

היכלי הספורט תל אביב - יפו בע"מ

דוחות כספיים ליום של 31 בדצמבר 2021



היכלי הספורט תל אביב - יפו בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

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
8-24	באורים לדוחות הכספיים



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

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של היכלי הספורט תל אביב - יפו בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021 ואת הדוח על הרווח הכולל, הדוח השינויים בהון העצמי והדוח על תזרים המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוח כספי זה הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוח כספי זה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים חוות דעתם עליה מיום 27 במאי 2021 היתה בלתי מסויגת ובנוסף האחיד וכללה הפנית תשומת לב לביאורים הרלוונטיים בדבר גרעון בהון החוזר בסך של 35 מליון ש"ח. המשך פעילותה של החברה בשנת 2020 הינו על בסיס קבלת המימון מבעלי מניותיה שאושר על ידם. בנוסף קיימת אי וודאות בשל נגיף הקורונה.

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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה 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 2021 ו-2020 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).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, הרינו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור ב' לדוחות הכספיים בדבר לחברה נגרמו הפסדים בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 ולה גרעון בהון לאותו תאריך בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח. המשך פעילותה של החברה בשנת 2021 הינו על בסיס קבלת המימון מבעלי מניותיה שאושר על ידם. הנהלת החברה צופה כי במידה ויידרש, בעלי המניות ימשיכו ויתמכו בהמשך פעילות החברה כפי שבוצע על ידם השנה ובשנים קודמות, בנוסף בעלי המניות ערבים או העמידו פקדונות לטובת הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים. להערכת דירקטוריון והנהלת החברה, תוכל החברה להמשיך ולממן את פעילותה בשנה הקרובה המתחילה במועד החתימה על הדוחות הכספיים

זיו האפט
רואי חשבון

תל-אביב,
17 במאי, 2022

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

ליום 31 בדצמבר		באור
2020	2021	
אלפי ש"ח		
*3,564	8,228	3
*5,828	7,922	4
962	1,271	5
10,354	17,421	
34,954	26,675	6
45,308	44,096	
33,782	1,247	9
3,792	3,098	7
*3,866	4,752	8
3,748	3,320	17
45,188	12,417	
7,067	35,820	9
*284	294	10
7,351	36,114	
(7,231)	(4,435)	12
45,308	44,096	

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

רכוש קבוע

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
צדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגיד בנקאי
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

(גרעון)

*סווג מחדש- ראה ביאור 2'.
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ר"ח קרינה גרופר -
גרודינסקי
סמנכ"לית כספים

עו"ד מאור בנימיני
מנכ"ל

רמזי גבאי
יו"ר הדירקטוריון

17 במאי 2022
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
5,473	7,964	13	הכנסות
2,135	4,744		שכר דירה ודמי ניהול בגין השכרת שטחים (כולל מזנונים)
2,225	6,167		הכנסות מאירועי ספורט
3,594	4,052		הכנסות מהופעות, אירועי בידור וכנסים
5,678	8,253		הכנסות ממתן חסויות ופרסום
5,059	3,791		הכנסות מהפעלת מגרשי חניה
938	2,796		הכנסות מתמיכה עירונית
25,102	37,767		הכנסות אחרות
6,284	7,502	14	עלות ההכנסות
10,218	13,295		שכר ונלוות
10,900	10,956		אחזקת אצטדיונים וחניונים
5,651	6,357		פחת
33,053	38,110		הוצאות תפעול אחרות
(7,951)	(343)	15	הפסד גולמי
661	741		הוצאות שיווק ומכירה
5,105	5,745		הוצאות הנהלה וכלליות
(13,717)	(6,829)	16	הפסד תפעולי
24	20		הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
753	387		הוצאות מימון, נטו
(14,494)	(7,236)	18	הפסד לפני מסים על הכנסה
(163)	(60)		מסים על ההכנסה
(14,657)	(7,296)		הפסד השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	הפסדים צבורים	תקבולים על חשבון מניות אלפי ₪	קרנות הון ופרמיה	הון המניות	
(5,748)	(259,159)	11,290	212,276	29,845	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2020</u>
-	-	(11,290)	11,177	113	הנפקת מניות
13,174	-	13,174	-	-	תקבולים על חשבון מניות
(14,657)	(14,657)	-	-	-	הפסד כולל
(7,231)	(273,816)	13,174	223,453	29,958	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020</u>
-	-	(13,174)	13,042	132	הנפקת מניות
10,092	-	10,092	-	-	תקבולים על חשבון מניות
(7,296)	(7,296)	-	-	-	הפסד כולל
(4,435)	(281,112)	10,092	236,495	30,090	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

(14,657)	(7,296)	הפסד לתקופה
----------	---------	-------------

ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות בגין:		פחת והפחתות
11,507	11,551	שערוך התחייבויות לתאגידים בנקאים והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(32)	-	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
24	20	שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
*114	10	
11,613	11,581	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

*1,128	(2,094)	ירידה (עלייה) בלקוחות
635	(309)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
788	(428)	ירידה (עלייה) לצדדים קשורים
(694)	(785)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
*(742)	885	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
1,115	(2,731)	

מזומנים נטו שנבעו (ששמשו) מפעילות שוטפת**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

(1,511)	(3,200)	רכישת רכוש קבוע
---------	---------	-----------------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

(11,405)	(33,782)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
13,174	10,092	קבלת תקבולים על חשבון מניות
-	30,000	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
1,769	6,310	

מזומנים נטו שנבעו לפעילות מימון

(1,671)	4,664	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
5,235	3,564	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
*3,564	8,228	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' – תנועות מהותיות שאינן במזומן

248	92	רכישת רכוש קבוע באשראי ספקים
-----	----	------------------------------

*סווג מחדש- ראה ביאור 2'.
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

א. אודות החברה ופעילותה:

היכלי הספורט תל אביב- יפו בע"מ (להלן: "החברה") הינה בבעלותה המלאה של עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה" או "בעלים"). החברה עוסקת בהפעלת וניהול אולמות ואצטדיוני ספורט שבבעלות העירייה: היכל הספורט ביד אליהו, היכל הספורט העירוני – "הדרייב אין" ואצטדיון בלומפילד (להלן - "בלומפילד").

ב. גרעון:

לחברה נגרמו הפסדים בסך של 7,296 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 ולה גרעון בהון לאותו תאריך בסך של 4,435 אלפי ש"ח (נכון לשנת 2020 גרעון בהון בסך של 7,231 אלפי ש"ח). בעל המניות ערב להלוואות החברה מתאגידים בנקאיים. להערכת דירקטוריון והנהלת החברה, תוכל החברה להמשיך ולממן את פעילותה בשנה הקרובה המתחילה במועד החתימה על הדוחות הכספיים.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן :

	31.12.2020	31.12.2021	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות):
	100.1	102.91	לפי מדד בגין
	100.2	102.61	לפי מדד ידוע
	31.12.2020	31.12.2021	
	%	%	
			מדד המחירים לצרכן:
	(0.69)	2.81	לפי מדד בגין
	(0.60)	2.41	לפי מדד ידוע

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. אם טיפול מס לא ודאי השפיע הן על מסים שוטפים, החברה הפעילה שיקול דעת וביצעה אומדנים באופן עקבי למסים השוטפים.

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

ד. הצמדה:

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד מוצגים לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה.

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 לידידת 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 עלויות 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)

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות.

ט. ירידת ערך:

החברה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים לא כספיים המחייבים בחינה לירידת ערך.

החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס, שהוכר בתקופות דיווח קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של הנכס. החברה ביטלה הפסד מירידת ערך של נכס, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בחישוב הסכום בר ההשבה של הנכס מהמועד שבו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. ביטול ההפסד מירידת ערך הגדיל את הערך בספרים של הנכס לסכום הנמוך מבין הסכום בר ההשבה שלו לבין הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בתקופות דיווח קודמות. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים הוקצה לנכסי היחידה, באופן יחסי לערכם בספרים וטופל באופן דומה. הפסד בגין ירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך הוכר מיידית ברווח או הפסד, אלא אם הנכס הוא רכוש קבוע שהוערך מחדש בהתאם למודל ההערכה מחדש, אז הביטול טופל כהגדלה של ההערכה מחדש.

י. סיווג מחדש:

1. החברה סיווגה מחדש בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 סך של 165 אלפי ש"ח וסך של 173 אלפי ש"ח בהתאמה מסעיף זכאים יתרות זכות לסעיף התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו.
2. החברה סיווגה מחדש בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 סך של 185 אלפי ש"ח וסך של 84 אלפי ש"ח בהתאמה מסעיף מזומנים ושווי מזומנים לסעיף לקוחות.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
*3,562	8,201
2	27
*3,564	8,228

שקלים
מטבע חוץ

*סווג מחדש- ראה ביאור ז'.

באור 4 – לקוחות

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
*2,592	4,379
2,208	3,227
1,434	711
6,234	8,317
(406)	(395)
*5,828	7,922

חובות פתוחים
המחאות לגבייה
הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

*סווג מחדש- ראה ביאור ז'.

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
829	531
43	93
-	577
90	70
962	1,271

ביאור

א19

הוצאות מראש
מקדמות לספקים
צדדים קשורים
מקדמות עובדים

באור 6 - רכוש קבוע-

א. ההרכב:

כלי רכב	שיפורים במושכר היכל מנורה (ב')	שיפורים במושכר חנוונים	מיזוג אויר היכל מנורה מבטחים	ריהוט וציוד	סה"כ
שנת 2021					
אלפי ש"ח					
401	174,710	4,372	15,905	7,585	202,973
309	1,258	214	425	1,086	3,292
-	-	-	-	(72)	(72)
710	175,968	4,586	16,330	8,599	206,193
110	144,723	3,537	15,134	4,515	168,019
111	10,380	208	257	595	11,551
-	-	-	-	(52)	(52)
221	155,103	3,745	15,391	5,058	179,518
489	20,865	841	939	3,541	26,675
15%	25%-5%	7%-5%	10%	33%-5%	

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2021
תוספות
גריעת
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר 2021
תוספות
גריעת
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

עלות מופחתת ליום 31
בדצמבר 2021
% פחת

כלי רכב	שיפורים במושכר היכל מנורה (ב')	שיפורים במושכר חנוונים	מיזוג אויר היכל מנורה מבטחים	ריהוט וציוד	סה"כ
שנת 2020					
אלפי ש"ח					
401	174,511	3,530	16,085	7,577	202,104
-	229	842	-	440	1,511
-	(30)	-	(180)	(432)	(642)
401	174,710	4,372	15,905	7,585	202,973
41	134,324	3,362	14,877	4,316	156,920
69	10,399	175	257	607	11,507
-	-	-	-	(408)	(408)
110	144,723	3,537	15,134	4,515	168,019
291	29,987	835	771	3,070	34,954
15%	25%-5%	7%-5%	10%	33%-5%	

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2020
תוספות
גריעת
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר 2020
תוספות
גריעת
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר
2020
% פחת

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.

ההיכל הועמד לרשות החברה לשם ניהולו והפעלתו המסחרית לתקופה בת 20 שנים עד שנת 2023, תמורת 5% מהכנסות השנתיות מתפעול ההיכל.

החברה פנתה לעירייה בפניה מקדמית להארכת זכות החכירה שלה בהיכל מנורה מבטחים בתום תקופת החכירה הנוכחית. 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 11.

ג. מידע נוסף:

אצטדיון בלומפילד - הבעלות על המקרקעין עליו יושב אצטדיון בלומפילד (להלן: "האצטדיון") הינה של עיריית ת"א, לפיכך מלוא ההשקעה בשיפוץ אצטדיון וההשקעה בהצטיידותו אינם רשומים בדוחות הכספיים של החברה. ראה ביאור 21.

באור 7 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
1,020	2,634
2,772	464
3,792	3,098

ספקים ונותני שירותים
המחאות לפרעון

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

א. הרכב

31 בדצמבר		ביאור
2020	2021	
אלפי ש"ח		
*711	968	
781	1,022	
940	1,064	
365	742	
126	482	
388	474	
555	-	א19
*3,866	4,752	

הפרשה לחופשה
עובדים ומוסדות בגין שכר
הוצאות לשלם
מקדמות מלקוחות
הכנסות מראש
מוסדות
צדדים קשורים

ב. יתרה שוטפת בגין השקעות באולמות הספורט המבוצעות ע"י החברה עבור עיריית תל אביב-יפו, אשר אינן נושאות ריבית.

*סווג מחדש- ראה ביאור 2'.

א. הרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
8,314	7,067	פריים-0.23%	הלוואה למימון שיפוץ היכל מנורה מבטחים מתאגיד בנקאי (1)
30,000	-	פריים-0.75%	הלוואה למימון שיפוץ היכל מנורה מבטחים מתאגיד בנקאי (2)
-	30,000	פריים-0.83%	הלוואה למימון שיפוץ היכל מנורה מבטחים מתאגיד בנקאי (3)
2,535	-	5.4%	הלוואה למימון שיפוץ היכל מנורה מבטחים מתאגיד בנקאי (4)
40,849	37,067		
(33,782)	(1,247)		בניכוי - חלויות שוטפות על הלוואות לזמן ארוך
7,067	35,820		

ב. מועדי פירעון

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
33,782	1,247	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
1,247	1,247	שנה שנייה
1,247	1,247	שנה שלישית
1,247	31,247	שנה רביעית
3,326	2,079	שנה חמישית ואילך
40,849	37,067	

ג. מידע נוסף

החברה התקשרה בהסכמים עם תאגידים בנקאיים לצורך העמדת אשראי למימון פרויקטים בהיכל, אשר לתאריך הדוחות הכספיים, הינם בסכום כולל של כ-37 מיליון ש"ח. (אשתקד כ-41 אלפי ש"ח).

להלן פירוט תנאי מתן האשראי:

1. 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%. קיימת ערבות של עיריית תל אביב-יפו לטובת תאגיד בנקאי על מלוא גובה ההלוואה.

2. בשנת 2017 קיבלה החברה הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 30 מיליון ש"ח לתקופה של 4 שנים הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים מינוס 0.75%. הלוואה זו נפרעה בשנת הדוח באמצעות הלוואה בסכום זהה שהחברה נטלה מתאגיד בנקאי אחר. ראה סעיף 3 להלן.

3. בשנת 2021 קיבלה החברה הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 30 מיליון ש"ח לתקופה של 4 שנים הנושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים מינוס 0.83%. קרן ההלוואה תשולם בתשלום אחד ביום 25 באוגוסט 2025. כנגד הלוואה הזו העמידה עיריית תל אביב פקדון בגובה ההלוואה לטובת המלווה.

4. הלוואה בסך של 84 מיליון ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור 5.4% נלקחה מתאגיד בנקאי בשנת 2006. ב-5 השנים הראשונות שולמה ריבית חודשית בלבד וב-10 השנים הבאות (החל משנת 2011) משולמים תשלומי קרן וריבית חודשיים. קיימת ערבות של עיריית תל אביב-יפו לטובת תאגיד בנקאי על גובה ההלוואה כאמור לעיל, ההלוואה נפרעה בשנת הדוח.

4. לחברה היתרי אשראי ממשד הפנים על כל ההלוואות כאמור.

באור 10 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו**הפרשה לפיצויי פיטורין**

התחייבויות החברה והחברות הבנות לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה לעובדיה, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים, 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 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. הדוחות הכספיים כוללים הפרשה בסך כ- 165 אלפי ש"ח בגין התחייבות זו.

באור 11 - 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 נ"ע מסמכים ושטרות אשר ביד הבנק.

ב. התקשרויות**ב1. 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. בשנת 2021 רשמה החברה הוצאה בגין דמי שימוש, כאמור, בסך של כ- 290 אלפי ש"ח (אשתקד כ- 139 אלפי ש"ח).

2. בחודש אפריל 2019 נחתם הסכם הרשאה בין החברה לבין מועדון הכדורסל של מכבי ת"א (להלן: "מכבי"), זאת כהארכה להסכם קודם שהסתיים וסיכומים קודמים שהיו בתוקף. ההסכם מעניק למכבי 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 וכן אולם אירועים, וזאת עד ליום 18 ביוני, 2023. למכבי קיימת אופציה להארכת ההסכם ב- 5 שנים נוספות. בעונת המשחקים 2020/21 (ועד תם ההסכם) דמי השימוש ששולמו על ידי מכבי הסתכמו לסך של 1,848,000 ש"ח (בעונת המשחקים 2019/20 סך של 1,760,000 ש"ח בתוספת מע"מ). בנוסף התמורה בגין השכרת החנות תעמוד על סך של 21,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ לאורך כל תקופת ההסכם.

אשתקד, הנהלת החברה הגיעה לסיכום עם מכבי, לפיו, בשל מגפת הקורונה שפקדה את העולם וישראל, תשלם מכבי בגין כל משחק שתשחק בתקופת המגיפה וככל שיתקיים ללא קהל צופים בעונת המשחקים 2020/21, סך של 18,000 ש"ח פלוס מע"מ. בגין נכסים ושירותים שמכבי לא קיבלה אשתקד בשל המצב החברה פטרה את מכבי מכל תשלום. בנוסף, הנהלת החברה, בשיתוף העירייה, פטרה את מכבי מתשלום בעבור יתרת המשחקים ששוחקו אשתקד במסגרת עונת 2019/20 ובתקופת הקורונה מכל תשלום. עם תחילת עונת המשחקים 2021/2022 חזרה מכבי ת"א לשלם בהתאם להסכם, כאמור.

3. בחודש ספטמבר 2003, נחתם הסכם בין החברה לבין חברת אחוזות החוף בע"מ (להלן: "אחוזות החוף"), חברה קשורה, לפיו העניקה אחוזות החוף לחברה זכות הפעלה של חניון בריכת גלית ברחוב וינגייט בת"א (להלן: "חניון גלית"). תקופת ההסכם הייתה אמור להסתיים ביום 31 בדצמבר 2021. ביום 21 למאי 2020 נדרשה החברה, בעקבות דרישת העירייה, להשיב מיידיית לאחוזות החוף את מרבית שטח החניון ובהתאם לכך, ביוני 2020 הופסקו תשלומי דמי השכירות של החברה. דמי שכירות בסך 168 אלפי ש"ח עבור שנת 2020.

באור 11 - שעבודים, התחייבויות תלויות ערבויות והתקשרויות (המשך)**ב1. התקשרויות בקשר היכל מנורה מבטחים (להלן: "היכל") (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. הנהלת החברה הגיעה לסיכום עם חברת מנורה מבטחים, לפיו, בשל מגפת הקורונה שפקדה את העולם וישראל, ובשל צמצום הפעילות בהיכל בתקופת הדוח, תקבל מנורה מבטחים הפחתה בסך 1,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בתשלומי דמי החסות לשנים 2021 – 2022, במידה ויוחלט על הארכת החוזה, הסכום ייפרס על השנים 2021-2026. בחודש ינואר 2022, שלאחר תאריך המאזן, הודיעה חברת מנורה מבטחים על מימוש האופציה בהתאם להסכם, ולפיכך הוארך ההסכם ב- 8 שנים נוספות.

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.

אשתקד, בשל מגפת הקורונה שפקדה את העולם וישראל, הנהלת החברה שינתה, בהתאם לשיקול דעתה את חלק מהסכמי השכירות, באופן שחלק מהשוכרים שילמו דמי שכירות כאחוז מהפדיון ולא כקבוע בהסכמים. עם חזרת המשק והחברה לפעילות שוטפת רגילה. חזרו השוכרים השונים לשלם דמי שכירות בהתאם להסכמים עליהם הם חתומים.

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. בשנת 2021 רשמה החברה הוצאה בגין דמי שימוש, כאמור, בסך של 607 אלפי ש"ח (אשתקד 393 אלפי ש"ח).

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 של 25%.

החברה סיימה את הקמת החניון בשנת הדוח בעלות כוללת של 220 אלפי ש"ח.

ב2. 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 15% ממחזור ההכנסות השנתיות וזאת עד למחזור של 150 אלפי ש"ח ותוספת בשיעור של 25% מההכנסות הגבוהות ממחזור בסך של 150 אלפי ש"ח.

בשנת 2021 רשמה החברה הוצאה בגין דמי שימוש, כאמור, בסך של 103 אלפי ש"ח (אשתקד 43 אלפי ש"ח).

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

ב. התקשרויות (המשך)

ב2. התקשרויות בקשר לאצטדיון בלומפילד (להלן: "האצטדיון") (המשך)

בהצטיידותו בוצעו ע"י עיריית ת"א. החברה מחייבת את עיריית ת"א בגין הרכישות שממבוצעות בשוטף לטובת הצטיידות האצטדיון בריהוט, מערכות וכי"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 300,000 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 הבסיסי על סך 6,000,000 ש"ח כולל מע"מ של האצטדיון כפי שנקבע בהסכם ההפעלה בהתבסס על הערכת שווי של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי עד לתקרה בסכום של 500,000 ש"ח (כולל מע"מ) ובשיעור של 15% מהקטנת סכום הגרעון השנתי בסכום של 500,000 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. בשנת הדוח רשמה החברה הוצאות בגין דמי שימוש, כאמור, בסך של 278 אלפי ש"ח (אשתקד 80 אלפי ש"ח).

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. בהתאם להסכם העניקה החברה לקבוצה הרשאה לשימוש באצטדיון, מתקניו ומקומות חניה כמוגדר בהסכם בתמורה לסך של 1,880,000 ש"ח בתוספת מע"מ בעונת המשחקים 2019/20, בנוסף תשלם הקבוצה סך של 35,000 ש"ח בתוספת מע"מ לעונה עבור כל תא צפיה בו תעשה שימוש במהלך העונה. בנוסף תשלם הקבוצה סך של 200,000 ש"ח בתוספת מע"מ לעונה עבור שימוש במסכי הLED לפרסום. בתקופת הארכת ההתקשרות תגדל התמורה בשיעור של 10% באופן חד פעמי. אשתקד הנהלת החברה, הגיעה להסכמות עם הקבוצה, לפיהם, הקבוצה תשלם סך של 18,000 ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל משחק ששוחק, בתקופת הדוח, במסגרת עונת המשחקים 2020/21, וזאת עקב השלכות מגפת הקורונה. בנוסף, הנהלת החברה, בשיתוף עם העירייה, פטרה את הקבוצה מתשלום בעבור יתרת המשחקים ששוחקו אשתקד, במסגרת עונת 2019/20 ובתקופת הקורונה, מכל תשלום.

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. בהתאם להסכם העניקה החברה לקבוצה הרשאה לשימוש באצטדיון, מתקניו ומקומות חניה כמוגדר בהסכם בתמורה לסך של 970,000 ש"ח בתוספת מע"מ בעונת המשחקים 2019/20, בנוסף תשלם הקבוצה סך של 35,000 ש"ח לעונה בתוספת מע"מ עבור כל תא צפיה בו תעשה שימוש במהלך העונה. במהלך שנת 2019 הקבוצה שילמה עבור 6 תאי צפיה אותם שכרה מהחברה. בנוסף תשלם הקבוצה סך של 120,000 ש"ח בתוספת מע"מ לעונה עבור שימוש במסכי הLED לפרסום. בתקופת הארכת ההתקשרות תגדל התמורה בשיעור של 10% באופן חד פעמי. אשתקד הנהלת החברה, הגיעה להסכמות עם הקבוצה, לפיהם, הקבוצה תשלם סך של 18,000 ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל משחק ששוחק, בתקופת הדוח, במסגרת עונת המשחקים 2020/21, וזאת עקב השלכות מגפת הקורונה. בנוסף, הנהלת החברה, בשיתוף עם העירייה, פטרה את הקבוצה מתשלום בעבור יתרת המשחקים ששוחקו, אשתקד, במסגרת עונת 2019/20 ובתקופת הקורונה מכל תשלום.

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 נוספות עד וכולל עונת 2023/24. בהתאם להסכם העניקה החברה לקבוצה הרשאה לשימוש באצטדיון, מתקניו ומקומות חניה כמסודר בהסכם בתמורה לסך של 970,000 ש"ח בתוספת מע"מ בעונת המשחקים 2019/20. בנוסף, תשלם הקבוצה סך של 35,000 ש"ח בתוספת מע"מ עבור כל תא צפיה בו תעשה שימוש במהלך העונה. הקבוצה תשלם סך של 120,000 ש"ח בתוספת מע"מ לעונה, עבור שימוש במסך LED לפרסום ככל שיוקצו באצטדיון בין הטריבונות.

ב. התקשרויות (המשך)

ב2. התקשרויות בקשר לאצטדיון בלומפילד (להלן: "האצטדיון") (המשך)

בהתאם לתוספת להסכם, הקבוצה תהיה זכאית להנחה בגובה 20% בגין כל משחק בית עם תפוסת קהל קטנה מ- 3,000 איש, לפיכך הקבוצה חויבה עבור עונת 2019/20 בסכום של 776,000 ש"ח בתוספת מע"מ. בתקופת הארכת ההתקשרות תגדל התמורה בשיעור של 10% באופן חד פעמי. אשתקד הנהלת החברה, הגיעה להסכמות עם הקבוצה, לפיהם, הקבוצה תשלם סך של 18,000 ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל משחק ששוחק, אשתקד, במסגרת עונת המשחקים 2020/21, וזאת עקב השלכות מגפת הקורונה. בנוסף, הנהלת החברה, בשיתוף עם העירייה, פטרה את הקבוצה מתשלום בעבור יתרת המשחקים ששוחקו במסגרת עונת 2019/20, ובתקופת הקורונה מכל תשלום. במסגרת הסכם בין עיריית תל אביב לבין הקבוצה, משלמת העירייה את מלוא התשלומים שהקבוצה חייבת לחברה לפי הסכם זה.

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 עם אופציה שקיימת לחברה להארכת ההסכם ב- 5 שנים נוספות. בתמורה ישלם בר הרשות לחברה עבור הפעלת המזנונים סך של 3,076,000 ש"ח, בתוספת מע"מ לשנה או 25% מהפדיון, כגובה מבניהם. בנוסף, עבור שירותי הסעדה באירועים ישלם בר הרשות לחברה 15% מהיקף הכנסותיה בשנה משירותים אלו, למעט שירותי הסעדה במשחקים של הקבוצות הביתיות המשחקות באצטדיון, בגינם ישלם "בר הרשות" לחברה 5% בלבד מהיקף הכנסות. החל מחודש מרץ 2020, ובשל מגפת הקורונה, הנהלת החברה הגיעה להסכמות עם בר הרשות לפיו הם ישלמו 10% מדמי הזיכיון השנתיים בתקופת הקורונה (החל ממרץ 2020 ועד יוני 2021) בה נפגעה פעילותו, ולא התאפשרה לו פעילות סדירה באצטדיון. סך ההכנסות בשנת 2021 מסתכמים לסך של 2,061,000 ש"ח (אשתקד 704,000 ש"ח). במקביל הנהלת החברה, האריכה לבר הרשות את תקופת ההתקשרות עימה בתקופה המקבילה לתקופת השבתת הפעילות.

8. ביום 18 ביולי 2019, נחתם הסכם בין החברה לבין צד ג' (להלן: "המפרסם") לפיו מעניקה החברה למפרסם זכות מיתוג של ספסלי השחקנים באצטדיון למשך 3 עונות משחקים החל מעונת 2019/20, בתוספת אופציה הארכת של המפרסם לעונה נוספת ובסך הכל 3 עונות משחקים נוספות. בתמורה ישלם המפרסם לחברה סך של 170,000 ש"ח בתוספת מע"מ לכל עונת משחקים. הנהלת החברה האריכה את ההתקשרות עם המפרסם ב- 3 חודשים נוספים, במקביל לתקופת השבתת הפעילות באצטדיון, עקב נגיף הקורונה.

ב3. התקשרויות בקשר להיכל קבוצת שלמה (להלן: "קבוצת שלמה")

9. 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. בחודש מרץ 2020, הוארך ההסכם עד ליום 1 בנובמבר, 2024 בתנאים זהים. – ראה ביאור ב'17.

10. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2022, נחתם הסכם בין החברה לבין קבוצת הפועל תל אביב בכדורסל (להלן: "הפועל") לפיו מעניקה החברה להפועל הרשאה לשימוש בהיכל קבוצת שלמה לצורכי משחקים ואימונים, לתקופה של 5 שנים החל מעונת המשחקים 2021/22, לפיו מעניקה החברה להפועל הרשאה לשימוש בהיכל קבוצת שלמה לצורכי אימונים ומשחקים בתמורה לדמי הרשאה כדלקמן: 500,000 ש"ח בתוספת מע"מ לעונה או 21,000 ש"ח בתוספת מע"מ למשחק ותשלום עבור על כל אימון. בעונת 2021/22 הפועל תשלם סך של 500,000 ש"ח בתוספת מע"מ. אשתקד הנהלת החברה הגיעה לסיכום עם הפועל, לפיו, בשל מגפת הקורונה שפקדה את העולם וישראל, תשלם הפועל בגין כל משחק שתשחק בתקופת המגיפה וככל שיהיה ללא קהל צופים, סך של 15,500 ש"ח בתוספת מע"מ.

11. 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". תמורת מתן זכות החסות תשלם קבוצת שלמה סך כולל של 10 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אפריל 2015. בין היתר קיבלה קבוצת שלמה את כל זכויות החסות והמיתוג בהיכל.

ב. התקשרויות (המשך)

ב3. התקשרויות בקשר להיכל קבוצת שלמה (להלן: "קבוצת שלמה")

הנהלת החברה הגיעה לסיכום עם חברת ש. שלמה רכב בע"מ, לפיו, בשל מגפת הקורונה שפקדה את העולם וישראל, ובשל צמצום הפעילות בהיכל בתקופת הדוח, תקבל ש. שלמה הפחתה בסך כ- 560,000 ש"ח פלוס מע"מ בתשלומי דמי החסות לשנים 2020-2021 בנוסף לאמור לעיל, האריכה הנהלת החברה לנותן החסות את תקופת ההתקשרות בשנתיים נוספות ועד ליום 31 באוגוסט 2025.

ב4. התקשרויות עם חברה קשורה – מרכז הספורט הלאומי (להלן: "מרכז הספורט")

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 ושיווקים 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 הבסיסים") 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 הבסיסים"). בנוסף לדמי הניהול הבסיסים 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 הבסיסים. 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 אומן 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.

ג. התחייבויות תלויות

בחודש פברואר 2020, קיבלה החברה מכתב התראה בטרם הגשת בקשה לאישור תובענה ייצוגית בטענה, לכאורה, כי החברה אינה עושה די כדי למנוע את תופעת העישון באצטדיון בלומפילד. החברה דוחה את כל הטענות שמופנות כלפיה. בהתאם להערכת יועציה המשפטיים של החברה, טרם הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית לבית המשפט, ולכן לא ניתן להעריך מה סיכויי התביעה.

ד. ערבויות

החברה העמידה, בחודש אוקטובר 2017, למשרד הכלכלה בסך 12 אלפי ש"ח עבור עמידה בתוכנית השקעות שאושרה לחברה.

באור 12 - הון עצמי

הרכב:

31 בדצמבר 2020		31 בדצמבר 2021	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
כמות המניות			
10,693	10,693	10,693	10,693
1	1	1	1
2,256	4,000	2,388	4,000
12,950	14,694	13,082	14,694

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 13 - הכנסות

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
296	1,172
294	294
0-	263
348	1,067
938	2,796

הכנסות מתאי צפיה
דמי שכירות עבור אנטנות סלולאריות
הכנסות מוולדרום מרכז הספורט
אחרות

באור 14 – עלות ההכנסות

31 בדצמבר		ביאור
2020	2021	
אלפי ש"ח		
2,247	2,085	
1,334	1,206	
957	1,013	
719	1,424	117
306	362	
88	267	
5,651	6,357	

מיסים ואגרות
סדרנות ואבטחה
ביטוחים
דמי שימוש לצדדים קשורים
אחזקת רכב תפעול
שונות

באור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
2,637	2,811
810	975
607	595
234	351
226	252
206	231
128	142
63	63
194	325
5,105	5,745

שכר ונלוות
משפטיים, תביעות ושירותים מקצועיים
פחת ציוד וריהוט
כבודים, מתנות וקנסות
תקשורת דואר וטלפונים
אחזקת כלי רכב
משרדיות ואחזקת משרד
מיסים ואגרות
שונות

באור 16 - הוצאות מימון, נטו

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
730	370
23	17
753	387

ריבית והפרשי הצמדה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
עמלות בנק ושונות

באור 17 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. הרכב

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
-	495
-	82
-	577

נכסים שוטפים:

חייבים ויתרות חובה

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

עיריית תל אביב

התחייבויות שוטפות:

זכאים ויתרות זכות

עיריית תל אביב (*)

4,303	3,320
4,303	3,320

(*) דמי שימוש בגין חניוני אצטדיון בלומפילד, היכל מנורה מבטחים, היכל קבוצת שלמה וחניונים לעיריית
תל אביב (ראה מידע נוסף בבאור 11ב).

ב. עסקאות עם צדדים קשורים המשתקפות בדוח רווח והפסד

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
5,509	3,791
168	-
2,247	2,148
129	290
393	607
122	381
75	145
-	263

ביאור

(1)2ב11

(3)1ב11

(1)1ב11

(6)1ב11

(1)2ב11

3ב11

4ב11

הכנסות דמי ניהול וכיסוי הגרעון אצטדיון בלומפילד

הוצאות בגין שכירות חניון גלית

מסי עירייה שוטפים

דמי שימוש היכל מנורה מבטחים

דמי שימוש חניון היכל מנורה מבטחים

דמי שימוש חניוני בלומפילד (אמץ + חניוני בלומפילד)

דמי שימוש היכל קבוצת שלמה

הכנסות נטו מחברה קשורה

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 2021 ו-2020 הינם 23%.

ג. שומות מס סופיות

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2015.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס:

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2021 לסך של כ- 263 מיליון ש"ח. (אשתקד כ-248 מיליון ש"ח)
לא הוכרו נכסי מסים נדחים בגין הפסדים עסקיים להעברה ובגין הפרשים זמניים אחרים, בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

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	
2020	2021
אלפי ש"ח נומינלי	

*3,564	8,228
*5,828	7,922
961	1,271
10,353	17,421

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

34,838	26,560
45,191	43,981

נכסים לא שוטפים

רכוש קבוע

33,782	1,247
3,792	3,098
*3,866	4,752
3,748	3,320
45,187	12,417

התחייבויות שוטפות

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

7,067	35,820
*284	294
7,351	36,114

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

(7,347)	(4,550)
45,191	43,981

גרעון בהון עצמי

*סווג מחדש- ראה ביאור ז'.

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

ד. דוחות החברה על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח נומינליים		
25,102	37,767	הכנסות
33,053	38,110	עלות ההכנסות
(7,951)	(343)	הפסד גולמי
661	741	הוצאות שיווק ומכירה
5,105	5,745	הוצאות הנהלה וכלליות
(13,717)	(6,829)	הפסד תפעולי
24	20	הוצאות אחרות
753	387	הוצאות מימון, נטו
(14,494)	(7,236)	הפסד לפני מסים על הכנסה
163	60	מסים על ההכנסה
(14,657)	(7,296)	הפסד השנה

ה. דוח על השינויים בהון (גרעון)

הון המניות	קרנות הון ופרמיה	תקבולים על חשבון מניות	יתרת הפסד	סה"כ	
אלפי ש"ח נומינלי					
12,837	212,370	11,290	(242,361)	(5,864)	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2020</u>
113	11,178	(11,290)	-	-	הנפקת מניות
-	-	13,174	-	13,174	תקבולים על חשבון מניות
-	-	-	(14,657)	(14,657)	הפסד השנה
12,950	223,548	13,174	(257,018)	(7,347)	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020</u>
132	13,042	(13,174)	-	-	הנפקת מניות
-	-	10,092	-	10,092	תקבולים על חשבון מניות
-	-	-	(7,296)	(7,296)	הפסד השנה
13,082	236,590	10,092	(264,314)	(4,550)	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>