

המשכן לאמנויות הבמה בע"מ

דוחות כספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

תוכן הענייניםעמוד

1	דוח רואי החשבון המבקרים
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הפעילויות
4	דוח על השינויים בנכסים נטו
5	דוחות על תזרימי המזומנים
6-18	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של המשכן לאמנויות הבמה בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי של המשכן לאמנויות הבמה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023 ואת הדוח על הפעילויות, הדוח על השינויים בנכסים נטו והדוח על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותו תאריך. 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 משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

גורודנסקי ביטראן ושות'
רואי חשבון

29 באפריל, 2026

ליום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
1,724	5,009	5,982	4	נכסים שוטפים
6,967	2,766	903	5	מזומנים ושווי מזומנים
249	-	-	9	חייבים ויתרות חובה
8,940	7,775	6,885		פרויקטים שוטפים, נטו
				סה"כ נכסים שוטפים
7,980	7,402	6,825	6	רכוש קבוע
16,920	15,177	13,710		סה"כ נכסים
4,583	7,315	3,620	7	התחייבויות שוטפות
684	428	1,461	8	ספקים ונותני שירותים
-	739	1,685	9	זכאים ויתרות זכות
5,267	8,482	6,766		פרויקטים שוטפים, נטו
				סה"כ התחייבויות שוטפות
318	362	372	10	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
1,536	3,536	3,536	11	נכסים נטו
7,980	7,402	6,825		תקבולים ע"ח הון מניות
1,819	(4,605)	(3,789)		מקורות לרכוש קבוע
11,335	6,333	6,572		עודף (גרעון) מצטבר מפעילויות
16,920	15,177	13,710		סה"כ נכסים נטו
				סה"כ התחייבויות ונכסים נטו


נעמה בן זור
מנהל/ית


גלעד זמורה
יו"ר דירקטוריון

29 באפריל 2026
תאריך אישור הדוחות
הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
18,090	17,487	14,649	13	הכנסות מפעילות
14,540	13,510	9,235	14	עלויות ישירות של הפעילות
3,550	3,977	5,414		עודף הכנסות (הוצאות) מפעילות
5,078	5,070	5,193	15	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,528)	(1,093)	221		עודף (גרעון)
3	-	-		רווח הון ממכירת רכוש קבוע
(1,525)	(1,093)	221		עודף (גרעון) לפני הוצאות מימון
(14)	(16)	18		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(1,539)	(1,109)	239		עודף (גרעון) לשנת הדוח

נכסים נטו			
ללא הגבלה			
סה"כ	לפעילויות שוטפות	ששימשו לרכוש קבוע	תקבולים ע"ח הון מניות *
ש"ח	ש"ח	אלפי	
12,874	2,808	8,530	1,536
יתרות ליום 1 בינואר 2023			
שינויים בשנת 2023			
(1,539)	(1,539)	-	-
גרעון לשנה			
-	659	(659)	-
סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת			
-	109	109	-
ששימשו לרכוש קבוע			
11,335	1,819	7,980	1,536
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023			
שינויים בשנת 2024			
2,000	-	-	2,000
תקבול ע"ח מניות			
*** (5,893)	*** (5,893)		
ביטול יתרות צדדים קשורים***			
(1,109)	(1,109)	-	-
גרעון לשנה			
-	615	(615)	-
סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת			
-	(37)	37	-
ששימשו לרכוש קבוע			
6,333	(4,605)	7,402	3,536
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024			
שינויים בשנת 2025			
239	239	-	-
עודף לשנה			
-	577	(577)	-
סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת			
-	-	-	-
ששימשו לרכוש קבוע			
6,572	(3,789)	6,825	3,536
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025			

* ראה ביאור 11

*** ראה ביאור 12 (א) (4)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(1,539)	(1,109)	239
(3,912)	8,280	724
(5,451)	7,171	963
(109)	(37)	-
69	44	10
(40)	7	10
-	2,000	-
-	(5,893)	-
-	(3,893)	-
(5,491)	3,285	973
7,215	1,724	5,009
1,724	5,009	5,982

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
עודף (גרעון) לשנת הדוח
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים
מפעילות שוטפת - נספח א'
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
רכישת נכסים קבועים, נטו
גידול / (קיטון) בהתחייבות לזמן ארוך
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעולות מימון
תשלום ע"ח מניות
תיקון קרנות**
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עלייה / (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

**ראה ביאור 12(א)(4)

נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות ותזרימי מזומנים		
577	615	659
1,863	4,201	(1,493)
(3,695)	2,732	(1,043)
1,033	(256)	489
946	988	(2,524)
147	7,685	(4,571)
724	8,280	(3,912)

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
ירידה / (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה / (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון
עליה / (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות
עליה / (ירידה) בפרויקטים בביצוע

ביאור 1 - הגדרות

בדוחות כספיים אלה :

החברה	- המשכן לאמנויות הבמה (חברה מוגבלת בערבות).
המשכן	- המבנה הממוקם במרכז "גולדה מאיר" בתל אביב ומשמש כמרכז תרבות עירוני אשר כולל את פעילות האופרה הישראלית ופעילות תיאטרון הקאמרי.
עירייה	- עיריית תל אביב - יפו.
בניין הבימה	- חברת בניין הבימה בע"מ.
האופרה	- האופרה הישראלית תל אביב - יפו.
הקאמרי	- נאמנות התיאטרון הקאמרי של תל אביב.
בניין הקאמרי	- בניין הקאמרי (1961) בע"מ.
הסינמטק	- סינמטק תל אביב.
מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
סכום מותאם	- סכום נומינלי היסטורי, שהותאם למדד בהתאם להוראות גילויי דעת 23, 36 ו- 50 של לשכת רואי חשבון בישראל.
דיווח כספי מותאם	- דיווח כספי המבוסס על הוראות גילויי דעת 23, 36 ו- 50 של לשכת רואי חשבון בישראל.
מועד מעבר	- המועד שלאחריו יחל הדיווח הכספי הנומינלי, עפ"י תקן חשבונאות מס' 12, דהיינו 31 בדצמבר 2002.
סכום מדווח	- סכום מותאם למועד המעבר, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.
נכסים נטו	- ההפרש בין נכסי החברה לבין התחייבויותיה.
הגבלה	- הגבלה על השימוש בנכסים נטו, שנקבעה על פי התניות של תורמים, תומכים או מענקים לחברה.
הגבלה בעלת אופי זמני	- הגבלה הפוקעת, או מוסרת, עם קרות אירוע מסוים, או עם חלוף זמן, או שניתן לקיימה או להסירה בביצוע פעולות מסוימות, הכל בהתאם להתניות התורמים או הגורמים החיצוניים שנתנו את המקורות.
צדדים קשורים	- כמשמעותם בגילויי דעת 29 ו- 69 של לשכת רואי חשבון בישראל, ובתקן חשבונאות 5 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
קרנות מיועדות	- קרנות כספיות המשריינות תקציבים מיוחדים למטרות ספציפיות בין בשימושים שוטפים ובין לשימושים עתידיים.
קרן אחזקה	- מיועדת לצרכי אחזקה, פיתוח והצטיידות ב-"אגפי הקאמרי והאופרה". כספי הקרן מופקדים בחשבון בנק נפרד ע"ש החברה.

ביאור 2 - כללי

- א. 1. החברה נרשמה אצל רשם החברות ביום 27 ביולי 1986 כחברה פרטית מוגבלת בערבות, ללא הון מניות. מספר החברה ברשם החברות הוא 511139164.
2. ביום 24 בינואר 1993 אישר משרד הפנים את הצטרפותה של עיריית תל-אביב יפו (להלן העירייה) לחברה והפיכתה לתאגיד עירוני.

ב. מטרות החברה ותפקודה :

1. מטרת היסוד של החברה הייתה לרכז אולמות תרבות תחת "קורת גג אחת" ובכך ליעל ולהוזיל את תחזוקת האולמות, לרבות שיפורים ושיפוצים לצורך שמירה ושדרוג של איכות המבנים מחד, ומאידך לאפשר מקסום יעילות ושירותים הן לגופי האומנות והן לקהל הרחב.
2. ביום 21 באוקטובר 1993 הוסכם בין החברה לעירייה, כי החברה תקים על קרקע בבעלות העירייה, את המבנה המיועד לאופרה במסגרת "המשכן לאמנויות הבמה" והחל מחודש דצמבר 1996, משמשת החברה כחברת ניהול ותפעול, בכל הקשור לתפעולו השוטף של המשכן.
3. על פי החלטה משותפת של מועצת העירייה והנהלת החברה (מנובמבר 2000), נקבעה חלוקת תפקידים בכל הקשור להפעלת המבנה בין הפונקציה הניהולית / תפעולית בנושאי תחזוקה שוטפת (לרבות שיפוצים במידת הצורך) שתבוצע ע"י החברה, לבין נושאי האמנות שיבוצעו ע"י האופרה והקאמרי. בהתאם להחלטה הנ"ל, נחתמו הסכמים בין החברה לבין הקאמרי והאופרה בדבר השתתפותן בכיסוי ההוצאות של החברה.
4. החברה מבצעת מעת לעת פרויקטים בהתאם לקביעת העירייה.
5. החברה הינה מוסד ציבורי על פי סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה ונחשבת כמלכ"ר (מוסד ללא כוונת רווח), לצורך חוקי המס.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. כללי :

- הדוחות הכספיים נערכו על פי גילוי דעת 69 של לשכת רואי חשבון בישראל (על תיקוניו בתקן חשבונאות מס' 5) בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים.

ב. בסיס הצגת הדוחות הכספיים :

- עד ליום 31 בדצמבר 2002 הוצגו הדוחות הכספיים בישראל בסכומים מותאמים.
- החל מיום 1 בינואר 2003 (לאחר כניסתו לתוקף של תקן חשבונאות 12), עורכת החברה את הדוחות הכספיים בסכומים מדווחים.

ג. אופן הצגת הדוחות הכספיים :

1. יתרת הנכסים נטו, ממוינת לקבוצות משנה, תוך הבחנה בין :
 - נכסים נטו שלא קיימת הגבלה לגבי אופן השימוש בהם.
 - נכסים נטו שקיימת הגבלה לגבי אופן השימוש בהם.
 - נכסים נטו לגביהם קיימת הגבלה בעלת אופי זמני, עקב ייעודם למטרות מוגדרות.
 - נכסים נטו ללא הגבלה, ששימשו לרכוש קבוע.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. הדוח על הפעילויות כולל את כל ההכנסות וההוצאות בתקופת הדיווח. "הכנסות" כוללות את ההכנסות שהתקבלו ושצמחו בתקופה ללא כל הגבלה על השימוש בהן וכן את אותו חלק של הנכסים נטו שהוגבלו ואשר שוחררו במהלך התקופה מהתניות. "הוצאות" כוללות גם את ההוצאות שמומנו ממקורות שהוגבלו על ידי הגורם ממנו נתקבלו.
3. הדוח על השינויים בנכסים כולל:
 - א. תנועות כספיות ממקורות חיצוניים בשנת הדוח לאחת מקבוצות המשנה המפורטות לעיל.
 - ב. תנועות כספיות פנימיות בין אותן קבוצות משנה (לרבות כיסוי הוצאות הפחת).

ד. בסיס רישום :

החברה רושמת את נכסיה, התחייבויותיה, השינויים בנכסים נטו שהוגבלו, הכנסותיה והוצאותיה על בסיס צבירה.

ה. מזומנים ושווי מזומנים :

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, לרבות מלוות ממשלתיים סחירים וכן פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ו. רכוש קבוע :

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות, בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לאורך תקופת החיים השימושיים בנכסים כדלקמן:

	%
מבנה וצמודי מבנה	4
רהוט וציוד משרדי	7 - 33
קטנוע	15

ז. ירידת ערך נכסים :

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 15, הקובע את הטיפול החשבונאי בירידת ערך נכסים. החברה בוחנת בכל תאריך מאזן, אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות, שכתוצאה מהם קיימת אפשרות לירידת ערך בפריטים מסוימים ברכוש הקבוע, בין עלותם בספרים לבין הסכום שהינו בר השבה לגביהם. במידה והתשובה חיובית זוקפת החברה את ההפרש בגין ירידת הערך, לדוח רווח והפסד. סכום בר השבה של נכס קבוע - כאשר הנכס משמש את החברה בפעילותה השוטפת, יקבע לפי הגבוה שבין מחיר המימוש נטו של הנכס לבין עלותו המופחתת בספרי החברה. כאשר הנכס מהווה נכס מניב להכנסות החברה מדמי שכירות, יקבע לפי הערך הנוכחי של תזרים המזומנים הצפוי מהמשך השימוש הצפוי בנכס לרבות מחירו בעת המימוש בעתיד.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הקצבות בגין פעילות אמנותית אחרת:

החל משנת 2018, נכללות הקצבות העירייה לפעילות אמנותית אחרת במסגרת סעיף פרויקטים שוטפים נטו (ביאור 9) בדוח על המצב הכספי.

ט. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) מטבע הפעילות של החברה הינו שקל חדש. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו, נכללים בדוחות הכספיים לפי השערים היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל לתאריך המאזן.
- (2) נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס המדד שפורסם בגין החודש שהסתיים בתאריך המאזן.
- (3) להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן (*) ועל שער החליפין של הדולר של ארה"ב:

דולר ארה"ב	מדד המחירים לצרכן (*)	
3.19	120.41	31 בדצמבר 2025
3.647	117.31	31 בדצמבר 2024

שיעור השינוי באחוזים:

12.53	2.64	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
0.557	3.24	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

(*) המדד בגין החודש בו הסתיימה התקופה (בסיס ממוצע 2012)

י. שימוש באומדנים בדוחות הכספיים:

בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשה הנהלת החברה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים וביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

יא. המשך קיומה ופעילותה של החברה מותנה בהעמדת משאבים כספיים על ידי בעלי המניות של החברה או גורמים מממנים אחרים.

ביאור 4 – מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
936	2,243	2,422	שוטף
279	805	1,946	קרן "אחזקה" אופרה - ח-ן יעודי
233	1,411	906	קרן "אחזקה" קאמרי - ח-ן יעודי
272	546	464	סינמטק - ח-ן יעודי
-	-	241	חילוט ערבות - ח-ן יעודי
1,720	5,005	5,979	
2	2	1	קופה קטנה
2	2	2	קופת מט"ח
1,724	5,009	5,982	

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
6,022	2,475	237	צדדים קשורים
418	219	-	חייבים אחרים
-	-	191	הוצאות מראש
253	72	475	המחאות לגביה
6,693	2,766	903	
285	217	229	הרכב:
3,575	693	-	עיריית ת"א
-	8	8	האופרה
2,318	1,407	-	בניין הקאמרי
118	150	-	תיאטרון הקאמרי
6,296	2,475	237	בניין הבימה

ביאור 6 - רכוש קבוע**א. הרכב:**

ליום 31 בדצמבר					
2023	2024	2025			
סה"כ	סה"כ	סה"כ	מחשבים	ציוד וריהוט	מבנים (1)
		ש"ח	אלפי		
313,818	313,910	313,947	114	3,830	310,003
117	37	-	-	-	-
(25)	-	-	-	-	-
313,910	313,947	313,947	114	3,830	310,003
עלות :					
יתרה לתחילת השנה					
תוספות					
גריעות					
יתרה לסוף השנה					
פחת שנצבר :					
(305,288)	(305,930)	(306,545)	(70)	(3,272)	(303,203)
(659)	(615)	(577)	(22)	(42)	(513)
17	-	-	-	-	-
(305,930)	(306,545)	(307,122)	(92)	(3,314)	(303,716)
7,980	7,402	6,825	22	516	6,287
עלות מופחתת					

(1) החברה הינה "בר רשות" לצורכי השימוש במשכן, שנבנה על קרקע בבעלות העירייה. תקופת השימוש מוארכת מעת לעת. נכון למועד הדוחות הכספיים, תקופת השימוש בתוקף עד ליום 24.12.2026.

ב. הרכב - עלות מופחתת מבנים:

2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
3,550	3,236	2,923	בניין "המשכן" - אגף האופרה
3,743	3,543	3,343	הפטיו באגף של ה"קאמרי"
21	21	21	השקעה בתכנון הפטיו של ה"אופרה"
7,833	6,800	6,287	סה"כ

ביאור 7 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
2,081	5,132	3,386	
2,502	2,183	234	אשראי פתוח
4,583	7,315	3,620	המחאות לפרעון

ביאור 8 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
274	-	-	
-	-	428	
-	-	294	בנין הקאמרי
147	139	47	תיאטרון הקאמרי
263	289	692	האופרה
684	428	1,461	מוסדות
			אחרים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

באור 9 – פרויקטים שוטפים, נטו

2023	2024	2025								
סה"כ	סה"כ	סה"כ	פעילות אמנותית אחרת(7)	המרכז הגאה(6)	אחרים(5)(*)	סינמטק שוטף(4)	סינמטק שיפוץ(3)	קרן אחזקה "אופרה" (2)	קרן אחזקה "קאמרי"(1)	
2,275	(249)	739	-	(191)	(253)	(1,161)	564	116	1,664	מקורות מימון יתרה לתחילת השנה עיריית תל אביב
20,134	20,682	21,652	2,900	1,876	15,605	1,271	-	-	-	
1,500	1,500	1,500	-	-	-	-	-	750	750	העברת לקרן אחזקה דמי שכירות
1,510	935	1,512	-	-	-	616	-	467	429	
25,419	22,868	25,403	2,900	1,685	15,352	726	564	1,333	2,843	
(25,668)	(22,129)	(22,866)	(2,900)	(1,876)	(15,401)	(1,071)	-	(622)	(996)	הוצאות הוצאות שוטפות כולל מימון מיון שנים קודמות דמי ניהול השקעות ברכוש קבוע
-	-	(194)	-	-	-	-	-	(97)	(97)	
-	-	(658)	-	-	-	(658)	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(25,668)	(22,129)	(23,718)	(2,900)	(1,876)	(15,401)	(1,729)	(1,729)	(719)	(1,093)	
(249)	739	1,685	-	(191)	(49)	(1,003)	564	614	1,750	

(2-1) ביאור 12א(4) וכן כולל תב"רים עירוניים

(3-7) תקציבים ייעודיים (תב"ר) שנתקבלו מהעירייה

(*) פרויקטים שונים – תיאטרון גשר, עבודות במשכן, מגדלי מים וכד'

ביאור 10 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

- א. בהתאם לדיני העבודה ולהסכמי העבודה בתוקף, חייבת החברה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות, בהתאם לדיני העבודה ולהסכמי העבודה בתוקף ובהתאם למרכיבי השכר אשר לדעת ההנהלה מזכים את העובדים בקבלת פיצויים.
- ב. התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה מכוסה על ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים בפוליסות ביטוח.
- ג. החברה חייבת להשלים לעובדים, עבורם היא מפקידה באופן שוטף כספים בפוליסות ביטוח במידה שיפוטרו ויהיו זכאים לפיצויים, את ההפרש שבין סכום הפיצויים המחושב לפי דיני העבודה לבין הסכום שיצטבר לזכות אותם עובדים בפוליסות ביטוח האמורות. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים בהתחייבות מחד וביעודה מאידך, מאחר שהם אינם בשליטתה ובניהולה של החברה.
- ד. סכום ההתחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד, מבטא את יתרת ההתחייבות לפיצויי פרישה שאינה מכוסה על ידי פוליסות הביטוח, כאמור ב - (ג) לעיל.
- ה. החברה צוברת ימי חופשה לעובדיה בהתאם לחוק.
- ו. למועד הדוחות הכספיים התחייבות החברה בגין ימי חופשה ופיצויי פיטורין, מפורטת כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר			הפרשה לחופשה התחייבות לפיצויים
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
219	263	273	
99	99	99	
318	362	372	

ביאור 11 - תקבולים ע"ח הון המניות

- א. בישיבת ועדת הכספים של עיריית תל-אביב יפו מיום 16 בדצמבר 2002, הוחלט לאשר העברת סך של 550,000 ₪ על חשבון הון המניות של החברה. בתאריך 6 בפברואר 2003, העבירה עיריית תל-אביב את הסכום האמור (הסכום המותאם עפ"י גלויי הדעת החשבונאים, הינו 536 אלפי ₪). עד תאריך אישור הדוחות הכספיים טרם הונפקו המניות. ביום 12 בינואר 2004 התקבלה החלטת בעלי המניות של החברה, לאשר הקצאת 500 מניות בנות ע.נ. של 1 ₪ לעיריית תל-אביב תמורת סכום של 500,000 ₪, מתוך הסך הכולל כאמור לעיל, שקיבלה החברה מהעירייה.
- ב. במהלך שנת 2005 הועבר סך של 1,000,000 ₪ מעיריית תל-אביב יפו לחברה כתקבולים על חשבון מניות של החברה.
- ג. במהלך שנת 2024 הועבר סך של 2,000,000 ₪ מעיריית תל אביב יפו לחברה, כתקבולים על חשבון מניות של החברה.
- ב. בתאריך 5 בדצמבר 2002 אישר מנכ"ל משרד הפנים את התקנון החדש של המשכן הקובע בין היתר על מנת להכניס את מבנה החברה למסגרת חוק החברות החדש, מבנה של הון מניות בסך של 50,000 ₪, המחולק ל - 50,000 מניות בנות 1 ₪ ערך נקוב כל אחת.
- ג. בתאריך 11 בנובמבר 2003 נשלח על ידי היועץ המשפטי של החברה מכתב לרשם החברות בנושא שינוי הון המניות בחברה. עד תאריך אישור הדוחות הכספיים לא בוצע השינוי האמור אצל רשם החברות. מתוך ההון הרשום הוקצו 100 מניות, כדלקמן:
- תשעים וארבע (94) מניות נרשמו ע"ש העירייה ושש (6) מניות נרשמו ע"ש בעלי תפקיד בעירייה אשר יחזיקו במניות אלה בתוקף תפקידם בלבד וכל עוד הם מכהנים בתפקידים כאמור לעיל, בהתאמה. אחריות בעלי המניות של החברה לחובות החברה מוגבלת במניות.

ביאור 11 - תקבולים ע"ח הון המניות (המשך)

- ד. בשנים קודמות הוחל בתהליך ביצוע הפעולות המשפטיות הדרושות לצורך מתן ביטוי פורמאלי לנושא הרישום והקצאה של הון המניות.
- ה. הואיל ועד למועד הדוחות הכספיים טרם הסתיימו הפעולות הפורמליות כאמור לעיל, לרבות רישומן ברשם החברות, הוצגו הסכומים שנתקבלו כ"תקבולים ע"ח הון המניות".
- ו. להלן ריכוז הנתונים לעיל:

<u>פרטים:</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
סעיף א' לעיל	536
סעיף ב' לעיל	3,000
סעיף ג' לעיל (100 ש"ח)	-
	<u>3,536</u>

ביאור 12 – התקשרויות

א. הרכב:

1. הסכם עם "האופרה":
- (א) על פי הסכם מיום 01.01.2001, בין החברה לאופרה, שתוקפו (לרבות תקופת אופציה שהוארכה), עד ליום 31.12.2020, תהיה החברה אחראית לאחזקת הבניין ולתפעולו, והאופרה תקבל רשות שימוש בבניין ורשות שימוש משותפת ברחבה, לביצוע ולניהול הפעילות האופראית והפעילות האומנותית האחרת.
- בתאריך 16.9.20 נחתמה תוספת להסכם אשר מאריכה את תוקף ההסכם ב- 10 שנים עד ליום 31.12.2030.
- (ב) על פי ההסכם, תכסה האופרה באופן יחסי (כפי שנקבע בהסכם) את כל ההוצאות השוטפות של חברת המשכן, לרבות הוצאות ההפעלה והאחזקה של חברת המשכן.
2. הסכם עם "הקאמרי":
- (א) קיים הסכם מיום 1 בנובמבר 2002 בין החברה לקאמרי, שתחולתו ל - 12 שנה, עם אופציה להארכה ל-12 שנים נוספות על פיו החברה תהיה אחראית לאחזקת הבניין ולתפעולו, והקאמרי יקבל רשות שימוש בבניין ורשות שימוש משותפת ברחבה, לביצוע ולניהול פעילות התיאטרון.
- (ב) על פי ההסכם, יכסה הקאמרי באופן יחסי (כפי שנקבע בהסכם) את כל ההוצאות השוטפות של חברת המשכן, לרבות הוצאות ההפעלה והאחזקה של חברת המשכן.
3. על פי ההסכמים הנ"ל - תשלום ההוצאות השוטפות על ידי הצדדים, מתבסס בשלב ראשון על אומדן ומתעדכן רטרואקטיבית, על פי העלויות בפועל, מדי שנה.
- לצורך קביעת התשלום הסופי, מעבירה החברה לצדדים דוח הוצאות שוטפות בגין השנה החולפת, מבוקר על ידי רואה חשבון ובהתאם לדוח זה מבוצעת התחשבנות בין הצדדים בכל הקשור להפרשים בין הסכומים אשר שולמו על פי האומדן, לבין סכומי ההוצאות השוטפות בפועל, על פי הדוח המבוקר.
4. בתאריך 28.4.25 אישר דירקטוריון החברה, בהמלצת הנהלת עיריית ת"א, את מחיקת יתרות החובה של האופרה והקאמרי נכון ליום 31.12.2023 בסך 5,893 אש"ח.
- בנוסף, קבעה עיריית תל אביב מנגנון חדש לחלוקת הוצאות הנהלה וכלליות של חברת המשכן בין הגופים השונים להם היא נותנת שירות. המנגנון החדש יחול החל משנת 2025 והוצאות הנהלה וכלליות של החברה יחולקו באופן הבא: האופרה 32%, הקאמרי 35%, הבימה (חברת בניין הבימה) 15%, בית ליסין (חברת בניין הקאמרי) 10% והסינמטק 8%.
- בשנת 2024 הוצאות הנהלה וכלליות מחולקות בין האופרה והקאמרי בהתאם להסכמים החתומים עימם.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

ביאור 12 – התקשרויות (המשך)

- לגבי העלויות הישירות של הפעילויות של חברת המשכן, הן ממושיכות להיות משויכות לאופרה ולקאמרי בהתאם להסכמים החתומים עימם.
5. על פי ההסכמים הנ"ל - מלבד תשלום ההוצאות השוטפות של הבניין, הוקמה קרן נוספת (להלן: קרן האחזקה והפיתוח) לצרכי אחזקה, פיתוח ושאר הוצאות שאינן נכללות במסגרת האחזקה השוטפת והכל בהסכמות בין הצדדים. על פי ההסכם, אמור כל אחד מהצדדים (אופרה והקאמרי), להעביר מדי שנה סך של 750,000 ש"ח והקרן תיוחד ותופרד בספרי החברה מהפעילות השוטפת, לרבות ניהולה הכספי בחשבון בנק נפרד. הריבית שתיזקף על יתרות הזכות בבנק תתווסף לקרן.
6. על פי הדוחות הכספיים השנתיים של חברת המשכן, הרווח הנקי אשר ייצבר בחברת המשכן מהפעלת מערך שירותי המזון, המשקאות והחנות, יועבר אף הוא לקרן האחזקה והפיתוח, מדי שנה, ובלבד שקרן האחזקה והפיתוח לא תחויב בגירעון (במידה ויהיה) מפעילות זו.
7. לחברה הכנסות שונות מעת לעת.
8. הרכב הכנסות מפעילויות:

2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
7,944	7,831	5,822	האופרה שרותי הפעלה
8,869	8,602	6,406	הקאמרי שרותי הפעלה
16,813	16,438	12,228	

ב. דמי שכירות

1. בשנים קודמות נחתמו הסכמים בין המשכן לגופים שונים, חלקם עבור גופים המנוהלים ע"י המשכן והתמורה בגין דמי השכירות מיוחסת לאותם גופים, וחלקם המתייחסים למשכן. להלן פירוט בדבר ההסכמים המתייחסים לגופים השונים:
- א. נחתם הסכם בין המשכן לבין "קופי טיים" בע"מ (להלן - המפעיל), שתוקפו עד ליום 31.12.2025, אשר הוארך עד ליום 31.12.2027, על פיו קיבל המפעיל זיכיון להפעלת מזנוני הקהל וחדרי אוכל לעובדים, באגף האופרה ואגף הקאמרי. בתמורה לקבלת הזיכיון, משלם המפעיל כדלקמן: סך של 60,001 ש"ח לחודש צמוד למדד או סכום השווה ל 15% מהמחזור השנתי לפי הגבוה מבין השניים.
- ב. קיים הסכם עם גלריה גולדמן להפעלת גלריה במתחם האופרה. התמורה המשולמת עבור השכירות הינה סכום חודשי השווה ל-4,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.
- ג. קיימים הסכמים בין המשכן לבין שוכרים שונים במתחם הסינמטק שהוחל בהפעלתו בחודש דצמבר 2011.
2. בשנים קודמות נחתמו הסכמים בין המשכן לבין חברות סלולר להצבת תא סלולרי זעיר בבניין במטרה לשפר את אותות החברות בבניין. להלן הרכב ההכנסות כאמור:

2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
15	15	15	חברות סלולר

ביאור 12 - התקשרויות (המשך)

ג. דמי ניהול

1. על פי הסכם משנים קודמות שהוארך בתום שנת הדוח ל-5 שנים נוספות, מספקת חברת המשכן שירותי ניהול לבניין הבימה. בגין שירותי הניהול האמורים, מקבלת חברת המשכן סך של 240,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס 12/06).
2. על פי הסכם משנים קודמות מספקת חברת המשכן שירותי ניהול לבניין הקאמרי. בגין שירותי הניהול האמורים, מקבלת חברת המשכן סך של 240,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס 12/06).
3. בחודש דצמבר 2011, נחתם הסכם בין הסינמטק לחברת המשכן, על פיו תספק חברת המשכן שירותי ניהול, בתמורה לסך 240,000 ש"ח.
4. בהתאם להסכם בין עיריית תל אביב-יפו לבין החברה מחודש יולי 2017 תהא זכאית החברה לדמי ניהול מסה"כ עלויות השיפוץ של מבנה "בית ליסין" שבבעלות חברת בניין הקאמרי, השיפוץ הסתיים בשנת 2019.
5. בחודש יולי 2020 אישרה עיריית תל אביב-יפו פרויקט תכנון והקמת מבנה חדש למרכז הגאה, החברה תקבל דמי ניהול בגובה 4% מעלות הפרויקט.
6. בשנת 2025 החליטה עיריית תל אביב-יפו להעביר את פרויקט הבטיחות בתיאטרון גשר לניהול החברה. החברה תקבל דמי ניהול בסך 4%.
7. הרכב הכנסות מדמי ניהול :

2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
323	332	783	בניין הבימה
323	332	530	בניין הקאמרי - בית ליסין
244	240	658	הסינמטק ^(א)
-	-	356	תיאטרון גשר
4	-	-	בית ליסין - דמי ניהול שיפוץ
368	130	64	המרכז הגאה - דמי ניהול שיפוץ
-	-	15	אחרות
1,262	1,034	2,406	

(1) בשנת הדו"ח הכנסות הינן 418 אש"ח שוטף ו-240 אש"ח על חשבון שנים קודמות.

ביאור 13 - הכנסות מפעילויות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
16,813	16,438	12,228	12 א (8)	שירותי הפעלה ודמי שימוש
15	15	15	12 ב (2)	דמי שכירות
1,262	1,034	2,406	12 ג (7)	דמי ניהול
18,090	17,487	14,649		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

ביאורים לדוחות הכספיים

המשכן לאמנויות הבמה בע"מ

ביאור 14 - עלויות ישירות של הפעילויות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
13,881	12,895	8,658
659	615	577
14,540	13,510	9,235

אבטחה, אחזקה ואחרות, נטו
הוצאות פחת

ביאור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
3,686	3,569	4,072
762	928	576
195	208	198
103	87	96
32	-	-
60	82	71
95	99	74
55	32	46
90	65	60
5,078	5,070	5,193

משכורות ונלוות
שירותים מקצועיים
תקשורת ומשרדיות
אחזקת רכב ונסיעות
נסיעות לחו"ל
ביטוח ואגרות
כבודים ומתנות
ספרות והשתלמויות מקצועיות
שונות

ביאור 16 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. להלן היקף העסקאות בתקופת הדוח, שנעשו עם הצדדים הקשורים במהלך העסקים הרגיל של החברה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

18,075 17,472 14,634

הכנסות משירותי הפעלה ודמי ניהול

ב. יתרות - חייבים / (זכאים):

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

285 217 229

עיריית תל - אביב יפו

3,575 693 (294)

האופרה

118 150 =

חברת בניין הבימה

2,318 1,407 (428)

נאמנות תיאטרון הקאמרי

= 8 8

חברת בניין הקאמרי (1961) בע"מ

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

ביאור 17 – תביעות תלויות

ספק לשירותי ניקיון במבנה המשכן לאמנויות הבמה חתם על הסכם התקשרות עם חברת המשכן בתאריך 28.2.2018 לתקופה של שנה ואופציה לארבע תקופות נוספות בנות שנה ובסה"כ ל-5 שנים (כולל האופציות). ההתחשבות מול הספק היתה על בסיס חיוב שעות, בהתאם לתעריף השעתי שנקבע ומתבססת על החתמת שעות נוכחות של העובדים מטעם הספק בתחילת יום עבודה ובסיומו.

הסתבר, כי עם סיום תקופת הקורונה היתה עליה מהותית בחיוב השעות כאשר, למיטב ידיעת עובדי המשכן, לא היתה עליה בפעילות של הבנין ולפיכך לא היתה אמורה להיות עליה בחיובים של הספק.

התקיימו ישיבות ושיחות עם הספק וכן שיחות רבות בין היועץ המשפטי של המשכן לבין ב"כ הספק.

הספק אינו דוחה את הטענות, אך טוען כי העובדים הונו גם אותו ומלין על העובדה שהמשכן לא שילם חוב של כ-1.5 מיליון ₪ בגין חשבונות שנשלחו למשכן.

על פניו החוב הנטען ע"י המשכן עומד על כ-3.5 מיליון ₪.

לטעמו של היועץ המשפטי של המשכן, אין ספק, כי חברת המשכן היתה קורבן להונאה של עובדים מטעם הספק. מו"מ ארוך שנוהל בין הצדדים לא העלה פרי ונראה שאין מנוס מלפנות להליכים משפטיים כנגד הספק.

לדעת היועץ המשפטי של המשכן, בשלב זה קשה להעריך את סיכויי התביעה אך נראה, כי הכף נוטה לכיוון זכיה של המשכן אך קשה לכמת את הסכום.

בתאריך 10.9.2024 אישר הדירקטוריון להגיש תביעה כנגד ספק שירותי הניקיון.

בשנת 2025 הוגשו שתי תביעות (נפרדות) ע"י המשכן וע"י הספק לבית המשפט המחוזי בתל אביב בגין אותה מסכת עובדתית – הסכם התקשרות שנחתם בין הצדדים בשנת 2018, במסגרתו הספק התחייב לתת שירותי ניקוי למשכן. המשכן טוען בתביעתו כי הספק הוציא ממנו כספים במרמה בדרך של זיוף וניפוח שעות עבודה ואילו הספק טוען בתביעתו כי המשכן קיזז שלא כדין סכום שמגיע לסך של כ-2.3 מיליון ₪ וחילט ערבות בסך של כ-240 אלף ₪.

תביעת הספק הוגשה על סך של 2,557,523 ₪

תביעת המשכן הוגשה על סך של 2,552,552 ₪

התיקים מצויים בשלב מקדמי וטרם הוגשו כתבי הגנה (בשתי התביעות).

היועץ המשפטי של המשכן מעריך כי סיכויי תביעת המשכן טובים יותר מאשר סיכויי תביעת הספק.