

אחוזות החוף בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

אחוזות החוף בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
3	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7 – 8	דוחות על תזרימי המזומנים
9 - 23	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 2024 ו-2023 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"לג-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 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 2024 ו-2023 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

6 במאי 2025

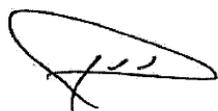
*An independent member firm of
Moore global network limited -
members in principal cities
throughout the world*

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין 8, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150 [E mail: master@lionor.co.il](mailto:master@lionor.co.il) www.lionor.co.il
יְרוּשָׁלַיִם: רחוב הרטום 8, הר הזצבי, ירושלים 977508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 [E mail: secretary@mclopa.co.il](mailto:secretary@mclopa.co.il)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
41,179	75,678	3	<u>רכוש שוטף</u> מזומנים ושווי מזומנים
5,615	31,344		מזומנים מוגבלים לטובת "פרויקט סמל"
29,642	31,688	4	ניירות ערך
42,869	37,763	5	מזמיני עבודות
12,302	13,724	6	לקוחות
13,049	11,843	7	חייבים ויתרות חובה
<u>144,656</u>	<u>202,040</u>		
59,231	57,794	8	<u>רכוש שאינו שוטף</u> רכוש קבוע נטו
285,190	223,899	(5)ג'12	פרויקט מגדל סמל
<u>344,421</u>	<u>281,693</u>		
<u>489,077</u>	<u>483,733</u>		

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
16,646	16,882	10	<u>התחייבויות שוטפות</u> חלויות שוטפות של הלואה מתאגיד בנקאי
36,959	37,212		ספקים ונותני שרותים
33,575	35,404	9	זכאים ויתרות זכות
<u>87,180</u>	<u>89,498</u>		
263,091	246,167	10	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u> הלוואות מתאגיד בנקאי ומחברת ביטוח
252	36	16	עתודה למס
481	384	11	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
<u>263,824</u>	<u>246,587</u>		
8,954	8,954		<u>הון עצמי</u> הון מניות
129,119	138,694		עודפים
<u>138,073</u>	<u>147,648</u>		
<u>489,077</u>	<u>483,733</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



מר ארון ניסים
מנכ"ל



מר דני לוסיטגר
יו"ר הדירקטוריון

6 במאי 2025
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
141,921	169,487		מחזור הפעילות:
33,514	14,693		הכנסות מהפעלת חניונים
14,126	12,331		הכנסות מביצוע פרויקטים
9,290	14,844		הכנסות ניהול מערך גביה מתקני חוף
5,116	3,893		הכנסות מהפעלת חניוני הגרירות
1,831	1,880		דמי ניהול פרויקטים
874	957		הכנסות משכירות
206,672	218,085		הכנסות שונות
55,386	78,518		עלות הפעילות:
32,479	14,147		דמי שימוש חניונים
13,775	12,180		עלות ביצוע פרויקטים
8,832	14,753		הוצאות ניהול מערך גביה מתקני חוף
23,810	23,217		הוצאות הפעלה חניוני גרירות
49,103	48,146	14	שרותי כח אדם ושכר עבודה הפעלה עצמית
4,489	4,489		אחזקה, מיסים ואגרות
459	530		הוצאות פחת חניון התרבות
188,333	195,980		הוצאות שונות
18,339	22,105		רווח מפעילות
13,211	13,591	15	הוצאות הנהלה וכלליות
5,128	8,514		רווח מפעולות רגילות
11,839	12,723	18	הכנסות מימון
9,639	8,935	19	הוצאות מימון
4	(44)		(הוצאות) הכנסות אחרות, נטו
7,332	12,258		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(1,322)	(2,683)	16	מיסים על ההכנסה
6,010	9,575		רווח נקי לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים אלפי ש"ח</u>	<u>הון המניית</u>	
132,063	123,109	8,954	יתרה ליום 1 בינואר 2023
6,010	6,010	-	רווח נקי לשנה
<u>138,073</u>	<u>129,119</u>	<u>8,954</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
9,575	9,575	-	רווח נקי לשנה
<u>147,648</u>	<u>138,694</u>	<u>8,954</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
6,010	9,575
(10,298)	17,165
(4,288)	26,740
(10,193)	(16,362)
9,672	15,207
145,991	(25,729)
(7,983)	(9,365)
-	105
(126,240)	61,292
11,247	25,148
(16,244)	(17,389)
(16,244)	(17,389)
(9,285)	34,499
50,464	41,179
41,179	75,678

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בניירות ערך
מכירת ניירות ערך
שינוי במזומנים מוגבלים לטובת פרויקט סמל, נטו
רכישות רכוש קבוע
תמורה מממוש רכוש קבוע
פרויקט מגדל סמל, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעולות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) 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.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

10,750	10,637
(132)	(216)
345	(97)
-	60
238	701
(236)	(890)
<u>10,965</u>	<u>10,195</u>

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים, נטו
גידול בהתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד
הפסד הון
שערוך הלוואות
שערוך ניירות ערך

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

13,873	5,105
210	(1,422)
5,940	1,205
(45,122)	254
3,836	1,828
<u>(21,263)</u>	<u>6,970</u>
<u>(10,298)</u>	<u>17,165</u>

ירידה ביתרת מזמיני עבודות
(עליה) ירידה בלקוחות
ירידה בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה בזכאים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

באור 1 - כללי

- 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 מלחמת חברות ברזל**
 ביום 7 באוקטובר, 2023 לאחר ההתקפה הברוטלית והברברית של חמאס על ישובי העוטף הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה - מלחמת "חרבות ברזל". עקב כך, תושבי העוטף בטווח של 0-7 ק"מ מגדר הרצועה פונו ובהמשך גם תושבי הישובים בטווח 0-5 ק"מ מגבול לבנון פונו לבתי מלון ברחבי הארץ.
- ההשפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה באו לידי ביטוי בחודשים אוקטובר ונובמבר לשנת 2023 בלבד, כירידה משמעותית בהכנסות מחניונים בחודשים אלו.

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.

- ג. רכוש קבוע:**
- (1) **כללי:**

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי שישמשו 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 הני"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.

ט. ירידת ערך נכסים מוחשיים (המשך):

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 הפסד 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.

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

2023	2024
2.96%	3.24%
3.07%	0.55%

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

2023	2024
248.59	256.64
3.627 ש"ח	3.647

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

יב. גילוי לתקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם:

תקן חשבונאות 44 עלויות אשראי (להלן-התקן) פורסם על ידי המוסד לתקינה בחודש אוקטובר 2022. התקן קובע את הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי ואת דרישות הגילוי בנושא. התקן קובע שעלויות אשראי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר מהוות חלק מהעלות של אותו נכס ולפיכך יש להוונן לעלות הנכס הכשיר ואילו עלויות אשראי אחרות מוכרות כהוצאה בתקופה שבה הן מתהוות לישות. התקן מחליף את תקן חשבונאות מספר 3, היוון עלויות אשראי. החלפה זו מבוצעת בד בבד עם החלפת תקן חשבונאות מספר 2 הקמת בניינים למכירה ותקן חשבונאות מספר 4 עבודות על פי חוזה ביצוע על ידי תקן חשבונאות מספר 43, הכנסות מחוזים עם לקוחות. התקן יחול על דוחות כספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחריו. לדעת החברה ליישמו של התקן לא תהיה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
40,636	75,121
543	343
-	214
<u>41,179</u>	<u>75,678</u>

פקדונות (*)
קופה
מזומנים למשיכה מיידית

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

באור 4 - ניירות ערך

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
21,153	22,382
7,037	7,726
1,452	1,580
<u>29,642</u>	<u>31,688</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 12.

באור 6 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
1,316	1,375
7,088	10,997
4,261	1,715
(363)	(363)
<u>12,302</u>	<u>13,724</u>

חובות פתוחים
המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי
הכנסות לקבל
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
5,708	3,767
1,568	519
5,773	7,557
<u>13,049</u>	<u>11,843</u>

מוסדות
הוצאות מראש
חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר							
2024							
סה"כ	חניון התרבות (1)	מחשבים וציוד הקפי	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מחשוב חניונים	
							עלות
							יתרה ליום
173,306	95,561	6,180	13,154	4,179	2,480	51,752	1 בינואר 2024
9,365	-	2,242	863	24	268	5,968	תוספות השנה
(189)	-	-	-	-	(189)	-	גריעות במשך השנה
<u>182,482</u>	<u>95,561</u>	<u>8,422</u>	<u>14,017</u>	<u>4,203</u>	<u>2,559</u>	<u>57,720</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
							פחת
							שנצבר
							יתרה ליום
114,075	60,685	5,143	4,436	3,874	1,577	38,360	1 בינואר 2024
10,637	4,489	566	1,157	119	256	4,050	תוספות השנה
(24)	-	-	-	-	(24)	-	גריעות במשך השנה
<u>(124,688)</u>	<u>(65,174)</u>	<u>(5,709)</u>	<u>(5,593)</u>	<u>(3,993)</u>	<u>(1,809)</u>	<u>(42,410)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
<u>57,794</u>	<u>30,387</u>	<u>2,713</u>	<u>8,424</u>	<u>210</u>	<u>750</u>	<u>15,310</u>	ליום 31 בדצמבר 2024
<u>59,231</u>	<u>34,876</u>	<u>1,037</u>	<u>8,718</u>	<u>305</u>	<u>903</u>	<u>13,392</u>	ליום 31 בדצמבר 2023

(1) ראה באור 17ד.

**באור 9 - זכאים ויתרות זכות
ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
27,061	30,986
1,972	2,493
726	1,474
212	451
3,604	-
33,575	35,404

הוצאות לשלם
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל
שכר
הכנסות מראש
קרן החניונים של אוניברסיטת ת"א - יפו (1)
עיריית ת"א-יפו
(1) ראה באור 12.ג.

**באור 10 - הלוואות מתאגיד בנקאי ומחברת ביטוח
א. ההרכב:**

ליום 31 דצמבר		שיעור הריבית %
2023	2024	
אלפי ש"ח		
16,962	10,516	P - 0.19
262,775	252,532	3.08-3.30
279,737	263,048	
(16,646)	(16,882)	
263,091	246,166	
16,646	16,882	
17,222	14,953	
15,262	11,177	
11,537	11,537	
11,908	11,908	
207,162	196,591	
263,091	246,166	
279,737	263,048	
542,828	509,214	

מתאגיד בנקאי (1)
מחברת ביטוח (2)

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. הלוואות עומדות לפרעון בשנים הבאות לאחר תאריכי המאזנים:

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

(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) בתשלומים 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 החוזר 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 משכה ארבע משיכות בנות 50 מיליון ש"ח כל חצי שנה, כאשר האחרונה נמשכה בחודש יולי 2022. ההלוואה הינה בריבית קבועה לא צמודה בשיעור של כ- 3.08% ועד 3.30% לשנה, ולתקופה של 22.5 שנים, מתוכן 2.5 שנות גרייס עד ליום 1 בינואר 2023.

אמות מידה פיננסיות

בגין נטילת ההלוואה מכלל חברה לביטוח, החברה התחייבה לעמוד ביחסים הפיננסיים 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"**), לבין סך החזר ההלוואה (קרן וריבית) במהלך תקופה של ארבעת הרבעונים הקלנדריים האחרונים – לא יפחת מ- 1.1.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות מידה פיננסיות אלו.

בנוגע לשעבודים, ראה ביאור 12ב'.

באור 11 - התחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
796	732
(315)	(348)
<u>481</u>	<u>384</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 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) משרד הבטחון הגיש נגד גורמים שונים שהיו מעורבים באירוע קריסת חניון "הברזל" תביעת שיבוב בסכום של כ-3.4 מיליון ש"ח, להשבת ההוצאות הכספיות של רשות הכבאות ופיקוד העורף באירוע. במסגרת תביעה זו, הוגשה הודעת צד ג' נגד אחוזות החוף. במקביל, הוגשה הודעת צד ג' נפרדת נגד עיריית תל אביב-יפו. בשונה מתביעות כספיות אחרות שהוגשו בקשר עם אירוע קריסת חניון הברזל (ראה ביאור 1 לעיל), חברת הביטוח הודיעה כי לא תעניק לנתבעות כיסוי ביטוחי מפני התביעה. נכון למועד זה, עיריית תל אביב-יפו והחברה פועלות להתקשרות עם משרד עו"ד מתאים שיעניק להן ייצוג משפטי משותף מפני הודעות הצד השלישי. בשלב מוקדם זה לא ניתן להעריך את סיכוי התביעה. יחד עם זאת, גם אם טענות התביעה יתקבלו במלואן, חלקה של החברה בסכום הפיצוי יהיה קטן יחסית, וזאת לאור כמות הנתבעים הרבה שכבר צורפה להליך, ולאור העובדה כי במסגרת התביעה צפויות הגשת הודעות נוספות, כולל נגד חברות ביטוח, אשר ירחיבו עוד את מעגל הנתבעים.

(3) כנגד החברה הוגשה תביעה לבית המשפט המחוזי בת"א, על סך כ-5,935 אלפי ש"ח בטענה להפרת הסכם שכירות משנה אשר נחתם בחודש דצמבר 2022 ובמסגרתו שכרה החברה מהתובעת בשכירות משנה נכס בת"א. החברה מכחישה את התביעה וטוענת בין היתר כי סכום התביעה מנופח הרבה מעבר לכל נזק שיכול היה לכאורה להיגרם לתובעת. בחודש פברואר 2025 נכרת הסכם פשרה, מבלי שמי מהצדדים יודה באיזו מטענות משנהו, במסגרתו נקבע, בין היתר, ימומש פיקדון בסך של כ-390 אלפי ש"ח אותו מסרה החברה להבטחת התחייבויותיה וכי סכום התביעה נגד החברה יופחת לכ-1,257 אלפי ש"ח. ביום 21 באפריל 2025, הגישה התובעת כתב תביעה מתוקן בסכום מופחת כאמור, ועל החברה להגיש כתב הגנה מתוקן בהתאם. לדעת יועציה המשפטיים של החברה בשלב מוקדם זה של התיק, קשה להעריך את סיכויי התביעה. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו (למעט רישום הפיקדון בסך של כ-390 אלפי ש"ח כהוצאת שכירות).

(4) כנגד החברה עומדת בקשה לאישור תובענה ייצוגית מיום 19 בספטמבר 2024, אשר במסגרתה נטען כי נגבו מתושבי העיר תל-אביב תשלומי חניה ביתר וזאת לאחר עדכוני תעריפי החברה. הצדדים מנהלים מזה מספר חודשים מו"מ בניסיון להגיע להסדר פשרה שייתר את הדיון בתיק. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, ניתן להעריך בזהירות הראויה, כי סיכויי התביעה להתקבל גבוהים ביחס לסכום של כמה עשרות אלפי שקלים, ונמוכים ביחס ליתרת הסכום הנתבע. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

(5) ביום 15.9.2024 הוגשה כנגד מילגם אי.וי.אדג' וכנגד החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית, שעניינה אי מתן הנחה לתושבי תל אביב עבור שימוש בעמדות טעינת רכבים חשמליים, המותקנות והמופעלות על ידי מילגם אי.וי.אדג' בחניוני החברה. הנתבעות טרם השיבו לבקשת האישור ולכן בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכוי התביעה כנגד מי מהן. ביום 4.11.2024 הודיעה החברה למילגם אי.וי.אדג' כי נוכח הוראות ההסכם ביניהן חלה עליה החובה לשפות את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו כתוצאה מהתובענה. סכום התביעה הייצוגית נאמד בכ-58 מיליון ₪ אולם בהתאם לחישובים שבוצעו על ידי הנהלת החברה ויועציה המשפטיים החשיפה הריאלית, במידה והתביעה תתקבל באופן מלא ובמידה ולא יתקבל השיפוי ממילגם, עומדת על פחות מ-1% מסכום התביעה.

(6) במסגרת הקמת פרויקט בוגרשוב 14, הוחלף קבלן החניון האוטומטי לאחר שלא עמד בהתחייבויותיו וגרם נזקים כספיים לחברה. החברה חילטה את הערבויות שמסר הקבלן שהוחלף, ומנגד אותו קבלן העלה טענות שונות כנגד החברה. אחוזות החוף דחתה על הסף את טענות הקבלן אך בשלב זה ומכיוון שלא נקטו הליכים כלשהם מצידו, לא ניתן לאמוד את היקף הדרישות המופנות כלפי אחוזות החוף ולא את סיכוייהן.

ב. שעבודים וערבויות:

כערוכה 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 מכוח 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 לניהול ותפעול חניונים המיועדים לקלוט רכבים אשר נגררו בגין עבירות תנועה.

(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 תתכן 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 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 תתכן 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 המוכרז 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.

בהמשך לאמור, החברה מעדכנת כי, במסגרת הסכמות והבנות בין החברה לעירייה, סוכם כי כל שטחי המגדל ישמשו את משרדי העירייה בלבד וכמו כן, החניון ישמש את עובדי העירייה בלבד (ולא יופעל ע"י החברה כחניון ציבורי).

בהתאם לכך ולאור העובדה כי התכנון וההקמה של הפרויקט בוצעו באמצעות חברה עירונית אחרת ותפקידה של החברה בפועל הינה מימון חלקי של הפרויקט, סוכם במסגרת ביקורת מע"מ שנחתמה בחודש נובמבר 2023, כי הפרויקט יוכר כמלכ"רי והחברה תחזיר את מע"מ התשומות שניכתה עד כה והחל ממועד זה, החברה לא תנכה תשומות בגין הפרויקט (למעט השכרות לצד ג') וכמו כן, לא תוציא חשבוניות מס בגין דמי שימוש העירייה. בחודש נובמבר 2023, התקבלה החלטה בעירייה על החזר ההון העצמי שהשקיעה החברה. לאור כל האמור, החברה והעירייה בוחנות אופן התקשרות מחודש בכל הקשור לעלויות החברה בהקמת הפרויקט.

(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 והסתיים במהלך שנת 2024 בעלות כוללת של כ- 82 מיליון ש"ח.

באור 13 - הון מניות

הרכב לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 :

מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
62.5	75
62.5	75
125	150

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

באור 14 - אחזקה, מיסים ואגרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
19,697	21,017
12,271	12,195
17,135	14,934
49,103	48,146

מיסים ואגרות
 מחשוב חניונים
 אחזקה וניקיון

באור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
8,130	8,491
1,319	1,352
803	923
370	551
1,047	790
355	184
355	351
285	239
229	250
190	298
104	108
4	34
20	20
<u>13,211</u>	<u>13,591</u>

שכר עבודה ונלוות
 אחזקת משרד ודמי שכירות
 פחת
 שירותים מקצועיים
 אחזקת מערכות מחשוב ואחרות
 אחזקת רכב
 השתלמויות
 מתנות, כיבודים ואחרות
 ביטוחים
 תקשורת, תחזוקת אתר אינטרנט
 וטלפונים
 הסברה ופרסום
 שונות
 עודפות

באור 16 - מיסים על ההכנסה

א. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
(1,454)	(2,899)	מיסים שוטפים
132	216	שינוי במיסים נדחים, נטו
<u>(1,322)</u>	<u>(2,683)</u>	

ב. הרכב המיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
52	89	בגין התחייבות לסיום יחסי עובד-מעביד, נטו
412	500	בגין הפרשה חופשה ומחלה
(716)	(625)	בגין רכוש קבוע
<u>(252)</u>	<u>(36)</u>	
<u>(252)</u>	<u>(36)</u>	המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן: התחייבות מס נדחה לזמן ארוך

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 2019.

באור 17 - עסקאות עם צדדים קשורים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		א נתונים תוצאתיים:
		<u>הכנסות</u>
5,116	4,593	דמי ניהול פרוייקטים מעיריית ת"א-יפו
1,538	1,154	דמי ניהול מתקני החוף מעיריית ת"א-יפו
1,292	1,292	דמי ניהול חניוני גרירות מעיריית ת"א-יפו
8,415	8,096	הכנסות מימון - פרוייקט סמל
		<u>הוצאות</u>
20,291	21,017	הוצאות ארנונה ודמי חכירה לעיריית ת"א-יפו
48,603	69,080	דמי שימוש חניונים לעיריית ת"א-יפו
		ב יתרות עם צדדים קשורים:
42,869	37,763	יתרת חובה - עיריית ת"א יפו (מזמיני עבודות)
285,190	223,898	פרוייקט מגדל סמל
212	451	יתרת זכות - קרן החניונים של אוניברסיטת ת"א
3,604	-	יתרת זכות - עיריית ת"א יפו
		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 2024 הזמינה עיריית ת"א - יפו מהחברה פרוייקטים מתמשכים בהיקף של כ- 1,930 מיליון ש"ח (אשתקד - 2,064 מיליון ש"ח).

באור 18 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
8,415	8,096
2,058	2,993
1,020	1,508
346	126
<u>11,839</u>	<u>12,723</u>

הכנסות מגדל סמל
הכנסות ריבית פקדונות בנקאיים
הכנסות ריבית ושערוך ניירות ערך
ריבית מוסדות

באור 19 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
9,554	8,879
33	1
52	55
<u>9,639</u>	<u>8,935</u>

ריבית על הלוואות
ריבית מוסדות
עמלות בנקאיות ואחרות