

בניין הקאמרי (1961) בע"מ

דוחות כספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

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 2022 ו-31 בדצמבר 2021, ואת הדוח על הפעילויות, הדו"ח על השינויים בנכסים נטו והדו"ח על תזרימי המזומנים, לשנים 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 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוחות שלו עליהם מחודש מאי 2021 כללו חוות דעת בלתי מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"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 2022 ו-31 בדצמבר 2021 את תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בכבוד רב,
גורודנסקי ביטראן ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 30 במרץ, 2023

ליום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
ש"ח				
1,228,286	942,067	1,848,382	נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים המחאות לגבייה חייבים ויתרות חובה	
8,333	-	-		
266,334	126,292	245,646		
1,502,953	1,068,359	2,094,028		
146,391,047	143,944,187	141,110,922	4 רכוש קבוע	
147,894,000	145,012,546	143,204,950		
279,237	-	-	התחייבויות שוטפות המחאות לפרעון זכאים ונותני שירותים המשכן לאמנויות הבמה קרן אחזקה – בית ליסין	
127,461	55,273	49,279		
62,311	360,075	673,526		5
50,000	100,000	250,000		7
519,009	515,348	972,805		
15	15	15	6 הלואה לזמן ארוך	
146,391,047	143,944,187	141,110,922	נכסים נטו מקורות לרכוש קבוע עיריית ת"א - יתרה שוטפת לשיפוץ גרעון מצטבר מפעילויות	
1,481,243	1,481,243	1,481,243		
(497,314)	(928,247)	(360,035)		
147,374,976	144,497,183	142,232,130		
147,894,000	145,012,546	143,204,950		

אלי לוי
דירקטור

משה פת, עו"ד
יו"ר הדירקטוריון

30 במרץ 2023
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
ש"ח				
299,868	453,274	1,186,323	7	הכנסות מדמי שימוש עלות התפעול
289,654	297,764	313,451	8	דמי ניהול פחת
2,821,263	2,928,871	2,943,690		
3,110,917	3,226,635	3,257,141		
(2,811,049)	(2,773,361)	(2,070,818)		גרעון מפעילות שוטפת
99,444	104,432	194,235	9	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,910,493)	(2,877,793)	(2,265,053)		גרעון כולל לשנת הדוח

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ	מוסדות אחרים	עיריית תל אביב יפו ש"ח	גרעון מצטבר מפעילויות	רכוש קבוע	
144,139,128	-	7,031,410	(708,285)	137,816,003	יתרה ליום 1 בינואר 2020
6,146,341	6,146,341	-	-	-	הקצבות מעיריית ת"א
-	-	(11,696,508)	300,201	11,396,307	רכישת רכוש קבוע
-	-	-	2,821,263	(2,821,263)	הוצאות פחת
(2,910,493)	-	-	(2,910,493)	-	גירעון לשנה
147,374,976	6,146,341	(4,665,098)	(497,314)	146,391,047	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(2,877,793)	-	-	(2,877,793)	-	עודף (גרעון) נטו השנה
-	-	-	(482,011)	482,011	סכומים ששימשו לרכישת רכוש קבוע
-	-	-	2,928,871	(2,928,871)	הוצאות פחת
144,497,183	6,146,341	(4,665,098)	(928,247)	143,944,187	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(2,265,053)	-	-	(2,265,053)	-	עודף (גרעון) נטו השנה
-	-	-	(110,425)	110,425	סכומים ששימשו לרכישת רכוש קבוע
-	-	-	2,943,690	(2,943,690)	הוצאות פחת
142,232,130	6,146,341	(4,665,098)	(360,035)	141,110,922	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
ש"ח			
(2,910,493)	(2,877,793)	(2,265,053)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			הפסד לשנת הדוח לפי הדוח על הפעילויות
1,893,468	3,073,585	3,281,793	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים
(1,017,025)	195,792	1,016,740	מפעילות שוטפת-נספח א'
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(11,396,307)	(482,011)	(110,425)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
			רכישת נכסים קבועים, נטו
(11,396,307)	(482,011)	(110,425)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
6,146,341	-	-	תזרימי מזומנים מפעולות מימון
-	-	-	עיריית תל אביב - תקציב לשיפוץ
-	-	-	תיאטרון בית ליסין- השתתפות בשיפוץ
6,146,341	-	-	משרד התרבות – הקצבה
(6,266,991)	(286,211)	906,315	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
			עליה / (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
7,495,277	1,228,286	942,067	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
1,228,286	942,067	1,848,382	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות ותזרימי			
מזומנים			
2,821,263	2,928,871	2,943,690	פחת והפחתות
535,056	8,333	-	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
64,241	140,042	(119,354)	(עלייה) / ירידה בהמחאות לגבייה
(1,099,895)	(279,237)	-	(עלייה) / ירידה בחייבים ויתרות חובה
(427,197)	(72,188)	(5,994)	עלייה / (ירידה) בהמחאות לפרעון
-	50,000	150,000	עלייה / (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(927,795)	297,764	313,451	עלייה / (ירידה) קרן אחזקה בית ליסין
1,893,468	3,073,585	3,281,793	עלייה / (ירידה) המשכן לאמנויות הבמה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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 ואו 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 – (המשד)

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	
110.37	3.519	31 בדצמבר 2022
104.85	3.11	31 בדצמבר 2021
101.99	3.21	31 בדצמבר 2020
שיעור השינוי באחוזים:		
5.2	13.15	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
2.8	(3.11)	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
(0.7)	(7.22)	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

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

ליום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
סה"כ	סה"כ	סה"כ
	ש"ח	
138,685,035	150,081,342	150,563,353
11,396,307	482,011	110,425
<u>150,081,342</u>	<u>150,563,353</u>	<u>150,673,778</u>
(869,032)	(3,690,295)	(6,619,166)
(2,821,263)	(2,928,871)	(2,943,690)
<u>(3,690,295)</u>	<u>(6,619,166)</u>	<u>(9,562,856)</u>
<u>146,391,047</u>	<u>143,944,187</u>	<u>141,110,922</u>

ביאור 4 - רכוש קבוע

138,685,035	150,081,342	150,563,353	יתרה לתחילת השנה
11,396,307	482,011	110,425	תוספות
<u>150,081,342</u>	<u>150,563,353</u>	<u>150,673,778</u>	יתרה לסוף השנה (1)
(869,032)	(3,690,295)	(6,619,166)	פחת שנצבר
(2,821,263)	(2,928,871)	(2,943,690)	יתרה לתחילת השנה
<u>(3,690,295)</u>	<u>(6,619,166)</u>	<u>(9,562,856)</u>	תוספות
<u>146,391,047</u>	<u>143,944,187</u>	<u>141,110,922</u>	יתרה לסוף השנה
			עלות מופחתת

(1) הרכב:

4,122,572	רכישה מקורית של הקרקע בשנת 1962
<u>146,551,206</u>	השקעות בשיפוץ לשנים 2014-2022
<u>150,673,778</u>	סה"כ

ביאור 5 - המשכן לאמנויות הבמה בע"מ

היתרה נובעת מניהול נושאים כספיים של החברה על ידי חברת המשכן.

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 31.12.22, 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 לתקופה של חמש שנים. 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 8% מהמחזור השנתי הגבוה מבניהם. ההסכם הינו לשנה עם אופציית חידוש לשנה נוספת במשך 4 שנים.

הרכב:

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
סה"כ	סה"כ	סה"כ	
ש"ח			
275,568	453,274	1,115,266	דמי שימוש בית ליסין
24,300	-	71,057	דמי שימוש קופי טיים בע"מ
<u>299,868</u>	<u>453,274</u>	<u>1,186,323</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.

ביאור 9 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
ש"ח			
84,761	90,425	131,011	שירותים מקצועיים
12,075	6,958	-	ביטוח
-	-	60,372	אחזקה
1,085	(294)	7	שונות וביטולי יתרות
-	-	1,543	אגרות
-	380	-	קנסות
-	5,718	-	הוצאות עודפות
1,523	1,245	1,302	הוצאות בנק
<u>99,444</u>	<u>104,432</u>	<u>194,235</u>	

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			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
275,568	453,274	1,186,323	הכנסות מדמי שימוש

ב. יתרות – חייבים / (זכאים):

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
(62,311)	(360,075)	(673,526)	המשכן לאמנויות הבמה
(82,461)	107,473	220,669	תיאטרון בית ליסין