

+

מרכז הספורט הלאומי תל אביב-יפו בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

מרכז הספורט הלאומי תל אביב-יפו בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הרווח הכולל
4	דוחות על השינויים בהון
5	דוחות על תזרימי המזומנים
6-20	ביאורים לדוחות הכספיים



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מרכז הספורט הלאומי תל אביב-יפו בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מרכז הספורט הלאומי 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).

תל אביב, 28 במאי, 2026

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	08-9744111	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

מרכז הספורט הלאומי ת"א יפו בע"מ

דוחות על המצב הכספי

31.12.2024	31.12.2025	ביאור	
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים
4,279	7,810	3	מזומנים ושווי מזומנים
6,693	5,203		ניירות ערך
5,445	2,051		פקדונות מיועדים
3,818	2,797	4	לקוחות
532	2,163	5	חייבים ויתרות חובה
4,121	2,462		עיריית תל אביב יפו
24,888	22,486		
			נכסים לא שוטפים
84,437	82,096	6	רכוש קבוע, נטו
109,325	104,582		
			התחייבויות שוטפות
3,293	2,732		ספקים ונותני שירותים
4,083	4,683	7	זכאים ויתרות זכות
7,376	7,415		
			התחייבויות לא שוטפות
211	203	8	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1,200	1,200	9א'	שטר הון
5,445	2,051	9ב'	התחייבויות אחרות
2,554	2,613	10	הלוואה מעיריית תל אביב יפו
9,410	6,067		
92,539	91,100	11	הון
109,325	104,582		

ענת דואני, רו"ח
סמנכ"לית כספים

מאור בנימיני, עו"ד
מנכ"ל

אלון סולר, רו"ח
יו"ר הדירקטוריון

28 במאי 2026
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום		ביאור	
31.12.2024	31.12.2025		
אלפי ש"ח			
15,115	17,527	13	הכנסות
6,935	8,174		הכנסות מפעילות ספורט
362	339		הכנסות מהשכרות וזכיונות כולל חניון
5,152	3,395		הכנסות מהקצבות ותמיכות שוטפות
27,564	29,435		הכנסות תקציב עירוני וולודרום
7,436	8,602		הוצאות
12,038	14,412	14	שכר ונלוות
3,535	3,318		אחזקת והפעלת מתקנים ומבנים
3,191	3,197		הוצאות תקציב עירוני וולודרום
26,200	29,529		פחת
1,364	(94)		רווח (הפסד) תפעולי
2,364	2,162	15	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,000)	(2,256)		הפסד לפני מימון
667	817	16	הכנסות מימון, נטו
(333)	(1,439)		הפסד לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מרכז הספורט הלאומי ת"א יפו בע"מ

דוחות על השינויים בהון

סך הכל	גרעון נצבר	שטר הון	קרן הון אלפי ש"ח	פרמיה על חשבון מניות	תקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
92,872	(26,167)	6,978	54	81,620	12,983	17,404	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(333)	(333)	-	-	-	-	-	הפסד בשנת 2024
92,539	(26,500)	6,978	54	81,620	12,983	17,404	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(1,439)	(1,439)	-	-	-	-	-	הפסד בשנת 2025
91,100	(27,939)	6,978	54	81,620	12,983	17,404	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מרכז הספורט הלאומי ת"א יפו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.12.2025
אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:	
(333)	(1,439)
(1,746)	3,479
(2,079)	2,040
הפסד לשנה	
התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת –	
נספח א'	
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת	
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:	
3,490	2,713
(1,887)	(1,222)
(1,603)	1,491
השקעה בניירות ערך סחירים	
רכישת רכוש קבוע	
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	
(476)	3,531
4,755	4,279
4,279	7,810
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.12.2025

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים	
3,277	3,244
32	(8)
85	59
-	(904)
3,394	2,391
פחת	
גידול (קיטון) בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו	
שערוך הלוואה מעיריית תל אביב	
שערוך ניירות ערך	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות	
(1,893)	(3,318)
(5,065)	28
805	(561)
1,013	4,939
(5,140)	1,088
(1,746)	3,479
גידול בלקוחות	
גידול (קיטון) בחייבים ויתרות חובה	
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	
גידול בזכאים ויתרות זכות	

ביאור 1 - כללי:

א. מרכז הספורט הלאומי תל אביב-יפו בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה כחברה פרטית ביום 14 בספטמבר 1980 ומוחזקת על ידי עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") במלוא הון המניות המונפקות והנפרעות. מטרת החברה הינן הקמת מרכז ספורט בתחום העיר תל אביב והפיכתו למרכז ספורט לאומי המשרת את כלל מוסדות ואיגודי הספורט בישראל בצד הספורטיבי והמנהלי ולרווחת תושבי העיר תל-אביב.

ב. השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

ביום ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל". התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. במהלך חודש יוני 2025 המלחמה הורחבה לזירה נוספת עת נפתח עימות ישיר מול איראן במסגרת מבצע עם כלביא .

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" במתקפה על איראן והוכרז מצב מיוחד בעורף בשטח המדינה כולה, נכון למועד פרסום דוח זה החברה מעריכה את השפעת המבצע על תוצאותיה כלא מהותית.

ככלל, במהלך פעילותה השוטפת עלולה החברה להיות חשופה לגורמי סיכון שונים הנובעים מהמצב המלחמתי, אשר כוללים, בין היתר; צמצום הפעילות הספורטיבית במתחמים וכתוצאה מכך ירידה במחזורי ההכנסות מפעילות ספורט ומהכנסות שכ"ד מבתי עסק וזכיינים, קושי בגיוס עובדי אחזקה וניקיון במיקור חוץ, גידול בתשומות לספקים וגיוס עובדים לשירות מילואים .

יצוין, כי למועד פרסום דוח זה, ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים ועל סמך הניסיון שהצטבר בחודשי המלחמה, החברה סבורה שקיימת השפעה לא מהותית של המלחמה על עסקיה.

ג. ביום 28 ביולי 2020, ניתן פסק דין בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו להסכם פשרה בין העירייה לבין הוועד האוליפי בישראל במסגרתו העירייה תשלם בגין המניות והלוואות הבעלים לוועד האולימפי 50 מיליון ש"ח. במסגרת פסק הדין כאמור לעיל ניתן צו פינוי לוועד האולימפי מהמקרקעין אשר בבעלות העירייה (ראה ביאור 13)

ד. הגדרות:

החברה	- מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו בע"מ.
צדדים קשורים	- כמשמעותם בגילוי דעת מס' 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	- דולר של ארה"ב.

ה. התקשרות עם חברה קשורה – היכלי הספורט תל אביב יפו בע"מ

ביום 18 באוקטובר 2021 חתמה החברה על הסכם שירותי ניהול עם חברת היכלי הספורט תל אביב יפו (להלן: "היכלי הספורט"), אף היא תאגיד בשליטה מלאה של העירייה, לפיו היכלי הספורט 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 מו"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 היכלי הספורט למרכז הספורט שירותי ניהול, מעל לעת, בהתאם לצרכים וכפי שיקבע בין החברות ובכללן זאת קידום שיתופי פעולה עסקיים ושיווקים וכן קידום פרויקטים משותפים. תמורת שירותי הניהול כאמור תשלם החברה דמי ניהול שנתיים בסך 150 אלפי ש"ח אשר יהיו צמודים למדד חודש מאי 2021 שפורסם ביום 15 ביוני 2021 (להלן: "דמי הניהול הבסיסים") בתוספת מע"מ. דמי הניהול ישולמו לא יאוחר מחמישה ימים לאחר אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה על ידי הדיקטוריון (להלן: "מועד תשלום דמי הניהול הבסיסים").

ה. התקשרות עם חברה קשורה – היכלי הספורט תל אביב יפו בע"מ (המשך)

בנוסף לדמי ניהול הבסיסים תשלם החברה להיכלי הספורט דמי ניהול נוספים בשיעור של 2% מסכום הגידול במחזור ההכנסות של החברה. תוספת דמי הניהול כאמור לעיל ישולמו במועד תשלום דמי הניהול הבסיסים. הבסיס לחישוב התוספת לדמי הניהול יהיה השינוי במחזור ההכנסות של החברה 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 החברה בהתאם לתנאים שיקבעו בהסכמים עם אותם נותני שירותים, תשלום בגין שירותים מקצועיים שיוענקו לחברה 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 שיסופקו לשתי החברות ואשר לא ניתן לבצע בגינם חלוקה מדויקת למי מבין החברות סופקו, יחולקו בין החברות כפי שיוחלט על ידי יו"ר הדירקטוריון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. דיווח כספי בסכומים מדווחים:

(1) הגדרות:

סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003 בהתאם להוראות גילוי דעת 36 של לשכת רואי החשבון בישראל.

סכום מדווח - סכום מותאם בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר יום 31 בדצמבר 2003 ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר אותו מועד.

(2) ביום 1 בינואר 2004 נכנס לתוקפו תקן חשבונאות 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים (להלן: "תקן 12"). כתוצאה מיישומו של תקן 12 חדלה החברה, החל מיום 1 בינואר 2004, לתאם את דוחותיה הכספיים על פי השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי. החל משנת 2004 ערוכים הדוחות הכספיים של החברה בסכומים מדווחים. הסכומים של פריטים לא כספיים מבטאים את עלותם בסכומים מדווחים ואינם מייצגים בהכרח את שווי המימוש או שווי כלכלי עדכני.

(3) אופן קביעת הסכומים המדווחים בדוחות הכספיים:

(א) מרכיבי הדוח על המצב הכספי:

פריטים כספיים (פריטים שסכומיהם במאזן משקפים ערך עדכני או ערך מימוש ליום המאזן) נכללו לפי ערכם הנומינלי למועד הדוחות הכספיים. פריטים לא כספיים נכללו לפי סכומם המדווח.

(ב) מרכיבי דוח רווח והפסד:

הכנסות והוצאות, לרבות בגין מימון, נכללו בערכם הנומינלי. הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים (בעיקר פחת) חושבו במקביל לחישוב הסכומים המאזניים אליהם הם מתייחסים.

ב. מזומנים ושווי מזומנים:

שווי מזומנים כוללים פיקדונות בבנקים למשיכה מיידית וכן פקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ג. רכוש קבוע:

(1) רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים אשר חזוי שישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות:

מודל העלות - פריטי רכוש קבוע מוצגים במאזן לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

(2) הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

ד. הפרשה לחובות מסופקים:

בהתאם למדיניות ההנהלה, ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות שלדעת ההנהלה גבייתם מוטלת בספק.

ה. הכרה בהכנסה:

- (1) ההכנסות מפעולות במתקני אתלטיקה, מרכז רב ספורט וטניס נכללות עם ביצוע השירותים ללקוח במקרים מסוימים לאחר עמידה בתנאי ההסכם עם הלקוח.
- (2) ההכנסות מפעולות ספורט למנויים וההכנסות משכירויות וזיכיונות נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או עם ביצוע השירות.
- (3) כאשר החברה פועלת כסוכנת/מתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מכירה החברה בהכנסותיה על בסיס נטו.

מרכז הספורט הלאומי ת"א יפו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

א. הרכב:

31.12.2024	31.12.2025
אלפי ש"ח	
913	634
3,366	7,176
<u>4,279</u>	<u>7,810</u>

מזומנים במטבע ישראלי
 פקדונות במטבע ישראלי

ביאור 4 - לקוחות:

31.12.2024	31.12.2025
אלפי ש"ח	
2,897	1,794
906	890
15	113
<u>3,818</u>	<u>2,797</u>

חשבוניות פתוחים
 המחאות לגבייה
 כרטיסי אשראי

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה:

31.12.2024	31.12.2025
אלפי ש"ח	
53	283
262	1,652
217	228
<u>532</u>	<u>2,163</u>

הוצאות מראש
 הכנסות לקבל
 מס הכנסה

מרכז הספורט הלאומי ת"א יפו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 6 - רכוש קבוע:

סך הכל	מתקני חוץ	פרויקטים בביצוע	ציוד ריהוט וכלי רכב	טניס	אתלטיקה	רב ספורט	וולודרום	אגרות וכבישים	עלות יתרה לתחילת השנה
193,523	805	1,574	3,719	22,485	63,619	90,049	2,509	8,763	השנה
1,222	189	-	111	111	130	582	99	-	תוספות השנה
194,585	994	1,574	3,830	22,596	63,749	90,630	2,609	8,763	יתרת לסוף השנה
109,245	179	7	3,536	7,440	44,407	52,905	771	-	פחת שנצבר יתרה לתחילת השנה
3,244	93	2	52	317	411	1,955	329	-	פחת השנה
112,489	272	9	3,588	7,757	44,818	54,860	1,100	-	יתרה לסוף השנה
82,096	722	1,565	242	14,839	18,931	35,929	1,509	8,763	יתרה מופחתת: ליום 31 בדצמבר 2025
	2-15	2-15	6-33	2-33	2-15	6-15	6-33		% פחת

מרכז הספורט הלאומי ת"א יפו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025
ביאור 6 - רכוש קבוע: (המשך)

אגרות וכבישים	וולודרום	רב ספורט	אתלטיקה	טניס	ציוד ריהוט וכלי רכב	פרויקטים בביצוע	מתקני חוף	סך הכל	
עלות									
8,763	1,405	90,017	63,418	22,447	3,695	1,574	473	191,792	יתרה לתחילת השנה
-	1,104	191	201	38	24	-	332	1,890	תוספות השנה
8,763	2,509	90,208	63,619	22,485	3,719	1,574	805	193,682	יתרת לסוף השנה
פחת שנצבר									
-	495	50,962	43,840	7,106	3,471	5	89	105,968	יתרה לתחילת השנה
-	276	1,943	567	334	65	2	90	3,277	פחת השנה
-	771	52,905	44,407	7,440	3,536	7	179	109,245	יתרה לסוף השנה
8,763	1,738	37,303	19,212	15,045	183	1,567	626	84,437	יתרה מופחתת: ליום 31 בדצמבר 2024
	6-33	6-15	2-15	2-33	6-33	2-15	2-15		% פחת

31.12.2024	31.12.2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,306	1,244	עובדים ומוסדות בגין שכר
663	-	מקדמות מלקוחות
-	191	אחרים
2,114	3,248	הוצאות לשלם
4,083	4,683	

ביאור 8 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו:

א. התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מכסה במלואה את ההתחייבויות של החברה לתאריך המאזן, למעט התחייבויות שכוסו על ידי תשלום לפוליסות ביטוח מתאימות. ההתחייבות מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ותקופת עבודתם. היעודה שהופקדה בקופה לפיצויים כוללת רווחים שנצברו. כספי היעודה ניתנים למשיכה בכפוף למילוי ההתחייבויות שנקבעו בחוק לפיצויי פרישה ופיטורים, התשכ"ג-1963.

ב. הכספים ששולמו לפוליסות ביטוח וההתחייבויות שהם מכסים אינם מוצגים בדוחות הכספיים מאחר והם אינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

ג. פדיון ימי מחלה בעת פרישה – בשנת 2017 הושג הסכם עם משרד האוצר לפיו זכאים עובדים בחברות עירוניות שהגיעו לגיל 50 וצברו וותק של לפחות 10 שנים בחברה לפדיון ימי מחלה שצברו, בעת פרישתם מהחברה, מכל סיבה וזאת בכפוף לאישור דירקטוריון החברה. במהלך חודש מאי 2020, הושגו הסכמות בין עיריית ת"א לבין משרד האוצר והדבר אושר בדירקטוריון החברה שהתקיים בחודש מאי 2021.

ביאור 9 - התחייבויות לזמן ארוך:

א. שטר ההון בסך של 1.2 מיליון ש"ח נוצר בשנת 2002 ומשקף הקצבות של עיריית תל-אביב-יפו לשנת 2001 במקביל להקצבות השוטפות בסכום זה שהועברו לחברה מהוועד האולימפי ונרשמו כהכנסות בחברה. שטר ההון אינו צמוד ואינו נושא ריבית, יפרע אם לא יוחלט אחרת בהסכמת הצדדים, אך ורק במסגרת הליכי פירוק החברה, לאחר פירעון כל ההתחייבויות האחרות של החברה לצדדים שלישיים ולאחר חלוקת דיבידנד פירוק לבעלי מניות.

ב. במהלך שנת 2024 ו-2025 לא הועבר תקציב עירוני לפעילות הוולודרום והחברה מימנה מיתרת התקציב העירוני את הפעילות השוטפת לשנה זו, במהלך שנת 2023 קיבלה החברה תקציב עירוני מעיריית תל אביב בסך 10 מיליון ש"ח ו-17.2 מיליון ש"ח בשנים קודמות לצורך השקעה ופיתוח ענף רכיבת האופניים. בשנת הדוח החברה ניצלה כ-3.4 מיליון ש"ח מהתקציב העירוני. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה יתרת תקציב לניצול המסתכם לסך של כ-2 מיליון ש"ח.

ג.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 10 - הלוואה מעיריית תל אביב יפו:

ביום 11 ביולי 2011 נחתם הסכם בין העירייה, הועד האולימפי בישראל והחברה. על פי ההסכם העירייה העמידה לחברה הלוואה בעלים בסך של 2.2 מיליון ש"ח קרן. המורכבת מסכום הריבית והפרשי הצמדה בגין תשלומי ארנונה לשנים 2005 - 2009. ההלוואה הינה צמודה למדד המחירים לצרכן ואינה נושאת ריבית. ההלוואה תעמוד לפירעון במידה והחברה תיכנס להליכי חדלות פירעון/פירוק.

ביאור 11 - הון:

א. הון מניות נומינלי:

ליום 31 בדצמבר			
2024		2025	
מונפק ונפרע	ר ש ו ם	מונפק ונפרע	ר ש ו ם
שקל חדש			
200	200	200	200
13,307,800	14,999,800	13,308,000	14,999,800
13,308,000	15,000,000	13,308,200	15,000,000

מניות יסוד בנות 100 ש"ח ע.ג. כ"א
מניות רגילות בנות 100 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. הון מניות בסכומים מדווחים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
שקל חדש	
200	200
17,403,800	17,403,800
17,404,000	17,404,000

מניות יסוד בנות 100 ש"ח ע.ג. כ"א
מניות רגילות בנות 100 ש"ח ע.ג. כ"א

החל מתאריך 27.7.2020 מוחזקות 100% מהמניות על ידי עיריית תל אביב יפו.

א. ביום 22 בפברואר 2017 חתמה החברה על הסכם מול העירייה והועד האולימפי לפיו, העירייה תעמיד הלוואה בעלים כנגד שטר הון בסכום של 29.4 מיליון ש"ח למטרת מימון הקמת פרויקטים בשטח מרכז הספורט וביניהם פרויקט הוולודרום (בעלות 24 מליון ש"ח). שטר ההון אינו נושא ריבית, לא צמוד, אינו סחיר ויעמוד בעינו עד לפירוק החברה מרצון ו/או על ידי בית המשפט ו/או במקרה בו החברה תבצע, מרצון או שלא מרצון, הסדר מול נושיה או כל הסדר אחר, אך לא פחות מחמש שנים (להלן ביחד: "פירוק").

פירעון שטר הון זה לעירייה יידחה מפני פרעון התחייבויות אחרות של החברה ויהיה קודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוק ולזכויות כלל בעלי המניות של החברה והכל כמפורט בהסכם הלוואה כנגד שטר הון. שטר הון

זה אינו ניתן להעברה ו/או להמחאה על ידי העירייה לצד ג' כלשהו. מתוך סך שטר ההון כאמור לעיל העבירה העירייה סך של 5.4 מליון ש"ח לצורך הקמת הפרויקטים השונים במרכז הספורט.

ב. במהלך שנת 2018, הונפק שטר הון ע"ס של 1.6 מליון ש"ח לעירייה לצורך הקמת מגרש כדורסל חיצוני. שטר החוב יפרע ביום פירוק החברה.

ביאור 12 - התקשרויות:

א. ביום 2 בינואר 2020 עם סיום בניית הוולדרום העבירה העירייה את ניהול ותפעול הוולדרום לחברת מרכז הספורט הלאומי תל אביב, הבעלות על מתקן הוולדרום היא של העירייה.

ב. ביום 27 ביוני 2020 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן: "ההסכם") בין החברה, העירייה (להלן "המשכיר") והועד האולימפי בישראל (להלן: "השוכר") למשך 10 שנים מיום חתימת ההסכם. במסגרת ההסכם הנאמר לעיל הועד האולימפי בישראל שוכר שטח של כ-1350 מ"ר בקומה השלישית במבנה בבעלות העירייה (חלקו בשטח של 371 מ"ר המשמש כמשרדים, חלקו בשטח 900 מ"ר המשמש כמוזיאון החוויה האולימפית וחלקו בשטח 79 מ"ר המשמש כמבואה ומדרגות), וכן 10 מנויים חודשיים ו-35 כניסות חד פעמיות בחודש לחניה בחניון הפנימי הסגור, בתמורה ל-700 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין בשנה. בנוסף לדמי השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי ניהול חודשיים בסך של 10 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ כדין (ראה ביאור ג').

ביאור 13 - הכנסות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2024	31.12.2025	
אלפי ש"ח		
694	1,160	הכנסות מפעולות וולדרום
2,470	2,608	הכנסות מפעולות טניס
2,685	2,674	הכנסות מפעולות מרכז רב ספורט
1,404	1,555	הכנסות כדורגל
231	898	הכנסות מבנה רב תכליתי (9/24)
1,255	1,629	הכנסות מפעולות במתקני אתלטיקה
1,805	1,933	הכנסות מפעילות רוקח 2
1,956	2,143	הכנסות מפעילות אולם השלום
2,615	2,926	הכנסות מפעילות רוקח 67
15,115	17,524	

מרכז הספורט הלאומי ת"א יפו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 14 – אחזקת מבנים מתקנים וציוד:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2024	31.12.2025	
אלפי ש"ח		
697	913	הוצאות שוטפות וולודרום
3,798	4,741	מתחם מרכז הספורט
2,448	2,583	מיסים ואגרות
2,459	2,869	מים וחשמל
463	474	ביטוח
340	580	נסיעות ואחזקת רכב
319	338	דמי שימוש לעת"א – יפו
187	210	אירועי ספורט
1,227	1,704	מתקני חוץ
12,038	14,412	

ביאור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2024	31.12.2025	
אלפי ש"ח		
1,215	891	משכורות ונלוות
696	772	שירותים מקצועיים
283	292	תקשורת, אחזקת משרד ומשרדיות
113	154	כיבודים, מתנות ואירוח
57	53	אחרות
2,364	2,162	

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2024	31.12.2025
אלפי ש"ח	
(19)	(28)
(85)	(59)
771	904
667	817

עמלות והוצאות בנקאיות

הכנסות (הוצאות) משערוך הלוואת בעלים (ראה ביאור 11)

הכנסות מריבית על פקדונות וניירות ערך

ביאור 17 - מיסים על ההכנסה:

א. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ב. שיעור מס חברות בישראל בשנים 2024-2025 עומד על 23% .

ג. יתרת ההפסדים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכמים לסך של כ- 97 מליוני ש"ח. החברה אינה מעריכה שינבעו לה רווחים שיאפשרו ניצול ההפסדים הנ"ל בעתיד הנראה לעין, אי לכך החברה לא יצרה מיסים נדחים.

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.12.2025
אלפי ש"ח	

הכנסות:

-	-
255	272

עיריית תל-אביב-יפו- וולדרום

עיריית תל-אביב-יפו- תמורה ושיפוי אולם השלום

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.12.2025
אלפי ש"ח	

הוצאות:

2,448	3,972
(85)	(59)
319	338
200	250

תשלומים לעיריית תל-אביב-יפו (ארנונה ושילוט)

שיערוך הלוואה לעיריית תל אביב-יפו בגין ארנונה לשנים 2005-2009

דמי שימוש

היכלי הספורט תל אביב -יפו

ב. יתרות עם צדדים קשורים:

31.12.2024	31.12.2025
אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים:

5,445	2,051
4,120	2,462

תקציב עירוני וולדרום

עיריית תל אביב

התחייבויות שוטפות:

825	1,338
-----	-------

עיריית תל אביב (שילוט מידטאון)

התחייבויות לא שוטפות:

5,445	2,051
2,554	2,614
1,200	1,200

מקדמות מעיריית תל אביב-יפו תקציב עירוני וולדרום

הלוואה מעיריית תל אביב-יפו

שטר הון לעיריית תל- אביב-יפו (ראה ביאור 9)

מרכז הספורט הלאומי ת"א יפו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025
ביאור 20 - דוחות כספיים בערכים נומינליים:

א. דוחות על המצב הכספי:

31.12.2024	31.12.2025
אלפי ש"ח	
4,279	7,810
6,693	5,203
5,445	2,051
3,818	7,136
532	2,163
4,121	2,461
24,888	26,825
50,038	48,573
74,926	75,398
3,293	2,732
4,083	9,022
7,376	11,754
211	203
5,445	2,051
1,200	1,200
2,554	2,613
9,410	6,067
58,140	57,577
74,926	75,398

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך
פקדונות מיועדים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
עיריית תל אביב

נכסים לא שוטפים:

רכוש קבוע, נטו

התחייבויות שוטפות:

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
התחייבויות אחרות
שטר הון לעיריית תל אביב-יפו
הלוואה מעיריית תל אביב-יפו

הון

מרכז הספורט הלאומי ת"א יפו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 20 - דוחות כספיים בערכים נומינליים (המשך):

ב. דוחות על רווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2024	31.12.2025	
אלפי ש"ח		
27,564	29,435	הכנסות
23,009	26,332	הוצאות
2,590	2,665	הפעלת מתקנים ואחזקתם
25,599	28,997	פחת
1,956	438	רווח תפעולי
2,364	2,162	הוצאות הנהלה וכלליות
(408)	(1,724)	הפסד לפני הוצאות מימון, נטו
667	817	הכנסות מימון, נטו
259	(907)	רווח (הפסד) לשנה

ג. דוחות על השינויים בהון:

סך הכל	יתרת הפסד	שטר הון	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח						
57,881	(39,247)	6,978	69,426	7,416	13,308	יתרה ליום 1 בינואר 2024
259	259	-	-	-	-	רווח בשנת 2024
58,140	(38,988)	6,978	69,426	7,416	13,308	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(907)	(907)	-	-	-	-	הפסד בשנת 2025
57,233	(39,895)	6,978	69,426	7,416	13,308	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025