



חברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

חברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023
תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על רווח והפסד
6	דוחות על השינויים בגרעון בהון
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-20	באורים לשוחות הכספיים



פריידקס ושות'
FREIDKES & CO. CPA

Member of:
INTEGRA INTERNATIONAL
Your Global Advantage

ARIE BIGER, CPA
NOAM AMIR, CPA
ROBY ALMOG, CPA
LIOR STINUS, CPA
EDNA SHMUELI, CPA
BARY OREN, M.B.A, CPA

SHARONA LUPOVITZ, CPA
ELI ENGEL, M.B.A, CPA
YAFIT MIZRACHI - ITZHAK, CPA
IAN ARINZON, CPA
RONI RACHMANI, CPA
ALEX ROSENBERG, CPA
AMIT DANINO, CPA

NAHUM FREIDKES, CPA & LLB, Founder
ORIEL LAHAV, CPA, Founder
ARIE HANNAN, CPA
HAIM OREN, CPA

ר"ח, אריה ביגר,
ר"ח, נעם עמיר,
ר"ח, רובי אלמוג,
ר"ח, ליאור סטינוס,
ר"ח, עדנה שמואלי,
ר"ח, ברי אורן, M.B.A

ר"ח, שרונה לפוביץ',
ר"ח, אלי אנגל, M.B.A
ר"ח, יפית מזרחי-יצחק,
ר"ח, יאן ארינזון,
ר"ח, רוני רחמני,
ר"ח, אלכס רחנברג,
ר"ח, עמית דנינו,

ר"ח ומשפטן, מייסד, נחום פריידקס,
ר"ח, מייסד, אוריאל להב,
ר"ח, אריה חנן,
ר"ח, חיים אורן,

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
חברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ**

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של חברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2023 ואת דוח רווח והפסד, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 29 במאי 2023 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 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 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 ליום 31 בדצמבר 2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

(רויט)
פריידקס ושות',
רואי - חשבון

תל-אביב, י"ד אייר תשפ"ד,
22 במאי 2024

פריידקס ושות' רואי חשבון | FREIDKES & CO. CPA

רח' קרליבך 10, ת.ד. 20034 ת"א 6120001 | 6120001 Israel | 10 Carlebach St. P.O.B 20034 Tel-Aviv 6120001
Tel: 03-6242977 | Fax: 03-7604646 | mail@frcpa.co.il | www.freidkes.co.il

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
7,591	2,893		נכסים שוטפים
733	1,205	3	מזומנים ושווי מזומנים
1,857	2,062	4	לקוחות
10,181	6,160		חייבים ויתרות חובה
52,175	59,346	5	נכסים לא שוטפים
1,985	1,909	6	נדל"ן להשקעה
2,651	2,831		רכוש קבוע
3,708	1,462	15	הוצאות מראש בגין חידוש חכירה
60,519	65,548		מיסים נדחים
70,700	71,708		
1,558	1,592	9	התחייבויות שוטפות
382	497		חלויות שוטפות של מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה
7,477	4,115	7	ספקים ונותני שרותים
9,417	6,204		זכאים ויתרות זכות
8,144	18,479	8	התחייבויות לא שוטפות
50,181	47,263	9	הלוואה מצדדים קשורים
58,325	65,742		מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה
2,958	(238)	10	הון עצמי (גרעון בהון)
70,700	71,708		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים



 ירון קלין

 מנכ"ל



חיים גורן

סגן נציג ראש העירייה

 חיים גורן

 יו"ר ישיבת

 הדירקטוריון

22 במאי 2024

 תאריך אישור

 הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
	אלפי ש"ח			
6,810	7,636	8,101	11	הכנסות
4,410	4,751	4,946	12	עלות ההכנסות
2,400	2,885	3,155		רווח גולמי
3,390	3,535	3,688	13	הוצאות הנהלה וכלליות
(990)	(650)	(533)		הפסד מפעולות רגילות
54	34	414	14	הוצאות מימון, נטו
-	12	3		הוצאות אחרות
(1,044)	(696)	(950)		הפסד לפני מיסים על ההכנסה
1,426	3,750	2,246	15	מיסים על ההכנסה
(2,470)	(4,446)	(3,196)		הפסד לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

סה"כ	יתרת הפסד	תקבולים על חשבון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות	
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
2,958	(18,179)	4,246	82	16,809	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(3,196)	(3,196)	-	-	-	הפסד לשנה
<u>(238)</u>	<u>(21,375)</u>	<u>4,246</u>	<u>82</u>	<u>16,809</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
7,404	(13,733)	4,246	82	16,809	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(4,446)	(4,446)	-	-	-	הפסד לשנה
<u>2,958</u>	<u>(18,179)</u>	<u>4,246</u>	<u>82</u>	<u>16,809</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
9,874	(11,263)	4,246	82	16,809	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(2,470)	(2,470)	-	-	-	הפסד לשנה
<u>7,404</u>	<u>(13,733)</u>	<u>4,246</u>	<u>82</u>	<u>16,809</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
(2,470)	(4,446)	(3,196)	הפסד לפי דוח רווח והפסד
9,772	8,731	1,137	נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
<u>7,302</u>	<u>4,285</u>	<u>(2,059)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u>
(8,614)	(9,819)	(9,355)	השקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
-	26	16	תמורה ממימוש רכוש קבוע
<u>(8,614)</u>	<u>(9,793)</u>	<u>(9,339)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u>
1,500	6,500	6,700	קבלת הלוואה לזמן ארוך מאתרים, נטו
188	992	(4,698)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
6,411	6,599	7,591	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>6,599</u>	<u>7,591</u>	<u>2,893</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

=====

נספח - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי</u>
			<u>מזומנים:</u>
1,593	1,970	2,303	פחת והפחתות
-	12	3	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
1,426	3,750	2,246	מיסים נדחים, נטו
26	(9,344)	3,635	שערורך הלוואה מאתרים
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
226	(253)	(472)	עליה בלקוחות
637	3,209	(205)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(110)	(115)	(242)	עליה בהוצאות מראש בגין חידוש חכירה
342	(511)	115	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
9,233	11,156	(2,884)	עליה (ירידה) במקדמות לחוכרים בגין חידוש חכירה
(3,601)	(1,143)	(3,362)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
<u>9,772</u>	<u>8,731</u>	<u>1,137</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - החברה) התאגדה ביום 8 ביוני 1961 ועוסקת בהשכרה והחכרת נדל"ן ובניהול מרכז מבקרים ואתרי תיירות שונים במתחם יפו העתיקה. כמו כן עוסקת החברה בפיתוח המתחם. מספרה הרשום של החברה ברשם החברות הינו 520023805.

ב. ביום 17 בדצמבר 2015 נחתם הסכם בין עיריית ת"א-יפו (להלן - העירייה) ומדינת ישראל בנוגע להפרדת ההחזקות בחברות מעורבות בהן החזיקו שני הצדדים. במסגרת ההסכם נמכרו 50% ממניות החברה מהמדינה לחברת אתרים בחוף תל אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א - יפו (חברה בבעלות מלאה של העירייה, להלן - אתרים). העברת המניות בוצעה ביום 15 ביוני 2016. לאחר השלמת ההסכם החברה מוחזקת 50% על ידי חברת אתרים ו- 50% על ידי העירייה. לאחר רכישת מניות החברה על ידי אתרים נחתם הסכם ניהול בין החברות במסגרתו נקבעה אתרים כגוף המנהל של החברה.

ג. מלחמת חרבות ברזל

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי ולשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. בעקבות האטה בפעילות העיסוקית והכלכלית במתחמים בהם פועלת החברה וירידה בפדיונות השוכרים החליטה החברה בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 26 בדצמבר 2023 על מתווה הנחות לשוכרים כדלקמן:

בגין חודשים אוקטובר – דצמבר ניתנה הנחה של 75% מדמי השכירות לעסקים. היקף ההנחות שניתנו בהתאם למתווה הסתכם בכ- 370 אלפי ש"ח. החברה ממשיכה לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה. בשלב זה ההנהלה לא צופה השלכות מהותיות על פעילות החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים

(1) החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים בבמדד המחירים לצרכן. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12, בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים, הופסקה התאמת הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004. הסכומים המותאמים שנכללו במאזן ליום 31 בדצמבר 2003 (מועד המעבר) שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בערכים נומינליים.

- (2) סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
- (3) בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

ג. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנילותן גבוהה, לרבות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ה. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

ו. נדלין להשקעה

נדלין להשקעה הינו נדלין (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדלין להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדלין להשקעה נמדד לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לאורך תקופת החיים השימושיים בנכסים כדלקמן:

%	
4	מבנים בבעלות החברה
4	מבנים בחכירה
4	עבודות פיתוח ומיזמים (*)

(*) למעט מרכיב המיוחס לפיתוח קרקעות אשר אינו מופחת.

נדליין להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממיימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממיימוש הנכס לבין הערך המאזני נזקפת לרווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

ז. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות, בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לאורך תקופת החיים השימושיים בנכסים כדלקמן:

%	
4	בניין משרדי החברה
7	מרכז מבקרים
6 - 33	ריהוט וציוד משרדי
-	יצירות אומנות

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד הנובע מגריעת הנכס מחושב לפי הפרש בין התקבולים ממכירתו לבין ערכו המאזני של הפריט במועד גריעתו, ונזקף לרווח והפסד.

ח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך של נכסים לא פיננסיים כאשר אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהשווי המאזני אינו בר-השבה. במקרים בהם השווי המאזני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה של הנכס לבין שווי השימוש שלו, הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו בתום חייו. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

ט. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה קיימת מחוייבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

י. הכרה בהכנסות

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות לפי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה.

להלן מפורטת שיטת ההכרה בהכנסות של החברה:

- (1) הכנסה מהשכרת נכסים מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.
- (2) החברה מחכירה נכסי נדל"ן למגורים ולמסחר, בשטחי יפו העתיקה, הן כחוכרת ראשית והן כחוכרת משנה. בהעדר תקינה ישראלית בנושא חכירות במקרקעין, החכירות מוצגות במאזן כחכירות תפעוליות בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מס' 17 בדבר חכירות (IAS 17). ההכנסות מדמי החכירה מוכרות כהכנסה בדוח רווח והפסד לאורך תקופת החכירה על בסיס מצטבר. הוצאות הקשורות להסכמי החכירה מהוונות ומופחתות לאורך תקופת החכירה.
- (3) הכנסות ממתן שרותי תיירות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים.

יא. מיסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או ישירות להון העצמי.

(1) מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדוח הכספי, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

(2) מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדוח הכספי. בתאריך הדוח הכספי נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצרכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יב. בסיס ההצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.96% (שנת 2022 - עליה בשיעור של 5.26%).

באור 3 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
451	401
101	93
529	1,059
(348)	(348)
<u>733</u>	<u>1,205</u>

חובות פתוחים
המחאות לגבייה
הכנסות לקבל
בניכוי- הפרשה לחובות מסופקים

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,265	456	חייבים בגין פרוייקטים (עיריית תל אביב) *
3	167	הוצאות מראש
77	83	יעודה לפיצויים
475	1,243	מוסדות
37	113	אחרים
<u>1,857</u>	<u>2,062</u>	

* החברה חתמה על הסכם מסגרת עם עיריית תל אביב לפיו החברה עוסקת בביצוע פרוייקטים הנדסיים ועבודות תשתית עבור העירייה בכפוף לאישור העירייה לביצוע כל פרוייקט ופרוייקט ותקציבו. בגין חלק משירותיה תקבל החברה עמלה כוללת בשיעור 4% מחלקה של העירייה בפרוייקט בהתאם לקצב ביצוע הפרוייקט על ידי החברה.

באור 5 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב :

סה"כ	אלפי ש"ח		קרקעות ומבנים בבעלות	קרקע ומבנים בחכירה	עבודות פיתוח ומיזמים	עלות
	עבודות פיתוח ומיזמים	קרקע ומבנים				
61,623	20,085	1,476	40,062			יתרה ליום 1 בינואר 2023
9,081	767	-	8,314			רכישות השנה
<u>70,704</u>	<u>20,852</u>	<u>1,476</u>	<u>48,376</u>			יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
9,448	1,450	1,029	6,969			פחת שנצבר
1,910	341	15	1,554			יתרה ליום 1 בינואר 2023
<u>11,358</u>	<u>1,791</u>	<u>1,044</u>	<u>8,523</u>			פחת השנה
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<u>59,346</u>	<u>19,061</u>	<u>432</u>	<u>39,853</u>			עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
<u>52,175</u>	<u>18,635</u>	<u>447</u>	<u>33,093</u>			עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

ב. קרקעות ומבנים בחכירה

החברה מחזיקה בקרקעות ומבנים בחכירה ל- 99 שנים (עד אוקטובר 2061) על פי חוזה שנחתם עם הכנסיה הארמנית וכן בקרקעות ומבנים בחכירה ל- 78 שנים (עד דצמבר 2039) על פי חוזה שנחתם עם הפטריארכיה היוונית - אורתודוכסית.

ג. עבודות פיתוח ומיזמים

החברה עוסקת בהקמה של מיזמי פיתוח שונים בתחום יפו העתיקה. עיריית ת"א, החברה הממשלתית לתיירות וגורמים אחרים משתתפים בהקמת אותם מיזמים.

באור 6 - רכוש קבוע

ההרכב:

סה"כ	מרכז מבקרים	יצירות אומנות אלפי ש"ח	ריהוט וציוד	בניין משרדי החברה	
5,365	2,100	88	1,995	1,182	עלות יתרה ליום 1 בינואר 2023
274	50	-	167	57	רכישות השנה
(33)	-	-	(33)	-	גריעות
<u>5,606</u>	<u>2,150</u>	<u>88</u>	<u>2,129</u>	<u>1,239</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
3,380	1,845	-	1,207	328	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר 2023
331	146	-	145	40	פחת השנה
(14)	-	-	(14)	-	גריעות
<u>3,697</u>	<u>1,991</u>	<u>-</u>	<u>1,338</u>	<u>368</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<u>1,909</u>	<u>159</u>	<u>88</u>	<u>791</u>	<u>871</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
<u>1,985</u>	<u>255</u>	<u>88</u>	<u>788</u>	<u>854</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
8	10	מוסדות
6,567	3,500	אתרים
740	476	הוצאות לשלם
162	129	זיכויים לשלם לחוכרים
<u>7,477</u>	<u>4,115</u>	

באור 8 - הלוואה מצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
<u>8,144</u>	<u>18,479</u>	הלוואה מאתרים

בחודש מרץ 2021 חתמה החברה עם חברת אתרים הסכם הלוואה, על פיו תעניק אתרים לחברה הלוואה עד לסך מצטבר של 6 מיליון ש"ח. בחודש יוני 2022 הגיעו הצדדים להסכם על הגדלת מסגרת האשראי לסך של 8.5 מיליון ש"ח. בשנת הדוח הגיעו הצדדים להסכם מתן אשראי נוסף בסך של 8.5 מיליון ש"ח, באותם תנאים של ההלוואות הקודמות. ההלוואה נושאת ריבית לפי התקנות לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה (שיעור ריבית של 2.9% בשנת הדוח). מועד פרעון ההלוואה אינו קבוע מראש. עם זאת, פרעון ההלוואה לא יידרש כל עוד תזרים המזומנים של החברה אינו מאפשר זאת.

באור 9 - מקדמות מחוכרים בגין חידוש חכירה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
70,237	68,663	תקבולים מחוכרים
(9,462)	(9,462)	בניכוי - זיכויים שהוצאו לחוכרים
(9,035)	(10,346)	בניכוי - הכנסות שהוכרו מחידוש חכירה
51,740	48,855	סה"כ מקדמות מחוכרים
(1,559)	(1,592)	בניכוי חלויות שוטפות
50,181	47,263	

החל משנת 2015 עוסקת החברה בחידוש הסכמי החכירה. הסכמי החכירה נסמכים על מודל כלכלי שגובש ואושר ע"י דירקטוריון החברה. נכון לחודש דצמבר 2023 נתקבלו בחברה 158 בקשות לחידוש חכירה מתוכן נחתמו 138 הסכמים עם חוכרים. 9 בקשות לחידוש חכירה הסתיימו בפניו המוכר והשבתו לידי החברה. הכנסות מדמי החכירה מוכרות כהכנסה לאורך תקופת החכירה על בסיס מצטבר.

באור 10 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות:

מונפק ומפרע	רשום	
ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	
מספר המניות	מספר המניות	
4	4	מניות יסוד א' בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
4	4	מניות יסוד ב' בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
8,699,992	9,099,992	מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
1,336,824	1,500,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.
10,036,824	10,600,000	

בעלי המניות והמניות שברשותם:

נושאי משרה מתוקף תפקידם	אתרים	העירייה	
מספר המניות	מספר המניות	מספר המניות	
-	-	4	מניות יסוד א' בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
-	4	-	מניות יסוד ב' בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
3	4,349,996	4,349,993	מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
-	668,412	668,412	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.
3	5,018,412	5,018,409	

ב. פרמיה על מניות:

בשנת 1994 החברה הקצתה לעירייה מניות. הואיל וכספי העירייה נתקבלו בשנים שקדמו להקצאה, נוצרה בדוח פרמיה על מניות בגין שחיקת כספי העירייה.

ג. תקבולים על חשבון מניות

תקבולים שנתקבלו בשנים קודמות מהעירייה בגין מניות שטרם הוקצו לה (הסכום הנומינלי 1,413,754 ש"ח). ההקצאה תתבצע בפועל עם קבלת סכום זהה מבעלי המניות האחרים בחברה.

באור 11 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
2,274	2,077	2,215	דמי חכירה שוטפים
1,618	2,317	2,995	דמי שכירות
915	531	211	דמי היתר בגין העברת זכויות חכירה
1,947	1,440	1,286	הכנסות מחידוש חכירה
-	1,202	1,173	הכנסות מחניון
56	69	44	הכנסות מתיירות
-	-	177	הכנסות דמי ניהול בגין ביצוע עבודות (ראה באור 4)
<u>6,810</u>	<u>7,636</u>	<u>8,101</u>	

באור 12 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
255	272	281	שכר עבודה ונלוות אנשי תחזוקה
1,898	2,008	2,147	ניקיון, גינון ואחזקה
(803)	(1,231)	(1,494)	השתתפות העירייה בהוצאות אחזקה
84	70	79	תיירות
150	73	66	דמי חכירה לכנסיות
289	369	485	שרותים מקצועיים
721	948	1,021	ארועי שיווק
93	150	67	ביטוח
359	360	239	מיסים עירוניים ומים
1,364	1,732	2,055	פחת והפחתות
<u>4,410</u>	<u>4,751</u>	<u>4,946</u>	

באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
2,324	2,415	2,561	שכר עבודה ונלוות
272	305	324	דמי ניהול לחברת האם
228	195	216	אחזקת משרד ומחשוב
144	96	92	אחזקת רכב ונסיעות
40	40	40	שירותים מקצועיים
230	238	249	פחת
12	-	-	חובות מסופקים ואבודים
140	246	206	אחרות
<u>3,390</u>	<u>3,535</u>	<u>3,688</u>	

באור 14 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
19	14	9	<u>הוצאות</u>
17	30	25	עמלות בנק
209	248	407	עמלות והפרשי הצמדה
(245)	(292)	(441)	ריבית הלוואה מאתרים
-	22	27	<u>הכנסות</u>
191	236	-	ריבית מחוכרים
191	258	27	ריבית מרשויות המס
<u>54</u>	<u>34</u>	<u>414</u>	

באור 15 - מיסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

על החברה חלו עד לתום שנת 2007 הוראות חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 (להלן - חוק התיאומים). על פי חוק התיאומים נמדדו התוצאות לצרכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק התיאומים, המגביל את תחולתו משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסויימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007.

- ב. שיעור מס החברות בישראל הינו 23%.
- ג. בהתאם להחלטת מיסוי שנתקבלה בחודש ספטמבר 2015 החברה מוגדרת לצרכי מס כאיגוד מקרקעין.
- ד. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות מכח התיישנות עד וכולל שנת המס 2018.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,426	3,750	2,246

ה. הרכב מיסים על הכנסה :

מיסים נדחים

ו. מיסים נדחים :

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
130	32
3,578	1,430
3,708	1,462
7,458	3,708
(3,750)	(2,246)
3,708	1,462

בגין הטבות לעובדים
בגין מקדמות מחוכרים

התנועה במיסים נדחים :
היתרה לתחילת שנה
זקיפה לדוח רווח והפסד
יתרה לסוף שנה

ז. הפסדים להעברה :

לתאריך הדוחות על המצב הכספי לחברה הפסדים להעברה בסך של כ-9.4 מיליון ש"ח. לא הוכרו מיסים נדחים בגין הפסדים אלה. בגין מקדמות לחוכרים הוכרו מיסים נדחים לפי תחזית צפי לניצולם עד שנת 2033.

באור 16 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים
 א. נתונים מתוך הדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,265	456
6,567	3,500
8,144	18,479

יתרות חובה

חייבים בגין פרווינקטים (עיריית תל אביב)

יתרות זכות

אתרים - חו"ז שוטף

אתרים - הלוואה לזמן ארוך

ב. נתונים מתוך דוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
-	-	177
272	305	324
423	416	397
2,601	2,678	2,848
(803)	(1,231)	(1,494)
209	248	407

הכנסות

הכנסות מביצוע עבודות לעירייה

הוצאות

דמי ניהול לאתרים

מיסים עירוניים

השתתפות החברה בעלויות שכר של אתרים

השתתפות העירייה בהוצאות אחזקה

הוצאות מימון לאתרים