

אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-25	באורים לדוחות הכספיים

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי
לכנסים ותערוכות בערבון מוגבל**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בערבון מוגבל (להלן- "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו 2019- ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון 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), התשלי"ג 1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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 שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללות. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו 2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israel GAAP).



סומך חייקין
רואי חשבון

25 באפריל 2021

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
66,052	40,325	4	רכוש שוטף
10,555	6,152	5	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
561	6,955	6	חייבים ויתרות חובה
77,168	53,432		
2,291	2,291	7	השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,036	1,265	8	השקעות אחרות
33	33	9	עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
4,360	3,589		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,974	43,496	10	נדל"ן להשקעה, נטו
374,359	352,187	11	רכוש קבוע, נטו
473	244	12	רכוש קבוע בהקמה
566	367	13	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
458,900	453,315		סה"כ רכוש
15,976	4,554	14	התחייבויות שוטפות
9,544	3,144	15	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
8,803	5,235	16	ספקים ונותני שרותים זכאים ויתרות זכות
34,323	12,933		
118,974	167,732	14	התחייבויות לזמן ארוך
64	64	17	הלוואה מתאגיד בנקאי
258	-	ב' 26	התחייבויות אחרות
119,296	167,796		התחייבות מיסים נדחים
		18	התחייבויות תלויות, שעבודים, התקשרויות וערבויות
305,281	272,586	19	הון עצמי
458,900	453,315		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליאור הולשטיין, רו"ח
מנהל כספים

תמיר דיין, עו"ד
מנכ"ל

חוה בר שי
יו"ר הדירקטוריון

25 באפריל 2021
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2018	2019	2020	באור	
אלפי ש"ח				
99,164	112,095	42,817	20	הכנסות משירותים
81,308	84,552	62,799	21	עלות תפעול השירותים
6,190	7,048	3,565	22	עלות המכירה והשיווק
11,666	20,495	(23,547)		רווח (הפסד) גולמי
7,234	7,703	6,479	23	הוצאות הנהלה וכלליות
4,432	12,792	(30,026)		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
282	560	355	24	הכנסות אחרות, נטו
(4,074)	(3,599)	(3,395)	25	הוצאות מימון, נטו
640	9,753	(33,066)		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
481	(2,205)	371	26	מיסים על ההכנסה
1,121	7,548	(32,695)		רווח (הפסד) כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ	עודפים	תקבולים על חשבון מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח					
290,612	98,108	-	90,573	101,931	יתרה ליום 1 בינואר 2018
1,121	1,121	-	-	-	רווח כולל לשנה
291,733	99,229	-	90,573	101,931	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
5,000	-	5,000	-	-	תקבולים על חשבון הנפקת הון מניות בפרמיה
1,000	-	-	1,000	-	תקבולים על חשבון הון מניות בפרמיה שהונפק
7,548	7,548	-	-	-	רווח כולל לשנה
305,281	106,777	5,000	91,573	101,931	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
-	-	(5,000)	5,000	(*) -	הנפקת מניות
(32,695)	(32,695)	-	-	-	הפסד כולל לשנה
272,586	74,082	-	96,573	101,931	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(*) הנפקה של 2 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
1,121	7,548	(32,695)
19,653	29,138	12,766
20,774	36,686	(19,929)
-	500	360
(2,369)	(11,208)	3,422
58	619	15
(203)	(155)	(5,138)
(378)	(229)	(38)
-	-	(41,937)
(2,892)	(10,473)	(43,316)
(15,500)	(15,736)	(59,482)
-	-	97,000
-	6,000	-
(15,500)	(9,736)	37,518
2,382	16,477	(25,727)
47,192	49,575	66,052
49,574	66,052	40,325

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח (הפסד) כולל לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות
שוטפת - נספח א'
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

קבלת דיבידנד מהשקעה בחברה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
רכישת רכוש קבוע בהקמה
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
תוספת בגין נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
תקבולים על חשבון הנפקת הון מניות בפרמיה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים		
24,648	24,398	24,749
(481)	739	(258)
(2)	(60)	5
(160)	(269)	771
361	93	(182)
<u>24,366</u>	<u>24,901</u>	<u>25,085</u>
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות		
(824)	(636)	4,043
114	7	(6,394)
(91)	-	-
(2,802)	2,653	(6,400)
(1,110)	2,213	(3,568)
<u>(4,713)</u>	<u>4,237</u>	<u>(12,319)</u>
<u>19,653</u>	<u>29,138</u>	<u>12,766</u>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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 (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) להלן ("נגיף הקורונה" או "האירוע" או "המשבר") 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).

התפשטות נגיף הקורונה הינו אירוע חריג בעל השלכות מאקרו כלכליות, במדינות רבות ברחבי העולם. בעקבות האירוע, מדינות רבות, בכללן ישראל, נקטו בצעדים משמעותיים בניסיון לבלום את התפשטות הנגיף. בין צעדים אלה נמנים, בין היתר, בידוד אוכלוסיות בהיקפים גוברים והולכים והגבלות על תנועת ותעסוקת אזרחים, סגירת עסקים וקניונים, הגבלות על התכנסויות ואירועים וצמצום עד כדי מניעה מוחלטת, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה וכיוצא באלה.

כתוצאה מההגבלות שהוטלו, על התכנסויות ואירועים, החל מחודש מרץ 2020, בוטלו ו/או נדחו לתאריך לא ידוע, כלל האירועים, הכנסים, התערוכות וההפקות שתוכננו להתקיים במתחם החברה, דבר שגרם לירידה מהותית בהיקף ההכנסות של החברה בשנת 2020 ביחס לשנים קודמות. במקביל, מחלה החברה על דמי שכירות ודמי זיכיון בהיקף כולל של כ-10 מיליון שקלים, בגין שטחים ופעילויות, אשר סגרו את פעילותם במהלך שני סבבי הסגר שהוכרזו על פי תקנות שעת חירום, וחלקם טרם חזרו לפעילות גם לאחר תום תקופת הדיווח.

פעולות שננקטו להתמודדות עם המשבר - לאור הפגיעה בהכנסות החברה, והנחיות משרד הבריאות, החברה פעלה להשכיר את השטחים שברשותה לזמן קצר למקסום ההכנסות במגבלת הנחיות. בנוסף, פעלה החברה לצמצום הוצאות המימון באמצעות מחזור הלוואה מבנק הפועלים, צמצום השימוש בנותני שירותים וצמצום הוצאות כח האדם.

קיומו של משבר הקורונה, ימשיך להשפיע על היקף ההכנסות של החברה, ולאור אי הוודאות באשר למועד סיום המשבר ו/או להשפעותיו בעתיד, אין הנהלת החברה יכולה להעריך את היקף ההשפעה על פעילות החברה.

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. סכומי הנכסים הלא-כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
- ד. דוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.
- ה. תמצית הנתונים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס ניתנת בבאור 28.

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 אחרות

השקעות במניות בלתי סחירות מוצגות לפי העלות, בניכוי הפרשות לירידת ערך, אשר להערכת הנהלת החברה אינן בעלות אופי זמני.

ג. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות שלדעת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

ד. 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(ח) 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:

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

ה. 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.

1. 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.

2. 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.

3. 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-השבה שלו. סכום בר-השבה 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 ששימושו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

4. 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 יזקפו 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.

5. 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום נזקפות לדוח על הרווח הכולל עם התהוותן.

יב. 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

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
65,932	40,226
120	99
<u>66,052</u>	<u>40,325</u>

מזומנים במטבע ישראלי
מזומנים במטבע זר

באור 5 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
5,518	4,944
5,284	783
148	820
<u>10,950</u>	<u>6,547</u>
(395)	(395)
<u>10,555</u>	<u>6,152</u>

חובות פתוחים
המחאות לגביה
הכנסות לקבל
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
509	6,848
51	106
1	1
<u>561</u>	<u>6,955</u>

הוצאות מראש ומקדמות לספקים
עובדים
בעלי עניין

באור 7 - השקעות אחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
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	
2019	2020
אלפי ש"ח	
(364)	(471)
2,400	1,736
2,036	1,265

התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד
בניכוי יעודה שהופקדה

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 וכן על ידי יתרת ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד. מרבית מעובדי החברה חתומים על סעיף 14 החל מתאריך 01/01/2020. התחייבות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד הינה רק בגין עובדים שלא חתומים על סעיף 14 וכן בגין עובדים החתומים על סעיף 14 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. בשנת הדוח נמשך מקופת הפיצויים סכום כולל של כ- 655 אלפי ש"ח.

באור 9 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
33	33

שכירות מראש בגין חכירה תפעולית של כלי רכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
2,464	44,401
(490)	(905)
<u>1,974</u>	<u>43,496</u>

עלות
בניכוי פחת שנצבר

ב. זכויות בקרקע

1. 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- 41 מיליון שקלים. לעניין זה ראה גם באור 18(א)(1).
2. 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.
3. תחנת הדלק מצפון לציר רוקח. החברה חוכרת את שטח התחנה מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") בהתאם להסכם חכירת השטח העיקרי (ראה לעיל).
4. לחברה הסכם עם עיריית תל אביב ("העירייה"), לחכירת משנה של קרקע בשטח של 65 דונם, במתחם הדרייב-אין. הקרקע נחכרה בחכירה ראשית על ידי העירייה מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), לתקופת חכירה שהסתיימה בשנת 2000. לעירייה זכות להאריך את תקופת החכירה הראשית לתקופה נוספת של 49 שנים. החברה פנתה לעירייה בבקשה לממש את זכותה האוטומטית לחידוש תקופת חכירת המשנה, לתקופה נוספת של 49 שנים. העירייה הודיעה לחברה כי לאחר שתממש את האופציה ותחתום על חוזה חכירה ראשית עם רמ"י, תיבחן גם הארכת חכירת המשנה עם החברה.
5. החברה מפחיתה את סכומי היוון דמי החכירה ששולמו על פני יתרת תקופת החכירה במועד התשלום. ראה באור 3(ז).

באור 11 -

רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

סה"כ	ריהוט וציוד	כלי רכב אלפי ש"ח	יצירות אומנות	מבנים וביתנים
611,335	25,775	853	228	584,479
1,945	935	-	-	(*) 1,010
(30)	(30)	-	-	-
<u>613,250</u>	<u>26,680</u>	<u>853</u>	<u>228</u>	<u>585,489</u>
236,976	19,694	732	213	216,337
24,097	1,141	32	-	22,924
(10)	(10)	-	-	-
<u>261,063</u>	<u>20,825</u>	<u>764</u>	<u>213</u>	<u>239,261</u>
<u>352,187</u>	<u>5,855</u>	<u>89</u>	<u>15</u>	<u>346,228</u>
<u>374,359</u>	<u>6,081</u>	<u>121</u>	<u>15</u>	<u>368,142</u>

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2020
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר 2020
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

(*) כולל סכום של 6,400 אלפי ש"ח שהתקבלו מחב' אורתם סהר בהסכם פשרה ונרשם כקיטון בעלות הרכוש הקבוע

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

ג. ביום 14 במאי 2019 שלמה החברה מס רכישה בקשר להפקעת שטח של כ-3.5 דונם (בחלק מחלקה 64 בגוש 6646) בסך של כ-393 אלפי ש"ח.

מענק השקעה

ד. 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 2020 ו-31 בדצמבר 2019 מסתכמת לסך של כ-4,697 אלפי ש"ח וכ-5,269 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 12 -

רכוש קבוע בהקמה

אלפי ש"ח	
473	יתרה ליום 1 בינואר 2020
5,138	תוספות במשך השנה
(5,367)	מיון לרכוש קבוע במהלך השנה
<u>244</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>473</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

באור 13 -

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

תוכנות מחשב אלפי ש"ח	עלות
4,114	יתרה ליום 1 בינואר 2020
38	תוספות במשך השנה
4,152	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
3,548	פחת שנצבר
237	יתרה ליום 1 בינואר 2020
3,785	תוספות במשך השנה
367	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
566	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

באור 14 -

הלוואה מתאגיד בנקאי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
134,949	172,286	הלוואה לזמן ארוך
(15,975)	(4,554)	בניכוי חלויות שוטפות
118,974	167,732	
15,975	4,555	מועדי הפירעון:
16,217	4,585	שנה ראשונה (מוצג בחלויות שוטפות)
16,464	10,527	שנה שנייה
15,631	19,135	שנה שלישית
14,489	19,602	שנה רביעית
56,173	113,882	שנה חמישית
134,949	172,286	שנה שישית ואילך

- 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:
- 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 ג').
 - 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.
 - 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 2020, בשל משבר הקורונה, החברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות, וקיבלה מבנק הפועלים כתב ויתור. ראה גם באור 18(ב)(5).
- ג. 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%.
- ד. 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,

באור 14 - הלוואה מתאגיד בנקאי (המשד)

בריבית שנתית בשיעור של פריים מינוס 0.25%. לעניין עסקת חכירת השטח ראה ביאור 10(ב)(1).

באור 15 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
5,092	990	חובות פתוחים
32	-	שיקים לפירעון
4,420	2,154	הוצאות לשלם
<u>9,544</u>	<u>3,144</u>	

באור 16 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
4,675	4,149	הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות
1,573	898	עובדים והתחייבויות בגין משכורות
2,550	188	מוסדות
5	-	חברה קשורה ובעלי עניין
<u>8,803</u>	<u>5,235</u>	

באור 17 - התחייבויות אחרות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
64	64	פקדונות שוכרים

באור 18 - התחייבויות תלויות, שעבודים, התקשרויות וערבויות

א. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות אחרות:

1. החל מחודש אפריל 2012 התנהל מ"מ בין רשות מקרקעין ישראל (להלן: "רמ"י") ובין החברה בקשר להארכת הסכם החכירה, לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מיום 1.4.2007. ביולי 2020, הגיעה החברה להסכמה עם רמ"י לפיה תקופת החכירה תוארך עד ליום 31/3/2056, תמורת תשלום דמי היוון חכירה בסכום של כ- 83 מיליון שקלים, בניכוי סכומים ששולמו כדמי חכירה משנת 2007 (להלן: "דמי ההיוון"). בהתאם להסכמה בין הצדדים, החברה שילמה סכום של 2/3 מדמי ההיוון, 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. בחודש דצמבר 2018 התקבל מב"כ אושן מרכז אירועים בע"מ מכתב התראה לפני משפט, בדרישה לפיצוי בגין נזקים, באומדן מוערך ע"ס 75 מלש"ח. עד כה לא הוגשה תביעה ולא פורטו נימוקה, ולכן יש קושי להעריך את סיכויי הצלחת טענות אושן. מבלי לגרוע מהאמור, הרי שעל בסיס העובדות הידועות כיום ובהנחה שלא תתגלנה עובדות חדשות, החברה מעריכה בהירות שאם אושן תגיש תביעה, סיכויי הצלחתה נמוכים ובכל מקרה שהסיכוי לחיוב החברה בסכום מהותי ביחס להון העצמי קלוש.

3. החברה מחזיקה בערבויות בנקאיות ע"ס כ- 10 מיליון ש"ח, שנמסרו לידיה ע"י חב' אורתם סהר הנדסה בע"מ (להלן: "אורתם סהר"), לטובת תיקון ליקויי בדק בביתן 2 (להלן: "ערבויות הבדק"). סכום ערבויות הבדק נקבע, בהתאם להסכם הביצוע, על שיעור של 5% מעלות ביצוע העבודות.

בשנת 2016 נכנסה אורתם סהר להליך של הקפאת הליכים והסדר נושים, וביום 25.09.2019, הגישה תביעה נגד החברה להפחתת ערבויות הבדק מ- 5% ל- 3% מעלות עבודות הבניה, וזאת בהתאם לשלבי ההפחתה שנקבעו, לטענתה, בהסכם הביצוע (להלן: "התביעה להקטנת ערבויות").

ביום 03.12.2019 הגישה אורתם סהר בקשה שניה להקפאת הליכים ושינוי הסדר הנושים, שאושר לה בהליך משנת 2016, וזאת לאחר שנקלעה לקשיים ביישום הסדר הנושים. בהמשך לכך, החברה הגישה בקשה לסלק על הסף את תביעת אורתם להקטנת הערבויות.

במקביל, ניהלה החברה משא ומתן עם נאמני חב' אורתם סהר כדי להגיע לפתרון בשאלת תיקון הליקויים בביתן 2 מתוך כספי ערבויות הבדק. לאחר שהמשא ומתן הממושך עלה על שרטון, נאלצה החברה להגיש בקשה לחילוט מלא של ערבויות הבדק (להלן: "הבקשה לחילוט ערבויות").

לאחר שהוגשה הבקשה לחילוט ערבויות, הסכימו הצדדים לסלק על הסף את תביעתה של אורתם להקטנת הערבויות, והוחלט, שאורתם תהיה רשאית להגישה מחדש במסגרת תיק הסדר הנושים, כדי לנהל יחד עם הבקשה של החברה לחילוט מלא של הערבויות. נכון לסוף תקופת הדיווח, וכן לתאריך חתימת הדוחות הכספיים, לא הוגשה בקשה כאמור.

ביום 18/4/2021 ניתן אישור בית משפט להסדר פשרה, לפיו יבוצע חילוט חלקי של ערבויות הבדק, בסכום של 6.4 מיליון ש"ח, מתוך כספי הערבויות, לסילוק כל טענות הצדדים. בהתאם, בוצעה הקטנה של הרכוש הקבוע בסכום האמור.

ג. 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.

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, והפעלת גן אירועים.

4. במהלך שנת 2016 התקשרה החברה בהסכם ניהול והפעלת תחנות דלק בשטח מרכז הירידים עד ליום 31.05.2023. למפעיל אופציות להארכת ההסכם ב-3 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת.

5. החברה התקשרה עם בנק הפועלים בהסכמים שמטרתם קבלת הלוואות למימון פעילויות שונות של החברה. תנאי הלוואות מפורטים בביאור 14.

ג. ערבויות:

החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך כולל של 158 אלפי ש"ח וכ- 173 אלפי ש"ח נכון לימים 31 בדצמבר 2020 ו-31 בדצמבר 2019.

באור 19 -

הון מניות

א. הרכב הון המניות הנומינלי בש"ח:

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	2019	2020
מונפק ונפרע		רשום	
שקל חדש			
1	1	1	1
254,004	254,006	291,966	291,966
20,842,393	20,842,393	39,748,033	39,748,033
21,096,398	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.

ב. זכויות המניות:

- מנית היסוד (אשר מוחזקת על ידי העירייה) מקנה למחזיקים בה זכויות מיוחדות בהתאם למפורט במסמכי ההתאגדות של החברה והחלטות מיוחדות שהתקבלו לפיהם.
- 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.
- מניות הבכורה אינן מקנות זכויות הצבעה, אלא רק זכות לדיבידנד צביר של 5%.
- במהלך חודשים אוגוסט ואוקטובר 2019 קיבלה החברה סך של 4 מיליון ש"ח ו-2 מיליון ש"ח, בהתאמה, ע"ח הנפקת 2 מניות לעירייה. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הונפקו 2 המניות.

באור 20 - **הכנסות משירותים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
39,065	49,369 (*)	13,317
20,739	21,083	4,958
31,213	32,476	22,667
8,147	9,167	1,875
99,164	112,095	42,817

אירועים וכנסים
תערוכות והפקות
נדל"ן
חניה

(*) בחודש מאי 2019 התקיימה בשטח החברה תחרות הזמר של האירוויזיון בהשתתפות 41 מדינות. בתמורה קיבלה החברה סכום מהותי.

באור 21 - עלות תפעול השירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
4,784	4,567	3,739	שכר עבודה ונלוות
5,755	8,872	2,318	אירועים, כנסים, תערוכות והפקות
13,500	13,952	6,413	אחזקת שטחים, מבנים ומתקנים
21,955	21,729	21,046	מיסים עירוניים
5,218	5,385	3,324	חשמל ומים
709	731	646	מחשוב ותקשורת
4,197	4,477	1,793	שמירה ואבטחה
1,681	1,682	150	דמי חכירה
23,509	23,157	23,370	פחת
<u>81,308</u>	<u>84,552</u>	<u>62,799</u>	

באור 22 - עלות המכירה והשיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
3,890	3,845	2,791	שכר עבודה ונלוות
1,462	2,100	412	שיווק, פרסום ויחסי ציבור
660	986	362	קידום פעילות בינלאומית
178	117	-	נסיעות לחו"ל
<u>6,190</u>	<u>7,048</u>	<u>3,565</u>	

באור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
4,114	4,150	3,704	שכר עבודה ונלוות
1,083	1,180	1,378	פחת
214	226	180	כיבודים, אירוח, מתנות ורווחה
80	81	52	טלפון ותקשורת
167	179	158	נסיעות ואחזקת רכב
1,149	1,218	875	שירותים מקצועיים
177	186	89	משרדיות ואחזקת משרד
22	251	-	חובות מסופקים, ואבודים, נטו
228	232	43	ספרות מקצועית והשתלמויות
<u>7,234</u>	<u>7,703</u>	<u>6,479</u>	

באור 24 - הכנסות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
2	60	(5)	רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע
280	500	360	דיבידנד מחברה אחרת
<u>282</u>	<u>560</u>	<u>355</u>	

באור 25 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
11	88	89	הכנסות:
8	-	-	ריבית מפקדונות בבנקים
19	88	89	הפרשי שער, נטו

(52)	-	(113)	בניכוי הוצאות:
-	(6)	(4)	ריבית והפרשי הצמדה מוסדות
(3,862)	(3,453)	(3,210)	הפרשי שער, נטו
(179)	(228)	(157)	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מתאגיד בנקאי
(4,093)	(3,687)	(3,484)	ריבית ועמלות בנקים וכרטיסי אשראי
<u>(4,074)</u>	<u>(3,599)</u>	<u>(3,395)</u>	

באור 26 - מיסים על ההכנסה

א. שיעור מס חברות

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2018-2020 הינו 23%.

ב. מרכיב (הכנסות) הוצאות מיסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
-	(1,427)	-	מיסים שוטפים
-	(39)	113	מיסים בגין שנים קודמות
481	(739)	258	תנועה במיסים נדחים
<u>481</u>	<u>(2,205)</u>	<u>371</u>	

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				
481	33	(292)	740	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(739)	58	(57)	(740)	שינוי השנה
(258)	91	(349)	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
258	-	153	105	שינוי השנה
-	91	(196)	105	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
(640)	(9,753)	33,066	הפסד (רווח) לפני מיסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(147)	(2,243)	7,605	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במיסים הנובעת מהגורמים הבאים-
			השפעת המס:
(38)	(21)	(32)	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצרכי מס
64	115	83	הכנסות פטורות
-	17	(1)	הפסדי הון, נטו
602	(34)	(7,397)	תוספת מס בגין יתרות שלא נרשמו בגין מיסים נדחים
-	(39)	113	מיסים בגין שנים קודמות
481	(2,205)	371	שומות מס

ה. בחודש פברואר 2020, נחתם הסכם שומות מס הכנסה לשנים 2018-2015. בהתאם להסכם נדרשה החברה לשלם סך של כ-1,081 אלפי ש"ח בגין תוספת הכנסה עקב תיקון טעות בשנת 2015, סכום אשר שולם לרשויות המס בחודש מרץ 2020. בנוסף ההסכם כלל תוספת הכנסה לשנת המס 2018 בסכום של 2.5 מיליון ש"ח שהחברה הפחיתה אותה בדוח ההתאמה למס לשנת 2019.

ו. לחברה הפסד הון לצרכי מס המועבר לשנים הבאות ומסתכם ליום 31 בדצמבר 2020 לסך של כ-15.3 מיליון ש"ח.

ז. לחברה הפסד שוטף לצרכי מס המועבר לשנים הבאות ומסתכם ליום 31 בדצמבר 2020 בסך של כ-33.5 מיליון ש"ח. לא נרשם נכס מס בגין ההפסדים המועברים עקב אי הוודאות בנוגע למועד מימושם.

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1	1
(283)	-
(5)	-

- א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:
 בעלי עניין (נכלל בחייבים ויתרות חובה)
 חברה קשורה (נכלל בספקים ונותני שירותים)
 חברה קשורה ובעלי עניין (נכלל בזכאים וביתרות זכות)

לשנה שהסתיימה ביום ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
(23,226)	(22,948)	(22,161)
(300)	(300)	(240)

- ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:
 הוצאות דמי חכירה, מיסים עירוניים, אגרות ומים
 הוצאות קידום פעילות בינלאומית

2,018	2,252	2,251
-------	-------	-------

- ג. הטבות לבעלי עניין:
 עלות שכר עבודה לחמשת מקבלי השכר הגבוה

עסקאות החברה מול צדדים קשורים מתבצעות בתנאי שוק רגילים.

באור 28 - תמצית דוחות כספיים נומינליים

א. דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
66,052	40,325
10,555	6,152
561	6,955
77,168	53,432
2,000	2,000
2,036	1,265
33	33
4,069	3,298
1,974	43,496
373,197	351,350
473	244
566	367
457,447	452,187
15,976	4,554
9,544	3,144
8,803	5,235
34,323	12,933
118,974	167,732
64	64
258	-
119,296	167,796
303,828	271,458
457,447	452,187

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך

השקעות אחרות

עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

נדל"ן להשקעה, נטו

רכוש קבוע, נטו

רכוש קבוע בהקמה

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

סה"כ רכוש

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי

ספקים ונותני שרותים

זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואה מתאגיד בנקאי

התחייבויות אחרות

התחייבות מיסים נדחים

הון עצמי

סה"כ התחייבויות והון עצמי

ב. דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
99,164	112,095	42,817	הכנסות משירותים
80,908	84,215	62,474	עלות תפעול השירותים
6,190	7,048	3,565	עלות המכירה והשיווק
12,066	20,832	(23,222)	רווח (הפסד) גולמי
7,234	7,704	6,479	הוצאות הנהלה וכלליות
4,832	13,128	(29,701)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
282	573	355	הכנסות אחרות, נטו
4,074	3,598	3,395	הוצאות מימון, נטו
1,040	10,103	(32,741)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
481	(2,205)	371	מיסים על ההכנסה
1,521	7,898	(32,370)	רווח (הפסד) כולל לשנה

ג. דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	עודפים	תקבולים על חשבון מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
					אלפי ש"ח
288,409	195,993	-	71,320	21,096	יתרה ליום 1 בינואר 2018
1,521	1,521	-	-	-	רווח כולל לשנה
289,930	197,514	-	71,320	21,096	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
5,000	-	5,000	-	-	תקבולים על חשבון הנפקת הון מניות בפרמיה
1,000	-	-	1,000	-	תקבולים על חשבון הון מניות בפרמיה שהונפק
7,898	7,898	-	-	-	רווח כולל לשנה
303,828	205,412	5,000	72,320	21,096	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
-	-	(5,000)	5,000	(*)	הנפקת מניות
(32,370)	(32,370)	-	-	-	הפסד כולל לשנה
271,458	173,042	-	77,320	21,096	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(*) הנפקה של 2 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג.