

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 2023

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 2023 ו-1 2022 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 ולבצע 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 2023 ו-1 2022 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: 21 באפריל 2024

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

מאזן

ש"ח מדווח (באור 2)

ליום 31 בדצמבר

2022 2023 באור

רכוש

רכוש שוטף:

4,154,254	4,576,198	מזומנים ושווי מזומנים
186,380	364,367	לקוחות והכנסות לקבל
55,204	34,925	חייבים שונים והוצאות מראש
196,634	409,620	מועצה מקומית קצרין
<u>4,592,472</u>	<u>5,385,110</u>	
-----	-----	

(3)

רכוש קבוע:

16,384,287	16,384,287	עלות
(12,682,877)	(13,264,440)	בניכוי פחת שנצבר
314,879	535,159	תשלומים על חשבון
<u>4,016,289</u>	<u>3,655,006</u>	
-----	-----	
<u>8,608,761</u>	<u>9,040,116</u>	
=====	=====	

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

ש"ח מדווח (באור 2)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>באור</u>
88,415	11,485	
48,337	827	
65,501	63,480	
62,111	36,535	
147,301	341,603	
<u>411,665</u>	<u>453,930</u>	
-----	-----	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

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

הון עצמי:

הון מניות
יתרת הפסד

29,410,985	29,410,985	(4)
(21,213,889)	(20,824,799)	
<u>8,197,096</u>	<u>8,586,186</u>	
-----	-----	
<u>8,608,761</u>	<u>9,040,116</u>	
=====	=====	


אורן משולמן
מנכ"ל


יהודה דואה
יו"ר

תאריך האישור: 21 באפריל 2024

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרינ בע"מ

דו"ח רווח והפסד
ש"ח מדווח (באור 2)

לשנה שנתיימה

ביום 31 בדצמבר

<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>רשימה</u>	
			הכנסות
1,603,323	1,509,588	(א')	מהשכרת מבנים
258,821	270,104	(ב')	מהפעלת קאנטרי קלאב
3,676,469	4,062,475	(ג')	מביצוע עבודות
65,528	70,852		מתמלוגי דלק
12,821	62,030		אחרות
<u>5,616,962</u>	<u>5,975,049</u>		סה"כ הכנסות
-----	-----		
			עלות הפעילות
259,360	269,245	(א')	השכרת מבנים
711,339	719,888	(ב')	הפעלת קאנטרי קלאב
3,641,732	3,841,464	(ג')	ביצוע עבודות
<u>4,612,431</u>	<u>4,830,597</u>		סה"כ עלות
-----	-----		
1,004,531	1,144,452		רווח מפעילות
(694,860)	(747,137)	(ד')	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>309,671</u>	<u>397,315</u>		רווח הפעלה
(5,646)	(8,225)		הוצאות מימון, נטו
<u>304,025</u>	<u>389,090</u>		רווח בשנת החשבון
21,517,914	21,213,889		יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>21,213,889</u>	<u>20,824,799</u>		יתרת הפסד לסוף השנה
=====	=====		

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

לשנה שנתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
1,603,323	1,509,588	הכנסות מהשכרה
(128,893)	(122,602)	פחת
(73,607)	(70,693)	הוצאות אחזקה
(56,860)	(75,950)	ביטוח
<u>1,343,963</u>	<u>1,240,343</u>	רווח
=====	=====	

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

258,821	270,104	הכנסות מהפעלת קאנטרי קלאב
(460,065)	(457,651)	פחת
(251,274)	(262,237)	הוצאות תפעול
<u>(452,518)</u>	<u>(449,784)</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 ביום 31 בדצמבר 2023

<u>רווח</u>	<u>הוצאות</u>	<u>הכנסות</u>	
221,954	2,695,349	2,917,303	פיתוח אזור התעשייה
13,586	467,097	480,683	מרכז ספורט קהילתי
22,471	642,018	664,489	שיפוץ כבישים
(37,000)	37,000	-	הוצאות כלליות
<u>221,011</u>	<u>3,841,464</u>	<u>4,062,475</u>	
=====	=====	=====	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

<u>רווח</u>	<u>הוצאות</u>	<u>הכנסות</u>	
34,737	3,641,732	3,676,469	פיתוח אזור התעשייה
<u>34,737</u>	<u>3,641,732</u>	<u>3,676,469</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 ד' - הוצאות הנהלה וכלליות
ש"ח מדווח (באור 2)

לשנה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2022

2023

449,952	476,540	משכורת
78,154	79,522	אחזקת רכב
51,008	52,709	שכר מקצועי
33,919	37,903	אחזקת משרד
17,778	17,111	ביטוח נושאי משרה
2,623	4,115	אירוח וכיבודים
4,432	1,310	פחת
47,040	63,022	פרסום
9,954	8,469	אחרות כולל ביטולי יתרות
-	6,436	שומות מס הכנסה
<u>694,860</u>	<u>747,137</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		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
304,025	389,090	רווח (הפסד) לפי דו"ח רווח והפסד
		התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את
726,749	253,134	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (ראה להלן)
<u>1,030,774</u>	<u>642,224</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(114,678)	(220,280)	השקעה ברכוש קבוע
<u>-----</u>	<u>-----</u>	
916,096	421,944	עליה במזומנים ושווי מזומנים בשנת החשבון
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
3,238,158	4,154,254	
<u>4,154,254</u>	<u>4,576,198</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	
		<u>התאמות להפסד הדרושות כדי להציג את תזרימי</u>
		<u>המזומנים מפעילות שוטפת</u>
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
594,872	581,563	פחת
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(13,323)	(370,694)	בחייבים ויתרות חובה
145,200	42,265	בזכאים ויתרות זכות
<u>726,749</u>	<u>253,134</u>	
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

בר-לב, מורי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

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 תעשיה, 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 2023

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 -	בריכת שחיה ש"ח	רהוט וציוד משרדי ש"ח	מבנים ש"ח	השקעות בקאנטרי קלאב ש"ח	סדה"כ ש"ח
ליום 1 בינואר 2023					
ליום 31 בדצמבר 2023	209,945	33,277	3,294,725	12,846,340	16,384,287
פחת נצבר -					
ליום 1 בינואר 2023	206,738	30,272	1,367,619	11,078,248	12,682,877
הפרשה בשנת החשבון	1,482	1,310	122,602	456,169	581,563
ליום 31 בדצמבר 2023	208,220	31,582	1,490,221	11,534,417	13,264,440
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023	1,725	1,695	1,804,504	1,311,923	3,119,847
תשלומים על חשבון					535,159
					3,655,006
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 קצרינ בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

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 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
<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 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.

בד-לב, מורי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

באור 5 - מס הכנסה

- א. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018.
- ב. לחברה שומות ניכויים עד וכולל שנת המס 2021.
- ג. ההפסד הנצבר לצורך מס הכנסה הוא כ 9,973 אלפי ש"ח.

באור 6 - עסקאות עם המועצה

לשנה שנתיימה

ביום 31 בדצמבר

2022 2023

ש"ח ש"ח

258,821	270,104	הכנסות קאנטרי
3,676,469	4,062,475	הכנסות מפרוייקטים
22,206	23,375	הכנסות מהשכרה
56,860	75,950	הוצאות ביטוח
196,634	409,620	יתרת חו"ז מועצה

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

באור 7 - תמצית הדו"חות הכספיים בערכים נומינליים

א. מאזן בערכים נומינליים:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		רכוש
4,592,472	5,385,110	רכוש שוטף
-----	-----	
15,823,889	15,823,889	רכוש קבוע
(12,202,078)	(12,761,217)	עלות
314,879	535,159	בניכוי פחת נצבר
		תשלומים על חשבון
3,936,690	3,597,831	
-----	-----	
8,529,162	8,982,941	
=====	=====	
		התחייבויות והון
411,665	453,930	התחייבויות שוטפות
-----	-----	
17,396,191	17,396,191	הון עצמי
(9,278,694)	(8,867,180)	הון מניות
		יתרת הפסד
8,117,497	8,529,011	
-----	-----	
8,529,162	8,982,941	
=====	=====	

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

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

ב. דו"ח רווח והפסד בערכים נומינליים

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
5,616,962	5,975,049	הכנסות
(4,591,493)	(4,808,174)	עלות הפעילות
<u>1,025,469</u>	<u>1,166,875</u>	רווח מפעילות
(694,860)	(747,137)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>330,609</u>	<u>419,738</u>	רווח (הפסד) הפעלה
(4,164)	(8,224)	הוצאות מימון, נטו
<u>326,445</u>	<u>411,514</u>	רווח (הפסד) בשנת החשבון
9,605,139	9,278,694	יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>9,278,694</u>	<u>8,867,180</u>	יתרת הפסד לסוף השנה
=====	=====	