הונגש באמצעות
המרכז להנגשת מידע של
עמותת נגישות ישראל (ע"ר)

אחוזות החוף בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2021

אחוזות החוף בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	3
דוחות על המצב הכספי	4
דוחות על הרווח הכולל	5
דוחות על השינויים בהון העצמי	6
דוחות על תזרימי המזומנים	7 - 8
באורים לדוחות הכספיים	9 - 22

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 2021 ו- 2020 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 ולבצעה 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 שיושמו 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 2021 ו- 2020 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

11 באפריל 2022

	באור	ליום 31 בדצמבר 2021	2020
		אלפי ש"ח	
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	3	56,788	32,908 (*)
מזומנים מוגבלים לטובת "פרויקט סמל"		138,926	79,060 (*)
ניירות ערך	4	31,125	30,274
מזמיני עבודות	5	43,640	12,433
לקוחות	6	11,477	9,026
חייבים ויתרות חובה	7	8,691	8,077 (*)
		290,647	171,778
רכוש קבוע, נטו	8	125,705	88,870
		416,352	260,648
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי	10	6,308	6,226
ספקים ונותני שרותים		65,548	24,743
זכאים ויתרות זכות	9	30,779	23,002
		102,635	53,971
התחייבויות לזמן ארוך			
הלוואות מתאגיד בנקאי ומחברת ביטוח	10	188,127	90,178
עתודה למס	16	550	80 (*)
התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	11	-	588
		188,677	90,846
הון עצמי			
הון מניות		8,954	8,954
עודפים		116,086	106,877
		125,040	115,831
		416,352	260,648

(*) סווג מחדש, ראה באור 2יא'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

11 באפריל 2022
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

דני לוסטיגר
יו"ר הדירקטוריון

מר שוקי בן סימון
מנכ"ל

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2021	2020
	באור	אלפי ש"ח	
מחזור הפעילות:			
הכנסות מהפעלת חניונים		134,843	101,395
הכנסות ניהול מערך גביה מתקני חוף		13,050	9,219
הכנסות מהפעלת חניוני הגרירות		10,168	9,287
הכנסות מביצוע פרויקטים		13,137	8,184
דמי ניהול פרויקטים		4,887	4,227
הכנסות משכירות		929	856
הכנסות שונות		608	488
		177,622	133,656
עלות הפעילות:			
דמי שימוש חניונים		53,209	39,163
הוצאות ניהול מערך גביה מתקני חוף		12,598	9,132
הוצאות הפעלה חניוני גרירות		9,769	9,056
עלות ביצוע פרויקטים		12,498	7,829
שרותי כח אדם ושכר עבודה הפעלה עצמית		19,619	18,076
אחזקה, מיסים ואגרות	14	43,084	34,987
הוצאות פחת חניון התרבות		4,489	4,489
הוצאות שונות		398	391
		155,664	123,123
רווח מפעילות		21,958	10,533
הוצאות הנהלה וכלליות	15	11,231	11,174
רווח (הפסד) מפעולות רגילות		10,727	(641)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	18	1,181	(610)
הכנסות אחרות, נטו		-	89
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה		11,908	(1,162)
(מיסים על ההכנסה) הטבת מס	16	(2,699)	194
רווח נקי (הפסד) לשנה		9,209	(968)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	הון המניות	עודפים	סה"כ
		אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2020	8,954	107,845	116,799
הפסד לשנה	-	(968)	(968)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	8,954	106,877	115,831
רווח נקי לשנה	-	9,209	9,209
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	8,954	116,086	125,040

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
רווח נקי (הפסד) לשנה	9,209	(968)
ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	22,821	20,714
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	32,030	19,746
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה		
השקעה בניירות ערך	(4,854)	(32,297)
מכירת ניירות ערך	4,779	16,220
שינוי במזומנים מוגבלים לטובת פרויקט סמל, נטו	(59,866)	(79,060)
רכישות רכוש קבוע	(41,970)	(30,017)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	850
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(101,911)	(124,304)
תזרימי מזומנים מפעולות מימון		
קבלת הלוואה לזמן ארוך	100,000	60,000
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(6,239)	(6,144)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	93,761	53,856
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	23,880	(50,702)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	32,908	83,610
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	56,788	32,908

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים מפעילות שוטפות		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים		
פחת והפחתות	9,406	8,637
שינוי במסים נדחים, נטו	470	(194)
קיטון בהתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד	(588)	(49)
רווח הון	-	(89)
שערוך הלוואות	-	(9)
שערוך ניירות ערך	(776)	791
	8,512	9,087
שינויים בסעיפי רכוש והתחיבויות		
(עליה) ירידה ביתרת מזמיני עבודות	(31,207)	13,615
(עליה) ירידה בלקוחות	(2,451)	2,513
(עליה) בחייבים ויתרות חובה	(615)	(612)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	40,805	(4,340)
עליה בזכאים ויתרות זכות	7,777	1,757
ירידה בהתחייבויות תלויות	-	(1,306)
	14,309	11,627
סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת	22,821	20,714

נספח ב' - עסקאות מימון והשקעה שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
היוון עלויות אשראי לרכוש קבוע	4,271	925

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

<u>באור 1 – כללי</u>

א. חברת "אחוזות החוף בע"מ" (להלן: "החברה") התאגדה ונרשמה ביום 23 בנובמבר 1960.

ב. החברה עוסקת בניהול והפעלת חניונים, ניהול והפעלת חניוני הגרירות, ניהול מערך הגביה ממתקני חוף, בפיתוח וניהול תשתיות תחבורה וחנייה ובפיתוח, ניהול והקמה של מוסדות ציבור ומתחמים עירוניים.

ג. החברה הינה חברה עירונית בבעלות של עיריית ת"א-יפו (להלן - "העירייה") (100%).

ד. 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.

ה. **השלכות נגיף הקורונה** -
בחודש דצמבר 2019, התפרצה מגיפה "**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.

במדינת ישראל התפרצו במהלך השנים 2020 ו-2021 מספר "גלים" של נגיף הקורונה, כאשר אותותיו של האחרון שבהם הכו במשק החל מחציו השני של הרבעון האחרון לשנת 2021 והחלו לדעוך במהלך חציו השני של הרבעון הראשון לשנת 2022.

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 ההפעלה 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. כמו כן, סגרים על המשק, ככל שחלים כתוצאה מהתפרצות הנגיף, פוגעים בצורה חדה במחזורי ההכנסות של החברה וכתוצאה מכך בתוצאותיה הכספיות.

ו. **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.

ז. **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.

<u>באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית</u>

א. 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.

ב. הפרשה לחובות מסופקים:

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

ג. 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 ח'.

(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 לשימושו המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

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

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

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.

<u>באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)</u>

ד. 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.

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

ו. 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.

ז. עלויות אשראי:
החברה מהוונת עלויות אשראי 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.

ח. 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. ירידת ערך נכסים מוחשיים (המשך):
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.

ט. 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.

י. 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	
	2021	2020
שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן	2.81%	(0.68%)
שיעור השינוי בשער החליפין של דולר ארה"ב	(3.27%)	(6.97%)

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

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
מדד המחירים לצרכן לפי בסיס ממוצע 2016	103.94	101.10
שער החליפין של דולר ארה"ב	3.110 ש"ח	3.215 ש"ח

יא. סיווג מחדש

- במהלך השנה, שינתה החברה את סיווג נכס המס נדחה, מספרי ההשוואה סווגו מחדש לשם עקביות, כך שסכום של כ- 680 אלפי ש"ח סווג מחדש מסעיף חייבים ויתרות חובה אל סעיף התחייבות מס נדחה לזמן ארוך.
- במהלך השנה, שינתה החברה את סיווג המזומנים המוגבלים לטובת "פרויקט סמל", מספרי ההשוואה סווגו מחדש לשם עקביות, כך שסכום של כ- 79 מיליון ש"ח סווג מחדש מסעיף מזומנים ושווי מזומנים אל סעיף מזומנים מוגבלים לטובת "פרויקט סמל".

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

	שיעור הריבית	ליום 31 בדצמבר	
		2021	2020
	%	אלפי ש"ח	
פקדונות	0.1-0.3	55,094	31,328
קופה		1,694	1,580
		56,788	32,908

באור 4 - ניירות ערך

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
אגרות חוב ומלוות ממשלתיים	22,037	21,488
אגרות חוב תאגידים	7,529	7,352
מניות	1,559	1,434
	31,125	30,274

באור 5 - מזמיני עבודות

חוב שוטף של עיריית תל אביב - יפו במסגרת תקציבים מיוחדים, של העירייה (תבר"ים). ראה באור 12ג.

באור 6 - לקוחות

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	1,441	1,295
המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי	8,323	5,472
הכנסות לקבל	2,098	2,644
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	(385)	(385)
	11,477	9,026

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
מוסדות	2,006	4,134
הוצאות מראש	989	989
חייבים אחרים	5,696	2,954
	8,691	8,077

באור 8: - רכוש קבוע, נטו

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר							
	2021							
	מחשוב חניונים	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר	מחשבים וציוד הקפי	חניון התרבות (1)	מגדל סמל (2)	סה"כ
	אלפי ש"ח							
עלות								
יתרה ליום 1 בינואר 2021	34,917	1,930	4,015	6,069	10,559	95,561	19,857	172,908
תוספות השנה	467	174	43	661	3,483	-	41,413	46,241
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	35,384	2,104	4,058	6,730	14,042	95,561	61,270 (3)	219,149
פחת שנצבר								
יתרה ליום 1 בינואר 2021	27,559	972	3,032	1,693	3,563	47,219	-	84,038
תוספות השנה	3,136	233	315	768	465	4,489	-	9,406
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	30,695	1,205	3,347	2,461	4,028	51,708	-	93,444
ליום 31 בדצמבר 2021	4,689	899	711	4,269	10,014	43,853	61,270	125,705
ליום 31 בדצמבר 2020	7,358	958	983	4,376	6,996	48,342	19,857	88,870

(1) ראה ביאור 17ד'.
(2) ראה ביאור 12ב'(2) ו- 12ג'(5).
(3) כולל עלויות אשראי שהוונו במצטבר, כ- 4,810 אלפי ש"ח.

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר	1,807	1,671
קרן החניונים של אוניברסיטת ת"א - יפו (1)	352	150
הוצאות לשלם	28,276	20,848
הכנסות מראש	344	333
	30,779	23,002

(1) ראה באור 12ג.

באור 10 - הלוואות מתאגיד בנקאי ומחברת ביטוח

א. ההרכב:

	שיעור הריבית	ליום 31 דבצמבר	
		2021	2020
	%	אלפי ש"ח	
מתאגיד בנקאי (1)	P - 0.19	29,239	35,479
מחברת ביטוח (2)	3.08-3.30	165,196	60,925
		194,435	96,404
בניכוי - חלויות שוטפות		(6,308)	(6,226)
		188,127	90,178

ב. ההלוואות עומדות לפרעון בשנים הבאות לאחר תאריכי המאזנים:

שנה ראשונה - חלויות שוטפות	6,308	6,226
שנה שניה	12,479	6,308
שנה שלישית	12,756	8,717
שנה רביעית	12,824	8,874
שנה חמישית	10,669	8,858
שנה שישית ואילך	139,399	57,421
	188,127	90,178
	194,435	96,404

<u>באור 10 - הלוואות מתאגיד בנקאי ומחברת ביטוח (המשך)</u>

(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 (במהלך שנת 2021, נמשכו 100 מיליון ש"ח). ההלוואה הינה בריבית קבועה לא צמודה, ולתקופה של 22.5 שנים, מתוכן 2.5 שנות גרייס לתקופת ההקמה.

<u>אמות מידה פיננסיות</u>

בגין נטילת ההלוואה מכלל חברה לביטוח, החברה התחייבה לעמוד ביחסים הפיננסים המפורטים להלן:

1. במידה ודירוג ההלוואה יפחת מדירוג (AAA) ויגיע לדירוג (AA) הריבית בגין ההלוואה 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 ההלוואה (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 11 - התחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	469	1,096
בניכוי - יעודה שהופקדה	(469)	(508)
	-	588

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 12 - התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות:

(1) 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.

(2) 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 לה הם זכאים, בשל אי התחשבות במחיר החניה המרבי הקבוע בכל החניונים. לפי הנטען, התנהלות זו מהווה הפרת ההסכם עם תושבי העיר הזכאים להנחת תושב, הטעיה במחיר לפי חוק הגנת הצרכן, הפרת הוראות תקנות הגנת 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. ביום 31 במאי 2021, ניתן פסק דין הדוחה את בקשת האישור וביום 9 בספטמבר 2021, הוגש לבית המשפט העליון ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי ונקבע דיון בנושא ליום 14 בספטמבר 2022.

<u>באור 12 - התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)</u>

א. התחייבויות תלויות (המשך):

(3) 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 ביצוע. כמו כן, קיימות מחלוקות בכל הנוגע לשכרו של קבלן החניון הרובוטי ומועדי ביצוע. בהקשר זה חולטה הערבות של קבלן, אולם במקביל מתנהל שיח על מנת לבחון את האפשרות ל הסדיר את המחלוקות באופן שיאפשר את עבודתו של קבלן החניון הרובוטי בפרויקט. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, בשלב מקדמי זה, בו ממילא לא קיים הליך משפטי, לא ניתן לאמוד את היקף הדרישות המופנות כלפי אחוזות החוף ולא את סיכוייהן.

ב. שעבודים וערבויות:

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 נגררו בגין עבירות תנועה. במהלך שנת 2021, תקופת ההסכם הוארכה עד ליום 31 במרץ 2023.

(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 הגביה הממוחשב של השאלת מתקני החוף.

באור 12 - התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך):

(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 "**פרוייקט 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 13 - הון מניות

הרכב לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 :

	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות	
750,000 מניות רגילות א' בנות 0.0001 ש"ח	75	62.5
750,000 מניות רגילות ב' בנות 0.0001 ש"ח	75	62.5
	150	125

באור 14 - אחזקה, מיסים ואגרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
מיסים ואגרות	20,012	16,901
מחשוב חניונים	9,202	7,944
אחזקה וניקיון	13,870	10,142
	43,084	34,987

באור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
שכר עבודה ונלוות	6,420	6,550
אחזקת משרד ודמי שכירות	1,146	1,141
שירותים מקצועיים	670	873
פחת	829	560
אחזקת מערכות מחשוב ואחרות	801	1,033
אחזקת רכב	372	364
השתלמויות	330	53
מתנות, כיבודים ואחרות	198	136
ביטוחים	228	213
הסברה ופרסום	98	103
תקשורת, תחזוקת אתר אינטרנט וטלפונים	109	133
עודפות	30	15
	11,231	11,174

באור 16 - מיסים על ההכנסה

א. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
מיסים שוטפים	(2,242)	-
מיסים בגין שנים קודמות	13	-
שינוי במיסים נדחים, נטו	(470)	194
	(2,699)	194

ב. הרכב המיסים נדחים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
בגין הפסדים מועברים לצרכי מס	-	450
בגין התחייבות לסיום יחסי עובד-מעביד, נטו	-	135
בגין הפרשה חופשה ומחלה	347	321
בגין רכוש קבוע	(897)	(986)
	(550)	(80)
המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:		
התחייבות מס נדחה לזמן ארוך	(550)	(80)

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 2016.

באור 17 - עסקאות עם צדדים קשורים

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
א נתונים תוצאתיים:		
הכנסות		
דמי ניהול פרויקטים מעיריית ת"א-יפו	4,887	4,227
הוצאות		
הוצאות ארנונה ודמי חכירה לעיריית ת"א-יפו	20,012	16,901
דמי שימוש חניונים לעיריית ת"א-יפו	43,316	34,493
ב יתרות עם צדדים קשורים:		
יתרת חובה - עיריית ת"א יפו (מזמיני עבודות)	43,640	12,433
יתרת זכות - קרן החניונים של אוניברסיטת ת"א	352	150

ג. ערבויות מצדדים קשורים:
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 מצדדים קשורים:
נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הזמינה עיריית ת"א - יפו מהחברה פרויקטים מתמשכים בהיקף של כ- 1,555 מיליון ש"ח (אשתקד- 1,280 מיליון ש"ח).

באור 18 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	אלפי ש"ח	
הכנסות ריבית ושערוך ניירות ערך, נטו	1,494	23
ריבית על הלוואות	(452)	(556)
עמלות בנקאיות ואחרות	(61)	(82)
ריבית מוסדות	200	5
	1,181	(610)