



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

**דוחות כספיים  
לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר 2024**



**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 2024 ו-2023 ואת הדוחות על הרווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלושת השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 והנהלה 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 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלושת השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

סומך חייקין

סומך חייקין  
רואי חשבון

28 באפריל 2025



2023 בדצמבר 31	2024 בדצמבר 31	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>רכוש שוטף</b>
4,910	9,992	4	מזומנים ושווי מזומנים
1,511	1,180	5	לקוחות
890	1,264	6	חייבים ויתרות חובה
<u>7,311</u>	<u>12,436</u>		
			<b>השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך</b>
268	176	7	חייבים בגין ביצוע וקידום פרויקטים לזמן ארוך
25,083	24,764	8	רכוש קבוע, נטו
1,806	1,637	9	רכוש אחר, נטו
<u>34,468</u>	<u>39,013</u>		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
-	1,776		משיכות יתר
3,364	4,090	14	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
3,094	3,963	10	עיריית תל אביב- חשבון שוטף, נטו
2,045	2,130		ספקים ונותני שירותים
4,006	1,527	11	זכאים ויתרות זכות
1,385	933	12	זכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרויקטים
<u>13,894</u>	<u>14,419</u>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
3,054	2,680	13	זכאים והכנסות מראש לזמן ארוך
15,256	18,174	14	הלוואות לזמן ארוך
866	1,212	15	מיסים נדחים
<u>19,176</u>	<u>22,066</u>		
		16	<b>התחייבויות תלויות</b>
1,398	2,528	17	הון עצמי
<u>34,468</u>	<u>39,013</u>		

חגית גרוס-מנכ"ל

רוך חגלדאי- יו"ר  
הדירקטוריון



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

<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>באור</u>	
50,165	42,447	<b>43,872</b>	18	הכנסות
<u>43,497</u>	<u>39,412</u>	<u><b>35,927</b></u>	19	עלות ההכנסות
6,668	3,035	<b>7,945</b>		<b>רווח גולמי</b>
6,254	5,864	<b>6,101</b>	20	הוצאות הנהלה וכלליות
170	-	-	21	הוצאות אחרות
<u>339</u>	<u>469</u>	<u><b>368</b></u>		הוצאות מימון, נטו
(95)	(3,298)	<b>1,476</b>		<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
<u>461</u>	<u>856</u>	<u><b>(346)</b></u>	22	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
<u><b>366</b></u>	<u><b>(2,442)</b></u>	<u><b>1,130</b></u>		<b>רווח (הפסד) נקי לשנה</b>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



דוחות על השינויים בהון

סה"כ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח				
3,474	3,374	88	12	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
366	366	-	-	רווח לשנה
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



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

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
366	(2,442)	1,130	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
			רווח (הפסד) לשנה
			נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
4,114	1,530	152	
4,480	(912)	1,282	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
			השקעה ברכוש קבוע
			תמורה ממכירת רכוש קבוע
(5,830)	(2,821)	(1,620)	
23	-	-	
(5,807)	(2,821)	(1,620)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
			לקיחת הלוואה לזמן ארוך
			פירעון הלוואות לזמן ארוך
			גידול במשיכת יתר
-	-	7,000	
(3,224)	(3,318)	(3,356)	
-	-	1,776	
(3,224)	(3,318)	5,420	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
(4,551)	(7,051)	5,082	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
16,512	11,961	4,910	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
11,961	4,910	9,992	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>



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

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

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,790	1,988	2,108	<b>הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</b>
170	-	-	פחת
(461)	(856)	346	הפסד הון
1,499	1,132	2,454	שינוי במיסים נדחים
598	650	331	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
(311)	90	(374)	ירידה בלקוחות
598	(859)	869	ירידה (עליה) בחייבים אחרים
91	92	92	עליה (ירידה) בחשבון עיריית תל אביב-יפו
1,848	(1,847)	85	ירידה בחייבים בגין ביצוע וקידום פרויקטים לזמן ארוך
720	2,235	(2,479)	עליה (ירידה) בהתחייבות לספקים ונותני שירותים
(629)	252	(452)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(300)	(215)	(374)	עלייה (ירידה) בזכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרויקטים
2,615	398	(2,302)	ירידה בזכאים והכנסות מראש לזמן ארוך
4,114	1,530	152	



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.

ב. הגדרות

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

ג. מצב תזרימי

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023. בשנת 2024 החברה לקחה הלוואה נוספת בסך 7 מליון שקלים לצורך השקעה בפרויקט מתקנים סולאריים והגדילה את האשראי ל-9 מליון שקלים. בנוסף, הרחיבה החברה את הפרויקטים שלה, שיפרה את הרווחיות במספר פרויקטים והיא צופה להמשיך להגדיל את הרווחיות ואת תזרים המזומנים. החברה מעריכה, כי בהתבסס על האשראי שקיבלה היא 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 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 2024 ו-2023. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא ניתנו הנחות נוספות לזכיינים בגין המצב הבטחוני. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא ובוחנת את ההשלכות על פעילותה.

השפעה נוספת של 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 ובקרוב יתחיל שלב הבנייה.



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:**

	% השינוי 31 בדצמבר 2023	% השינוי 31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
מדד המחירים לצרכן בנקודות	2.9	3.2	105	108.4	

מדד- מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על פי מדד בסיס ממוצע 2024.

**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 והנחות 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	מחשבים	שיפורים במושכר	גגות סולאריים
7-15	33	4-10	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 ייקפו לדוחות רווח והפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף לתאריך המאזן. סכום המיסים הנדחים הכלול בדוחות רווח והפסד נובע משינויים שחלו ביתרות הנייל 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.



**באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024**

**באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

<u>31 בדצמבר 2023</u>	<u>31 בדצמבר 2024</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,000	7,001	פקדונות בשקלים
1,907	2,988	מזומנים בחשבונות בנק
3	3	קופות
<u>4,910</u>	<u>9,992</u>	

יתרת פקדונות בשנת 2024 נובעת מהלוואה שנלקחה בשנת 2024, ראה ביאור 14א(6)

**באור 5 - לקוחות**

<u>31 בדצמבר 2023</u>	<u>31 בדצמבר 2024</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
831	715	חובות פתוחים
679	437	הכנסות לקבל
1	28	המחאות לגבייה
<u>1,511</u>	<u>1,180</u>	

**באור 6 - חייבים ויתרות חובה**

<u>31 בדצמבר 2023</u>	<u>31 בדצמבר 2024</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
233	255	הוצאות מראש
111	224	הוצאות מראש בגין פרויקטים
377	331	מס הכנסה מקדמות
3	-	מקדמות לספקים ואחרים
166	454	מס ערך מוסף (*)
<u>890</u>	<u>1,264</u>	

(\*) 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 7 - חייבים בגין ביצוע וקידום פרויקטים לזמן ארוך**

<u>31 בדצמבר 2023</u>	<u>31 בדצמבר 2024</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
268	176	הוצאות מראש פרויקט שיתוף רכבים (*)
<u>268</u>	<u>176</u>	

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



ס"ה"כ	גגות סולאריים	שיפורים במושכר	מחשבים	ריהוט וציוד משרדי	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					<b>עלות</b>
39,210	37,515	159	1,082	454	יתרה ליום 1 בינואר 2024
1,620	1,589	-	29	2	תוספות במשך השנה
<b>40,830</b>	<b>39,104</b>	<b>159</b>	<b>1,111</b>	<b>456</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
					<b>פחת שנצבר</b>
14,127	12,565	149	1,018	395	יתרה ליום 1 בינואר 2024
1,939	1,888	3	31	17	תוספות במשך השנה
<b>16,066</b>	<b>14,453</b>	<b>152</b>	<b>1,049</b>	<b>412</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
					<b>עלות מופחתת</b>
<b>24,764</b>	<b>24,651</b>	<b>7</b>	<b>62</b>	<b>44</b>	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024</b>
<u>25,083</u>	<u>24,950</u>	<u>10</u>	<u>64</u>	<u>59</u>	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023</b>



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.

<u>31 בדצמבר 2023</u>	<u>31 בדצמבר 2024</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,196	4,196	<b>עלות</b>
		<b>פחת שנצבר</b>
2,222	2,390	יתרה לתחילת השנה
168	169	תוספות במשך השנה
2,390	2,559	יתרה לסוף השנה
1,806	1,637	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר</b>

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

<u>31 בדצמבר 2023</u>	<u>31 בדצמבר 2024</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(2,329)	1,083	חשבון שוטף בגין פרויקטים
(2,482)	(1,778)	הכנסות לקבל בגין פרויקטים
5,476	3,037	עמלות לשלם בגין פרויקט פרסום
450	576	הוצאות ועמלות לשלם בגין פרויקטים
1,979	1,045	הכנסות מראש בגין פרויקט מכללת אפקה
3,094	3,963	



**באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024**

**באור 11 - זכאים ויתרות זכות**

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,397	892
276	309
333	326
<b>4,006</b>	<b>1,527</b>

הכנסות מראש (א)  
עובדים, נלוות ומוסדות בגין עובדים  
הפרשה לחופשה

**(א) פירוט הכנסות מראש לזמן קצר:**

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,710	249
300	300
10	10
377	333
<b>3,397</b>	<b>892</b>

פרויקט פרסום (ראה ביאור 16ג)  
פרויקט סיבים אופטיים  
פרויקט דיגיתל  
הכנסות מראש אחרות

**באור 12 - זכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרויקטים**

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
770	603
245	-
121	211
102	87
147	32
<b>1,385</b>	<b>933</b>

פרויקט שיתוף רכבים  
פרויקט שירותים ציבוריים  
פרויקט גגות סולאריים  
פרויקט פרסום  
פרויקטים אחרים

**באור 13 - זכאים והכנסות מראש לזמן ארוך**

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,054	2,680

**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 9.



באור 14 - הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	שיעור ריבית שנתית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
1,170	719	P-0.1	הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (1)
1,535	1,023	P-0.3	הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (2)
1,157	814	P-0.25	הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (3)
7,175	6,125	1.53	הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (4)
7,583	6,583	1.54	הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (5)
-	7,000	4.73	הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (6)
(3,364)	(4,090)		בניכוי - חלויות שוטפות
<b>15,256</b>	<b>18,174</b>		

(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.

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

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

(7) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2024 עמד על 6% וליום 31 בדצמבר 2023 עמד על 6.25%.

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

ב. מועדי פירעון קרן:

2024	
אלפי ש"ח	
4,090	שנת 2025
18,174	שנת 2026 ואילך
<b>22,264</b>	



באור 15 - מיסים נדחים

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
76	75	בגין הפרשה לחופשה
(2,527)	(2,437)	בגין רכוש קבוע (*)
1,585	1,150	הפסד מועבר
(866)	(1,212)	

(\*) 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. בשנים 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 והסדר הגישור לא יחייב את החברה בהוצאות משמעותיות.

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 הזכייין 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 הוועדה האקזקוטיובית 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 17 - הון מניות

31 בדצמבר 2024 ו-2023		
מספר מניות		
מונפק ונפרע	רשום	
11,920	38,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א



באור 18 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
36,300	27,741	27,303	השכרת שטחי פרסום
7,161	7,899	6,244	ביצוע פרויקטים- שיתוף רכבים
557	564	373	ביצוע פרויקטים- פרויקט אופניים
5,351	5,819	6,929	ביצוע פרויקטים- גגות סולאריים
296	296	296	השכרת זכויות לשימוש תשתית טכנית
33	56	2,543	ביצוע פרויקטים - מכללת אפקה
467	72	184	ביצוע פרויקטים
<b>50,165</b>	<b>42,447</b>	<b>43,872</b>	

באור 19 - עלות ההכנסות

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,508	27,238	25,585	עלות השכרת שטחי פרסום
6,808	7,539	5,822	עלות פרויקט- שיתוף רכבים
250	251	244	עלות פרויקט- השכרת אופניים
3,056	3,586	3,812	עלות פרויקט- גגות סולאריים
234	236	239	עלות השכרת זכויות לשימוש תשתית טכנית
288	328	139	עלות פרויקט - אפקה
353	234	86	עלות ביצוע פרויקטים
<b>43,497</b>	<b>39,412</b>	<b>35,927</b>	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
184	426	31	מביצוע פרויקט השכרת אופניים
14,753	210	47	מביצוע פרויקט שיתוף רכבים
-	1,446	209	מביצוע פרויקט פרסום
1,452	3,961	1,470	מביצוע פרויקט מכללת אפקה
146	-	262	מביצוע פרויקט בלומפילד
<b>16,535</b>	<b>6,043</b>	<b>2,019</b>	



**באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024**

**באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,694	4,208	4,304	
338	360	461	שכר עבודה ונלוות
654	763	838	שירותים מקצועיים
465	487	448	שכר דירה ותחזוקה משרדיות
54	46	50	פחת
49	-	-	משפטיות
<b>6,254</b>	<b>5,864</b>	<b>6,101</b>	

**באור 21 - הוצאות אחרות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
170	-	-	הפסד (רווח) הון (1)
<b>170</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

(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.

**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 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 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 2024 בסך 5 מיליוני ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
461	856	(346)	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

2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,161	7,899	6,244
500	564	373
4,288	3,676	3,281
33	56	2,540
70	5	-
528	437	241
12,580	12,637	12,679
27,901	22,933	21,740
95	105	77
571	830	770
472	502	517
65	68	70
29,104	24,438	23,174
(16,524)	(11,801)	(10,495)

הכנסות:

מערך שיתוף רכבים  
תל אופן - מערך השכרת אופנים  
שטחי פרסום  
מכללת אפקה  
מיזום וקידום פרויקטים אחרים  
מביצוע פרויקטים אחרים

הוצאות:

השכרת שטחי פרסום  
מיסים עירוניים  
עמלות בגין ביצוע פרויקטים  
שכר דירה  
בגין ביצוע עבודות תשתית  
טכנית