

המשכן לאמנויות הבמה בע"מ

דוחות כספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

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
6-18	ביאורים לדוחות הכספיים

GORODENSKY, BITRAN & Co. c.P.A. (Isr.)

4 Marmorek st. Tel – Aviv 6425404

TEL: 972-3-6852525

FAX: 972-3-6856685

E-MAIL: gobi_cpa@inter.net.il

גורודנסקי, ביטראן ושות' רואי חשבון

רח' מרמורק 4, תל אביב 6425404

פקס: 03-6856685

טל: 03-6852525

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 2024, 2023 ו-2022 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 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 2024, 2023 ו-2022 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

28 באפריל, 2025

ליום 31 בדצמבר			ביאור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח				
7,215	1,724	5,009	4	נכסים שוטפים
*5,474	6,967	2,766	5	מזומנים ושווי מזומנים
-	249	-	9	חייבים ויתרות חובה
12,689	8,940	7,775		פרויקטים שוטפים, נטו
				סה"כ נכסים שוטפים
8,530	7,980	7,402	6	רכוש קבוע
21,219	16,920	15,177		סה"כ נכסים
5,626	4,583	7,315	7	התחייבויות שוטפות
195	684	428	8	ספקים ונותני שירותים
2,275	-	739	9	זכאים ויתרות זכות
8,096	5,267	8,482		פרויקטים שוטפים, נטו
				סה"כ התחייבויות שוטפות
249	318	362	10	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
1,536	1,536	3,536	11	נכסים נטו
8,530	7,980	7,402		תקבולים ע"ח הון מניות
*2,808	1,819	(4,605)		מקורות לרכוש קבוע
12,874	11,335	6,333		עודף (גרעון) מצטבר מפעילויות
21,219	16,920	15,177		סה"כ נכסים נטו
				סה"כ התחייבויות ונכסים נטו

* מויין מחדש



 נענוך בר זאב

 מנכ"לית



 גלעד דמארי

 יו"ר דירקטוריון

28 באפריל 2025

 תאריך אישור הדוחות

 הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
*15,537	18,090	17,487	13 הכנסות מפעילות
17,197	14,540	13,510	14 עלויות ישירות של הפעילות
(1,660)	3,550	3,977	עודף הכנסות (הוצאות) מפעילות
4,497	5,078	5,070	15 הוצאות הנהלה וכלליות
(6,157)	(1,528)	(1,093)	עודף הוצאות
-	3		רווח הון ממכירת רכוש קבוע
(6,157)	(1,525)	(1,093)	עודף הוצאות לפני מימון
(12)	(14)	(16)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(6,169)	(1,539)	(1,109)	גרעון לשנת הדוח

* מויין מחדש

נכסים נטו				
ללא הגבלה				
סה"כ	לפעילויות שוטפות	ששימשו לרכוש קבוע	תקבולים ע"ח הון מניות *	
	ש"ח	א"פ"י		
19,043	8,546	8,961	1,536	יתרות ליום 1 בינואר 2022
				שינויים בשנת 2022
				גרעון לשנה
** (6,169)	** (6,169)	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	659	(659)	-	ששימשו לרכוש קבוע
-	(228)	228	-	
12,874	2,808	8,530	1,536	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
				שינויים בשנת 2023
				גרעון לשנה
(1,539)	(1,539)	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	659	(659)	-	ששימשו לרכוש קבוע
-	(109)	109	-	
11,335	1,819	7,980	1,536	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
				שינויים בשנת 2024
				תקבול ע"ח מניות
2,000	-	-	2,000	ביטול יתרות צדדים קשורים***
*** (5,893)	*** (5,893)	-	-	גרעון לשנה
(1,109)	(1,109)	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	615	(615)	-	ששימשו לרכוש קבוע
-	(37)	37	-	
6,333	(4,605)	7,402	3,536	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

* ראה ביאור 11
 ** מויין מחדש
 *** ראה ביאור 12 (א) (4)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
(6,169)	(1,539)	(1,109)
(702)	(3,912)	8,280
(6,871)	(5,451)	7,171
(228)	(109)	(37)
(102)	69	44
(330)	(40)	7
-	-	2,000
-	-	(5,893)
-	-	(3,893)
(7,201)	(5,491)	3,285
14,416	7,215	1,724
7,215	1,724	5,009

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
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

* הוצג מחדש
 **ראה ביאור 12(א)(4)

נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

659	659	615
(162)	(1,493)	4,201
1,481	(1,043)	2,732
(1,100)	489	(256)
(1,580)	(2,524)	988
(1,361)	(4,571)	7,685
(702)	(3,912)	8,280

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות ותזרימי מזומנים
 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 :

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

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, ומאיזוך 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 (המשד)

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	הוט 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 (*)	
3.647	117.31	31 בדצמבר 2024
3.627	113.63	31 בדצמבר 2023

שיעור השינוי באחוזים :

0.55	3.24	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
3.07	2.95	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

(*) 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.

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			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
2,616	936	2,243	שוטף
3,036	279	805	קרן "אחזקה" אופרה - ח-ן יעודי
1,092	233	1,411	קרן "אחזקה" קאמרי - ח-ן יעודי
451	272	546	סינמטק - ח-ן יעודי
7,195	1,720	5,005	
6	2	2	קופה קטנה
14	2	2	קופת מטי"ח
7,215	1,724	5,009	

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
**4,260	6,022	2,475	צדדים קשורים (*)
255	418	219	חייבים אחרים
959	253	72	המחאות לגביה
5,474	6,693	2,766	
			הרכב:
191	285	217	עיריית ת"א
**1,322	3,575	693	האופרה (*)
674	-	8	בניין הקאמרי
** 128	2,318	1,407	תיאטרון הקאמרי (*)
1,945	118	150	בניין הבימה
4,260	6,296	2,475	

* בשנת 2022 בוצע עדכון התחשבות בכיסוי עלויות בין חברת המשכן לקאמרי והאופרה (ראה ביאור 12).

** מוין מחדש

ביאורים לדוחות הכספיים

המשכן לאמנויות הבמה בע"מ

ביאור 6 - רכוש קבוע

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר						
2022	2023	2024				
סה"כ	סה"כ	סה"כ	מחשבים	ציוד וריהוט	מבנים (1)	
		ש"ח	אלפי			
313,590	313,818	313,910	85	3,822	310,003	עלות:
228	117	37	29	8	-	יתרה לתחילת השנה
-	(25)	-	-	-	-	תוספות
313,818	313,910	313,947	114	3,830	310,003	גריעות
						יתרה לסוף השנה
(304,629)	(305,288)	(305,930)	(45)	(3,196)	(302,689)	פחת שנצבר:
(659)	(659)	(615)	(25)	(76)	(514)	יתרה לתחילת השנה
-	17	-	-	-	-	תוספות
(305,288)	(305,930)	(306,545)	(70)	(3,272)	(303,203)	גריעות
8,530	7,980	7,402	44	558	6,800	יתרה לסוף השנה
						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:

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
3,869	3,550	3,236	בניין "המשכן" - אגף האופרה
3,943	3,743	3,543	הפטיו באגף של ה"קאמרי"
21	21	21	השקעה בתכנון הפטיו של ה"אופרה"
7,833	7,314	6,800	סה"כ

ביאור 7 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
3,549	2,081	5,132	אשראי פתוח
2,077	2,502	2,183	המחאות לפרעון
5,626	4,583	7,315	

ביאור 8 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
-	274	-	בנין הקאמרי
115	147	139	מוסדות
80	263	289	אחרים
195	684	428	

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

באור 9 – פרויקטים שוטפים, נטו

2022		2023		2024						
סה"כ	סה"כ	סה"כ	פעילות אמנותית (7) אחרת	המרכז הגאה (6)	אחרים (5) (*)	סינמטק שוטף (4)	סינמטק שיפוץ (3)	קרן אחזקה "אופרה" (2)	קרן אחזקה "קאמרי" (1)	
3,855	2,275	(249)	-	1,983	(37)	(900)	564	(585)	(1,274)	מקורות מימון יתרה לתחילת השנה
13,916	20,134	20,682	2,900	3,803	6,872	1,443	-	-	5,664	עריית תל אביב
1,500	1,500	1,500	-	-	-	-	-	750	750	העברת לקרן אחזקה
245	1,510	935	-	-	-	54	-	475	406	דמי שכירות
19,516	25,419	22,868	2,900	5,786	6,835	597	564	640	5,546	
(17,241)	(25,668)	(22,129)	(2,900)	(3,812)	(7,088)	(1,758)	-	(524)	(6,047)	הוצאות שוטפות
-	-	-	-	(2,165)	-	-	-	-	2,165	כולל מימון
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מיון שנים קודמות
										השקעות ברכוש קבוע
(17,241)	(25,668)	(22,129)	(2,900)	(5,977)	(7,088)	(1,758)	-	(524)	(3,882)	
2,275	(249)	739	-	(191)	(253)	(1,161)	564	116	1,664	

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

(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			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
155	219	263	הפרשה לחופשה
94	99	99	התחייבות לפיצויים
<u>249</u>	<u>318</u>	<u>362</u>	

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. 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:

אלפי ש"ח	פרטים:
536	סעיף א' לעיל
3,000	סעיף ב' לעיל
-	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 ממשיכות 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:

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
*6,763	7,944	7,831	האופרה שרותי הפעלה
*7,730	8,869	8,602	הקאמרי שרותי הפעלה
14,493	16,813	16,438	

(* בשנת 2022 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:

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
18	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. הרכב הכנסות מדמי ניהול :

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
313	323	332	בניין הבימה
313	323	332	בניין הקאמרי - בית ליסין
248	244	240	הסינמטק
-	4	-	בית ליסין - דמי ניהול שיפוץ
152	368	130	המרכז הגאה - דמי ניהול שיפוץ
1,026	1,262	1,034	

ביאור 13 - הכנסות מפעילויות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
*14,493	16,813	16,438	12 א (7) שירותי הפעלה ודמי שימוש
18	15	15	12 ב (2) דמי שכירות
1,026	1,262	1,034	12 ג (6) דמי ניהול
15,537	18,090	17,487	

* בשנת הדו"ח 2022 בוצע עדכון התחשבויות בכיסוי עלויות בין חברת המשכן לקאמרי והאופרה (ראה ביאור 12).

ביאורים לדוחות הכספיים

המשכן לאמנויות הבמה בע"מ

ביאור 14 - עלויות ישירות של הפעילויות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
16,538	13,881	12,895
659	659	615
<u>17,197</u>	<u>14,540</u>	<u>13,510</u>

אבטחה, אחזקה ואחרות, נטו
הוצאות פחת

ביאור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
3,129	3,686	3,569
634	762	928
284	195	208
97	103	87
36	32	-
42	60	82
98	95	99
135	55	32
42	90	65
<u>4,497</u>	<u>5,078</u>	<u>5,070</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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

*15,519 18,075 17,472

הכנסות משירותי הפעלה ודמי ניהול

ב. יתרות - חייבים / (זכאים):

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

191 285 217

עיריית תל - אביב יפו

*1,322 3,575 693

האופרה

1,945 118 150

חברת בניין הבימה

*128 2,318 1,407

נאמנות תיאטרון הקאמרי

674 = 8

חברת בניין הקאמרי (1961) בע"מ

*מויין מחדש

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 שעותי, 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. היועץ המשפטי של חברת המשכן עורך את התביעה ומגבש את היקף הנזק וההוכחה שלו.