



**אוצר מפעלי ים בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

## אוצר מפעלי ים בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

### תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון בהון
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-22	באורים לדוחות הכספיים



**פריידקס ושות'**  
**FREIDKES & CO. CPA**

Member of:  
**INTEGRA INTERNATIONAL\***  
*Your Global Advantage*

ARIE BIGER, CPA  
NOAM AMIR, CPA  
ROBY ALMOG, CPA  
LIOR STINUS, CPA  
EDNA SHMUELI, CPA  
BARY OREN, M.B.A., CPA

SHARONA LUPOVITZ, CPA  
ELI ENGEL, M.B.A., CPA  
YAFIT MIZRACHI - ITZHAK, CPA  
IAN ARINZON, CPA  
RONI RACHMANI, CPA  
ALEX ROSENBERG, CPA  
AMIT DANINO, CPA

NAHUM FREIDKES, CPA & LLB, Founder  
ORIEL LAHAV, CPA, Founder  
ARIE HANNAN, CPA  
HAIM OREN, CPA

ר"ח אריה ביגר,  
ר"ח נעם עמיד,  
ר"ח רובי אלמג,   
ר"ח ליאור סטינוס,  
ר"ח עדנה שמואלי,  
ר"ח ברי אורן, M.B.A.

ר"ח שרונה לופוביץ',  
ר"ח אלי אנגל, M.B.A.  
ר"ח יפית מורח-יצחק,  
ר"ח יאן ארינזון,  
ר"ח רוני רחמני,  
ר"ח אלכס רוזנברג,  
ר"ח עמית דנינו,

ר"ח ומשפטן, מייסד נחום פריידקס,  
ר"ח, מייסד אוריאל להב,  
ר"ח אריה חנן,  
ר"ח חיים אורן,

### **דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אוצר מפעלי ים בע"מ**

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של אוצר מפעלי ים בע"מ (להלן – החברה) ליום 31 בדצמבר 2023 ואת דוח רווח והפסד, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלת החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 29 במאי 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלת החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

*(עו"ש)*  
פריידקס ושות',  
רואי - חשבון

תל-אביב, י"ד אייר תשפ"ד  
22 במאי 2024

**פריידקס ושות' רואי חשבון | FREIDKES & CO. CPA**

רח' קרליבך 10, ת.ד. 20034 ת"א 6120001 | 6120001 Israel | 10 Carlebach St. P.O.B 20034 Tel-Aviv 6120001  
Tel: 03-6242977 | Fax: 03-7604646 | mail@frcpa.co.il | www.freidkes.co.il

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
103,580	112,363		<b>נכסים שוטפים</b>
317	324		מזומנים ושווי מזומנים
2,169	2,467	3	פקדונות בתאגידים בנקאיים לקוחות
441	1,371	4	חייבים ויתרות חובה
<u>106,507</u>	<u>116,525</u>		
247,855	243,206	5	<b>נכסים לא שוטפים</b>
143	140	6	נדל"ן להשקעה
<u>247,998</u>	<u>243,346</u>		רכוש קבוע
<u>354,505</u>	<u>359,871</u>		
9,224	9,706	8	<b>התחייבויות שוטפות</b>
8,833	7,703		חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד פיננסי
8,954	7,116	7	ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות
<u>27,011</u>	<u>24,525</u>		
130,480	125,149	8	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
1,156	1,306	16ה'	הלוואה מתאגיד פיננסי מיסים נדחים
<u>131,636</u>	<u>126,455</u>		
195,858	208,891	10	<b>הון עצמי</b>
<u>354,505</u>	<u>359,871</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

 עדו ליכטנשטיין סמנכ"ל כספים	 ירון קליין מנכ"ל	 נתן וולוד יו"ר לשיבת דירקטוריון	22 במאי 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	--	--	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
54,440	65,121	57,036	11	הכנסות
26,461	31,038	31,383	12	עלות ההכנסות
27,979	34,083	25,653		רווח גולמי
4,300	5,035	5,229	13	הוצאות הנהלה וכלליות
23,679	29,048	20,424		רווח מפעולות רגילות
6,050	9,138	2,321	14	הוצאות מימון, נטו
-	2,105	-	15	הכנסות אחרות
17,629	22,015	18,103		רווח לפני מסים על ההכנסה
4,883	5,929	5,066	16	מיסים על ההכנסה
12,746	16,086	13,037		רווח לשנה

**הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים**

=====

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת</u> <u>רווח</u>	<u>קרן הון</u> אלפי ש"ח	<u>הון המניות</u>	
				<b>לשנה שהסתיימה ביום 31</b>
				<b>בדצמבר 2023</b>
195,858	147,303	10,714	37,841	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(4)	-	(4)	-	העברה מקרן הון
13,037	13,037	-	-	רווח לשנה
<u>208,891</u>	<u>160,340</u>	<u>10,710</u>	<u>37,841</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
				<b>לשנה שהסתיימה ביום 31</b>
				<b>בדצמבר 2022</b>
178,759	131,217	9,701	37,841	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,013	-	1,013	-	העברה לקרן הון
16,086	16,086	-	-	רווח לשנה
<u>195,858</u>	<u>147,303</u>	<u>10,714</u>	<u>37,841</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
				<b>לשנה שהסתיימה ביום 31</b>
				<b>בדצמבר 2021</b>
164,905	118,470	8,594	37,841	יתרה ליום 1 בינואר 2021
1,107	-	1,107	-	העברה לקרן הון
12,746	12,746	-	-	רווח לשנה
<u>178,758</u>	<u>131,216</u>	<u>9,701</u>	<u>37,841</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות</u>
			<u>שוטפת</u>
12,746	16,087	13,037	רווח לפי דוח רווח והפסד
			ההתאמות הדרושות להצגת
12,868	19,427	8,410	תזרים המזומנים מפעילות
			שוטפת - נספח
25,614	35,514	21,447	מזומנים נטו שנבעו
			מפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות</u>
			<u>השקעה</u>
(3,538)	(3,452)	(4,238)	השקעות ברכוש קבוע
			ונדליין להשקעה
26,000	-	-	הפקדת פקדונות בתאגידים
			בנקאיים
			מזומנים נטו שנבעו
22,462	(3,452)	(4,238)	מפעילות (ששימשו
			לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות</u>
			<u>מימון</u>
(4)	(6)	(4)	דיבידנד ששולם
(8,399)	(8,938)	(8,422)	פרעון הלוואות מתאגיד
			פיננסי
(8,403)	(8,944)	(8,426)	מזומנים נטו שנבעו
			מפעילות מימון (ששימשו
			לפעילות מימון)
39,673	23,118	8,783	עליה במזומנים ושווי
			מזומנים
40,789	80,462	103,580	יתרת מזומנים ושווי
			מזומנים לתחילת השנה
80,462	103,580	112,363	יתרת מזומנים ושווי
			מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>הכנסות והוצאות שאינן</u>
			<u>כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
			פחת
8,587	8,787	8,890	מיסים נדחים, נטו
96	86	150	שערוך פקדונות בתאגידי
(2)	(1)	(7)	בנקאיים
3,460	7,324	3,573	שערוך הלוואות מתאגיד
			פיננסי
			<u>שינויים בסעיפי רכוש</u>
			<u>והתחייבויות</u>
			עליה בלקוחות
(746)	(335)	(298)	ירידה (עליה) בחייבים
(2,334)	4,202	(930)	ויתרות חובה
2,711	353	(1,130)	עליה (ירידה) בספקים
			ונותני שירותים
1,096	(989)	(1,838)	עליה (ירידה) בזכאים
			ויתרות זכות
<u>12,868</u>	<u>19,427</u>	<u>8,410</u>	

**הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים**

=====

**באור 1 - כללי**

א. אוצר מפעלי ים (להלן - החברה) התאגדה ביום 6 בדצמבר 1936 ומספרה הרשום ברשם החברות 520010547. החברה עוסקת בתפעול ובניהול של שטחי נמל תל אביב.

ב. ביום 17 בדצמבר 2015 נחתם הסכם בין מדינת ישראל ועיריית תל אביב - יפו (להלן - העירייה) בנוגע להפרדת האחזקות בחברות מעורבות בהן החזיקו שני הצדדים. העברת המניות בוצעה ביום 15 ביוני 2016 וכחלק ממימוש הסכם זה הועברו 82.63% ממניות החברה לחברת אתרים בחוף תל אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב יפו בע"מ (חברה בבעלות מלאה של העירייה, להלן - אתרים). עם העברת המניות החברה מהמדינה לאתרים חתמה החברה על הסכם עם רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) בו ניתנה לה זכות חכירה ל-49 שנה בנכסיה ובכך הוסדרו מחלוקות עבר בין החברה לרמ"י. למימון פעולות אלו קיבלה החברה הלוואה מקבוצת מנורה-מבטחים בהיקף של 175 מיליוני שקלים לתקופה של 20 שנה. לטובת ההלוואה שיעבדה החברה את נכסיה ואת זכויות החכירה שלה בנכסיה, את חוזי השכירות, את פוליסות הביטוח של הנכסים ואת חשבון הבנק של החברה בו מתקיימת הפעילות השוטפת שלה. לאחר רכישת מניות החברה על ידי אתרים נחתם הסכם ניהול בין החברות במסגרתו נקבעה אתרים כגוף המנהל של החברה.

ג. מלחמת חרבות ברזל -

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי ולשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

בעקבות האטה בפעילות העיסוקית והכלכלית במתחמים בהם פועלת החברה וירידה בפדיונות השוכרים החליטה החברה בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 26 בדצמבר 2023 על מתווה הנחות לשוכרים כדלקמן:

- בגין חודשים אוקטובר – נובמבר ניתנה הנחה ממוצעת של 75% מדמי השכירות.

- בגין חודש דצמבר ניתנה הנחה ממוצעת של 25% מדמי השכירות (לשוכרים מסויימים ניתנה הנחה של 75% גם בגין חודש דצמבר)

היקף ההנחות שניתנו בהתאם למתווה הסתכם בכ- 7.5 מיליוני ש"ח בשנת הדוח.

החברה ממשיכה לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה. בשלב זה ההנהלה לא צופה השלכות מהותיות על פעילות החברה.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי, הינם כדלקמן:

**א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים**

- (1) החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים בממדד המחירים לצרכן. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12, בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים, הופסקה התאמת הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004. הסכומים המותאמים שנכללו במאזן ליום 31 בדצמבר 2003 (מועד המעבר) שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בערכים נומינליים.
- (2) סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
- (3) בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

**ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

**ג. שימוש באומדנים**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות והנחות המשפיעים על יסוּם המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים. אומדנים והנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

**ד. מזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנוילותן גבוהה, לרבות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

**ה. הפרשה לחובות מסופקים**

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

**ו. נדלין להשקעה**

נדלין להשקעה הינו נדלין (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

דמי חכירה מהוונים ששולמו לרמ"י על פי הסכם חכירה של נכסי המקרקעין נכללו בדוחות הכספיים במסגרת סעיף הנדליין להשקעה.

נדליין להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדליין להשקעה נמדד לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר.

מבנים ותשתיות מופחתים על בסיס שיטת הקו הישר בשיעור שנתי של 4%-10%, הנחשב כמספיק להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם. דמי החכירה למינהל מופחתים לאורך תקופת החכירה (49 שנים). שליש מעלות הרכישה מיוחס לקרקע ואינו מופחת.

נדליין להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין הערך המאזני נזקפת לרווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

#### ז. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות, בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לאורך תקופת החיים השימושיים בנכסים כדלקמן:

	%
מבנים ותשתיות	4 - 10
רהוט וציוד משרדי	6 - 33

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד הנובע מגריעת הנכס מחושב לפי ההפרש בין התקבולים ממכירת הנכס לבין ערכו המאזני במועד הגריעה, ונזקף לדוח רווח והפסד.

#### ח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינת ירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהשווי המאזני אינו בר-השבה. במקרים בהם השווי המאזני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה של הנכס לבין שווי השימוש שלו, הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו בתום חייו. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך של נכס, יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

ט. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה קיימת מחוייבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

י. הכרה בהכנסות

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות בעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות לפי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה.

להלן מפורטת שיטת ההכרה בהכנסות של החברה:

(1) הכנסות מהשכרת נכסים מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

(2) הכנסות מהפעלת חניון מוכרות במועד הכניסה לחניה.

יא. מיסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד.

(1) מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדוח הכספי, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

(2) מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדוח הכספי.

בתאריך הדוח הכספי נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצרכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יב. בסיס ההצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.96% (שנת 2022 - עליה בשיעור של 5.26%).

באור 3 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,477	2,101
603	366
89	-
<u>2,169</u>	<u>2,467</u>

הכנסות לקבל  
כרטיסי אשראי  
המחאות לגביה

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
436	719
-	498
5	154
<u>441</u>	<u>1,371</u>

הוצאות מראש  
מוסדות ממשלתיים  
אחרים

**באור 5 - נדל"ן להשקעה**

א. הרכב:

סה"כ	מקרקעין, מבנים ותשתיות בנמל ת"א אלפי ש"ח	דמי חכירה למנהל	
426,799	217,108	209,691	<b>עלות</b>
4,178	4,178	-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
<u>430,977</u>	<u>221,286</u>	<u>209,691</u>	רכישות השנה
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
178,943	150,103	28,840	<b>פחת שנצבר</b>
8,828	4,550	4,278	יתרה ליום 1 בינואר 2023
<u>187,771</u>	<u>154,653</u>	<u>33,118</u>	פחת השנה
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<u>243,206</u>	<u>66,633</u>	<u>176,573</u>	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023</b>
			<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022</b>
<u>247,855</u>	<u>67,004</u>	<u>180,851</u>	

ב. נכסי החברה כוללים 28 מבנים (לרבות מבנה משרדי החברה) וכן 4 חניונים ומפרכי חניה במתחם נמל תל-אביב.

בחודש אפריל 2024 קיבלה החברה הערכות שווי לנכסי הנדל"ן המשועבדים לצורך הבטחת התחייבויותיה למנורה מבטחים. הערכות שווי נערכו על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלוי ותוקפן ליום 31 בדצמבר 2023. על פי הערכות השווי הני"ל, שווי הנכסים מוערך בכ- 651 מיליון ש"ח. הערכות שווי בוצעו לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים להתקבל מהנכסים תוך שימוש בשיעורי היוון של 7% - 6.5%. להערכת החברה, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכסים ממועד הערכת השווי ועד לתאריך המאזן.

ג. שעבודים - ראה באור 9 ב'.

**באור 6 - רכוש קבוע**

סה"כ	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	משרדים	
4,792	2,967	1,825	<b>עלות</b>
59	59	-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
4,851	3,026	1,825	רכישות השנה
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
4,649	2,835	1,814	<b>פחת שנצבר</b>
62	52	10	יתרה ליום 1 בינואר 2023
4,711	2,887	1,824	פחת השנה
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
140	139	1	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023</b>
143	132	11	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022</b>

**באור 7 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,225	-	מוסדות
7,115	6,058	צדדים קשורים
104	102	ריבית לשלם
280	779	פקדונות משוכרים
224	171	הכנסות מראש
6	6	אחרים
8,954	7,116	

**באור 8 - הלוואה מתאגיד פיננסי**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
139,704	134,855	הלוואה
9,224	9,706	בניכוי - חלויות שוטפות
130,480	125,149	

ההלוואה התקבלה בחודש יוני 2016 מחברת "מנורה מבטחים". ההלוואה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.83% ועומדת לפרעון בתשלומים חצי שנתיים למשך תקופה של 20 שנים.

לעניין בטחונות ואמות מידה פיננסיות- ראה באורים 9' ו- 9'ג'.

באור 9 - שיעבודים, התחייבויות תלויות וערבויות

א. התחייבויות תלויות

(1) בשנת 2013 הוגשה לחברה דרישה מהעירייה ומתאגיד המים שלה לתשלום בגין אגרות בניה ופיתוח על נכסים בהם מחזיקה החברה בסכום כולל של כ- 23 מיליון ש"ח. החברה מנהלת משא ומתן עם העירייה לגבי דרישה זו. במהלך השנים האחרונות לא חלה התפתחות בנושא. לדעת היועצים המשפטיים של החברה לאור חלוף כ- 10 שנים מהדרישה המקורית קיים ספק באם העירייה תוציא לפועל את הדרישה.

(2) בחודש דצמבר 2017 הגישו ארבעה בעלי מניות בחברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה, מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו וחברת אתרים. בבקשה מלינים המבקשים על קיפוח בעלי מניות המיעוט בחברה, ועל נזק שנגרם להם (לכאורה) כתוצאה מעסקה להפרדת אחזקות עיריית תל אביב והמדינה בחברה - הפרדה אשר נדרשה על פי החלטת ממשלה, ואשר נעשתה במסגרת עסקה כוללת להפרדת אחזקות המדינה ועיריית תל אביב במספר חברות נוספות שהיו בבעלותן המשותפת. בפסק דין שניתן בחודש מרץ 2023 דחה בית המשפט את הבקשה לאישור התובענה הייצוגית.

ב. שיעבודים

להבטחת התחייבות החברה לחברת "מנורה מבטחים", רשמה החברה שיעבודים קבועים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה בנכסי המקרקעין, לרבות הזכויות לקבלת פיצוי ו/או שיפוי בקשר עם נזק לנכסים המשוועבדים. בנוסף, נרשמו שיעבודים שוטפים על כל זכויות החברה על פי הסכמי השכירות לנכסים המשוועבדים, לרבות הזכות לקבלת דמי שכירות, דמי ניהול וכל תשלום נוסף אשר יגיע לחברה מכח הסכמי השכירות. כמו כן, רשמה החברה שיעבוד קבוע ושוטף על חשבון הבנק של החברה ותכולתו, כפי שתהיה מעת לעת.

ג. אמות מידה פיננסיות

בקשר להלוואה בסך של כ- 175 מיליון ש"ח שקיבלה החברה מ"מנורה מבטחים", התחייבה החברה, בין היתר, לעמוד ביחסים הבאים:

(1) היחס בין ה- NOI (דמי השכירות והניהול בניכוי הוצאות התפעול של הנכסים המשוועבדים במהלך תקופה של 4 רבעונים עוקבים) לבין הסכומים שנפרעו לשירות החוב באותה התקופה (תשלומי קרן וריבית הלוואה) לא יפחת מ- 1.1.

(2) ה- LTV (היחס בין יתרת הלוואה לבין שווי הנכסים המשוועבדים) לא יעלה על 100% ב- 4 השנים הראשונות ולא יעלה על 90% החל מהשנה ה- 5.

נכון לתאריך המאזן החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

**באור 10 - הון עצמי**

א. הרכב הון המניות:

מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
384,497	499,900
2	2

מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג.  
מניות יסוד בנות 0.005 ש"ח ע.ג.

ב. להלן פירוט בעלי מניות ליום 31 בדצמבר 2023:

מניות יסוד	מניות רגילות
1	317,718
1	57,967
-	8,812
2	384,497

אתרים בחוף תא חברה לפיתוח אתרי תיירות  
בתא יפו בע"מ  
עירית ת"א יפו  
הציבור

ג. קרן הון:

דיבידנדים שהוכרזו עד וכולל שנת 2013, ואשר טרם נדרש פרעונם, נזקפו לקרן הון.

**באור 11 - הכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
36,748	47,764	42,975
17,374	17,201	13,900
318	156	161
54,440	65,121	57,036

דמי שכירות  
הכנסות מחניון  
אחרות

**באור 12 - עלות ההכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
1,353	1,483	1,837	שכר עבודה ונלוות
3,996	4,606	4,602	הפעלת חניון, שמירה ואבטחה
2,553	2,645	2,137	שכירות חניון מעיריית ת"א
6,790	6,947	6,392	אחזקה, ייעוץ ותפעול
985	898	1,067	ביטוחים
901	1,048	1,218	מיסים עירוניים ואגרות
654	1,847	1,674	דמי שימוש לעיריית ת"א
22	52	29	מכרזים
721	2,807	3,589	אירועים, פרסום ויחסי ציבור
8,486	8,705	8,838	פחת
<u>26,461</u>	<u>31,038</u>	<u>31,383</u>	

**באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
1,337	1,458	1,981	שכר עבודה ונלוות
2,179	2,605	2,282	דמי ניהול לאתרים
235	327	338	שכר טרחה מקצועי
448	563	576	אחזקת משרד ותקשורת
101	82	52	פחת
<u>4,300</u>	<u>5,035</u>	<u>5,229</u>	

**באור 14 - הוצאות מימון, נטו**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
6,121	9,942	7,219	<u>הוצאות מימון</u>
146	145	120	בגין הלוואה מתאגיד פיננסי
-	15	3	עמלות
<u>6,267</u>	<u>10,102</u>	<u>7,342</u>	ריבית למוסדות
139	964	5,021	<u>הכנסות מימון</u>
78	-	-	ריבית מפקדונות בנק
<u>217</u>	<u>964</u>	<u>5,021</u>	ריבית ממוסדות
<u>6,050</u>	<u>9,138</u>	<u>2,321</u>	

**באור 15 - הכנסות אחרות**

לשנה שהסתיימה ביום			מענק קורונה בגין שנים קודמות
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
-	2,105	-	

**באור 16 - מיסים על ההכנסה**

**א. חוקי המס החלים על החברה**

על החברה חלו עד לתום שנת 2007 הוראות חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 (להלן - חוק התיאומים). על פי חוק התיאומים נמדדו התוצאות לצרכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק התיאומים, המגביל את תחולתו משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסויימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007.

**ב. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה**

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021-2023 הינו 23%.

**ג. שומות מס**

לחברה שומות מס סופיות מכח הסכם שנחתם עם רשות המיסים בחודש יוני 2021 בגין השנים 2018-2019.

**ד. הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום			מיסים שוטפים מיסים נדחים מיסים בגין שנים קודמות
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
4,442	5,842	4,917	
96	87	149	
345	-	-	
<u>4,883</u>	<u>5,929</u>	<u>5,066</u>	

ליום 31 בדצמבר		ה. מיסים נדחים:
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		<u>ההרכב:</u>
1,195	1,368	בגין נכסים בני פחת
(39)	(62)	בגין הפרשות סוציאליות לעובדים
<u>1,156</u>	<u>1,306</u>	
		<u>המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:</u>
<u>1,156</u>	<u>1,306</u>	בהתחייבויות שאינן שוטפות
		<u>התנועה במסים נדחים:</u>
1,070	1,156	היתרה לתחילת השנה
86	150	זקיפה לרווח והפסד
<u>1,156</u>	<u>1,306</u>	יתרה לסוף השנה

באור 17 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. יתרות מאזניות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

ספקים ונותני שרותים

עיריית ת"א

5,870	4,593
-------	-------

זכאים ויתרות זכות

אתרים

7,115	6,058
-------	-------

ב. נתוני רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

הכנסות

הכנסות מביצוע עבודות לעירייה

202	-	75
-----	---	----

הוצאות

שכירות חניון מעיריית ת"א ואתרים

2,553	2,645	2,137
-------	-------	-------

דמי שימוש לעיריית ת"א

654	1,847	1,674
-----	-------	-------

מיסים עירוניים ואגרות

901	1,048	1,218
-----	-------	-------

השתתפות בהוצאות שכר של אתרים

2,690	2,941	3,818
-------	-------	-------

דמי ניהול לאתרים

2,179	2,605	2,282
-------	-------	-------

**באור 18 - מכשירים פיננסיים****א. מדיניות ניהול הסיכונים**

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע), סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור חשיפות. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים בחברה בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

**ב. סיכון אשראי**

ריכוזי סיכון אשראי עשויים לנבוע מחשיפות לחייב אחד או לקבוצות חייבים בעלות מאפיינים דומים, כך שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. החברה בוחנת אופן שוטף את יתרת החייבים ומבצעת הפרשה ספציפית לחובות מסופקים.

**ג. סיכונים שוק**

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"), שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסתה נטו של החברה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים.

**סיכון מחיר שוק**

השקעות מוצגות לפי שווי השוק לתאריך הדוח על המצב הכספי, בהתבסס על מחירי שוק מצוטטים. בהתאם, קיימת חשיפה לשינויים בשוויין ההוגן של השקעות אלו כתוצאה משינויים במחיר השוק שלהן.

**סיכון שיעורי ריבית ומדד**

לחברה סיכון ריבית בשל השקעותיה בפיקדונות בבנקים. כמו כן, לחברה סיכון מדד בגין ההלוואות שהתקבלו ממוסדות פיננסיים הנושאים ריבית קבועה הצמודה למדד.

**ד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים בסעיפי ההון החוזר של החברה תואם או קרוב לערך הפנקסני שלהם. השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה מתאגיד פיננסי קרוב אף הוא לערכה הפנקסני מכיוון שהלוואה זו נושאת ריבית בשיעור קרוב לריבית השוק.

