

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח

אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן הענינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר דוחות כספיים :
3 - 4	מאזנים
5	דוחות רווח והפסד
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7 - 8	דוחות על תזרימי המזומנים
9 - 33	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. 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 מיזגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

שטראוס לזר ושות'

שטראוס לזר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 30 במאי 2021

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

מאזנים

<u>31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2019</u>	<u>2020</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
42,533	20,429	3	<u>נכסים שוטפים</u>
27,197	27,039	4	מזומנים ושווי מזומנים
2,395	2,404	5	ניירות ערך סחירים
<u>26,378</u>	<u>37,186</u>	6	לקוחות
98,503	87,058		חייבים ויתרות חובה
-----	-----		
224,453	219,513	7	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
353,545	325,224	8	השקעות בחברות מוחזקות
8,372	13,443	9	נדל"ן להשקעה
--	1,107	10	רכוש קבוע
<u>435</u>	<u>323</u>	.ה.22	חייבים לזמן ארוך
586,805	559,610		מיסים נדחים
-----	-----		
685,308	646,668		
=====	=====		

עדר ליכטנשטיין
סמנכ"ל כספים

ירון קליין
מנכ"ל

קובי אגמון
יו"ר הדירקטוריון

30 במאי 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים
הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

מאזנים

<u>31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2019</u>	<u>2020</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
16,011	15,820	13	חלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים
30,500	30,500	14	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
3,368	3,900	11	ספקים ונותני שירותים
<u>17,162</u>	<u>13,949</u>	12	זכאים ויתרות זכות
67,041	64,169		
-----	-----		
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
282,500	265,163	13	הלוואות ממוסדות פיננסיים
4,152	3,912		הכנסות מראש לזמן ארוך
39,463	23,390	14	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
<u>29,392</u>	<u>22,552</u>	ד.7	התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת
355,507	315,017		
-----	-----		
262,760	267,482	16	<u>הון עצמי</u>
<u>-----</u>	<u>-----</u>		
685,308	646,668		
=====	=====		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום				
31 בדצמבר				
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>באור</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
86,459	95,184	59,212	17	הכנסות
<u>42,428</u>	<u>45,008</u>	<u>37,623</u>	18	עלות ההכנסות
44,031	50,176	21,589		רווח גולמי
<u>12,326</u>	<u>12,550</u>	<u>11,391</u>	19	הוצאות הנהלה וכלליות
31,705	37,626	10,198		רווח מפעולות רגילות
(11,553)	(8,235)	3,082	20	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(5)</u>	<u>(1,496)</u>	<u>(64)</u>	21	הוצאות אחרות, נטו
20,147	27,895	13,216		רווח לפני מיסים על הכנסה
<u>5,296</u>	<u>6,646</u>	<u>1,454</u>	22	מיסים על הכנסה
14,851	21,249	11,762		רווח לאחר מיסים על הכנסה
<u>4,191</u>	<u>(538)</u>	<u>(7,950)</u>		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
19,042	20,711	3,812		רווח נקי
=====	=====	=====		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סך הכל</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרנות הון</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
220,176	193,695	3,324	23,157	יתרה ליום 1 בינואר 2018
19,042	19,042	--	--	רווח נקי
<u>465</u>	<u>--</u>	<u>465</u>	<u>--</u>	העברה לקרן הון בגין חברה מוחזקת
239,683	212,737	3,789	23,157	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
20,711	20,711	--	--	רווח נקי
<u>2,366</u>	<u>--</u>	<u>2,366</u>	<u>--</u>	העברה לקרן הון בגין חברה מוחזקת
262,760	233,448	6,155	23,157	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
3,812	3,812	--	--	רווח נקי
<u>910</u>	<u>--</u>	<u>910</u>	<u>--</u>	העברה לקרן הון בגין חברה מוחזקת
267,482	237,260	7,065	23,157	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
19,042	20,711	3,812	רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>3,455</u>	<u>14,821</u>	<u>(449)</u>	מפעילות שוטפת (נספח א')
22,497	35,532	3,363	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	-----	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(3,220)	(18,443)	(9,807)	השקעה ברכוש קבוע ונדלי"ן להשקעה
6,817	7,865	--	החזר דמי חכירה מרמ"י
5	4	--	תמורה ממכירת רכוש קבוע
<u>870</u>	<u>465</u>	<u>7</u>	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים, נטו
4,472	(10,109)	(9,800)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
-----	-----	-----	(ששימשו לפעילות השקעה)
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(15,504)	(16,322)	(15,667)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
<u>(5,450)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	פרעון התחייבויות בגין רכישת נדלי"ן להשקעה
(20,954)	(16,322)	(15,667)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	-----	
6,015	9,101	(22,104)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>27,417</u>	<u>33,432</u>	<u>42,533</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
33,432	42,533	20,429	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים :

	2018	2019	2020	
15,838	16,175	16,984		פחת
1,073	(1,428)	151		הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים
156	(61)	112		מיסים נדחים, נטו
5	(4)	--		הפסד (רווח) הון ממכירת רכוש קבוע
3,569	1,097	(1,861)		שערוך הלוואות לזמן ארוך
655	(1,681)	--		עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
889	3,242	(6,840)		שערוך התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת
(4,191)	538	7,950		חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

	2018	2019	2020	
(1,335)	(697)	(9)		עליה בלקוחות
(10,735)	(968)	(11,915)		עליה בחייבים וביתרות חובה לזמן ארוך
(4,540)	(2,411)	532		עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
<u>2,071</u>	<u>1,019</u>	<u>(5,553)</u>		עליה (ירידה) בזכאים וביתרות זכות לזמן ארוך
3,455	14,821	(449)		
=====	=====	=====		

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

	2018	2019	2020	
--	--	2,100		הפרשה לתשלום מס רכישה בגין השקעה בחברה מוחזקת
=====	=====	=====		
30,500	--	--		התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
=====	=====	=====		
2,769	15,980	(16,073)		שערוך התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
=====	=====	=====		
6,550	--	--		הפרשה לפינוי דייר מוגן
=====	=====	=====		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן - החברה) הוקמה בשנת 1971. החברה עוסקת בתכנון, פיתוח, אחזקה, השכרה וניהול של אתרי תיירות, בעיקר באזור החוף של העיר תל-אביב יפו.

עד ליום 15 ביוני 2016 פעלה החברה בהתאם להנחיות רשות החברות הממשלתיות מתוקף היותה חברה ממשלתית. במועד זה רכשה עיריית תל-אביב יפו (להלן - העירייה) את מניות החברה שהוחזקו בידי המדינה והיא החלה לפעול כחברה עירונית בבעלות מלאה של העירייה.

הכנסות החברה נובעות בעיקרן מהפעלה והשכרה של נכסים מניבים, הכוללים בין היתר:

- (1) מבני חוף המשמשים כמסעדות ומזנונים.
 - (2) מרינה תל אביב (על כל מתקניה).
 - (3) המתחם המזרחי של נמל תל אביב (יריד המזרח/מגרשי התערוכה) וצפון הנמל (שפך הירקון).
 - (4) חניונים ותחנות דלק שנבנו ופותחו ע"י החברה.
 - (5) תקורה מביצוע פרויקטים של עבודות תשתית ופתוח, בעיקר עבור העירייה.
- ביום 31 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם עם העירייה, במסגרתו קיבלה החברה זכויות שימוש, לתקופה של 25 שנה, במתחם נמל יפו (ראה באור 8.ה.).

בנוסף, ביום 31 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם עם העירייה, במסגרתו הועבר לידי החברה ניהול מתחם "התחנה" (תחנת הרכבת הישנה בשכונת נווה צדק).

ב. הפרדת החזקות ואיחוד פעילות

ביום 17 בדצמבר 2015 נחתם הסכם בין מדינת ישראל ועיריית תל אביב-יפו בנוגע להפרדת החזקות בחברות מעורבות בהן החזיקו שני הצדדים. ביום 15 ביוני 2016 הושלם ההסכם במסגרתו הועברו 50% ממניות החברה לידי העירייה.

במועד העברת מניות החברה לעירייה בוצעו בנוסף הפעולות הבאות:

- (1) החברה רכשה מהמדינה 82.63% ממניות חברת אוצר מפעלי ים בע"מ (להלן - אמ"י).
- (2) החברה רכשה מהמדינה 50% ממניות החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - חפ"י).
- (3) החברה חתמה על הסכמים עם רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) בהם ניתנה לה זכות חכירה ל-49 שנה ב-10 נכסים לאורך רצועת החוף בתמורה לדמי חכירה מהוונים בסך של כ-126 מיליון ש"ח. הסכם קודם שנחתם בין הצדדים בשנת 1976 בקשר לניהול רצועת החוף, בוטל.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כל לי (המשך)

למימון פעולות אלו קיבלה החברה הלוואה מקבוצת מנורה מבטחים בהיקף של 338 מיליוני שקלים לתקופה של 20 שנה. לצורך הבטחת ההלוואה העמידה העירייה ערבות למנורה מבטחים בגובה של 160 מיליון ש"ח. בנוסף, שיעבדה החברה את החזקותיה באמ"י ובחפ"י, את זכויות החכירה שלה בנכסיה, את חוזי השכירות, את פוליסות הביטוח של הנכסים ואת חשבון הבנק של החברה בו מתקיימת הפעילות השוטפת שלה.

לאחר רכישת מניות אמ"י וחפ"י על ידי החברה נחתם הסכם ניהול בין החברות במסגרתו נקבעה החברה כגוף המנהל של שלוש החברות (להלן - קבוצת אתרים).

ג. משבר נגיף הקורונה

בחודש דצמבר 2019 התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה (COVID-19) ובמהלך שנת 2020 התפשטה המגפה במדינות נוספות בעולם. בחודש ינואר 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות נגיף הקורונה כעל מצב חירום בריאותי עולמי, ובחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על הקורונה כפנדמיה (מגפה עולמית). התפשטות נגיף הקורונה הינו אירוע חריג בשל השלכות מאקרו כלכליות, במדינות רבות ברחבי העולם. בעקבות האירוע, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון לבלום את התפשטות הנגיף. בין צעדים אלה נמנים, בין היתר, הגבלות על תנועת ותעסוקת אזרחים, סגירת עסקים וקניונים, הגבלות על התכנסויות ואירועים, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה וכיוצא באלה.

לאירוע ולפעולות הננקטות על ידי המדינות השונות כאמור לעיל, השלכות עסקיות משמעותיות על כלכלות גלובליות ומקומיות רבות. בנוסף, ההאטה הכלכלית עלולה להוביל את המשק למיתון. בחודש מאי 2020, החליט דירקטוריון החברה על מתן הנחה משמעותית בדמי השכירות שהחברה גובה ממרבית לקוחותיה, וזאת במטרה להקל עליהם ולעודד אותם לפתוח את עסקיהם ולחזור לפעילות סדירה. בנוסף, אישר הדירקטוריון תוכנית לקיצוץ בהוצאות התפעול של החברה ובתקציב ההשקעות. עם הימשכות המשבר, הארכת הסגרים וקביעת מגבלות נוספות שנכפו על בתי העסק, קבעה החברה הקלות נוספות בשכר דירה לשוכרי הנכסים. כתוצאה ממשבר הקורונה, נפגעו הכנסות החברה בשנת הדוח בשיעור של כ- 37%, ביחס לתקציב ההכנסות המשוער לשנה זו.

במהלך תקופת המגיפה מספר חברות תרופות הצליחו לפתח חיסון לנגיף ברמות יעילות שונות. בחודש ינואר 2021 החל מבצע חיסונים חסר תקדים לחיסון אוכלוסיית המדינה, כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים מעל למחצית מאוכלוסיית המדינה התחסנה במנת החיסון השניה.

להערכת החברה, המשך התפשטות הנגיף עלול להיות בעל השפעה שלילית על פעילותן של חברות הפועלות בענפים ובתחומים רבים, ובכלל זה על התחומים בהם עוסקת החברה. למועד אישור הדוחות הכספיים, ועל אף קצב החיסון המהיר במדינת ישראל, אין באפשרות החברה להעריך את משך האירוע, את עוצמתו ואת מלוא השלכותיו על פעילות החברה ועל שווי נכסיה. הנהלת החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה לביצוע התאמות שונות בפעילותה על מנת להתמודד עם ההשפעות המתוארות לעיל.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

(1) החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים במדד המחירים לצרכן. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12, בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים, הופסקה התאמת הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2014. הסכומים המותאמים שנכללו במאזן ליום 31 בדצמבר 2003 (מועד המעבר) שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בערכים נומינליים.

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

(3) בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת עריכת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו והאומדנים הקריטיים שחושבו בעריכת הדוחות הכספיים:

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת

לחברה התחייבות מותנית לתשלום למדינה בגין רכישת מניות חפ"י (ראה באור 7.ד.7). התחייבות זו נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. אומדן ההתחייבות מבוסס על שווי הזכויות של חפ"י בנכסים המוחזרים במתחם יפו העתיקה, וזאת בהתאם למנגנון החישוב שנקבע בהסכם רכישת המניות. השווי ההוגן של הזכויות בנכסים הנ"ל נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתאם להערכות לתזרימי המזומנים הצפויים בגין חידושי חכירות ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלו. שינוי בהנחות הנ"ל עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה מחושבת בהתבסס על השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו מחפת"א (ראה באור 14.ב.14). השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים, נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסויימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי החברה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הוצאות תפעול הנכסים וכו'. שינוי בהנחות הנ"ל עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנוזלותן גבוהה, לרבות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ה. ניירות ערך סחירים

השקעות בניירות ערך סחירים המהוות השקעה שוטפת מוצגות לפי שוויין בשוק. השינויים בערכם של ניירות הערך נזקפים לדוח רווח והפסד בסעיף המימון.

ו. השקעות בחברות מוחזקות

השקעות בחברות מוחזקות מטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה המוחזקת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק החברה בנכסים, נטו של החברה המוחזקת.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. נדלין להשקעה

נדלין להשקעה הינו נדלין (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

דמי חכירה מהוונים ששולמו לרמ"י על פי הסכם חכירה של נכסי המקרקעין נכללו במאזן במסגרת סעיף הנדלין להשקעה.

נדלין להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדלין להשקעה נמדד לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

נדלין להשקעה מופחת על בסיס שיטת הקו הישר בשיעור שנתי של 2%-6%, הנחשב כמספיק להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם. דמי חכירה ששולמו למינהל מופחתים לאורך תקופת החכירה (49 שנים).

נדלין להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממיימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין הערך הפנקסני נזקפת לרווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

ח. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות, בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. עלויות מימון המתייחסות למימון רכישה או הקמה של רכוש קבוע עד למועד ההפעלה נכללות בעלות הנכסים. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לאורך תקופת החיים השימושיים בנכסים כדלקמן:

	<u>%</u>
משרדים	4
כלי רכב	15
מיחשוב וציוד משרדי	6 - 33

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד הנובע מגריעת הנכס מחושב לפי ההפרש בין התקבולים ממכירת הנכס לבין ערכו הפנקסני במועד הגריעה, ונזקף לדוח רווח והפסד.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך של נכסים לא פיננסיים כאשר אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהערך הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם הערך הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה של הנכס לבין שווי השימוש שלו, הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו בתום חייו. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

הקריטריונים הבאים מיושמים בקביעת ירידת ערך של הנכסים המפורטים להלן:

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת באם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברה המוחזקת. בכל תאריך מאזן מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה המוחזקת. במידה ויש צורך בכך, מוכר הפסד מירידת ערך, בסכום ההפרש בין הסכום בר-ההשבה של ההשקעה לבין ערכה הפנקסני. הפסד מירידת ערך נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות. הפסד כאמור מירידת ערך אינו מוקצה באופן ספציפי למוניטין הכלול בהשקעה, ולפיכך בתקופות עוקבות ההפסד ניתן לביטול במידה שהסכום בר-ההשבה של ההשקעה עלה.

י. התחייבות בשל הטבות לעובדים

(1) הטבות לעובדים לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן בתקופה של שנה לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות בעיקר שכר עבודה והפרשות סוציאליות נלוות מקובלות. התחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון וההוצאות בגין נזקפות לדוח רווח והפסד בתקופה בה ניתנו השירותים על ידי העובדים. התחייבות בגין בונוס מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לתשלום בונוס בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום לתשלום.

(2) הטבות לעובדים לאחר פרישה

לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה קיימת מחוייבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יב. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות לפי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה.

להלן מפורטת שיטת ההכרה בהכנסות של החברה:

(1) הכנסות מהשכרת נכסים מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

(2) הכנסות מדמי ניהול לפרוייקטים (תקורה) נזקפות על בסיס מצטבר, בהתאם לקצב התקדמות הפרוייקטים.

(3) הכנסות ממתן שירותים (לרבות שירותי ניהול) מוכרות בתקופות הדיווח בהן סופקו השירותים.

יג. מיסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או ישירות להון העצמי.

(1) מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

(2) מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן.

בכל תאריך מאזן נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצרכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יד. בסיס ההצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ירד מדד המחירים לצרכן בשיעור של 0.7% (שנת 2019 - עליה בשיעור של 0.6%).

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
2,323	2,471	מזומנים בבנק
<u>40,210</u>	<u>17,958</u>	פקדונות לזמן קצר
42,533	20,429	
=====	=====	

באור 4 - ניירות ערך סחירים

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
16,443	14,073	אגרות חוב
5,998	5,205	מניות
<u>4,756</u>	<u>7,761</u>	קרנות כספיות
27,197	27,039	
=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - לקוחות

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
2,113	2,125	חובות פתוחים והכנסות לקבל
<u>282</u>	<u>279</u>	המחאות לגביה
2,395	2,404	
=====	=====	

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
19,285	21,612	צדדים קשורים
5,809	12,596	חייבים בגין פרוייקטים (עיריית תל אביב)
--	1,842	מוסדות
1,038	778	הוצאות מראש
114	249	הלוואות לעובדים
<u>132</u>	<u>109</u>	אחרים
26,378	37,186	
=====	=====	

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות

- א. במסגרת הליך הפרדת החזקות רכשה החברה 82.63% ממניות חברת אמ"י ו- 50% ממניות חפ"י (ראה באור 1.ב.).
- ב. ההרכב:

<u>2019</u>	<u>2020</u>			
<u>סה"כ</u>	<u>סה"כ</u>	<u>חפ"י</u>	<u>אמ"י</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
220,644	220,644	45,432	175,212	עלות המניות
1,787	3,887	3,887	--	מס רכישה (ראה באור 15.א.2.)
(1,425)	(9,375)	(12,155)	2,780	רווחים (הפסדים) שנצברו
<u>3,447</u>	<u>4,357</u>	<u>--</u>	<u>4,357</u>	קרן הון
224,453	219,513	37,164	182,349	
=====	=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)
ג. להלן תנועה בהשקעות בשנת הדוח:

<u>סה"כ</u>	<u>חפ"י</u>	<u>אמ"י</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
224,453	38,814	185,639	יתרה ליום 1 בינואר 2020
2,100	2,100	--	הפרשה לתשלום מס רכישה
(7,950)	(3,750)	(4,200)	חלק החברה בהפסדים
<u>910</u>	<u>--</u>	<u>910</u>	חלק החברה בשינויים בקרן הון
219,513	37,164	182,349	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	

ד. במסגרת הסכם החברה עם המדינה לרכישת 50% מהון המניות של חפ"י סוכם כי תתבצע התאמת תמורה עתידית בגין שווי מניות החברה חפ"י. נקבע כי בתום 10 שנים מיום חתימת ההסכם (להלן - המועד הקובע) יהיה על החברה להעביר תשלום נוסף למדינה בגין הכנסותיה מנכסים המוחזקים על ידה עד ליום הקובע ובגין השבחות ו/או מכירות של אותם נכסים. כמו כן, נקבע מנגנון לחישוב תשלומים אלו.

במועד רכישת המניות הוערכה ההתחייבות המותנית למדינה בסך של כ- 15,659 אלפי ש"ח. לתאריך המאזן שוערכה התחייבות זו לסך של כ- 22,552 אלפי ש"ח. הקיטון בשווי ההוגן של ההתחייבות המותנית הסתכם לסך של כ- 6,840 אלפי ש"ח בשנת הדוח ונזקף לדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות מימון (בשנים 2019 ו- 2018 חל גידול של כ- 3,242 אלפי ש"ח וכ- 889 אלפי ש"ח, בהתאמה, בהתחייבות המותנית אשר נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף הוצאות מימון).

יובהר, כי התחשיב לפיו שוערכה ההתחייבות המותנית הנ"ל תלוי בחידושם של הסכמי חכירה בהתאם למנגנון שקבעה חפ"י. בחודש אפריל 2016 פנו חלק מהחוכרים לבית המשפט בדרישה לבטל את המנגנון שנקבע במטרה להפחית את דמי החכירה שהם נדרשים לשלם. בחודש ספטמבר 2020 אישר בית המשפט הסכם פשרה, במסגרתו הסכימה חפ"י לבצע שינויים בתנאים של חידושי חכירות. בעקבות הסכם הפשרה הכנסות חפ"י מחידושי חכירות פחתו, ובהתאם לכך חלה ירידה משמעותית בשווי ההוגן של ההתחייבות המותנית של החברה למדינה.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - נדל"ן להשקעה

<u>סך הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>נמל יפו</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>צפון הנמל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יריד המזרח</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מבנים</u> <u>ומתקנים</u> <u>מרינה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>חניון גן</u> <u>לונדון</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מבנים</u> <u>לשירותי חוף</u> <u>וכיכר</u> <u>אתרים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>א. ההרכב:</u>
492,969	30,700	29,072	190,180	52,122	46,898	143,997	<u>עלות</u> יתרה ליום 1 בינואר 2019
23,994	808	488	22,143	150	--	405	תוספות
<u>(7,865)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(7,865)</u>	החזר דמי חכירה (סעיף משנה ד')
509,098	31,508	29,560	212,323	52,272	46,898	136,537	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
7,398	436	203	6,396	348	337	(322)	תוספות
<u>(3,743)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(3,743)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	סיווג לרכוש קבוע
<u>(16,073)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(16,073)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	גריעות (באור 14.ב.)
496,680	31,944	29,763	198,903	52,620	47,235	136,215	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
140,074	1,220	19,366	40,397	33,567	28,460	17,064	<u>פחת שנצבר</u> יתרה ליום 1 בינואר 2019
15,479	1,238	530	6,884	2,083	1,876	2,868	תוספות
155,553	2,458	19,896	47,281	35,650	30,336	19,932	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
15,951	1,279	558	7,433	2,062	1,877	2,742	תוספות
<u>(48)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(48)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	סיווג לרכוש קבוע
171,456	3,737	20,454	54,666	37,712	32,213	22,674	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
325,224	28,207	9,309	144,237	14,908	15,022	113,541	<u>עלות מופחתת</u> ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	
353,545	29,050	9,664	165,042	16,622	16,562	116,605	ליום 31 בדצמבר 2019
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	
	4%	4%	4%	6%-4%	4%	4%-2%	שיעורי הפחת
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

- ב. בצפון הנמל מנהלת ומפעילה החברה נכסים בבעלות העירייה. ההשקעות נטו של החברה במתחם (בניכוי החוזרים מהעירייה) משקפות את עלות שיפוץ המבנים המשמשים לבילוי, מסחר והופעות תרבות. החברה גובה דמי שכירות עבור נכסים אלה ומשלמת לעירייה דמי שימוש בגינם.
- ג. בחודש מרץ 2020 קיבלה החברה הערכות שווי לנכסי הנדל"ן המשועבדים לצורך הבטחת התחייבויותיה למנורה מבטחים. הערכות שווי אלה נערכו על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלויים ותוקפן ליום 31 בדצמבר 2019. על פי הערכות שווי אלו, שווי משרדי החברה בבניין פלטינום הינו 11.3 מיליון ש"ח, שווי המבנים לשירותי חוף ותחנת תדלוק בכיכר אתרים הינו 239.6 מיליון ש"ח ושווי חניון גן לונדון הינו 35.6 מיליון ש"ח. הערכות השווי התבססו בעיקרן על שיטת היוון הכנסות, תוך שימוש בשיעורי היוון של 6.5%-8%. להערכת החברה, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכסים המשועבדים לתאריך המאזן, למעט השווי של יריד המזרח כמפורט להלן.
- בחודש פברואר 2021 קיבלה החברה הערכת שווי מעודכנת למתחם יריד המזרח לצורך בחינת גובה ההתחייבות בגין התמורה העתידית עבור עסקת חפתא. הערכת שווי זו נערכה על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלוי ותוקפה ליום 31 בדצמבר 2020. בהתבסס על הערכת שווי זו, שווי המבנים ביריד המזרח הינו 195.8 מיליון ש"ח. הערכת השווי התבססה על שיטת היוון ההכנסות תוך שימוש בשיעור היוון של 7.6%. למידע נוסף בדבר ההשקעה ביריד המזרח - ראה באור 14.ב.
- ד. במסגרת הפרדת החזקות חתמה החברה בשנת 2016 על 10 עסקאות חכירה מול רמ"י ושילמה לרמ"י את הסכומים להם נדרשה. בהתבסס על אופציה שניתנה לחברה בהסכמי החכירה הגישה החברה השגות על שווי דמי החכירה ששולמו ב- 3 מהעסקאות. בהתאם להחלטות השמאי הממשלתי שהתקבלו בשתיים מההשגות הנ"ל, הופחתו דמי החכירה בכ- 14.7 מיליון ש"ח. בשנים 2019 ו- 2018 התקבלו החוזרי דמי החכירה הנ"ל מרמ"י בסך של כ- 7.9 מיליון ש"ח וכ- 6.8 מיליון ש"ח, בהתאמה. יובהר כי המדינה זכאית לקבל מהעירייה 50% מסכום החוזר שיתקבל מרמ"י, ככל שסכום זה יעלה על סך של 8.5 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם להסכם הפרדת החזקות.
- ה. ביום 31 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם עם העירייה, במסגרתו קיבלה החברה זכויות שימוש, לתקופה של 25 שנה, במתחם נמל יפו. המתחם כולל מעגנה, שטח ציבורי ו- 3 מבנים. בהתאם להסכם, התחייבה החברה לשלם לעירייה סך של 30.5 מיליון ש"ח עבור זכויות השימוש באחד המבנים וכן לשפץ את שני המבנים הנותרים במתחם. למימון פעילות זו מתעתדת החברה לקבל הלוואה נוספת מקבוצת מנורה מבטחים בהיקף של כ- 70 מיליון ש"ח.
- במהלך שנת הדוח הוגשה תביעה כנגד החברה להפסקת עבודות השיפוץ של המבנים, בטענה שהיתר הבנייה שניתן לפרוייקט אינו חוקי. עכב כך הופסקו העבודות למספר חודשים. בחודש מאי 2021 חודשו העבודות לאחר תיקון היתר הבניה שניתן להם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - רכוש קבוע

<u>סך הכל</u>	<u>מחשוב</u>	<u>משרדים</u>	<u>משרדים</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ציוד משרדי</u>	<u>בבניין</u>	<u>ביריד המזרח</u>	<u>ההרכב:</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>וכלי רכב</u>	<u>פלטינום</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>עלות</u>
11,770	2,318	9,452	--	יתרה ליום 1 בינואר 2019
3,879	623	3,256	--	תוספות
(17)	(17)	--	--	גריעות
15,632	2,924	12,708	--	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
3,743	--	--	3,743	סיווג מנדל"ן להשקעה
2,409	967	66	1,376	תוספות
21,784	3,891	12,774	5,119	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-----	-----	-----	-----	
6,581	1,310	5,271	--	<u>פחת שנצבר</u>
696	332	364	--	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(17)	(17)	--	--	תוספות
7,260	1,625	5,635	--	גריעות
48	--	--	48	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
1,033	425	418	190	סיווג מנדל"ן להשקעה
8,341	2,050	6,053	238	תוספות
-----	-----	-----	-----	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
13,443	1,841	6,721	4,881	<u>עלות מופחתת</u>
=====	=====	=====	=====	ליום 31 בדצמבר 2020
8,372	1,299	7,073	--	ליום 31 בדצמבר 2019
=====	=====	=====	=====	

באור 10 - חייבים לזמן ארוך

בשנת 2020 התבקשה החברה על ידי עיריית תל אביב ורמ"י להכשיר מגרש הממוקם בצמוד לנמל יפו כחניון ולהפעיל אותו בתשלום עבור רמ"י (בעלת המגרש). לפי מתווה ההפעלה שנקבע, החברה תממן את עבודות ההכשרה של החניון ותפעיל אותו לאחר מכן בתשלום. החברה תפעיל את החניון תמורת תקורה שתעמוד על 20% מההכנסות השוטפות מהחניון. החניון צפוי להיפתח במהלך קיץ 2021. ההכנסות השוטפות מהפעלת החניון, לאחר קיזוז עלויות ההקמה, ההחזקה השוטפת והתקורה המגיעה לחברה, יועברו לידי רמ"י.

באור 11 - ספקים ונותני שירותים

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>ההרכב:</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
2,719	3,198	חובות פתוחים
649	702	המחאות לפרעון
3,368	3,900	
=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
1,461	2,156	מוסדות
448	2,525	הכנסות מראש
5,157	1,661	הטבות פרישה לעובדים והפרשה לחופשה
1,620	1,459	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,929	1,675	הוצאות לשלם
3,676	2,909	צדדים קשורים
1,500	1,564	הפרשה לתביעות
<u>1,371</u>	<u>--</u>	אחרים
17,162	13,949	
=====	=====	

באור 13 - הלוואות ממוסדות פיננסיים

<u>31 בדצמבר</u>		<u>שיעור</u>	<u>ההרכב:</u>
<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>הריבית</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>%</u>	
298,301	280,983	1.83	הלוואה מחברת ביטוח (*)
<u>210</u>	<u>--</u>	5.6	הלוואה מתאגיד בנקאי (בהצמדה למדד)
298,511	280,983		
<u>(16,011)</u>	<u>(15,820)</u>		בניכוי - חלויות שוטפות
282,500	265,163		
=====	=====		
			<u>מועדי פרעון:</u>
16,011	15,820		חלויות שוטפות
16,093	16,112		שנה שניה
16,391	16,410		שנה שלישית
16,394	16,714		שנה רביעית
<u>233,622</u>	<u>215,927</u>		שנה חמישית ואילך
298,511	280,983		
=====	=====		

(*) ההלוואה התקבלה בחודש יוני 2016 מחברת "מנורה מבטחים". ההלוואה צמודה למדד ועומדת לפרעון בתשלומים חצי שנתיים למשך תקופה של 20 שנים. לעניין בטחונות ואמות מידה פיננסיות, ראה באורים 15.ב. ו-15.ג.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב :</u>
39,463	23,390	התחייבות לחפת"א בגין יריד המזרח
<u>30,500</u>	<u>30,500</u>	התחייבות לעירייה בגין זכויות שימוש בנמל יפו
69,963	53,890	
<u>(30,500)</u>	<u>(30,500)</u>	בניכוי - חלויות שוטפות
39,463	23,390	
=====	=====	

ב. בחודש ינואר 1973 חתם שר האוצר דאז על צו, לפיו ניתנה לחברה הזכות להפקיע את מתחם נמל תל אביב בשטח כולל של כ- 220 דונם. מטרת ההפקעה היתה למסור לגורם אחר את הזכות לקדם ולפתח את המתחם במטרה להשביח אותו ולמצות את הפוטנציאל הגלום בו בשל מיקומו הייחודי.

בחודש פברואר 2011, בחסות הצו, חתמה החברה על הסכם לרכישת המקרקעין של החברה לפיתוח תל אביב (להלן - חפת"א) במתחם מגרשי התערוכה הישנה (הנמצא בנמל והמכונה גם "יריד המזרח"), בשטח כולל של 51 דונם, והוא נמסר לידי החברה.

עם קבלת מתחם חפת"א לידיה החלה החברה בביצוע עבודות פיתוח במקום במטרה להתאימו לייעודו לשמש כמתחם מסחרי ותיירותי מוביל, המשולבת בו פעילות בילוי ותרבות. העבודות כללו פיתוח שטח, חידוש תשתיות, שיפוץ ושיקום מבנים. עלותן הכוללת עד לתאריך המאזן הסתכמה בכ- 112 מיליון ש"ח. בד בבד עם ביצוע העבודות החלה החברה לפעול יחד עם העירייה להכנת פרוגרמה מנחה לתב"ע חדשה.

התשלום הראשון ששולם לחפת"א בגין רכישת המקרקעין עמד על כ- 29 מיליון ש"ח. התשלום השני בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח שולם בחודש יולי 2018. התשלום הסופי עומד לפרעון בשנת 2024.

הדוחות הכספיים כוללים אומדן להתחייבות העתידית לתשלומים אלה בסך כולל של כ- 23.4 מיליון ש"ח לתאריך המאזן, וזאת בהתאם למנגנון החישוב שנקבע בהסכם, המבוסס על השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן שנרכשו מחפת"א ואשר הוערכו על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי בכ- 169.9 מיליון ש"ח.

יצויין כי בחודש מרץ 2019 הוגשה טיוטת חוות דעת שנערכה למתחם על ידי שמאי אחר, שהוזמנה במשותף על ידי החברה ומפרק חפת"א במטרה לקבע את סכום התשלום הסופי המגיע למפרק חפת"א ולשלמו כעת. בין 2 חוות הדעת קיימים פערים משמעותיים אשר נבדקים על ידי החברה.

אמ"י החזיקה וניהלה את השטח המערבי של נמל תל אביב. בחודש יוני 2016, עם השלמת רכישת מניות אמ"י על ידי החברה במסגרת הליך הפרדת החזקות (ראה באור 1.ב.), השלימה אתרים הלכה למעשה את מימוש צו ההפקעה והחלה לנהל את מתחם הנמל בשלמותו.

ג. ביום 31 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם עם העירייה, במסגרתו קיבלה החברה זכויות שימוש לתקופה של 25 שנה במתחם נמל יפו (ראה באור 8.ה). בהתאם להסכם התחייבה החברה לשלם לעירייה סך של 30.5 מיליון ש"ח עבור זכויות השימוש באחד המבנים. ההתחייבות תשולם לעירייה בתוך 60 יום ממועד חתימת הסכם תוספת בין העירייה לרמ"י, במסגרתו יסוכמו התנאים להשלמת העברת הבעלות של מחסן 2 לעירייה. להערכת החברה התשלום לעירייה יתבצע במהלך שנת 2021.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות

(1) בחודש ינואר 2019 הוגשה נגד החברה תביעה על סך 10 מיליון ש"ח על ידי קבלן שביצע עבודות פיתוח ביריד המזרח בטענה של עיכוב בלוחות זמנים שנכפה על הקבלן ועבודות נוספות שביצע עליהם לא תוגמל לטענתו. בהתאם להסכם פשרה שנחתם בין הצדדים שילמה החברה לקבלן סך של כ- 5.6 מיליון ש"ח לסילוק התביעה הנ"ל.

(2) במסגרת שומת מס רכישה, שהוצאה לחברה בחודש אפריל 2017 עבור רכישת מניות חפ"י, קבע מנהל מיסוי מקרקעין את שווי הרכישה על סך של 300 מיליון ש"ח (לעומת סך של כ- 29.8 מיליון ש"ח בהסכם הרכישה). בחודש יוני 2020 התקבלה החלטה בהשגה של מנהל מיסוי מקרקעין, לפיה שווי המקרקעין לצורך החיוב במס רכישה עודכן לסך של 103 מיליון ש"ח. תוספת המס על פי השומה הנ"ל מסתכמת בכ- 4.4 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים כלולה הפרשה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח בגין השומה הנ"ל, וזאת בהתאם להסכם פשרה המתגבש בין הצדדים.

(3) רשות המיס הגישה דרישה בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח עבור השנים 2018-2019 בטענה לחוב בגין שאיבת מים מליחים לשם קירור מערכות מיזוג אויר במחסני החברה בנמל יפו. במסגרת משא ומתן שנערך עם רשות המיס הועלתה הצעת פשרה לפיה תשלם החברה סך של כ- 1.6 מיליון ש"ח לסילוק הדרישה ובדוחות הכספיים כלולה הפרשה בגובה הסכום הנ"ל.

ב. שעבודים

להבטחת התחייבות החברה לחברת "מנורה מבטחים", רשמה החברה שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מניותיה בחברות המוחזקות אמ"י וחפ"י וכן על כל זכויותיה בנכסי המקרקעין, לרבות הזכויות לקבלת פיצוי ו/או שיפוי בקשר עם נזק לנכסים המשועבדים. בנוסף, נרשמו שעבודים שוטפים על כל זכויות החברה על פי הסכמי השכירות לנכסים המשועבדים, לרבות הזכות לקבלת דמי שכירות, דמי ניהול וכל תשלום נוסף אשר יגיע לחברה מכח הסכמי השכירות. כמו כן, רשמה החברה שעבוד קבוע ושוטף על חשבון הבנק של החברה ותכולתו, כפי שתהיה מעת לעת, וכן על זכויות לקבלת כספים מחברה מוחזקת.

ג. אמות מידה פיננסיות

בקשר להלוואה בסך של כ- 340 מיליון ש"ח שקיבלה החברה מ"מנורה מבטחים", התחייבה החברה, בין היתר, לעמוד ביחסים הבאים:

(1) היחס בין ה- NOI (דמי השכירות והניהול בניכוי הוצאות התפעול של הנכסים המשועבדים במהלך תקופה של 4 רבעונים עוקבים) לבין הסכומים שנפרעו לשירות החוב באותה התקופה (תשלומי קרן וריבית ההלוואה) לא יפחת מ- 1.1.

(2) ה- LTV (היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכסים המשועבדים בתוספת ערבות העירייה) לא יעלה על 100% ב- 4 השנים הראשונות ולא יעלה על 90% החל מהשנה ה- 5.

נכון לתאריך המאזן החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - הון המניות

<u>31 בדצמבר 2020 ו- 2019</u>		
<u>מספר מניות</u>		
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	<u>ההרכב:</u>
1	1	מניות הכרעה בנות 0.006 ש"ח ע.ג.
10	14	מניות יסוד בנות 0.001 ש"ח ע.ג.
<u>829,002</u>	<u>1,049,998</u>	מניות רגילות בנות 0.010 ש"ח ע.ג.
829,013	1,050,013	
=====	=====	

באור 17 - הכנסות

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
5,074	5,205	4,084	<u>מהפעלת מתקנים</u>
3,736	2,936	3,413	מהשכרת חניון גן לונדון
<u>25,771</u>	<u>34,760</u>	<u>17,132</u>	מדמי רשות להפעלת החניון, תחנת דלק והשכרת מחסנים
34,581	42,901	24,629	במרכז התיירות (כיכר אתרים)
-----	-----	-----	מדמי רשות להפעלת מתקנים ברצועת החוף
4,821	4,824	4,687	<u>מהפעלת המרינה</u>
2,519	2,499	1,371	מדמי שימוש
<u>592</u>	<u>526</u>	<u>449</u>	מדמי שכירות (ברי רשות ואחרים)
7,932	7,849	6,507	ממכירת חשמל ושונות
-----	-----	-----	
6,964	7,011	3,661	<u>מהפעלת יריד המזרח וצפון הנמל</u>
<u>22,862</u>	<u>25,443</u>	<u>15,960</u>	מהשכרת מתחם שפך הירקון
29,826	32,454	19,621	מהשכרת מבנים - מגרשי התערוכה הישנה
-----	-----	-----	
6,026	5,658	3,288	<u>מהפעלת נמל יפו</u>
1,102	1,201	1,064	מהשכרת מבנים
<u>247</u>	<u>101</u>	<u>6</u>	מדמי שימוש
7,375	6,960	4,358	מדמי הרשאה
-----	-----	-----	
1,304	1,442	420	<u>מהפעלת מתחם התחנה</u>
<u>110</u>	<u>23</u>	<u>--</u>	מדמי ניהול
1,414	1,465	420	מדמי הרשאה
-----	-----	-----	
2,598	2,379	1,348	דמי ניהול מחברות מוחזקות
<u>2,733</u>	<u>1,176</u>	<u>2,329</u>	דמי ניהול בגין ביצוע עבודות
86,459	95,184	59,212	
=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
1,297	1,537	1,639
441	1,180	212
<u>4,946</u>	<u>4,744</u>	<u>4,619</u>
6,684	7,461	6,470
-----	-----	-----
2,400	2,662	2,159
2,168	2,453	2,356
322	366	445
315	334	297
297	248	55
25	100	35
<u>2,100</u>	<u>2,083</u>	<u>2,062</u>
7,627	8,246	7,409
-----	-----	-----
3,817	3,985	2,512
7,384	6,840	6,699
629	503	507
365	417	369
62	62	64
258	659	348
1,295	1,212	383
<u>6,993</u>	<u>7,414</u>	<u>7,991</u>
20,803	21,092	18,873
-----	-----	-----

מהפעלת מתקנים

הוצאות אחזקת מבנים
הוצאות פרסום, אירועים ומיתוג
פחת והפחתות

מהפעלת המרינה

שכר עבודה ונלוות
הוצאות אחזקה
מיסים עירוניים
דמי חכירה וביטוח
משרדיות, אירועים, פרסום והשתלמויות
שירותים מקצועיים
פחת

מהפעלת יריד המזרח וצפון הנמל

שכר עבודה ונלוות
דמי שכירות ואחזקה
מיסים עירוניים
ביטוח
אחזקת רכב ונסיעות
שירותים מקצועיים
משרדיות, אירועים, פרסום והשתלמויות
פחת

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - עלות ההכנסות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
2,853	3,262	3,298
5,546	5,839	4,258
921	1,089	429
301	251	261
92	118	157
914	882	219
1,228	1,238	1,279
<u>(5,555)</u>	<u>(5,641)</u>	<u>(5,598)</u>
6,300	7,038	4,303
-----	-----	-----
517	477	227
493	527	483
65	125	91
228	340	41
10	1	25
<u>(299)</u>	<u>(299)</u>	<u>(299)</u>
1,014	1,171	568
-----	-----	-----
<u>42,428</u>	<u>45,008</u>	<u>37,623</u>
=====	=====	=====

מהפעלת נמל יפו

שכר עבודה ונלוות

אחזקה ודמי שכירות

מיסים עירוניים

ביטוח

שירותים מקצועיים

משרדיות, ארועים, פרסום והשתלמות

פחת

בניכוי - השתתפות העיריה בהוצאות אחזקה

מהפעלת מתחם התחנה

שכר עבודה ונלוות

הוצאות אחזקה

מיסים עירוניים

פרסום אירועים ומיתוג

שירותים מקצועיים

בניכוי - השתתפות העיריה בהוצאות אחזקה

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
7,842	7,625	6,801	שכר עבודה ונלוות
1,526	1,229	1,268	שירותים מקצועיים
978	944	988	אחזקה וצרכי משרד
180	195	251	מיסים עירוניים
188	182	121	פרסום
359	743	216	כבודים, רווחה, מתנות והשתלמויות
419	513	434	אחזקת רכב ונסיעות
291	293	282	ביטוח
571	696	1,033	פחת ציוד ומשרדים
27	165	22	אחרות
<u>(55)</u>	<u>(35)</u>	<u>(25)</u>	בניכוי - השתתפות אחרים בהוצאות
<u>12,326</u>	<u>12,550</u>	<u>11,391</u>	
=====	=====	=====	

באור 20 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
(1,073)	1,428	(151)	רווח (הפסד) מניירות ערך סחירים, נטו
643	622	506	ריבית ודיבידנד מפקדונות ומבטוחות סחירות
(9,959)	(6,813)	(3,687)	בגין הלוואות לזמן ארוך
(889)	(3,242)	6,840	שינוי בהתחייבות בגין תמורה מותנית (*)
(139)	(214)	(22)	ריבית למוסדות
<u>(136)</u>	<u>(16)</u>	<u>(404)</u>	אחרות, נטו
<u>(11,553)</u>	<u>(8,235)</u>	<u>3,082</u>	
=====	=====	=====	

(*) ראה באור 7.ד.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
(5)	4	--
--	<u>(1,500)</u>	<u>(64)</u>
(5)	(1,496)	(64)
=====	=====	=====

רווח (הפסד) הון ממכירת רכוש קבוע
הפרשה בגין תביעות

באור 22 - מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

על החברה חלו עד לתום שנת 2007 הוראות חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 (להלן - חוק התיאומים). על פי חוק התיאומים נמדדו התוצאות לצרכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק התיאומים, המגביל את תחולתו משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסויימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007.

ב. שיעורי המס החלים על ההכנסות של החברה

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

ג. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2015.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. הרכב מיסים על ההכנסה:

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
5,140	6,973	1,358	מיסים שוטפים
156	(61)	112	מיסים נדחים
<u>---</u>	<u>(266)</u>	<u>(16)</u>	מיסים בגין שנים קודמות
5,296	6,646	1,454	
=====	=====	=====	

ה. מיסים נדחים:

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ההרכב:</u>
(1,709)	(1,857)	בגין רכוש קבוע
1,058	1,480	בגין הכנסות מראש
<u>1,086</u>	<u>700</u>	בגין הפרשי עיתוי בהכרה בהוצאות
435	323	
=====	=====	

להלן התנועה במיסים הנדחים:

<u>אלפי ש"ח</u>	
374	יתרה ליום 1 בינואר 2019
<u>61</u>	זקיפה לדוח רווח והפסד
435	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
<u>(112)</u>	זקיפה לדוח רווח והפסד
323	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות מאזניות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		<u>חייבים ויתרות חובה</u>
11,708	18,493	עיריית ת"א
=====	=====	
8,493	8,274	חברה מוחזקת - אמ"י
=====	=====	
4,893	7,441	חברה מוחזקת - חפ"י
=====	=====	
		<u>זכאים ויתרות זכות</u>
3,676	2,909	עיריית ת"א
=====	=====	
30,500	30,500	<u>התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה</u> התחייבות לעירייה בגין זכויות שימוש בנמל יפו
=====	=====	

ב. עסקאות

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
2,733	1,176	2,329	<u>הכנסות</u> דמי ניהול בגין ביצוע עבודות לעירייה
=====	=====	=====	
400	400	1,031	הכנסות מהשכרת מתחם שפך הירקון
=====	=====	=====	
2,598	2,379	1,348	דמי ניהול מחברות מוחזקות
=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			<u>עלות ההכנסות</u>
4,119	3,109	2,638	דמי שכירות ואחזקת מבנים
=====	=====	=====	
1,937	2,083	1,472	מיסים עירוניים
=====	=====	=====	
(3,003)	(3,540)	(2,512)	השתתפות אמ"י בהוצאות שכר ונלוות
=====	=====	=====	
(5,555)	(5,641)	(5,598)	השתתפות העירייה בהוצאות אחזקת נמל יפו
=====	=====	=====	
(299)	(299)	(299)	השתתפות העירייה בהוצאות אחזקת מתחם התחנה
=====	=====	=====	
			<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
180	195	251	מיסים עירוניים
=====	=====	=====	
(1,961)	(3,813)	(2,269)	השתתפות חפ"י בהוצאות שכר ונלוות
=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול הסיכונים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע), סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור חשיפות. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים בחברה בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

ב. סיכון אשראי

ריכוזי סיכון אשראי עשויים לנבוע מחשיפות לחייב אחד או לקבוצות חייבים בעלות מאפיינים דומים, כך שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. לחברה אין ריכוז משמעותי של סיכונים אשראי.

ג. סיכון בגין שיעור ריבית

סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית הינו הסיכון של תנודות בשווי של מכשיר פיננסי, כתוצאה משינויים בשיעור ריבית שוק. סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית בחברה נובע בעיקר מהלוואות שהתקבלו ממוסדות פיננסיים, הנושאות ריבית בשיעור קבוע (ראה באור 13).

ד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים בסעיפי ההון החוזר של החברה תואם או קרוב לערך הפנקסני שלהם. השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך קרוב אף הוא לערך הפנקסני מכיוון שהתחייבויות אלה נמדדות בשווי הוגן או שהן נושאות ריבית בשיעור קרוב לריבית השוק.