

אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-28	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ (להלן- "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023 ואת הדוח על ההפסד הכולל, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים לשנת 2022 שהוצגו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים אשר חוות דעתם הבלתי מסוייגת ניתנה ביום 30 באפריל 2023.

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 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 ליום 31 בדצמבר 2023, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה, לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).



RSM שיף הזנפרץ ושות'
רואי חשבון

30 במאי 2024

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
57,055	15,302	4	רכוש שוטף מזומנים ושווי מזומנים
-	40,334		השקעות לזמן קצר
19,253	14,249	5	לקוחות
1,215	2,005	6	חייבים ויתרות חובה
77,523	71,890		
2,291	2,291	7	השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך השקעות אחרות
970	1,162	8	עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
3,261	3,453		
1,824 (*)	1,773	9	נדל"ן להשקעה, נטו
355,437 (*)	333,134	10	רכוש קבוע, נטו
236	2,086	11	רכוש קבוע בהקמה
223	167	12	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
438,504	412,503		סה"כ רכוש

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
10,527	19,937	13	התחייבויות שוטפות חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
13,466	5,684	14	ספקים ונותני שרותים
10,371	12,367	15	זכאים ויתרות זכות
34,364	37,988		
154,992	135,900	13	התחייבויות לזמן ארוך הלוואה מתאגיד בנקאי
64	64	16	התחייבויות אחרות
155,056	135,964	17	התחייבויות תלויות, שעבודים, התקשרויות וערבויות
249,084	238,551	18	הון עצמי
438,504	412,503		סה"כ התחייבויות והון עצמי

(*) סווג מחדש ראה באור 3(יד)

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליאור הרנשטיין, ה"ח/עו"ד
מנהל כספים

אמיר תמרי, עו"ד
יו"ר הדירקטוריון

30 במאי 2024
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
56,334	106,695	89,773	19	הכנסות משירותים
68,935	86,559	83,747	20	עלות תפעול השירותים
2,245	5,043	4,635	21	עלות המכירה והשיווק
(14,846)	15,093	1,391		רווח (הפסד) גולמי
5,475	7,326	8,249	22	הוצאות הנהלה וכלליות
(20,321)	7,767	(6,858)		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
156	(523)	153	23	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(4,714)	(6,015)	(5,838)	24	הוצאות מימון, נטו
(24,879)	1,229	(12,543)		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(17)	161	10	25	מיסים על ההכנסה
(24,896)	1,390	(12,533)		רווח (הפסד) כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ	עודפים	תקבולים על חשבון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון המניות	
272,586	74,082	-	96,573	101,931	יתרה ליום 1 בינואר 2021 תנועה בפרמיה
4	-	-	4	-	הפסד כולל לשנה
(24,896)	(24,896)	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 רווח כולל לשנה
247,694	49,186	-	96,577	101,931	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 רווח כולל לשנה
1,390	1,390	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 תקבולים על חשבון הנפקת הון מניות בפרמיה
249,084	50,576	-	96,577	101,931	הפסד כולל לשנה
2,000	-	2,000	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(12,533)	(12,533)	-	-	-	
238,551	38,043	2,000	96,577	101,931	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(24,896)	1,390	(12,533)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח (הפסד) כולל לשנה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
33,751	29,246	24,999	המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
8,855	30,636	12,466	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
140	408	-	קבלת דיבידנד מהשקעה בחברה
(5,272)	(50,717)	(5,371)	רכישת רכוש קבוע ורכוש בהקמה
29	17	13	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	(167)	-	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
-	41,937	-	תוספת בגין נדל"ן להשקעה
-	-	(40,334)	עלייה בניירות ערך סחירים
(5,103)	(8,522)	(45,692)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(4,555)	(4,585)	(10,527)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
4	-	2,000	תקבולים על חשבון פרמיה
(4,551)	(4,585)	(8,527)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
			עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(799)	17,529	(41,753)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
40,325	39,526	57,055	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
39,526	57,055	15,302	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
25,889	25,942	25,911
-	(161)	(10)
(15)	931	7
7	288	(192)
730	1,643	845
26,611	28,643	26,561
(9,711)	(3,938)	5,004
6,407	(506)	(780)
33	-	-
6,082	4,240	(7,782)
4,329	807	1,996
7,140	603	(1,562)
33,751	29,246	24,999

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים**

פחת והפחתות
עלייה במיסים נדחים
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים
בלתי מוחשיים, נטו
קיטון (גידול) בעודף יעודה על התחייבות בשל
סיום יחסי עובד מעביד
הוצאות הפרשי הצמדה בגין הלוואה לזמן ארוך

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עלייה בזכאים ויתרות זכות

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ הינה חברה עירונית הנמצאת בבעלותה של עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") באמצעות מניית יסוד.

החברה התאגדה ואושרה על פי פקודת החברות, כחברה בע"מ ביום 4 באפריל 1958, תחת השם "יריד המזרח חברה לתערוכות בע"מ". ביום 27 ביולי 1977 שינתה החברה את שמה ל"מרכז הירידים בישראל בע"מ". ביום 29 ביוני 1995 שינתה החברה את שמה ל"מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ". ביום 21 ביולי 2019 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.
ביום 30 באפריל 2015 בוצע השינוי האחרון בתקנון החברה.

בבעלות החברה מבנים וכן זכויות חכירה במקרקעין הידועים כמתחם גני התערוכה ו/או אקספו תל אביב, וכן בשטח הדרייב אין (להלן: "המתחם"). החברה מעניקה שירותים שונים לארגונים, לחברות עסקיות, לחברות הפקה וללקוחות פרטיים, בנוגע לעריכת אירועים, כנסים ותערוכות במתחם, בהפקת כנסים ותערוכות באופן עצמאי או בשיתוף עם גורמים, בהשכרת נדל"ן ובמתן שירותי חניה.

הגדרות

- "החברה" - אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ.
- "בעלי שליטה" - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו-1996.
- "בעלי עניין" - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.
- "צדדים קשורים" - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- "חברות אחרות" - חברות ששיעור האחזקה בהן נמוך מ-20% ואין לחברה בהן השפעה מהותית, ואשר ההשקעה בהן מוצגת על בסיס העלות.

ב. השפעת התפשטות נגיף הקורונה

בחודש דצמבר 2019 התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה (COVID-19) וברבעון הראשון והשני של שנת 2020 התפשטה במדינות נוספות בעולם. בחודש ינואר 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות נגיף הקורונה כעל מצב חירום בריאותי עולמי, ובחודש מרץ 2020, הכריז על הקורונה כפנדמיה (מגפה עולמית).
במהלך שנת 2021 ותחילת שנת 2022 נרשמו בישראל מספר גלי תחלואה בשל התפשטות וריאנטים חדשים ה"דלתא" וה"אומיקרון". גלים אלו הובילו את הממשלה להחליט על חיסון האוכלוסייה בחיסון שלישי ורביעי. התמודדות המשק עם גלי התחלואה לא כללה הטלת מגבלות חמורות על הפעילות. בתחילת חודש מרץ של שנת 2022 בוטל התו הירוק והחברה שבה לפעול במתכונת מלאה.

ג. השפעת מלחמת "חברות ברזל"

בתאריך 7 באוקטובר 2023 מדינת ישראל הכריזה על מלחמת "חברות ברזל" כתגובה למתקפת פתע קטלנית ורחבת היקף שביצע ארגון הטרור חמאס וארגוני טרור נוספים מרצועת עזה, נגד יעדים צבאיים ואזרחיים בישראל. כתוצאה ישירה נפגעו אזרחים רבים, צה"ל נערך עם גיוס מילואים נרחב, והמשק נכנס לקפאון. חלק גדול מהאירועים והכנסים שתוכננו לרבעון האחרון לשנת 2023, ובהמשך גם לרבעון הראשון בשנת 2024, בוטלו או נדחו. ברבעון הראשון לשנת 2024 החלה התאוששות הדרגתית, אך מאופקת.
נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים הלחימה ברצועת עזה עדיין נמשכת, וקיימת אי ודאות כללית, בנוגע להמשך הלחימה, וכן היתכנות מסויימת להסלמת הלחימה בצפון הארץ. החברה מתנהלת בתנאי אי וודאות בנוגע לקיום אירועים וכנסים בתקופה זו.

א. החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית המותאמת למדד המחירים לצרכן. הסכומים המותאמים, כאמור, שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2003 שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר, 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בערכים נומינליים.

ב. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12, בדבר "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים" הופסקה התאמת הדוחות הכספיים לאינפלציה ביום 31 בדצמבר, 2003, והחל מאותו מועד החברה החלה לדווח בסכומים מדווחים.

ג. שערי חליפין והצמדה -

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו, נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.

2. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות.

3. הפרשי שער מוכרים כהכנסות/הוצאות מימון במועד התהוותם.

4. להלן פרטים על שערי החליפין של הדולר של ארה"ב, האירו ומדד המחירים לצרכן:

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
229.37	241.45	248.59	מדד המחירים לצרכן (ממוצע 1993)
3.11	3.519	3.627	דולר של ארה"ב (בש"ח ל- 1 דולר)
3.5199	3.753	4.0116	אירו (בש"ח ל- 1 אירו)

שיעור השינוי ב- % לשנה
שהסתיימה ב- 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
2.81	5.27	2.95	מדד המחירים לצרכן
(3.27)	13.15	3.069	דולר של ארה"ב
(10.76)	6.62	6.89	אירו

ד. סכומי הנכסים הלא-כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

ה. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

ו. תמצית הנתונים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס ניתנת בבאור 27.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. מזומנים ושווי מזומנים
שווי מזומנים מבטאים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.
- ב. השקעות לזמן קצר - ניירות ערך סחירים
ניירות ערך סחירים המושקעים לזמן קצר וניתנים למימוש בטווח המייד מוצגים לפי שווים ההוגן לתאריך הדוח על המצב הכספי. שינויים בערכם נזקפים להכנסות (הוצאות) מימון, נטו.
- ג. הפרשה לחובות מסופקים
ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות שלדעת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.
- ד. השקעות אחרות
השקעות במניות בלתי סחירות מוצגות לפי העלות, בניכוי הפרשות לירידת ערך, אשר להערכת הנהלת החברה אינן בעלות אופי זמני.
- ה. רכוש קבוע
1. הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי מענקי השקעה שנתקבלו בגינו. החברה בוחנת בכל תקופת דיווח את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15 (ראה באור 3(ט) להלן).
 2. החברה מיישמת את תקני חשבונאות מספר 27- רכוש קבוע ומספר 28- תיקון הוראות המעבר בתקן חשבונאות מספר 27 (להלן: "התקנים") של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, אשר קובעים את הטיפול החשבונאי הנדרש בדוחות הכספיים ברכוש קבוע. ההכרה הראשונית ברכוש קבוע תבסס על עלות הרכישה. לאחר ההכרה הראשונית התקן מאפשר לבחור בשיטת העלות או בשיטת הערכה מחדש כמדיניות חשבונאית, וליישם אותה בעקביות לגבי קבוצה של פריטי רכוש קבוע, שהיא בעלת מהות ושימוש דומים. החברה בחרה בשיטת העלות.
 3. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים על-פני תקופת השימוש המשוערת בהם כדלקמן:

%	
2-15	מבנים וביתנים
15	כלי רכב
6-33	ריהוט וציוד

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. נכסים בלתי מוחשיים

נכס בלתי מוחשי הינו נכס לא כספי, ניתן לזיהוי, חסר מהות פיזית. קריטריון יכולת הזיהוי בהגדרה מתקיים כאשר יש עמידה באחד משני התנאים הבאים:
הנכס ניתן להפרדה, דהיינו ניתן להפרידו, או לפצלו וכן ניתן למכור אותו; או, הנכס נובע מזכויות חוזיות או זכויות משפטיות אחרות, מבלי להתחשב באם זכויות אלה ניתנות להעברה או הפרדה.
רכישת נכס בלתי מוחשי שאינו עומד בתנאים האמורים ומיוחס בעיקרו לנכסים בלתי מזוהים כאמור, תסווג כמוניטין.

2. תוכנות מחשב

נכסי החברה כוללים מערכות מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות. תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה, אשר אינה יכולה לפעול ללא התוכנות המותקנות עליה, מסווגות כרכוש קבוע. לעומת זאת, תוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונאליות נוספת לחומרה, מסווגים כנכסים בלתי מוחשיים. הפחת בגין התוכנות נזקף לדוח על הרווח הכולל לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפויים לנכס.

3. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו קרקע או בניין- או חלק מבניין- או שניהם המוחזק על ידי הבעלים או חוכר בחכירה מימונית, לשם הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך (או שניהם). החברה חוכרת את המקרקעין מרשות מקרקעי ישראל.
נדל"ן להשקעה מוצג על-פי מודל העלות. הנכסים מופחתים בשיטת הקו הישר לאורך חיי הנכסים.

4. ירידת ערך נכסים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 "ירידת ערך נכסים". התקן חל על כל הנכסים בדוח על המצב הכספי למעט מלאי, נכסים הנובעים מחוזי הקמה, נכסים הנובעים מהטבות לעובדים, נכסי מסים נדחים ונכסים פיננסיים (פרט להשקעות במניות חברה כלולה). בהתאם לתקן זה, כאשר מתקיים סימן כלשהו המצביע על ירידת ערך של נכס, בוחנת החברה האם חלה ירידת ערך של הנכס על ידי השוואת ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין מחיר מכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו הנקבע על-פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו בתום חייו. במידה שערכו של הנכס בספרים עולה על סכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה ההפרש בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך שהוכר מבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

5. מיסים נדחים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 19 בדבר מיסים על ההכנסה (להלן: "התקן"). התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי לגבי מיסים על ההכנסה ומיסים נדחים בדוחות הכספיים. מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס, למעט מספר מצומצם של חריגים שנקבעו בתקן. יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מיסים אלה ייזקפו לדוח על הרווח הכולל או להון העצמי, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף בתאריך הדוח על המצב הכספי. סכום המיסים הנדחים בדוח על הרווח הכולל מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכרה בהכנסה

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 25 בדבר הכנסות (להלן: "התקן"). התקן מטפל בהכרה בהכנסות משלושה סוגי עסקאות כדלקמן: מכירת סחורות, אספקת שירותים והכנסות מריבית, תמלוגים ודיבידנדים וקובע את הטיפול הנדרש בגינם. הכנסות החברה מסווגות כהכנסות ממתן שירותים. כאשר תוצאת עסקה הכרוכה באספקת שירותים ניתנת לאמידה באופן מהימן, ההכנסות הקשורות לעסקה מוכרות בהתאם לשיטת שיעור ההשלמה. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסות מוכרות רק במידה שניתן להשיב את ההוצאות שהתהוו. הכנסות מעסקאות משותפות כאשר הסיכונים, התשואות, והשליטה על קבלות החלטות במסגרת העסקה מתחלקת בין השותפים באופן יחסי לזכויותיהם בעסקה המשותפת, נרשמות בהתאם לחלקה היחסי של החברה בעסקה המשותפת.

יב. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום נזקפות לדוח על הרווח הכולל עם התהוותן.

יג. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות העשויים להשפיע על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

יד. סיווג מחדש

דמי היוון ששולמו בגין הקרקע סווגו מחדש כרכוש קבוע בהתאמה לסיווג המבנים והביתנים.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
57,005	15,260	מזומנים במטבע ישראלי
50	42	מזומנים במטבע זר
57,055	15,302	

באור 5 – לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
12,108	10,336	חובות פתוחים
5,170	4,248	המחאות לגביה
2,874	713	הכנסות לקבל
20,152	15,297	
(899)	(1,048)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
19,253	14,249	

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
901	1,129	הוצאות מראש ומקדמות לספקים
74	71	עובדים
79	627	מוסדות
161	171	מיסים נדחים (*)
-	7	בעלי עניין
1,215	2,005	

(*) ראה באור 25 ג'.

באור 7 - השקעות אחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,291	2,291	עלות ההשקעה במניות בלתי סחירות (ב)

ב. בחודש ספטמבר 2007 השקיעה החברה סך של 2,000 אלפי ש"ח בחברה העוסקת באופן בלעדי בהפקת מופע שנתי לילדים. לחברה הוקצו מניות המשקפות זכות ל-4% מהרווחים.

באור 8 - עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,703	1,787	יעודה שהופקדה
(733)	(625)	בניכוי התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד
970	1,162	ב. התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד -

1. התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום הדוח על המצב הכספי ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין, ומכוסה במלואה על ידי תשלומים שוטפים לחברות ביטוח וקרנות פנסיה והיתרה מוצגת כעודף ייעודה על ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד. במהלך שנת 2020 החתימה החברה את כל עובדיה על הסדר פנסיה בהתאם לסעיף 14. התחייבות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד הינה רק בגין מחוייבות החברה לעובדים הוותיקים שעבדו בחברה לפני החתימה על ההסדר החדש, עבור התקופה שלפני יום החתימה. סכומים המופקדים בחברות ביטוח ובקרנות פנסיה אינם בשליטת החברה, לפיכך לא ניתן להם ביטוי בדוח על המצב הכספי.

2. היעודה המופקדת בקופת פיצויים כוללת רווחים שנצברו עד תאריך הדוח על המצב הכספי. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה אך ורק לאחר שימולאו ההתחייבויות על פי חוק פיצויי פיטורין או הסכמי עבודה ובהתאם להוראות חוזר מס הכנסה מחודש אפריל 2017.

באור 9 - נדל"ן להשקעה, נטו

א. ההרכב:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>עלות</u>
2,464 (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
640 (*)	<u>פחת שנצבר</u>
51	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2023
691	פחת השנה
-----	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
1,773	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
-----	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022
1,824 (*)	

ב. זכויות בקרקע

1. תחנת הדלק מדרום לציר רוקח - החברה חוכרת את שטח התחנה מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לפי הסכם חכירה מיום 1/4/1962 לתקופה של 49 שנים, ואופציה להארכת ההסכם לתקופה נוספת של 49 שנים. ביום 31/3/2010 הסתיימה תקופת החכירה הראשונה, והחברה חתמה על הסכם להארכת תקופה החכירה עד ליום 31/3/2059.
2. החברה מפחיתה את סכומי היוון דמי החכירה ששולמו על פני יתרת תקופת החכירה. ראה באור 3(ח).

(*) סווג מחדש ראה באור 3(יד)

באור 10 - רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

מבנים וביתנים	יצירות אומנות	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט וציוד	סה"כ	
635,817 (*)	228	874	30,670	667,589	עלות יתרה ליום 1 בינואר 2023
1,406	-	-	2,115	3,521	תוספות במשך השנה
-	-	(50)	(33)	(83)	גריעות במשך השנה
637,223	228	824	32,752	671,027	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
287,975 (*)	213	563	23,401	312,152	עלות יתרה ליום 1 בינואר 2023
24,303	-	57	1,444	25,804	תוספות במשך השנה
-	-	(50)	(13)	(63)	גריעות במשך השנה
312,278	213	570	24,832	337,893	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
324,945	15	254	7,920	333,134	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
347,842 (*)	15	311	7,269	355,437	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

(*) סווג מחדש ראה באור 3(ד)

ב. לעניין שיעור הפחת השנתי ראה באור 3(ה).

ג. מענק השקעה

בחודש ינואר 2002 אישרה ועדת שרים לכלכלה מענק בשיעור 15% מסך ההשקעה המוכרת בבניין חדש ולא יותר מ-18 מיליוני ש"ח (להלן: "המענק"). המענק ניתן מתוך תקציב השקעות הון במשרד התיירות וכפוף לעקרונות ולדרישות שנקבעו במשותף על ידי משרד התיירות ומשרד האוצר. המענק מוצג בקיזוז מעלות הקרקע והמבנים. יתרת המענק שטרם הופחת לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 מסתכמת לסך של כ-3,012 אלפי ש"ח וכ-3,592 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ד. שטח עיקרי

שטחה העיקרי של החברה הינו כ-190 דונם. החברה חוכרת את שטחה העיקרי מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לפי הסכם חכירה מיום 1/4/1958 לתקופה של 49 שנים, ואופציה להארכת ההסכם לתקופה נוספת של 49 שנים.

ביום 31/3/2007 הסתיימה תקופת החכירה הראשונה, וביוני 2020, הגיעה החברה להסכמה עם רמ"י לפיה תקופת החכירה תוארך עד ליום 31/3/2056, תמורת תשלום דמי היוון חכירה בסכום כולל של כ-83 מיליון שקלים, בניכוי סכומים ששולמו כדמי חכירה שוטפים, והחברה שילמה סכום של כ-42 מיליון שקלים. לעניין זה ראה גם באור 17(א).

החברה מפחיתה את סכום היוון דמי החכירה ששולם על פני יתרת תקופת החכירה. ראה באור 3(ד).

באור 11 - רכוש קבוע בהקמה

ההרכב:

אלפי ש"ח
236
1,850
2,086
236

יתרה ליום 1 בינואר 2023
תוספות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

באור 12 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו
ההרכב:

תוכנות מחשב
אלפי ש"ח
4,319
4,096
56
4,152
167
223

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2023
פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר 2023
תוספות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

באור 13 - הלוואה מתאגיד בנקאי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
165,519	155,837
(10,527)	(19,937)
154,992	135,900

הלוואה לזמן ארוך
בניכוי חלויות שוטפות

מועדי הפירעון:

10,527	19,937
19,135	20,364
19,603	20,862
20,084	21,375
20,580	14,705
75,590	58,594
165,519	155,837

שנה ראשונה (מוצג בחלויות שוטפות)
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

באור 13 - הלוואה מתאגיד בנקאי (המשד)

- ב. בשנת 2016 העמיד בנק הפועלים לחברה הלוואה בסכום של 172 מיליון ש"ח לטובת מימון פרויקט הקמת ביתן 2. ההלוואה נלקחה ב- 3 מסלולים שונים, כלהלן:
1. 96 מיליון ש"ח בריבית שנתית בשיעור פריים מינוס 0.09%, שנה ראשונה גרייס על הקרן, ולאחר מכן 6 שנות פירעון עד לשנת 2023. בדצמבר 2020 נפרעה יתרת חלק זה של ההלוואה באמצעות הלוואה חדשה (ראה להלן סעיף ד').
 2. 46 מיליון ש"ח בריבית קבועה לא צמודה בשיעור 3.51% לשנה, 7 שנים גרייס על הקרן, ולאחר מכן 5 שנות פירעון עד לשנת 2028.
 3. 30 מיליון ש"ח בריבית קבועה צמודה למדד בשיעור 2.15% לשנה, 7 שנים גרייס על הקרן, ולאחר מכן 5 שנות פירעון עד לשנת 2028.
- במסגרת הסכם הלוואה התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות של יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA שלא יעלה על 9. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות, כאמור. ראה גם באור 17(ב)6.
- ג. ביולי 2020 העמיד בנק הפועלים לחברה הלוואה בסכום של 50 מיליון שקלים, לטובת מימון תשלום היוון דמי החכירה במסגרת הארכת הסכם חכירת השטח העיקרי של החברה, לתקופה של 20 שנה, בריבית שנתית בשיעור של פריים מינוס 0.25%. לעניין עסקת חכירת השטח ראה באור 10(ד).
- ד. בדצמבר 2020 העמיד בנק הפועלים לחברה הלוואה בסכום של 47 מיליון שקלים, לטובת מחזור יתרת חלק מההלוואה הקיימת, לתקופה של 20 שנה, בריבית שנתית בשיעור של פריים פלוס 0.45%.

באור 14 - ספקים ונותני שרותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
5,443	1,406	חובות פתוחים
753	1	שיקים לפירעון
7,270	4,277	הוצאות לשלם
13,466	5,684	

באור 15 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
8,061	10,452	הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות
1,818	1,915	עובדים והתחייבויות בגין משכורות
492	-	מוסדות
10,371	12,367	

באור 16 - התחייבויות אחרות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
64	64

פקדונות שוכרים

באור 17 - התחייבויות תלויות, שעבודים, התקשרויות וערבויות

א. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות אחרות:

1. השגה על שומת רמ"י

החברה חוכרת את שטחה העיקרי מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י). לעניין זה ראה ביאור 10(ד). ביולי 2020, הגיעה החברה להסכמה עם רמ"י לפיה תקופת החכירה תוארך עד ליום 31.03.2056, תמורת תשלום דמי היוון בסכום של כ- 83 מיליון שקלים, בניכוי כלל הסכומים ששולמו כדמי חכירה משנת 2007 (להלן: "דמי ההיוון נטר"). בהתאם להסכמה בין הצדדים, החברה שילמה סכום של 2/3 מדמי ההיוון נטר, והיתרה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, תשולם ע"י החברה מיד לאחר מיצוי הליכי השגה על השומה ו/או תהליכי יישוב סכסוכים ובהתאם לתוצאותיהם. כבטוחה לקיום האמור הפקידה החברה בידי רמ"י כתב התחייבות בלתי חוזרת. החברה הגישה השגה משפטית והשגה שמאית על שומת רמ"י (להלן: "ההשגות"). בשלב זה, להערכת יועציה של החברה, לא ניתן להעריך את סיכויי קבלת ההשגות.

2. שיקום קרקע ומי תהום משולב בשטח תחנות הדלק בשדרות רוקח

החברה חוכרת מרשות מקרקעי ישראל 2 שטחים, על ציר רוקח, לשם הפעלת תחנות דלק. שתי תחנות הדלק הושכרו לחברת "פז חברת נפט בע"מ" (להלן: "פז") במשך שנים רבות, על פי הסכמים בהתאם למכרזים פומביים שפורסמו, האחרון שבהם הסתיים ב- 31.05.2023. במכרז חדש, להפעלת תחנות הדלק, החל מתאריך 01.06.2023, חברת "דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ" (להלן: "דלק") מפעילה את תחנת הדלק מדרום לשדרות רוקח (להלן: "תחנת הדלק הגדולה") וחברת "סונול ישראל בע"מ" (להלן: "סונול") מפעילה את תחנת הדלק מצפון לשדרות רוקח (להלן: "תחנת הדלק הקטנה").

ביום 14.11.2023 התקבל מכתב מחברת דלק המפרט כי בסקר קרקע שנערך סמוך למועד הפינוי של חברת פז, נמצא כי בשטח התחנה קיים זיהום נרחב במרכיבי דלק שעיקרם נמצא בעומק של כ- 4-5 מ' ובסמיכות למי התהום. להערכת חברת דלק עלות ניקוי ושיקום הקרקע מוערכת בכ- 3.6 מיליון שקלים. החברה פנתה אל חברת פז בדרישה להסדיר את נושא הזיהום, כנדרש במסגרת ההסכמים שנחתמו, אך זו סרבה להכיר באחריותה לנזקים.

בהתאם, חילטה החברה את הערבויות הבנקאיות שניתנו לה מחברת פז בסכום צמוד מדד של כ- 2.7 מיליון שקלים, והיא בוחנת את המשך צעדיה מול פז לכיסוי כלל הנזקים.

ב. התקשרויות ושעבודים:

1. החברה מתקשרת עם צדדים שלישיים בהסכמים לביצוע תערוכות במסגרת של עסקה משותפת, לרוב בחלקים שווים. ההסכמים מתייחסים בעיקרם לדמי השימוש להם זכאית החברה בתמורה לשימוש במתקניה, לעמלת השיווק שיקבל השותף ולחלוקת הרווחים בין השותפים. בחלק מהמקרים הסכמים אלה הינם רב שנתיים ובחלקם האחר מתייחסים ההסכמים לאירוע בודד.

באור 17 - התחייבויות תלויות, שעבודים, התקשרויות וערבויות (המשך)

2. החברה התקשרה עם צדדים שלישיים בהסכמי שכירות ארוכי טווח לגבי חלק מהשטחים.
3. החברה התקשרה עם צדדים שלישיים בהסכמי זכיינות, בין השאר להענקת שירותי הסעדה וקייטרינג, הפעלת מזנונים וקפיטריות, הענקת שירותי ציוד אורקולי, הענקת שירותי תקשורת, הפעלת מתחם הלונה פארק, הפעלת גן אירועים, והפעלת שטחי פרסום.
4. החברה משכירה 2 תחנות דלק לאורך שדרות רוקח. בשנת 2022 התקיים מכרז חדש להפעלת תחנות הדלק, אשר בהתאם לתוצאותיו, החל מאמצע שנת 2023 חברת "דלק" מפעילה את מתחם התחנה הגדולה וחברת "סונול" מפעילה את מתחם התחנה הקטנה.
5. לחברה הסכם עם עיריית תל אביב ("העירייה"), לחכירת משנה של קרקע בשטח של 65 דונם, במתחם הדרייב-אין. העירייה חוכרת את הקרקע בחכירה ראשית מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), עד לתאריך 31.03.2049. בהתאם להסכם, החברה חוכרת את השטח מהעירייה עד לאותו מועד.
6. החברה התקשרה עם בנק הפועלים בהסכמים שמטרתם קבלת הלוואות למימון פעילויות שונות של החברה. תנאי הלוואות מפורטים בבאור 13.

ג. ערבויות:

החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך כולל של 175 אלפי ש"ח נכון לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022.

באור 18 - הון מניות

א. הרכב הון המניות הנומינלי בש"ח:

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2022	2023
מונפק ונפרע		רשום	
שקל חדש			
1	1	1	1
254,006	254,006	291,966	291,966
20,842,393	20,842,393	39,748,033	39,748,033
21,096,400	21,096,400	40,040,000	40,040,000

מניות יסוד בנות 1 ש"ח ע.ג.
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.
מניות בכורה צוברות 5% בנות 1 ש"ח ע.ג.

באור 18 - הון מניות (המשד)

ב. זכויות המניות:

1. מניית היסוד (אשר מוחזקת על ידי העירייה) מקנה למחזיקים בה זכויות מיוחדות בהתאם למפורט במסמכי ההתאגדות של החברה והחלטות מיוחדות שהתקבלו לפיהם.
2. המניות הרגילות מקנות זכויות הצבעה, באופן שכל מניה רגילה (לרבות מניות היסוד) מקנה קול אחד. אם ולכשתפורק החברה, יישאר רכוש כלשהו לאחר סילוק כל החובות וההתחייבויות של החברה, יעבור רכוש זה לבעלותה המלאה של עיריית תל אביב-יפו.
3. מניות הבכורה אינן מקנות זכויות הצבעה, אלא רק זכות לדיבידנד צביר של 5%.
4. במהלך חודש אוגוסט 2023 קיבלה החברה סך של 2 מיליון ש"ח ע"ח הנפקת מניה אחת לעירייה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 טרם הונפקה המניה.

באור 19 - הכנסות משירותים

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
-	674	88	תערוכות בארגון עצמי
23,606	61,043	42,672	תערוכות ואירועים בארגון חוץ
28,590	34,899	38,367	זיכיונות ושכר דירה
4,138	10,079	8,646	חניה
56,334	106,695	89,773	

באור 20 - עלות תפעול השירותים

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
3,427	5,795	6,989	שכר עבודה ונלוות
4,077	10,000	8,129	אירועים, כנסים, תערוכות והפקות
8,102	13,713	11,888	אחזקת שטחים, מבנים ומתקנים
23,110	23,793	24,389	מיסים עירוניים
2,832	3,858	3,639	חשמל ומים
537	948	736	מחשוב ותקשורת
2,255	3,951	3,456	שמירה ואבטחה
90	91	111	דמי חכירה
24,505	24,410	24,410	פחת
68,935	86,559	83,747	

באור 21 - עלות המכירה והשיווק

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
1,753	3,073	2,822	שכר עבודה ונלוות
460	1,761	1,371	שיווק, פרסום ויחסי ציבור
30	161	441	קידום פעילות בינלאומית
2	48	1	נסיעות לחו"ל
2,245	5,043	4,635	

באור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
2,960	3,506	4,581	שכר עבודה ונלוות
1,385	1,532	1,501	פחת
182	350	477	כיבודים, אירוח, מתנות ורווחה
59	17	21	טלפון ותקשורת
166	316	289	נסיעות ואחזקת רכב
526	562	584	שירותים מקצועיים
72	176	173	משרדיות ואחזקת משרד
(13)	538	271	חובות מסופקים, ואבודים, נטו
138	329	352	ספרות מקצועית והשתלמויות
<u>5,475</u>	<u>7,326</u>	<u>8,249</u>	

באור 23 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
16	(931)	(7)	רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע
140	408	160	דיבידנד מחברה אחרת
156	(523)	153	

באור 24 - הוצאות מימון, נטו

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
31	515	1,689	הכנסות:
-	-	1,129	ריבית מפקדונות בבנקים
31	515	2,818	רווח, שערך וריבית מניירות ערך, נטו
(103)	-	-	בניכוי הוצאות:
(7)	6	1	ריבית והפרשי הצמדה מוסדות
(4,585)	(6,450)	(8,564)	הפרשי שער, נטו
(50)	(86)	(93)	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מתאגיד בנקאי
(4,745)	(6,530)	(8,656)	ריבית ועמלות בנקים וכרטיסי אשראי
(4,714)	(6,015)	(5,838)	

באור 25 - מיסים על ההכנסה

א. שיעור מס חברות

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

ב. מרכיב (הכנסות) הוצאות מיסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
17	-	-	מיסים בגין שנים קודמות
-	(161)	(10)	תנועה במיסים נדחים
17	(161)	(10)	

באור 25 - מיסים על ההכנסה (המשד)

ג. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים

המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך, כמפורט לעיל.

סה"כ	הפרשות		הפסד מועבר	
	חובות מסופקים	לזכויות עובדים		
	אלפי ש"ח			
-	87	(158)	71	יתרה ליום 1 בינואר 2022
161	120	112	(71)	שינוי השנה
161	207	(46)	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
10	34	(24)	-	שינוי השנה
171	241	(70)	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ד. להלן מובא תאום בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על החברה, לבין סכום המס שנזקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
24,879	(1,229)	12,543	הפסד (רווח) לפני מיסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
7,605	(283)	2,885	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במיסים הנובעת מהגורמים הבאים - השפעת המס:
(38)	(26)	(38)	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצרכי מס
36	94	37	הכנסות פטורות
4	(214)	(1)	רווח (הפסד) הון, נטו
			הפחתת (תוספת) מס בגין יתרות
(5,716)	590	(2,873)	שלא נרשמו בגין מיסים נדחים
(17)	-	-	מיסים בגין שנים קודמות
(17)	161	10	

ה. **שומות מס - דוחות המס של החברה עד וכולל שנת 2018 נחשבים כסופיים.**

ו. לחברה הפסד הון לצרכי מס המועבר לשנים הבאות ומסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ- 16.4 מיליון ש"ח.

ז. לחברה הפסד שוטף לצרכי מס המועבר לשנים הבאות ומסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ- 71 מיליון ש"ח. לא נרשם נכס מס בגין ההפסדים המועברים עקב אי הוודאות בנוגע למועד מימושם.

באור 26 - עסקאות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
-	5
-	2

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

בעלי עניין (נכלל בחייבים ויתרות חובה)

חברה קשורה (נכלל בחייבים ויתרות חובה)

לשנה שהסתיימה ביום ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(24,123)	(25,123)	(25,831)
-	(150)	(400)
104	262	71

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

הוצאות דמי חכירה, מיסים עירוניים, אגרות ומים

הוצאות קידום פעילות בינלאומית

הכנסות מהשכרת שטחים וחדרי ישיבות (*)

(*) כולל תקבולים שנתיים מעריית תל אביב בגין השכרת חלק משטח הדרייב אין עבור היכלי הספורט לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, 2022, ו-2023 בסכום של 35, 35, ו-37 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ג. הטבות לבעלי עניין:

עלות שכר עבודה לחמשת מקבלי השכר הגבוה

2,171	2,101	2,296
-------	-------	-------

עסקאות החברה מול צדדים קשורים מתבצעות בתנאי שוק רגילים.

באור 27 - תמצית דוחות כספיים נומינליים

א. דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		רכוש שוטף
57,055	15,302	מזומנים ושווי מזומנים
-	40,334	השקעות לזמן קצר
19,253	14,249	לקוחות
1,215	2,005	חייבים ויתרות חובה
77,523	71,890	
		השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,000	2,000	השקעות אחרות
970	1,162	עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
2,970	3,162	
		נדל"ן להשקעה, נטו
(*) 1,824	1,773	
		רכוש קבוע, נטו
(*) 355,097	332,959	
		רכוש קבוע בהקמה
236	2,086	
		נכסים בלתי מוחשיים, נטו
223	167	סה"כ רכוש
437,873	412,037	
		התחייבויות שוטפות
		חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
10,527	19,937	ספקים ונותני שרותים
13,466	5,684	זכאים ויתרות זכות
10,371	12,367	
34,364	37,988	
		התחייבויות לזמן ארוך
154,992	135,900	הלוואה מתאגיד בנקאי
64	64	התחייבויות אחרות
155,056	135,964	
		הון עצמי
248,453	238,085	סה"כ התחייבויות והון עצמי
437,873	412,037	

(*) סווג מחדש ראה באור 3(ד)

ב. דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
56,334	106,695	89,773	הכנסות משירותים
68,640	86,356	83,582	עלות תפעול השירותים
2,245	5,043	4,635	עלות המכירה והשיווק
(14,551)	15,296	1,556	רווח (הפסד) גולמי
5,475	7,326	8,249	הוצאות הנהלה וכלליות
(20,026)	7,970	(6,693)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
156	(523)	153	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(4,715)	(6,015)	(5,838)	הוצאות מימון, נטו
(24,585)	1,432	(12,378)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(17)	161	10	מיסים על ההכנסה
(24,602)	1,593	(12,368)	רווח (הפסד) כולל לשנה

ג. דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	עודפים	תקבולים על חשבון מניות		הון המניות	
		אלפי ש"ח			
271,458	173,042	-	77,320	21,096	יתרה ליום 1 בינואר 2021
4	-	-	4	-	הנפקת מניות
(24,602)	(24,602)	-	-	-	הפסד כולל לשנה
246,860	148,440	-	77,324	21,096	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
1,593	1,593	-	-	-	רווח כולל לשנה
248,453	150,033	-	77,324	21,096	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
2,000	-	2,000	-	-	תקבולים על חשבון הנפקת הון מניות בפרמיה
(12,368)	(12,368)	-	-	-	הפסד כולל לשנה
238,085	137,665	2,000	77,324	21,096	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023