

אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

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 רואי החשבון המבקרים

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") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2025 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לשנים 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 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-2025, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה, לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

שיף הזנפרץ ושות' רואי חשבון

24 במאי 2026

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

www.rsmisrael.co.il

מודיעין עילית

אבני נזר 46,
מודיעין עילית
טלפון: 074-7680370
פקס: 03-7919114

חיפה

שדרות הפל"ם 2, בניין אורן
ת.ד. 1632, חיפה 3101501
טל: 04-8671926
פקס: 04-8668103

תל אביב - משרד ראשי

דרך מנחם בגין 52, מגדל סונול
תל אביב, 6713701
טל: 03-7919111
פקס: 03-7919112

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
4,813	7,830	4	רכוש שוטף
37,668	26,931		מזומנים ושווי מזומנים
19,613	24,392	5	השקעות לזמן קצר
2,542	2,963	6	לקוחות
64,636	62,116		חייבים ויתרות חובה
2,291	2,291	7	השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
866	31	8	השקעות אחרות
3,157	2,322		עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
1,723	1,673	9	נדל"ן להשקעה, נטו
311,446	292,722	10	רכוש קבוע, נטו
10,696	35,261	11	רכוש קבוע בהקמה
277	331	12	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
391,935	394,425		סה"כ רכוש
20,512	21,263	13	התחייבויות שוטפות
10,615	19,957	14	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגיד בנקאי
10,635	9,383	15	ספקים ונותני שירותים
41,762	50,603		זכאים ויתרות זכות
116,232	95,325	13	התחייבויות לזמן ארוך
64	64	16	הלוואות מתאגיד בנקאי
116,296	95,389		התחייבויות אחרות
		17	התחייבויות תלויות, שעבודים, התקשרויות וערבויות
233,877	248,433	18	הון עצמי
391,935	394,425		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליאור הונשטיין, ר"ח/ע"ד
מנהל כספים

טל אוחנה, ר"ח/ע"ד
מנכ"ל

אמיר תמרי, ע"ד
יו"ר הדירקטוריון

24 במאי 2026
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				באור	
2023	2024	2025	אלפי ש"ח		
89,773	97,816	122,115	19		הכנסות משירותים
83,747	83,429	91,002	20		עלות תפעול השירותים
4,635	3,771	5,441	21		עלות המכירה והשיווק
1,391	10,616	25,672			רווח הפעלה
8,249	11,552	8,720	22		הוצאות הנהלה וכלליות
(6,858)	(936)	16,952			רווח (הפסד) מפעולות רגילות
153	500	174	23		הכנסות אחרות, נטו
(5,838)	(5,050)	(2,551)	24		הוצאות מימון, נטו
(12,543)	(5,486)	14,575			רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
10	812	(19)	25		מיסים על ההכנסה
(12,533)	(4,674)	14,556			רווח (הפסד) כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ	עודפים	תקבולים על חשבון הנפקת הון מניות בפרמיה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון המניות	
249,084	50,576	-	96,577	101,931	יתרה ליום 1 בינואר 2023
2,000	-	2,000	-	-	תנועה בפרמיה
(12,533)	(12,533)	-	-	-	הפסד כולל לשנה
238,551	38,043	2,000	96,577	101,931	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(4,674)	(4,674)	-	-	-	הפסד כולל לשנה
233,877	33,369	2,000	96,577	101,931	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
14,556	14,556	-	-	-	רווח כולל לשנה
248,433	47,925	2,000	96,577	101,931	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	
			רווח (הפסד) כולל לשנה	
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'	
(12,533)	(4,674)	14,556	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	
24,999	24,158	28,599		
12,466	19,484	43,155		
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	
			רכישת רכוש קבוע ורכוש בהקמה	
			תמורה ממימוש רכוש קבוע	
			רכישת נכסים בלתי מוחשיים	
			ירידה (עלייה) בניירות ערך סחירים	
(5,371)	(12,595)	(30,001)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	
13	6	20		
-	(195)	(185)		
(40,334)	2,666	10,737		
(45,692)	(10,118)	(19,429)		
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון	
			פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	
			תקבולים על חשבון פרמיה	
(10,527)	(19,855)	(20,709)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	
2,000	-	-		
(8,527)	(19,855)	(20,709)		
(41,753)	(10,489)	3,017	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	
57,055	15,302	4,813	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	
15,302	4,813	7,830	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
25,911	25,802	24,334	פחת והפחתות
(10)	(812)	(109)	עלייה במיסים נדחים
7	-	(14)	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(192)	296	835	קיטון (גידול) בעודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
845	762	554	הוצאות הפרשי הצמדה בגין הלוואה לזמן ארוך
26,561	26,048	25,600	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
5,004	(5,364)	(4,779)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(780)	275	(312)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(7,782)	4,931	9,342	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
1,996	(1,732)	(1,252)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,562)	(1,890)	2,999	
24,999	24,158	28,599	

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. מבצע "שאגת הארי"

שנת 2025 היתה "שנת מעבר" שבה המשק ניסה לחזור למסלול צמיחה תוך התמודדות עם השלכותיה ארוכות הטווח של המערכה הרב-זירתית לפני ההסלמה בתחילת שנת 2026. מבצע "שאגת הארי" שהחל ב-28 בפברואר 2026 בין ישראל וארה"ב לבין איראן, הוביל להכרזה על מצב מיוחד בעורף ושיבוש משמעותי בשגרת החיים והפעילות הכלכלית בישראל למשך שבועות ארוכים. הנחיות פיקוד העורף, שהגבילו התקהלויות לעד 50 איש במרבית אזורי הארץ, הביאו לשיתוק כמעט מלא של שוק הכנסים והאירועים ולביטול גורף של ועידות עסקיות ומופעי תרבות. לפיכך, להערכת הנהלת החברה, מכיוון שבשלב זה לא קיימת וודאות לעניין התמשכות המבצע והתנאים שישררו במהלכו, לא ניתן להעריך את השפעת המבצע על תוצאותיה הכספיות של החברה.

באור 2 -

בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים

- 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.

באור 2 -

בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים (המשך)

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			
2023	2024	2025	
119.54	123.41	126.676	מדד המחירים לצרכן (ממוצע 2010)
3.627	3.647	3.19	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
4.0116	3.7964	3.7455	אירו (בש"ח ל-1 אירו)

שיעור השינוי ב- % לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
2.95	3.24	2.65	מדד המחירים לצרכן
3.069	0.551	(12.531)	דולר של ארה"ב
6.89	(5.36)	(1.34)	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 המידי 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 תתבסס 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:

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

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.

ח. 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.

ט. 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.

י. 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 בגינן. הכנסות החברה מסווגות כהכנסות מממן 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.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים
ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
4,774	7,811
39	19
4,813	7,830

מזומנים במטבע ישראלי
מזומנים במטבע זר

באור 5 - לקוחות
ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
15,175	20,677
4,619	6,181
4,391	1,589
24,185	28,447
(4,572)	(4,055)
19,613	24,392

חובות פתוחים
המחאות לגביה
הכנסות לקבל
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 6 - חייבים ויתרות חובה
ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,033	1,518
39	57
485	296
983	1,092
2	-
2,542	2,963

הוצאות מראש ומקדמות לספקים
עובדים
מוסדות
מיסים נדחים (*)
צד קשור

(*) ראה באור 25 ג'.

באור 7 -

השקעות אחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
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	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,889	528
(1,023)	(497)
866	31

יעודה שהופקדה

בניכוי התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

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 מחויבות 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.

ג. בתחילת שנת 2025 נמשכו מיתרות היעודה כ- 1.3 מיליון ש"ח.

באור 9 -

נדל"ן להשקעה, נטו

א. ההרכב:

אלפי ש"ח	עלות
2,464	יתרה ליום 1 בינואר 2025 וליום 31 בדצמבר 2025
741	<u>פחת שנצבר</u>
50	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2025
791	פחת השנה
1,673	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
1,723	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
1,723	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

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).

באור 10 -

רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

סה"כ	ריהוט וציוד	כלי רכב	יצירות אומנות	מבנים וביתנים	עלות
אלפי ש"ח					
675,004	34,317	869	228	639,590	יתרה ליום 1 בינואר 2025
5,436	3,426	32	-	1,978	תוספות במשך השנה
(192)	(116)	(76)	-	-	גריעות במשך השנה
680,248	37,627	825	228	641,568	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
363,558	26,659	631	213	336,055	<u>פחת שנצבר</u>
24,153	2,008	69	-	22,076	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(185)	(109)	(76)	-	-	תוספות במשך השנה
387,526	28,558	624	213	358,131	גריעות במשך השנה
292,722	9,069	201	15	283,437	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
311,446	7,658	238	15	303,535	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
					עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

באור 10 - רכוש קבוע, נטו (המשד)

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 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לסך של כ- 1,853 אלפי ש"ח וכ- 2,433 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ד. שטח עיקרי

שטח העיקרי של החברה הינו כ- 190 דונם. החברה חוכרת את שטח 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, ובחודש יולי 2020, הגיעה החברה להסכמה עם רמ"י לפיה תקופת החכירה תוארך עד ליום 31/3/2056, תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים בסכום כולל של כ- 83 מיליון שקלים, בניכוי סכומים ששולמו כדמי חכירה שוטפים בתקופה מתום תקופת החכירה הראשונה ועד למועד החתימה על הסכם חדש. בשנת 2020 החברה שילמה סכום של כ- 42 מיליון שקלים. לעניין זה ראה גם באור 17(א).

החברה מפחיתה את סכום דמי החכירה המהוונים ששולמו על פני יתרת תקופת החכירה.

באור 11 - רכוש קבוע בהקמה

ההרכב:

אלפי ש"ח	
10,696	יתרה ליום 1 בינואר 2025
25,675	תוספות במשך השנה
(1,110)	מיון לרכוש קבוע במהלך השנה (*)
35,261	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
10,696	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) כלול בתוספות רכוש קבוע במהלך השנה, בסעיף מבנים וביתנים.

באור 12 - <u>נכסים בלתי מוחשיים, נטו</u> ההרכב:	
תוכנות מחשב אלפי ש"ח	עלות
4,514	יתרה ליום 1 בינואר 2025
185	תוספות במשך השנה
<u>4,699</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
	<u>פחת שנצבר</u>
4,237	יתרה ליום 1 בינואר 2025
131	תוספות במשך השנה
<u>4,368</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
<u>331</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
<u>277</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

באור 13 - הלוואות מתאגיד בנקאי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
136,744	116,588	הלוואות לזמן ארוך
(20,512)	(21,263)	בניכוי חלויות שוטפות
116,232	95,325	
		מועדי הפירעון:
20,512	21,263	שנה ראשונה (מוצג בחלויות שוטפות)
21,096	21,785	שנה שנייה
21,614	14,948	שנה שלישית
14,847	4,806	שנה רביעית
4,806	4,840	שנה חמישית
53,869	48,946	שנה שישית ואילך
136,744	116,588	

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 ההלוואה התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות של יחס חוב פיננסי נטו ל- EBITDA שלא יעלה על 9. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות, כאמור. ראה גם באור 17(ב)(6).

ג. בחודש יולי 2020 העמיד בנק הפועלים לחברה הלוואה בסכום של 50 מיליון שקלים, לטובת מימון תשלום היוון דמי חכירה בעקבות הארכת הסכם חכירת השטח העיקרי של החברה. ההלוואה הינה לתקופת פירעון של 20 שנה, בריבית שנתית בשיעור הפריים 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 מיחזור ההלוואה כאמור בסעיף ב.1. לעיל, לתקופה של 20 שנה, בריבית שנתית בשיעור הפריים פלוס 0.45%.

באור 14 - ספקים ונותני שירותים
ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
3,687	11,655
2,924	3,133
4,004	5,169
10,615	19,957

חובות פתוחים
המחאות לפירעון
הוצאות לשלם

באור 15 - זכאים ויתרות זכות
ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
8,874	7,251
1,744	2,125
17	7
10,635	9,383

הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות
עובדים והתחייבויות בגין משכורות
צד קשור

באור 16 - התחייבויות אחרות
ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
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 (להלן: "רמ"י") עד ליום 31.03.2056 (ראו באור 10(ד)). בהתאם להסכמה משנת 2020, נקבעו דמי חכירה מהוונים בסך של כ-83 מיליון ש"ח (נטו). החברה שילמה שני שליש מהסכום, והיתרה בסך של כ-27.5 מיליון ש"ח כולל ריבית והצמדה, אמורה להשתלם עם מיצוי הליכי השגה על השומה ו/או יישוב סכסוכים.

ביום 03.07.2025 חתמה החברה על כתב התחייבות ושיפוי מול רמ"י, במסגרתו התחייבה להיכנס להליך משא ומתן בתוך שבעה חודשים ממועד החתימה. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, החברה החלה בניהול המשא ומתן מול רמ"י והליכים אלו ממשיכים להתנהל כסדרם.

התחייבויות תלויות, שעבודים, התקשרויות וערבויות (המשך)

באור 17 -

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

שתי תחנות הדלק על ציר רוקח, הופעלו במשך שנים רבות ע"י חברת "פז חברת נפט בע"מ" (להלן: "פז") וזאת עד לסיום ההתקשרות עמה ביום 31.05.2023. חרף סיום ההתקשרות והעברת התחנות למפעילים חדשים שזכו במכרז, חברת פז נדרשה להמשיך ולטפל בזיהום שנוצר בקרקע ובמי תהום, וזאת כמתחייב מהוראות ההסכמים בין הצדדים. לאור סירובה של פז להמשיך בפעולות השיקום כנדרש בהסכמים, חילטה החברה ביום 1.4.2024 ערבויות בנקאיות של פז בסך כ- 2.7 מיליון ש"ח, שיתרתם מופיעה בהכנסות מראש. בעקבות זאת, פז הגישה לבית המשפט המחוזי תביעה בניסיון למנוע את חילוט הערבויות. כתב התביעה תוקן בדרישה עיקרית להשבת הכספים שחולטו. יצוין כי החברה הגישה כתב תביעה שכנגד בדרישה לחייב את פז להמשיך בהליכי השיקום ולפיצוי בגין נזקים שנגרמו ע"י פז במסגרת פינוי התחנות.

במקביל, החברה התקשרה עם ספק, לקבלת אומדנים ולביצוע פיילוט לשיקום הקרקע. לאחר קבלת האומדנים, הגישה החברה ביום 10.9.2025 כתב תביעה שכנגד מתוקן בדרישה לסעדים כספיים בסך כולל של כ-6.95 מיליון ש"ח. התביעה שכנגד מורכבת מפיצוי בגין יתרת עלויות השיקום (בקיצוץ הערבויות שחולטו), פיצוי על נזקי בנייה ללא היתר והשחתת ציוד בעת הפינוי, וכן רכיב המע"מ הנובע מחילוט הערבויות.

כיום מתנהל הליך הידברות בין הצדדים לקראת גישור מחוץ לכותלי בית המשפט. מועד קדם משפט קבוע ליום 14.6.2026. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, מאחר שהליך הגישור טרם החל, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה או התביעה שכנגד.

3. תביעת אקו"מ

אקו"מ ואגודות יוצרים בינלאומיות תובעות את החברה בגין הפרת זכויות יוצרים, בטענה שהושמעה מוזיקה מוגנת באירועים שנערכו במתחם ע"י לקוחות, מבלי שהוסדר רישיון מראש. בתביעה אוזכרו שישה אירועים שנערכו בין השנים 2019-2025 ונדרש פיצוי סטטוטורי ע"ס 500,000 ש"ח, צו מניעה ודיווח חשבונאי על אירועים בשבע השנים האחרונות. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, מתנהל בין הצדדים מ"מ לסילוק התביעה כנגד תשלום שלא יעלה ע"ס 225,000 ש"ח, אשר ניתן ברובו לגבייה מהלקוחות.

במקביל, החברה פועלת לגביית תשלומים מלקוחות שקיימו את האירועים המופיעים ברשימה שהועברה ע"י אקו"מ. לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים בגין חוב זה.

ב. התקשרויות ושעבודים:

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

2. החברה התקשרה עם צדדים שלישיים בהסכמי שכירות ארוכי טווח לגבי חלק משטחיה.

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.

התחייבויות תלויות, שעבודים, התקשרויות וערבויות (המשך)

באור 17 -

4. החברה משכירה שתי תחנות דלק לאורך שדרות רוקח. החל מאמצע שנת 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").

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 ההלוואות מפורטים בבאור 13.

ג. ערבויות:

החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך כולל של כ- 175 אלפי ש"ח נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024.

הון מניות

באור 18 -

א. הרכב הון המניות הנומינלי בש"ח:

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	2024	2025
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

מניית יסוד בת 1 ש"ח ע.ג.

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.

מניות בכורה צוברות 5% בנות 1 ש"ח ע.ג.

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 מניית היסוד) מקנה קול אחד. אם ולכשתפורק החברה, יישאר רכוש כלשהו לאחר סילוק כל החובות וההתחייבויות של החברה, יעבור רכוש זה לבעלותה המלאה של העירייה.

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 למועד החתימה על הדוחות הכספיים טרם הונפקה המניה.

הכנסות משירותים - באור 19 -

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
88	949	777
42,672	45,959	60,751
38,367	40,752	48,449
8,646	10,156	12,138
89,773	97,816	122,115

תערוכות בארגון עצמי
תערוכות ואירועים בארגון חוץ
זיכיונות ושכר דירה
חניה

עלות תפעול השירותים - באור 20 -

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
6,989	7,321	8,319
8,129	8,162	9,865
11,888	11,165	14,004
24,389	25,065	26,819
3,639	3,867	4,558
736	817	947
3,456	3,044	4,177
111	101	111
24,410	23,887	22,202
83,747	83,429	91,002

שכר עבודה ונלוות
אירועים, כנסים, תערוכות והפקות
אחזקת שטחים, מבנים ומתקנים
מיסים עירוניים
חשמל ומים
מחשוב ותקשורת
שמירה ואבטחה
דמי חכירה
פחת

עלות המכירה והשיווק - באור 21 -

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
2,822	2,112	2,509
1,371	1,561	2,751
441	28	28
1	70	153
4,635	3,771	5,441

שכר עבודה ונלוות
שיווק, פרסום ויחסי ציבור
קידום פעילות בינלאומית
נסיעות לחו"ל

באור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות
ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
4,581	4,459	4,677	שכר עבודה ונלוות
1,501	1,914	2,143	פחת
477	439	396	כיבודים, אירוח, מתנות ורווחה
21	10	21	טלפון ותקשורת
289	254	343	נסיעות ואחזקת רכב
584	495	575	שירותים מקצועיים
173	159	140	משרדיות ואחזקת משרד
271	3,619	171	חובות מסופקים, ואבודים, נטו
352	203	254	ספרות מקצועית והשתלמויות
8,249	11,552	8,720	

באור 23 - הכנסות אחרות, נטו
ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(7)	-	14
160	-	160
-	500	-
153	500	174

רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע
דיבידנד מחברה אחרת
ביטול הפרשה שנרשמה בשנים קודמות

באור 24 - הוצאות מימון, נטו
ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
1,689	373	313
1,129	2,368	3,872
2,818	2,741	4,185
1	-	(4)
(8,564)	(7,671)	(6,571)
(93)	(120)	(161)
(8,656)	(7,791)	(6,736)
(5,838)	(5,050)	(2,551)

הכנסות:
ריבית מפקדונות בבנקים
רווח, שערך וריבית מניירות ערך, נטו

בניכוי הוצאות:
הפרשי שער, נטו
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מתאגיד בנקאי
ריבית ועמלות בנקים וכרטיסי אשראי

באור 25 - מיסים על ההכנסה
א. שיעור מס חברות

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2025 הינו 23%.

ב. מרכיב (הכנסות) הוצאות מיסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	-	128
(10)	(812)	(109)
(10)	(812)	(19)

מיסים שוטפים
תנועה במיסים נדחים

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	חובות מסופקים	הפרשות לזכויות עובדים	הפסד מועבר	
אלפי ש"ח				
171	241	(70)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2024
812	811	1	-	שינוי השנה
983	1,052	(69)	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
109	(119)	228	-	שינוי השנה
1,092	933	159	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

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			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
12,543	5,486	(14,575)	הפסד (רווח) לפני מיסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
2,885	1,262	(3,352)	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במיסים הנובעת מהגורמים הבאים-
			השפעת המס:
(38)	(47)	(29)	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצרכי מס
37	-	43	הכנסות פטורות
(1)	-	(3)	רווח הון, נטו
(2,873)	(403)	3,450	הפחתת (תוספת) מס בגין יתרות שלא נרשמו בגין מיסים נדחים
-	-	-	מיסים בגין שנים קודמות
10	812	109	

ה. שומות מס - דוחות המס של החברה עד וכולל שנת 2019 נחשבים כסופיים.

ו. לחברה הפסד הון לצרכי מס המועבר לשנים הבאות ומסתכם ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ- 14.5 מיליון ש"ח.

ז. לחברה הפסד שוטף לצרכי מס המועבר לשנים הבאות ומסתכם ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ- 61.7 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	
2024	2025
אלפי ש"ח	
3	-
-	36
(17)	(7)

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:
בעלי עניין (נכלל בחייבים ויתרות חובה)
חברה קשורה (נכלל בחייבים ויתרות חובה)
בעלי עניין (נכלל בזכאים ויתרות זכות)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(25,831)	(26,448)	(27,094)
(400)	-	-
71	38	37

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 מהעירייה בגין השכרת חלק משטח הדרייב אין עבור היכלי הספורט לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2024, ו-2025 בסכום של 37, 38, ו-39 אלפי ש"ח, בהתאמה.

הטבות לבעלי עניין:		
2,296	2,378	2,654

ג. עלות שכר עבודה לחמשת מקבלי השכר הגבוה

עסקאות החברה מול צדדים קשורים מתבצעות בתנאי שוק רגילים.

תמצית דוחות כספיים נומינליים		באור 27 -
דוחות על המצב הכספי		א.
ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
4,813	7,830	רכוש שוטף
37,668	26,931	מזומנים ושווי מזומנים
19,613	24,392	השקעות לזמן קצר
2,542	2,963	לקוחות
64,636	62,116	חייבים ויתרות חובה
2,000	2,000	השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
866	31	השקעות אחרות
2,866	2,031	עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
1,723	1,673	נדל"ן להשקעה, נטו
311,344	292,651	רכוש קבוע, נטו
10,696	35,261	רכוש קבוע בהקמה
277	331	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
391,542	394,063	סה"כ רכוש
20,512	21,263	התחייבויות שוטפות
10,615	19,957	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגיד בנקאי
10,635	9,383	ספקים ונותני שירותים
41,762	50,603	זכאים ויתרות זכות
116,232	95,325	התחייבויות לזמן ארוך
64	64	הלוואות מתאגיד בנקאי
116,296	95,389	התחייבויות אחרות
233,484	248,071	הון עצמי
391,542	394,063	סה"כ התחייבויות והון עצמי

באור 27 - תמצית דוחות כספיים נומינליים (המשד)

ב. דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
89,773	97,816	122,115
83,582	83,356	90,971
4,635	3,771	5,441
1,556	10,689	25,703
8,249	11,552	8,720
(6,693)	(863)	16,983
153	500	174
(5,838)	(5,050)	(2,551)
(12,378)	(5,413)	14,606
10	812	(19)
(12,368)	(4,601)	14,587

הכנסות משירותים
עלות תפעול השירותים
עלות המכירה והשיווק
רווח הפעלה
הוצאות הנהלה וכלליות
רווח (הפסד) מפעולות רגילות
הכנסות אחרות, נטו
הוצאות מימון, נטו
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על ההכנסה
רווח (הפסד) כולל לשנה

ג. דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	עודפים	הון מניות הנפקת על חשבון תקבולים	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח				
248,453	150,033	-	77,324	21,096
2,000	-	2,000	-	-
(12,368)	(12,368)	-	-	-
238,085	137,665	2,000	77,324	21,096
(4,601)	(4,601)	-	-	-
233,484	133,064	2,000	77,324	21,096
14,587	14,587	-	-	-
248,071	147,651	2,000	77,324	21,096

יתרה ליום 1 בינואר 2023
הנפקת מניות
הפסד כולל לשנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
הפסד כולל לשנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
רווח כולל לשנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025