

בר-לב, מררי, גבע ושות', רואי חשבון

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

החברה לפיתוח קצרינ בע"מ

דו"חות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן הענינים

עמוד

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 2021 ו-2020 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 2021 ו-2020 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: 25 באפריל 2022

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

מאזן
ש"ח מדווח (באור 2)

ליום 31 בדצמבר

2020 2021 באור

רכוש

רכוש שוטף:

2,665,516	3,238,158	מזומנים ושווי מזומנים
154,918	168,136	לקוחות והכנסות לקבל
10,935	69,239	חייבים שונים והוצאות מראש
295,223	187,520	מועצה מקומית קצרין
<u>3,126,592</u>	<u>3,663,053</u>	
-----	-----	

(3)

רכוש קבוע:

16,436,826	16,407,692	עלות
(11,501,462)	(12,113,777)	בניכוי פחת שנצבר
27,800	202,568	תשלומים על חשבון
<u>4,963,164</u>	<u>4,496,483</u>	
-----	-----	
<u>8,089,756</u>	<u>8,159,536</u>	
=====	=====	

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

ש"ח מדווח (באור 2)

ליום 31 בדצמבר

2020 2021 באור

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

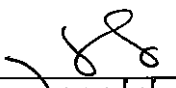
112,561	29,950
4,266	3,746
63,163	64,024
36,911	51,707
178,274	117,038
<u>395,175</u>	<u>266,465</u>
-----	-----

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

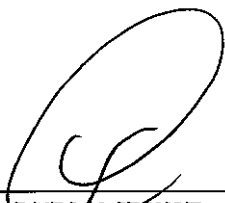
הון עצמי:

29,410,985	29,410,985	(4)
(21,716,404)	(21,517,914)	
<u>7,694,581</u>	<u>7,893,071</u>	
-----	-----	
<u>8,089,756</u>	<u>8,159,536</u>	
=====	=====	

הון מניות
יתרת הפסד



 לילך גבע
 דירקטורית



 דמורי אפרצב
 יו"ר

תאריך האישור: 25 באפריל 2022

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מורי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרינ בע"מ

דו"ח רווח והפסד
ש"ח מדיווח (באור 2)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	רשימה
1,230,731	1,283,314	א' רווח מהשכרת מבנים
(462,756)	(466,239)	ב' הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
53,422	4,402	ג' רווח מפרויקטים
-	20,200	אחרות
75,425	42,720	תמלוגי דלק
<u>896,822</u>	<u>884,397</u>	רווח מפעילות
(624,438)	(680,970)	ד' הוצאות הנהלה וכלליות
<u>272,384</u>	<u>203,427</u>	רווח הפעלה
(4,263)	(4,937)	הוצאות מימון, נטו
<u>268,121</u>	<u>198,490</u>	רווח בשנת החשבון
21,984,525	21,716,404	יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>21,716,404</u>	<u>21,517,914</u>	יתרת הפסד לסוף השנה
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מורי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

רשימות לדו"ח רווח והפסד

רשימה א' – רווח מהשכרת מבנים

ש"ח מדווח (באור 2)

לשנה שנתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
1,483,157	1,563,448	הכנסות מהשכרה
(134,221)	(137,170)	פחת
(65,205)	(97,708)	הוצאות אחזקה
(53,000)	(45,256)	ביטוח
<u>1,230,731</u>	<u>1,283,314</u>	רווח
=====	=====	

רשימה ב' – הפעלת קאנטרי קלאב

ש"ח מדווח (באור 2)

254,160	252,580	הכנסות מהפעלת קאנטרי קלאב
(480,659)	(473,719)	פחת
(236,257)	(245,100)	הוצאות תפעול
<u>(462,756)</u>	<u>(466,239)</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)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
		הכנסות
1,536,689	1,930,570	פיתוח אזור התעשייה
30,000	-	פרוייקטים אחרים
<u>1,566,689</u>	<u>1,930,570</u>	
-----	-----	
		הוצאות
1,507,916	1,926,168	פיתוח אזור התעשייה
5,351	-	פרוייקטים אחרים
<u>1,513,267</u>	<u>1,926,168</u>	
-----	-----	
<u>53,422</u>	<u>4,402</u>	רווח (הפסד) מפרוייקטים
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מורי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

רשימות לדו"ח רווח והפסד

רשימה ד' - הוצאות הנהלה וכלליות
ש"ח מדיווח (באור 2)

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
438,999	436,951	משכורת
59,485	70,353	אחזקת רכב
50,672	74,627	שכר מקצועי
19,968	65,582	אחזקת משרד
30,000	2,097	שכירות משרד
10,744	14,815	ביטוח נושאי משרה
2,779	2,149	אירוח וכיבודים
3,012	1,426	פחת
4,260	639	פרסום
4,519	12,331	אחרות כולל ביטולי יתרות
<u>624,438</u>	<u>680,970</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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>		
268,121	198,490	רווח (הפסד) לפי דו"ח רווח והפסד
(82,594)	519,786	התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (ראה להלן)
185,527	718,276	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>		
(85,251)	(145,634)	השקעה ברכוש קבוע
-----	-----	
100,276	572,642	עליה במזומנים ושווי מזומנים בשנת החשבון
2,565,240	2,665,516	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
2,665,516	3,238,158	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	
<u>התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:		
617,892	612,315	פחת
(1,313,800)	36,181	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
613,314	(128,710)	בחייבים ויתרות חובה
		בזכאים ויתרות זכות
(82,594)	519,786	
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

באור 1 - כללי

- א. החברה שנתאגדה בחודש דצמבר 1980 הינה בבעלות מלאה של המועצה המקומית קצרין ("המועצה").
- ב. מטרותיה 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 למחזיאון 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 2021

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:

ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
סה"כ	השקעות בקאנטרי קלאב	מבנים	רהוט וציוד משרדי	בריכת שחיה	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
16,436,826	12,846,340	3,323,859	56,682	209,945	עלות -
(29,134)	-	(29,134)	-	-	ליום 1 בינואר 2021
					רכישות נטו בשנת החשבון
16,407,692	12,846,340	3,294,725	56,682	209,945	ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	-----	-----	
11,501,462	10,145,946	1,101,556	50,186	203,774	פחת נצבר -
612,315	472,237	137,170	1,426	1,482	ליום 1 בינואר 2021
					הפרשה בשנת החשבון
12,113,777	10,618,183	1,238,726	51,612	205,256	ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	-----	-----	
4,293,915	2,228,157	2,055,999	5,070	4,689	עלות מופחתת ליום
	=====	=====	=====	=====	31 בדצמבר 2021
202,568					תשלומים על חשבון
4,496,483					
=====					
	4 - 20	4 - 20	6 - 33	6 - 20	ב. שעורי פחת ב- (%)

ג. תשלומים על חשבון - תכנון של מבנה טכנולוגיות מתקדמות.

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדרו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021

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
1,574,382	מבנה להשכרה במרכז המסחרי (ה' להלן)
157,131	שיפוץ משרד
<u>3,294,725</u>	
=====	

בשנת 2004 רכשה החברה מבנה ששימש בעבר כמחיאון בית בובות. בשנת 2005 נמכרו 55% ממבנה המחיאון 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 הון 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
<u>269,661</u>	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
<u>29,410,985</u>	<u>18,000,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א
=====	=====	
<u>29,410,985</u>		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 2021

באור 5 - מס הכנסה

- א. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2016.
- ב. לחברה שומות ניכויים עד וכולל שנת המס 2016.
- ג. ההפסד הנצבר לצורך מס הכנסה הוא כ- 10,304 אלפי ש"ח.

באור 6 - עסקאות עם המועצה

<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
254,160	252,580	הכנסות קאנטרי
1,566,689	1,930,570	הכנסות מפרוייקטים
21,751	22,141	הכנסות מהשכרה
53,000	45,256	הוצאות ביטוח
295,221	187,520	יתרת חו"ז מועצה

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

באור 7 - תמצית הדו"חות הכספיים בערכים נומינליים

א. מאזן בערכים נומינליים:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		רכוש
3,126,592	3,663,053	רכוש שוטף
-----	-----	
15,876,308	15,847,175	רכוש קבוע
(11,065,388)	(11,655,279)	עלות
27,800	202,568	בניכוי פחת נצבר
		תשלומים על חשבון
4,838,720	4,394,464	
-----	-----	
7,965,312	8,057,517	
=====	=====	
		התחייבויות והון
395,175	266,465	התחייבויות שוטפות
-----	-----	
17,396,191	17,396,191	הון עצמי
(9,826,054)	(9,605,139)	הון מניות
		יתרת הפסד
7,570,137	7,791,052	
-----	-----	
7,965,312	8,057,517	
=====	=====	

החברה לפיתוח קצרינ בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2021

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

ב. דו"ח רווח והפסד בערכים נומינליים

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
ש"ח	ש"ח	
1,230,728	1,283,314	רווח מהשכרת מבנים
(440,335)	(443,817)	הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
53,422	4,402	רווח מפרוייקטים
-	20,200	אחרות
75,425	42,720	תמלוגי דלק
919,240	906,819	רווח מפעילות
(624,438)	(680,970)	הוצאות הנהלה וכלליות
294,802	225,849	רווח (הפסד) הפעלה
(4,262)	(4,934)	הוצאות מימון, נטו
290,540	220,915	רווח (הפסד) בשנת החשבון
10,116,594	9,826,054	יתרת הפסד לתחילת השנה
9,826,054	9,605,139	יתרת הפסד לסוף השנה
=====	=====	