קובץ נגיש

# הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ

## דוחות כספיים
## לשנה שהסתיימה ביום
## 31 בדצמבר 2023

**תוכן העניינים**

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

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 2023 ו- 2022 ואת הדוחות על הרווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 28 באפריל 2022 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

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 הדריקטוריון 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 2023 ו- 2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

סומך חייקין
רואי חשבון

19 במאי 2024

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות
ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

**דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר**

| | באור | 31 בדצמבר 2023<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר 2022<br>אלפי ש"ח |
|---|---|---|---|
| **רכוש שוטף** | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 4 | **4,910** | 11,961 |
| לקוחות | 5 | **1,511** | 2,161 |
| חייבים ויתרות חובה | 6 | **890** | 980 |
| | | **7,311** | 15,102 |
| **השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך** | | | |
| חייבים בגין ביצוע וקידום פרוייקטים לזמן ארוך | 7 | **268** | 360 |
| רכוש קבוע, נטו | 8 | **25,083** | 24,082 |
| רכוש אחר, נטו | 9 | **1,806** | 1,974 |
| | | **34,468** | 41,518 |
| **התחייבויות שוטפות** | | | |
| חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך | 14 | **3,364** | 3,339 |
| עיריית תל אביב- חשבון שוטף, נטו | 10 | **3,094** | 3,953 |
| ספקים ונותני שירותים | | **2,045** | 3,892 |
| זכאים ויתרות זכות | 11 | **4,006** | 1,771 |
| זכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרוייקטים | 12 | **1,385** | 1,133 |
| | | **13,894** | 14,088 |
| **התחייבויות לא שוטפות** | | | |
| זכאים והכנסות מראש לזמן ארוך | 13 | **3,054** | 3,269 |
| הלוואות לזמן ארוך | 14 | **15,256** | 18,599 |
| מיסים נדחים | 15 | **866** | 1,722 |
| | | **19,176** | 23,590 |
| **התחייבויות תלויות** | 16 | | |
| **הון עצמי** | 17 | **1,398** | 3,840 |
| | | **34,468** | 41,518 |

רון חולדאי- יו"ר הדירקטוריון

עידו שמיר- מנכ"ל

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

| | באור | 2023<br>אלפי ש"ח | 2022<br>אלפי ש"ח | 2021<br>אלפי ש"ח |
|---|---|---|---|---|
| **הכנסות** | 18 | **42,447** | 50,165 | 38,826 |
| **עלות ההכנסות** | 19 | **39,412** | 43,497 | 34,435 |
| **רווח גולמי** | | **3,035** | 6,668 | 4,391 |
| **הוצאות הנהלה וכלליות** | 20 | **5,864** | 6,254 | 5,440 |
| **הוצאות (הכנסות) אחרות** | 21 | **-** | 170 | (174) |
| **הוצאות מימון, נטו** | | **469** | 339 | 358 |
| **הפסד לפני מסים על ההכנסה** | | **(3,298)** | (95) | (1,233) |
| **הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה** | 22 | **856** | 461 | (216) |
| **רווח (הפסד) נקי לשנה** | | **(2,442)** | 366 | (1,449) |

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**דוחות על השינויים בהון**

| | הון המניות | פרמיה על מניות | יתרת רווח | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | | | |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2020** | 12 | 88 | 4,823 | 4,923 |
| הפסד לשנה | - | - | (1,449) | (1,449) |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2021** | 12 | 88 | 3,374 | 3,474 |
| רווח לשנה | - | - | 366 | 366 |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2022** | 12 | 88 | 3,740 | 3,840 |
| הפסד לשנה | **-** | **-** | **(2,442)** | **(2,442)** |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2023** | **12** | **88** | **1,298** | **1,398** |

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**דוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת** | | | |
| רווח (הפסד) לשנה | **(2,442)** | 366 | (1,449) |
| נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת | **1,530** | 4,114 | 944 |
| **מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת** | **(912)** | 4,480 | (505) |
| **תזרימי מזומנים מפעילות השקעה** | | | |
| השקעה ברכוש קבוע | **(2,821)** | (5,830) | (3,835) |
| תמורה ממכירת רכוש קבוע | **-** | 23 | 663 |
| **מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה** | **(2,821)** | (5,807) | (3,172) |
| **תזרימי מזומנים מפעילות מימון** | | | |
| לקיחת הלוואה לזמן ארוך | **-** | - | 9,500 |
| פירעון הלוואות לזמן ארוך | **(3,318)** | (3,224) | (2,291) |
| **מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון** | **(3,318)** | (3,224) | 7,209 |
| **עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים** | **(7,051)** | (4,551) | 3,532 |
| יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה | **11,961** | 16,512 | 12,980 |
| **יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה** | **4,910** | 11,961 | 16,512 |

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**דוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

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

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים** | | | |
| פחת | **1,988** | 1,790 | 1,568 |
| הפסד (רווח) הון | **-** | 170 | (174) |
| ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו | **-** | - | (11) |
| שינוי במיסים נדחים | **(856)** | (461) | 216 |
| | **1,132** | 1,499 | 1,599 |
| **שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות** | | | |
| ירידה (עליה) בלקוחות | **650** | 598 | (1,439) |
| ירידה (עליה) בחייבים אחרים | **90** | (311) | 486 |
| עליה (ירידה) בחשבון עיריית תל אביב- יפו | **(859)** | 598 | 415 |
| עלייה (ירידה) בהכנסות לקבל ובהוצאות מראש בגין ביצוע וקידום פרויקטים לזמן ארוך | **92** | 91 | 92 |
| עליה (ירידה) בהתחייבות לספקים ונותני שירותים | **(1,847)** | 1,848 | 719 |
| עלייה בזכאים ויתרות זכות | **2,235** | 720 | 109 |
| עלייה (ירידה) בזכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרויקטים | **252** | (629) | (746) |
| (ירידה) בזכאים והכנסות מראש לזמן ארוך | **(215)** | (300) | (291) |
| | **398** | 2,615 | (655) |
| | **1,530** | 4,114 | 944 |

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

**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 והשבחה של פרוייקטים.

**ב.**

**הגדרות**

צדדים קשורים- כמשמעותם בתקן חשבונאות מספר 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
מדד- מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על פי מדד בסיס ממוצע 2022.

**ג.**

**מצב תזרימי**

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ - 6,582 אלפי ש"ח.
דירקטוריון החברה אישר להגדיל את אשראי החברה ל - 9 מיליון ש"ח. עיריית תל אביב אישרה את הבקשה ואת מתן הערבות כנגדה. הנהלת החברה פועלת להגדלת מקורות הכנסה הכוללים בין היתר, פרויקטים חדשים שיתחילו במהלך שנת 2024, ומעריכה כי בהתבסס על האשראי שתקבל, החברה תוכל לפרוע את התחייבויותיה ולהמשיך בפעילותה העסקית בשנה הקרובה לפחות.

**ד.**

**אירועים מהותיים בתקופת הדוח**

מלחמת "חרבות ברזל" החלה ביום ה-7 לאוקטובר 2023. המצב הבטחוני, המשך הלחימה, המתקפות על מדינת ישראל, והשלכות הלחימה על עסקים ועל האוכלוסייה והצעדים שננקטו 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. סך ההפסד של הרשות לתקופה 10-12.2023 עומד על כ - 6 מיליון ש"ח לעומת הסכום שהיה אמור להיות משולם לה ומסכום זה העירייה נושאת בכ - 75 אחוז. החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידיה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לאירועים הנוכחיים ולהסלמה הביטחונית בישראל ככל הנראה תהא השפעה שלילית על תוצאותיה העסקיות בחציון הראשון לשנת 2024. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא ובוחנת את ההשלכות על פעילותה.

השפעה נוספת של המצב הביטחוני היא על פרויקט מכללת אפקה. עוד בטרם פרוץ המלחמה פרסמה הרשות מכרז לבחירת קבלן ראשי והבנייה הייתה אמורה להתחיל בשנה הקרובה. בשלב זה העירייה החליטה לדחות את הפרויקט ולכן תשלומים שהרשות ציפתה לקבל נדחו.

## 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 המהווה א המטבע ממנו בעיקר היא מושפעת (להלן - "מטבע הפעילות"). בהתאם הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח.

**להלן נתונים בדבר המדד:**

| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 | % השינוי 31 בדצמבר 2023 | % השינוי 31 בדצמבר 2022 |
|---|---|---|---|---|
| מדד המחירים לצרכן בנקודות | **105** | 102 | **2.9** | 5.3 |

### 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.

**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:

| | % |
|---|---|
| ריהוט וציוד | 7-15 |
| מחשבים | 33 |
| שיפורים במושכר | 4-10 |
| גגות סולאריים | 5 |

**ג. רכוש אחר:**

הוצאות הקשורות לקבלת זכויות לשימוש במקרקעין והקמת תשתית טכנית במקרקעין מופחתות בקו ישר על פני תקופת השימוש המשוערת 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 מדווחות 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 18.

**באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

**באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| פקדונות בשקלים | **3,000** | 9,161 |
| מזומנים בחשבונות בנק | **1,907** | 2,800 |
| קופות | **3** | - |
| | **4,910** | 11,961 |

**באור 5 - לקוחות**

| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| חובות פתוחים | **831** | 638 |
| הכנסות לקבל | **679** | 1,515 |
| המחאות לגבייה | **1** | 8 |
| | **1,511** | 2,161 |

**באור 6 - חייבים ויתרות חובה**

| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| הוצאות מראש | **233** | 187 |
| הוצאות מראש בגין פרוייקטים | **111** | 91 |
| מס הכנסה מקדמות | **377** | 361 |
| מקדמות לספקים ואחרים | **3** | - |
| מס ערך מוסף (*) | **166** | 341 |
| | **890** | 980 |

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

**באור 7 - חייבים בגין ביצוע וקידום פרוייקטים לזמן ארוך**

| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| הוצאות מראש פרויקט שיתוף רכבים (*) | **268** | 360 |
| | **268** | 360 |

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

**באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

**באור 8 - רכוש קבוע, נטו**

| | ריהוט וציוד משרדי | מחשבים | שיפורים במושכר | גגות סולאריים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **עלות** | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2023 | 450 | 1,024 | 159 | 34,757 | 36,390 |
| תוספות במשך השנה | **4** | **58** | **-** | **2,758** | **2,820** |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 | **454** | **1,082** | **159** | **37,515** | **39,210** |
| **פחת שנצבר** | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2023 | 378 | 994 | 144 | 10,791 | 12,307 |
| תוספות במשך השנה | **17** | **24** | **5** | **1,774** | **1,820** |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 | **395** | **1,018** | **149** | **12,565** | **14,127** |
| **עלות מופחתת** | | | | | |
| עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023 | **59** | **64** | **10** | **24,950** | **25,083** |
| עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022 | 72 | 30 | 15 | 23,965 | 24,082 |

**באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

**באור 9 - 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.

| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **עלות** | **4,196** | 4,196 |
| **פחת שנצבר** | | |
| יתרה לתחילת השנה | **2,222** | 2,053 |
| תוספות במשך השנה | **168** | 169 |
| יתרה לסוף השנה | **2,390** | 2,222 |
| **עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר** | **1,806** | 1,974 |

**באור 10 - עיריית תל אביב- חשבון שוטף, נטו**

| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| חשבון שוטף בגין פרוייקטים | **(2,329)** | (2,234) |
| הכנסות לקבל בגין פרוייקטים | **(2,482)** | (4,181) |
| עמלות לשלם בגין פרוייקט פרסום | **5,476** | 8,111 |
| הוצאות ועמלות לשלם בגין פרוייקטים | **450** | 386 |
| הכנסות מראש בגין פרוייקט מכללת אפקה | **1,979** | 1,871 |
| | **3,094** | 3,953 |

**באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

## באור 11 - זכאים ויתרות זכות

| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| הכנסות מראש (א) | **3,397** | 370 |
| עובדים, נלוות ומוסדות בגין עובדים | **276** | 1,082 |
| הפרשה לחופשה | **333** | 319 |
| | **4,006** | 1,771 |

**(א) פירוט הכנסות מראש לזמן קצר:**

| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| פרויקט פרסום (ראה ביאור 16ג) | **2,710** | - |
| פרויקט סיבים אופטיים | **300** | 300 |
| פרויקט דיגיתל | **10** | 10 |
| הכנסות מראש אחרות | **377** | 60 |
| | **3,397** | 370 |

## באור 12 - זכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרוייקטים

| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| פרויקט שיתוף רכבים | **770** | 625 |
| פרויקט שירותים ציבוריים | **245** | - |
| פרויקט גגות סולאריים | **121** | 94 |
| פרויקט פרסום | **102** | 154 |
| פרויקט "בלומפילד" | **-** | 130 |
| פרוייקטים אחרים | **147** | 130 |
| | **1,385** | 1,133 |

## באור 13 - זכאים והכנסות מראש לזמן ארוך

| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **בגין פרויקט סיבים אופטיים (*)** | **3,054** | 3,269 |
| | **3,054** | 3,269 |

(*) הכנסות בגין מכירת תוואים למשתמשים חיצוניים על פי הסכמים שנחתמים לתקופה של עד 20 שנה, אשר מתקבלות מראש בעת ביצוע מכירה של תשית סיבים למשתמש. ראה ביאור 9

**באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

**באור 14 - הלוואות לזמן ארוך**

**א. ההרכב**

| | שיעור ריבית שנתית | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 |
|---|---|---|---|
| | % | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (1) | P-0.1 | **1,602** | 2,014 |
| הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (2) | P-0.3 | **2,047** | 2,558 |
| הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (3) | P-0.25 | **1,481** | 1,815 |
| הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (4) | 1.53 | **8,225** | 9,275 |
| הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (5) | 1.54 | **8,583** | 9,500 |
| בניכוי - חלויות שוטפות | | **(3,364)** | (3,339) |
| | | **15,256** | 18,599 |

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

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

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

(4) ההלוואה נתקבלה מבנק מסחרי למימון ההשקעה בפרויקט גגות סולאריים ביום 22 באוקטובר 2020. תקופת ההלוואה הינה 10 שנים. תנאי ההלוואה הינם ריבית קבועה לא צמודה בסך 1.53%.

(5) ההלוואה נתקבלה מבנק מסחרי למימון ההשקעה בפרויקט גגות סולאריים ביום 15 ביולי 2021. תקופת ההלוואה הינה 10 שנים. תנאי ההלוואה הינם ריבית קבועה לא צמודה בסך 1.54%.

(6) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2023 עמד על 6.25% וליום 31 בדצמבר 2022 עמד על 4.75% .

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

**ב. מועדי פירעון קרן:**

| | 2023 |
|---|---|
| | אלפי ש"ח |
| שנת 2024 | **3,364** |
| שנת 2025 ואילך | **15,256** |
| | **18,620** |

**באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

**באור 15 - מיסים נדחים**

| | 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2022 |
|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| בגין הפרשה לחופשה | **73** | 73 |
| בגין רכוש קבוע (*) | **(2,527)** | (3,181) |
| הפסד מועבר | **1,585** | 1,386 |
| | **( 866 )** | ( 1,722 ) |

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

**באור 16 - התחייבויות תלויות**

**א.** ביוני 2021 הוגשה תביעה כנגד מספר גורמים לרבות בגין הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב- יפו בגין נזקי גוף, נזקים נפשיים וכן תביעת עיזבון שנגרמו לטענת התובעים, כתוצאה מהתהפכות סירה בנמל יפו ביום 15 במרץ 2015. בשים לב לסמכותו של בית המשפט המחוזי, סכום התביעה הוערך על ידי התובעים בלמעלה מ- 2.5 מיליון ש"ח. ביום 16 בדצמבר 2021, הוגש כתב הגנה מטעם הרשות שעיקרי הטענות שהועלו בו, כי האירוע לא מצוי תחת אחריות הרשות, כי האחריות להתרחשות האירוע נופלת לפתחם של אחרים ובפרט משיט כלי השיט ומשרד התחבורה. לאחר מכן הוגשו הודעות צד ג' מטעם הרשות, כנגד משיט הסירה, כלל חברה לביטוח (מבטחת כלי השיט), משרד התחבורה- רשות הספנים והנמלים, מגדל חברה לביטוח ואיילון חברה לביטוח (חברות ביטוח שביטחו את הרשות בתקופה הרלוונטית). בתיק התקיים דיון קדם משפטי ביום 23 בנובמבר 2022 ובו נקבע כי לאחר קבלת חוות דעת מומחים מטעם בית המשפט יביעו הצדדים את עמדתם לגבי נכונות לפנות לגישור. ביום 18 באוקטובר 2023 התקיימה ישיבת גישור בין הצדדים אך טרם נקבע דיון נוסף בתיק. להערכת הנהלת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה כנגד הרשות נמוכים.

**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 הזכיין 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 האקזקוטיבית של הרשות בחודש אוקטובר 2023. אישור הבקשה יצר הכנסות מראש בסך של כ - 2.7 מיליון שקלים אשר יוחזר לזכיין על פני שנת 2024 בחלקים שווים. השינוי הצפוי יהיה בתוקף גם לשנים הבאות בהתאמה למספר מתקני הפרסום בפועל.

**באור 17 - הון מניות**

| | 31 בדצמבר 2023 ו-2022 | |
|---|---|---|
| | מספר מניות | |
| | רשום | מונפק ונפרע |
| מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א | **38,000** | **12,000** |

## באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

### באור 18 - הכנסות

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2021 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| השכרת שטחי פרסום | **27,741** | 36,300 | 25,100 |
| ביצוע פרויקטים- שיתוף רכבים | **7,899** | 7,161 | 7,685 |
| ביצוע פרויקטים- פרויקט אופניים | **564** | 557 | 500 |
| ביצוע פרויקטים- גגות סולאריים | **5,819** | 5,351 | 4,630 |
| השכרת זכויות לשימוש תשתית טכנית | **296** | 296 | 296 |
| ביצוע פרויקטים | **128** | 500 | 615 |
| | **42,447** | 50,165 | 38,826 |

### באור 19 - עלות ההכנסות

**א. הרכב:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2021 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| עלות השכרת שטחי פרסום | **27,238** | 32,458 | 23,353 |
| עלות פרויקט- שיתוף רכבים | **7,539** | 6,808 | 7,369 |
| עלות פרויקט- השכרת אופניים | **251** | 250 | 263 |
| עלות פרויקט- גגות סולאריים | **3,586** | 3,056 | 2,879 |
| עלות השכרת זכויות לשימוש תשתית טכנית | **236** | 234 | 238 |
| עלות ביצוע פרויקטים | **562** | 691 | 333 |
| | **39,412** | 43,497 | 34,435 |

**ב. תזרימי מזומנים שהתקבלו ושולמו בגין פרויקטים בהם החברה מהווה סוכן עבור העיריה (שאינם כלולים בהכנסות ובעלות ההכנסות):**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2021 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מביצוע פרוייקט השכרת אופניים | **426** | 184 | 98 |
| מביצוע פרוייקט שיתוף רכבים | **210** | 14,753 | - |
| מביצוע פרוייקט פרסום | **1,446** | - | - |
| מביצוע פרוייקט מכללת אפקה | **3,961** | 1,452 | - |
| מביצוע פרוייקט בלומפילד | **-** | 146 | 10,901 |
| | **6,043** | 16,535 | 10,999 |

**באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

**באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2020 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| שכר עבודה ונלוות | **4,208** | 4,694 | 3,976 |
| שירותים מקצועיים | **360** | 338 | 344 |
| שכר דירה ותחזוקה | **763** | 654 | 583 |
| משרדיות | **487** | 465 | 407 |
| פחת | **46** | 54 | 72 |
| משפטיות | **-** | 49 | 58 |
| | **5,864** | 6,254 | 5,440 |

**באור 21 - הוצאות אחרות**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2021 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| הפסד (רווח) הון (1) (2) | **-** | 170 | (174) |
| | **-** | 170 | (174) |

(1) בעקבות שיפוץ ואיטום הגג במרכז דוהל נאלצה הרשות לפרק את המערכת הסולארית ולמכור רכיבים מהמערכת בתמורה ל 23 אשח. סך ההפסד מהמכירה בשנת 2022 עומד על 170 אשח.

(2) לבקשת חברת היכל הספורט נמכרה להם בשנת 2021 המערכת הסולארית על גג היכל שלמה בסך של 663 אלפי ש"ח. הרווח מהמכירה עומד על 174 אלפי ש"ח.

(3) התחייבויות תלויות : ראה ביאור 16

**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 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 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 2016.

**ג.** לחברה הפסדים להעברה לשנת המס 2023 בסך 6.89 מיליוני ש"ח.

**באור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ד. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:**

| | **31 בדצמבר 2023** | 31 בדצמבר 2022 | 31 בדצמבר 2021 |
|---|---|---|---|
| | **אלפי ש"ח** | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים | **(853)** | (416) | 216 |

## 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 | 2022 | 2021 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **הכנסות:** | | | |
| מערך שיתוף רכבים | **7,899** | 7,161 | 7,685 |
| תל אופן - מערך השכרת אופנים | **564** | 500 | 500 |
| שטחי פרסום | **3,676** | 4,288 | 2,936 |
| אצטדיון בלומפילד | **-** | 2 | 185 |
| מכללת אפקה | **56** | 33 | - |
| מיזום וקידום פרויקטים אחרים | **5** | 70 | 300 |
| מביצוע פרויקטים אחרים | **437** | 526 | 409 |
| | **12,637** | 12,580 | 12,015 |
| **הוצאות:** | | | |
| השכרת שטחי פרסום | **22,933** | 27,901 | 20,401 |
| מיסים עירוניים | **105** | 95 | 81 |
| עמלות בגין ביצוע פרויקטים | **830** | 571 | 570 |
| שכר דירה | **502** | 472 | 446 |
| בגין ביצוע עבודות תשתית טכנית | **68** | 65 | 62 |
| | **24,438** | 29,104 | 21,560 |
| | **(11,801)** | (16,524) | (9,545) |

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 2023 ו- 2022 ואת הדוחות על הרווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 28 באפריל 2022 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

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 הדריקטוריון 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 2023 ו- 2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

סומך חייקין

סומך חייקין
רואי חשבון

19 במאי 2024

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות
ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

## דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

| | באור | 31 בדצמבר 2023<br>אלפי ש"ח | 31 בדצמבר 2022<br>אלפי ש"ח |
|---|---|---|---|
| **רכוש שוטף** | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 4 | 4,910 | 11,961 |
| לקוחות | 5 | 1,511 | 2,161 |
| חייבים ויתרות חובה | 6 | 890 | 980 |
| | | 7,311 | 15,102 |
| **השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך** | | | |
| חייבים בגין ביצוע וקידום פרוייקטים לזמן ארוך | 7 | 268 | 360 |
| רכוש קבוע, נטו | 8 | 25,083 | 24,082 |
| רכוש אחר, נטו | 9 | 1,806 | 1,974 |
| | | 34,468 | 41,518 |
| **התחייבויות שוטפות** | | | |
| חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך | 14 | 3,364 | 3,339 |
| עיריית תל אביב- חשבון שוטף, נטו | 10 | 3,094 | 3,953 |
| ספקים ונותני שירותים | | 2,045 | 3,892 |
| זכאים ויתרות זכות | 11 | 4,006 | 1,771 |
| זכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרוייקטים | 12 | 1,385 | 1,133 |
| | | 13,894 | 14,088 |
| **התחייבויות לא שוטפות** | | | |
| זכאים והכנסות מראש לזמן ארוך | 13 | 3,054 | 3,269 |
| הלוואות לזמן ארוך | 14 | 15,256 | 18,599 |
| מיסים נדחים | 15 | 866 | 1,722 |
| | | 19,176 | 23,590 |
| **התחייבויות תלויות** | 16 | | |
| **הון עצמי** | 17 | 1,398 | 3,840 |
| | | 34,468 | 41,518 |

רון חולדאי, עו"ד
הדירקטוריון

עידו שבייב- מנכ"ל

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.