

**החברה לפיתוח קצרין בע"מ**

**דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2020**

**תוכן הענינים**

<u>עמוד</u>	
2	דוח המבקרים הדוחות הכספיים:
3 - 4	מאזן
5	דוח רווח והפסד
6 - 8	רשימות לדוח רווח והפסד
9	דוח על תזרימי מזומנים
10 - 15	באורים לדוחות הכספיים

**בר-לב, מררי, גבע ושות', רואי חשבון**

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

**דין וחשבון רואי החשבון המבקרים****לבעלי המניות של****החברה לפיתוח קצרינ בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה לפיתוח קצרינ בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 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 והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה 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 והנהלה 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 2020 ו-2019 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 הקניה הכללי של המטבע הישראלי.

בר-לב, מררי, גבע ושות'

רואי חשבון

תאריך: 20 במאי 2021

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

מאזן  
ש"ח מדווח (באור 2)

ליום 31 בדצמבר

2019                      2020                      באור

### רכוש

#### רכוש שוטף:

2,565,240	2,665,516
624,513	154,918
11,500	10,935
438,377	295,223
3,639,630	3,126,592
-----	-----

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

(3)

#### רכוש קבוע:

16,357,775	16,436,826
(10,883,570)	(11,501,462)
21,600	27,800
5,495,805	4,963,164
-----	-----
9,135,435	8,089,756
=====	=====

עלות  
בניכוי פחת שנצבר  
תשלומים על חשבון

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

ש"ח מדווח (באור 2)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2019</u>	<u>2020</u>		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
329,543	112,561		ספקים ונותני שירותים
608,856	4,266		המחאות לפרעון
63,065	63,163		עובדים ומוסדות עבור עובדים
179,423	36,911		זכאים שונים והוצאות לשלם
528,088	178,274		הכנסות מראש
<u>1,708,975</u>	<u>395,175</u>		
-----	-----		
			<b>הון עצמי:</b>
29,410,985	29,410,985	(4)	הון מניות
(21,984,525)	(21,716,404)		יתרת הפסד
<u>7,426,460</u>	<u>7,694,581</u>		
-----	-----		
<u>9,135,435</u>	<u>8,089,756</u>		
=====	=====		

  
 לילך גבע  
 דירקטורית

  
 דמטרי אפרצב  
 יו"ר

תאריך האישור: 20 במאי 2021

הבאורים המצורפים לדוחות 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>2019</u>	<u>2020</u>		
1,304,330	1,230,731	א'	רווח מהשכרת מבנים
(494,512)	(462,756)	ב'	הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
88,842	53,422	ג'	רווח מפרויקטים
43,584	75,425		תמלוגי דלק
<u>942,244</u>	<u>896,822</u>		רווח (הפסד) מפעילות
(638,665)	(624,438)	ד'	הוצאות הנהלה וכלליות
(30,000)			הוצאות תביעה (ביאור 7)
<u>273,579</u>	<u>272,384</u>		רווח (הפסד) הפעלה
(5,390)	(4,263)		הוצאות מימון, נטו
<u>268,189</u>	<u>268,121</u>		רווח (הפסד) בשנת החשבון
<u>22,252,714</u>	<u>21,984,525</u>		יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>21,984,525</u>	<u>21,716,404</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>2019</u>	<u>2020</u>	
1,544,869	1,483,157	הכנסות מהשכרה
(133,086)	(134,221)	פחת
(54,453)	(65,205)	הוצאות אחזקה
(53,000)	(53,000)	ביטוח
<u>1,304,330</u>	<u>1,230,731</u>	רווח
=====	=====	

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

256,945	254,160	הכנסות מהפעלת קאנטרי קלאב
(500,015)	(480,659)	פחת
(251,442)	(236,257)	הוצאות תפעול
<u>(494,512)</u>	<u>(462,756)</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>2019</u>	<u>2020</u>	
4,010,213	1,536,689	<b>הכנסות</b>
465	30,000	פיתוח אזור התעשייה
-----	-----	פרוייקטים אחרים
<u>4,010,678</u>	<u>1,566,689</u>	
-----	-----	
3,921,393	1,507,916	<b>הוצאות</b>
443	5,351	פיתוח אזור התעשייה
-----	-----	פרוייקטים אחרים
<u>3,921,836</u>	<u>1,513,267</u>	
-----	-----	
<u>88,842</u>	<u>53,422</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

ביום 31 בדצמבר

2019                      2020

408,651	438,999	משכורת
49,527	59,485	אחזקת רכב
49,893	50,672	שכר מקצועי
23,230	19,968	אחזקת משרד
30,000	30,000	שכירות משרד
9,636	10,744	ביטוח נושאי משרה
10,301	2,779	אירוח וכיבודים
4,614	3,012	פחת
49,750	4,260	פרסום
3,063	4,519	אחרות כולל ביטולי יתרות
<u>638,665</u>	<u>624,438</u>	
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם



## החברה לפיתוח קצרינ בע"מ

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

לשנה שנסתיימה  
ביום 31 בדצמבר  
2019                      2020

		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u></b>
268,189	268,121	רווח (הפסד) לפי דו"ח רווח והפסד
		התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את
1,234,210	(82,594)	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (ראה להלן)
<u>1,502,399</u>	<u>185,527</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
		<b><u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u></b>
(24,048)	(85,251)	השקעה ברכוש קבוע
<u>-----</u>	<u>-----</u>	
1,478,351	100,276	עליה במזומנים ושווי מזומנים בשנת החשבון
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
1,086,889	2,565,240	
<u>2,565,240</u>	<u>2,665,516</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	
		התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את תזרימי
		המזומנים מפעילות שוטפת
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
637,715	617,892	פחת
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(174,442)	(1,313,800)	בחייבים ויתרות חובה
770,937	613,314	בזכאים ויתרות זכות
<u>1,234,210</u>	<u>(82,594)</u>	
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2020

### באור 1 - כללי

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

### באור 2 - מדיניות השבונאית

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 2020

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	
16,357,775	12,846,340	3,244,808	56,682	209,945	עלות -
79,051	-	79,051	-	-	ליום 1 בינואר 2020
<u>16,436,826</u>	<u>12,846,340</u>	<u>3,323,859</u>	<u>56,682</u>	<u>209,945</u>	רכישות בשנת החשבון
-----	-----	-----	-----	-----	ליום 31 בדצמבר 2020
10,883,570	9,666,769	967,335	47,174	202,292	פחת נצבר -
617,892	479,177	134,221	3,012	1,482	ליום 1 בינואר 2020
<u>11,501,462</u>	<u>10,145,946</u>	<u>1,101,556</u>	<u>50,186</u>	<u>203,774</u>	הפרשה בשנת החשבון
-----	-----	-----	-----	-----	ליום 31 בדצמבר 2020
4,935,364	2,700,394	2,222,303	6,496	6,171	עלות מופחתת ליום
<u>27,800</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	31 בדצמבר 2020
<u>4,963,164</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	תשלומים על חשבון
-----	-----	-----	-----	-----	ב. שעורי פחת ב- (%)
	4 - 20	4 - 20	6 - 33	6 - 20	

ג. אשתקד החל תכנון של מבנה טכנולוגיות מתקדמות.

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2020

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)
79,051	שיפוץ משרד
3,323,859	

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 הוון החכירה של הנכס הנמכר עד לשנת 2027 עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות. ההוון 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) ומנייה מיוחדת בת 0.01 ש"ח.

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2020

### באור 5 - מס הכנסה

- א. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2015.
- ב. לחברה שומות ניכויים עד וכולל שנת המס 2015.
- ג. ההפסד הנצבר לצורך מס הכנסה הוא כ- 10,447 אלפי ש"ח.

### באור 6 - עסקאות עם המועצה

<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
256,945	254,160	הכנסות קאנטרי
4,010,213	1,566,689	הכנסות מפרוייקטים
21,600	21,751	הכנסות מהשכרה
53,000	53,000	הוצאות ביטוח
438,377	295,221	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 2020

באור 8 - תמצית הדו"חות הכספיים בערכים נומינליים

א. מאזן בערכים נומינליים:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		<b>רכוש</b>
3,639,630	3,126,592	רכוש שוטף
-----	-----	
15,797,258	15,876,308	רכוש קבוע
(10,469,916)	(11,065,388)	עלות
21,600	27,800	בניכוי פחת נצבר
		תשלומים על חשבון
-----	-----	
5,348,942	4,638,720	
-----	-----	
8,988,572	7,965,312	
=====	=====	
		<b>התחייבויות והון</b>
1,708,975	395,175	התחייבויות שוטפות
-----	-----	
17,396,191	17,396,191	הון עצמי
(10,116,594)	(9,826,054)	הון מניות
		יתרת הפסד
-----	-----	
7,279,597	7,570,137	
-----	-----	
8,988,572	7,965,312	
=====	=====	

## החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2020

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>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,304,330	1,230,728	רווח מהשכרת מבנים
(472,091)	(440,335)	הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
88,842	53,422	רווח מפרוייקטים
43,584	75,425	תמלוגי דלק
<u>964,665</u>	<u>919,240</u>	רווח מפעילות
(638,665)	(624,438)	הוצאות הנהלה וכלליות
(30,000)	-	הוצאות תביעה
<u>296,000</u>	<u>294,802</u>	רווח (הפסד) הפעלה
(5,390)	(4,262)	הוצאות מימון, נטו
<u>290,610</u>	<u>290,540</u>	רווח (הפסד) בשנת החשבון
10,407,204	10,116,594	יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>10,116,594</u>	<u>9,826,054</u>	יתרת הפסד לסוף השנה