

**הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020**

**הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020**

**תוכן עניינים**

2.....	דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי מניות
3.....	דוחות על המצב הכספי
4.....	דוחות רווח והפסד
5.....	דוחות על השינויים בהון העצמי
6.....	דוחות על תזרימי המזומנים
7.....	נספחים לדוחות על תזרימי המזומנים
8-22.....	ביאורים לדוחות הכספיים

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

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ (להלן-החברה) ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019, את דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו 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 ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בריסמן אלמגור זר ושות'  
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 14 במרץ, 2021

### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד נצרת  
מרגי אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-3994455

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

משרד אילת  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

משרד חיפה  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

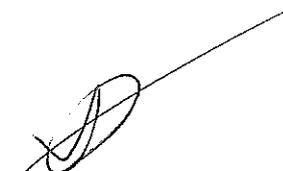
## הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ

### דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
8,956	12,980	3	רכוש שוטף
2,703	1,320	4	מזומנים ושווי מזומנים
1,723	1,231	5	לקוחות
3,092	-	6	חייבים ויתרות חובה
<u>16,474</u>	<u>15,531</u>		עיריית תל אביב יפו - חשבון שוטף, נטו
723	543	7	השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
			חייבים בגין ביצוע וקידום פרויקטים לזמן ארוך
12,934	18,119	8	רכוש קבוע, נטו
2,480	2,312	9	רכוש אחר, נטו
<u>32,611</u>	<u>36,505</u>		
1,219	2,291	13	התחייבויות שוטפות
-	2,940	6	חלויות שוטפות של הלואות לזמן ארוך
3,035	1,325		עיריית תל אביב יפו - חשבון שוטף, נטו
1,043	942	10	ספקים ונותני שירותים
6,410	2,508	11	זכאים ויתרות זכות
<u>11,707</u>	<u>10,006</u>		זכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרויקטים
4,160	3,860	12	התחייבויות לזמן ארוך
7,628	15,662	13	זכאים והכנסות מראש לתקופה העולה על שנה
2,547	2,043	14	הלואות לזמן ארוך
11	11	15	מסים נדחים
<u>14,346</u>	<u>21,576</u>		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
		17	התחייבויות תלויות
6,558	4,923	16	הון עצמי
<u>32,611</u>	<u>36,505</u>		



עידו שמיר - מנכ"ל



רון חולדאי - יו"ר הדירקטוריון

14 במרץ, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

# הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ

## דוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2018	2019	2020	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
60,647	63,410	41,771	18	הכנסות
53,590	55,148	38,186	19	עלות הכנסות
7,057	8,262	3,585		רווח גולמי
5,628	5,757	5,416	20	הוצאות הנהלה וכלליות
2,988	750	87	21	הוצאות אחרות, נטו
275	183	203		הוצאות מימון, נטו
(1,834)	1,572	(2,121)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(276)	(368)	486	22	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
(2,110)	1,204	(1,635)		רווח (הפסד) נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ

### דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת רווח</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פרמיה על</u> <u>מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון</u> <u>מניות (*)</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
7,464	7,364	88	12	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
(2,110)	(2,110)	-	-	הפסד לשנה
5,354	5,254	88	12	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
1,204	1,204	-	-	רווח לשנה
6,558	6,458	88	12	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(1,635)	(1,635)	-	-	הפסד לשנה
<u>4,923</u>	<u>4,823</u>	<u>88</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(\*) ראה גם ביאור 16.

## הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ

### דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(2,110)	1,204	(1,635)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
			רווח / (הפסד) נקי
31,386	5,044	2,852	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
29,276	6,248	1,217	<b>מזומנים, נטו, שנבעו לפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(1,541)	(106)	(6,299)	השקעה ברכוש קבוע
130	-	-	מכירת רכוש קבוע
(1,411)	(106)	(6,299)	<b>מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
-	-	10,500	לקיחת הלוואה לזמן ארוך
(26,034)	(1,468)	(1,394)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(26,034)	(1,468)	9,106	<b>מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות מימון</b>
1,831	4,674	4,024	<b>עליה במזומנים ושווי מזומנים</b>
2,451	4,282	8,956	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
4,282	8,956	12,980	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ

### נספחים לדוחות על תזרימי המזומנים

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,342	1,214	1,282
2,988	-	-
277	368	(487)
(8)	-	-
(792)	(322)	1,382
201	(750)	474
46,695	17,463	6,033
4,464	(86)	180
(2,337)	1,582	(1,709)
(233)	(176)	(101)
(17,413)	(13,953)	(3,902)
(3,798)	(296)	(300)
<u>31,386</u>	<u>5,044</u>	<u>2,852</u>

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

	פחת והפחתות
	הפסד הון
	מסים נדחים
	(ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

	ירידה (עליה) בלקוחות
	ירידה (עליה) חייבים ויתרות חובה
	ירידה בחשבון עיריית תל אביב-יפו
	ירידה (עליה) בהכנסות לקבל ובהוצאות מראש לביצוע וקידום פרויקטים
	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
	(ירידה) בזכאים ויתרות זכות
	(ירידה) בזכאים בגין ניהול וביצוע שוטף
	(ירידה) בזכאים והכנסות מראש לזמן ארוך של פרויקטים

**נספח ב' - מכירות שאינן במזומן:**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
94	-	-

מכירת הציוד בחווה לגני יהושע

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.**

## הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

#### ביאור 1 - כללי

א. הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ (להלן - "החברה" או "הרשות") 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 והשבחה של פרויקטים.

#### ב. הגדרות:

- צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן חשבונאות מספר 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
- מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

#### א. בסיס המדידה של הדוחות הכספיים:

(1) בשנת 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 12, "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים". בחודש דצמבר 2002 אושר תקן חשבונאות מספר 17 "דחיית מועד הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים". בהתאם לתקנים אלה הופסקה ההתאמה של דוחות כספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004. מטעמים של חוסר מהותיות בהצגת דוחות כספיים בערכים "מדווחים" היתרות המאזניות אשר שימשו נקודת מוצא לדוחות הכספיים שהתפרסמו לאחר יום 1 בינואר 2004, התבססו על המאזנים הנומינליים ולא על מאזנים מותאמים כנדרש בתקן חשבונאות מספר 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

(2) הסכומים של פריטים לא כספיים מבטאים את עלותם בסכומים מדווחים ואינם מייצגים בהכרח את שווי המימוש או שווי כלכלי עדכני.

#### ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים:

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

#### להלן נתונים בדבר המדד:

##### לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
102.08	102.7	101.2
1	0.6	(1.4)

מדד המחירים (בנקודות-ממוצע 2012)

שיעור השינוי (ב-%)

#### ג. שימוש באומדנים בהכנת דוחות כספיים:

הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלה שימוש באומדנים והערכות המשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

## הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

- ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)
- ד. **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.
- ה. **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.
- ו. **רכוש אחר:**
- הוצאות הקשורות לקבלת זכויות לשימוש במקרקעין והקמת תשתית טכנית במקרקעין מופחתות בקו ישר על פני תקופת ההנאה המשוערת הצפויה מהן.
- ז. **מסים על ההכנסה:**
- מסים שוטפים:**
- חבות המס בגין מסים 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.
- מסים נדחים:**
- המסים הנדחים מחושבים בשל הפרשים זמניים בין הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס הכנסה וכן בשל הפסדים מפעולות מועברים לצרכי מס. המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר יתרות מסים אלה ייזקפו לדוחות רווח והפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף לתאריך המאזן. סכום המסים הנדחים הכלול בדוחות רווח והפסד נובע משינויים שחלו ביתרות הנ"ל בשנה השוטפת. מסים נדחים בחובה מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה יהיה ניתן לנצלם.
- ח. **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 מהשכרת זכויות 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 18ב'.
- פרויקטים ארוכי טווח הכפופים לאישור משרד הפנים:**
- החברה מנהלת עבור העירייה פרויקטים ארוכי טווח בתחום הנדל"ן.
- החברה מכירה בהכנסה, החל ממועד אישור משרד הפנים של ההסכם עם העירייה ואחרים.

**הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך) -

ט. השפעת תקני חשבונאות חדשים:

תקן חשבונאות מספר 41 גילויים בהקשר לצד קשור

ביום 29 ביוני 2020, הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות אישרה את תקן חשבונאות מספר 41 – גילויים בהקשר לצד קשור. תקן זה מחליף את גילוי דעת מספר 29, צדדים קשורים, תוך הרחבה של דרישות הגילוי.

מטרת התקן היא להבטיח כי דוחות כספיים של ישות מכילים את הגילויים הנדרשים כדי להפנות את תשומת הלב לאפשרות כי ייתכן שמצבה הכספי והרווח או ההפסד שלה הושפעו מקיומם של צדדים קשורים, מעסקאות עם צדדים כאלה ומיתרות שלהם שטרם נפרעו (outstanding balances), כולל התקשרויות עימם.

בהתאם לתקן, בבחינת כל יחסי צדדים קשורים אפשריים, יש להביא בחשבון את מהות היחסים ולא רק את צורתם המשפטית.

מועד התחילה של התקן הינו בהתייחס לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2020 או לאחריו.

להערכת הנהלת העמותה, ליישום התקן לא קיימת השפעה מהותית על הגילויים בדוחות הכספיים.

י. אירועים מהותיים בשנת הדוח:

במהלך חודש דצמבר 2019 החלה התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) בעיר וואהן שבמחוז חוביי, סין. בחודש פברואר 2020 התגלה מקרה ראשון בישראל.

בעקבות התפשטות הנגיף בישראל חלה פגיעה כלכלית במשק. הרשות נפגעה בעיקר מהכנסות מפרויקט הפרסום. בעקבות פנייה של הזכיינים לקבלת הנחה בדמי הזיכיון בתחילת המשבר, וזאת בעקבות ירידה משמעותית בפרסום, אושרה הנחה בדמי הזיכיון בשיעור 50% לתקופה 1-6.2020. פניות נוספות של הזכיינים הביאו לאישור הנחה של 50% בדמי הזיכיון על פני כל השנה. סך ההנחה השנתית עומדת על כ-15,150 אש"ח. עיריית ת"א נוטלת כ-85% מההפסד. כמו כן, במהלך תקופת הדוח ובעקבות המשבר, חלה ירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת. כתוצאה מהמשבר, תוצאות שנת 2020 הסתיימו בגירעון. ההשלכות הכלכליות של נגיף הקורונה ימשיכו גם למחצית הראשונה של שנת 2021, תכנית העבודה לשנת 2021 צופה אף היא גרעון. יחד עם זאת, החברה אינה צופה כי תחרוג מתנאי האשראי שאושרו לה.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,880	9,628	פיקדונות בשקלים
53	3,336	מזומנים בחשבונות הבנק
23	16	קופות
<u>8,956</u>	<u>12,980</u>	

## הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

#### ביאור 4 - לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,363	445	חובות פתוחים
259	862	הכנסות לקבל
81	13	המחאות לגביה וכרטיסי אשראי
2,703	1,320	

#### ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
250	129	הוצאות מראש
239	91	הוצאות מראש בגין פרויקטים
831	609	מס ערך מוסף (*)
94	76	מסים נדחים לזמן קצר הפרשה לחופשה
306	326	מס הכנסה מקדמות
3	-	מקדמות לספקים ואחרים
1,723	1,231	

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

## הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - עיריית תל אביב-יפו- חשבון שוטף, נטו

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
592	615	חשבון שוטף בגין פרויקטים
9,853	3,233	הכנסות לקבל בגין פרויקטים
(3,326)	(5,391)	עמלות לשלם בגין פרויקט פרסום
(2,491)	-	הוצאות לשלם בגין פרויקט נמל יפו- מחסן 1
(1,536)	(1,396)	הוצאות ועמלות לשלם בגין פרויקטים
<u>3,092</u>	<u>(2,939)</u>	

ביאור 7 - חייבים בגין ביצוע וקידום פרויקטים לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
634	543	הוצאות מראש פרויקט שיתוף רכבים (ב)
89	-	הוצאות מראש פרויקט גבעת קוזלבסקי (ג)
<u>723</u>	<u>543</u>	

ב. מופחת לאורך חיי הפרויקט החל מיולי 2016.

ג. הוצאות בגין פרויקטים שלהערכת הנהלת החברה לא צפויים להניב הכנסות בשנה העוקבת ולכן מוצגות כהוצאות מראש לזמן ארוך.

**הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 8 - רכוש קבוע, נטו

ההרכב:

סה"כ אלפי ש"ח	גגות סולאריים אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים אלפי ש"ח	ריהוט וציוד אלפי ש"ח
21,163	19,679	159	949	376
6,299	6,238	-	38	23
<u>27,462</u>	<u>25,917</u>	<u>159</u>	<u>987</u>	<u>399</u>
8,229	6,917	124	864	324
1,114	1,040	6	49	19
<u>9,343</u>	<u>7,957</u>	<u>130</u>	<u>913</u>	<u>343</u>
<u>18,119</u>	<u>17,960</u>	<u>28</u>	<u>74</u>	<u>56</u>
<u>12,934</u>	<u>12,762</u>	<u>35</u>	<u>85</u>	<u>52</u>
	<u>5%</u>	<u>10%-4%</u>	<u>33%</u>	<u>15%-7%</u>

עלות:

ליום 1 בינואר 2020  
 תוספות  
 ליום 31 בדצמבר 2020

**פחת שנצבר:**

ליום 1 בינואר 2020  
 תוספות  
 ליום 31 בדצמבר 2020

**עלות מופחתת:**

ליום 31 בדצמבר 2020  
 ליום 31 בדצמבר 2019

**שעורי הפחת השנתיים**

**הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 9 - רכוש אחר, נטו

**א. תיאור פרויקט הסיבים האופטיים:**

עיריית תל-אביב-יפו העניקה לחברה הרשאה לשימוש בתשתית העירונית לתקופה של כ-20 שנים. 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 תקשורת עבור העירייה וכן פיקוח על 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.

**ב. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<b>עלות</b>
4,196	4,196	יתרה לתחילת השנה
-	-	תוספות במשך השנה
4,196	4,196	יתרה לסוף השנה
		<b>הפחתה</b>
1,547	1,716	יתרה לתחילת השנה
169	169	תוספות במשך השנה
1,716	1,885	יתרה לסוף השנה
2,480	2,311	פרויקט נטו לסוף השנה
2,649	2,480	פרויקט נטו לתחילת השנה

## הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

#### ביאור 10 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
313	310
321	304
409	327
1,043	941

הכנסות מראש (ב)  
עובדים ונלוות ומוסדות בגין עובדים  
הפרשה לחופשה

ב. פירוט הכנסות מראש לזמן קצר:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
300	300
13	10
313	310

פרויקט סיבים אופטיים  
פרויקט דיגיתל

#### ביאור 11 - זכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרויקטים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
750	9
750	-
936	497
1,418	1,340
2,070	27
251	349
122	152
113	134
6,410	2,508

פרויקט "בלומפילד"  
הפרשה בגין הסכם פשרה עם זכיון (ב)  
פרויקט שפע טל  
פרויקט שיתוף רכבים  
פרויקט אופניים  
פרויקט פרסום  
פרויקט גגות סולאריים  
פרויקטים אחרים

ב. ראה ביאור 17 בלשנת 2019.

**הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 12 - זכאים והכנסות מראש לתקופה העולה על שנה**

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,160	3,860
4,160	3,860

בגין פרויקט סיבים אופטיים (1)

(1) 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 ולכן ההכנסות המתקבלות בגין השכרת תשתיות הסיבים נפרסות גם הן על פני 20 שנה. ראה ביאור 10א.

**ביאור 13 - הלוואות לזמן ארוך**

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית %
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	10,325	1.53
2,782	2,407	P-0.1
3,581	3,069	P-0.3
2,484	2,152	P-0.25
(1,219)	(2,291)	
7,628	15,662	

הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי(1)  
הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי(2)  
הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי(3)  
הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי(4)  
בניכוי - חלויות שוטפות

- (1) ההלוואה נתקבלה מבנק לאומי למימון השקעה בפרוייקט גגות סולאריים ביום 22 באוקטובר 2020. תקופת ההלוואה הינה 10 שנים. תנאי ההלוואה הינם ריבית קבועה לא צמודה בסך 1.53%.
- (2) ההלוואה נתקבלה מבנק מסחרי למימון השקעה בפרוייקט גגות סולאריים ביום 16 ביוני 2011. תקופת ההלוואה הינה 15 שנים.
- (3) ההלוואה נתקבלה מבנק מסחרי למימון השקעה בפרוייקט גגות סולאריים ביום 24 באוקטובר 2011. תקופת ההלוואה הינה 15 שנים.
- (4) ההלוואה נתקבלה מבנק מסחרי למימון השקעה בפרוייקט גגות סולאריים ביום 9 בינואר 2017. תקופת ההלוואה הינה 10 שנים.
- (5) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2020 עמד על 1.6%.

**הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 13 - הלוואות לזמן ארוך (המשך)**

**ב. מועדי פרעון קרן:**

אלפי ש"ח	
2,291	שנת 2021
15,662	שנת 2022 ואילך
<u>17,953</u>	

**ג. עירית תל-אביב יפו ערבה להתחייבויות החברה לבנקים - ראה ביאור 23**

**ביאור 14 - מסים נדחים**

**הרכב:**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3	3	בגין הפרשה לפיצויים
(2,558)	(2,575)	בגין רכוש קבוע (*)
8	529	הפסד מועבר
<u>(2,547)</u>	<u>(2,043)</u>	

(\*) בעיקר בגין פחת מואץ לצרכי מס של גגות סולאריים.

ראה גם ביאור 5 לעיל.

**ביאור 15 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו.**

**הרכב:**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11	11	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד

התחייבויות החברה לתשלום פיצויי פיטורין לעובדיה מכוסות על ידי תשלומים סדירים לביטוחי מנהלים ולקרנות פנסיה ועל ידי הפרשה דלעיל.

בשנת 2018 הוחלט על החלת הסדר לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין לכל עובדי החברה מיום ההחלטה והלאה.

**הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 16 - הון מניות

ההרכב ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019:

מונפק ונפרע	רשום
מס' המניות	מס' המניות
11,920	38,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

ביאור 17 - התחייבות תלויות

**א.** בשנים 2015-2016 ניהל אחד מזכייני הפרסום מול העירייה והרשות לפיתוח כלכלי הליך גישור בנוגע לטענות הזכיון בדבר הפגיעה הכלכלית אשר לטענתו נגרמה לו החל משנת 2011 כתוצאה מקיומם של שלטי בילבורד ברחבי העיר שלא בהתאם להנחיות השילוט המפורסמות על ידי העירייה, אי ביצוע אכיפה כנדרש על ידי העירייה, שינוי הנחיות השילוט מאז 2011 ועוד. בהמשך להליך הגישור, קיימו הרשות והזכיון מו"מ מסחרי על מנת להגיע לפשרה, בניסיון לעמוד על השווי הכלכלי של הזכיון לאור טענות הזכיון. לאחר מו"מ התגבש הסדר פשרה בין הצדדים אשר עיקריו מפורטים: בגין השנים 2011-2015 יופחתו דמי הזכיון רטרואקטיבית בסכום כולל של 12.5 מיליון ש"ח ובגין השנים 2016-2033 יופחתו דמי הזכיון השנתיים בהתאם למנגנון הבא: דמי הזכיון השנתיים יופחתו ב- 4 מיליון ש"ח לשנה. סכום זה יכול ויקטן במידה יחול שיפור בהכנסות הזכיון מעבר לסכומי הכנסה משוערים שנקבעו בהסכמה בין הצדדים. במקרה שכזה יחולק הגידול בהכנסות בין הצדדים. לאור הסכם הניהול בין הרשות והעירייה בנוגע למתקני פרסום נושאת העירייה ב-75% מסכום הפשרה והרשות נושאת ב-25% מסכום הפשרה. ההסכם ביו הזכיון והרשות נחתם בתחילת שנת 2017.

על פי העקרונות האמורים בוצעה ההפרשה בספרים בשנת 2016 בגין השנים 2011-2015 בסך 12,500 אלפי ש"ח ומנגד נרשמו הכנסות לקבל מהעירייה בסך של 9,375 אלפי ש"ח. (סך השפעה נטו בגין שנים קודמות 3,125 אלפי ש"ח). בשנת 2019 סיימה הרשות לפצות את הזכיון בגין השנים 2011-2015 וההפרשה נסגרה.

**ב.** ביום 21 בינואר 2018 הגישה חברת "רפיד" תביעה כספית כנגד הרשות והעירייה בסך של 25 מיליון ש"ח (לצורכי אגרה). לטענת רפיד, היא לא זכתה לממש את מלוא הזכויות המגיעות לה מכוח המכרז להתקנה, אחזקה ושימוש בזכויות הפרסום במתקנים מוארים מסוג "בילבורד" ברחבי תל אביב-יפו בו זכתה בפברואר 2009 וזאת עקב התנהלות מפלה וקלוקלת מצד הרשות והעירייה אשר לטענתה הביא לאובדן הכנסה ורווחים. נוסף לסעד הכספי ביקשה רפיד את הארכת תקופת הזכיון ל-5 נוספות עד ליום 31 במאי 2023. במסגרת הליך גישור בתאריך 27/02/2020 הגיעו הצדדים להסדר המסלק את כלל המחלוקת ביניהם, לפיו סכום הפשרה מחולק בין העירייה (75%) לרשות (25%). בהתאם להסדר תשלם הרשות לתובעת סך של 750 אלפי ש"ח. בגין תשלום הוכרו הוצאות אחרות בדוחות הכספיים לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019, ראה ביאור 21.

**ג.** בפברואר 2017 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד עיריית תל אביב (להלן: "המבקשים"), הרשות לפיתוח תל אביב וגי סי דקו בדבר קביעת שילוט המורה על איסור עישון בתחנות האוטובוס והעלאת המודעות לציבור. הצדדים פנו לגישור בשנת 2020 בו הוחלט כי העירייה תציב שלטים כנדרש, האישור לתביעה יבוטל והרשות והעירייה ישלמו ל"מבקשים" גמול 25,641 ש"ח ושכ"ט 133,333 ש"ח בתוספת מע"מ. על הרשות מוטל לשלם מחצית מהסכום, בגין תשלום זה הוכרו הוצאות אחרות בספרים בסך 87 אלפי ש"ח בתקופת הדוח.

ד. 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 כיון לדעת הנהלת החברה, מדובר בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

## הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 18

- הכנסות  
א. ההרכב:

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
28,068	33,315	16,573	מהשכרת שטחי פרסום
12,250	8,968	9,060	מפרויקט שיתוף רכבים
23	66	-	מפרויקט נמל יפו
10,968	12,563	7,517	פרויקט אופניים
3,231	3,404	3,476	פרויקט גגות סולאריים
2,274	3,317	1,268	מפרויקט בלומפילד
-	-	93	פרויקט קוזלובסקי
-	-	807	פרויקט מדא בזל
1,039	-	-	פרויקט חווה חקלאית
695	-	-	פרויקט מגרש 3
299	296	296	מהשכרת זכויות לשימוש תשתית טכנית
30	-	12	מביצוע פרויקטים אחרים
-	427	279	פרויקט 3700
-	46	2,105	פרויקט הוד השרון
30	-	-	מייזום וקידום פרויקטים
1,740	1,008	285	פרויקט שפע טל
<u>60,647</u>	<u>63,410</u>	<u>41,771</u>	

ב. תזרימי מזומנים שנתקבלו ושולמו בעבור פרויקטים ואינם מהווים הכנסות והוצאות חשבונאיות

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
132,687	199,678	73,185	מביצוע פרויקט בלומפילד
1,993	-	126	מביצוע פרויקט שיתוף רכבים
3,632	162	-	מביצוע פרויקט אופניים
457	606	-	מביצוע פרויקט נמל יפו
2,767	6,476	1,813	מביצוע פרויקט פרסום
-	1,670	-	פרויקט גגות סולרים
65	2	-	מביצוע פרויקטים אחרים
<u>141,601</u>	<u>208,594</u>	<u>75,124</u>	

## הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

#### ביאור 19 - עלות ההכנסות

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,477	30,568	16,247	עלות השכרת שטחי פרסום
12,011	8,655	8,790	עלות ביצוע פרויקט שיתוף רכבים
466	43	-	עלויות בהקשר לפרויקט נמל יפו
10,471	12,255	7,165	עלות פרויקט השכרת אופניים
1,752	1,907	2,519	עלות פרויקט גגות סולאריים
1,803	31	-	עלות פרויקט חווה חקלאית
582	-	-	עלות פרויקט מגרש 3
255	255	235	עלות השכרת זכויות לשימוש תשתית טכנית
1,657	965	273	עלות פרויקט שפע טל
		660	עלות מדא בזל
-	45	1,930	עלות הוד השרון
-	424	271	עלות פרויקט 3700
106	-	96	עלות ביצוע פרויקטים אחרים
10	-	-	עלות יזום וקידום פרויקטים
<u>53,590</u>	<u>55,148</u>	<u>38,186</u>	

#### ביאור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,129	4,341	4,012	שכר עבודה ונלוות (כולל אחזקת רכב)
441	293	380	שירותים מקצועיים
555	554	563	שכר דירה ותחזוקה
452	501	387	משרדיות
45	60	74	פחת
6	8	-	אחרות
<u>5,628</u>	<u>5,757</u>	<u>5,416</u>	



## הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב-יפו בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 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 כספים 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 מבוצעות עבור העירייה.

ב. עסקאות עם צדדים קשורים:

#### לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,250	8,968	9,060
10,968	12,563	7,517
141	24	-
2,714	2,175	1,250
2,274	3,317	1,268
2,464	1,052	3,290
381	497	366
31,192	28,596	22,751

#### הכנסות:

מפרויקט שיתוף רכבים  
מפרויקט אופניים  
מביצוע פרויקט נמל יפו  
מהשכרת שטחי פרסום  
מפרויקט בלומפילד  
מיזום וקידום פרויקטים אחרים  
מביצוע פרויקטים אחרים

#### הוצאות:

בגין השכרת שטחי פרסום  
מסים עירוניים  
עמלות בגין ביצוע פרויקטים  
שכר דירה  
מים  
בגין ביצוע עבודות תשתית טכנית  
מימון

ג. יתרות עם עיריית תל אביב-יפו: ראה ביאורים 6,9 ו-21.

ד. עיריית תל אביב-יפו ערבה למסגרות האשראי מתאגידים בנקאיים ולהלוואות החברה לבנקים.