

מרכז הספורט הלאומי תל-אביב בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

מרכז הספורט הלאומי תל-אביב בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הרווח הכולל
4	דוחות על השינויים בהון
5	דוחות על תזרימי המזומנים
6-20	ביאורים לדוחות הכספיים



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מרכז הספורט הלאומי תל-אביב בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מרכז הספורט הלאומי תל אביב- יפו בע"מ (להלן "החברה"), ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2021, ואת הדוחות על הרווח או הפסד, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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 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 והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולשנים שהסתיימו באותו תאריך משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה, לשנים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

תל אביב, 24 באפריל, 2023

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ

דוחות על המצב הכספי

31.12.2021	31.12.2022	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(*)12,214	10,279	3	נכסים שוטפים
(*)5,587	7,027		מזומנים ושווי מזומנים
1,609	2,612	4	פקדונות מיועדים לקוחות
270	278	5	חייבים ויתרות חובה
-	1,660		הכנסות לקבל מהעירייה
<u>19,680</u>	<u>21,856</u>		
			נכסים לא שוטפים
91,409	88,294	6	רכוש קבוע, נטו
<u>111,089</u>	<u>110,150</u>		
			התחייבויות שוטפות
3,030	1,646	7	ספקים ונותני שירותים
3,394	2,893	8	זכאים ויתרות זכות
<u>6,424</u>	<u>4,539</u>		
			התחייבויות לא שוטפות
258	378	9	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1,200	1,200	'א10	שטר הון
4,414	6,552	'ב10	זכאים ויתרות זכות זמן ארוך
2,269	2,389	11	הלוואה מעיריית תל אביב
<u>8,141</u>	<u>10,519</u>		
96,525	95,092	12	הון
<u>111,430</u>	<u>110,150</u>		

(*) סווג מחדש

ר"ח, ענת דואני
מנהלת כספים

רמזי גבאי
יר"ר

1 במאי, 2023
תאריך אישור הדוחות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום		ביאור	
31.12.2021	31.12.2022		
אלפי ש"ח			
8,561	19,711	14	הכנסות
			הכנסות מפעילות ספורט
6,775	6,280		הכנסות מהשכרות וזכיונות
1,460	1,288		הכנסות מהקצבות ותמיכות שוטפות
<u>16,796</u>	<u>27,279</u>		
			הוצאות
4,406	6,209		שכר עבודה
4,698	11,419	15	אחזקת מתקנים מבנים וציוד
3,488	5,156	16	אחרות
3,694	3,447		פחת
<u>16,286</u>	<u>26,231</u>		
510	1,048		רווח תפעולי
<u>2,279</u>	<u>2,480</u>	17	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,769)	(1,432)		הפסד לפני הוצאות מימון, נטו
<u>93</u>	<u>1</u>	18	הוצאות מימון, נטו
<u>(1,862)</u>	<u>(1,433)</u>		הפסד לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ

דוחות על השינויים בהון

סך הכל	גרעון נצבר	שטר הון	קרן הון אלפי ש"ח	פרמיה על חשבון מניות	תקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
98,387	(20,652)	6,978	54	81,620	12,983	17,404	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(1,862)	(1,862)	-	-	-	-	-	הפסד בשנת 2021
96,525	(22,514)	6,978	54	81,620	12,983	17,404	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(1,433)	(1,433)	-	-	-	-	-	הפסד בשנת 2022
95,092	(23,948)	6,978	54	81,620	12,983	17,404	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2021	31.12.2022
אלפי ש"ח	
(1,862)	(1,433)
10,637	1,270
8,775	(163)
(4,487)	(1,440)
(163)	(332)
(4,651)	(1,772)
4,124	(1,935)
8,090	12,214
12,214	10,279

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
הפסד לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת –
נספח א'
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
פקדונות מיועדים
רכישת רכוש קבוע
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

שינוי במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2021	31.12.2022
3,694	3,447
(121)	122
53	120
3,626	3,689
(287)	(1,003)
60	(1,668)
2,521	(1,384)
4,717	1,636
7,011	(2,419)
10,637	1,270

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
פחת
גידול (קיטון) בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
שערוך הלוואה מעיריית תל אביב

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
גידול בלקוחות
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
גידול בזכאים ויתרות זכות

ביאור 1 - כללי:

א. מרכז הספורט הלאומי תל-אביב בע"מ (להלן: "החברה") נתאגדה כחברה פרטית ביום 14 בספטמבר 1980 על ידי עיריית תל אביב (להלן: "העירייה") המחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה והוועד האולימפי בישראל (להלן: "בעל מניות משותף לשעבר בחברה"). מטרת החברה הינן הקמת מרכז ספורט בתחום העיר תל אביב והפיכתו למרכז ספורט לאומי המשרת את כלל מוסדות ואיגודי הספורט בישראל בצד הספורטיבי והמנהלי ולרווחת תושבי העיר תל-אביב.

ב. ביום ביום 28 ביולי 2020, ניתן פסק דין בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו להסכם פשרה בין העירייה לבין הוועד האולימפי בישראל במסגרתו העירייה תשלם בגין המניות והלוואות הבעלים לוועד האולימפי 50 מיליון ש"ח. במסגרת פסק הדין כאמור לעיל ניתן צו פינוי לוועד האולימפי מהמקרקעין אשר בבעלות העירייה (ראה ביאור 13)

ג. הגדרות:

- החברה מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ.
- צדדים קשורים כמשמעותם בגילוי דעת מס' 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- מדד מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- דולר דולר של ארה"ב.

ד. התקשרות עם חברה קשורה – היכלי הספורט תל אביב יפו בע"מ

ביום 18 באוקטובר 2021 חתמה החברה על הסכם שירותי ניהול עם חברת היכלי הספורט תל אביב יפו (להלן: "היכלי הספורט"), אף היא תאגיד בשליטה מלאה של העירייה, לפיו היכלי הספורט תעניק שירותי ניהול למרכז הספורט, החל מיום 1 במאי 2021 ועד למתן הודעה על סיומו מצד מי מהצדדים להסכם שירותי הניהול, הכוללים: מתן ייעוץ עסקי ואסטרטגי, פיקוח שוטף על פעילות מרכז הספורט, פיתוח קשרים עסקיים, אחריות על מערך העובדים, ניהול נכסי מרכז הספורט, הפעלת ומתן הנחיות לנושאי התפקידים במרכז הספורט וכן שירותי מנהלה בתחום הכספי לרבות אחריות על הנהלת החשבונות וניהול הכספים, אחריות על שירותים משפטיים, סיוע בכל הנוגע לניהול התקשרויות ומכרזים, ניהול מו"מ עם נותני שירותים, סיוע בשיווק אירועים ותאום הפקות, ייצוג החברה מול צדדים שלישיים (ולרבות הרשויות השונות במידת הצורך לצורך השגת תקציבים/הסדרים) ובנוסף לשירותים כאמור, תעניק היכלי הספורט למרכז הספורט שירותי ניהול, מעל לעת, בהתאם לצרכים וכפי שיקבע בין החברות ובכללן זאת קידום שיתופי פעולה עסקיים ושיווקים וכן קידום פרויקטים משותפים. תמורת שירותי הניהול כאמור תשלם החברה דמי ניהול שנתיים בסך 150 אלפי ש"ח אשר יהיו צמודים למדד חודש מאי 2021 שפורסם ביום 15 ביוני 2021 (להלן: "דמי הניהול הבסיסיים") בתוספת מע"מ. דמי הניהול ישולמו לא יאוחר מחמישה ימים לאחר אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה על ידי הדיקרטוריון (להלן: "מועד תשלום דמי הניהול הבסיסיים").

ביאור 1 – כללי- (המשך):

ד. התקשרות עם חברה קשורה – היכלי הספורט תל אביב יפו בע"מ (המשך)

בנוסף לדמי ניהול הבסיסים תשלם החברה להיכלי הספורט דמי ניהול נוספים בשיעור של 2% מסכום הגידול במחזור ההכנסות של החברה. תוספת דמי הניהול כאמור לעיל ישולמו במועד תשלום דמי הניהול הבסיסים. הבסיס לחישוב התוספת לדמי הניהול יהיה השינוי במחזור ההכנסות של החברה בשנה השוטפת ביחס למחזור ההכנסות אשתקד. יובהר כי דמי הניהול אינם כוללים את התמורה עבור השירותים הבאים:

תשלום לספקים או נותני שירותים אשר ישולמו על ידי החברה בהתאם לתנאים שיקבעו בהסכמים עם אותם נותני שירותים, תשלום בגין שירותים מקצועיים שיוענקו לחברה על ידי נותני שירותים הדורשים ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון כגון: עבודות תכנון, פיקוח, מדידה, שמאות, ייעוץ עבודות, ראיית חשבון ומטלות משפטיות. כל תשלום אחר שאינו חלק משירותי הניהול ויסוכם בין הצדדים.

עלות חלוקת עבודות ושירותים שיסופקו לשתי החברות ואשר לא ניתן לבצע בגינם חלוקה מדויקת למי מבין החברות סופקו, יחולקו בין החברות כפי שיוחלט על ידי יו"ר הדירקטוריון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. דיווח כספי בסכומים מדווחים:

(1) הגדרות:

סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003 בהתאם להוראות גילוי דעת 36 של לשכת רואי החשבון בישראל.

סכום מדווח - סכום מותאם בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר יום 31 בדצמבר 2003 ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר אותו מועד.

(2) ביום 1 בינואר 2004 נכנס לתוקפו תקן חשבונאות 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים (להלן: "תקן 12"). כתוצאה מיישומו של תקן 12 חדלה החברה, החל מיום 1 בינואר 2004, לתאם את דוחותיה הכספיים על פי השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי. החל משנת 2004 ערוכים הדוחות הכספיים של החברה בסכומים מדווחים. הסכומים של פריטים לא כספיים מבטאים את עלותם בסכומים מדווחים ואינם מייצגים בהכרח את שווי המימוש או שווי כלכלי עדכני.

(3) אופן קביעת הסכומים המדווחים בדוחות הכספיים:

(א) מרכיבי הדוח על המצב הכספי:

פריטים כספיים (פריטים שסכומיהם במאזן משקפים ערך עדכני או ערך מימוש ליום המאזן) נכללו לפי ערכם הנומינלי למועד הדוחות הכספיים. פריטים לא כספיים נכללו לפי סכומם המדווח.

(ב) מרכיבי דוח רווח והפסד:

הכנסות והוצאות, לרבות בגין מימון, נכללו בערכם הנומינלי.

הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים (בעיקר פחת) חושבו במקביל לחישוב הסכומים המאזניים אליהם הם מתייחסים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. מזומנים ושווי מזומנים:

שווי מזומנים כוללים פיקדונות בבנקים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ג. רכוש קבוע:

(1) רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים אשר חזוי שישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות:

מודל העלות - פריטי רכוש קבוע מוצגים במאזן לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

(2) הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

ד. הפרשה לחובות מסופקים:

בהתאם למדיניות ההנהלה, ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות שלדעת ההנהלה גבייתם מוטלת בספק.

ה. הכרה בהכנסה:

- (1) ההכנסות מפעולות במתקני אתלטיקה, מרכז רב ספורט וטניס נכללות עם ביצוע השירותים ללקוח במקרים מסוימים לאחר עמידה בתנאי ההסכם עם הלקוח.
- (2) ההכנסות מפעולות ספורט למנויים וההכנסות משכירויות וזיכיונות נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או עם ביצוע השירות.

ו. שערי חליפין ובסיס הצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות לו, נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן.
- (3) הפרשי הצמדה ושער שהתהוו כתוצאה מההתאמות הנ"ל נזקפו לדוח רווח והפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. שערי חליפין ובסיס הצמדה (המשך):

(4) להלן נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין של הדולר:

המדד הידוע בתום חודש דצמבר בנקודות	המדד בגין דצמבר בנקודות	שער החליפין היציג של הדולר
102.3	102.3	3.110

לדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר 2022

ליום 31 בדצמבר 2021

ז. ירידת ערך נכסים:

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15- ירידת ערך נכסים (להלן: "התקן"). התקן קובע נהלים שעל תאגיד ליישם כדי להבטיח שנכסיו במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר השבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו). התקן חל על כל הנכסים במאזן, למעט נכסי מס ונכסים כספיים כאשר הערך של הנכס במאזן עולה על הסכום בר השבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר השבה שלו. הפסד שהוכר כאמור, יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר השבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת הערך.

מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022
אלפי ש"ח	
684	643
11,530	9,636
<u>12,214</u>	<u>10,279</u>

מזומנים במטבע ישראלי
 פקדונות במטבע ישראלי

ביאור 4 - לקוחות:

31.12.2021	31.12.2022
אלפי ש"ח	
1,126	1,857
419	722
64	33
<u>1,609</u>	<u>2,612</u>

חשבונות פתוחים
 המחאות לגבייה
 כרטיסי אשראי

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה:

31.12.2021	31.12.2022
אלפי ש"ח	
65	67
205	211
<u>270</u>	<u>278</u>

הוצאות מראש
 מוסדות

מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 6 - רכוש קבוע:

<u>סך הכל</u>	<u>מתקני חוץ</u>	<u>פרויקטים בביצוע</u>	<u>ציוד ריהוט וכלי רכב</u>	<u>טניס</u>	<u>אתלטיקה</u>	<u>רב ספורט</u>	<u>וולודרום</u>	<u>אגרות וכבישים</u>	
190,698	68	1,534	3,618	22,435	63,324	89,664	1,295	8,760	עלות יתרה לתחילת השנה
333	187	40	77	-	-	4	22	3	תוספות השנה
<u>191,031</u>	<u>255</u>	<u>1,573</u>	<u>3,695</u>	<u>22,435</u>	<u>63,324</u>	<u>89,668</u>	<u>1,317</u>	<u>8,763</u>	יתרת לסוף השנה
99,290	2	1	3,325	6,424	42,361	46,931	246	-	פחת שנצבר יתרה לתחילת השנה
3,447	33	1	79	343	769	2,091	130	-	פחת השנה
<u>102,737</u>	<u>35</u>	<u>2</u>	<u>3,404</u>	<u>6,767</u>	<u>43,130</u>	<u>49,022</u>	<u>376</u>	<u>-</u>	יתרה לסוף השנה
88,294	220	1,571	291	15,668	20,194	40,646	941	8,763	יתרה מופחתת: ליום 31 בדצמבר 2022
	<u>2-15</u>	<u>2-15</u>	<u>6-33</u>	<u>2-33</u>	<u>2-15</u>	<u>6-15</u>	<u>6-33</u>		% פחת

ביאור 6 - רכוש קבוע: (המשך)

סך הכל	פרויקטים בביצוע	מתקני חוץ	ציוד ריהוט וכלי רכב	טניס	אתלטיקה	רב ספורט	וולודרום	אגרות וכבישים	עלות יתרה לתחילת השנה
190,535	1,534	-	3,618	22,397	63,281	89,665	1,280	8,760	יתרה לתחילת השנה
163	-	70	-	35	43	-	15	-	תוספות השנה לסוף
190,698	1,534	55	3,618	22,432	63,324	89,665	1,295	8,760	יתרת השנה
95,596	-	-	3,226	6,067	41,550	44,635	118	-	פחת שנצבר יתרה לתחילת השנה
3,693	1	1	99	358	811	2,295	128	-	פחת השנה לסוף
99,289	1	1	3,325	6,425	42,361	46,931	246	-	יתרה השנה
91,409	1,533	69	293	16,007	20,964	42,734	1,049	8,760	יתרה מופחתת: ליום 31 בדצמבר 2021
	2-15	2-15	6-33	2-33	2-15	6-15	6-33	0	% פחת

ביאור 7 - ספקים ונותני שירותים:

31.12.2021	31.12.2022
אלפי ש"ח	
433	408
2,597	1,238
3,030	1,646

המחאות לפירעון
ספקים ונותני שירותים

ביאור 8 - זכאים ויתרות זכות:

<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
1,273	1,216	עובדים ומוסדות בגין שכר
655	602	מקדמות מלקוחות
123	287	אחרים
547	788	הוצאות לשלם
796	-	מקדמות מבעל מניות (ביאור 19)
<u>3,394</u>	<u>2,893</u>	

ביאור 9 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו:

- א. התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מכסה במלואה את ההתחייבויות של החברה לתאריך המאזן, למעט התחייבויות שכוסו על ידי תשלום לפוליסות ביטוח מתאימות. ההתחייבות מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ותקופת עבודתם.
- היעודה שהופקדה בקופה לפיצויים כוללת רווחים שנצברו. כספי היעודה ניתנים למשיכה בכפוף למילוי ההתחייבויות שנקבעו בחוק לפיצויי פרישה ופיטורים, התשכ"ג-1963.
- ב. הכספים ששולמו לפוליסות ביטוח וההתחייבויות שהם מכסים אינם מוצגים בדוחות הכספיים מאחר והם אינם בשליטתה ובניהולה של החברה.
- ג. פדיון ימי מחלה בעת פרישה – בשנת 2017 הושג הסכם עם משרד האוצר לפיו זכאים עובדים בחברות עירוניות שהגיעו לגיל 50 וצברו וותק של לפחות 10 שנים בחברה לפדיון ימי מחלה שצברו, בעת פרישתם מהחברה, מכל סיבה וזאת בכפוף לאישור דירקטוריון החברה. במהלך חודש מאי 2020, הושגו הסכמות בין עירית ת"א לבין משרד האוצר והדבר אושר בדירקטוריון החברה שהתקיים בחודש מאי 2021. הדוחות הכספיים כוללים הפרשה בסך כ – 170 אלפי ש"ח בגין התחייבות זו.

ביאור 10 - התחייבויות לזמן ארוך:

א. שטר ההון בסך של 1.2 מיליון ש"ח נוצר בשנת 2002 ומשקף הקצבות של עיריית תל-אביב-יפו לשנת 2001 במקביל להקצבות השוטפות בסכום זהה שהועברו לחברה מהוועד האולימפי ונרשמו כהכנסות בחברה. שטר ההון אינו צמוד ואינו נושא ריבית, יפרע אם לא יוחלט אחרת בהסכמת הצדדים, אך ורק במסגרת הליכי פירוק החברה, לאחר פירעון כל ההתחייבויות האחרות של החברה לצדדים שלישיים ולאחר חלוקת דיבידנד פירוק לבעלי מניות.

ב. במהלך שנת 2022 קיבלה החברה תקציב מיוחד מעיריית תל אביב בסך 10.5 מיליון ₪ ו- 6.7 מיליון ₪ בשנת 2021 לצורך השקעה ופיתוח ענף רכיבת האופניים. בשנת הדוח החברה ניצלה כ-8.3 מיליון ש"ח מהתקציב המיוחד (מתוכם 1,700 אלפי ש"ח יהוו הכנסות משימוש בתקציב המיוחד). נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה יתרת תקציב לניצול המסתכם לסך של 6.5 מיליון ש"ח אשר נכללו במסגרת סעיף מזומנים ושווי מזומנים וסעיף זכאים ויתרות זכות זמן ארוך (ראה ביאור 3).

ביאור 11 - הלוואה מעיריית תל אביב:

ביום 11 ביולי 2011 נחתם הסכם בין העירייה, הוועד האולימפי בישראל והחברה. על פי ההסכם העירייה תעמיד לחברה הלוואת בעלים בסך של 2,146,091 ש"ח המורכבת מסכום הריבית והפרשי הצמדה בגין תשלומי ארנונה לשנים 2005 - 2009. ההלוואה הינה צמודה למדד המחירים לצרכן ואינה נושאת ריבית. ההלוואה תעמוד לפירעון במידה והחברה תיכנס להליכי חדלות פירעון/פירוק.

ביאור 12 - הון:

א. הון מניות נומינלי:

ליום 31 בדצמבר			
2021		2022	
מונפק ונפרע	ר ש ו ם	מונפק ונפרע	ר ש ו ם
כמות המניות			
200	200	200	200
13,307,800	14,999,800	13,307,800	14,999,800
13,308,000	15,000,000	13,308,000	15,000,000

מניות יסוד בנות 100 ש"ח ע.ג. כ"א
מניות רגילות בנות 100 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. הון מניות בסכומים מדווחים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקל חדש	
200	200
17,403,800	17,403,800
17,404,000	17,404,000

מניות יסוד בנות 100 ש"ח ע.ג. כ"א
מניות רגילות בנות 100 ש"ח ע.ג. כ"א

החל מתאריך 27.7.2020 מוחזקות 100% מהמניות על ידי עיריית תל אביב יפו.

ביאור 12 - הון (המשך):

- א. ביום 22 בפברואר 2017 חתמה החברה על הסכם מול העירייה והועד האולימפי לפיו, העירייה תעמיד הלוואת בעלים כנגד שטר הון בסכום של 29.4 מיליון ש"ח למטרת מימון הקמת פרויקטים בשטח מרכז הספורט וביניהם פרויקט הוולודרום (בעלות 24 מיליון ש"ח). שטר ההון אינו נושא ריבית, לא צמוד, אינו סחיר ויעמוד בעינו עד לפירוק החברה מרצון ו/או על ידי בית המשפט ו/או במקרה בו החברה תבצע, מרצון או שלא מרצון, הסדר מול נושיה או כל הסדר אחר, אך לא פחות מחמש שנים (להלן ביחד: "פירוק").
- פירעון שטר הון זה לעירייה ידחה מפני פרעון התחייבויות אחרות של החברה ויהיה קודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוק ולזכויות כלל בעלי המניות של החברה והכל כמפורט בהסכם הלוואה כנגד שטר הון. שטר הון זה אינו ניתן להעברה ו/או להמחאה על ידי העירייה לצד ג' כלשהו. מתוך סך שטר ההון כאמור לעיל העבירה העירייה סך של 5.4 מיליון ש"ח לצורך הקמת הפרויקטים השונים במרכז הספורט.
- ב. במהלך שנת 2018, הונפק שטר הון ע"ס של 1.6 מיליון ש"ח לעירייה לצורך הקמת מגרש כדורסל חיצוני. שטר החוב יפרע ביום פירוק החברה.
- ג. ביום 2 בינואר 2020 עם סיום בניית הוולודרום העבירה העירייה את ניהול ותפעול הוולודרום לחברת מרכז הספורט הלאומי תל אביב, הבעלות על מתקן הוולודרום היא של העירייה.

ביאור 13 - התקשרויות:

ביום 27 ביוני 2020 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן: "ההסכם") בין החברה, העירייה והועד האולימפי בישראל למשך 10 שנים מיום חתימת ההסכם. במסגרת ההסכם הנאמר לעיל הועד האולימפי בישראל משכיר שטח של כ-1350 מ"ר בקומה השלישית במבנה בבעלות העירייה, חלקו בשטח של 371 מ"ר המשמש כמשרדים, חלקו בשטח 900 מ"ר המשמש כמוזיאון החוויה האולימפית וחלקו בשטח 79 מ"ר המשמש כמבואה ומדרגות וכן 10 מנויים חודשיים ו-35 כניסות חד פעמיות בחודש לחניה בחניון הפנימי הסגור, בתמורה ל-700 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין בשנה בנוסף לדמי השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי ניהול חודשיים בסך של 10 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ כדין (ראה ביאור ב').

מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 14 - הכנסות:
א.הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	
אלפי ש"ח		
2,341	2,647	הכנסות מפעולות מרכז רב ספורט
1,253	1,812	הכנסות מפעולות במתקני אתלטיקה
1,429	1,545	הכנסות מפעולות טניס
2,924	9,077	הכנסות מפעולות וולדרום
414	1,246	הכנסות מפעילות רוקח 2 (ראה סעיף ב')
200	1,883	הכנסות מפעילות אולם השלום (ראה סעיף ב')
-	1,501	הכנסות מפעילות רוקח 67
<u>8,561</u>	<u>19,711</u>	

ב. ההכנסות מהפעלת רוקח 4 ואולם השלום החלו להתהוות ביום 1 בספטמבר 2021.

ביאור 15 – אחזקת מבנים מתקנים וציוד:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	
אלפי ש"ח		
632	953	הוצאות שוטפות וולודרום
2,326	2,820	מבנה ברחוב שיטרית 2
1,587	6,589	הוצאות תקציב מיוחד וולודרום
153	1,057	מתקני חוץ
<u>4,698</u>	<u>11,419</u>	

ביאור 16 - הפעלת מתקנים ואחזקתם:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	
אלפי ש"ח		
1,373	1,754	מים וחשמל
1,375	2,355	מיסים ואגרות
264	386	ביטוח
227	279	נסיעות ואחזקת רכב
249	382	אירועי ספורט
<u>3,488</u>	<u>5,156</u>	

מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022
ביאור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	
אלפי ש"ח		
1,430	1,375	משכורות ונלוות
385	649	שירותים מקצועיים
333	254	תקשורת, אחזקת משרד ומשרדיות
106	130	כיבודים, מתנות ואירוח
25	72	אחרות
<u>2,279</u>	<u>2,480</u>	

ביאור 18 - הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	
אלפי ש"ח		
(41)	(29)	עמלות והוצאות בנקאיות
(53)	(120)	הוצאות משערוך הלוואת בעלים (ראה ביאור 11)
-	148	הכנסות מריבית על פקדונות
<u>(94)</u>	<u>(1)</u>	

ביאור 18 - מיסים על ההכנסה:

א. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016.

ב. שיעור מס חברות בישראל בשנים 2021-2022 עומד על 23% .

ג. יתרת הפסדים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכמים לסך של כ- 95 מיליוני ש"ח, עולה על ההפרשים הזמניים האחרים (נטו), ובהתחשב בכך שהחברה אינה מעריכה שינבעו לה רווחים שיאפשרו ניצול הפסדים הנ"ל בעתיד הנראה לעין, לא זקפה החברה בשנת 2022 מיסי הכנסה נדחים בגין הפסדים אלה.

מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 19 - צדדים קשורים:

א. עסקאות עם צדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2021	31.12.2022
אלפי ש"ח	

6,700	10,500
-	803
320	-

הכנסות:

עיריית תל-אביב-יפו- וולדרום

עיריית תל-אביב-יפו- תמורה ושיפוי אולם השלום

סל ספורט

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2021	31.12.2022
אלפי ש"ח	

1,314	2,359
(53)	(119)
615	187

הוצאות:

תשלומים לעיריית תל-אביב-יפו (ארנונה ושילוט)

שיערוך הלוואה לעיריית תל אביב-יפו בגין ארנונה לשנים 2005-2009

היכלי הספורט תל אביב -יפו

ב. יתרות עם צדדים קשורים:

31.12.2021	31.12.2022
אלפי ש"ח	

4,414	6,552
-------	-------

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים:

תקציב מיוחד וולדרום

התחייבויות שוטפות:

זכאים ויתרות זכות

מקדמות מעיריית תל אביב-יפו

1,138	-
-------	---

התחייבויות לא שוטפות:

מקדמות מעיריית תל אביב-יפו תקציב מיוחד וולדרום

הלוואה מעיריית תל אביב-יפו

שטר הון לעיריית תל- אביב-יפו (ראה ביאור 10)

4,414	6,552
2,269	2,389
1,200	1,200

מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 20 - דוחות כספיים בערכים נומינליים:

א. דוחות על המצב הכספי:

31.12.2021	31.12.2022	
<u>אלפי ש"ח</u>		
		נכסים שוטפים:
12,214	10,279	מזומנים ושווי מזומנים
5,587	7,027	פקדונות מיועדים
1,609	2,612	לקוחות
270	278	חייבים ויתרות חובה
-	1,660	הכנסות לקבל מהעירייה
<u>19,680</u>	<u>21,856</u>	
		נכסים לא שוטפים:
54,729	52,511	רכוש קבוע, נטו
<u>74,409</u>	<u>74,367</u>	
		התחייבויות שוטפות:
3,030	1,646	ספקים ונותני שירותים
3,394	2,893	זכאים ויתרות זכות
<u>6,424</u>	<u>4,539</u>	
		התחייבויות לא שוטפות:
258	378	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
4,414	6,552	זכאים ויתרות זכות זמן ארוך
1,200	1,200	שטר הון לעיריית תל אביב-יפו
2,269	2,389	הלוואה מעיריית תל אביב-יפו
<u>8,141</u>	<u>10,519</u>	
59,844	59,309	הון
<u>74,409</u>	<u>74,367</u>	

ביאור 20 - דוחות כספיים בערכים נומינליים (המשך):

ב. דוחות על רווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	
אלפי ש"ח		
16,796	27,279	הכנסות
12,591	22,861	הוצאות
2,936	2,653	הפעלת מתקנים ואחזקתם
15,527	25,334	פחת
1,269	1,945	רווח תפעולי
2,279	2,480	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,010)	(535)	הפסד לפני הוצאות מימון, נטו
94	-	הוצאות מימון, נטו
(1,104)	(535)	הפסד לשנה

ג. דוחות על השינויים בהון:

סך הכל	יתרת הפסד	שטר הון	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח						
60,948	(36,180)	6,978	69,426	7,416	13,308	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(1,104)	(1,104)	-	-	-	-	הפסד בשנת 2021
59,844	(37,284)	6,978	69,426	7,416	13,308	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(535)	(535)	-	-	-	-	הפסד בשנת 2022
59,309	(37,819)	6,978	69,426	7,416	13,308	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022