

# אחוזות החוף בע"מ

דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2020

## אחוזות החוף בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

### תוכן הענינים

דוח רואה החשבון המבקר  
דוחות על המצב הכספי  
דוחות על הרווח הכולל  
דוחות על השינויים בהון העצמי  
דוחות על תזרימי המזומנים  
באורים לדוחות הכספיים

לסמן ולהקיש F9 ואז ימני Ctrl+Shift



דוח רואה החשבון המבקר

**לבעלי המניות של אחוזות החוף בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של אחוזות החוף בע"מ (להלן - "החברה"), לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של 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 המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1' בדבר השפעת משבר הקורונה על פעילות החברה, וכן לתוכניות ההנהלה.

  
ליאון אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

18 באפריל 2021

*An independent member firm of  
Moore global network limited  
- members in principal cities  
throughout the world*

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
83,610	111,968	3	<u>רכוש שוטף</u>
14,989	30,274	4	מזומנים ושווי מזומנים
10	10	13ב	ניירות ערך
26,048	12,433	5	פקדון משועבד
11,539	9,026	6	מזמיני עבודות
8,020	8,748	7	לקוחות
144,216	172,459		חייבים ויתרות חובה
67,326	88,870	8	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
211,542	261,329		
6,145	6,226	11	<u>התחייבויות שוטפות</u>
29,083	24,743	9	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
21,245	23,002	10	ספקים ונותני שרותים
56,473	53,971		זכאים ויתרות זכות
35,487	90,178	11	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
840	761	17	הלוואות מתאגיד בנקאי ומחברת ביטוח
1,306	-	13א	עתודה למס
637	588	12	הפרשה לתביעות תלויות
38,270	91,527		התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
8,954	8,954		<u>הון עצמי</u>
107,845	106,877		הון מניות
116,799	115,831		עודפים
211,542	261,329		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מר שרגי בן סימון  
מנכ"ל

רו"ח דני גוסטיגר  
יו"ר הדירקטוריון

18 באפריל 2021  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
127,287	101,395		<b>מחזור הפעילות:</b>
14,832	9,219		הכנסות מהפעלת חניונים
10,264	9,287		הכנסות ניהול מערך גביה מתקני חוף
5,111	8,184		הכנסות מהפעלת חניוני הגרירות
3,651	4,227		הכנסות מביצוע פרויקטים
1,048	856		דמי ניהול פרויקטים
615	488		הכנסות משכירות
162,808	133,656		הכנסות שונות
42,187	39,163		<b>עלות הפעילות:</b>
14,232	9,132		דמי שימוש חניונים
10,157	9,056		הוצאות ניהול מערך גביה מתקני חוף
4,691	7,829		הוצאות הפעלה חניוני גרירות
25,171	18,076		עלות ביצוע פרויקטים
35,752	34,987	15	שרותי כח אדם ושכר עבודה הפעלה עצמית
4,489	4,489		אחזקה, מיסים ואגרות
465	391		הוצאות פחת חניון התרבות
137,144	123,123		הוצאות שונות
25,664	10,533		<b>רווח מפעילות</b>
12,739	11,174	16	הוצאות הנהלה וכלליות
12,925	(641)		<b>(הפסד) רווח מפעולות רגילות</b>
135	(610)		(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
-	89		הכנסות אחרות, נטו
13,060	(1,162)		<b>(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(3,385)	194	17	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
9,675	(968)		<b>(הפסד) רווח נקי לשנה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים אלפי ש"ח</u>	<u>הון המניות</u>	
107,124	98,170	8,954	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
9,675	9,675	-	רווח נקי לשנה
<u>116,799</u>	<u>107,845</u>	<u>8,954</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>
(968)	(968)	-	הפסד לשנה
<u>115,831</u>	<u>106,877</u>	<u>8,954</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
9,675	(968)
6,551	20,714
16,226	19,746
(9,322)	(32,297)
9,215	16,220
200	-
(7,215)	(30,017)
-	850
(7,122)	(45,244)
-	60,000
(6,069)	(6,144)
(6,069)	53,856
3,035	28,358
80,575	83,610
83,610	111,968

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

(הפסד) רווח נקי לשנה  
ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת (נספח א')  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

השקעה בניירות ערך  
מכירת ניירות ערך  
פקדון משועבד  
רכישות רכוש קבוע  
תמורה ממימוש נכסים קבועים  
**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעולות מימון**

קבלת הלוואה לזמן ארוך  
פרעון הלוואות לזמן ארוך  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון**

**עליה במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים מפעילות שוטפות**

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

7,678	8,637	פחת והפחתות
(37)	(194)	שינוי במסים נדחים, נטו
25	(49)	(קיטון) גידול בהתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד
-	(89)	רווח הון
25	(9)	שערוך הלוואות
(277)	791	שערוך ניירות ערך
<u>7,414</u>	<u>9,087</u>	

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות**

(327)	2,513	ירידה (עליה) בלקוחות
371	(612)	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
3,615	(4,340)	(ירידה) עליה בספקים ונותני שירותים
1,582	1,757	עליה בזכאים ויתרות זכות
(5,684)	13,615	ירידה (עליה) ביתרת מזמיני עבודות
(420)	(1,306)	ירידה בהתחייבויות תלויות
<u>(863)</u>	<u>11,627</u>	
<u>6,551</u>	<u>20,714</u>	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

**נספח ב' - עסקאות מימון והשקעה שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
-	925

היוון עלויות אשראי לרכוש קבוע

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**באור 1 - כללי**

- א.** חברת "אחוזות החוף בע"מ" (להלן: "החברה") התאגדה ונרשמה ביום 23 בנובמבר 1960.
- ב.** ביום 10 בנובמבר 2016 אישר מנכ"ל משרד הפנים את שינוי תקנון החברה. מהות השינוי הינו, התאמת תקנון החברה לדרישות נוהל אסדרת תאגיד עירוני של משרד הפנים.
- ג.** החברה עוסקת בנייה והפעלת חניונים, ניהול מערך הגביה ממתקני חוף, בפיתוח תשתיות תחבורה וחנייה ובפיתוח והקמה של מוסדות ציבור ומתחמים עירוניים.
- ד.** החברה הינה חברה עירונית בבעלות של עיריית ת"א-יפו (להלן - "העירייה") (100%).
- ה.** החברה הינה חברה עסקית לצרכי מס, בנוסף יש לה פעילות המסווגת כמלכ"רית. החברה מציגה דוח על הרווח הכולל המאחד את כל פעילויות החברה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

**ו. השלכות נגיף הקורונה -**

בימים אלה פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, שמקורו בהתפשטות "נגיף הקורונה" (COVID-19) במדינות רבות ברחבי העולם (להלן - "נגיף הקורונה" או "האירוע"). בעקבות אירוע זה, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, וכיוצא באלה. כנגזרת מכך, יש לאירוע ולפעולות הננקטות על ידי המדינות השונות כאמור, השלכות משמעותיות על כלכלות רבות וכן על שוקי ההון בעולם. בדומה לכלל המשק, החל בחודשים מרץ - אפריל 2020 חלה האטה משמעותית בקצב ההכנסות של החברה מהפעלת חניונים, עם זאת, החל מתחילת חודש מאי 2020, חלה התעוררות, שה"כ הירידה בהכנסות מהפעלת חניונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, עומדת על כ- 20% לעומת השנה המקבילה אשתקד.

נכון למועד הדיווח (אפריל 2021), לאחר סיום הסגר השלישי, והאצת מבצע החיסונים כאמור, ממשלת ישראל חזרה במתן הקלות למשק באופן מדורג לענפי מסחר נבחרים תוך מתן הקלות בעיקר לקהלים מחוסנים. יחד עם זאת, עדיין שוררת אי וודאות ניכרת להמשך מגמת צמצום התחלואה ולפיכך גם באשר לאופי והיקף ההגבלות המוטלות על ידי מדינת ישראל וההקלות הניתנות לגבי הגבלות אלה אשר הינן בעלות אופי דינמי המשתנה באופן תדיר.

הנהלת החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את ההשלכות וההשפעות האפשריות הנוספות ממשבר הקורונה ופועלת לבצע התאמות נדרשות בהתאם. הנהלת החברה מעריכה, בהתבסס על קצב הגידול בהכנסות החניונים וכן בפעולות אותן נקטה לצורך הקטנת הוצאות הפעלה השוטפות ובהתבסס על התמורה הצפויה מהפעלת החניונים, מתקני החוף וחניוני הגרירה ומיתרת המזומנים שברשותה, כי יתאפשר לה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה ולעמוד בכלל התחייבויותיה.

**ז. הגדרות:**

- החברה** - אחוזות החוף בע"מ.
- צדדים קשורים** - כהגדרתם בתקן חשבונאות מספר 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
- בעלי שליטה** - כהגדרתם בתקן חשבונאות מספר 23 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
- מדד** - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- דולר** - דולר של ארה"ב.

**ח. שימוש באומדנים ובהערכות:**

כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את ההנהלה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת הכנת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהם הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**  
**א. דיווח כספי בסכומים מדווחים:**

**סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003 בהתאם להוראות גילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל.**

**סכום מדווח - סכום מותאם בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר יום 31 בדצמבר 2003 ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר אותו מועד.**

מאחר שהשפעת ההתאמות אינה מהותית, הדוחות הכספיים מוצגים בערכים מדווחים בלבד. כתוצאה מיישומו של תקן חשבונאות מספר 12 הדן ב"הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים" חדלה החברה, החל מיום 1 בינואר 2004, לתאם את דוחותיה הכספיים על-פי השינויים בכח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי. החל משנת 2004 ערוכים הדוחות הכספיים של החברה בסכומים מדווחים. הסכומים של פריטים לא כספיים מבטאים את עלותם בסכומים מדווחים ואינם מייצגים בהכרח את שווי המימוש או שווי כלכלי עדכני.

**אופן קביעת הסכומים המדווחים בדוחות הכספיים**

**(1) מרכיבי המאזן:**

B7 פריטים כספיים (פריטים שסכומיהם במאזן משקפים ערך עדכני או ערך מימוש ליום המאזן) נכללו לפי ערכם הנומינלי למועד הדוחות הכספיים.  
 B7 פריטים לא-כספיים נכללו לפי סכומם המותאם ליום 31 בדצמבר 2003 בתוספת סכומים בערכים נומינליים שנוספו להם לאחר אותו מועד ובניכוי סכומים שנגרעו מהם לאחר אותו מועד.

**(2) מרכיבי רווח והפסד:**

B7 הכנסות והוצאות, לרבות בגין מימון, נכללו בערכם הנומינלי.  
 B7 הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא-כספיים (כגון - פחת והפחתות) חושבו במקביל לחישוב הסכומים המאזניים אליהם הם מתייחסים.

**ב. מזומנים ושווי מזומנים:**

(1) מזומנים ושווי מזומנים כוללים פקדונות לפי דרישה ופקדונות לזמן קצוב לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.  
 (2) יתרת המזומנים ושווי המזומנים אינה כוללת חשבונות בנק שהחברה מנהלת בנאמנות עבור קרן החניונים של אוניברסיטת תל-אביב ופרויקט חניה באמצעות הסלולאר. חשבונות אלו נכללו בדוחות הכספיים של הגופים המתאימים ואינם כלולים בדוחות הכספיים של החברה.

**ג. הפרשה לחובות מסופקים:**

ההפרשה מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מסוימים אשר בהתאם להערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

**ד. רכוש קבוע:**

**(1) כללי:**

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי שישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה באופן הבא:  
 מודל העלות - פריטי רכוש קבוע מוצגים במאזן לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה. לעניין בחינת ירידת ערך רכוש קבוע ראה ביאור 2 ט'.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ד. רכוש קבוע (המשך):**

**(2) הפחתה של רכוש קבוע**

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

נכסים החכורים במסגרת הסדרי חכירה מימונית מופחתים על פני הקצר מבין אורך החיים השימושיים הצפוי להם על פי אותו בסיס של נכסים בבעלות, או על פני תקופת החכירה.

אורך החיים השימושי ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

<u>שיעורי פחת</u>	<u>אורך חיים שימושיים</u>	
33-7	3-15 שנים	ריהוט וציוד מחשבים
15	7 שנים	כלי רכב
10	10 שנים	שיפורים במושכר
4.6	כ-21 שנים	חניון התרבות

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של נכס נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני של הנכס, ונזקף לרווח והפסד.

**(3) עלויות עוקבות**

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה מוכרת כגידול של הערך בספרים במועד התהוותה, אם צפוי כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו אל הישות. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לדוח על הרווח הכולל במועד התהוותן.

**ה. מיסים נדחים:**

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצרכי מס. יתרות שבגינן מחושבים מיסים נדחים הינן: הפרשה לחופשה, הפרשה לפיצויי פיטורין, הפרשה לתביעות תלויות ורכוש קבוע.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מיסים אלה ייזקפו לדוח על הפעילויות. סכום המיסים הנדחים בדוח על הפעילות מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בשנת הדוח.

**ו. פקדונות:**

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ז. הכרה בהכנסות:**

**(1) דמי ניהול פרויקטים והכנסות מביצוע פרויקטים:**  
הכנסות מדמי ניהול פרויקטים והכנסות מביצוע פרויקטים מדווחות על בסיס התקדמות העבודות.

**(2) הכנסות משכירות:**  
הכנסות מדמי שכירות נזקפות לדוח על הרווח הכולל לאורך תקופת השכירות.

**ח. עלויות אשראי:**

החברה מהוונת עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי לנכסים כשירים (נכסים בהכנה או הקמה שאינם משמשים עדיין את ייעודם ואשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכים פרק זמן ניכר). סך עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח.

**ט. ירידת ערך נכסים מוחשיים:**

בכל מועד מאזן, החברה בוחנת את הערך הפנקסני של נכסיה המוחשיים במטרה לקבוע באם קיימים סימנים כלשהם המעידים על הפסדים מירידת ערך בגין נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. אם זה בלתי אפשרי לאמוד את סכום בר-ההשבה של נכס בודד, החברה אומדת את סכום בר-ההשבה של היחידה המניבה-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו.

אם לא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על הבסיס האמור, הנכסים המשותפים מוקצים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה.

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

אם סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו הפנקסני, הסכום הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-השבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח והפסד. אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה, ההפסד מירידת ערך מטופל כקיטון בקרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה ויתרת הקיטון, אם קיימת, מוכרת בדוח על הרווח הכולל.

אם הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-ההשבה העדכני אך לא יותר מערכו הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח והפסד. אלא אם כן, הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה ביטול ההפסד מירידת ערך מוכר ישירות ברווח והפסד עד לסכום שבו מתבטלת ירידת ערך שהוכרה ברווח והפסד בתקופות קודמות. יתרת הגידול, אם קיימת, נזקפת לקרן הערכה מחדש.

**י. השקעות בניירות ערך:**

השקעות בניירות ערך מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת הרכוש השוטף בהתאם למדיניות החברה על בסיס שווי השוק שלהן לתאריך המאזן. שינויים בערכן של ניירות הערך נזקפים לדוח על הרווח הכולל לסעיף המימון, נטו.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יא. שערי החליפין ויתרות צמודות :**

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן (מדד חודש נובמבר של כל שנה) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד חודש דצמבר של כל שנה), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים בדבר שינוי שער החליפין של הדולר והמדד :

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2019	2020
------	------

0.6%	(0.68%)
(7.79%)	(6.97%)

שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן  
שיעור השינוי בשער החליפין של דולר ארה"ב

- (4) להלן נתונים בדבר שער החליפין ומדד המחירים לצרכן :

**ליום 31 בדצמבר**

2019	2020
------	------

101.81	101.10
3.456 ש"ח	3.215 ש"ח

מדד המחירים לצרכן לפי בסיס ממוצע 2016  
שער החליפין של דולר ארה"ב

**באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
81,509	110,388
2,101	1,580
<u>83,610</u>	<u>111,968</u>

שיעור הריבית
%
0.1-0.3

פקדונות  
קופה

**באור 4 - ניירות ערך**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
11,304	21,488
3,685	7,352
-	1,434
<u>14,989</u>	<u>30,274</u>

אגרות חוב ומלוות ממשלתיים  
אגרות חוב תאגידיים  
מניות

**באור 5 - מזמיני עבודות**

חוב שוטף של עיריית תל אביב - יפו במסגרת תקציבים מיוחדים, של העירייה (תבר"ים). ראה באור 13.ג.

**באור 6 - לקוחות**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
2,711	1,295
6,840	5,472
2,373	2,644
(385)	(385)
<u>11,539</u>	<u>9,026</u>

חובות פתוחים  
המחאות לגבייה  
הכנסות לקבל  
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

**באור 7 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,521	4,134
1,062	989
566	681
4,871	2,944
<u>8,020</u>	<u>8,748</u>

מוסדות  
הוצאות מראש  
מס נדחה (1)  
חייבים אחרים

(1) ראה באור 17.

**באור 8 - רכוש קבוע, נטו**

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2020								
סה"כ	מגדל סמל (2)	חניון התרבות (1)	מחשבים וציוד הקפי	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מחשוב חניונים	
אלפי ש"ח								
143,354	169	95,561	4,381	3,511	3,922	1,450	34,360	<b>עלות</b>
	19,688							יתרה ליום 1 בינואר 2020
30,942	(3)	-	7,476	2,596	93	532	557	תוספות השנה
(1,388)	-	-	(1,298)	(38)	-	(52)	-	גריעות במשך השנה
<u>172,908</u>	<u>19,857</u>	<u>95,561</u>	<u>10,559</u>	<u>6,069</u>	<u>4,015</u>	<u>1,930</u>	<u>34,917</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<b>פחת שנצבר</b>								
76,028	-	42,711	3,975	1,086	2,712	800	24,744	יתרה ליום 1 בינואר 2020
8,637	-	4,508	190	610	320	194	2,815	תוספות השנה
(627)	-	-	(602)	(3)	-	(22)	-	גריעות במשך השנה
<u>84,038</u>	<u>-</u>	<u>47,219</u>	<u>3,563</u>	<u>1,693</u>	<u>3,032</u>	<u>972</u>	<u>27,559</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>88,870</u>	<u>19,857</u>	<u>48,342</u>	<u>6,996</u>	<u>4,376</u>	<u>983</u>	<u>958</u>	<u>7,358</u>	<b>ליום 31 בדצמבר 2020</b>
<u>67,326</u>	<u>169</u>	<u>52,580</u>	<u>406</u>	<u>2,425</u>	<u>1,210</u>	<u>650</u>	<u>9,616</u>	<b>ליום 31 בדצמבר 2019</b>

(1) ראה ביאור 18ד'.

(2) ראה ביאור 13ב' (2) ו-13ג' (5).

(3) כולל עלויות אשראי שהווננו, כ- 925 אלפי ש"ח.

**באור 9 - ספקים ונותני שרותים**

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
24,309	23,421	חובות פתוחים
4,774	1,322	המחאות לפרעון
<u>29,083</u>	<u>24,743</u>	

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
1,780	1,671	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות
565	150	בשל שכר
17,852	20,848	קרן החניונים של אוניברסיטת ת"א - יפו (1)
1,048	333	הוצאות לשלם
21,245	23,002	הכנסות מראש

(1) ראה באור 13.ג.

**באור 11 - הלוואות מתאגיד בנקאי ומחברת ביטוח**  
 א. ההרכב:

ליום 31 דצמבר		שיעור הריבית	
2019	2020	%	
אלפי ש"ח			
41,632	35,479	P - 0.19	מתאגיד בנקאי (1)
-	60,925	3.08-3.30	מחברת ביטוח (2)
41,632	96,404		
(6,145)	(6,226)		בניכוי - חלויות שוטפות
35,487	90,178		

**ב. ההלוואות עומדות לפרעון בשנים הבאות לאחר תאריכי המאזנים:**

6,145	6,226	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
6,226	6,308	שנה שניה
6,308	8,717	שנה שלישית
6,391	8,874	שנה רביעית
6,476	8,858	שנה חמישית
10,086	57,421	שנה שישית ואילך
35,487	90,178	
41,632	96,404	

(1) בחודש יוני 2009 נחתם הסכם הלוואה בין החברה לבין **בנק דקסיה ישראל בע"מ**, לקבלת הלוואה בסך 85 מיליון ש"ח בריבית פריים מינוס 0.19% בבנק דקסיה. ההלוואה תוחזר במשך 17 שנים (עד יולי 2026) ב- 204 תשלומים חודשיים. החברה מחויבת להפקיד בחשבון עו"ש שייפתח על ידה ויתנהל על שמה בדקסיה ישראל הכנסות בהיקף חודשי שלא יפחת מ- 750,000 ש"ח ובכל מקרה בסכום שלא יפחת מסכומי ההחזר החודשיים בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה.

בחודש יוני 2010, נלקחה הלוואה נוספת בסך 6 מיליון ש"ח מבנק דקסיה ישראל, לצורך מימון הקמת מערכות התפעול בחניון התרבות.

ייעוד ההלוואות להקמת חניון ציבורי ("התרבות") אשר הוקם על ידי החברה. העירייה העמידה ערבות לבנק דקסיה כנגד הלוואה הנ"ל.

(2) ביום 12 בינואר 2020 חתמה החברה על הסכם הלוואה מול **כלל חברה לביטוח** על סך 260 מיליון ש"ח, כאשר בשלב ראשון החברה משכה 60 מיליון ש"ח בחודש יולי 2020 ובהמשך תמשוך ארבע משיכות בנות 50 מיליון ש"ח כל חצי שנה. ההלוואה הינה בריבית קבועה לא צמודה, ולתקופה של 22.5 שנים, מתוכן 2.5 שנות גרייס לתקופת ההקמה.

**באור 11 - הלוואות מתאגיד בנקאי ומחברת ביטוח (המשד)**

**אמות מידה פיננסיות**

בגין נטילת הלוואה מכלל חברה לביטוח, החברה התחייבה לעמוד ביחסים הפיננסיים המפורטים להלן:

1. במידה ודירוג הלוואה יפחת מדירוג (AAA) ויגיע לדירוג (AA) הריבית בגין הלוואה תעלה ב- 0.5%. במידה והדירוג יפחת במדרגת דירוג נוספת, הריבית תעלה ב- 0.25% נוספים.

2. בכל מועד בדיקה, יחס כיסוי החוב, קרי היחס בין ה- NOI (הכנסות והתקבולים המגיעים לחברה בגין הנכס (פרויקט "סמל"), לרבות הכנסות שכירות, הפעלת החניונים בנכס ומתן שרותי ניהול ואחזקה בניכוי הוצאות הפעלה, הוצאות הנהלה וכלליות בגין הנכס, ללא פחת בחישוב חצי שנתי) לבין סך החזר הלוואה (קרן וריבית) במהלך תקופה של ארבעת הרבעונים הקלנדריים האחרונים – לא יפחת מ- 1.1.

הבדיקה הראשונה תבוצע בתום תקופת הגרייס.

בנוגע לשעבודים, ראה ביאור 13.ב(2).

**באור 12 - התחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו**  
**א. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,130	1,096
(493)	(508)
<u>637</u>	<u>588</u>

התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו  
בניכוי - יעודה שהופקדה

ב. התחייבות החברה לחלק מעובדיה מכוסה במסגרת הסדרי פנסיה מקיפה ותשלומי השלמה לקופות גמל לפיצויים ולחלק אחר, במסגרת פוליסות ביטוח מנהלים. הסכומים המופקדים אינם בשליטת החברה, לפיכך, לא ניתן להם ביטוי במאזן.

ההתחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד המוצגת במאזן כוללת את יתרת ההתחייבות שאינה מכוסה במלואה במסגרת הסדר הפנסיה המקיפה, קופת גמל או במסגרת פוליסות ביטוח מנהלים.

ג. היעודה המופקדת בקופת פיצויים כוללת רווחים שנצברו עד לתאריך המאזן. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה אך ורק לאחר שימולאו ההתחייבויות על פי חוק פיצויי פיטורין או הסכמי עבודה.

**באור 13 - התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות**  
**א. התחייבויות תלויות:**

(1) במהלך חודש מאי 2016, העבירה החברה אשר זכתה במכרז ה-BOT שפרסמה עיריית תל אביב, להקמה והפעלה של חניון "קצה השדרה", לידי העירייה והחברה טיטוט כתב תביעה אותו בכוונתה להגיש לבית המשפט, בשל נזקים כספיים שנגרמו לה לטענתה בקשר עם הקמת החניון. סכום התביעה הועמד מלכתחילה על למעלה מ-43 מיליון ש"ח ו-20 חודשי הפעלת החניון, אך לאחר משא ומתן שהתנהל בין הצדדים, הוסכם כי ההליך יופנה לגישור בפני שופט בדימוס, כאשר התובעת במסגרת הגישור תשהה את טענותיה ביחס לנזקים שנגרמו לה מסירוב העירייה לאשר שינויים בתכנון, כך שסכום התביעה בהליך הגישור תוקן והועמד על סך של 19 מיליון ש"ח ו-20 חודשי תוספת לתקופת ההפעלה. העירייה והחברה סבורות כי אין יסוד לדרישת הפיצוי ואף כי הן זכאיות לקבלת פיצויים לאור אי עמידה בלוחות הזמנים. התקיימו מספר פגישות בניסיון להגיע לפשרה שלא הניבו פרי, בשלב זה לא ידוע על תביעה שהוגשה לבית משפט. בשל השלב המוקדם של ההליכים לא ניתן עדיין להתייחס לסיכויי התביעה. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

**באור 13 - התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)**  
**א. התחייבויות תלויות (המשך):**

(2) כנגד החברה וגורמים שונים שהיו מעורבים בפרויקט הקמת חניון "הברזל", הוגשו מספר תביעות נזיקיות על ידי נציגי פועלי הבניין שנהרגו או נפצעו באירוע קריסת החניון וכן על ידי המוסד לביטוח לאומי. התביעות אינן נוקבת בסכום הפיצוי המבוקש, והן הוגשו כנגד החברה באשר לפי הנטען כי היא שימשה כמפקחת על העבודות בפרויקט. החברה לא שימשה כמפקחת על העבודות כנטען בתביעה, ולכן, לאחר דין ודברים עם מבטחת העבודות בפרויקט מטעם הקבלן, הוסכם כי המבטחת תעניק כיסוי ביטוחי לחברה כנגד התביעות, ותייצג אותה יחד עם הקבלן, מבלי שהחברה תידרש להפעיל את פוליסת הביטוח שלה. ככל ויקבע על ידי בית המשפט באופן פוזיטיבי, כי בניגוד לטענתה, החברה כן שימשה כמפקחת על העבודות בפרויקט, אזי נושא הכיסוי הביטוחי ידון בין החברה לבין המבטחת לאחר תום ההליך המשפטי. לדעת הנהלת החברה, הסיכוי לחשיפה כספית הינו נמוך מאוד, בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

(3) ביום 14 לנובמבר 2018, הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד החברה, בסכום של כ-18.5 מיליון ש"ח, בה נטען כי תושבי תל אביב-יפו הזכאים להנחת תושב בחניוני החברה, לא מקבלים את מלוא ההנחה להם זכאים, בשל אי התחשבות במחיר החניה המרבי הקבוע בכל החניונים. לפי הנטען, התנהלות זו מהווה הפרת ההסכם עם תושבי העיר הזכאים להנחת תושב, הטעה במחיר לפי חוק הגנת הצרכן, הפרת הוראות תקנות הגנת הצרכן (כללים שונים לפרסום מחירי נכסים ושירותים) בדבר אי התאמה בין מחיר המוצג על השלט למחיר קופה, הפרת חובה חקוקה, רשלנות ועשיית עושר.

החברה כפרה בטענות שפורטו בבקשה והגישה לבית המשפט את כתבי טענותיה, שבמרכזן הטענה כי "מחיר חניה מירבי" אינו חלק מתנאי החניה בחניונים, ובהתאם כי ההנחה המוענקת לתושבי תל אביב אינה נגזרת מ-"מחיר מירבי" כלשהו אלא ממחיר המחירון המופיע בכניסה לחניון. על פי יועציה המשפטים של החברה, סיכויי בקשת האישור להתקבל נמוכים, על כן, בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

(4) ביום 9 בספטמבר 2020, הוגשה בקשה לאישור תביעה כנגד החברה, בסכום של 7.6 מיליון ש"ח, שעניינה גביית דמי חניה ביתר בחניון "מפעל הפיס". מבדיקה שערכה החברה, נמצא כי קיים סיכון שיקבע כי הייתה גביית יתר בסך של כ-7 אלפי ש"ח. החברה ניהלה משא ומתן עם הצד שכנגד שלא צלח. על פי יועציה המשפטים של החברה, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה לאישור תובענה ייצוגית, בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

(5) במסגרת הקמת פרויקט בוגרשוב 14, מתעוררות מעת לעת סוגיות ודרישות מצד הקבלן המבצע ומקבלן החניון האוטומטי. המחלוקות נוגעות בעיקר לדרישות לתשלומים חריגים בגין העבודות וכן לקיזוזים שמקורם בעיכובי הקבלן בביצוע העבודה וטענות הקבלן בדבר זכאותו לתשלום בגין ארכת משך הביצוע. על פי יועציה המשפטים של החברה, בשלב מקדמי זה, בו ממילא לא קיים הליך משפטי, לא ניתן לאמוד את היקף הדרישות המופנות כלפי החברה, בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

(6) בחודש דצמבר 2020 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד החברה, בטענה כי המתרחצים בים לא מקבלים מידע לגבי שעות ומשך השימוש במתקני החוף אותם הם שוכרים. הסעד הכספי המצטבר הנתבע עומד על כ-32.6 מיליון ש"ח. מעורבות אחוזות החוף בפרויקט מתקני החוף מתמצה בהיותה מפעילה את מכונות התשלום עבור שכירת מתקני החוף בלבד. אין לאחוזות החוף נגיעה ושליטה במתקני החוף עצמם, והכספים המשולמים עבור שכירת המתקנים מועברים לעירייה.

בנסיבות אלו, ומשהתובעת לא הסכימה לתבוע את עיריית תל אביב-יפו במקום את אחוזות החוף, סוכם עם השירות המשפטי בעירייה כי ההתגוננות מפני התביעה תבוצע על ידי העירייה. אחוזות החוף הגישה בקשה לסילוק התביעה על הסף בשל העדר אחריותה לטענות כאמור, ודיון בבית המשפט קבוע לחודש מאי 2021. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה לאישור תובענה ייצוגית, בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

**באור 13 - התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)**  
**ב. שעבודים וערבויות:**

- (1) החברה נתנה ערבות בנקאית לצורך השתתפות במכרז. לצורך כך נרשם שעבוד קבוע על פקדון כספי בסך כ- 10 אלפי ש"ח.
- (2) כערובה להלוואה שהעמידה **כלל חברה לביטוח**, שעבדה החברה במשכון ראשון בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד את כל זכויות החברה מכוח הסכמי השכירות ולרבות הכנסותיה מגביית תשלומי דמי השכירות שיגיעו בעתיד **מפרויקט "סמל"** ואת כל זכויות החברה מכח הסכם החכירה, הנוגעות לזכות החברה לקבלת תשלומים מעיריית תל אביב בגין דמי השכירות החלים על התאגידים העירוניים, במקרה של הפרת התחייבותם של התאגידים העירוניים לביצוע התשלומים במועדם ובמלואם. בנוסף, תשעבד החברה את החשבון הייעודי.

**ג. התקשרויות:**

- (1) החברה מנהלת פרויקטים בתחום התשתיות והחניונים עבור עיריית ת"א-יפו, עבור קרן החניונים של אוניברסיטת ת"א ועבור תאגיד המים המאושרים במסגרת תקציבים מיוחדים של העירייה (תב"ר), או של מזמיני העבודות האחרים. החברה מתקשרת חוזית עם הקבלנים לביצוע העבודות והתשלומים לקבלנים ממומנים על ידי קרן החניונים של אוניברסיטת ת"א, עיריית ת"א-יפו ותאגיד המים.
- (2) החברה מפעילה ומנהלת חניונים עבור עיריית ת"א-יפו וקרן החניונים של אוניברסיטת ת"א, הן בהפעלה עצמית והן בהתקשרות עם מפעילים. החברה מתקשרת חוזית עם מפעילי חניונים ובכל מקרה של תביעה תדרוש את כיסוי העלויות מבעלי החניונים. בגין הכנסות מהפעלה עצמית משלמת החברה דמי שימוש בשיעור קבוע מהמחזור.
- (3) במהלך חודש דצמבר 2015 התקשרה החברה עם עיריית ת"א-יפו בהסכם לחמש שנים לניהול ותפעול חניונים המיועדים לקלוט רכבים אשר נגרו בגין עבירות תנועה. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים, הארכת תקופת ההסכם (עד ליום 31 במרץ 2023) אושרה על ידי שני הצדדים אך טרם נחתמה על ידי העירייה.
- (4) במהלך שנת 2015 החברה התקשרה עם עיריית ת"א-יפו להפעלת מערך גבייה ממוחשב בחוף הצוק. בתחילת שנת 2016 הוחלט על הכללת כל חופי העיר במסגרת מערך הגבייה הממוחשב של השאלת מתקני החוף.
- (5) בחודש ינואר 2020 נחתם הסכם בין החברה לעיריית תל אביב-יפו, לביצוע **"פרויקט סמל"**, פרויקט סמל הינו מגדל משרדים הכולל 24 קומות משרדים וכן חניון תת קרקעי הכולל כ- 388 מקומות חניה. הסכם החכירה הינו לתקופה של עד 24 שנים ו-11 חודשים מיום השלמת הבניה.

במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר:

1. החברה תממן את עלויות הקמת מגדל המשרדים והחניון באמצעות הונה העצמי ובאמצעות הלוואה שתילקח על ידה מגורם מממן.
2. העירייה תחכיר את מגדל המשרדים לאחר הקמתו לחברה.
3. החברה תשכיר את המשרדים לעירייה ולתאגידים עירוניים למשך 20 שנים.
4. החניון יופעל כחניון ציבורי, החברה תשכיר מקומות חניה גם למשרדי העירייה ולתאגידים עירוניים.

ביום 12 בינואר 2020 חתמה החברה על הסכם הלוואה בריבית קבועה לא צמודה, עם כלל חברה לביטוח לתקופה של 22.5 שנים, מתוכן 2.5 שנות גרייס לתקופת ההקמה. ההלוואה תילקח ב- 5 משיכות שונות החל מיום 30.06.2020 ותיפרע החל מיום 01.01.2023 במשך 20 שנים.

- (6) במהלך שנת 2020 נחתם הסכם בין החברה, עיריית תל אביב-יפו ושמונה יזמים לביצוע **"פרויקט מע"ר צפון"**, במסגרת ההסכם נדרשו היזמים לערבות או להפקדת חלקם היחסי בעלות הפרויקט בחשבון יעודי על שם החברה המנוהל בשיתוף עם הנאמן. עד למועד תחילת הפרויקט הופקדו מלוא עלות היזמים, אם במזומן ואם בערבויות בנקאיות בלתי חוזרות. החברה הינה מנהלת הפרויקט תמורת תקורה בגובה של 4% מעלות הפרויקט. הפרויקט החל ביולי 2020 ועלותו המשוערת כ- 92 מיליון ש"ח.

**באור 14 - הון מניות**

הרכב לימים 31 בדצמבר 2020 ו-  
2019 :

מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
62.5	75
62.5	75
<u>125</u>	<u>150</u>

750,000 מניות רגילות א' בנות  
0.0001 ש"ח  
750,000 מניות רגילות ב' בנות  
0.0001 ש"ח

**באור 15 - אחזקה, מיסים ואגרות**

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2019	2020
אלפי ש"ח	
16,608	16,901
6,889	7,944
12,255	10,142
<u>35,752</u>	<u>34,987</u>

מיסים ואגרות  
מחשוב חניונים  
אחזקה וניקיון

**באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2019	2020
אלפי ש"ח	
7,155	6,551
1,197	1,141
1,380	873
693	560
827	1,033
354	364
297	53
170	133
223	213
104	103
65	133
39	2
(177)	-
27	15
385	-
<u>12,739</u>	<u>11,174</u>

שכר עבודה ונלוות  
אחזקת משרד ודמי שכירות  
שירותים מקצועיים  
פחת  
אחזקת מערכות מחשוב ואחרות  
אחזקת רכב  
השתלמויות  
מתנות, כיבודים ואחרות  
ביטוחים  
הסברה ופרסום  
תקשורת, תחזוקת אתר אינטרנט  
וטלפונים  
נסיעות לחו"ל  
הפרשה לתביעות משפטיות  
עודפות  
חובות מסופקים

א. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
(3,421)	-	מיסים שוטפים
97	79	שינוי במס נדחה זמן ארוך
(61)	115	שינוי במס נדחה זמן קצר
<u>(3,385)</u>	<u>194</u>	

ב. הרכב המיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
-	450	בגין הפסדים מועברים לצרכי מס
300	-	בגין הפרשה לתביעות משפטיות
147	135	בגין התחייבות לסיום יחסי עובד-מעביד, נטו
356	321	בגין הפרשה חופשה ומחלה
(1,077)	(986)	בגין רכוש קבוע
<u>(274)</u>	<u>(80)</u>	

המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

566	681	נכסים שוטפים - חייבים ויתרות חובה
(840)	(761)	התחייבות מס נדחה לזמן ארוך
<u>(274)</u>	<u>(80)</u>	

ג. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985:

בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1 בינואר 2016. ביום 29 בדצמבר 2016 פורסמה הוראת שעה לפיה יופחת שיעור מס החברות עבור הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 לינואר 2017 לשיעור של 24% והחל מיום 1 לינואר 2018 לשיעור של 23%.

ד. לחברה שומות מס סופיות או שומות הנחשבות כסופיות לתקופה של עד וכולל שנת 2015.

**באור 18 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

**א נתונים תוצאתיים:**

הכנסות

דמי ניהול פרויקטים מעיריית ת"א-יפו

3,651	4,227
-------	-------

הוצאות

הוצאות ארנונה ודמי חכירה לעיריית ת"א-יפו

דמי שימוש חניונים לעיריית ת"א-יפו

16,609	16,901
34,452	34,493

**ב יתרות עם בעלי עניין:**

יתרת חובה - עיריית ת"א יפו (מזמיני עבודות)

יתרת זכות - קרן החניונים של אוניברסיטת ת"א

26,048	12,433
565	150

**ג. ערבויות מבעלי עניין:**

העירייה העמידה ערבות לבנק דקסיה כנגד הלוואה (ראה ביאור 10(1)).

**ד. הסכם חכירה:**

בהתאם להסכם חכירה בין החברה לעירייה, השטח עליו הוקם חניון התרבות הוחכר לחברה למשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, אשר תסתיים בחודש אוקטובר 2031.

**ה. הזמנות מבעלי עניין:**

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הזמינה עיריית ת"א - יפו מהחברה פרויקטים מתמשכים בהיקף של כ- 1,280 מיליון ש"ח (אשתקד - 1,326 מיליון ש"ח).