

היכלי הספורט תל אביב - יפו בע"מ

דוחות כספיים ליום של 31 בדצמבר 2022

היכלי הספורט תל אביב - יפו בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

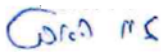
3	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6	דוחות על השינויים בהון
7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-25	באורים לדוחות הכספיים

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 2022 ו-2021, 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 2022 ו-2021 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,
1 במאי, 2023

ליום 31 בדצמבר		באור
2021	2022	
אלפי ש"ח		
8,228	8,153	3
7,922	8,449	4
1,271	2,582	5
17,421	19,184	

נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

26,675	24,901	6
44,096	44,085	

נכסים לא שוטפים
רכוש קבוע

1,247	1,247	9
3,098	4,518	7
4,752	6,035	8
3,320	3,612	17
12,417	15,412	

התחייבויות שוטפות
חלויות שוטפות
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
בעל מניות

35,820	34,573	9
294	488	10
36,114	35,061	

התחייבויות לא שוטפות
הלוואות מתאגיד בנקאי
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

(4,435)	(6,388)	12
---------	---------	----

גרעון בהון העצמי

44,096	44,085	
---------------	---------------	--

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

 רו"ח קרינה גרופר - גרודינסקי סמנכ"לית כספים	 עו"ד מאור בנימיני מנכ"ל	 רמזי גבאי יו"ר הדיקטוריון	1 במאי 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	---	--	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
			הכנסות
7,964	10,831		שכר דירה ודמי ניהול בגין השכרת שטחים (כולל מזנונים)
4,744	6,780		הכנסות מאירועי ספורט
6,167	11,392		הכנסות מהופעות, אירועי בידור וכנסים
4,052	4,237		הכנסות ממתן חסויות ופרסום
8,253	8,833		הכנסות מהפעלת מגרשי חניה
3,791	3,226		הכנסות מתמיכה עירונית
2,796	3,497	13	הכנסות אחרות
37,767	48,796		
			עלות ההכנסות
7,502	8,432		שכר ונלוות
13,295	20,543	14	אחזקת אצטדיונים וחניונים
10,956	8,888		פחת
6,357	7,638	15	הוצאות תפעול אחרות
38,110	45,501		
(343)	3,295		רווח (הפסד) גולמי
741	1,081		הוצאות שיווק ומכירה
5,745	6,820	16	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,829)	(4,606)		הפסד תפעולי
20	100		הפסד הון מממוש רכוש קבוע
387	415	17	הוצאות מימון, נטו
(7,236)	(5,121)		הפסד לפני מסים על הכנסה
(60)	(100)	19	מסים על ההכנסה
(7,296)	(5,221)		הפסד השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון המניות	קרנות הון ופרמיה	תקבולים על חשבון מניות אלפי ₪	הפסדים צבורים	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2021				
29,958	223,453	13,174	(273,816)	(7,231)
132	13,042	(13,174)	-	-
הנפקת מניות				
-	-	10,092	-	10,092
תקבולים על חשבון מניות				
-	-	-	(7,296)	(7,296)
הפסד השנה				
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021				
30,090	236,495	10,092	(281,112)	(4,435)
101	9,991	(10,092)	-	-
הנפקת מניות				
-	-	3,268	-	3,268
תקבולים על חשבון מניות				
-	-	-	(5,221)	(5,221)
הפסד השנה				
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022				
30,191	246,486	3,268	(286,333)	(6,388)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

הפסד לשנה (5,221) (7,296)

ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**התאמות בגין:**

11,551	9,729	פחת והפחות
20	29	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
10	194	שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
11,581	9,952	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(2,094)	(527)	עלייה בלקוחות
(309)	(1,311)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(428)	292	ירידה (עלייה) לצדדים קשורים
(785)	1,057	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
885	1,284	עלייה בזכאים ויתרות זכות
(2,731)	795	

1,554 5,526

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע (7,622) (3,200)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה (7,622) (3,200)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(33,782)	(1,247)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
10,092	3,268	קבלת תקבולים על חשבון מניות
30,000	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
6,310	2,021	מזומנים נטו שנבעו לפעילות מימון

4,664	(75)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
3,564	8,228	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
8,228	8,153	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' – תנועות מהותיות שאינן במזומן

רכישת רכוש קבוע באשראי ספקים 362 92

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 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. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן :

<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	
102.91	108	מדד המחירים לצרכן (בנקודות):
102.3	107.7	לפי מדד בגין
		לפי מדד ידוע
<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	
%	%	
2.81	4.95	מדד המחירים לצרכן:
2.41	5.3	לפי מדד בגין
		לפי מדד ידוע

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

הדוחות הכספיים מציינים להוראות לכללי 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 20.

באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**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.

באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**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 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.

באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**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.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
8,201	8,153
27	-
8,228	8,153

שקלים
מטבע חוץ

באור 4 – לקוחות

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
4,379	5,849
3,227	2,017
711	981
8,317	8,848
(395)	(398)
7,922	8,449

חובות פתוחים
המחאות לגבייה
הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 5 – חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
531	872
93	59
577	1,545
70	106
1,271	2,582

ביאור

הוצאות מראש
מקדמות לספקים
בעל מניות עיריית תל אביב
הלוואות לעובדים

באור 6 - רכוש קבוע-**א. ההרכב:**

כלי רכב	שיפורים במושכר היכל מנורה מבטחים (ב')	שיפורים במושכר חניונים	מיזוג אויר היכל מנורה מבטחים	ריהוט וציוד	סה"כ
שנת 2022					
אלפי ש"ח					

710	175,968	4,586	16,330	8,599	206,193
14	1,718	660	617	4,975	7,984
-	-	-	-	(289)	(289)
724	177,686	5,246	16,947	13,285	213,888

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2022
תוספות
גריעות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

221	155,103	3,745	15,391	5,058	179,518
117	8,068	311	392	841	9,729
-	-	-	-	(260)	(260)
338	163,171	4,056	15,783	5,639	188,987

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2022
תוספות
גריעות
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

386	14,515	1,190	1,164	7,646	24,901
15%	5%-25%	5%-7%	10%	33%-5%	

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022
% פחת

כלי רכב	שיפורים במושכר היכל מנורה מבטחים (ב')	שיפורים במושכר חניונים	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

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2021
תוספות
גריעות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2021
תוספות
גריעות
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

489	20,865	841	939	3,541	26,675
15%	25%-5%	7%-5%	10%	33%-5%	

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
% 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 המשווערת - 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 למעט כלי רכב שונים. ראה ביאור 11.

באור 7 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
2,634	2,923
464	1,595
3,098	4,518

ספקים ונותני שירותים
המחאות לפרעון

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

א. הרכב

31 בדצמבר		ביאור
2021	2022	
אלפי ש"ח		
968	1,330	
1,022	1,054	
1,064	1,926	
742	721	
-	432	
482	-	17 א
474	572	
4,752	6,035	

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

א. הרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
7,067	5,820	פריים-0.23%	הלוואה למימון שיפוץ היכל מנורה מבטחים מתאגיד בנקאי (1)
30,000	30,000	פריים-0.83%	הלוואה למימון שיפוץ היכל מנורה מבטחים מתאגיד בנקאי (2)
37,067	35,820		
(1,247)	(1,247)		
35,820	34,573		בניכוי - חלויות שוטפות על הלוואות לזמן ארוך

ב. מועדי פירעון

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
1,247	1,247	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
1,247	1,247	שנה שנייה
1,247	31,247	שנה שלישית
31,247	1,247	שנה רביעית
2,079	832	שנה חמישית ואילך
37,067	35,820	

ג. מידע נוסף

החברה התקשרה בהסכמים עם תאגידים בנקאיים לצורך העמדת אשראי למימון פרויקטים בהיכל, אשר לתאריך הדוחות הכספיים, הינם בסכום כולל של כ-36 מיליון ש"ח. (אשתקד כ-37 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. אשתקד קיבלה החברה הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 30 מיליון ש"ח לתקופה של 4 שנים הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים מינוס 0.83% קיים פקדון של עיריית תל אביב-יפו במלוא גובה ההלוואה המופקד בתאגיד הבנקאי. קרן ההלוואה תשולם בתשלום אחד ביום 25 באוגוסט 2025.

3. 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 2020, הושגו הסכמות בין עירית ת"א לבין משרד האוצר בנוגע לזכויות עובדים בתאגידי עירית 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 – 136 אלפי ש"ח בגין התחייבות זו, בהתאם לעקרונות ההסכם, כאמור.

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**11. 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 2022 רשמה החברה הוצאה בגין דמי שימוש, כאמור, בסך של כ- 497 אלפי ש"ח (אשתקד כ- 290 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, אשר היא מימשה אותה, לאחר תאריך המאזן. בעונת המשחקים 2021/22 (ועד תום ההסכם) דמי השימוש ששולמו על ידי מכבי הסתכמו לסך 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. סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן.

3. לחברה הסכמים שונים עם צד ג' (להלן: "בר הרשות") לפיהם מעניקה החברה לבר הרשות זכות הפעלה של מערך ההסעדה הכולל בהיכל ולרבות הפעלת מסעדות וכן הסכם להפעלת מזנוני ההיכל הסכמים אלו באים לסיומם ב- 30.6.2023.

בר הרשות משלם תמורת הפעלת המזנונים סך של כ- 1,200 אש"ח בשנה או 25% מהפדיון, כגבוה מביניהם, בנוסף, עבור שירותי הסעדה באירועים ובתאי הצפיה משלם בר הרשות 8% מהיקף ההכנסות השנתיות. סך הכנסות החברה בגין התקשרויות אלו בשנת הדוח מסתכמות לסך של כ- 1,900 אש"ח (אשתקד – 1,438 אש"ח).

באור 11 - שעבודים, התחייבויות תלויות ערבויות והתקשרויות (המשך)**11. 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. בחודש ינואר 2022, הודיעה חברת מנורה מבטחים על מימוש האופציה בהתאם להסכם, ולפיכך הוארך ההסכם ב- 8 שנים נוספות. התמורה בשנים 2022-2025 תעמוד ע"ס 2.3 מ"ש"ח בתוספת מע"מ לשנה ובשנים 2026-2030 תעמוד ע"ס 2.5 מ"ש"ח בתוספת מע"מ לשנה. כל הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן כאמור לעיל.

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. בשנת 2022 רשמה החברה הוצאה בגין דמי שימוש, כאמור, בסך של 597 אלפי ש"ח (אשתקד 607 אלפי ש"ח). החברה פועלת להארכת ההסכם מול עיריית תל אביב - יפו.

8. 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 הדוח.

החברה רשמה בשנת 2022 הוצאה בגין דמי שימוש, כאמור, בסך של 36 אלפי ₪.
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 2.1 מ"ש"ח בתוספת מע"מ בשנה. על אף האמור לעיל ובשל עיכוב בהצבת המתקן, הגיעו הצדדים, לאחר תאריך המאזן, להבנות בנוגע למועד תחילת ההסכם והוא יחל מיום 10 בדצמבר 2022.

22. 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. בשנת 2022 רשמה החברה הוצאה בגין דמי שימוש, כאמור, בסך של 78 אלפי ש"ח (אשתקד 103 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 בהצטיידותו בוצעו ע"י עיריית ת"א. החברה מחייבת את עיריית ת"א בגין הרכישות שממבוצעות בשוטף לטובת הצטיידות האצטדיון בריהוט, מערכות וכיו"ב. החברה חתמה על הסכם עיריית ת"א ביום 10 בפברואר 2021,

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

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 של האצטדיון כפי שיאושר מדי שנה עד לתקרת חסכון של 500,000 ש"ח (כולל מע"מ) ובשיעור של 15% מהקטנת סכום הגרעון השנתי, כאמור לעיל, בסכום של 500,000 ש"ח (כולל מע"מ) ומעלה.

3. בחודש מאי 2020, נחתם הסכם שימוש בין החברה לבין העיריה 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 292 אלפי ש"ח (אשתקד 278 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 לכל עונה. 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 החד לפרסום. בתקופת הארכת ההתקשרות תגדל התמורה בשיעור של 10% באופן חד פעמי. בנוסף הקבוצה משכירה חנות בשטח האצטדיון בתמורה שנתיים של כ-227 אש"ח בתוספת מע"מ.

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 לכל עונה. בנוסף תשלם הקבוצה סך של 35,000 ש"ח לעונה בתוספת מע"מ עבור כל תא צפיה בו תעשה שימוש במהלך העונה. בנוסף תשלם הקבוצה סך של 120,000 ש"ח בתוספת מע"מ לעונה עבור שימוש במסכי החד לפרסום. בתקופת הארכת ההתקשרות תגדל התמורה בשיעור של 10% באופן חד פעמי. בנוסף, הקבוצה המחזיקה, במהלך תקופת הדוח, זכות לזכיון מטעמה להתקשר בהסכם שכירות עם החברה, להשכרת חנות אוהדים באצטדיון בתמורה לתשלום של כ-126 אש"ח בתוספת מע"מ לשנה.

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 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 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 לד לפרסום ככל שיוקצו באצטדיון בין הטריבונות.

בהתאם לתוספת להסכם, הקבוצה תהיה זכאית להנחה בגובה 20% בגין כל משחק בית עם תפוסת קהל קטנה מ-3,000 איש, בנוסף במהלך שנת הדוח נחתמה תוספת להסכם, לפיה, ככל שהקבוצה תשחק במסגרת הליגה הלאומית, הרי שתניתן לה הנחה נוספת בשיעור 20% באופן שסך דמי השימוש באצטדיון יעמדו ע"ס 620,800 ש"ח בתוספת מע"מ לעונה בתקופת הארכת ההתקשרות תגדל התמורה בשיעור של 10% באופן חד פעמי במסגרת הסכם בין עיריית תל אביב לבין הקבוצה, משלמת העיריה את מלוא התשלומים שהקבוצה חייבת לחברה לפי הסכם זה.

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

7. ביום 4 באוגוסט 2019, נחתם הסכם בין החברה לבין צד ג' (להלן: "בר הרשות") לפיו מעניקה החברה לבר הרשות זכות הפעלה של מערך ההסעה 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 כ- 3 מ"ח, בתוספת מע"מ לשנה או 25% מהפדיון, כגובה מבניהם. בנוסף, עבור שירותי הסעה באירועים ישלם בר הרשות לחברה 15% מהיקף הכנסותיה בשנה משירותים אלו, למעט שירותי הסעה במשחקים של הקבוצות הביתיות המשחקות באצטדיון, בגינם ישלם "בר הרשות" לחברה 5% בלבד מהיקף ההכנסות. סך ההכנסות בשנת 2022 מסתכמים לסך של 3,225 א"ח (אשתקד 2,061 א"ח). במקביל הנהלת החברה, האריכה לבר הרשות את תקופת ההתקשרות עימה בתקופה המקבילה לתקופת השבתת הפעילות בתקופת הקורונה.

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 הארכה 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. ההסכם הסתיים בחודש ספטמבר 2022.

2.3. 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 17ב'.

10. 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, לפיו מעניקה החברה להפועל הרשאה לשימוש בהיכל קבוצת שלמה לצרכי 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. בעונות 2021/22 ו- 2022/23 הפועל שילמה סך של 500,000 ש"ח בתוספת מע"מ לכל עונה.

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.

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.

ב.4. התקשרות עם חברה קשורה – מרכז הספורט הלאומי (להלן: "מרכז הספורט")

12. 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 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 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 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 הניהול 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 אמן 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.

ג. התחייבויות תלויות

1. בחודש פברואר 2022 הוגשה תביעת לשון הרע כנגד החברה ונושא משרה בה בסך 200 אש"ח. החברה ונושא המשרה דוחים את הטענות שמופנות כלפיהם. בהתאם להערכת יועציה המשפטיים של החברה, טרם התקיים דיון בתביעה ולכן לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה, החברה לא כללה הפרשה בדוחותיה הכספיים.
2. בחודש מרץ לאחר תאריך המאזן, הוגשו 2 בקשות לתביעות ייצוגיות כנגד החברה, עירית תל אביב- יפו וכנגד נושאי משרה בה, בנוגע לאי אכיפת עישון בזמן משחקים שמתקיימים במתקניה. הנזק הנעמד בתביעות הללו עומד על כ- 5 מ"ח. בהתאם להערכת יועציה המשפטיים 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.

ד. ערבויות

החברה העמידה, בחודש אוקטובר, 2017 ערבות למשרד הכלכלה בסך 12 אלפי ש"ח עבור עמידה בתוכנית השקעות שאושרה לחברה. החברה האריכה את הערבות הזו בחודש אפריל 2022.

באור 12 - הון עצמי**הרכב:**

31 בדצמבר 2021		31 בדצמבר 2022	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
כמות המניות			
10,693	10,693	10,693	10,693
1	1	1	1
2,388	4,000	2,489	4,000
13,082	14,694	13,183	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 אחרות

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,172	1,666
294	305
263	180
-	110
1,067	1,236
2,796	3,497

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

באור 14 – אחזקת אצטדיונים וחניונים

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
772	950
1,677	2,184
4,106	6,006
1,971	3,031
370	1,238
306	890
2,792	4,268
304	636
305	439
692	901
13,295	20,543

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

באור 15 – עלות הכנסות אחרות

31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
2,085	2,300	17ב	מיסים ואגרות
1,206	2,024		סדרנות ואבטחה
1,013	1,063		ביטוחים
1,424	1,713		דמי שימוש לצדדים קשורים
362	349		אחזקת רכב תפעול
267	189		שונות
6,357	7,638		

באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
2,811	3,193	שכר ונלוות
975	1,054	משפטיות, תביעות ושירותים מקצועיים
595	841	פחת ציוד וריהוט
351	422	כבודים, מתנות ותרומות
252	265	תקשורת דואר וטלפונים
231	278	אחזקת כלי רכב
142	206	משרדיות ואחזקת משרד
63	64	מיסים ואגרות
325	497	שונות
5,745	6,820	

באור 17 - הוצאות מימון, נטו

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
370	406	ריבית והפרשי הצמדה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים עמלות בנק ושונות
17	9	
387	415	

באור 18 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים**א. הרכב**

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
-	1,034
495	229
90	63
585	1,326
10	29
482	-
3,320	3,612
3,812	3,641

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**

עיריית תל אביב - יפו - חוב שוטף
הכנסות מראש עיריית תל אביב
עיריית תל אביב - יפו (*)

(*) 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**1. הרכב**

31 בדצמבר		ביאור
2021	2022	
אלפי ש"ח		
3,791	3,226	(1)2ב11 הכנסות דמי ניהול וכיסויי הגרעון אצטדיון בלומפילד
263	183	4ב11 הכנסות נטו מחברה קשורה
1,424	1,713	דמי שימוש (2):
15	130	עלות שימוש במתקנים של חברה קשורה

2. פירוט דמי שימוש

31 בדצמבר		ביאור
2021	2022	
אלפי ש"ח		
290	497	(1)1ב11 דמי שימוש היכל מנורה מבטחים
608	667	(6)1ב11 דמי שימוש חניון היכל מנורה מבטחים
381	370	(1)2ב11 דמי שימוש חניוני בלומפילד (אמץ + חניוני בלומפילד)
145	179	3ב11 דמי שימוש היכל קבוצת שלמה
1,424	1,713	

באור 19 - מסים על ההכנסה**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 2022 ו-2021 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 2022 לסך של כ- 270 מיליון ש"ח. (אשתקד כ-263 מיליון ש"ח)
לא הוכרו נכסי מיסים נדחים בגין הפסדים עסקיים להעברה ובגין הפרשים זמניים אחרים, בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

באור 20 - 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	
2021	2022
אלפי ש"ח נומינלי	

		נכסים שוטפים
		מזומנים ושווי מזומנים
		לקוחות
		חייבים ויתרות חובה
8,228	8,153	
7,922	8,449	
1,271	2,582	
17,421	19,184	
		נכסים לא שוטפים
26,560	24,784	רכוש קבוע
43,981	43,968	

		התחייבויות שוטפות
		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
		התחייבויות לספקים ונותני שירותים
		זכאים ויתרות זכות
		צדדים קשורים
1,247	1,247	
3,098	4,518	
4,752	6,035	
3,320	3,612	
12,417	15,412	

		התחייבויות לא שוטפות
		הלוואות לזמן ארוך
		התחייבות בגין התחייבויות לעובדים, נטו
35,820	34,573	
294	488	
36,114	35,061	

(4,550)	(6,505)	גרעון בהון עצמי
43,981	43,968	

באור 20 - תמצית נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס (המשך)

ד. דוחות החברה על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח נומינליים			
37,767	48,796	הכנסות	
38,110	45,502	עלות ההכנסות	
(343)	3,294	רווח (הפסד) גולמי	
741	1,081	הוצאות שיווק ומכירה	
5,745	6,820	הוצאות הנהלה וכלליות	
(6,829)	(4,607)	הפסד תפעולי	
20	100	הוצאות אחרות	
387	415	הוצאות מימון, נטו	
(7,236)	(5,122)	הפסד לפני מסים על הכנסה	
60	100	מסים על ההכנסה	
(7,296)	(5,222)	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					
12,950	223,548	13,174	(257,019)	(7,347)	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
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	(264,315)	(4,551)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
101	9,991	(10,092)	-	-	הנפקת מניות
-	-	3,268	-	3,268	תקבולים על חשבון מניות
-	-	-	(5,222)	(5,222)	הפסד השנה
13,183	246,581	3,268	(269,536)	(6,505)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022