

הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ

**דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2022**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
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 הדוח על המצב הכספי המצורף של הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022 ואת הדוח על הרווח והפסד, הדוח על השינויים בתון והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. 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), התשלי"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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגה 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 ליום 31 בדצמבר 2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

סומך חייקין
רואי חשבון

27 במרץ 2023

הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ

דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

<u>31 בדצמבר 2021</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>	<u>באור</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
			רכוש שוטף
16,512	11,961	4	מזומנים ושווי מזומנים
2,759	2,161	5	לקוחות
669	980	6	חייבים ויתרות חובה
<u>19,940</u>	<u>15,102</u>		
			השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
451	360	7	חייבים בגין ביצוע וקידום פרויקטים לזמן ארוך
20,066	24,082	8	רכוש קבוע, נטו
2,143	1,974	9	רכוש אחר, נטו
<u>42,600</u>	<u>41,518</u>		
			התחייבויות שוטפות
3,231	3,339	14	חלויים שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
3,355	3,953	10	עיריית תל אביב-חשבון שוטף, נטו
2,044	3,892		ספקים ונותני שירותים
1,051	1,771	11	זכאים ויתרות זכות
1,762	1,133	12	זכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרויקטים
<u>11,443</u>	<u>14,088</u>		
			התחייבויות לא שוטפות
3,569	3,269	13	זכאים והכנסות מראש לזמן ארוך
21,931	18,599	14	הלוואות לזמן ארוך
2,183	1,722	15	מיסים נדחים
<u>27,683</u>	<u>23,590</u>		
		16	התחייבויות תלויות
3,474	3,840	17	הון עצמי
<u>42,600</u>	<u>41,518</u>		
			
עידו שמיר - מנכ"ל	רון הרשקוביץ - יו"ר הדירקטוריון		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
41,771	38,826	50,165	18	הכנסות
38,186	34,435	43,497	19	עלות ההכנסות
3,585	4,391	6,668		רווח גולמי
5,416	5,440	6,254	20	הוצאות הנהלה וכלליות
87	(174)	170	21	הוצאות (הכנסות) אחרות
203	358	339		הוצאות מימון, נטו
(2,121)	(1,233)	(95)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
486	(216)	461	22	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(1,635)	(1,449)	366		רווח (הפסד) נקי לשנה

אלפי ש"ח				
6,558	6,458	88	12	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(1,635)	(1,635)	-	-	הפסד לשנה
4,923	4,823	88	12	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(1,449)	(1,449)	-	-	הפסד לשנה
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

דוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,635)	(1,449)	366	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח (הפסד) לשנה
2,852	944	4,114	נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
1,217	(505)	4,480	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(6,299)	(3,835)	(5,830)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
-	663	23	השקעה ברכוש קבוע
(6,299)	(3,172)	(5,807)	תמורה ממכירת רכוש קבוע
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
10,500	9,500	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	(2,291)	(3,224)	לקיחת הלוואה לזמן ארוך
(1,394)	-	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך
			פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
9,106	7,209	(3,224)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
4,024	3,532	(4,551)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
8,956	12,980	16,512	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
12,980	16,512	11,961	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,282	1,568	1,790
-	(174)	170
-	(11)	-
(487)	216	(461)
795	1,599	1,499
1,382	(1,439)	598
474	486	(311)
6,033	415	598
180	92	91
(1,709)	719	1,848
(101)	109	720
(3,902)	(746)	(629)
(300)	(291)	(300)
2,057	(655)	2,615
2,852	944	4,114

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת הפסד (רווח) הון ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו שינוי במיסים נדחים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות
 ירידה (עליה) בחייבים אחרים
 עליה (ירידה) בחשבון עיריית תל אביב-יפו
 עליה (ירידה) בהכנסות לקבל ובהוצאות מראש בגין ביצוע וקידום פרויקטים לזמן ארוך
 עליה (ירידה) בהתחייבות לספקים ונותני שירותים
 עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
 עליה (ירידה) בזכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרויקטים
 עליה (ירידה) בזכאים והכנסות מראש לזמן ארוך

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 פרויקטים.

ב.

הגדרות

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

ג.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח

לאור התפרצות נגיף הקורונה בעולם במהלך חודש דצמבר 2019 והאצת התפשטות הנגיף במהלך שנת 2020, הנהלת החברה התאימה את פעילותה בהתאם להנחיות ולמגבלות שהוטלו על ידי הממשלה. כתוצאה מהתפרצות הנגיף חלה ירידה בהיקף הפעילות של החברה בשנים 2020 ו-2021. נכון לשנת 2022 פעילות החברה חזרה לתכונתה הרגילה.

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 בחשבונאות.

(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 2021	% השינוי 31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
מדד המחירים לצרכן בנקודות	2.8	5.2	102.8	108	

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 שנוזלותן 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:

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

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 הני"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).

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ראה ביאור 18 ב.

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.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

<u>31 בדצמבר 2021</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,452	9,161	פקדונות בשקלים
9,054	2,800	מזומנים בחשבונות בנק
6	-	קופות
<u>16,512</u>	<u>11,961</u>	

באור 5 - לקוחות

<u>31 בדצמבר 2021</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
347	638	חובות פתוחים
25	8	המחאות לגבייה
2,387	1,515	הכנסות לקבל
<u>2,759</u>	<u>2,161</u>	

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

<u>31 בדצמבר 2021</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
237	187	הוצאות מראש
91	91	הוצאות מראש בגין פרויקטים
341	361	מס הכנסה מקדמות
-	341	מס ערך מוסף (*)
<u>669</u>	<u>980</u>	

(*) 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 פרויקטים פנתה החברה למע"מ וקבלה אישור מיוחד להכרה כעוסק לצרכי מע"מ.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 7 - חייבים בגין ביצוע וקידום פרויקטים לזמן ארוך

<u>31 בדצמבר 2021</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
451	360
<u>451</u>	<u>360</u>

הוצאות מראש פרויקט שיתוף רכבים (*)

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

באור 8 - רכוש קבוע, נטו

<u>סה"כ</u>	<u>גגות סולאריים</u>	<u>שיפורים במושכר</u>	<u>מחשבים</u>	<u>ריהוט וציוד משרדי</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
30,767	29,172	159	1,006	430
5,830	5,792	-	18	20
(208)	(208)	-	-	-
<u>36,389</u>	<u>34,756</u>	<u>159</u>	<u>1,024</u>	<u>450</u>
10,701	9,243	137	960	361
1,621	1,563	7	34	17
(15)	(15)	-	-	-
<u>12,307</u>	<u>10,791</u>	<u>144</u>	<u>994</u>	<u>378</u>
<u>24,082</u>	<u>23,965</u>	<u>15</u>	<u>30</u>	<u>72</u>
<u>20,066</u>	<u>19,929</u>	<u>22</u>	<u>46</u>	<u>69</u>

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2022
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2022
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

עלות מופחתת

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

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 2021</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,196	4,196	עלות
		יתרה לתחילת השנה
		פחת שנצבר
1,884	2,053	יתרה לתחילת השנה
169	169	תוספות במשך השנה
2,053	2,222	יתרה לסוף השנה
2,143	1,974	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

באור 10 - עיריית תל אביב- חשבון שוטף, נטו

<u>31 בדצמבר 2021</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,181)	(2,234)	חשבון שוטף בגין פרויקטים
(3,389)	(4,181)	הכנסות לקבל בגין פרויקטים
7,358	8,111	עמלות לשלם בגין פרויקט פרסום
567	386	הוצאות ועמלות לשלם בגין פרויקטים
-	1,871	הכנסות מראש בגין פרויקט מכללת אפקה
3,355	3,953	

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

<u>31 בדצמבר 2021</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
310	370	הכנסות מראש (א)
73	-	מס ערך מוסף
303	1,082	עובדים, נלוות ומוסדות בגין עובדים
365	319	הפרשה לחופשה
<u>1,051</u>	<u>1,771</u>	

(א) פירוט הכנסות מראש לזמן קצר:

<u>31 בדצמבר 2021</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
300	300	פרויקט סיבים אופטיים
10	10	פרויקט דיגיתל
-	60	הכנסות מראש אחרות
<u>310</u>	<u>370</u>	

באור 12 - זכאים בגין ניהול וביצוע שוטף של פרויקטים

<u>31 בדצמבר 2021</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
193	130	פרויקט "בלומפילד"
1,198	625	פרויקט שיתוף רכבים
152	154	פרויקט פרסום
98	94	פרויקט גגות סולאריים
121	130	פרויקטים אחרים
<u>1,762</u>	<u>1,133</u>	

באור 13 - זכאים והכנסות מראש לזמן ארוך

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,569	3,269
3,569	3,269

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 11

באור 14 - הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	שיעור ריבית שנתית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
2,014	1,602	P-0.1
2,558	2,047	P-0.3
1,815	1,481	P-0.25
9,275	8,225	1.53
9,500	8,583	1.54
(3,231)	(3,339)	
21,931	18,599	

- הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (1)
- הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (2)
- הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (3)
- הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (4)
- הלוואה שקלית מתאגיד בנקאי (5)
- בניכוי - חלויות שוטפות

באור 14 - הלוואות לזמן ארוך (המשך)

- (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 2022 עמד על 4.75%.
- (7) עיריית תל-אביב-יפו ערבה למסגרות האשראי מתאגידים בנקאיים ולהלוואות החברה מהבנקים.

ב. מועדי פירעון קרן:

<u>2022</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	
3,339	שנת 2022
<u>18,599</u>	שנת 2023 ואילך
<u><u>21,938</u></u>	

באור 15 - מיסים נדחים

<u>31 בדצמבר 2021</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
84	73	בגין הפרשה לחופשה
(2,796)	(3,181)	בגין רכוש קבוע (*)
<u>529</u>	<u>1386</u>	הפסד מועבר
<u>(2,183)</u>	<u>(1,722)</u>	

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

באור 16 - התחייבויות תלויות

א. 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.

ב. 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 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. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התביעה תלויה ועומדת. 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. להערכת הנהלת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה כנגד הרשות נמוכים.

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 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 אש"ח בשנת 2020.

באור 17 - הון מניות

31 בדצמבר 2022 ו-2021	
מספר מניות	
מונפק ונפרע	רשום
12,000	38,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

באור 18 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,573	25,100	36,300
9,060	7,685	7,161
7,517	500	557
3,476	4,630	5,351
296	296	296
4,849	615	500
41,771	38,826	50,165

השכרת שטחי פרסום
ביצוע פרויקטים- שיתוף רכבים
ביצוע פרויקטים- פרויקט אופניים
ביצוע פרויקטים- גגות סולאריים
השכרת זכויות לשימוש תשתית טכנית
ביצוע פרויקטים

באור 19 - עלות ההכנסות

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,247	23,353	32,508	עלות השכרת שטחי פרסום
8,790	7,369	6,808	עלות פרויקט- שיתוף רכבים
7,165	263	250	עלות פרויקט- השכרת אופניים
2,519	2,879	3,056	עלות פרויקט- גגות סולאריים
235	238	234	עלות השכרת זכויות לשימוש תשתית טכנית
3,230	333	641	עלות ביצוע פרויקטים
38,186	34,435	43,497	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	98	184	מביצוע פרויקט השכרת אופניים
126	-	14,753	מביצוע פרויקט שיתוף רכבים
-	-	1,452	מביצוע פרויקט מכללת אפקה
73,185	10,901	146	מביצוע פרויקט בלומפילד
73,311	10,999	16,535	

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,012	3,976	4,694	שכר עבודה ונלוות
380	344	338	שירותים מקצועיים
563	583	654	שכר דירה ותחזוקה
387	407	465	משרדיות
74	72	54	פחת
-	58	49	משפטיות
5,416	5,440	6,254	

באור 21 - הוצאות (הכנסות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	(174)	170	רווח (הפסד) הון
87	-	-	הוצאות בגין שנים קודמות
<u>87</u>	<u>(174)</u>	<u>170</u>	

(1) בעקבות שיפוץ ואיטום הגג במרכז דוהל נאלצה הרשות לפרק את המערכת הסולארית ולמכור רכיבים מהמערכת בתמורה ל 23 אשח. סך ההפסד מהמכירה 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 - מיסים 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 2022 ו- 31 בדצמבר 2021 חושבו בהתאם לשיעור המס כפי שנקבע בחוק לשינוי סדרי עדיפויות, בהתאם לשיעור המס הצפוי במועד ההיפוץ.

ב. לחברה שומות מס הנחשבות כשומות סופיות עד וכולל שנת המס 2016.

ג. לחברה הפסדים להעברה לשנת המס 2022 בסך 6.02 מיליוני ש"ח.

ד. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(486)	216	(461)	הוצאות (הכנסות) מיסים 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	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,161	7,685
500	500
4,288	2,936
2	185
33	-
70	300
526	409
12,580	12,015
27,901	20,401
95	81
571	570
472	446
65	62
29,104	21,560
(16,524)	(9,545)

הכנסות:

מערך שיתוף רכבים
 תל אופן - מערך השכרת אופנים
 שטחי פרסום
 אצטדיון בלומפילד
 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