

היכלי הספורט תל אביב - יפו בע"מ

דוחות כספיים ליום של 31 בדצמבר 2025

היכלי הספורט תל אביב - יפו בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6	דוחות על השינויים בהון
7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-25	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת היכלי הספורט תל אביב - יפו בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של היכלי הספורט תל אביב- יפו בע"מ (להלן "החברה"), ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024, ואת הדוחות על הרווח או הפסד, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולשנים שהסתיימו באותו תאריך משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה, לשנים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (ISRAELI GAAP).

זיו האפט
רואי חשבון

תל-אביב,
28 במאי, 2026

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
12,230	23,442		נכסים שוטפים
6,961	15,223	3	מזומנים ושווי מזומנים
3,938	5,770	4	לקוחות
23,129	44,435		חייבים ויתרות חובה
			נכסים לא שוטפים
20,260	20,196	5	רכוש קבוע
43,389	64,631		
31,247	31,255	8	התחייבויות שוטפות
4,271	4,829	6	חלויות שוטפות
4,972	8,368	7	ספקים ונותני שירותים
3,463	6,470	17	זכאים ויתרות זכות
43,953	50,922		בעל מניות עיריית תל אביב
			התחייבויות לא שוטפות
2,079	818	8	הלוואות מתאגיד בנקאי
490	669	9	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
2,569	1,487		
(3,133)	12,222	11	(גרעון) הון העצמי
43,389	64,631		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

28 במאי 2026	אלון סולר, רו"ח	עו"ד מאור בנימיני	ענת דואני, רו"ח
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"לית כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
הכנסות			
10,655	13,497		שכר דירה ודמי ניהול בגין השכרת שטחים (כולל מזנונים)
5,592	7,012		הכנסות מאירועי ספורט
12,216	21,651		הכנסות מהופעות, אירועי בידור וכנסים
5,983	6,865		הכנסות ממתן חסויות ופרסום
10,365	10,846		הכנסות מהפעלת מגרשי חניה
3,753	3,976		הכנסות מתמיכה עירונית ודמי ניהול
3,299	5,425	12	הכנסות אחרות
51,865	69,272		
עלות ההכנסות			
9,480	10,946		שכר ונלוות
18,598	22,760	13	אחזקת אצטדיונים וחניונים
4,600	2,500		פחת
8,787	11,082	14	הוצאות תפעול אחרות
41,465	47,288		
רווח גולמי			
10,400	21,984		
1,005	1,137		הוצאות שיווק ומכירה
6,632	7,297	15	הוצאות הנהלה וכלליות
2,763	13,550		
רווח תפעולי			
225	173	16	הוצאות מימון, נטו
2,538	13,377		
רווח השנה			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	הפסדים צבורים	תקבולים על חשבון מניות אלפי ₪	קרנות הון ופרמיה	הון המניות	
(10,944)	(292,438)	1,549	249,721	30,224	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
-	-	(1,549)	1,534	15	הנפקת מניות
5,273	-	5,273	-	-	תקבולים על חשבון מניות
2,538	2,538	-	-	-	רווח השנה
(3,133)	(289,900)	5,273	251,255	30,239	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
-	-	(7,251)	7,179	72	הנפקת מניות
1,978	-	1,978	-	-	תקבולים על חשבון מניות
13,377	13,377	-	-	-	רווח השנה
12,222	(276,523)	-	258,434	30,311	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח לשנה

2,538 13,377

ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות בגין:

פחת והפחתות

שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

5,370 3,305

(28) 179

5,342 3,484

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עלייה בלקוחות

עלייה בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בהתחייבות לצדדים קשורים

עלייה בספקים ונותני שירותים

עלייה בזכאים ויתרות זכות

(455) (8,262)

(407) (1,832)

(228) 3,007

1,349 558

486 3,396

1,559 (3,133)

9,439 13,728

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע

(6,835) (3,241)

(6,835) (3,241)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

קבלת תקבולים על חשבון מניות

מזומנים נטו שנבעו לפעילות מימון

(1,247) (1,253)

5,273 1,978

4,026 725

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

6,630 11,212

5,600 12,230

12,230 23,442

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי**א. אודות החברה ופעילותה:**

היכלי הספורט תל אביב-יפו בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה בבעלותה המלאה של עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה" או "בעלים"). החברה עוסקת בהפעלה, ניהול ופיתוח של אולמות ואצטדיוני ספורט שבבעלות העירייה ובכלל זה: היכל הספורט ביד אליהו (להלן: "היכל מנורה מבטחים"), היכל הספורט העירוני במתחם "הדרייב אין" (להלן: "היכל קבוצת שלמה"), אצטדיון בלומפילד (להלן: "בלומפילד"), האצטדיון העירוני בשכונת התקווה (להלן: "אצטדיון התקווה"), בנוסף החברה מנהלת מספר חניונים הסמוכים למתקנים הללו.

1. החל מיום 1 בינואר, 2015 שונה שם היכל הספורט ביד אליהו ל"היכל מנורה מבטחים" זאת בשל חתימה עם חב' מנורה מבטחים על הסכם למתן שם חסות להיכל (NAMING RIGHTS) למשך 16 שנים שמסתיימות ביום 30/4/2031, ראה מידע נוסף בבאור 12(ב)(4).
2. ההיכל במתחם הדרייב אין נקרא החל מיום 1 בספטמבר, 2015 "היכל קבוצת שלמה", זאת בשל חתימה עם ש. שלמה רכב בע"מ על הסכם למתן שם חסות להיכל (NAMING RIGHTS) למשך 8 שנים שהוארכו עד ליום 31.8.27 עקב מספר גורמים (מגפת הקורונה, חוסר וודאות לגבי עתיד ההיכל) ראה מידע נוסף בבאור 12(ב)(18).
3. החל מיום 1 בינואר 2025 החברה מנהלת עבור עיריית תל אביב יפו את אצטדיון הכדורגל שבשכונת התקווה אשר עבר חידוש ושדרוג לצורך התאמתו למשחקים בליגה לאומית.

מלחמת חרבות ברזל והמצב הבטחוני במדינת ישראל

ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" לאור מתקפת טילים על מדינת ישראל, הוטלו מגבלות על התקהלויות, מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לתנאי המיגון השוררים בהם וקרבתם לאיזורי הלחימה. נכון למועד דוח זה עדיין ניכרות השפעות המלחמה על התנהלותה השוטפת של החברה בעיקר עקב העדר פעילות של תחרויות ספורט ומופעי תרבות בינ"ל במתקני החברה. העדר פעילות זו אפשר גידול בכמות המופעים והאירועים המקומיים במתקני החברה. כמו כן בחודש יוני 2025, נערך מבצע "עם כלבאי" שבו לצד תקיפות מדינת ישראל באיראן הותקפה ישראל בטיילים ששוגרו מאיראן ועקב כך הוטלו מגבלות התקהלות בין התאריכים 13/6/2025-24/6/2025 שגררו ביטול אירועים והופעות שתוכננו במתקני החברה.

ככלל, במהלך פעילותה השוטפת עלולה החברה להיות חשופה לגורמי סיכון שונים הנובעים מהמצב המלחמתי, אשר כוללים, בין היתר מגבלות קהל או ביטול קיומם של משחקי ספורט, מופעים ואירועים, דבר שתהיה לו השפעה מיידית על הכנסות החברה.

מנגד, החברה מחזיקה ביתרות מזומנים, אשר מעניקים לחברה גמישות וחוסן פיננסי לצלוח את מצב המלחמה או משברים נוספים בעקבותיה. אי לכך, החברה סבורה שהמלחמה והשלכותיה בעת הזו אינן משפיעות על יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה.

באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית**א. ציות לתקני הדיווח הכספיים**

הדוחות הכספיים מצייתים להוראות כלכלי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP). החברה ערכה בעבר את דוחותיה הכספיים על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת למדד המחירים לצרכן. הסכומים המותאמים 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. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12, בדבר הפסקת התאמה של דוחות כספיים, הופסקה התאמת הדוחות הכספיים לאינפלציה ביום 31 בדצמבר, 2003, והחל מאותו מועד החלה החברה לדווח בסכומים מדווחים. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים. תמצית הנתונים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס ניתנת בבאור 19.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים.

המחזור התפעולי של החברה הוא 12 חודשים. הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של כל תחום פעילות בחברה. הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עיקרון העלות.

ג. גורמים לחוסר ודאות באומדנים מהותיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP). דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.

מסים על ההכנסה - חישוב חבות המס של החברה כרוך בשיקול דעת ובאומדנים, ייתכן שלא יהיה ברור כיצד חוק מס חל על עסקה מסוימת או בנסיבות מסוימות, במיוחד במצבים שבהם חוקי המס שחלים נתונים לפרשנות והקבילות של טיפול מס מסוים על פי חוק מס עשויה שלא להיות ידועה עד שרשות המסים הרלוונטית או בית המשפט יקבלו החלטה בעתיד. בעת אומדן ההשפעה של טיפול מס לא ודאי החברה מתבססת על ניסיון העבר שלה, על פרשנות חוקי המס ועל גורמים נוספים, אם רלוונטי.

תביעות - החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלהם, ושיקולים נוספים אם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

ד. הצמדה:

באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ה. שווי מזומנים:**

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, שניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ושחשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפירעון הינה עד 3 חודשים ממועד הרכישה.

ו. רכוש קבוע:**1. הכרה ומדידה**

רכוש קבוע הוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה ערך למחיר במזומן במועד ההכרה.

בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים שנצברו לירידת ערך, באם קיימים.

2. פחת ושיטת פחת:

החברה מפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה הוכרו ברווח או הפסד. החברה מפחיתה את הרכוש הקבוע בשיטת הפחת הישר. שיפורים במושכר מופחתים על פני משך תקופת השכירות, או אורך החיים השימושיים שלהם, כנמוך שבהם.

3. עלויות עוקבות:

החברה לא הכירה בערך בספרים של פריט רכוש קבוע שנובע מעלויות תחזוקה שוטפות של הפריט. עלויות אלו הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

ז. תקבולים על חשבון מניות

תקבולים על חשבון מניות, אשר מספר המניות שתונפקנה תמורתם קבוע וידוע, סווגו במסגרת ההון. תקבולים על חשבון מניות, אשר מספר המניות שתונפקנה תמורתם טרם נקבע, מהווים התחייבות פיננסית

ח. הכרה בהכנסה:

החברה הכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, כמפורט להלן, במועד העברת השליטה של שירות ללקוח ומדדה את ההכנסה בסכום המייצג את התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור אותו שירות. כאשר החברה שולטת על השירות המוגדר לפני שהוא מועבר ללקוח היא פועלת כספק עיקרי ומכירה בהכנסות בסכום ברוטו (מהות ההבטחה של החברה ללקוח היא מחויבות ביצוע לספק את השירותים המוגדרים בחוזה).

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדיווח. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה ההוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

הכנסות מדמי שכירות (לרבות דמי ניהול)

באור 3 – לקוחות

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
5,726	13,239
1,589	1,915
121	376
7,436	15,530
(475)	(307)
6,961	15,223

חובות פתוחים
המחאות לגבייה
הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 4 – חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,130	470	
128	-	
2,585	5,267	א17
95	33	
3,938	5,770	

הוצאות מראש
מקדמות לספקים
בעל מניות עיריית תל אביב
הלוואות לעובדים

באור 5 - רכוש קבוע-**א. ההרכב:**

שנת 2025						
אלפי ש"ח						
סה"כ	ריהוט וציוד	מיזוג אוויר היכל מנורה מבטחים	שיפורים במושכר חניונים	שיפורים במושכר היכל מנורה מבטחים (ב')	כלי רכב	
222,995	16,294	17,079	5,335	183,410	877	עלות יתרה ליום 1 בינואר 2025
3,241	264	-	-	2,977	-	תוספות
-	-	-	-	-	-	גריעות
226,236	16,558	17,079	5,335	186,387	877	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
פחת שנצבר						
202,735	8,085	16,345	4,776	172,988	549	יתרה ליום 1 בינואר 2025
3,305	1,317	166	221	1,521	80	תוספות
-	-	-	-	-	-	גריעות
206,040	9,402	16,511	4,997	174,388	629	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025						
20,196	7,156	568	338	11,886	248	
%						
	33%-5%	10%	5%-7%	5%-25%	15%	פחת

שנת 2024						
אלפי ש"ח						
סה"כ	ריהוט וציוד	מיזוג אוויר היכל מנורה מבטחים	שיפורים במושכר חניונים	שיפורים במושכר היכל מנורה מבטחים (ב')	כלי רכב	
216,160	15,336	16,947	5,246	177,907	724	עלות יתרה ליום 1 בינואר 2024
6,835	958	132	89	5,503	153	
-	-	-	-	-	-	
222,995	16,294	17,079	5,335	183,410	877	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
פחת שנצבר						
197,365	6,713	16,125	4,416	169,655	456	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024
5,370	1,372	220	360	3,325	93	
-	-	-	-	-	-	
202,735	8,085	16,345	4,776	172,980	549	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
20,260	8,209	734	559	10,337	328	
	33%-5%	10%	5%-7%	5%-25%	15%	% פחת

באור 5 - רכוש קבוע (המשך)

ב. כולל מענקים בסך של 26,269 אלפי ש"ח שנתקבלו בשנים קודמות מהמועצה להסדר הימורים בספורט, הופחתו מעלות הרכוש הקבוע. הפחת מחושב על יתרת הרכוש הקבוע בניכוי המענקים שהתקבלו, כאמור. החברה חוכרת את המקרקעין ובנוי עליהם, המשמשים את היכל מנורה מבטחים (להלן: "ההיכל") מבעל מניותיה.

העיריה העמידה את היכל מנורה מבטחים לרשות החברה לשם ניהולו והפעלתו המסחרית לתקופה בת 20 שנים עד שנת 2023, תמורת 5% מהכנסות השנתיות מתפעול ההיכל. תקופת ההתקשרות הוארכה על ידי העיריה ב-10 שנים נוספות, קרי עד לשנת 2033, תמורת דמי חכירה כמפורט בביאור 1ב10 להלן. בתום תקופת החכירה/הפעלה יוחזרו הנכסים וכל אשר נבנה, ניטע וחובר אליהם לרשות הבעלים. לחברה לא תקום כל זכות לתבוע פיצוי כלשהו בעבור ההשקעות שהשקיעה בנכסים אלו. הפחת בשל השקעותיה של החברה בהיכל מחושב, בהתאם, בשיעורים שנתיים שווים על פני יתרת תקופת החכירה/הפעלה או על פני תקופת השימוש המשוערת - כנמוך שבהם. במסגרת הפעלת הנכסים בהיכל מנורה מבטחים (נדרשת החברה להשקעות בנכסים לצורך תפעולם השוטף והפקת ההכנסות מהם).

החברה מבצעת את ההשקעות ביוזמתה, לצרכיה התפעוליים, תוך נשיאה בסיכונים או הפקת ההטבות הנובעות מהן. על בסיס המבחנים המקובלים מכירה החברה בהשקעות כרכוש קבוע ונוהגת לזקוף להן את מלוא העלות ולהפחיתן על פני תקופת החיים הכלכלית (אורך חיי חוזה ההפעלה). ראה ביאור 1ב10.

ג. מידע נוסף:

אצטדיון בלומפילד - הבעלות על המקרקעין עליו יושב אצטדיון בלומפילד (להלן: "האצטדיון") הינה של עיריית ת"א, לפיכך מלוא ההשקעה בשיפוץ אצטדיון, בשנים 2016-2019, וההשקעה בהצטיידותו לאורך השנים כמו גם בשנה השוטפת אינם רשומים בדוחות הכספיים של החברה למעט כלי רכב שונים. ראה ביאור 2ב10.

באור 6 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
4,271	4,304
-	525
4,271	4,829

ספקים ונותני שירותים
המחאות לפרעון

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

א. הרכב

31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,213	1,484	
1,072	1,068	
768	1,062	
622	1,794	
1,119	1,019	
178	1,941	
4,972	8,368	

הפרשה לחופשה לרבות מחלה
עובדים ומוסדות בגין שכר
הוצאות לשלם
מקדמות מלקוחות
הכנסות מראש
מס ערך מוסף

באור 8 - הלוואות מתאגיד בנקאי**א. הרכב:**

31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
3,326	2,066	0.23%-פריים	הלוואה מתאגיד בנקאי (1)
30,000	-	0.83%	הלוואה מתאגיד בנקאי (2)
	30,000	5.1%	הלוואה מתאגיד בנקאי (3)
33,326	32,066		
(31,247)	(31,247)		בניכוי - חלויות שוטפות על הלוואות לזמן ארוך
2,079	818		

ב. מועדי פירעון

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ₪		
31,247	31,247	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
1,247	818	שנה שניה
832	-	שנה שלישית
-	-	שנה רביעית
-	-	שנה חמישית ואילך
33,326	32,066	

ג. מידע נוסף

החברה התקשרה בהסכמים עם תאגידים בנקאיים לצורך העמדת אשראי למימון פרויקטים בהיכל, אשר לתאריך הדוחות הכספיים, הינם בסכום כולל של כ-32.06 מיליון ש"ח. (אשתקד כ-33.3 מיליון ש"ח).

להלן פירוט תנאי מתן האשראי:

- בשנת 2012 קיבלה החברה הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 18.5 מיליון ש"ח לתקופה של 15 שנים הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים מינוס 0.23%. לצורך הבטחת ההלוואה העמידה עיריית תל אביב-יפו לטובת תאגיד בנקאי על מלוא גובה ההלוואה.
- ביום 25 באוגוסט 2025 התקשרה החברה בהסכם לקבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 30 מיליון ש"ח, לתקופה של 12 חודשים, הנושאת ריבית שנתית בשיעור קבוע של 5.1%. ההלוואה התקבלה לצורך פירעון של הלוואה קודמת מתאגיד בנקאי, אשר הועמדה לחברה בשנת 2021 ואשר יתרת הקרן שלה במועד הפירעון עמדה על סך של 30 מיליון ש"ח. ההלוואה הקודמת נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.83%, והייתה אמורה להיפרע בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה המקורית. בחודש פברואר 2026 פרעה החברה את מלוא ההלוואה כאמור לעיל על ידי השקעה הונית שבוצעה על ידי בעלת השליטה בחברה עיריית תל-אביב יפו.

באור 9 – התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו**הפרשה לפיצויי פיטורין**

התחייבויות החברה לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה לעובדיה, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים, לרבות התחייבויות לעובדים בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין מכוסות במלואן: בחלקן על ידי הפקדות שוטפות וסכומים שנצברו בקופות פנסיה, קופות לפיצויים ופוליסות לביטוח מנהלים (נכסי תוכנית) ויתרתן על ידי ההתחייבות הכלולה בדוחות הכספיים.

פדיון ימי מחלה בעת פרישה

בשנת 2020, הושגו הסכמות בין עיריית ת"א לבין משרד האוצר בנוגע לזכאות עובדים בתאגידי עיריית תל אביב – יפו, אשר הגיעו לגיל 50 ואף צברו ותק של לפחות 10 שנים בחברה לפדיון ימי מחלה שצברו, בעת פרישתם מהחברה, מכל סיבה והדבר אושר בדירקטוריון החברה שהתקיים בחודש מאי 2021. הדוחות הכספיים כוללים הפרשה בסך כ – 420 אלפי ש"ח בגין התחייבות זו, בהתאם לעקרונות ההסכם, כאמור.

באור 10 – שעבודים, התחייבויות תלויות ערבויות והתקשרויות**א. שעבודים**

להבטחת האשראי שהועמד לחברה על ידי בנק הפועלים רשמה החברה שעבוד צף ללא הגבלה על כל נכסי החברה לרבות הזכויות והפירות הנובעים מהנכסים, שעבוד כספים וזכויות ביטוח. שעבוד ני"ע מסמכים ושרות אשר בידי הבנק.

ב. התקשרויות**1. התקשרויות בקשר להיכל מנורה מבטחים (להלן: "ההיכל")**

1. ביום 17 יוני 2003, נחתם הסכם לחכירת ההיכל לתקופה בת 20 שנה, החל ממועד החתימה על ההסכם. בתמורה לחכירת ההיכל, התחייבה החברה לשלם דמי חכירה בשיעור של 5% מהכנסותיה השנתיות מתפעול ההיכל אשר מקורן במופעי ספורט ובידור, כנסים, מצגות ומתן זיכיון לניהול מזנונים.

ביום 4/12/2023 הוארכה ההתקשרות, כאמור למשך 10 שנים נוספות כאשר דמי החכירה יהיו 5.5% מהכנסות הכלכליות של החברה בשנה הראשונה ויעלו ב – 0.5% מדי שנה. עד לדמי חכירה מרביים של 10%.

הכנסות כלכליות פירושן - כל הכנסה אשר קיבלה החברה ואשר מקורה במתן זכות שימוש בהיכל לצד שלישי כלשהו לצורך קיום אירועי בידור, כנסים ומתן זיכיון לניהול מזנונים ולמעט הכנסות מאירועי ספורט והכנסות מקבוצת מכבי תל אביב כדור סל.

2. בחודש אפריל 2019 נחתם הסכם הרשאה בין החברה לבין מועדון הכדורסל של מכבי ת"א (להלן: "מכבי ת"א כדורסל"), זאת כהארכה להסכם קודם שהסתיים וסיכומים קודמים שהיו בתוקף. ההסכם מעניק למכבי ת"א כדורסל הרשאה לערוך אימונים, משחקים ופעילויות שונות בהיכל וכן לעשות שימוש ב 20 תאי צפיה שקיימים בהיכל, שימוש ב 88 חניות בזמן משחקים, השכרת שטח מסחרי של 250 מ"ר לטובת חנות של המועדון וכן השכרת שטח של כ- 500 מ"ר במרתף הצפוני לטובת מוזיאון של מכבי ו אולם אירועים, וזאת עד ליום 18 ביוני, 2023. למכבי ת"א כדורסל קיימת אופציה להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, אשר היא מימשה אותה. החברה העניקה למכבי ת"א כדורסל הקלות בשל מלחמת "חרבות ברזל", בעיקר בגין פעילות בינלאומית (משחקי היורוליג) שלא התקיימה וכן בשל הסדר שימוש בתאי הצפייה באירועים/מופעים.

ביום 24/11/2024 נחתם עם חברת אדום סל (להלן: הפועל ת"א כדורסל") הסכם הרשאה לשימוש בהיכל מנורה מבטחים המחליף את ההסכם מיום 1/2022 לשימוש בהיכל קבוצת שלמה - לפי ההסכם יועתקו משחקי הקבוצה להיכל מנורה מבטחים החל מיום 1/1/2025 וזאת בתנאים המפורטים בהסכם שמתבססים, בשינויים המחויבים, לתנאי הסכם ההרשאה שנחתם עם מכבי ת"א כדורסל ביחס לשימוש בהיכל מנורה מבטחים.

3. לחברה הסכם עם צד ג' (להלן: "בר הרשות") לפיהם מעניקה החברה לבר הרשות והסכם להפעלת מזנוני ההיכל זכות הפעלה של מערך המזנונים וההסעדה בהיכל החל מיום 28.9.2023 וזאת לתקופה של 10 שנים.

באור 10 – שעבודים, התחייבויות תלויות ערבויות והתקשרויות (המשך)

1. התקשרויות בקשר היכל מנורה מבטחים (להלן: "ההיכל") (המשך)

4. בחודש דצמבר 2014, נחתם הסכם עם חברת מנורה מבטחים למתן חסות לשם ההיכל ביד אליהו ובהתאם שונה שם ההיכל החל מיום 1 בינואר, 2015 להיכל "מנורה מבטחים". תמורת מתן זכות החסות לתקופה של 8 שנים תשלם מנורה מבטחים סך כולל של כ- 20 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוקטובר 2014. בין היתר קיבלה מנורה מבטחים את כל זכויות החסות והמיתוג בהיכל. חברת מנורה מבטחים מימשה את האופציה בהתאם להסכם, ולפיכך הוארך ההסכם ב – 8 שנים נוספות. בהתאם להסדר שנערך עם חברת מנורה בנוגע לתקופת הקורונה התמורה בשנים 2022-2025 תעמוד ע"ס 2,300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ לשנה ובשנים 2026-2030 תעמוד ע"ס 2,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ לשנה. כל הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן כאמור לעיל. בשל מלחמת "חרבות ברזל" האריכה החברה לחברת מנורה מבטחים, את הסכם ההתקשרות ב – 4 חודשים נוספים בתום תקופת ההתקשרות הקבועה בהסכם

5. החברה התקשרה בהסכמים עם מספר שוכרים להשכרת שטחי מסחר בהיכל מנורה מבטחים. תמורת שטחי מסחר אלו משלמים השוכרים דמי שכירות, דמי ניהול של שטחים ציבוריים והוצאות אחזקה שוטפות שנובעים מהמושכר כפי שנקבע בהסכמים השונים.

6. בתאריך 25 ביוני, 2014 נחתם הסכם הפעלה בין עיריית ת"א יפו לחברה, המסדיר את זכויות השימוש בחניון היכל מנורה מבטחים (להלן: "החניון"). ההסכם מעניק לחברה זכות שימוש בחניון לתקופה של חמש שנים החל מיום 1 בינואר, 2014 בתמורה לתשלום דמי הפעלה בשיעור של 10% מההכנסות השנתיות של החניון. ההסכם הוארך בחודש מאי 2019 עד ליום 16 ביוני, 2023 באותם תנאים. ההסכם הוארך במהלך תקופת הדוח למשך 5 שנים נוספות עד ליום 17.6.2028.

7. בתאריך 15 בנובמבר 2021 נחתם הסכם הפעלה בין עיריית ת"א יפו לחברה, המסדיר את זכויות השימוש בחניון נירים, הסמוך להיכל מנורה מבטחים. ההסכם מעניק לחברה זכות להכשיר את השטח לטובת הקמת חניון ולאחר מכן להפעיל ולנהל את החניון לתקופה של 5 שנים, שתחילתה ביום 1 בינואר 2022. בתמורה תשלם החברה לעירייה דמי הפעלה כמפורט להלן:
עד הכנסה שנתית של 667 אלפי ש"ח - דמי הפעלה בשיעור של 20%.
בהכנסה שנתית בין 667 אלפי ש"ח ועד 1,360 אלפי ש"ח - דמי הפעלה בסך 340 אלפי ש"ח.
בהכנסה שנתית מעל 1,360 אלפי ש"ח - דמי הפעלה בשיעור 25%.
החברה החלה להפעיל את החניון בשנת 2023.

8. בתאריך 2 בינואר 2022 נחתם הסכם בין החברה לבין זכ"ן פרסום לגבי הצבה ותפעול בלעדי של מתקן פרסום בחניון נירים למשך 3 שנים מיום חתימת ההסכם. החברה רשאית להאריך את ההסכם בשנתיים נוספות. הזכ"ן ישלם לחברה סך של 2,100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בשנה.

2. התקשרויות בקשר לאצטדיון בלומפילד (להלן: "האצטדיון")

1. בחודש ינואר 2018, נחתם הסכם שימוש חדש בין החברה לבין העירייה לגבי שימוש החברה בחניון "אמץ" הצמוד לאצטדיון בלומפילד למשך 5 שנים שתחילתן ביום 14 באוגוסט, 2017. בגין השימוש בחניון, כאמור, תקבל העירייה מהחברה 10% ממחזור ההכנסות השנתיות וזאת עד למחזור של 150 אלפי ש"ח ותוספת בשיעור של 25% מההכנסות הגבוהות ממחזור בסך של 150 אלפי ש"ח. בחודש ספטמבר 2022, האריכה העירייה את ההתקשרות עם החברה בנוגע לשימוש בחניון "אמץ" למשך 5 שנים נוספות ועד ליום 12.8.2027 בתנאים זהים.

באור 10 – שעבודים, התחייבויות תלויות ערבויות והתקשרויות (המשך)

2. התקשרויות בקשר לאצטדיון בלומפילד (להלן: "האצטדיון") - המשך

2. עיריית ת"א-יפו שיפצה את אצטדיון בלומפילד שיפוץ מקיף שהגדיל, בין היתר, את תכולת האצטדיון לכדי 29,000 צופים. האצטדיון נפתח מחדש בחודש אוגוסט 2019. החברה מפעילה ומתחזקת את אצטדיון בלומפילד עבור עיריית ת"א, זאת החל ממועד פתיחתו המחודשת בחודש אוגוסט 2019. הבעלות על האצטדיון הינה של עיריית ת"א ומלוא ההשקעה בשיפוץ האצטדיון וההשקעה בהצטיידותו בוצעו ע"י עיריית ת"א. החברה מחייבת את עיריית ת"א בגין הרכישות שמבוצעות בשוטף לטובת הצטיידות האצטדיון בריהוט, מערכות וכיו"ב. החברה חתמה על הסכם עיריית ת"א ביום 10 בפברואר 2021, לפיו תמורת שירותי ניהול, הפעלת ותחזוקת האצטדיון תהיה בגובה עלויות החברה בניכוי הכנסות מצדדים שלישיים בתוספת דמי ניהול שנתיים בסך של 300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "דמי הניהול הבסיסיים"), בנוסף לדמי הניהול הבסיסיים כאמור לעיל, החברה תהיה זכאית מידי שנה לדמי ניהול נוספים בשיעור של 7.5% מהקטנת סכום הגרעון השנתי של האצטדיון כפי שיאושר מדי שנה עד לתקרת חסכון של 500 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) ובשיעור של 15% מהקטנת סכום הגרעון השנתי, כאמור לעיל, בסכום של 500 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) ומעלה.
3. בחודש מאי 2020, נחתם הסכם שימוש בין החברה לבין העירייה לגבי שימוש החברה ב-2 חניונים הסמוכים לאצטדיון בלומפילד (הידועים בשם: "חניון בלומפילד" ו"חניון הזיתים") וזאת למשך 5 שנים שתחילתן ביום 15 באוגוסט, 2019 בהתאם להסכמות שהיו בין הצדדים. ביום 5/9/2024 הוארך הסכם השימוש לתקופה נוספת שתגיע לסיומה ביום 24/6/2029.
4. ביום 19 בספטמבר, 2019 נחתם הסכם בין החברה לבין מועדון הכדורגל של "מכבי תל-אביב" (להלן: "הקבוצה") למשך 5 עונות כדורגל החל מעונת המשחקים 2019/20. לקבוצה קיימת אופציה להארכת ההסכם ב-5 עונות כדורגל נוספות עד וכולל עונת 2029/30. האופציה הנ"ל מומשה בהתאם להסכם העניקה החברה לקבוצה הרשאה לשימוש באצטדיון, מתקניו ומקומות חניה כמוגדר בהסכם. בתקופת הארכת ההתקשרות תגדל התמורה בשיעור של 10% באופן חד פעמי. בנוסף הקבוצה משכירה חנות בשטח האיצטדיון.
5. ביום 10 בספטמבר, 2019 נחתם הסכם בין החברה לבין מועדון הכדורגל של "הפועל תל-אביב" (להלן: "הקבוצה") למשך 5 עונות כדורגל החל מעונת המשחקים 2019/20. לקבוצה קיימת אופציה להארכת ההסכם ב-5 עונות כדורגל נוספות עד וכולל עונת 2029/30. האופציה הנ"ל מומשה. בהתאם להסכם העניקה החברה לקבוצה הרשאה לשימוש באצטדיון, מתקניו ומקומות חניה כמוגדר בהסכם. בתקופת הארכת ההתקשרות תגדל התמורה בשיעור של 10% באופן חד פעמי. בנוסף, הקבוצה המחיתה, במהלך תקופת הדוח, זכות לזכיון מטעמה להתקשר בהסכם שכירות עם החברה, להשכרת חנות אוהדים באצטדיון.
6. ביום 23 בדצמבר, 2019 נחתם הסכם ותוספת להסכם בין החברה לבין מועדון הכדורגל של "בני יהודה תל-אביב" (להלן: "הקבוצה"), למשך 5 עונות כדורגל החל מעונת המשחקים 2019/20. לקבוצה קיימת אופציה להארכת ההסכם ב-5 עונות כדורגל. האופציה הנ"ל מומשה. בהתאם להסכם העניקה החברה לקבוצה הרשאה לשימוש באצטדיון, מתקניו ומקומות חניה כמסודר בהסכם. במסגרת הסכם בין עיריית תל אביב לבין הקבוצה, משלמת העירייה את מלוא התשלומים שהקבוצה חייבת לחברה לפי הסכם זה. בעונת 25/26 עברה הקבוצה לשחק את משחקיה באצטדיון שכונת התקווה.
7. ביום 4 באוגוסט 2019, נחתם הסכם בין החברה לבין צד ג' (להלן: "בר הרשות") לפיו מעניקה החברה לבר הרשות זכות הפעלה של מערך ההסעדה הכולל באצטדיון למשך 5 שנים (תקופה זו הוארכה בשנה עקב מגפת הקורונה) עם אופציה שקיימת לחברה להארכת ההסכם ב-5 שנים נוספות. מלבד התמורה הנקובה בהסכם עבור הפעלת המזנונים בנוסף עבור שירותי הסעדה באירועים ישלם בר הרשות לחברה 15% מהיקף הכנסותיה בשנה משירותים אלו, למעט שירותי הסעדה במשחקים של הקבוצות הביתיות המשחקות באצטדיון, ומשחקי ההתאחדות לכדורגל, בגינם ישלם "בר הרשות" לחברה 5% בלבד מהיקף ההכנסות.

באור 10 – שעבודים, התחייבויות תלויות ערבויות והתקשרויות (המשך)**ב3. התקשרויות בקשר להיכל קבוצת שלמה (להלן: "קבוצת שלמה")**

1. בחודש נובמבר 2014 נחתם הסכם בין החברה לבין העירייה, לפיו החברה קיבלה רשות לשימוש והפעלה של היכל קבוצת שלמה לתקופה של חמש שנים, תמורת 5% ממחזור ההכנסות הכלכליות של היכל קבוצת שלמה. השקעות שהחברה מבצעת עבור העירייה בהיכל שלמה אינן נזקפות לרכוש הקבוע. נזקף לרכוש בחודש מרץ 2020, הוארך ההסכם עד ליום 1 בנובמבר, 2024 בתנאים זהים, ביום 8/4/2025 הוארך ההסכם עד ליום 31/10/2029 בתנאים זהים. – ראה ביאור 17ב'.
2. בחודש ינואר 2022, נחתם הסכם בין החברה לבין קבוצת הפועל תל אביב בכדורסל (להלן: "הפועל") לפיו מעניקה החברה להפועל הרשאה לשימוש בהיכל קבוצת שלמה ומתקניו לצורכי משחקים ואימונים, לתקופה של 5 שנים החל מעונת המשחקים 2021/22. ביום 1/8/2023 נחתמה תוספת להסכם השימוש הממחה את כל זכויות והתחייבויות הקבוצה לאדום סל ניהול בע"מ ביום 24/11/2024 נחתם הסכם הרשאה לשימוש המחליף את ההסכם מיום 1/2022 לפי ההסכם החדש יועתקו משחקי הקבוצה להיכל מנורה מבטחים החל מיום 1/1/2025 וזאת בתנאים המפורטים בהסכם שדומים, בשינויים המחוייבים לתנאי הסכם ההרשאה שנחתם עם קבוצת מכבי ת"א כדורסל ביחס לשימוש בהיכל מנורה מבטחים.
3. בחודש יולי 2015 נחתם הסכם בין החברה לבין קבוצת ש. שלמה רכב בע"מ למתן חסות לשם ההיכל בדרייב אין לתקופה של 8 שנים ובהתאם שונה שם ההיכל החל מיום 1 בספטמבר, 2015 ל"היכל קבוצת שלמה". בין היתר קיבלה קבוצת שלמה את כל זכויות החסות והמיתוג בהיכל. החברה האריכה את הסכם החסות, כאמור בשנתיים נוספות ועד ליום 31 באוגוסט 2025, וזאת בשל השבתת הפעילות בהיכל בתקופת מגיפת הקורונה שפקדה את ישראל והעולם. תקופת ההתקשרות הוארכה בשנית החל מיום 1 בספטמבר, 2025 ועד 31 באוגוסט 2027 בהנחה של 20% ממחיר ההסכם המקורי וזאת בשל העובדה שפעילות קבוצת הכדורסל אדום סל המזוהה עם היכל קבוצת שלמה עברה במלואה להיכל מנורה מבטחים ולאור אי הוודאות כיצד ובאיזה צורה ימשיך לפעול האולם הוסכם על הנחה כאמור.

באור 10 – שעבודים, התחייבויות תלויות ערבויות והתקשרויות (המשך)**4. התקשרות עם חברה קשורה – מרכז הספורט הלאומי (להלן: "מרכז הספורט")**

1.

ביום 18 באוקטובר 2021 חתמה החברה על הסכם שירותי ניהול עם חברת מרכז הספורט תל אביב יפו (להלן: "מרכז הספורט"), אף היא תאגיד בשליטה מלאה של העיריה, לפיו החברה תעניק שירותי ניהול למרכז הספורט, החל מיום 1 במאי – 2021 ועד למתן הודעה על סיומו מצד מי מהצדדים להסכם שירותי הניהול, הכוללים: מתן ייעוץ עסקי ואסטרטגי, פיקוח שוטף על פעילות מרכז הספורט, פיתוח קשרים עסקיים, אחריות על מערך העובדים, ניהול נכסי מרכז הספורט, הפעלת ומתן הנחיות לנושאי התפקידים במרכז הספורט וכן שירותי מנהלה בתחום הכספי לרבות אחריות על הנהלת החשבונות וניהול הכספים, אחריות על שירותים משפטיים, סיוע בכל הנוגע לניהול התקשרויות ומכרזים ניהול מ"מ עם נותני שירותים, סיוע בשיווק אירועים ותאום הפקות, ייצוג החברה מול צדדים שלישיים (ולרבות הרשויות השונות במידת הצורך לצורך השגת תקציבים/הסדרים ובנוסף לשירותים כאמור, תעניק החברה למרכז הספורט שירותי ניהול, מעל לעת, בהתאם לצרכים וכפי שיקבע בין החברות ובכללן זאת קידום שיתופי פעולה עסקיים ושיווקיים וכן קידום פרויקטים משותפים. תמורת שירותי הניהול כאמור תשלם מרכז הספורט דמי ניהול שנתיים בסך 150 אלפי ש"ח אשר יהיו צמודים- למדד חודש מאי 2021 שפורסם ביום 15 ביוני 2021 (להלן: "דמי הניהול הבסיסיים") בתוספת מע"מ. דמי הניהול ישולמו לא יאוחר מחמישה ימים לאחר אישור הדוחות הכספיים השנתיים של מרכז הספורט על ידי הדירקטוריון (להלן "מועד תשלום דמי הניהול הבסיסיים"). בנוסף לדמי ניהול הבסיסיים תשלם מרכז הספורט לחברה דמי ניהול נוספים בשיעור של 2% מסכום הגידול במחזור ההכנסות של מרכז הספורט. תוספת דמי הניהול כאמור לעיל ישולמו במועד תשלום דמי הניהול הבסיסיים. הבסיס לחישוב התוספת לדמי הניהול יהיה השינוי במחזור ההכנסות של מרכז הספורט בשנה השוטפת ביחס למחזור ההכנסות אשתקד. יובהר כי דמי הניהול אינם כוללים את התמורה עבור השירותים הבאים:

תשלום לספקים או נותני שירותים אשר ישולמו על ידי מרכז הספורט בהתאם לתנאים שיקבעו בהסכמים עם אותם נותני שירותים, תשלום בגין שירותים מקצועיים שיוענקו למרכז הספורט על ידי נותני שירותים הדורשים ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון כגון: עבודות תכנון, פיקוח, מדידה, שמאות, ייעוץ עבודות, ראיית חשבון ומטלות משפטיות. כל תשלום אחר שאינו חלק משירותי הניהול ויסוכם בין הצדדים. עלות חלוקת עבודות ושירותים שיוספקו לשתי החברות ואשר לא ניתן לבצע בגינם חלוקה מדויקת למי מבין החברות סופקו, יחולקו בין החברות כפי שיוחלט על ידי יו"ר הדירקטוריון.

5. התקשרות בקשר לאיצטדיון התקווה

ביום 15/1/2025 נחתם הסכם בין החברה לבין עיריית תל אביב יפו לפיו החברה תנהל ותפעיל את האיצטדיון העירוני בשכונת התקווה החל מיום 1/1/2025 לתקופה של חמש שנים, לעירייה קיימת האופציה להאריך את תקופת ההפעלה ב-5 שנים נוספות.

ג. התחייבויות תלויות

1. בחודש מרץ 2023, הוגשו 2 בקשות לתביעות ייצוגיות כנגד החברה, עיריית תל אביב- יפו וכנגד נושאי משרה בה, בנוגע לאי אכיפת עישון בזמן משחקים שמתקיימים במתקניה. הנוק הנאמד בתביעות הללו עומד על כ- 5,000 אלפי ש"ח. בהתאם להערכת יועציה המשפטית של החברה, מדובר בשלבים מקדמיים ולא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי הבקשות להתקבל כתובענות ייצוגיות ואת חשיפת החברה, ככל והבקשות יאושרו כתובענות ייצוגיות, החברה לא כללה הפרשה בדוחותיה הכספיים.

בחודש 4/2023 בהמשך לתהליך גישור במסגרת טיוטת הסכם פשרה בהיכל מנורה סיכמו הצדדים כי החברה תשלם למבקש גמול בסך כולל של 30,000 ש"ח וכן תישא בשכר טרחה ב"כ המבקש בסך 60,000 ש"ח בתוספת מע"מ ובנוסף תידרש החברה להעניק פיצוי לציבור שערכו הכספי עומד על 360,000 ש"ח הכולל הגברת אכיפה, הוספת שלטים, מתן שטחי פרסום, מתן זכות שימוש לקיום אירועים בהיכל מנורה (באמצעות שטרות כספיים) ומתן 330 כרטיסי כניסה למשחקי מכבי ת"א כדורסל. ביום 18/1/2026 ניתנה עמדת היועצת המשפטית לממשלה ביחס להסכם הפשרה כאמור. לפיה נדרשים מספר תיקונים בהסכם הפשרה ביניהם הגדלת מספר השלטים, הגדלת סכום הפיצוי הכספי לציבור וכיוצא' בנוסף הביעה היועצת התנגדות לתשלום הפיצוי לציבור באמצעות שטרות כספיים. ביום 23/4/2026 ניתנה החלטת בית המשפט אשר אימץ, בין השאר, את עמדת היועצת לעניין אי קבלת השטרות הכספיים. בית המשפט העביר את האמור לעמדת הצדדים. התיק נקבע לדיון מקדמי נוסף ליום 24/6/2026. התיק נמצא בשלבים מקדמיים ועל כן לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה.

באור 11 - הון עצמי

הרכב:

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
סכום המניות בש"ח			
10,692,856	10,692,856	10,692,856	10,692,856
999.8011	1,000	999.8011	1,000
2,536,399	4,000,000	2,608,399	4,000,000
13,230,254	14,693,856	13,302,254	14,693,856

מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. כ"א
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

באור 12 – הכנסות אחרות

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,190	2,044
266	500
349	363
1,494	2,518
3,299	5,425

הכנסות משימוש במערכות בהיכל מנורה ומתאי צפיה בבלומפילד
דמי שכירות עבור אנטנות סלולאריות
הכנסות חשמל סולארי
אחרות

באור 13 – אחזקת אצטדיונים וחניונים

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,074	812
2,416	2,763
5,318	7,381
3,651	4,158
854	598
986	873
2,874	3,981
348	583
1,104	1,611
18,598	22,760

תפעול ואחזקת חניונים
הוצאות חשמל
ניקיון
תחזוקת מערכות
פירוקים והרכבות
תחזוקת כסאות
אחזקה שוטפת
בטיחות
שונות

באור 14 – הוצאות תפעול אחרות

31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
2,700	3,297		מיסים ואגרות
2,213	2,946		סדרנות ואבטחה
1,165	1,201		ביטוחים
2,120	3,007	2ב17	דמי שימוש לצדדים קשורים
522	533		אחזקת רכב תפעול
67	98		שונות
8,787	11,082		

באור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח			
3,249	3,585		שכר ונלוות
1,138	1,024		משפטיות, תביעות ושירותים מקצועיים
770	700		פחת ציוד וריהוט
408	548		כבודים, מתנות ותרומות
312	394		תקשורת דואר וטלפונים
178	206		אחזקת כלי רכב
159	356		משרדיות ואחזקת משרד
418	484		שונות
6,632	7,297		

באור 16 - הוצאות מימון, נטו

31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח			
460	702		ריבית והפרשי הצמדה הלוואות לזמן ארוך
(235)	(875)		מתאגידים בנקאיים
225	173		עמלות בנק ושונות הכנסות (הוצאות)

א. הרכב

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
2,547	5,267
5	113
33	-
2,585	5,380

נכסים שוטפים:

חייבים ויתרות חובה

הכנסות לקבל עיריית תל אביב - יפו
מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ
עיריית תל אביב - יפו - חוב שוטף

התחייבויות שוטפות:

זכאים ויתרות זכות

2,120	6,470
2,120	6,470

עיריית תל אביב - יפו (*)

(*) דמי שימוש בגין חניוני אצטדיון בלומפילד, היכל מנורה מבטחים, היכל קבוצת שלמה וחניונים לעיריית תל אביב (ראה מידע נוסף בבאור 10ב).

ב. עסקאות עם צדדים קשורים המשתקפות בדוח רווח והפסד

1. הרכב

31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
3,586	2,600	(1)2ב11	הכנסות דמי ניהול וכיסויי הגרעון אצטדיון בלומפילד
	1,376		הכנסות דמי ניהול וכיסויי גרעון אצטדיון התקווה
166	250	4ב11	הכנסות נטו מחברה קשורה
2,120	3,007		דמי שימוש (2):
183	307		עלות שימוש במתקנים של חברה קשורה

2. פירוט דמי שימוש

31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
662	1,294	(1)1ב11	דמי שימוש היכל מנורה מבטחים
904	1,001	(6)1ב11	דמי שימוש חניון היכל מנורה מבטחים
393	409	(1)2ב11	דמי שימוש חניוני בלומפילד (אמץ + חניוני בלומפילד)
161	303	3ב11	דמי שימוש היכל קבוצת שלמה
2,120	3,007		

א. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

בהתאם לחוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת יינתן בגין נכסים שנרכשו עד ליום 31 בדצמבר 2007.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

שיעורי המס החל על החברה בשנת 2025 ו-2024 הינם 23%.

ג. שומות מס סופיות

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס:

לחברה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2024 לסך של כ- 270 מיליון ש"ח.

באור 19 - תמצית נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס

א. החברה כוללת נתונים נומינליים היסטוריים לצורכי מס הכנסה בלבד.

ב. הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית, ללא התחשבות בשינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי.

ג. דוחות החברה על המצב הכספי

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח נומינלי	

12,230	23,442
6,961	15,223
3,938	5,770
23,129	44,435

נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

20,144	20,097
43,273	64,532

נכסים לא שוטפים
רכוש קבוע

31,247	31,254
4,271	4,829
4,972	8,368
3,463	6,470
43,953	50,921

התחייבויות שוטפות
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות לספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
צדדים קשורים

2,079	819
490	669
2569	1,488

התחייבויות לא שוטפות
הלוואות לזמן ארוך
התחייבות בגין התחייבויות לעובדים, נטו

(3,249)	12,123
43,273	64,532

(גרעון) הון עצמי

באור 19 - תמצית נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס (המשך)

ד. דוחות החברה על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח נומינליים		
51,865	69,642	הכנסות
41,465	47,287	עלות ההכנסות
10,400	21,985	רווח גולמי
1,005	1,137	הוצאות שיווק ומכירה
6,592	7,277	הוצאות הנהלה וכלליות
2,803	13,570	רווח תפעולי
(225)	(173)	הוצאות מימון, נטו
2,578	13,379	רווח לפני מסים על הכנסה
(40)	(21)	מסים על ההכנסה
2,538	13,377	רווח לתקופה

ה. דוח על השינויים בהון (גרעון)

הון המניות	קרנות הון ופרמיה	תקבולים על חשבון מניות	יתרת הפסד	סה"כ	
אלפי ש"ח נומינלי					
13,216	249,816	1,549	(275,641)	(11,060)	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
15	1,534	(1,549)	-	-	הנפקת מניות
-	-	5,273	-	5,273	תקבולים על חשבון מניות
-	-	-	2,538	2,538	רווח השנה
13,231	251,350	5,273	(273,103)	(3,249)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
72	7,179	(7,251)	-	-	הנפקת מניות
-	-	1,978	-	1,978	תקבולים על חשבון מניות
-	-	-	13,377	13,377	רווח השנה
13,303	258,529	-	(259,726)	12,106	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025