

המשכן לאמנויות הבמה בע"מ

דוחות כספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
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
6-17	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 2022 ו-2021 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.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו עליהם ממאי 2021 כללו חוות דעת בלתי מסויגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"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 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 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

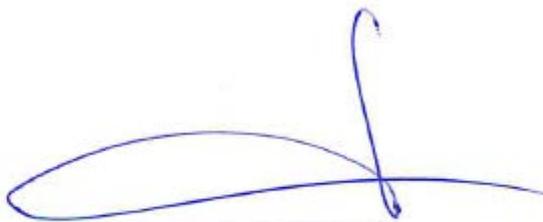
גורודנסקי ביטראן ושות'
רואי חשבון

30 במרץ, 2023

ליום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
* 7,287	14,416	7,215	4	נכסים שוטפים
* 8,240	5,312	11,076	5	מזומנים ושווי מזומנים
15,527	19,728	18,291		חייבים ויתרות חובה
				סה"כ נכסים שוטפים
21,032	8,961	8,530	6	רכוש קבוע
36,559	28,689	26,821		סה"כ נכסים
				התחייבויות שוטפות
1,134	4,145	5,626	7	ספקים ונותני שירותים
114	1,295	195	8	זכאים ויתרות זכות
4,404	3,855	2,275	9	פרויקטים שוטפים, נטו
5,652	9,295	8,096		סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
245	351	249	10	
				נכסים נטו
1,536	1,536	1,536	11	תקבולים ע"ח הון מניות
21,032	8,961	8,530		מקורות לרכוש קבוע
8,094	8,546	8,410		עודף מצטבר מפעילויות
30,662	19,043	18,476		סה"כ נכסים נטו
36,559	28,689	26,821		סה"כ התחייבויות ונכסים נטו

* מוין מחדש


 עו"ד ירון יונן
 מנכ"ל


 עו"ד משה פת
 יו"ר דירקטוריון

30 במרץ 2023
 תאריך אישור הדוחות
 הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
5,140	11,951	21,139	13	הכנסות מפעילות
17,167	20,066	17,197	14	עלויות ישירות של הפעילות
(12,027)	(8,115)	3,942		עודף הוצאות מפעילות
3,132	3,494	4,497	15	הוצאות הנהלה וכלליות
(15,159)	(11,609)	(555)		עודף הוצאות לפני מימון
3	(10)	(12)		הכנסות / (הוצאות) מימון, נטו
(15,156)	(11,619)	(567)		גרעון לשנת הדוח

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

נכסים נטו				
ללא הגבלה				
סה"כ	לפעילויות שוטפות	ששימשו לרכוש קבוע	תקבולים ע"ח הון מניות (*)	
	ש"ח	אלפי		
45,818	11,022	33,260	1,536	יתרות ליום 1 בינואר 2020
				שינויים בשנת 2020
				גרעון לשנה
(15,156)	(15,156)	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	12,476	(12,476)	-	ששימשו לרכוש קבוע
-	(248)	248	-	
30,662	8,094	21,032	1,536	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
				שינויים בשנת 2021
				גרעון לשנה
(11,619)	(11,619)	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	12,114	(12,114)	-	ששימשו לרכוש קבוע
-	(43)	43	-	
19,043	8,546	8,961	1,536	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
				שינויים בשנת 2022
				גרעון לשנה
(567)	(567)	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	659	(659)	-	ששימשו לרכוש קבוע
-	(228)	228	-	
18,476	8,410	8,530	1,536	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) ביאור 11

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
(15,156)	(11,619)	(567)
14,729	18,685	(6,304)
(427)	7,066	(6,871)
(248)	(43)	(228)
(7)	106	(102)
(255)	63	(330)
-	-	-
-	-	-
(682)	7,129	(7,201)
*7,969	7,287	14,416
*7,287	14,416	7,215

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
גרעון לשנת הדוח
ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - **נספח א'**
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים מפעולות מימון
העברה מקרנות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

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

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* הוצג מחדש

נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות ותזרימי מזומנים		
12,476	12,114	659
5,589	2,928	(5,764)
(1,963)	3,011	1,481
(964)	1,181	(1,100)
(409)	(549)	(1,580)
2,253	(6,571)	(6,963)
14,729	18,685	(6,304)

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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

ביאור 1 - הגדרות

בדוחות כספיים אלה :

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

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. מטרת 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, ומאידיך 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 תיקונו 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:

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

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 (*)	
3.519	110.37	31 בדצמבר 2022
3.11	104.85	31 בדצמבר 2021
שיעור השינוי באחוזים :		
13.15	5.2	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
(3.11)	2.8	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

(*) 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 ובביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

ביאור 4 – מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
2,895	10,782	2,616	שוטף
1,969	2,787	3,036	קרן "אחזקה" אופרה - ח-ן יעודי
1,432	489	1,092	קרן "אחזקה" קאמרי - ח-ן יעודי
990	351	451	סינמטק - ח-ן יעודי
7,287	14,409	7,195	
-	2	6	קופה קטנה
-	5	14	קופת מט"ח
*7,287	14,416	7,215	

* מוין מחדש

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
2,541	2,428	9,862	צדדים קשורים (*)
1,446	897	255	חייבים אחרים
4,253	1,987	959	המחאות לגביה (**)
8,240	5,312	11,076	
-	89	191	(*) הרכב:
486	357	4,969	עיריית ת"א
62	360	674	האופרה
680	-	2,083	בניין הקאמרי
1,313	1,622	1,945	תיאטרון הקאמרי
2,541	2,428	9,862	בניין הבימה

* בשנת 2020 בוצע עדכון התחשבנות בכיסוי עלויות בין חברת המשכן לקאמרי והאופרה (ראה ביאור 12).

** מוין מחדש

ביאור 6 - רכוש קבוע

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר							
2020	2021	2022		ציוד	מבנים (1)		
סה"כ	סה"כ	סה"כ	מחשבים	קטנוע	וריהוט		
אלפי ש"ח							
313,299	313,547	313,590	43	25	3,519	310,003	יתרה לתחילת השנה
248	43	228	5	-	223	-	תוספות
-	-	-	-	-	-	-	גריעות
313,547	313,590	313,818	48	25	3,742	310,003	יתרה לסוף השנה
(280,039)	(292,515)	(304,629)	(7)	(12)	(2,959)	(301,651)	פחת שנצבר : יתרה לתחילת השנה
(12,476)	(12,114)	(659)	(15)	(4)	(121)	(519)	תוספות
-	-	-	-	-	-	-	גריעות
(292,515)	(304,629)	(305,288)	(22)	(16)	(3,080)	(302,170)	יתרה לסוף השנה
21,032	8,961	8,530	26	9	662	7,833	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:

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
15,964	4,188	3,869	בניין "המשכן" - אגף האופרה
4,343	4,143	3,943	הפטיו באגף של ה"קאמרי"
21	21	21	השקעה בתכנון הפטיו של ה"אופרה"
20,328	8,352	7,833	סה"כ

ביאור 7 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
908	2,393	3,549	אשראי פתוח
226	1,752	2,077	המחאות לפרעון
1,134	4,145	5,626	

ביאור 8 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
-	706	-	תאטרון הקאמרי
65	59	115	מוסדות
49	530	80	אחרים
114	1,295	195	

באור 9 – פרויקטים שוטפים, נטו

2020	2021	סה"כ	פעילות אמנותית (7) אחרת	המרכז (6) הגאה	אחרים(5)(*)	2022		קרן אחזקה "אופרה" (2)	קרן אחזקה "קאמרי" (1)	
						סינמטק שוטף(4)	סינמטק שיפוץ(3)			
4,813	4,404	3,855	(242)	551	378	(414)	564	1,589	1,429	מקורות מימון
4,453	9,594	13,916	2,900	4,432	2,442	1,940	-	-	2,222	יתרה לתחילת השנה עיריית תל אביב
1,500	1,500	1,500	-	-	-	-	-	750	750	העברת לקרן אחזקה
949	333	245	-	-	-	245	-	-	-	דמי שכירות
11,715	15,831	19,516	2,658	4,983	2,800	1,771	564	2,339	4,401	
(6,603)	(11,976)	(17,241)	(2,658)	(3,480)	(2,688)	(2,441)	-	(987)	(4,987)	הוצאות
(708)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות שוטפות כולל מימון השקעות ברכוש קבוע
(7,311)	(11,976)	(17,241)	(2,658)	(3,480)	(2,688)	(2,441)	-	(987)	(4,987)	
4,404	3,855	2,275	-	1,503	112	(670)	564	1,352	(586)	

(2-1) ביאור 12 א' (4)

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

(*) פרויקטים שונים – 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			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
91	113	155	הפרשה לחופשה
154	238	94	התחייבות לפיצויים
245	351	249	

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.ג. 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. 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.
- 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>אלפי ש"ח</u>	<u>פרטים:</u>
536	סעיף א' לעיל
1,000	סעיף ב' לעיל
-	סעיף ג' לעיל (100 ש"ח)
<u>1,536</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 שהארכה), 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 החברה, 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 החברה, 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. 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.

ביאור 12 – התקשרויות (המשך)

5. 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.

6. לחברה הכנסות שונות מעת לעת.

7. הרכב הכנסות מפעילויות :

*2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
1,764	5,796	10,410	האופרה שרותי הפעלה
2,245	5,214	9,685	הקאמרי שרותי הפעלה
<u>4,009</u>	<u>11,010</u>	<u>20,095</u>	

(*) בשנת הדוח בוצע עדכון התחשבויות בכיסוי עלויות בין חברת המשכן לקאמרי והאופרה.

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,

על פיו קיבל המפעיל זיכיון להפעלת מזונוני 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 :

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
119	56	18	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. הרכב הכנסות מדמי ניהול :

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
290	298	313	בניין הבימה
290	298	313	בניין הקאמרי - בית ליסין
240	240	248	הסינמטק
154	-	-	בית ליסין - דמי ניהול שיפוץ
38	49	152	המרכז הגאה - דמי ניהול שיפוץ
1,012	885	1,026	

ביאור 13 - הכנסות מפעילויות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
4,009	11,010	20,095	12 א (7)	שירותי הפעלה ודמי שימוש
119	56	18	12 ב (2)	דמי שכירות
1,012	885	1,026	12 ג (6)	דמי ניהול
5,140	11,951	21,139		

ביאור 14 - עלויות ישירות של הפעילויות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
4,691	7,952	16,538
12,476	12,114	659
<u>17,167</u>	<u>20,066</u>	<u>17,197</u>

אבטחה, אחזקה ואחרות, נטו
הוצאות פחת

ביאור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
2,446	2,603	3,129
243	212	634
192	324	284
84	115	97
2	-	36
98	93	42
47	48	98
4	39	135
16	60	42
<u>3,132</u>	<u>3,494</u>	<u>4,497</u>

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		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
<u>4,779</u>	<u>11,895</u>	<u>21,121</u>

הכנסות משירותי הפעלה ודמי ניהול

ב. יתרות - חייבים / (זכאים):

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
<u>1,260</u>	<u>89</u>	<u>191</u>
<u>486</u>	<u>357</u>	<u>4,969</u>
<u>1,313</u>	<u>1,622</u>	<u>1,945</u>
<u>680</u>	<u>(706)</u>	<u>2,083</u>
<u>62</u>	<u>360</u>	<u>674</u>

עיריית תל - אביב יפו
האופרה
חברת בניין הבימה
נאמנות תיאטרון הקאמרי
חברת בניין הקאמרי (1961) בע"מ