



הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ

**דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2025**



תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון
6	דוחות על תזרימי המזומנים
8	באורים לדוחות הכספיים



סומך חייקין
רחוב הרטום 8, הר חוצבים
תא דואר 212
ירושלים 9100102
02 531 2000

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ואת הדוחות על הרווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלושת השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. 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 מאיתנו 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 שישמשו 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 המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025, ו-2024 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלושת השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

סומך חייקין
רואי חשבון

25 במאי 2026



31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			רכוש שוטף
3	2	4	מזומנים ושווי מזומנים
10,007	7,622	5	מזומן מיועד
1,180	1,841	6	לקוחות
1,264	829	7	חייבים ויתרות חובה
-	5,294	11	עיריית תל אביב- חשבון שוטף, נטו
12,454	15,588		
			השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
176	85	8	חייבים בגין ביצוע וקידום פרוייקטים לזמן ארוך
24,764	30,272	9	רכוש קבוע, נטו
1,637	1,469	10	רכוש אחר, נטו
26,577	31,826		
39,031	47,414		
			התחייבויות שוטפות
1,794	2,067		משיכות יתר
4,090	4,367	15	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
2,130	7,140		ספקים ונותני שירותים
3,963	-		עיריית תל אביב חשבון שוטף, נטו
1,527	1,337	12	זכאים ויתרות זכות
933	7,814	13	זכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרוייקטים
14,437	22,725		
			התחייבויות לא שוטפות
2,680	2,384	14	זכאים והכנסות מראש לזמן ארוך
18,174	18,424	15	הלוואות לזמן ארוך
1,212	1,252	16	מיסים נדחים
22,066	22,060		
		17	התחייבויות תלויות
2,528	2,629	18	הון עצמי
39,031	47,414		

חגית גרוס- מנכ"ל

רון חולדאי- יו"ר
הדירקטוריון



2023	2024	2025	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
42,447	43,872	49,617	19	הכנסות
39,412	35,927	42,761	20	עלות ההכנסות
3,035	7,945	6,856		רווח גולמי
5,864	6,101	6,252	21	הוצאות הנהלה וכלליות
469	368	463		הוצאות מימון, נטו
(3,298)	1,476	141		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
856	(346)	(40)	22	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(2,442)	1,130	101		רווח (הפסד) נקי לשנה



סה"כ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח				
3,840	3,740	88	12	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(2,442)	(2,442)	-	-	הפסד לשנה
1,398	1,298	88	12	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
1,130	1,130	-	-	רווח לשנה
2,528	2,428	88	12	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
101	101	-	-	רווח לשנה
2,629	2,529	88	12	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025



דוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(2,442)	1,130	101	רווח (הפסד) לשנה
1,529	152	4,325	נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(913)	1,282	4,426	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(2,821)	(1,620)	(7,612)	השקעה ברכוש קבוע
(2,821)	(1,620)	(7,612)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	7,000	5,000	לקיחת הלוואה לזמן ארוך
(3,317)	(3,356)	(4,473)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
-	1,794	273	גידול במשיכת יתר
(3,317)	5,438	800	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
			עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים כולל מזומן מיועד
(7,051)	5,100	(2,386)	
11,961	4,910	10,010	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה כולל מזומן מיועד
4,910	10,010	7,624	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה כולל מזומן מיועד



דוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים		
1,988	2,108	2,272
(856)	346	40
פחת שינוי במיסים נדחים		
1,132	2,454	2,312
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות		
650	331	(661)
90	(374)	435
(859)	869	(9,257)
92	92	91
(1,847)	85	5,010
2,234	(2,479)	(190)
252	(452)	6,881
(215)	(374)	(296)
397	(2,302)	2,013
1,529	152	4,325



באור 1 - כללי

א. הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של עיריית תל-אביב-יפו (להלן "העירייה") החברה התאגדה ביום 11 בנובמבר 1999 והחלה את פעילותה ביום 1 בינואר 2000. החברה עוסקת בייזום, ניהול והשבה של פרויקטים, החל משלב הייזום, כתיבת המכרז ובחירת זוכה ועד שלב הביצוע.

ב. הגדרות

צדדים קשורים- כמשמעותם בתקן חשבונאות מספר 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

ג. מצב תזרימי

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024. בשנת 2024 החברה הגדילה את האשראי ל-9 מיליון שקלים. בנוסף, הרחיבה החברה את הפרויקטים שלה, שיפרה את הרווחיות במספר פרויקטים והיא צופה להמשיך להגדיל את הרווחיות ואת תזרימים המזומנים. החברה מעריכה, כי בהתבסס על האשראי שקיבלה היא תוכל לפרוע את התחייבויותיה ולהמשיך בפעילותה העסקית בשנה הקרובה לפחות.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

מלחמת "חרבות ברזל" החלה ביום ה-7 לאוקטובר 2023. המצב הבטחוני, המשך הלחימה, המתקפות על מדינת ישראל, והשלכות הלחימה על עסקים ועל האוכלוסייה והצעדים שנקטו על ידי ממשלת ישראל כתוצאה מכניסה למערכה זו, השפיעו על הפעילות הכלכלית במדינה. בעקבות המצב הבטחוני פנו זכייני הפרסום בטענה שהחל מתאריך זה חלה פגיעה קשה בענף וביקשו הנחה בדמי הזיכיון. באישור עיריית ת"א יפו ניתנה הנחה לזכיינים אשר פגעה ברווחיות החברה בשנים 2023 ו-2024. ביוני 2025 אירע מבצע "עם כלביא" מול איראן וכתוצאה מהשפעות המערכה ניתנה הנחה חלקית נוספת לזכיינים בגין תקופת המלחמה.

השפעה נוספת של המצב הביטחוני היא על פרויקט מכללת אפקה. עוד בטרם פרוץ המלחמה פרסמה הרשות מכרז לבחירת קבלן ראשי והבנייה הייתה אמורה להתחיל בשנת 2024. עקב המלחמה העיריה החליטה לדחות את הפרויקט ולכן תשלומים שהרשות ציפתה לקבל נדחו. המכרז פורסם בשנת 2025 וברבעון האחרון של השנה החל שלב הבנייה.

לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן. בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרץ הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.

עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות, והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע. בחודש אפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש זמנית.

הנהלת הרשות עוקבת אחר ההתפתחויות הביטחוניות ומבצעת התאמות בהתאם.



באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. בסיס המדידה של הדוחות הכספיים:

- (1) הדוחות ערוכים על בסיס סכומים מדווחים כהגדרתם בתקן 12 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית.
- (2) הסכומים של פריטים לא כספיים מבטאים את עלותם בסכומים מדווחים ואינם מייצגים בהכרח את שווי המימוש או שווי כלכלי עדכני.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת. השקל הינו המטבע ממנו בעיקר היא מושפעת (להלן - "מטבע הפעילות"). בהתאם לכך הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח.

להלן נתונים בדבר המדד:

2024 31 בדצמבר	2025 31 בדצמבר	2024 31 בדצמבר	2025 31 בדצמבר
% השינוי	% השינוי		
3.2	2.6	108.4	111.3

מדד המחירים לצרכן בנקודות
מדד- מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על פי מדד בסיס ממוצע 2022.

ג. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הנחות והערכות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, כולל פיקדונות בתאגידים בנקאיים, לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש. חשבונות בנק המיועדים לפרויקטים ספציפיים, מוצגים בנפרד בסעיף מזומן מיועד.

ב. רכוש קבוע:

הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת שנצבר ולפי הצורך בניכוי הפסדים מירידת ערך. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

7-15	ריהוט וציוד
33	מחשבים
4-10	שיפורים במושכר
5	מתקנים סולאריים



באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. רכוש אחר:

הוצאות הקשורות לקבלת זכויות לשימוש במקרקעין והקמת תשתית טכנית במקרקעין מופחתות בקו ישר על פני תקופת השימוש המשווערת הצפויה מהן.

ד. מיסים על ההכנסה:

מיסים שוטפים:

חבות המס בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס אשר היו בתוקף, לרבות חוקי מס שנחקקו למעשה עד תאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

מיסים נדחים:

המיסים הנדחים מחושבים בשל הפרשים זמניים בין הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס הכנסה וכן בשל הפסדים מפעולות מועברים לצרכי מס. המיסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר יתרות מיסים אלה ייזקפו לדוחות רווח והפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף לתאריך המאזן. סכום המיסים הנדחים הכלול בדוחות רווח והפסד נובע משינויים שחלו ביתרות הנ"ל בשנה השוטפת. מיסים נדחים בחובה מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה יהיה ניתן לנצלם.

ה. הכרה בהכנסות:

הכנסות החברה מדוחות בהתאם לתקן חשבונאות מספר 25 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. ההכנסות ממתן שירותים בגין ניהול פרויקטים נזקפות באופן יחסי על פני תקופת הסכם השירות או עם ביצוע השירות. ההכנסות ממתן זכות שימוש בסיבים נזקפות על בסיס מצטבר. הכנסות בגין פעולות בנייה והקמה של רכוש עבור עיריית תל אביב-יפו, בהן משמשת החברה כמעין סוכנת או כמתווכת עבור העירייה, נרשמו בסכום נטו בדוחות הכספיים (הכנסה מהעירייה בניכוי תשלומים למבצע עבודת הבנייה וההקמה). ראה ביאור 18.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
3	2

קופות

באור 5 - מזומן מיועד

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
10,007	7,622

מזומן מיועד

בהתאם לאישור שהתקבל מרשויות המע"מ בהקשר של סיווג פרויקט מתקנים סולאריים כפעילות עסקית לעניין מע"מ, הרשות מחויבת לנהל את כל הפעילות הכספית הקשורה בפרויקט בחשבון בנק נפרד, ייעודי לפרויקט. יתרת המזומן בחשבון המיועד לפרויקט מתקנים סולאריים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 הסתכם ב-9.1 מיליון ש"ח בהתאמה.

בנוסף, בהתאם להסכם בין עיריית תל אביב ומכללת אפקה מיום 2 בנובמבר 2021, הצדדים להסכם יעבירו לרשות- החברה המבצעת את חלקם בתקציב הפרויקט, לחשבון ייעודי שייפתח עבור הפרויקט על ידי הרשות לצורך בניית מתחם המכללה החדש. יתרת החשבון המיועד לפרויקט אפקה ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 הסתכם ב-2.2 מיליון וב- 877 אלף ש"ח בהתאמה.



באור 6 - לקוחות

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
715	540	חובות פתוחים
437	1,301	הכנסות לקבל
28	-	המחאות לגבייה
1,180	1,841	

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
255	254	הוצאות מראש
224	224	הוצאות מראש בגין פרויקטים
331	351	מס הכנסה מקדמות
454	-	מס ערך מוסף (*)
1,264	829	

(*) בהתאם להחלטת רשויות מס ערך מוסף (להלן מע"מ), החברה רשומה כמלכ"ר וסכומי מס התשומות שהיא משלמת בגין הוצאות בפרוייקטים נזקפים לדוח רווח והפסד. בגין מספר פרויקטים פנתה החברה למע"מ וקבלה אישור מיוחד להכרה כעוסק לצרכי מע"מ.

באור 8 - חייבים בגין ביצוע וקידום פרויקטים לזמן ארוך

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
176	85	הוצאות מראש פרויקט שיתוף רכבים (*)
176	85	

(*) מופחת לאורך חיי הפרויקט החל מיולי 2016 למשך 10 שנים.



באור 9 - רכוש קבוע, נטו

ריהוט וציוד משרדי	מחשבים	שיפורים במושכר	מתקנים סולאריים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

עלות

456	1,111	160	39,103	40,830	יתרה ליום 1 בינואר 2025
11	29	2	7,570	7,612	תוספות במשך השנה

467	1,140	162	46,673	48,442	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
-----	-------	-----	--------	--------	--------------------------

פחת שנצבר

412	1,049	152	14,453	16,066	יתרה ליום 1 בינואר 2025
17	34	3	2,050	2,104	תוספות במשך השנה

429	1,083	155	16,503	18,170	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
-----	-------	-----	--------	--------	--------------------------

עלות מופחתת

38	57	7	30,170	30,272	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
----	----	---	--------	--------	---------------------------------

44	62	7	24,651	24,764	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024
----	----	---	--------	--------	---------------------------------

באור 10 - רכוש אחר, נטו

תיאור פרויקט הסיבים האופטיים:

עיריית תל-אביב-יפו העניקה לחברה הרשאה לשימוש בתשתית העירונית לתקופה של 25 שנה. במסגרת הפרויקט החברה מניחה או רוכשת קנים לסיבים אופטיים בתוואים שונים ברחבי העיר תל-אביב-יפו (להלן "תשתיות התקשורת") החברה מוכרת לצדדים שלישיים את זכויות השימוש בתשתיות התקשורת לתקופות של עד כ-20 שנים. כמו כן, מבצעת החברה עבודות בגין תשתית התקשורת עבור העירייה וכן פיקוח של עבודות תשתית שמבצעות חברות תקשורת. העבודות עבור העירייה וכן הפיקוח על עבודות התשתית נזקפות לדוח רווח והפסד.

עלות הפרויקט כוללת את הוצאות החברה בגין תשלום עבור קבלת זכויות השימוש בתשתית העירונית ואת עלויות הקמת תשתיות התקשורת. עלויות אלו מופחתות על פני תקופת השימוש בתשתיות התקשורת החל ממועד השימוש הראשוני, הפחתה של 4% לשנה.

ההכנסות המתקבלות מהמשתמשים בפרויקט נפרסות על פני תקופת הסכם השימוש בין החברה למשתמש.



באור 10 - רכוש אחר, נטו (המשך)

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,196	4,196	עלות
		פחת שנצבר
2,390	2,559	יתרה לתחילת השנה
169	168	תוספות במשך השנה
2,559	2,727	יתרה לסוף השנה
1,637	1,469	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

באור 11 - עיריית תל אביב- חשבון שוטף, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,083)	4,378	חשבון שוטף בגין פרויקטים
1,778	9,833	הכנסות לקבל בגין פרויקטים
(3,037)	(8,328)	הוצאות לשלם בגין פרויקט פרסום
(576)	(462)	הוצאות ועמלות לשלם בגין פרויקטים
(1,045)	(127)	הכנסות מראש בגין פרויקט מכללת אפקה
(3,963)	5,294	עיריית תל אביב- חייבים בחובה(זכות)

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
892	599	הכנסות מראש (א)
-	60	מס ערך מוסף (*)
309	332	עובדים, נלוות ומוסדות בגין עובדים
326	346	הפרשה לחופשה
1,527	1,337	

(*) בהתאם להחלטת רשויות מס ערך מוסף (להלן מע"מ), החברה רשומה כמלכ"ר וסכומי מס התשומות שהיא משלמת בגין הוצאות בפרויקטים נזקפים לדוח רווח והפסד. בגין מספר פרויקטים פנתה החברה למע"מ וקבלה אישור מיוחד להכרה כעוסק לצרכי מע"מ.



באור 12 - זכאים ויתרות זכות (המשך)

(א) פירוט הכנסות מראש לזמן קצר:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
249	-	פרויקט פרסום (ראה ביאור 17ג)
300	301	פרויקט סיבים אופטיים
10	10	פרויקט דיגיתל
333	288	הכנסות מראש אחרות
892	599	

באור 13 - זכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרויקטים

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
603	548	פרויקט שיתוף רכבים
211	19	פרויקט מתקנים סולאריים
87	620	פרויקט פרסום
-	6,509	פרויקט אפקה
32	118	פרויקטים אחרים
933	7,814	

באור 14 - זכאים והכנסות מראש לזמן ארוך

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,680	2,384	בגין פרויקט סיבים אופטיים (*)

(*) הכנסות בגין מכירת תוואים למשתמשים חיצוניים על פי הסכמים שנחתמים לתקופה של עד 20 שנה, אשר מתקבלות מראש בעת ביצוע מכירה של תשתית סיבים למשתמש. ראה ביאור 10.



באור 15 - הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב

שיעור ריבית		שנתית	
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
719	245	P-0.1	הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (1)
1,023	512	P-0.3	הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (2)
814	451	P-0.25	הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (3)
6,125	5,075	1.53	הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (4)
6,583	5,583	1.54	הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (5)
7,000	6,300	4.73	הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (6)
-	4,625	P-0.86	הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (7)
(4,090)	(4,367)		בניכוי - חלויות שוטפות
18,174	18,424		

(1) ההלוואה נתקבלה מבנק מסחרי למימון ההשקעה בפרויקט מתקנים סולאריים ביום 16 ביוני 2011. תקופת ההלוואה הינה 15 שנים.

(2) ההלוואה נתקבלה מבנק מסחרי למימון ההשקעה בפרויקט מתקנים סולאריים ביום 24 באוקטובר 2011. תקופת ההלוואה הינה 15 שנים.

(3) ההלוואה נתקבלה מבנק מסחרי למימון ההשקעה בפרויקט מתקנים סולאריים ביום 9 בינואר 2017. תקופת ההלוואה הינה 10 שנים.

(4) ההלוואה נתקבלה מבנק מסחרי למימון ההשקעה בפרויקט מתקנים סולאריים ביום 22 באוקטובר 2020. תקופת ההלוואה הינה 10 שנים.

(5) ההלוואה נתקבלה מבנק מסחרי למימון ההשקעה בפרויקט מתקנים סולאריים ביום 15 ביולי 2021. תקופת ההלוואה הינה 10 שנים.

(6) ההלוואה נתקבלה מבנק מסחרי למימון ההשקעה בפרויקט מתקנים סולאריים ביום 22 בדצמבר 2024. תקופת ההלוואה הינה 10 שנים.

(7) ההלוואה נתקבלה מבנק מסחרי למימון ההשקעה בפרויקט מתקנים סולאריים ביום 18 במרץ 2025. תקופת ההלוואה הינה 10 שנים.

(8) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2025 עמד על 5.75% וליום 31 בדצמבר 2024 עמד על 6%.

(9) עיריית תל-אביב-יפו ערבה למסגרות האשראי מתאגידים בנקאיים ולהלוואות החברה מהבנקים.

ב. מועדי פירעון קרן:

2025	
אלפי ש"ח	
4,367	שנת 2026
18,424	שנת 2027 ואילך
22,791	



באור 16 - מיסים נדחים

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
75	80	בגין הפרשה לחופשה
(2,437)	(2,357)	בגין רכוש קבוע (*)
1,150	1,025	הפסד מועבר
(1,212)	(1,252)	

(*) בעיקר בגין פחת מואץ לצרכי מס של מתקנים סולאריים

באור 17 - התחייבויות תלויות

א. ביוני 2021 הוגשה תביעה נזיקית על סך למעלה מ-2.5 מיליון ש"ח כנגד מספר גורמים לרבות בגין הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו, על רקע התהפכות סירה בנמל יפו. ביום 18 בספטמבר 2025 נערך דיון בבית משפט במהלכו צומצמו פערים שבין הנתבעים והצדדים השלישיים ובהתאם לכך הרשות שילמה סך כולל של 33 אלפי שקלים.

ב. מעת לעת מתקבלות במשרדי הרשות דרישות לתשלום פיצויים בגין נזקי גוף שנגרמו למבקרים בנמל יפו ו/או בחווה החקלאית באירועים שונים. דרישות אלו מטופלות מול חברת הביטוח של הרשות ו/או מול מארגני האירועים בהם לכאורה נגרמו הנזקים. הרשות חשופה לתביעות בנמל ובחווה עד 7 שנים ממועד הפסקת ניהול המתחם. בדוחות הכספיים לא נכללת הפרשה בגין דרישות אלו מכיון שלדעת הנהלת החברה, מדובר בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

ג. בעקבות עבודות הפיתוח הרבות המתרחשות בעיר, קטנו מספר מתקני פרסום החוצות עליהם מפרסם אחד מזכייני הרשות. לפיכך דרש הזכיון לחשב את דמי הזיכיון על פי מספר מתקני הפרסום הקיים בפועל ולא על פי מספר דמי הפרסום המינימליים לחיוב הקבוע בהסכם. הבקשה אושרה על ידי ועדת הפשרות של העירייה בחודש ספטמבר 2023 ועל ידי הועדה האקזקטיבית של הרשות בחודש אוקטובר 2023. אישור הבקשה יצר הכנסות מראש בסך של כ- 2.7 מיליון שקלים אשר חזר לזכיון על פני שנת 2024 בחלקים שווים. השינוי הצפוי יהיה בתוקף גם לשנים הבאות בהתאמה למספר מתקני הפרסום בפועל.

באור 18 - הון מניות

31 בדצמבר 2024 ו-2025		
מספר מניות		
מונפק ונפרע	רשום	
11,920	38,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א



באור 19 – הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,741	27,303	36,188	השכרת שטחי פרסום
7,899	6,244	5,645	ביצוע פרויקטים- שיתוף רכבים
564	373	416	ביצוע פרויקטים- פרויקט אופניים
			ביצוע פרויקטים- מתקנים
5,819	6,929	6,484	סולאריים
			השכרת זכויות לשימוש תשתית
296	296	296	טכנית
56	2,543	440	ביצוע פרויקטים - מכללת אפקה
72	184	148	ביצוע פרויקטים
42,447	43,872	49,617	



באור 20 - עלות ההכנסות

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,238	25,585	32,892	עלות השכרת שטחי פרסום
7,539	5,822	5,196	עלות פרויקט- שיתוף רכבים
251	244	288	עלות פרויקט- השכרת אופניים
3,586	3,812	3,924	עלות פרויקט- מתקנים סולאריים
236	239	240	עלות השכרת זכויות לשימוש
328	139	173	תשתית טכנית
234	86	48	עלות פרויקט - אפקה
			עלות ביצוע פרויקטים
39,412	35,927	42,761	

ב. תזרימי מזומנים שהתקבלו מהעירייה ושולמו בגין פרויקטים בהם החברה מהווה סוכן עבור העירייה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
426	31	-	מביצוע פרויקט השכרת אופניים
210	47	1,648	מביצוע פרויקט שיתוף רכבים
1,446	209	2,679	מביצוע פרויקט פרסום
3,961	1,470	19,534	מביצוע פרויקט מכללת אפקה
-	-	678	מביצוע פרויקט מתקנים סולאריים
-	262	-	מביצוע פרויקט בלומפילד
6,043	2,019	24,539	

באור 21 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,208	4,304	4,347	שכר עבודה ונלוות
360	461	496	שירותים מקצועיים
763	838	889	שכר דירה ותחזוקה
487	448	466	משרדיות
46	50	54	פחת
5,864	6,101	6,252	



באור 22 - מסים על ההכנסה

א. מיסוי החברה בישראל:

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א 1961 (להלן - "הפקודה").

להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:

2018 ואילך: 23%

בינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה, הקובע בין היתר, כי שיעור מס חברות יהיה 23% מיום 1 בינואר 2018 ואילך. יתרות המיסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 חושבו בהתאם לשיעור המס כפי שנקבע בחוק לשינוי סדרי עדיפויות, בהתאם לשיעור המס הצפוי במועד ההיפוך.

ב. לחברה שומות מס הנחשבות כשומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

ג. לחברה הפסדים להעברה לשנת המס 2025 בסך 4.5 מיליוני ש"ח.

ד. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
856	(346)	(40)	הכנסות (הוצאות) מסים נדחים

באור 23 - צדדים קשורים

א. כללי:

החברה התקשרה בהסכם מסגרת עם עיריית תל-אביב - יפו (להלן "העירייה") במטרה לקדם ולבצע פרויקטים שונים כפי שיקבע מעת לעת על פי החלטת ועדת הכספים של העירייה ובאישור מועצת העיר (להלן: "הסכם מסגרת"). בהתאם להסכם המסגרת מתקשרת החברה באופן שוטף עם העירייה לצורך ביצוע, ניהול ו/או מתן שירות בפרויקטים שונים. בכל התקשרות נקבע שכר הטרחה המגיע לחברה בהתאם לאופי הפרויקט אותו היא מבצעת. החברה הינה בבעלות ובשליטה מלאה של העירייה וכל העסקאות המהותיות המבוצעות עבור העירייה.

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			הכנסות:
7,899	6,244	5,645	מערך שיתוף רכבים
564	373	416	תל אופן - מערך השכרת אופנים
3,676	3,281	4,095	שטחי פרסום
56	2,540	440	מכללת אפקה
5	-	-	מיזום וקידום פרויקטים אחרים
437	241	203	מביצוע פרויקטים אחרים
12,637	12,679	10,799	



באור 23 - צדדים קשורים (המשך)

			הוצאות:
22,933	21,740	28,397	השכרת שטחי פרסום
105	77	110	מיסים עירוניים
830	770	620	עמלות בגין ביצוע פרויקטים
502	517	546	שכר דירה
68	70	72	בגין ביצוע עבודות תשתית טכנית
24,438	23,174	29,745	
(11,801)	(10,495)	(18,946)	



KPMG סומך חייקין
רחוב הרטום 8, הר חוצבים
תא דואר 212
ירושלים 9100102
02 531 2000

**דוח רואי החשבון המבקרים
לבעלי המניות של הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ואת הדוחות על הרווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלושת השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. 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 מאיתנו 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 המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלושת השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP)

סומך חייקין
סומך חייקין
רואי חשבון

25 במאי 2026



31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
רכוש שוטף			
3	2	4	מזומנים ושווי מזומנים
10,007	7,622	5	מזומן מיועד
1,180	1,841	6	לקוחות
1,264	829	7	חייבים ויתרות חובה
-	5,294	11	עיריית תל אביב- חשבון שוטף, נטו
12,454	15,588		
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך			
176	85	8	חייבים בגין ביצוע וקידום פרויקטים לזמן ארוך
24,764	30,272	9	רכוש קבוע, נטו
1,637	1,469	10	רכוש אחר, נטו
26,577	31,826		
39,031	47,414		
התחייבויות שוטפות			
1,794	2,067		משיכות יתר
4,090	4,367	15	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
2,130	7,140		ספקים ונותני שירותים
3,963	-		עיריית תל אביב חשבון שוטף, נטו
1,527	1,337	12	זכאים ויתרות זכות
933	7,814	13	זכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרויקטים
14,437	22,725		
התחייבויות לא שוטפות			
2,680	2,384	14	זכאים והכנסות מראש לזמן ארוך
18,174	18,424	15	הלוואות לזמן ארוך
1,212	1,252	16	מיסים נדחים
22,066	22,060		
התחייבויות תלויות			
2,528	2,629	17	
39,031	47,414	18	הון עצמי

חגית גרוס-מנכ"ל

רון חולדאי- יח"ר
הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 25 במאי 2026

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.