

אחוזות החוף בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2022

אחוזות החוף בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

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

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 2022 ו-2021 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), 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 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 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ד"ר אורלי צוקי שות
רואי חשבון

24 באפריל 2023

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
56,788	50,464	3	<u>רכוש שוטף</u> מזומנים ושווי מזומנים
138,926	151,606		מזומנים מוגבלים לטובת "פרויקט סמל"
31,125	28,885	4	ניירות ערך
43,640	56,742	5	מזמיני עבודות
11,477	12,511	6	לקוחות
8,691	18,989	7	חייבים ויתרות חובה
<u>290,647</u>	<u>319,197</u>		
			<u>רכוש שאינו שוטף</u>
* 64,435	61,998	8	רכוש קבוע נטו
* 61,270	158,950	(5)ג'12	פרויקט מגדל סמל
<u>125,705</u>	<u>220,948</u>		
<u>416,352</u>	<u>540,145</u>		
ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
6,308	16,087	10	<u>התחייבויות שוטפות</u> חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
65,548	82,081		ספקים ונותני שרותים
30,779	29,739	9	זכאים ויתרות זכות
<u>102,635</u>	<u>127,907</u>		
188,127	279,655	10	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u> הלוואות מתאגיד בנקאי ומחברת ביטוח
550	384	16	עתודה למס
-	136	11	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
<u>188,677</u>	<u>280,175</u>		
8,954	8,954		<u>הון עצמי</u> הון מניות
116,086	123,109		עודפים
<u>125,040</u>	<u>132,063</u>		
<u>416,352</u>	<u>540,145</u>		

* סווג מחדש, ראה ביאור 12ג' (5).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מר שרלי בר סימון
מנכ"ל

דני לוסטגור
יו"ר הדירקטוריון

24 באפריל 2023
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
134,843	153,693		מחזור הפעילות:
13,137	37,386		הכנסות מהפעלת חניונים
13,050	16,294		הכנסות מביצוע פרויקטים
10,168	9,588		הכנסות ניהול מערך גביה מתקני חוף
4,887	4,752		הכנסות מהפעלת חניוני הגרירות
929	1,567		דמי ניהול פרויקטים
608	879		הכנסות משכירות
177,622	224,159		הכנסות שונות
53,209	57,224		עלות הפעילות:
12,498	36,005		דמי שימוש חניונים
12,598	16,121		עלות ביצוע פרויקטים
9,769	9,399		הוצאות ניהול מערך גביה מתקני חוף
19,619	24,049		הוצאות הפעלה חניוני גרירות
43,084	51,666	14	שרותי כח אדם ושכר עבודה הפעלה עצמית
4,489	4,489		אחזקה, מיסים ואגרות
398	424		הוצאות פחת חניון התרבות
155,664	199,377		הוצאות שונות
21,958	24,782		רווח מפעילות
11,231	12,602	15	הוצאות הנהלה וכלליות
10,727	12,180		רווח מפעולות רגילות
1,181	(2,974)	18	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
-	(37)		הוצאות אחרות, נטו
11,908	9,169		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(2,699)	(2,146)	16	מיסים על ההכנסה
9,209	7,023		רווח נקי לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים אלפי ש"ח</u>	<u>הון המניות</u>	
115,831	106,877	8,954	יתרה ליום 1 בינואר 2021
9,209	9,209	-	רווח נקי לשנה
<u>125,040</u>	<u>116,086</u>	<u>8,954</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
7,023	7,023	-	רווח נקי לשנה
<u>132,063</u>	<u>123,109</u>	<u>8,954</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
9,209	7,023
22,821	4,221
<u>32,030</u>	<u>11,244</u>
(4,854)	(10,347)
4,779	9,479
(59,866)	(12,680)
(4,828)	(7,604)
-	15
(37,142)	(90,192)
<u>(101,911)</u>	<u>(111,329)</u>
100,000	100,000
(6,239)	(6,239)
<u>93,761</u>	<u>93,761</u>
23,880	(6,324)
32,908	56,788
<u>56,788</u>	<u>50,464</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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
שינוי במזומנים מוגבלים לטובת פרויקט סמל, נטו
רכישות רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
פרויקט מגדל סמל
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעולות מימון

קבלת הלוואה לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

**עליה (ירידה) 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	
2021	2022
אלפי ש"ח	

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים מפעילות שוטפות

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

2021	2022	
9,406	9,985	פחת והפחתות
470	(166)	שינוי במסים נדחים, נטו
(588)	136	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד
-	41	הפסד הון
-	58	שערוך הלוואות
(776)	3,108	שערוך ניירות ערך
<u>8,512</u>	<u>13,162</u>	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

2021	2022	
(31,207)	(13,102)	(עליה) ירידה ביתרת מזמיני עבודות
(2,451)	(1,034)	(עליה) ירידה בלקוחות
(615)	(10,298)	(עליה) בחייבים ויתרות חובה
40,805	16,533	עליה בספקים ונותני שירותים
7,777	(1,040)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>14,309</u>	<u>(8,941)</u>	
<u>22,821</u>	<u>4,221</u>	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	

היוון עלויות אשראי - פרויקט מגדל סמל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

- א. חברת "אחוזות החוף בע"מ" (להלן: "החברה") התאגדה ונרשמה ביום 23 בנובמבר 1960.
- ב. החברה עוסקת בנייהול והפעלת חניונים, ניהול והפעלת חנויני 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 -**
 במהלך השנים 2020 ו-2021 התפרצו 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 ככל ויתפרצו בעתיד גלים נוספים של נגיף הקורונה ותבצע התאמות נדרשות בהתאם. וזאת כי, סגרים על המשק, ככל שיחולו כתוצאה מהתפרצות הנגיף, יפגעו 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- 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.

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

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

שיעורי פחת	אורך חיים שימושיים	
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.

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 בתאגידיים 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.

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	2022
------	------

2.81%	5.26%
(3.27%)	13.15%

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

2021	2022
------	------

229.37	241.45
3.110 ש"ח	3.519 ש"ח

מדד המחירים לצרכן לפי בסיס ממוצע 1993
שער החליפין של דולר ארה"ב

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
55,094	48,458
1,694	2,006
56,788	50,464

פקדונות (*)
קופה

(*) הריבית על הפקדונות הינה בגובה ריבית הפריים מינוס 1.5%-2.0%

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
22,037	20,782
7,529	6,690
1,559	1,413
<u>31,125</u>	<u>28,885</u>

אגרות חוב ומלוות ממשלתיים

אגרות חוב תאגידים

מניות

באור 5 - מזמיני עבודות

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

באור 6 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,441	1,295
8,323	8,091
2,098	3,488
(385)	(363)
<u>11,477</u>	<u>12,511</u>

חובות פתוחים

המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי

הכנסות לקבל

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
2,006	11,244
989	860
5,696	6,885
<u>8,691</u>	<u>18,989</u>

מוסדות

הוצאות מראש

חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר						
2022						
סה"כ	חניון התרבות (1)	מחשבים וציוד הקפי	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מחשוב חניונים
157,879	95,561	* 4,855	6,730	4,058	2,104	* 44,571
7,604	-	541	2,539	67	224	4,233
(160)	-	-	-	-	(160)	-
<u>165,323</u>	<u>95,561</u>	<u>5,396</u>	<u>9,269</u>	<u>4,125</u>	<u>2,168</u>	<u>48,804</u>
עלות						
יתרה ליום 1 בינואר 2022						
תוספות השנה						
גריעות במשך השנה						
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022						
פחת שנצבר						
יתרה ליום 1 בינואר 2022						
תוספות השנה						
גריעות במשך השנה						
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022						
ליום 31 בדצמבר 2022						
93,444	51,708	* 4,414	2,461	3,347	1,205	* 30,309
9,985	4,489	310	897	302	222	3,765
(104)	-	-	-	-	(104)	-
<u>(103,325)</u>	<u>(56,197)</u>	<u>(4,724)</u>	<u>(3,358)</u>	<u>(3,649)</u>	<u>(1,323)</u>	<u>(34,074)</u>
<u>61,998</u>	<u>39,364</u>	<u>672</u>	<u>5,911</u>	<u>476</u>	<u>845</u>	<u>14,730</u>
<u>64,435</u>	<u>43,853</u>	<u>10,014</u>	<u>4,269</u>	<u>711</u>	<u>899</u>	<u>4,689</u>

(1) ראה באור 17ד.

* סווג מחדש.

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
28,276	26,606
1,807	2,058
344	627
352	448
<u>30,779</u>	<u>29,739</u>

הוצאות לשלם
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות
בשל שכר
הכנסות מראש
קרן החניונים של אוניברסיטת ת"א - יפו
(1)

(1) ראה באור 12ג.

ליום 31 דבצמבר		שיעור הריבית	
2021	2022		
אלפי ש"ח		%	
29,239	23,059	P - 0.19	מתאגיד בנקאי (1)
165,196	272,683	3.08-3.30	מחברת ביטוח (2)
194,435	295,742		
(6,308)	(16,087)		בניכוי - חלויות שוטפות
188,127	279,655		

ב. הלוואות עומדות לפרעון בשנים הבאות לאחר תאריכי המאזנים:

שנה ראשונה - חלויות שוטפות		
6,308	16,087	
12,479	16,484	שנה שניה
12,756	16,717	שנה שלישית
12,824	14,438	שנה רביעית
10,669	10,998	שנה חמישית
139,399	221,018	שנה שישית ואילך
188,127	279,655	
194,435	295,742	

(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. הלוואה תוחזר במשך 17 שנים (עד יולי 2026) ב- 204 תשלומים חודשיים. החברה מחויבת להפקיד בחשבון עו"ש שיפתח על ידה ויתנהל על שמה בדקסיה ישראל הכנסות בהיקף חודשי שלא יפחת מ- 750,000 ש"ח ובכל מקרה בסכום שלא יפחת מסכומי החזר החודשיים בהתאם ללוח הסילוקין של הלוואה. בחודש יוני 2010, נלקחה הלוואה נוספת בסך 6 מיליון ש"ח מבנק דקסיה ישראל, לצורך מימון הקמת מערכות התפעול בחניון התרבות. ייעוד הלוואות 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 משכה ארבע משיכות בנות 50 מיליון ש"ח כל חצי שנה, כאשר האחרונה נמשכה בחודש יולי 2022. הלוואה הינה בריבית קבועה לא צמודה, ולתקופה של 22.5 שנים, מתוכן 2.5 שנות גרייס עד ליום 1 בינואר 2023.

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 החינוכים 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 12ב'.

באור 11 - התחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו
א. ההרכב:

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 להם 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 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 22 במאי 2023.

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 הרבובטי ומועדי ביצוע, בהקשר זה חולטה הערבות של קבלן. 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 במועד 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 הגבייה הממוחשב של השאלת מתקני החוף.

(5) בחודש ינואר 2020 נחתם הסכם בין החברה לעיריית תל אביב-יפו, לביצוע "פרויקט מגדל סמל", החברה תתכנן ותקים את פרויקט סמל שהינו מגדל משרדים הכולל 24 קומות משרדים וכן חניון תת קרקעי הכולל כ- 388 מקומות חניה.

במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר:

1. לחברה זכות חכירה במגרשים (המוגדרים 1A ו-2A) מהעירייה לתקופה של עד 24 שנים ו-11 חודשים מיום השלמת הבניה.
2. מטרת החכירה הינה תכנון והקמת מגדל סמל.
3. בתמורה לזכות החכירה החברה תתכנן ותקים את מגדל סמל באמצעות הונה העצמי ובאמצעות הלוואה שתילקח על ידה מגורם מממן.
4. בתקופת החכירה החברה תשכיר את המשרדים לעירייה ולתאגידים עירוניים ובתום התקופה המוכר לרבות המגדל יועברו לידי העירייה.
5. דמי השכירות יהיו בהתאם לקבוע והמפורט בהסכם.
6. העירייה התחייבה לשלם את דמי השכירות החל ממועד 1 בינואר 2023, המועד בו מסתיימת תקופת הגרייס שהתקבלה מהגוף המממן (ראו באור 10), בין אם הבנייה הושלמה ובין אם לא.
7. החניון יופעל כחניון ציבורי, החברה תשכיר מקומות חניה גם למשרדי העירייה ולתאגידים עירוניים.

צפי סיום הבניה והאכלוס, ספטמבר 2023.

(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 13 - הון מניות

הרכב לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021:

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

באור 14 - אחזקה, מיסים ואגרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
20,012	21,563	מיסים ואגרות
9,202	10,546	מחשוב חניונים
13,870	19,557	אחזקה וניקיון
43,084	51,666	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
6,420	7,409	שכר עבודה ונלוות
1,146	1,196	אחזקת משרד ודמי שכירות
829	658	פחת
670	942	שירותים מקצועיים
801	845	אחזקת מערכות מחשוב ואחרות
372	359	אחזקת רכב
330	398	השתלמויות
198	240	מתנות, כיבודים ואחרות
228	242	ביטוחים
		תקשורת, תחזוקת אתר אינטרנט
109	137	וטלפונים
98	97	הסברה ופרסום
-	56	נסיעות לחו"ל
-	(2)	שונות
30	25	עודפות
11,231	12,602	

באור 16 - מיסים על ההכנסה

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 2017.

באור 17 - עסקאות עם צדדים קשורים

ג. ערבויות מצדדים קשורים:

העירייה העמידה ערבות לבנק דקסיה כנגד הלואה (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 2022 הזמינה עיריית ת"א - יפו מהחברה פרויקטים מתמשכים בהיקף של כ- 1,691 מיליון ש"ח (אשתקד- 1,555 מיליון ש"ח).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,494	(2,393)
(452)	(638)
-	96
200	3
(61)	(42)
<u>1,181</u>	<u>(2,974)</u>

(הוצאות) הכנסות ריבית ושערוך
 ניירות ערך, נטו
 ריבית על הלוואות
 הכנסות ריבית פקדונות בנקאיים
 הכנסות ריבית מוסדות
 עמלות בנקאיות ואחרות