,559)</u>	<u>(494,512)</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 מדוח (באור 2)

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
3,302,637	4,010,213	הכנסות
15,000	465	פיתוח אזור התעשייה
<hr/>	<hr/>	פרוייקטים אחרים
3,317,637	4,010,678	
-----	-----	
3,213,180	3,921,393	הוצאות
397	443	פיתוח אזור התעשייה
<hr/>	<hr/>	פרוייקטים אחרים
3,213,577	3,921,836	
-----	-----	
<u>104,060</u>	<u>88,842</u>	רווח (הפסד) מפרוייקטים
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

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>2018</u>	<u>2019</u>	
419,454	408,651	משכורת
58,189	49,527	אחזקת רכב
51,698	49,893	שכר מקצועי
18,497	23,230	אחזקת משרד
30,000	30,000	שכירות משרד
9,489	9,636	ביטוח נושאי משרה
6,724	10,301	אירוח וכיבודים
4,104	4,614	פחת
11,692	49,750	פרסום
8,489	3,063	אחרות כולל ביטולי יתרות
<u>618,336</u>	<u>638,665</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)

	<u>לשנה שנסתיימה</u>		
	<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>		
308,720	268,189		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח (הפסד) לפי דו"ח רווח והפסד
			התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את
319,640	1,234,210		תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (ראה להלן)
<u>628,360</u>	<u>1,502,399</u>		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----		
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(615,570)	(24,048)		השקעה ברכוש קבוע
<u>-----</u>	<u>-----</u>		עליה במזומנים ושווי מזומנים בשנת החשבון
12,790	1,478,351		
1,074,099	1,086,889		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>1,086,889</u>	<u>2,565,240</u>		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====		
			התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את תזרימי
			המזומנים מפעילות שוטפת
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
705,665	637,715		פחת
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(45,900)	(174,442)		בחייבים ויתרות חובה
(340,125)	770,937		בזכאים ויתרות זכות
<u>319,640</u>	<u>1,234,210</u>		
=====	=====		

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019

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 2019

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:

סה"כ ש"ח	השקעות בקאנטרי קלאב ש"ח	מבנים ש"ח	רהוט וציוד משרדי ש"ח	בריכת שחיה ש"ח	
					עלות -
16,355,327	12,846,340	3,244,808	54,234	209,945	ליום 1 בינואר 2019
2,448	-	-	2,448	-	רכישות בשנת החשבון
<u>16,357,775</u>	<u>12,846,340</u>	<u>3,244,808</u>	<u>56,682</u>	<u>209,945</u>	ליום 31 בדצמבר 2019
-----	-----	-----	-----	-----	
					פחת נצבר -
10,245,855	9,168,236	834,249	42,560	200,810	ליום 1 בינואר 2019
637,715	498,533	133,086	4,614	1,482	הפרשה בשנת החשבון
<u>10,883,570</u>	<u>9,666,769</u>	<u>967,335</u>	<u>47,174</u>	<u>202,292</u>	ליום 31 בדצמבר 2019
-----	-----	-----	-----	-----	
5,474,205	3,179,571	2,277,473	9,508	7,653	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019
<u>21,600</u>	=====	=====	=====	=====	תשלומים על חשבון
<u>5,495,805</u>					
=====					

ב. שעורי פחת ב- (%) 6 - 20 6 - 33 4 - 20 4 - 20

ג. בשנת החשבון החל תכנון של מבנה טכנולוגיות מתקדמות.

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדרו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019

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
1,681,596	מבנה להשכרה במרכז המסחרי (ה' להלן)
3,244,808	
=====	

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
269,661	השקעה, נטו
=====	

ה. במהלך 2018 הושלם מבנה חדש במרכז המסחרי איתן.

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.

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019

באור 5 - מס הכנסה

- א. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2014.
- ב. לחברה שומות ניכויים עד וכולל שנת המס 2014.
- ג. ההפסד הנצבר לצורך מס הכנסה הוא כ- 10,684 אלפי ש"ח.
- ד. החברה שילמה במהלך השנים מקדמות על חשבון הוצאות עודפות. בשל ההפסדים הסכומים נרשמו כהוצאה. אשתקד קוזו חלק מהסכום כנגד חוב מס (מיסוי מקרקעין).

באור 6 - עסקאות עם המועצה

<u>לשנה שנתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
252,847	256,945	הכנסות קאנטרי
3,291,637	4,010,213	הכנסות מפרוייקטים
17,741	21,600	הכנסות מהשכרה
53,000	53,000	הוצאות ביטוח
390,861	438,377	יתרת חו"ז מועצה

באור 7 - הוצאות תביעה

הוגשה תובענה מנהלית נגד החברה ונגד המועצה המקומית על סך 547,000 ש"ח בגין הפרת תנאי מכרז. הוגשה בקשה לסילוק על הסף ובקשה להפקדת ערובה בתיק. טרם הוגש כתב הגנה. לטענת עורך הדין לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי התביעה, ובהתאם להמלצתו מטעמי זהירות חשבונאית בוצעה הפרשה על סך 30,000 ש"ח.

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019

באור 8 - תמצית הדו"חות הכספיים בערכים נומינליים

א. מאזן בערכים נומינליים:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		רכוש
1,986,837	3,639,630	רכוש שוטף
-----	-----	
15,794,810	15,797,258	רכוש קבוע
(9,854,622)	(10,469,916)	עלות
-	21,600	בניכוי פחת נצבר
-----	-----	תשלומים על חשבון
5,940,188	5,348,942	
-----	-----	
7,927,025	8,988,572	
=====	=====	
		התחייבויות והון
938,038	1,708,975	התחייבויות שוטפות
-----	-----	
17,396,191	17,396,191	הון עצמי
(10,407,204)	(10,116,594)	הון מניות
-----	-----	יתרת הפסד
6,988,987	7,279,597	
-----	-----	
7,927,025	8,988,572	
=====	=====	

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019

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

ב. דו"ח רווח והפסד בערכים נומינליים

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,274,002	1,304,330	רווח מהשכרת מבנים
(572,137)	(472,091)	הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
104,060	88,842	רווח (הפסד) מפרוייקטים
58,195	43,584	תמלוגי דלק
<u>864,120</u>	<u>964,665</u>	רווח (הפסד) מפעילות
(618,336)	(638,665)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(30,000)	הוצאות תביעה
<u>245,784</u>	<u>296,000</u>	רווח (הפסד) הפעלה
85,845	-	החזר מס
(488)	(5,390)	הוצאות מימון, נטו
<u>331,141</u>	<u>290,610</u>	רווח (הפסד) בשנת החשבון
10,738,345	10,407,204	יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>10,407,204</u>	<u>10,116,594</u>	יתרת הפסד לסוף השנה
=====	=====	