

# **עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2021**

עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-22	באורים לדוחות הכספיים



HERSZFANGSCHWEITZER&CO.CPA

— הרשפנג שוויצער ושות' רואי חשבון —

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 31 בדצמבר 2020 את דוחות רווח והפסד, דוחות על השינויים בהון העצמי ודוחות על תזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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 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 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 לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 31 בדצמבר 2020 את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

  
הרשפנג שוויצער ושות'  
רואי חשבון

6 באפריל 2022

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	באור	
אלפי ש"ח			
30,430	40,443	3	<b>רכוש שוטף</b>
25,963	29,502	4	מזומנים ושווי מזומנים
819	1,500	5	עיריית ת"א וחברות בנות שלה
57,212	71,445		חייבים ויתרות חובה
58,712	70,448	6	<b>רכוש נאמנות שיפוץ בתים</b>
54	52		<b>השקעות, ויתרות חובה לזמן ארוך</b>
55	63	13	פקדונות ליסינג
1,548	1,141	7	יעודה בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
334	392	8	נדליין להשקעה
1,991	1,648		רכוש קבוע
117,915	143,541		
30,809	40,515	9	<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,538	2,204	10	ספקים ונותני שירותים
32,347	42,719		זכאים ויתרות זכות
58,712	70,448	6	<b>התחייבויות נאמנות שיפוץ בתים</b>
6,675	6,675	11	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
2,177	2,201	12	מקדמה מעיריית תל אביב-יפו
1,066	1,867		דמי חכירה מהוונים
9,918	10,743		פקדונות משוכרים
13,602	13,602	15	<b>הון עצמי</b>
2,992	2,992	ב'15	הון מניות
344	3,037		פרמיה על מניות
16,938	19,631		יתרת רווח
117,915	143,541		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

  
זיו מיכלס  
מנהל כספים

  
אלי מיטברג  
מנכ"ל

  
ורד אולפינר סקל  
יו"ר הדריקטוריון

6 באפריל 2022  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	באור	
אלפי ש"ח			
372,897	411,148	16	הכנסות
358,836	398,400	17	עלות העבודות והשירותים
1,626	2,051	18	עלויות ניהול נכסים
12,435	10,697		רווח גולמי
7,812	7,723	19	הוצאות הנהלה וכלליות
4,623	2,974		רווח הפעלה
9	(16)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
4,632	2,958		רווח לפני מסים על ההכנסה
1,082	265	20	מסכים על ההכנסה
3,550	2,693		רווח נקי

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון המניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>				
13,388	(3,206)	2,992	13,602	יתרה ליום 1 בינואר 2020
3,550	3,550	-	-	רווח נקי
16,938	344	2,992	13,602	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
2,693	2,693	-	-	רווח נקי
19,631	3,037	2,992	13,602	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
3,550	2,693	רווח נקי
752	7,347	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
4,302	10,040	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(152)	(142)	רכישת נכסים קבועים
7	2	פרעון בפקדונות ליסינג
(145)	(140)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
130	113	דמי חכירה מהוונים
130	113	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
4,287	10,013	עליה במזומנים ושווי מזומנים
26,143	30,430	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
30,430	40,443	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
822	489	פחת והפחתות
9	(8)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל יחסי עובד מעביד
(*) 118	(42)	עליה (ירידה) בהפרשה לחופשה ופדיון מחלה
(81)	(85)	הפחתת דמי חכירה מהוונים
<u>868</u>	<u>354</u>	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
898	(680)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(2,906)	9,706	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(*) (907)	704	עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות
2,792	(3,539)	ירידה (עליה) בהכנסות לקבל מעיריית ת"א
7	802	עליה בפקדונות משוכרים
<u>(116)</u>	<u>6,993</u>	
<u>752</u>	<u>7,347</u>	

(\*) מוין מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**באור 1 - כללי**

- א. חברת "עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ" (להלן: "החברה") התאגדה ונרשמה ביום 8 לפברואר 1937.
- ב. ביום 18 במאי 2015 אישר מנכ"ל משרד הפנים את שינוי תקנון החברה. מהות השינוי הינו, עדכונים טכניים מכורח ביטול פקודת החברות וכניסתו של חוק החברות החדש לתוקף בשנת 1999 וכן התאמות הנדרשות בהתאם לנוהל אסדרת תאגיד עירוני של משרד הפנים.
- ג. מטרת החברה הינן לקדם פרויקטים הקשורים להתחדשות עירונית: פינוי בינוי, תמ"א 38, שימור ושיפור חזות פני העיר על ידי ניהול ותיאום שיפוץ בתים וכן ניהול ותיאום פרויקטים הנדסיים בעיר תל אביב ובכל נושא אחר שמוטל עליה.
- ד. החברה הינה חברה עירונית בבעלות של עיריית ת"א-יפו (להלן - "העירייה") (100%)
- ה. בשנים האחרונות פועלת החברה בעיקר בתחומים הבאים:

**ניהול וביצוע פרויקטים.**

ניהול, תיאום וביצוע עבודות להקמת מבנים ציבוריים, להקמה ושיפוץ מבני ציבור ומוסדות חינוך. (להלן - "תחום פעילות ראשון")

**התחדשות עירונית**

החברה במימון העירייה מקדמת פרויקטים שעיקרם חידוש חזות העיר בהם: פינוי בינוי, תמ"א 38 וכן פועלת כנאמן בפרויקט שיפוץ חזיתות בניינים. הסכמי ההתקשרות לביצוע שיפוץ הבתים נערכים בין הדיירים לבין הקבלנים. החברה, במסגרת פעילותה כנאמן מעניקה הלוואות לדיירים ללא ריבית והצמדה לתקופות של 3-6 שנים למימון שיפוץ הבתים כנגד המחאות דחויים והוראות תשלום לגביה שניתנות לפקודת החברה ומופקדות בחשבון בנק נפרד בו מנוהלת פעילות שיפוץ הבתים. המימון הנדרש עבור מתן ההלוואות לדיירים מתקבל מהעירייה, עבורה פועלת החברה כנאמן. (להלן - תחום פעילות השני).

**ניהול והשכרת נכסים**

החברה הינה חוכרת ראשית מהעירייה של קרקעות ונכסים. הכנסות החברה מניהול והשכרת נכסים נובעות מהשכרת נכסים בחלקם בשכירות חופשית ובחלקם בשכירות מוגנת. ומהכנסות דמי חכירה והיוון. (להלן - "תחום פעילות שלישי")

1. ביום 15 במרץ 2022 נחתם הסכם פשרה עם הנהלת מע"מ שקיבל תוקף פסק דין. על פי הסכם זה, בכפוף לשינוי תקנון החברה לעניין אי חלוקת רווחים, תסווג החברה בקשר לתחום הפעילות הראשון ולתחום הפעילות השני מ"עוסק" ל"מלכ"ר" וזאת החל מיום 1 באפריל 2021. סיווג החברה בקשר לתחום הפעילות השלישי הנושא בחובו אופי עסקי יותר כ"עוסק". השפעת השינוי על הדוחות הכספיים לעניין מס ערך מוסף תכלול בדוחות הכספיים לשנת 2022.

2. ביום 17 במרץ 2022 נחתם הסכם עם פקיד השומה לשנים עד וכולל 2020. עפ"י הסכם זה נדחו הוצאות משפטיות בסך 1 מיליון ש"ח ויוכרו בשנים 2021 ו 2022 בחלקים שווים.

**באור 1 - כללי (המשד)**

**ח. הגדרות:**

צדדים קשורים - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון.  
בעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

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

**א. דוחות כספיים בסכומים מדווחים:**

1. הגדרות:

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

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

2. כתוצאה מיישומו של תקן חשבונאות מספר 12 הדן ב"הפסקת ההתאמה של הדוחות הכספיים" חדלה החברה, החל מיום 1 בינואר 2004, לתאם את דוחותיה הכספיים על פי השינויים בכח הקנייה הכלכלי של המטבע הישראלי. החל משנת 2004 ערוכים הדוחות הכספיים של החברה בסכומים מדווחים.

3. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

אופן קביעת הסכומים המדווחים בדוחות הכספיים:

**מרכיבי המאזן:**

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

פריטים לא-כספיים נכללו לפי סכומם המותאם ליום 31 בדצמבר 2003 בתוספת סכומים בערכים נומינליים שנוספו להם לאחר אותו מועד ובניכוי סכומים שנגרעו מהם לאותו מועד.

**מרכיבי רווח והפסד:**

הכנסות והוצאות, לרבות בגין מימון, נכללו בערכם הנומנלי.

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

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ב. שימוש באומדנים**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהאומדנים שנערכו.

**ג. מזומנים ושווי מזומנים**

(1) מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנוזלותן גבוהה, לרבות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.  
(2) יתרת המזומנים ושווי המזומנים אינה כוללת חשבונות בנק שהחברה מנהלת בנאמנות עבור שיפוצי בתים.

**ד. הפרשה לחובות מסופקים**

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלדעת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

**ה. נדלין להשקעה**

נדלין להשקעה הינו נדלין (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או על ידי חוכר 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 בנכס כדלקמן:

	%	
	2-10	חנויות ודירות מגורים
	2	דמי פינוי
(בעיקר 10%)	4 - 15	שיפורים וציוד נלווה למבנים

נדלין להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין הערך הפנקסני נוקפת לרווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**1. 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 לדוח רווח והפסד עם התהוותן

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

<u>%</u>	
10	שיפורים במושכר
7 - 33	מחשבים וציוד משרדי

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 מגריעת הנכס מחושב לפי ההפרש בין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני של הפריט במועד גריעתו ונזקף לדוח רווח והפסד.

**2. ירידת ערך נכסים**

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך של נכסים לא פיננסיים כאשר אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהערך הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם הערך הפנקסני 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 ומימוש בתום חייו. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך שהוכר יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ח. הכרה בהכנסות**

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

להלן מפורטת שיטת ההכרה בהכנסות של החברה:

- (1) הכנסות ממתן שירותים מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים.
- (2) הכנסות מהשכרה מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.
- (3) הכנסות מדמי חכירה מהוונים מוכרות על פני תקופת החכירה (עד לשנת 2048).
- (4) ההכרה בהכנסה מביצוע עבודות הינה על פי "גב אל גב, בשיטת COST + (3%-4%)

**ח. בסיס ההצמדה**

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 עלה מדד המחירים לצרכן ב 2.8%.

**באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית %	מזומנים בקופה פקדונות שקליים לזמן קצר
2020	2021		
אלפי ש"ח			
2,391	30,841		
28,039	9,602	0.11-0.15	
<u>30,430</u>	<u>40,443</u>		

**באור 4 - עיריית ת"א וחברות בנות שלה**

היתרה מהווה הכנסות לקבל שנובעות בעיקרן מהתחשבנות מול העירייה בגין ניהול עבודות להקמת מבנים ציבוריים, ניהול פרויקטים להתחדשות עירונית, שיפוץ בתי מגורים, שיפוץ מבני ציבור ומוסדות חינוך.

(אשתקד, הוצגה יתרת הכנסות לקבל מהעירייה בסך 33,401 אש"ח בקיזוז יתרות זכות של העירייה בסך

7,438 אש"ח).

**באור 5 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
-	943	מוסדות
274	276	חייבים בגין שכ"ד נטו
533	272	הוצאות מראש
12	9	אחרים
<u>819</u>	<u>1,500</u>	

**באור 6 - נאמנות שיפוצי בתים**

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
900	1,049	<b>רכוש שוטף</b>
20,698	23,197	מזומנים ושווי מזומנים
1,212	686	הוראות תשלום לגביה
-	615	המחאות לגביה וכרטיסי אשראי
<u>22,810</u>	<u>25,547</u>	הנאמן (עזרה ובצרון)
35,202	44,598	<b>יתרות חובה לזמן ארוך</b>
700	303	הוראות תשלום לגביה
<u>35,902</u>	<u>44,901</u>	המחאות לגביה וכרטיסי אשראי
<u>58,712</u>	<u>70,448</u>	
16,748	18,368	<b>התחייבויות שוטפות</b>
303	529	הלוואות לזמן קצר
<u>17,051</u>	<u>18,897</u>	עיריית תל אביב-יפו
<u>21,650</u>	<u>27,035</u>	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
		הלוואות לזמן ארוך
20,011	24,516	<b>קן דיירים</b>
<u>58,712</u>	<u>70,448</u>	המחאות והוראות תשלום שנתקבלו
-	-	מדיירים

ב. שיעבודים - ראה ביאור 23.

**באור 7-נדל"ן להשקעה**

סה"כ	דירות מגורים אלפי ש"ח	דמי פינוי	
			<u>נדל"ן להשקעה</u>
			<u>עלות</u>
7,762	4,325	3,437	יתרה ליום 1 בינואר 2021
			<u>פחת שנצבר</u>
(6,215)	(3,036)	(3,179)	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2021
(406)	(337)	(69)	פחת השנה
<u>(6,621)</u>	<u>(3,373)</u>	<u>(3,248)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
<u>1,141</u>	<u>952</u>	<u>189</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
<u>1,548</u>	<u>1,291</u>	<u>257</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

לתאריך המאזן הנדל"ן להשקעה כולל זכויות מקרקעין מהעירייה של 74 נכסים להשכרה, כמפורט להלן: 17 דירות המיועדות להשכרה בשכירות חופשית לדוור בר השגה, 20 דירות בשכירות חופשית, 18 דירות המיועדות להשכרה בדמי מפתח וכן 19 חנויות (מהן 3 בדמי מפתח).

**באור 8 - רכוש קבוע**

סה"כ	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי	
			<u>עלות</u>
5,845	394	5,451	יתרה ליום 1 בינואר 2021
142	-	142	תוספות
<u>5,987</u>	<u>394</u>	<u>5,593</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
			<u>פחת שנצבר</u>
(5,512)	(310)	(5,202)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(83)	(12)	(71)	תוספות
<u>(5,595)</u>	<u>(322)</u>	<u>(5,273)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
<u>392</u>	<u>72</u>	<u>320</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
<u>334</u>	<u>85</u>	<u>249</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

**באור 9 - ספקים ונותני שירותים**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
30,608	40,280	חובות פתוחים
201	235	המחאות לפרעון
<u>30,809</u>	<u>40,515</u>	

**באור 10 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
113	104	מוסדות
527	485	התחייבות לחופשה ומחלה
81	85	דמי חכירה מהוונים
817	827	הוצאות לשלם
-	88	הכנסות מראש
-	615	נאמנות שיפוצי בתים
<u>1,538</u>	<u>2,204</u>	

**באור 11 - מקדמה מעיריית תל אביב-יפו**

מקדמה שהתקבלה מעיריית ת"א בשנת 2017 בגין פרויקט סומייל אשר יקוזז ע"ח דרישות תשלום עתידיות לקראת סיום הפרויקט.

**באור 12 - דמי חכירה מהוונים**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
2,210	2,258	יתרה לתחילת שנה
129	113	תקבולים השנה
(81)	(85)	סכומים שהוכרו כהכנסה השנה
<u>2,258</u>	<u>2,286</u>	יתרה לסוף השנה
(81)	(85)	דמי חכירה מהוונים לזמן קצר
<u>2,177</u>	<u>2,201</u>	דמי חכירה מהוונים לזמן ארוך

דמי החכירה מתקבלים מדיירים בגין נכסים אותם מחכירה החברה בחכירת משנה עד לשנת 2048.

**באור 13 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד**

א. התחייבויות החברה לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה לעובדיה, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים, מכוסות במלואן על ידי הפקדות שוטפות וסכומים שנצברו בקופות פנסיה, קופות לפיצויים ופוליסות לביטוח מנהלים. בשנת 2019 השלימה החברה את התחייבויותיה לקופות השונות לאחר שכל עובדי החברה חתמו על סעיף 14.

ב. היעודה המוצגת במאזן מתייחסת להפקדה משנים קודמות לקופת פיצויים מרכזית וכוללת רווחים שנצברו. הכספים המופקדים ביעודה ניתנים למשיכה בתנאים המפורטים בחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963.

**באור 14 - התחייבויות תלויות והתקשרויות**

**א. התקשרויות**

החברה התקשרה בהסכם מסגרת עם העירייה במטרה לקדם ולבצע פרויקטים שונים כפי שיקבע מעת לעת על פי החלטת ועדת הכספים של העירייה ובאישור מועצת העיר. בהתאם להסכם המסגרת, מתקשרת החברה באופן שוטף עם העירייה לצורך ביצוע, ניהול ו/או מתן שירותים בפרוייקטים שונים. בכל התקשרות נקבע שכר הטרחה המגיע לחברה בהתאם לאופי הפרוייקט אותו היא מבצעת. החברה אחראית כלפי העירייה לגבי הפרוייקטים אותם היא מבצעת ומגבה את עצמה באחריות מתאימה מצד המבצעים בפועל.

**ב. התחייבויות תלויות**

1. החברה גובה מזיירי השיכונים דמי שכירות וחכירה וכן דמי היתר והסכמה, למרות שהבעלות על הקרקעות עליהן בנויים השיכונים שייכות למינהל מקרקעי ישראל או לעירייה. בדוחות הכספיים לא נכללת הפרשה לדמי חכירה בגין קרקעות אלה, וזאת בהסתמך על חוות דעת משפטית מיום 14 במאי 1989, לפיה הסכומים המגיעים לחברה בגין ניהול הנכסים עולים על הסכומים שקיבלה החברה בגינם.

2. ת"א 26842-05-19 עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ נ' מחאמיד תופיק – חברה לבנין ופיתוח בע"מ;  
חדל"ת 36046-12-21 בענין מחאמיד תופיק – חברה לבנין ופיתוח בע"מ

ביום 13 במאי 2019 הגישה החברה תביעה כנגד חברת מחאמיד תופיק – חברה לבנין ופיתוח בע"מ (להלן - "תופיק") בסך כ 13 מיליון ש"ח. מנגד ביום 31 לאוקטובר 2019 הוגשה תביעה שכנגד בסך של כ 16 מיליון ש"ח. התביעה והתביעה שכנגד נסבות על עבודות לבניית בית ספר בתל-אביב. החברה טוענת שתופיק התנהלה באופן רשלני, בלתי מקצועי ומסכן חיים, עד שנאלצה החברה להודיע לה על סילוק ידה מהפרוייקט. החברה תובעת סכומים ששילמה בגין השלמות ותיקוני עבודות שביצעה תופיק. תופיק מכחישה את טענות החברה, ובכתב ההגנה וכתב התביעה שכנגד שהגישה טוענת תופיק שהעיכובים והמחדלים בפרוייקט נבעו מהתנהלות החברה וחברת הפיקוח. תופיק תובעת החזר בעד עבודות שלטענתה ביצעה ולא שולם לה תמורתן, ופיצויים בגין אובדן הרווח שהיה צפוי לה לטענתה. החברה הגישה כתב הגנה שכנגד ביום 5.2.2020, ובו טענה שטענות תופיק אינן נכונות.

דיוני קדם משפט בשני ההליכים התקיימו בימים 29.10.2020 ו-3.11.2021. הצדדים קיימו הליכי

**באור 14 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

גילוי ועיון במסמכים.

ביום 16.12.2021 הגישה תופיק לבית המשפט המחוזי בחיפה (להלן: "בית המשפט של פירוק") בקשה לעיכוב כל ההליכים המשפטיים נגדה (וכן צווים נוספים), לצורך פתיחת הליך לגיבוש הסדר חוב לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי (תיקון מס' 4, הוראה שעה – נגיף הקורונה החדש), התשפ"א-2021.

במסגרת הליכי חדלות הפירעון הגישה החברה ביום 19.1.2022 תביעת חוב למנהלי ההסדר בסך של 9,176,823 ש"ח בדין רגיל, המורכבים מסכום כתב התביעה המתוקן בצירוף ריבית והצמדה ממועד סילוק היד ועד מועד הצו לעיכוב הליכים.

ביום 7.2.2022 הגישו תופיק ובעלי מניותיה הצעת הסדר נושים, שלפיה כל ההליכים המשפטיים נגד תופיק יבוטלו, בעוד שההליכים שמנהלת תופיק ימשיכו להתנהל, והנושים לא יהיו רשאים להגיש כל תביעה בגין עילות שנולדו עד ליום 16.12.2021.

ביום 16.2.2022 הגישה החברה לבית המשפט של פירוק בקשה להיתר להמשיך לנהל את תביעתה נגד תופיק בבית המשפט בתל אביב. בית המשפט של פירוק הורה לבעלי המניות להגיב לבקשה עד ליום 10.3.2022 ולמנהלי ההסדר להגיב לו עד ליום 20.3.2022.

לנוכח השלב הנוכחי, שבו טרם הושלמו הליכים מקדמיים ולא ידועות תוצאות ההצבעה על הצעת ההסדר, לא ניתן להעריך את סיכוי התביעה.

**3. ת"א 20981-03-21 אביעד איי טי טלקום תקשורת ומחשבים בע"מ נ' עיריית תל אביב ואח'**

תביעה כספית בסך של 1,190,377 ש"ח שהגישו ביום 9.3.2021 החברות אביעד איי טי טלקום תקשורת ומחשבים בע"מ וענת המאה ה-21 בע"מ בבית משפט השלום בהרצליה נגד עיריית תל אביב, החברה, שלמה אזולאי ובניו בע"מ (להלן: "אזולאי") ו-י.ד. עשור תשתיות בע"מ (להלן: "עשור"). התביעה נסבה על עבודות להקמת תשתית תקשורת מחשבים שביצעו התובעות בשלושה בתי ספר, כחלק מעבודות שהזמינה עיריית תל אביב מהחברה. החברה שכרה קבלנים ראשיים לביצוע העבודות, ואלו שכרו קבלנים משלהם, וביניהם את התובעות (ישירות או כקבלניות-משנה של קבלן אחר).

התובעות טוענות שלא שולמו להם מלוא הסכומים שהיו זכאיות לקבל בעד העבודות שביצעו. התובעות טוענות שההסכמים שכרתו הם גם הסכמים ישירים עם העירייה ועם החברה, או שהשתיים חייבות להן מחמת עשיית עושר. אזולאי ועשור, שהיו הקבלניות ששכרו את התובעות בבתי הספר המדוברים, הגישו כתבי הגנה ביום 15.8.2021, ובהם טענו שאינן יודעות אם העבודות הנטענות בוצעו, הן שילמו לתובעות את הסכומים שהעבירה להם החברה בקשר לעבודות אלה, ועל כל תשלום נוסף הן תהיינה זכאיות ל-12% עמלה לפי ההסכמים בינן לחברה. עשור טענה שלא העבירה לאחת התובעות חלק מהסכום שהיא זכאית לקבל (210,485 ש"ח) בשל סירובה לחתום על כתב ויתור על תביעות נגד עשור. בה-בעת, טענו אזולאי ועשור שהחברה היא ששכרה את התובעות.

ביום 25.8.2021 הודיעו הצדדים שפתחו במגעים כדי לסיים את המחלוקות מחוץ לכותלי בית

**באור 14 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

המשפט.

לנוכח השלב הנוכחי, שבו טרם הוגשו כתבי הגנה מטעם החברה והעירייה, והצדדים מצויים בתחילתו של בירור משותף של הטענות, לא ניתן להעריך את סיכויי רוב התביעה. עם זאת, נראה שסך של 210,485 ₪ מהתביעה אמור להשתלם על-ידי עשוי בלבד, המעכבת את התשלום מטעמיה.

4. במהלך השנה הגישה החברה, שהינה חוכרת ראשית של קרקעות מעיריית תל אביב, כנגד חוכרי משנה עשרות תביעות בגין פינוי וסילוק יד. בין הנתבעים, חוכרים המחזיקים בדירות בקומות הקרקע והקומות העליונות זאת בטענה כי ביצעו הרחבות לא חוקיות בחצרות, ובקומות הגג. בתביעות דורשת החברה מהחוכרים להשיב את הדירות למצבן המקורי. מרבית התביעות נסגרו בחלקן הוגשו בקשות רשות להתגונן. הואיל ולחברה לא צפוי להיגרם נזק כספי לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

5. ביום 13 בינואר 2020 התקבלה אצל החברה שומת עיסקאות מע"מ בסך כ - 11 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה). בגין שומה זו הוגש ערעור לבית המשפט. ביום 1 באפריל 2021 הוגשה בקשה לשינוי סיווג החברה מ"עוסק" ל"מלכ"ר". ביום 15 במרץ 2022 נחתם הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין. השומות בוטלו והוסכם כי החברה תסווג כמלכ"ר, למעט על תחום הפעילות בקשר לחכירת נכסים, וזאת החל מיום 1 באפריל 2021 ובכפוף לשינוי תקנון החברה לעניין אי חלוקת רווחים. החברה צפויה להגיש דוחות מע"מ מתקנים ודוחות ניכויים מתקנים ממועד השינוי. לחברה צפוי החזר אשר את היקפו המדויק לא ניתן למדוד החזר זה יוכר כהכנסה במועד קבלתו.

**באור 15 - הון מניות**

א. הרכב

מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
1,000	1,000	מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ כ"א
790	790	מניות רגילות א' - בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א
420	4,500,420	מניות רגילות ב' - בנות 0.1 ש"ח ע.נ כ"א
12,000	10,000,000	מניות רגילות ג' - בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א
14,210	14,502,210	

ב. פרמיה על מניות.

הלוואות שהתקבלו מעיריית תל אביב והומורו לפרמיה על מניות. בשנת 2017 הומרה הלוואה מעיריית ת"א בסכום של 612 אש"ח.

**באור 16 - הכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
358,220	394,216	הכנסות מניהול וביצוע פרויקטים
427	427	הכנסות ממתן שרותים
(*) 12,348	14,797	הכנסות מהתחדשות עירונית
109	62	אחרים
(*) 1,793	1,646	הכנסות מניהול והשכרת נכסים
<u>372,897</u>	<u>411,148</u>	

(\*) מוין מחדש

**באור 17 - עלות העבודות והשירותים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
353,435	392,343	עלויות ישירות לניהול וביצוע פרויקטים
3,363	3,724	שכר ונלוות
1,734	2,091	שירותים מקצועיים
252	208	אחזקת רכב
52	34	אחרות
<u>358,836</u>	<u>398,400</u>	

**באור 18 - עלויות ניהול נכסים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
230	235	שכר עבודה ונלוות
177	291	הוצאות אחזקה
419	407	פחת
799	1,077	שירותים מקצועיים
1	41	הוצאות אחרות
<u>1,626</u>	<u>2,051</u>	

**באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
2,833	2,951	משכורות ונלוות
716	557	שכר טרחה מקצועי
1,648	1,618	שכר דירה ואחזקה
1,414	1,602	משרדיות ותקשורת
(*) 223	270	ביטוח
176	154	פרסום
107	119	אחזקת רכב
9	-	הוצאות לחובות מסופקים
(*) 283	369	אחרות
403	83	הוצאות פחת
<u>7,812</u>	<u>7,723</u>	

(\*) מוין מחדש

**באור 20 - מיסים על ההכנסה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
1,130	32	מיסים שוטפים
(48)	233	מיסים בגין שנים קודמות (לפי הסכם שומה)
<u>1,082</u>	<u>265</u>	

**א. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה**

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו - 2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות, החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%.

כמו כן, ביום 22 בדצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018) התשע"ז-2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל- 23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.

ב. לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

**באור 21 - מכשירים פיננסיים**

**א. מדיניות ניהול הסיכונים**

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע), סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה אינה נוהגת להשתמש במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור חשיפות.

**ב. סיכון אשראי**

ריכוזי סיכון אשראי עשויים לנבוע מחשיפות לחייב אחד או לקבוצות חייבים בעלות מאפיינים דומים, כך שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. לחברה לקוח עיקרי - עיריית תל אביב-יפו. להערכת החברה, החשיפה לסיכון אשראי בגין העירייה הינה נמוכה. המזומנים והפקדונות של החברה מופקדים בתאגידים בנקאיים ישראלים. להערכת החברה, החשיפה לסיכון אשראי בגין מכשירים פיננסיים אלה הינה נמוכה.

**ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים של החברה זהה או קרוב לערכם הפנקסני.

**באור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין**

**יתרות עם בעלי עניין**

2020	2021
31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	
28,755	29,502
(6,675)	(6,675)
<u>22,080</u>	<u>22,827</u>

הכנסות לקבל  
מקדמה מעיריית ת"א

**א. עסקאות עם צדדים קשורים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
358,220	368,200
12,206	12,472
427	427
<u>370,853</u>	<u>381,099</u>

הכנסות מניהול וביצוע פרויקטים  
הכנסות מפעילות התחדשות עירונית  
הכנסות ממתן שירותים

**באור 23 - שיעבודים**

א. שיעבוד שוטף, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי על המחאות המופקדות בחשבון הבנק של נאמנות שיפוץ בתים וכן על כל זכויות החברה לקבלת כספים או תשלומים מדיירים, ועדי בתים או צדדים שלישיים במסגרת פעילות שיפוץ בתים.

ב. שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות החברה בדירה שבבעלותה, להבטחת תשלומי שכירות.