

בניין הקאמרי (1961) בע"מ

דוחות כספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

תוכן הענייניםעמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הפעילויות, נטו
5	דוח על השינויים בנכסים נטו
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-12	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות

של

בניין הקאמרי (1961) בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי של **בניין הקאמרי (1961) בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023 ואת הדוח על הפעילויות, הדוח על השינויים בנכסים נטו והדוח על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותו תאריך. 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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בכבוד רב,

גורודנסקי ביטראן ושות'
רואי חשבון

י"ב באייר, תשפ"ו
29 באפריל, 2026

ליום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
	ש"ח			
1,071,982	1,156,416	1,761,289		נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים חייבים ויתרות חובה המשכן לאמנויות הבמה בע"מ
18,720	30,376	434,734		
274,085	-	-		
1,364,787	1,186,792	2,196,023		
138,760,020	136,264,156	133,144,871	4	רכוש קבוע
140,124,807	137,450,948	135,340,894		
536,090	172,618	169,505	5	התחייבויות שוטפות זכאים ונותני שירותים המשכן לאמנויות הבמה בע"מ
-	8,160	8,160		
250,000	325,000	525,000	7	קרן אחזקה – בית ליסין
786,090	505,778	702,665		
15	15	15	6	הלוואה לזמן ארוך
(902,561)	(800,244)	12,100		נכסים נטו לשימוש לפעילויות שלא יועדו ע"י העמותה עיריית ת"א – יתרה שוטפת לשיפוץ מקורות לרכוש קבוע
1,481,243	1,481,243	1,481,243		
138,760,020	136,264,156	133,144,871		
139,338,702	136,945,155	134,638,214		
140,124,807	137,450,948	135,340,894		



אלי לוי
דירקטור



גלעד דמארי
יו"ר הדירקטוריון

29 באפריל, 2026
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
ש"ח	ש"ח	ש"ח		
913,290	1,257,614	1,575,279	7	הכנסות מדמי שימוש
				עלות התפעול
322,725	332,245	530,000	8	דמי ניהול
3,011,109	3,077,152	3,165,990		פחת
3,333,834	3,409,397	3,695,990		
(2,420,544)	(2,151,783)	(2,120,711)		גרעון מפעילות שוטפת
472,884	241,764	186,230	9	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,893,428)	(2,393,547)	(2,306,941)		גרעון כולל לשנת הדוח

רכוש קבוע	גרעון מצטבר מפעילויות	עיריית תל אביב יפו ש"ח	מוסדות אחרים	סה"כ	
143,944,187	(928,247)	(4,665,098)	6,146,341	144,497,183	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	(2,265,053)	-	-	(2,265,053)	עודף (גרעון) נטו השנה
(2,943,690)	2,943,690	-	-	-	הוצאות פחת
110,425	(110,425)	-	-	-	סכומים לשימוש לרכישת רכוש קבוע
141,110,922	(360,035)	(4,665,098)	6,146,341	142,232,130	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	(2,893,428)	-	-	(2,893,428)	עודף (גרעון) נטו השנה
660,207	(660,207)	-	-	-	הוצאות פחת
(3,011,109)	3,011,109	-	-	-	סכומים לשימוש לרכישת רכוש קבוע
138,760,020	(902,561)	(4,665,098)	6,146,341	139,338,702	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	(2,393,547)	-	-	(2,393,547)	עודף (גרעון) נטו השנה
(3,077,152)	3,077,152	-	-	-	הוצאות פחת
581,288	(581,288)	-	-	-	סכומים לשימוש לרכישת רכוש קבוע
136,264,156	(800,244)	(4,665,098)	6,146,341	136,945,155	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
-	(2,306,941)	-	-	(2,306,941)	עודף (גרעון) נטו השנה
(3,165,990)	3,165,990	-	-	-	הוצאות פחת
46,705	(46,705)	-	-	-	סכומים לשימוש לרכישת רכוש קבוע
133,144,871	12,100	(4,665,098)	6,146,341	134,638,214	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
ש"ח		
(2,893,428)	(2,393,547)	(2,306,941)
2,777,235	3,059,269	2,958,519
(116,193)	665,722	651,578
(660,207)	(581,288)	(46,705)
(660,207)	(581,288)	(46,705)
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
(776,400)	84,434	604,873
1,848,382	1,071,982	1,156,416
1,071,982	1,156,416	1,761,289

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
הפסד לשנת הדוח לפי הדוח על הפעילויות
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים
מפעילות שוטפת-נספח א'
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
רכישת נכסים קבועים, נטו
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעולות מימון
עיריית תל אביב - תקציב לשיפוץ
תיאטרון בית ליסין- השתתפות בשיפוץ
משרד התרבות – הקצבה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
עליה / (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות ותזרימי מזומנים		
3,011,109	3,077,152	3,165,990
-	-	-
226,926	(11,656)	(404,358)
(274,085)	274,085	-
-	-	-
486,811	(363,472)	(3,113)
-	75,000	200,000
(673,526)	8,160	-
2,777,235	3,059,269	2,958,519

פחת והפחתות
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(עלייה) / ירידה בהמחאות לגבייה
(עלייה) / ירידה בחייבים ויתרות חובה
(עלייה) / ירידה במשכן לאמנויות הבמה
עלייה / (ירידה) בהמחאות לפרעון
עלייה / (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה / (ירידה) קרן אחזקה בית ליסין
עלייה / (ירידה) המשכן לאמנויות הבמה

ביאור 1 - הגדרות

בדוחות כספיים אלה :

החברה	- בניין הקאמרי (1961) בע"מ
עירייה	- עיריית תל אביב יפו.
הבניין	- החלק במבנה בגוש 6903 חלקה 924, חלקת משנה 58 המשמש כאולם תיאטרון.
חברת המשכן	- המשכן לאמנויות הבמה (חברה מוגבלת בערבות) .
תיאטרון בית ליסין	תיאטרון בית ליסין בדיזינגוף (עמותה רשומה).
מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
סכום מותאם	- סכום נומינלי היסטורי, שהותאם למדד בהתאם להוראות גילויי דעת 23, 36 ו- 50 של לשכת רואי חשבון בישראל.
דיווח כספי מותאם	- דיווח כספי המבוסס על הוראות גילויי דעת 23, 36 ו- 50 של לשכת רואי חשבון בישראל.
מועד מעבר	- המועד שלאחריו יחל הדיווח הכספי הנומינלי, עפ"י תקן חשבונאות מס' 12, דהיינו 31 בדצמבר 2002.
סכום מדווח	- סכום מותאם למועד המעבר, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.
צדדים קשורים	- כמשמעותם בגילויי דעת 29 ו- 69 של לשכת רואי חשבון בישראל, ובתקן חשבונאות 5 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
קרן אחזקה	מיועדת לצרכי עבודות ו/או רכישות שונות הנדרשות לשם תחזוקת והפעלת בניין התיאטרון.

ביאור 2 - כללי

- א. החברה נרשמה אצל רשם החברות ביום 3 בדצמבר 1961 כחברה פרטית מוגבלת בערבות, ללא הון מניות. מספר החברה ברשם החברות 0-51-032880.
- ב. חברת "בניין הקאמרי (1961) בע"מ" הינה תאגיד עירוני ב- 100% בעלות של עיריית תל אביב.
- ג. החברה הינה מוסד ציבורי על פי סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה ונחשבת כמלכ"ר (מוסד ללא כוונת רווח), לצורך חוקי המס.
- ד. **מטרות החברה ותפקודה** (בהתאם לתקנון מתוקן מתאריך 04.06.2019):
1. לנהל את מבנה התיאטרון שבבעלותה הנמצא בחלקת משנה 924/58 בגוש 6903 בקרן הרחובות דיזינגוף, פרישמן ופרוג בת"א (להלן: "התיאטרון").
 2. לחתום על הסכם שימוש ולהעמיד את התיאטרון, כולו או חלקים ממנו, לשימוש של כל גוף.
 3. לקבל תרומות, מענקים, נכסים מכל סוג, דמי חברה וכל צורה אחרת של השתתפות במימון פעולותיה של החברה מכל גורם שהוא והכל בכפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק יסודות התקציב.
 4. ליזום, להמשיך לקיים, לקדם לפתח ולתמוך בכל פעילות בתחום ניהול מבנה התיאטרון, השימוש בו ובחלקיו והשתתפות במימון פעולותיו.
- ה. בסוף שנת 2002 עברה פעילות תיאטרון הקאמרי למתחם המשכן לאמנויות הבמה והחל משנת 2003 נמסר הנכס האמור לשימוש של תיאטרון בית ליסין.
- ו. 1. החברה חתמה על הסכם התקשרות עם תיאטרון בית ליסין בנוגע לשימוש בבניין התיאטרון ומתקניו (ראה ביאור 7).
2. בהתאם להסכם עם חברת המשכן, מספקת חברת המשכן שירותי ניהול לחברה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**א. אופן הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים מוצגים על פי גילוי דעת 69 של לשכת רואי חשבון בישראל (על תיקוניו בתקן חשבונאות מס' 5) בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים.

ב. הפסקת התאמה של דוחות כספיים ודיווח כספי בסכומים מדווחים.

עד ליום 31 בדצמבר 2002 הוצגו הדוחות הכספיים בישראל בסכומים מותאמים. החל מיום 1 בינואר 2003 (לאחר כניסתו לתוקף של תקן חשבונאות 12), עורכת החברה את הדוחות הכספיים בסכומים מדווחים.

ג. בסיס רישום

החברה רושמת את נכסיה, התחייבויותיה, השינויים בנכסים נטו שהוגבלו, הכנסותיה והוצאותיה על בסיס צבירה.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

כשווי מזומנים נחשבות השקעות שנוזלותן גבוהה הכוללות בין היתר, מילוות ממשלתיים סחירים וכן פיקדונות לזמן קצר בבנקים, שאינם מוגבלים בשימוש, אינם משועבדים וניתנים למימוש בכל עת.

ה. רכוש קבוע

מוצג לפי העלות בניכוי פחת עד ליום השיפוץ בנובמבר 2014 (מועד הפסקת הפעילות עקב השיפוץ), בתוספת עלויות השיפוץ בגין השנים 2014-2020 בניכוי פחת שנדרש החל מהפעלת הבניין מחדש מיום 1.9.19.

ו. שימוש באומדנים בדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעות על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי ההכנסות וההוצאות לתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית – (המשך)

ז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה

- (1) מטבע הפעילות של החברה הינו שקל חדש. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו, נכללים בדוחות הכספיים לפי השערים היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל לתאריך המאזן.
- (2) נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס המדד שפורסם בגין החודש שהסתיים בתאריך המאזן.
- (3) להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן (*) ועל שער החליפין של הדולר של ארה"ב:

**מדד המחירים דולר
לצרכן (*) ארה"ב**

3.19	120.41	31 בדצמבר 2025
3.647	117.31	31 בדצמבר 2024
3.627	113.63	31 בדצמבר 2023

שיעור השינוי באחוזים:

12.53	2.64	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
0.55	3.24	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
3.07	2.95	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

(*) המדד בגין החודש בו הסתיימה התקופה.
(בסיס ממוצע 2012)

ליום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
סה"כ	סה"כ	סה"כ
	ש"ח	

150,673,778	151,333,985	151,915,273
660,207	581,288	46,705
151,333,985	151,915,273	151,961,978
(9,562,856)	(12,573,965)	(15,651,117)
(3,011,109)	(3,077,152)	(3,165,990)
(12,573,965)	(15,651,117)	(18,817,107)
138,760,020	136,264,156	133,144,871

ביאור 4 - רכוש קבוע

יתרה לתחילת השנה
תוספות
יתרה לסוף השנה (1)
פחת שנצבר
יתרה לתחילת השנה
תוספות
יתרה לסוף השנה
עלות מופחתת

(1) הרכב:

4,122,572	4,122,572	רכישה מקורית של הקרקע בשנת 1962
147,211,413	147,792,701	השקעות בשיפוץ לשנים 2014-2022
151,333,985	151,915,273	סה"כ

ביאור 5 - המשכן לאמנויות הבמה בע"מ

היתרה נובעת מגובה דמי הניהול שאמורים להיות משולמים לחברת המשכן.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 6 - הלוואה לזמן ארוך

בשנת 1966 לוותה החברה ממדינת ישראל סכום נומינלי של 15 ₪. על פי ההסכם המתייחס, ניתנת ההלוואה לפירעון בעת פירוק החברה או מכירת הבניין שבבעלותה. במועד זה תיפרע ההלוואה בסכום השווה ל - 5% מתמורת מימוש הבניין. בקשר להלוואה זו נחתם שטר משכנתא ובו התחייבות למשכן את הנכס במשכנתא ראשונה לטובת מדינת ישראל. שיעבוד כאמור לא נרשם בפועל. הסכום האמור, מעודכן ליום 31.12.24, על בסיס הצמדה למדד הינו בסך 1,264,663 ש"ח. הואיל ומימוש ההתחייבות בעתיד לכשתהיה, לא תהיה פועל יוצא מהסכום האמור, אלא נגזרת מסכום המימוש של הנכס, לא נרשמה ההתחייבות האמורה בספרים, לרבות הפרשות להפרשי הצמדה בגינה.

ביאור 7 – הכנסות מדמי שימוש וקרן אחזקה

1. החברה התקשרה בהסכם ב- 12.2017 עם תיאטרון בית ליסין ("בית ליסין"), שעיקרו מתן רישיון שימוש במבנה ומתקניו.

ההסכם נכנס לתוקפו החל מיום 1.9.2019. דמי השימוש החודשיים שנקבעו הינם בשיעור 5% מהכנסות ברוטו מכל אירוע שיתקיים בבית התיאטרון מכל סוג שהוא. הוסכם כי ההתחשבוניות השנתית הסופית תערך לאחר שרואי החשבון של בית ליסין ימציא את הנתונים הרלוונטיים להתחשבוניות. בנוסף לדמי השימוש, החל משנת 2020 יעביר תיאטרון בית ליסין לחברת בניין הקאמרי תשלום לטובת קרן אחזקה אשר תשמש לצרכי אחזקה, פיתוח או רכישות שונות הנדרשות לשם תחזוקת והפעלת בניין התיאטרון, בשנתיים הראשונות כ- 50 אלף ₪ בכל שנה. החל מהשנה השלישית ועד השנה החמישית כ- 100 אלף ₪ בכל שנה והחל מהשנה השישית כ- 200 אלף ₪ בכל שנה.

2. בנוסף לחברה הכנסות מדמי שימוש מחברת קופי טיים בע"מ אשר מפעילה את מערך המזנונים בתיאטרון בית ליסין. על פי ההסכם שנכנס לתוקפו מיום 1.9.2019, דמי השימוש החודשיים הינם בסך של 8,100 ₪ בתוספת מע"מ או 5% מהמחזור השנתי הגבוה מבניהם.

ליום 31 בדצמבר			הרכב:
2023	2024	2025	
סה"כ	סה"כ	סה"כ	
	ש"ח		
824,190	1,179,470	1,469,979	דמי שימוש בית ליסין
89,100	78,144	105,300	דמי שימוש קופי טיים בע"מ
<u>913,290</u>	<u>1,257,614</u>	<u>1,575,279</u>	

ביאור 8 - דמי ניהול

על פי הסכם משנים קודמות מספקת חברת המשכן שירותי ניהול ותפעול לבניין הקאמרי. בגין שירותי הניהול האמורים, מקבלת חברת המשכן סך של 240,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 9 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
ש"ח			
189,289	155,669	147,224	שירותים מקצועיים
12,500	12,500	12,500	ביטוח
251,358	48,964	43,660	אחזקה
5,215	1,262	1,306	אגרות ודמי חבר
9,900	-	-	השתלמויות
3,103	3,350	1,612	שונות וביטולי יתרות
-	18,720	-	הוצאות שנים קודמות
1,519	1,299	(20,072)	הוצאות בנק
472,884	241,764	186,230	

ביאור 10 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. להלן היקף העסקאות בתקופת הדוח, שנעשו עם הצדדים הקשורים במהלך העסקים הרגיל של החברה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
ש"ח			
913,290	1,257,614	1,575,279	הכנסות מדמי שימוש

ב. יתרות - חייבים / (זכאים):

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
ש"ח			
274,085	(8,160)	(8,160)	המשכן לאמנויות הבמה
249,212	26,975	432,710	תיאטרון בית ליסין

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.