

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 2016

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 2016 ו-2015 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 2016 ו-2015 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: 7 במאי 2017

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

מאזן
ש"ח מדווח (באור 2)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>באור</u>	
				רכוש
				רכוש שוטף:
	367,514	505,353		מזומנים ושווי מזומנים
	206,825	101,121		לקוחות והכנסות לקבל
	4,633	3,990		חייבים שונים והוצאות מראש
	-	2,207,011		מועצה מקומית קצרין
	<u>578,972</u>	<u>2,817,475</u>		
	-----	-----		
	530	-	(3)	השקעה בחברת בת
	-----	-----		
			(4)	רכוש קבוע:
	14,598,929	14,661,129		עלות
	(8,129,951)	(8,860,661)		בניכוי פחת שנצבר
	23,900	73,453		תשלומים על חשבון
	<u>6,492,878</u>	<u>5,873,921</u>		
	-----	-----		
	<u>7,072,380</u>	<u>8,691,396</u>		
	=====	=====		

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

ש"ח מדווח (באור 2)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
74,292	1,720,798		ספקים ונותני שירותים
7,674	40,775		המחאות לפרעון
51,782	83,365		עובדים ומוסדות עבור עובדים
29,966	51,162		זכאים שונים והוצאות לשלם
71,443	76,084		הכנסות מראש
<u>235,157</u>	<u>1,972,184</u>		
-----	-----		
4,717	4,717		עתודה לפיצויים
-----	-----		
28,670,985	29,410,985	(5)	הון עצמי:
740,000	-		הון מניות
(22,578,479)	(22,696,490)		תקבולים על חשבון
			יתרת הפסד
<u>6,832,506</u>	<u>6,714,495</u>		
-----	-----		
<u>7,072,380</u>	<u>8,691,396</u>		
=====	=====		

שרון לבקוביץ
דירקטור

דמטרי אפרצב
יו"ר

תאריך האישור: 7 במאי 2017

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>2015</u>	<u>2016</u>		
646,362	926,129	א'	רווח מהשכרת מבנים
(594,382)	(586,120)	ב'	הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
473,853	92,555	ג'	רווח מפרויקטים
52,094	61,525		תמלוגי דלק
(43,159)	-		הפחתת השקעות (בעיקר פארק)
<u>534,768</u>	<u>494,089</u>		רווח (הפסד) מפעילות
(618,929)	(609,535)	ד'	הוצאות הנהלה וכלליות
(84,161)	(115,446)		רווח (הפסד) הפעלה
(1,268)	(2,565)		הוצאות מימון, נטו
<u>(85,429)</u>	<u>(118,011)</u>		רווח (הפסד) בשנת החשבון
22,493,050	22,578,479		יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>22,578,479</u>	<u>22,696,490</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>2015</u>	<u>2016</u>	
884,163	1,160,691	הכנסות מהשכרה
(72,292)	(72,290)	פחת
(110,509)	(100,272)	הוצאות אחזקה
(55,000)	(62,000)	ביטוח
<u>646,362</u>	<u>926,129</u>	רווח

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

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
(288,705)	(273,884)	הכנסות מהשכרת קאנטרי קלאב
692,676	657,738	פחת
190,411	202,266	אחזקה כולל מים
<u>594,382</u>	<u>586,120</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>2015</u>	<u>2016</u>	
7,539,022	3,608,949	הכנסות
216,845	132,779	פיתוח אזור התעשייה
354,376	179,213	פארק המשפחה
-----	-----	פרוייקטים אחרים
8,110,243	3,920,941	
-----	-----	
7,333,608	3,524,060	הוצאות
210,585	125,113	פיתוח אזור התעשייה
92,197	179,213	פארק המשפחה
-----	-----	פרוייקטים אחרים
7,636,390	3,828,386	
-----	-----	
473,853	92,555	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>2015</u>	<u>2016</u>	
391,199	401,844	משכורת
59,144	59,589	אחזקת רכב
92,906	70,538	שכר מקצועי
900	-	יעוץ עסקי
1,191	1,549	אגרות
21,780	25,049	אחזקת משרד
30,000	30,000	שכירות משרד
8,297	7,980	ביטוח נושאי משרה
3,148	3,153	אירוח וכיבודים
1,499	682	פחת
4,460	9,141	פרסום
(22,088)	-	חובות מסופקים
26,493	10	אחרות כולל ביטולי יתרות
<u>618,929</u>	<u>609,535</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>2015</u>	<u>2016</u>	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(85,429)	(118,011)	רווח (הפסד) לפי דו"ח רווח והפסד
		התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את
356,382	367,103	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (ראה להלן)
<u>270,953</u>	<u>249,092</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(125,688)	(111,753)	השקעה ברכוש קבוע
-	500	מכירת מניות
<u>(125,688)</u>	<u>(111,253)</u>	
-----	-----	
145,265	137,839	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים בשנת החשבון
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
222,249	367,514	
<u>367,514</u>	<u>505,353</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	
		<u>התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את תזרימי</u>
		<u>המזומנים מפעילות שוטפת</u>
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:</u>
-	-	גידול בעתודה לפיצויים
809,625	730,710	פחת
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
109,026	(2,100,664)	בחייבים ויתרות חובה
(562,269)	1,737,027	בזכאים ויתרות זכות
-	30	הפרשי הצמדה מכירת השקעה
<u>356,382</u>	<u>367,103</u>	
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

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. החברה משכירה את המבנים והרכוש למוזיאון.

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 8.

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 2016

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 - השקעה בחברת בת

החברה החזיקה ב- 50% ממניות חברת פ.ל.ג. פארק תעשיות גולן בע"מ. חברת הבת תפעלה את אזורי התעשייה של המועצה ושל המועצה האזורית גולן. החברה כיום אינה פעילה. בשנת החשבון הועברו המניות תמורת העלות הנומינלית לחברה הכלכלית לישובי הגולן בע"מ.

באור 4 - רכוש קבוע

א. הרכב:

עלות -	שחיה	משרדי	מבנים	השקעות בקאנטרי קלאב	סה"כ
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
ליום 1 בינואר 2016	209,945	41,632	1,563,212	12,784,140	14,598,929
רכישות בשנת החשבון	-	-	-	62,200	62,200
ליום 31 בדצמבר 2016	209,945	41,632	1,563,212	12,846,340	14,661,129
פחת נצבר -					
ליום 1 בינואר 2016	184,540	35,396	593,305	7,316,710	8,129,951
הפרשה בשנת החשבון	12,898	682	72,290	644,840	730,710
ליום 31 בדצמבר 2016	197,438	36,078	665,595	7,961,550	8,860,661
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016	12,507	5,554	897,617	4,884,790	5,800,468
תשלומים על חשבון					73,453
					5,873,921
ב. שעורי פחת ב- (%)	6 - 20	6 - 33	4 - 20	4 - 20	

בר-לב, מרזי, גבע ושות'
 רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

באור 4 - 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
1,563,212	
1,563,212	

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
269,661	

ה. אשתקד החל תכנון למבנה חדש.

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016

באור 5 - 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.

בשנת החשבון הונפקו 740,000 ש"ח (שנה קודמת היו בתקבולים על חשבון).

באור 6 - מס הכנסה

- א. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2012.
- ב. לחברה שומות ניכויים עד וכולל שנת המס 2011.
- ג. ההפסד הנצבר לצורך מס הכנסה הוא כ- 11,214 אלפי ש"ח.

באור 7 - עסקאות עם המועצה

<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
282,705	192,873	הכנסות קאנטרי
7,755,861	3,920,941	הכנסות מפרוייקטים
15,780	15,780	הכנסות מהשכרה
55,000	62,000	הוצאות ביטוח
-	2,207,011	יתרת חו"ז מועצה

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2016

באור 8 - תמצית הדו"חות הכספיים בערכים נומינליים

א. מאזן בערכים נומינליים:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		רכוש
578,972	2,817,475	רכוש שוטף
-----	-----	
500	-	השקעה בחברת בת
-----	-----	
14,038,412	14,100,612	רכוש קבוע
(7,805,983)	(8,514,271)	עלות
23,900	73,453	בניכוי פחת נצבר
		תשלומים על חשבון
<u>6,256,329</u>	<u>5,659,794</u>	
-----	-----	
<u>6,835,801</u>	<u>8,477,269</u>	
=====	=====	
		התחייבויות והון
235,157	1,972,184	התחייבויות שוטפות
-----	-----	
4,717	4,717	עתודה לפיצויים
-----	-----	
16,656,191	17,396,191	הון עצמי
740,000	-	הון מניות
(10,800,264)	(10,895,823)	תקבולים על חשבון
		יתרת הפסד
<u>6,595,927</u>	<u>6,500,368</u>	
-----	-----	
<u>6,835,801</u>	<u>8,477,269</u>	
=====	=====	

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

באור 8 - תמצית הדו"חות הכספיים בערכים נומינליים (המשך)

ב. דו"ח רווח והפסד בערכים נומינליים

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
646,362	926,129	רווח מהשכרת מבנים
(571,955)	(563,698)	הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
473,853	92,555	רווח (הפסד) מפרוייקטים
52,094	61,525	תמלוגי דלק
(38,833)	-	הפחתת השקעות
<u>561,521</u>	<u>516,511</u>	רווח (הפסד) מפעילות
(618,858)	(609,535)	הוצאות הנהלה וכלליות
(57,337)	(93,024)	רווח (הפסד) הפעלה
(1,268)	(2,535)	הוצאות מימון, נטו
<u>(58,605)</u>	<u>(95,559)</u>	רווח (הפסד) בשנת החשבון
10,741,659	10,800,264	יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>10,800,264</u>	<u>10,895,823</u>	יתרת הפסד לסוף השנה
=====	=====	