הונגש באמצעות
המרכז להנגשת מידע של
עמותת נגישות ישראל (ע"ר)

אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2022

אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	2
דוחות על המצב הכספי	3
דוחות על הרווח הכולל	4
דוחות על השינויים בהון העצמי	5
דוחות על תזרימי המזומנים	6-7
באורים לדוחות הכספיים	8-26

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 2022 ו-2021 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באתם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה 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 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 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

סומך חייקין
רואי חשבון

30 באפריל 2023

סומך חייקין, שותפות ישראלית וחברה ברשת KPMG של פירמות עצמאיות המאוגדות ב- KPMG International Cooperative ("KPMG International") ישות שוויצרית.

	באור	ליום 31 בדצמבר 2022	2021
		אלפי ש"ח	
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	4	57,055	39,526
לקוחות	5	19,253	15,723
חייבים ויתרות חובה	6	1,215	548
		77,523	55,797
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך			
השקעות אחרות	7	2,291	2,291
עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד	8	970	1,258
		3,261	3,549
נדל"ן להשקעה, נטו	9	41,034	42,265
רכוש קבוע, נטו	10	316,227	332,925
רכוש קבוע בהקמה	11	236	270
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	12	223	203
סה"כ רכוש		438,504	435,009
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי	13	10,527	4,585
ספקים ונותני שרותים	14	13,466	9,226
זכאים ויתרות זכות	15	10,371	9,564
		34,364	23,375
התחייבויות לזמן ארוך			
הלוואה מתאגיד בנקאי	13	154,992	163,876
התחייבויות אחרות	16	64	64
		155,056	163,940
התחייבויות תלויות, שעבודים, התקשרויות וערבויות	17		
הון עצמי	18	249,084	247,694
סה"כ התחייבויות והון עצמי		438,504	435,009

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

30 באפריל 2023	אמיר תמרי, עו"ד	ליאת ליבוביץ, רו"ח	ליאור הרנשטיין, רו"ח/עו"ד
תאריך אישור	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"לית	מנהל כספים
הדוחות הכספיים			

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2022	2021	2020
		אלפי ש"ח		
הכנסות משירותים	19	106,695	56,334	42,817
עלות תפעול השירותים	20	86,559	68,935	62,799
עלות המכירה והשיווק	21	5,043	2,245	3,565
רווח (הפסד) גולמי		15,093	(14,846)	(23,547)
הוצאות הנהלה וכלליות	22	7,326	5,475	6,479
רווח (הפסד) מפעולות רגילות		7,767	(20,321)	(30,026)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	23	(523)	156	355
הוצאות מימון, נטו	24	(6,015)	(4,714)	(3,395)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה		1,229	(24,879)	(33,066)
מיסים על ההכנסה	25	161	(17)	371
רווח (הפסד) כולל לשנה		1,390	(24,896)	(32,695)

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון מניות	עודפים	סה"כ
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2020	101,931	91,573	5,000	106,777	305,281
הנפקת מניות	- (*)	5,000	(5,000)	-	-
הפסד כולל לשנה	-	-	-	(32,695)	(32,695)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	101,931	96,573	-	74,082	272,586
תנועה בפרמיה	-	4	-	-	4
הפסד כולל לשנה	-	-	-	(24,896)	(24,896)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	101,931	96,577	-	49,186	247,694
רווח כולל לשנה	-	-	-	1,390	1,390
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	101,931	96,577	-	50,576	249,084

(*) הנפקה של 2 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) כולל לשנה	1,390	(24,896)	(32,695)
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'	29,246	33,751	12,766
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	30,636	8,855	(19,929)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
קבלת דיבידנד מהשקעה בחברה	408	140	360
רכישת רכוש קבוע ורכוש בהקמה	(8,780)	(5,272)	(1,716)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	17	29	15
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	(167)	-	(38)
תוספת בגין נדל"ן להשקעה	-	-	(41,937)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(8,522)	(5,103)	(43,316)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	(4,585)	(4,555)	(59,482)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	-	-	97,000
תקבולים על חשבון פרמיה	-	4	-
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון	(4,585)	(4,551)	37,518
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	17,529	(799)	(25,727)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	39,526	40,325	66,052
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	57,055	39,526	40,325

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		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים			
פחת והפחתות	25,942	25,889	24,749
ירידה (עלייה) במיסים נדחים	(161)	-	(258)
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו	931	(15)	5
קיטון (גידול) בעודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד	288	7	771
הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה בגין הלוואה לזמן ארוך	1,643	730	(182)
	28,643	26,611	25,085
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
ירידה (עלייה) בלקוחות	(3,938)	(9,711)	4,043
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(506)	6,407	(7,373)
עלייה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	-	33	-
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	4,240	6,082	(6,400)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	807	4,329	(2,589)
	603	7,140	(12,319)
	29,246	33,751	12,766

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

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

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

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

הגדרות

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

ב. השפעת התפשטות נגיף הקורונה

בחודש דצמבר 2019 התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה (COVID-19) 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 היה 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 וצמצומם עד כדי מניעה מוחלטת, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה וכיוצא באלה.
במהלך שנת 2021 ותחילת שנת 2022 נרשמו בישראל מספר גלי תחלואה בשל התפשטות וריאנטים חדשים ה"דלתא" וה"אומיקרון". גלים אלו הובילו את הממשלה להחליט על חיסון האוכלוסייה בחיסון שלישי ורביעי. התמודדות המשק עם גלי התחלואה לא כללה הטלת מגבלות חמורות על הפעילות. בתחילת חודש מרץ של שנת 2022 בוטל התו הירוק.
החברה שבה לפעול במתכונת מלאה והיא מעריכה כי תוכל להמשיך בפעילות הסדירה גם בעתיד.
מגמת ההתאוששות הלכה וגברה, ונראה כי השפעת נגיף הקורונה בישראל ואף במקומות רבים בעולם נמצאת בדעיכה. אולם, קיימת עדיין מידה של חוסר וודאות לגבי הסיכונים הכרוכים בהתפשטות הנגיף, לאור הסיכון בגילוי וריאנטים נוספים של נגיף הקורונה והחשש מהחזרה של מגבלות כתוצאה מכך.

באור 2 - בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים (המשך)

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

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

ה. תמצית הנתונים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס ניתנת בבאור 28.

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 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:

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

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. 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.

ז. 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.

ח. 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-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 ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

ט. 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.

י. 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 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	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
מזומנים במטבע ישראלי	57,005	39,409
מזומנים במטבע זר	50	117
	57,055	39,526

באור 5 - **לקוחות**

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	12,108	5,831
המחאות לגביה	5,170	8,394
הכנסות לקבל	2,874	1,875
	20,152	16,100
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים	(899)	(377)
	19,253	15,723

באור 6 - **חייבים ויתרות חובה**

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הוצאות מראש ומקדמות לספקים	901	461
עובדים	74	44
מוסדות	79	38
מיסים נדחים (*)	161	-
בעלי עניין	-	5
	1,215	548

(*) ראה באור 25 ג'.

באור 7 - **השקעות אחרות**

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
עלות ההשקעה במניות בלתי סחירות (ב)	2,291	2,291

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

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

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד	(733)	(576)
בניכוי יעודה שהופקדה	1,703	1,834
	970	1,258

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. במהלך שנת 2020 החתימה החברה את כל עובדיה על הסדר פנסיה בהתאם לסעיף 14. התחייבות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד הינה רק בגין מחוייבות החברה לעובדים הוותיקים שעבדו בחברה לפני החתימה על ההסדר החדש, עבור התקופה שלפני יום החתימה. סכומים המופקדים בחברות ביטוח ובקרנות פנסיה אינם בשליטת החברה, לפיכך לא ניתן להם ביטוי בדוח על המצב הכספי.

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

באור 9 - **נדל"ן להשקעה, נטו**

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
עלות	44,401	44,401
בניכוי פחת שנצבר	(3,367)	(2,136)
	41,034	42,265

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

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. 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.

5. החברה מפחיתה את סכומי היוון דמי החכירה ששולמו על פני יתרת תקופת החכירה במועד התשלום. ראה באור 3(ז).

באור 10 - **רכוש קבוע, נטו**

א. ההרכב:

	מבנים וביתנים	יצירות אומנות	כלי רכב	ריהוט וציוד	סה"כ
			אלפי ש"ח		
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר 2022	588,482	228	785	28,719	618,214
תוספות במשך השנה	6,658	-	115	2,041	8,814
גריעות במשך השנה	(1,260)	-	(26)	(90)	(1,376)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	593,880	228	874	30,670	625,652
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1 בינואר 2022	262,507	213	529	22,040	285,289
תוספות במשך השנה	23,117	-	60	1,387	24,564
גריעות במשך השנה	(376)	-	(26)	(26)	(428)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	285,248	213	563	23,401	309,425
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022	308,632	15	311	7,269	316,227
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021	325,975	15	256	6,679	332,925

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

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 2022 ו- 31 בדצמבר 2021 מסתכמת לסך של כ- 3,592 אלפי ש"ח וכ- 4,172 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 11 - **רכוש קבוע בהקמה**

	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2022	270
תוספות במשך השנה	1,962
מיון לרכוש קבוע במהלך השנה (*)	(1,996)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	236
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	270

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

באור 12 - **נכסים בלתי מוחשיים, נטו**

	תוכנות מחשב
	אלפי ש"ח
עלות	
יתרה ליום 1 בינואר 2022	4,152
תוספות במשך השנה	167
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	4,319
פחת שנצבר	
יתרה ליום 1 בינואר 2022	3,949
תוספות במשך השנה	147
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	4,096
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022	223
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021	203

באור 13 - **הלוואה מתאגיד בנקאי**

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הלוואה לזמן ארוך	165,519	168,461
בניכוי חלויות שוטפות	(10,527)	(4,585)
	154,992	163,876
מועדי הפירעון:		
שנה ראשונה (מוצג בחלויות שוטפות)	10,527	4,585
שנה שנייה	19,135	10,527
שנה שלישית	19,603	19,135
שנה רביעית	20,084	19,603
שנה חמישית	20,580	20,084
שנה שישית ואילך	75,590	94,527
	165,519	168,461

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 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות, כאמור. ראה גם באור 17(ב)(5).

ג. ביולי 2020 העמיד בנק הפועלים לחברה הלוואה בסכום של 50 מיליון שקלים, לטובת מימון תשלום היוון

באור 13 - **הלוואה מתאגיד בנקאי (המשך)**

דמי החכירה במסגרת הארכת הסכם חכירת השטח העיקרי של החברה, לתקופה של 20 שנה, בריבית שנתית בשיעור של פריים מינוס 0.25%. לעניין עסקת חכירת השטח ראה ביאור 9(ב)(1).

ד. בדצמבר 2020 העמיד בנק הפועלים לחברה הלוואה בסכום של 47 מיליון שקלים, לטובת מחזור יתרת חלק מההלוואה הקיימת, לתקופה של 20 שנה, בריבית שנתית בשיעור של פריים פלוס 0.45%.

באור 14 - **ספקים ונותני שרותים**

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	5,443	5,583
שיקים לפירעון	753	-
הוצאות לשלם	7,270	3,643
	13,466	9,226

באור 15 - **זכאים ויתרות זכות**

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות	8,061	7,112
עובדים והתחייבויות בגין משכורות	1,818	891
מוסדות	492	1,561
	10,371	9,564

באור 16 - **התחייבויות אחרות**

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
פקדונות שוכרים	64	64

באור 17 - **התחייבויות תלויות, שעבודים, התקשרויות וערבויות**

א. תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות אחרות:

החל מחודש אפריל 2012 התנהל מו"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.

ב. התקשרויות ושעבודים:

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

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

3. החברה התקשרה עם צדדים שלישיים בהסכמי זכיינות, בין השאר להענקת שירותי הסעדה וקייטרינג, הפעלת מזנונים וקפיטריות, הענקת שירותי ציוד אורקולי, הענקת שירותי תקשורת, הפעלת מתחם הלונה פארק, הפעלת גן אירועים, והפעלת שטחי פרסום.

4. במהלך שנת 2016 התקשרה החברה בהסכם ניהול והפעלת תחנות דלק בשטח מרכז הירידים עד ליום 31.05.2023.
במהלך חודש מרץ 2022 פרסמה החברה מכרז חדש לניהול והפעלת התחנות החל מיום 01.06.2023.

5. החברה התקשרה עם בנק הפועלים בהסכמים שמטרתם קבלת הלוואות למימון פעילויות שונות של החברה. תנאי ההלוואות מפורטים בביאור 13.

ג. ערבויות:

החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסך כולל של 175 אלפי ש"ח נכון לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021.

באור 18 - **הון מניות**

א. הרכב הון המניות הנומינלי בש"ח:

	ליום 31 בדצמבר			
	2022	2021	2022	2021
	רשום		מונפק ונפרע	
	שקל חדש			
מניות יסוד בנות 1 ש"ח ע.נ	1	1	1	1
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ	291,966	291,966	254,006	254,006
מניות בכורה צוברות 5% בנות 1 ש"ח ע.נ	39,748,033	39,748,033	20,842,393	20,842,393
	40,040,000	40,040,000	21,096,400	21,096,400

באור 18 - **הון מניות (המשך)**

ב. זכויות המניות:

1. מנית היסוד (אשר מוחזקת על ידי העירייה) מקנה למחזיקים בה זכויות מיוחדות בהתאם למפורט במסמכי ההתאגדות של החברה והחלטות מיוחדות שהתקבלו לפיהם.

2. המניות הרגילות מקנות זכויות הצבעה, באופן שכל מניה רגילה (לרבות מניות היסוד) מקנה קול אחד. אם ולכשתפורק החברה, יישאר רכוש כלשהו לאחר סילוק כל החובות וההתחייבויות של החברה, יעבור רכוש זה לבעלותה המלאה של עיריית תל אביב-יפו.

3. מניות הבכורה אינן מקנות זכויות הצבעה, אלא רק זכות לדיבידנד צביר של 5%.

באור 19 - **הכנסות משירותים**

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
תערוכות בארגון עצמי	674	-	343
תערוכות ואירועים בארגון חוץ	61,043	23,606	17,932 (*)
זיכיונות ושכר דירה	34,899	28,590	22,667
חניה	10,079	4,138	1,875
	106,695	56,334	42,817

(*) מויין מחדש

באור 20 - **עלות תפעול השירותים**

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
שכר עבודה ונלוות	5,795	3,427	3,739
אירועים, כנסים, תערוכות והפקות	10,000	4,077	2,318
אחזקת שטחים, מבנים ומתקנים	13,713	8,102	6,413
מיסים עירוניים	23,793	23,110	21,046
חשמל ומים	3,858	2,832	3,324
מחשוב ותקשורת	948	537	646
שמירה ואבטחה	3,951	2,255	1,793
דמי חכירה	91	90	150
פחת	24,410	24,505	23,370
	86,559	68,935	62,799

באור 21 - **עלות המכירה והשיווק**

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
שכר עבודה ונלוות	3,073	1,753	2,791
שיווק, פרסום ויחסי ציבור	1,761	460	412
קידום פעילות בינלאומית	161	30	362
נסיעות לחו"ל	48	2	-
	5,043	2,245	3,565

באור 22 - **הוצאות הנהלה וכלליות**

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
שכר עבודה ונלוות	3,506	2,960	3,704
פחת	1,532	1,385	1,378
כיבודים, אירוח, מתנות ורווחה	350	182	180
טלפון ותקשורת	17	59	52
נסיעות ואחזקת רכב	316	166	158
שירותים מקצועיים	562	526	875
משרדיות ואחזקת משרד	176	72	89
חובות מסופקים, ואבודים, נטו	538	(13)	-
ספרות מקצועית והשתלמויות	329	138	43
	7,326	5,475	6,479

באור 23 - **הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו**

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע	(931)	16	(5)
דיבידנד מחברה אחרת	408	140	360
	(523)	156	355

באור 24 - **הוצאות מימון, נטו**

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הכנסות:			
ריבית מפקדונות בבנקים	515	31	89
בניכוי הוצאות:			
ריבית והפרשי הצמדה מוסדות	-	(103)	(113)
הפרשי שער, נטו	6	(7)	(4)
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מתאגיד בנקאי	(6,450)	(4,585)	(3,210)
ריבית ועמלות בנקים וכרטיסי אשראי	(86)	(50)	(157)
	(6,530)	(4,745)	(3,484)
	(6,015)	(4,714)	(3,395)

באור 25 - **מיסים על ההכנסה**

א. שיעור מס חברות

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2018-2022 הינו 23%.

ב. מרכיב (הכנסות) הוצאות מיסים על הכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
מיסים בגין שנים קודמות	-	(17)	113
תנועה במיסים נדחים	161	-	258
	161	(17)	371

באור 25 - **מיסים על ההכנסה (המשך)**

ג. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים

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

	הפסד מועבר	הפרשות לזכויות עובדים	חובות מסופקים	סה"כ
	אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2021	105	(196)	91	-
שינוי השנה	(34)	38	(4)	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	71	(158)	87	-
שינוי השנה	(71)	112	120	161
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	-	(46)	207	161

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		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הפסד (רווח) לפני מיסים על הכנסה	(1,229)	24,879	33,066
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	(283)	5,722	7,605
עלייה (ירידה) במיסים הנובעת מהגורמים הבאים-			
השפעת המס:			
הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצרכי מס	(26)	(38)	(32)
הכנסות פטורות	94	36	83
רווח (הפסד) הון, נטו	(214)	4	(1)
הפחתת (תוספת) מס בגין יתרות שלא			
נרשמו בגינן מיסים נדחים	590	(5,716)	(7,397)
מיסים בגין שנים קודמות	-	(17)	113
	161	(17)	371

באור 25 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ה. שומות מס

בחודש פברואר 2020, נחתם הסכם שומות מס הכנסה לשנים 2015-2018. 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 2022 לסך של כ- 16.3 מיליון ש"ח.

ז. לחברה הפסד שוטף לצרכי מס המועבר לשנים הבאות ומסתכם ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של כ- 55.7 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	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:		
בעלי עניין (נכלל בחייבים ויתרות חובה)	-	1,722
חברה קשורה (נכלל בחייבים ויתרות חובה)	-	4

	לשנה שהסתיימה ביום ליום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:			
הוצאות דמי חכירה, מיסים עירוניים, אגרות ומים	(25,123)	(24,123)	(22,161)
הוצאות קידום פעילות בינלאומית	(150)	-	(240)
הכנסות מהשכרת שטחים וחדרי ישיבות	262	104	-
ג. הטבות לבעלי עניין:			
עלות שכר עבודה לחמשת מקבלי השכר הגבוה	2,101	2,171	2,251

עסקאות החברה מול צדדים קשורים מתבצעות בתנאי שוק רגילים.

באור 27 - **תמצית דוחות כספיים נומינליים**

א. דוחות על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
רכוש שוטף		
מזומנים ושווי מזומנים	57,055	39,526
לקוחות	19,253	15,723
חייבים ויתרות חובה	1,215	548
	77,523	55,797
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך		
השקעות אחרות	2,000	2,000
עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד	970	1,258
	2,970	3,258
נדל"ן להשקעה, נטו	41,034	42,265
רכוש קבוע, נטו	315,887	332,382
רכוש קבוע בהקמה	236	270
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	223	203
סה"כ רכוש	437,873	434,175
התחייבויות שוטפות		
חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי	10,527	4,585
ספקים ונותני שרותים	13,466	9,226
זכאים ויתרות זכות	10,371	9,564
	34,364	23,375
התחייבויות לזמן ארוך		
הלוואה מתאגיד בנקאי	154,992	163,876
התחייבויות אחרות	64	64
	155,056	163,940
הון עצמי	248,453	246,860
סה"כ התחייבויות והון עצמי	437,873	434,175

באור 27 - **תמצית דוחות כספיים נומינליים (המשך)**

ב. דוחות על הרווח הכולל

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הכנסות משירותים	106,695	56,334	42,817
עלות תפעול השירותים	86,356	68,640	62,474
עלות המכירה והשיווק	5,043	2,245	3,565
רווח (הפסד) גולמי	15,296	(14,551)	(23,222)
הוצאות הנהלה וכלליות	7,326	5,475	6,479
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	7,970	(20,026)	(29,701)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(523)	156	355
הוצאות מימון, נטו	6,015	4,715	3,395
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	1,432	(24,585)	(32,741)
מיסים על ההכנסה	161	(17)	371
רווח (הפסד) כולל לשנה	1,593	(24,602)	(32,370)

ג. דוחות על השינויים בהון העצמי

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון מניות	עודפים	סה"כ
	אלפי ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר 2020	21,096	72,320	5,000	205,412	303,828
הנפקת מניות	- (*)	5,000	(5,000)	-	-
הפסד כולל לשנה	-	-	-	(32,370)	(32,370)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	21,096	77,320	-	173,042	271,458
תקבולים על חשבון הנפקת הון מניות בפרמיה	-	4	-	-	4
הפסד כולל לשנה	-	-	-	(24,602)	(24,602)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	21,096	77,324	-	148,440	246,860
רווח כולל לשנה	-	-	-	1,593	1,593
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	21,096	77,324	-	150,033	248,453

(*) הנפקה של 2 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.