

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 2022

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 2022 ו-1 2021 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 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 שישומו 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 2022 ו-1 2021 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: 23 באפריל 2023

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

מאזן
ש"ח מדווח (באור 2)

ליום 31 בדצמבר
2021 2022 באור

רכוש

רכוש שוטף:

3,238,158	4,154,254	מזומנים ושווי מזומנים
168,136	186,380	לקוחות והכנסות לקבל
69,239	55,204	חייבים שונים והוצאות מראש
187,520	196,634	מועצה מקומית קצרין
<u>3,663,053</u>	<u>4,592,472</u>	
-----	-----	

(3)

רכוש קבוע:

16,407,692	16,384,287	עלות
(12,113,777)	(12,682,877)	בניכוי פחת שנצבר
202,568	314,879	תשלומים על חשבון
<u>4,496,483</u>	<u>4,016,289</u>	
-----	-----	
<u>8,159,536</u>	<u>8,608,761</u>	
=====	=====	

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

ש"ח מדווח (באור 2)

ליום 31 בדצמבר

2021 2022 באור

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

29,950	88,415
3,746	48,337
64,024	65,501
51,707	62,111
117,038	147,301
<u>266,465</u>	<u>411,665</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)
(21,517,914)	(21,213,889)	

הון מניות
יתרת הפסד

<u>7,893,071</u>	<u>8,197,096</u>
-----	-----
<u>8,159,536</u>	<u>8,608,761</u>
=====	=====

ליילך גבע
דירקטורית

ד"מטרי אפרזב
יו"ר

תאריך האישור: 23 באפריל 2023

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>2021</u>	<u>2022</u>	<u>רשימה</u>
1,283,314	1,343,963	א' רווח מהשכרת מבנים
(466,239)	(452,518)	ב' הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
4,402	34,737	ג' רווח מפרויקטים
20,200	12,821	אחרות
42,720	65,528	תמלוגי דלק
<u>884,397</u>	<u>1,004,531</u>	רווח מפעילות
(680,970)	(694,860)	ד' הוצאות הנהלה וכלליות
<u>203,427</u>	<u>309,671</u>	רווח הפעלה
(4,937)	(5,646)	הוצאות מימון, נטו
<u>198,490</u>	<u>304,025</u>	רווח בשנת החשבון
21,716,404	21,517,914	יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>21,517,914</u>	<u>21,213,889</u>	יתרת הפסד לסוף השנה
<u>=====</u>	<u>=====</u>	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מורי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרינ בע"מ

רשימות לדו"ח רווח והפסד

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

<u>לשנה שנתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
1,563,448	1,603,323	הכנסות מהשכרה
(137,170)	(128,893)	פחת
(97,708)	(73,607)	הוצאות אחזקה
(45,256)	(56,860)	ביטוח
<u>1,283,314</u>	<u>1,343,963</u>	רווח
=====	=====	

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

252,580	258,821	הכנסות מהפעלת קאנטרי קלאב
(473,719)	(460,065)	פחת
(245,100)	(251,274)	הוצאות תפעול
<u>(466,239)</u>	<u>(452,518)</u>	הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
=====	=====	

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 ג' – פרויקטים

ש"ח מדווח (באור 2)

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	הכנסות
1,930,570	3,676,469	פיתוח אזור התעשייה
		הוצאות
(1,926,168)	(3,641,732)	פיתוח אזור התעשייה
<u>4,402</u>	<u>34,737</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 מדווח (באור 2)

לשנה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
436,951	449,952	משכורת
70,353	78,154	אחזקת רכב
74,627	51,008	שכר מקצועי
65,582	33,919	אחזקת משרד
2,097	-	שכירות משרד
14,815	17,778	ביטוח נושאי משרה
2,149	2,623	אירוח וכיבודים
1,426	4,432	פחת
639	47,040	פרסום
12,331	9,954	אחרות כולל ביטולי יתרות
<u>680,970</u>	<u>694,860</u>	
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

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

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2021 2022

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לפי דו"ח רווח והפסד

198,490 304,025

התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (ראה להלן)

519,786 726,749

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

718,276 1,030,774

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע

(145,634) (114,678)

עליה במזומנים ושווי מזומנים בשנת החשבון

572,642 916,096

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

2,665,516 3,238,158

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

3,238,158 4,154,254

=====

התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את תזרימי

המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:

פחת

612,315 594,872

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

בחייבים ויתרות חובה

בזכאים ויתרות זכות

36,181 (13,323)

(128,710) 145,200

519,786 726,749

=====

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022

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 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 2022

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:

עלות -	ברכת שחיה ש"ח	רהוט וציור משרדי ש"ח	מבנים ש"ח	השקעות בקאנטרי קלאב ש"ח	סה"כ ש"ח
ליום 1 בינואר 2022	209,945	56,682	3,294,725	12,846,340	16,407,692
רכישות נטו בשנת החשבון	-	2,367	-	-	2,367
גריעות בשנת החשבון	-	(25,772)	-	-	(25,772)
ליום 31 בדצמבר 2022	209,945	33,277	3,294,725	12,846,340	16,384,287
פחת נצבר -					
ליום 1 בינואר 2022	205,256	51,612	1,238,726	10,618,183	12,113,777
הפרשה בשנת החשבון	1,482	4,432	128,893	460,065	594,872
ביטול בגין גריעות	-	(25,772)	-	-	(25,772)
ליום 31 בדצמבר 2022	206,738	30,272	1,367,619	11,078,248	12,682,877
עלות מופחתת ליום					
31 בדצמבר 2022	3,207	3,005	1,927,106	1,768,092	3,701,410
תשלומים על חשבון					
					314,879
					4,016,289

ב. שעורי פחת ב- (%) 6 - 20 6 - 33 4 - 20 4 - 20
ג. תשלומים על חשבון - תכנון של מבנה טכנולוגיות מתקדמות.

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2022

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>	
<u>=====</u>	

בשנת 2004 רכשה החברה מבנה ששימש בעבר כמחיאון 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 הלוואה של הנכס הנמכר עד לשנת 2027 עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות. ההלוואה בוצע בתחילת שנת 2006.

ד. מבנה תעשייה:

13,242,775	השקעה במבנה
(12,973,114)	השתתפות החטיבה להתיישבות
<u>269,661</u>	השקעה, נטו
<u>=====</u>	

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
<u>29,410,985</u>	<u>=====</u>	ב. בשקלים מדווחים:
<u>=====</u>		בנוסף יש 100 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח (רשום 9,990 מניות) ומניה מיוחדת בת 0.01 ש"ח.

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדרו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022

באור 5 - מס הכנסה

- א. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2017.
ב. לחברה שומות ניכויים עד וכולל שנת המס 2017.
ג. ההפסד הנצבר לצורך מס הכנסה הוא כ 10,012 אלפי ש"ח.

באור 6 - עסקאות עם המועצה

לשנה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2021 2022

ש"ח ש"ח

252,580	258,821	הכנסות קאנטרי
1,930,570	3,676,469	הכנסות מפרוייקטים
22,141	22,206	הכנסות מהשכרה
45,256	56,860	הוצאות ביטוח
187,520	196,634	יתרת חר"ז מועצה

החברה לפיתוח קצריץ בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022

באור 7 - תמצית הדו"חות הכספיים בערכים נומינליים

א. מאזן בערכים נומינליים:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		רכוש
3,663,053	4,592,472	רכוש שוטף
-----	-----	
15,847,175	15,823,889	רכוש קבוע
(11,655,279)	(12,202,078)	עלות
202,568	314,879	בניכוי פחת נצבר
		תשלומים על חשבון
-----	-----	
4,394,464	3,936,690	
-----	-----	
8,057,517	8,529,162	
=====	=====	
		התחייבויות והון
266,465	411,665	התחייבויות שוטפות
-----	-----	
17,396,191	17,396,191	הון עצמי
(9,605,139)	(9,278,694)	הון מניות
		יתרת הפסד
-----	-----	
7,791,052	8,117,497	
-----	-----	
8,057,517	8,529,162	
=====	=====	

בר-לב, מרדי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרינ בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2022

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

ב. דו"ח רווח והפסד בערכים נומינליים

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
ש"ח	ש"ח	
1,283,314	1,343,961	רווח מהשכרת מבנים
(443,817)	(431,578)	הפסד מהפעלת קאנטרי קלאב
4,402	34,737	רווח מפרוייקטים
20,200	12,821	אחרות
42,720	65,528	תמלוגי דלק
906,819	1,025,469	רווח מפעילות
(680,970)	(694,860)	הוצאות הנהלה וכלליות
225,849	330,609	רווח (הפסד) הפעלה
(4,934)	(4,164)	הוצאות מימון, נטו
220,915	326,445	רווח (הפסד) בשנת החשבון
9,826,054	9,605,139	יתרת הפסד לתחילת השנה
9,605,139	9,278,694	יתרת הפסד לסוף השנה
=====	=====	

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון