

# **עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-24	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 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 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), התשלי"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו 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 2023 ו-31 בדצמבר 2022 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

תל אביב  
27 במרץ 2024

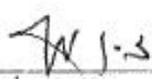
הרשפנג שוויצער ושות' רואי חשבון · מגדלי הארבעה (מגדל צפוני, קומה 9) הארבעה 28 תל-אביב ·  
טל 03-6777739 · פקס 03-6777583 · jurij@hs-cpa.co.il · hadas@hs-cpa.co.il

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
21,033	46,229	3	<b>רכוש שוטף</b>
38,832	45,394	4	מזומנים ושווי מזומנים
2,707	553	5	לקוחות
62,572	92,176		חייבים ויתרות חובה
61,914	62,733	6	<b>רכוש נאמנות שיפוץ בתים</b>
63	63		<b>השקעות, ויתרות חובה לזמן ארוך</b>
56	61	12	פקדונות ליסינג
1,937	1,777	7	יעודה בשל סיום יחסי עובד - מעביד
440	826	8	נדלין להשקעה
2,496	2,727		רכוש קבוע
126,982	157,636		
31,707	58,960	9	<b>התחייבויות שוטפות</b>
4,273	4,414	10	ספקים ונותני שירותים
35,980	63,374		זכאים ויתרות זכות
61,914	62,733	6	<b>התחייבויות נאמנות שיפוץ בתים</b>
2,188	2,170	11	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
1,884	1,839		דמי חכירה מהוונים
4,072	4,009		פקדונות משוכרים
13,602	13,602	14	<b>הון עצמי</b>
2,992	2,992	'14	הון מניות
8,422	10,926		פרמיה על מניות
25,016	27,520		יתרת רווח
126,982	157,636		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



יהודית גריטר  
יו"ר הדירקטוריון



זיו מיכלס  
מנהל כספים



אלי גינזברג  
מנכ"ל

27 במרץ 2024  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	באור	
אלפי ש"ח			
479,405	447,806	15	הכנסות
464,368	433,179	16	עלות העבודות והשירותים
1,972	2,281	17	עלויות ניהול נכסים
13,065	12,346		רווח גולמי
9,195	10,063	18	הוצאות הנהלה וכלליות
3,870	2,283		רווח הפעלה
(40)	350	19	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
3,830	2,633		רווח לפני הכנסות אחרות
1,759	-	20	הכנסות אחרות
5,589	2,633		רווח לפני מסים על ההכנסה
204	129	21	מסים על ההכנסה
5,385	2,504		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>				
19,631	3,037	2,992	13,602	יתרה ליום 1 בינואר 2022
5,385	5,385	-	-	רווח נקי
25,016	8,422	2,992	13,602	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
2,504	2,504	-	-	רווח נקי
27,520	10,926	2,992	13,602	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
5,385	2,504	רווח נקי
(23,473)	23,501	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
(18,088)	26,005	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(1,389)	(883)	רכישת נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה
(11)	-	השקעה בפקדונות ליסינג
(1,400)	(883)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
78	74	דמי חכירה מהוונים
78	74	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(19,410)	25,196	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
40,443	21,033	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
21,033	46,229	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		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
		פחת והפחתות
545	657	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל יחסי עובד מעביד
7	(5)	עליה בהפרשה לחופשה ופדיון מחלה
92	88	הפחתת דמי חכירה מהוונים
(88)	(90)	
556	650	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
(10,032)	10,032	ירידה (עליה) בלקוחות
(5,973)	(16,594)	עליה בהכנסות לקבל מעיריית ת"א
(1,207)	2,154	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(8,808)	27,253	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
1,974	51	עליה בזכאים אחרים ויתרות זכות
17	(45)	עליה (ירידה) בפקדונות משוכרים
(24,029)	22,851	
(23,473)	23,501	

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 13 במרץ 2023 אישרה ועדת הכספים בין היתר את התיקון לתקנון החברה בהתאם לפסק דין בנושא המלכ"ר. מהות השינוי הינו הגבלה של חלוקת דיבידנד והעברת עודפים ו/או ציוד. שינוי בתקנון יושלם לאחר אישור מועצת העיר תל אביב ויועבר לאישור משרד הפנים.
- ביום 18 במאי 2015 אישר מנכ"ל משרד הפנים שינוי בתקנון 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. מטרות 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 שיפוצי 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 דחויית 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")
- ו. 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, סווגה החברה בקשר לתחום הפעילות הראשון ולתחום הפעילות השני כ"מלכ"ר" וזאת החל מיום 1 באפריל 2021. סיווג החברה בקשר לתחום הפעילות השלישי הנושא בחובו אופי עסקי נותר כ"עוסק". השפעת השינוי על הדוחות הכספיים לעניין מס ערך מוסף נכללה בדוחות הכספיים לשנת 2022.

**באור 1 - כללי (המשד)**

ז. 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 שנוילותן 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
4 - 15	(בעיקר 10%)	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 נזקפת לרווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

**ו. רכוש קבוע**

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

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.

**ז. 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.

**ח. הפרשות**

הפרשה מוכרת כאשר קיימת לחברה מחויבות בהווה, משפטית או משתמעת, הניתנת לאמידה באופן מהימן וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. הסכום שהוכר כהפרשה הוא האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות והוא נקבע בין היתר בהתבסס על ניסיון העבר.

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

**ט. 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%)."

**י. בסיס ההצמדה**

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים.

להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן (\*):

מדד המחירים

לצרכן

113.63

31 בדצמבר 2023

110.37

31 בדצמבר 2022

שיעור השינוי באחוזים:

2.96

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

5.3

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

**באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית %	תאגידים בנקאיים פקדונות שקליים לזמן קצר
2022	2023		
אלפי ש"ח			
15,019	23,852		
6,014	22,377	4	
21,033	46,229		

**באור 4 - לקוחות**

ליום 31 בדצמבר		עיריית ת"א וחברות בנות שלה הכנסות לקבל מקדמות אחרים
2022	2023	
אלפי ש"ח		
41,602	49,391	
(12,802)	(3,997)	
28,800	45,394	
10,032	-	
38,832	45,394	

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

ב. מקדמה שהתקבלה בשנת 2017 בגין פרויקט "סומייל" אשר תקווז ע"ח דרישות תשלום עתידיות לקראת סיום הפרויקט וכן מקדמה שהתקבלה בשנת 2022 בגין פרויקט "צמרות אילון" אשר תקווז ע"ח דרישות תשלום עתידיות.

**באור 5 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		מוסדות חייבים בגין שכ"ד, נטו הוצאות מראש אחרים
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,381	22	
606	147	
708	361	
12	23	
2,707	553	

**באור 6 - נאמנות שיפוצי בתים**

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
844	1,541
21,413	21,673
892	521
(2)	(1)
<u>23,147</u>	<u>23,734</u>
38,618	38,864
149	135
<u>38,767</u>	<u>38,999</u>
<u>61,914</u>	<u>62,733</u>
19,430	18,205
222	1,146
<u>19,652</u>	<u>19,351</u>
<u>21,492</u>	<u>23,168</u>
20,770	20,214
<u>61,914</u>	<u>62,733</u>
-	-

**רכוש שוטף**  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 הוראות תשלום לגביה  
 המחאות לגביה וכרטיסי אשראי  
 הנאמן (עזרה ובצרון)

**יתרות חובה לזמן ארוך**  
 הוראות תשלום לגביה  
 המחאות לגביה וכרטיסי אשראי

**התחייבויות שוטפות**  
 הלוואות לזמן קצר  
 עיריית תל אביב-יפו

**התחייבויות לזמן ארוך**  
 הלוואות לזמן ארוך

**קרן דיירים**  
 המחאות והוראות תשלום שנתקבלו  
 מדיירים

ב. שיעבודים - ראה ביאור 24.

**באור 7-נדל"ן להשקעה**

סה"כ	דירות מגורים אלפי ש"ח	דמי פינוי	
			<u>נדל"ן להשקעה</u>
			<u>עלות</u>
8,989	4,322	4,667	יתרה ליום 1 בינואר 2023
272	272	-	תוספות השנה
<u>9,261</u>	<u>4,594</u>	<u>4,667</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
			<u>פחת שנצבר</u>
(7,052)	(3,645)	(3,407)	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2023
(432)	(314)	(118)	פחת השנה
<u>(7,484)</u>	<u>(3,959)</u>	<u>(3,525)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<u>1,777</u>	<u>635</u>	<u>1,142</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
<u>1,937</u>	<u>677</u>	<u>1,260</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

לתאריך המאזן הנדל"ן להשקעה כולל זכויות מקרקעין מהעירייה של 74 נכסים להשכרה, כמפורט להלן: 14 דירות המיועדות להשכרה בשכירות חופשית לדירור בר השגה, 24 דירות בשכירות חופשית, 17 דירות המיועדות להשכרה בדמי מפתח וכן 19 חנויות (מהן 3 בדמי מפתח).

**באור 8 - רכוש קבוע**

סה"כ	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מיחשוב, ריהוט וציוד משרדי	
			<u>עלות</u>
6,149	394	5,755	יתרה ליום 1 בינואר 2023
612	20	592	תוספות
<u>6,761</u>	<u>414</u>	<u>6,347</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
			<u>פחת שנצבר</u>
(5,710)	(333)	(5,377)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(225)	(13)	(212)	תוספות
<u>(5,935)</u>	<u>(346)</u>	<u>(5,589)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<u>826</u>	<u>68</u>	<u>758</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
<u>440</u>	<u>61</u>	<u>379</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

**באור 9 - ספקים ונותני שירותים**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
31,543	58,757	חובות פתוחים
164	203	המחאות לפרעון
<u>31,707</u>	<u>58,960</u>	

**באור 10 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
890	799	מוסדות
577	665	התחייבות לחופשה ומחלה
88	90	דמי חכירה מהוונים
2,369	2,480	הוצאות לשלם
351	381	הכנסות מראש
(2)	(1)	נאמנות שיפוצי בתים
<u>4,273</u>	<u>4,414</u>	

**באור 11 - דמי חכירה מהוונים**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,285	2,276	יתרה לתחילת שנה
78	75	תקבולים השנה
(87)	(91)	סכומים שהוכרו כהכנסה השנה
<u>2,276</u>	<u>2,260</u>	יתרה לסוף השנה
(88)	(90)	דמי חכירה מהוונים לזמן קצר
<u>2,188</u>	<u>2,170</u>	דמי חכירה מהוונים לזמן ארוך

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

**באור 12 - 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 13 - 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. במהלך השנים 2022 ו 2023 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.

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

תביעה כספית מתוקנת בסך של 1,353,539 ש"ח שהגישו ביום 26.11.2023 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. עשוי תשתיות בע"מ (להלן: "אזולאי").

**באור 13 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

"עשוי". 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 שכתרו הם גם הסכמים ישירים עם העירייה ועם החברה, או שהשתיים חייבות להן מחמת עשיית עושר.

העירייה והחברה הגישו כתב הגנה ביום 14.02.2024 ובו טענו שהתביעה אינה מגלה עילה נגדן והן אינן צד לו. אזולאי ועשוי הגישו כתבי הגנה מתוקנים ביום 25.01.2024 בו טענו שהן העבירו לתובעות חלק מהסכומים שהעבירה להם החברה ועל כל תשלום נוסף תהיינה זכאיות לעמלה בשיעור 12% לפי ההסכמים בין לחברה. עשוי טענה שלא העבירה לאחת התובעות חלק מהסכום שהיא זכאית לקבל (210,485 ש"ח) בשל סירובה לחתום על כתב ויתור על תביעות נגד עשוי.

קדם משפט נקבע ליום 04.07.2024.

לנוכח השלב הנוכחי, שבו טרם החלו הליכים מקדמיים, 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. ת"א 24812-12-23 בית אמפא תל אביב בע"מ נ' עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ**

תביעה לצו הצהרתי/צו עשה וכן לסעד כספי שהגישה בית אמפא בע"מ (להלן - "בית אמפא") ביום 12.12.2023 לבית המשפט השלום בתל אביב בסך 817,290 ש"ח הכולל תשלום שכירות עבור רבעון הראשון להסכם וכן פיצוי. התביעה נסבה על הפרה לכאורה של תוספת להסכם שכירות שנחתם ביום 27.7.2023 בו הוסכם כי החברה תחזיר שטח המושכר מבית אמפא בקומה הרביעית ותשכור שטח נוסף בקומה השלישית וזאת החל מיום 1.10.2023.

ביום 3.3.2024 הגישה החברה כתב הגנה במסגרתו טענה כי בית אמפא לא זכאית לסעדים אליהם עתרה, שכן ההסכם בוטל ע"י החברה כדין מאחר שבית אמפא הפרה את ההסכם עת נתגלה כי הממ"ק אינו כלול בנכס בקומה השלישית בניגוד להסכמות, לחילופין טענה החברה כי עמדה לה הזכות לקצר את תקופת השכירות בהתראה של 3 חודשים. עוד טענה שיש לדחות את דרישת בית אמפא לפיצויים, לחילופין להפחית את שיעור הפיצוי.

על בית אמפא להגיש כתב תשובה עד ליום 18.3.2024.

קדם משפט נקבע ליום 24.6.2024

לנוכח השלב המקדמי של ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

**באור 13 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

5. ס"ע 13977-08-23 TIUMENTSEV SERGEI נגד עזרה ובצרון בע"מ ואח' ס"ע 14021-08-23 MEIRAMBEK KALAUOV נגד עזרה ובצרון בע"מ ואח' (להלן - "העובדים")

ביום 7.8.2023 הגישו העובדים הזרים תביעה לבית הדין האזורי לעבודה בתל אביב תביעה בסך 45,800 ש"ח כל אחד כנגד עיריית תל אביב. לטענת העובדים הם הם זכאים לתשלום פדיון חופשה, גמול שעות נוספות, החזר הוצאות נסיעה, תשלום בגין הפרשי שכר וכן פיצוי בגין אי עריכת תלושי שכר כדין.

בכתב התביעה טוענים העובדים שהועסקו ע"י עיריית תל אביב בפרויקט בניה של הקאנטרי ברחוב העליה בתל אביב.

ביום 25.11.2023 תוקנו התביעות כך שעיריית תל אביב נמחקה מהתביעה ובמקומה נתבעה החברה והחברות הקבלניות אשר פעלו לביצוע הפרויקט.

ביום 7.2.2024 הוגשה בקשת החברה לסילוק התביעה כנגדה שכן מעולם לא העסיקה את העובדים ואף לא התקשרה באופן ישיר עם החברות הקבלניות שהעסיקו אותם. קדם משפט נקבע ליום 13.3.2024 וליום 18.7.2024 בהתאמה. נוכח השלב המקדמי של ההליכים לא ניתן להעריך את סיכויי התביעות.

**באור 14 - 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
<u>14,210</u>	<u>14,502,210</u>	

ב. פרמיה על מניות.

הלוואות שהתקבלו מעיריית תל אביב והומרו לפרמיה על מניות.

**באור 15 - הכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
458,405	426,521	הכנסות מניהול וביצוע פרויקטים
500	500	הכנסות ממתן שרותים
18,612	18,666	הכנסות מהתחדשות עירונית
32	12	אחרים
1,856	2,107	הכנסות מניהול והשכרת נכסים
<u>479,405</u>	<u>447,806</u>	

**באור 16 - עלות העבודות והשירותים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
457,102	425,222	עלויות ישירות לניהול וביצוע פרויקטים
4,956	5,377	שכר ונלוות
1,906	2,248	שירותים מקצועיים
253	256	אחזקת רכב
151	76	אחרות
<u>464,368</u>	<u>433,179</u>	

**באור 17 - עלויות ניהול נכסים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
259	296	שכר עבודה ונלוות
309	570	הוצאות אחזקה
431	432	פחת
967	982	שירותים מקצועיים
6	1	הוצאות אחרות
<u>1,972</u>	<u>2,281</u>	

באור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
3,215	3,517	משכורות ונלוות
1,193	1,074	שכר טרחה מקצועי
1,927	2,365	שכר דירה ואחזקה
(*) 459	479	משרדיות ותקשורת
(*) 1,181	1,249	מיחשוב
248	300	ביטוח
241	237	פרסום
149	138	אחזקת רכב
468	479	אחרות
114	225	הוצאות פחת
<u>9,195</u>	<u>10,063</u>	

(\*) סווג מחדש

באור 19 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
(18)	(17)	<u>הוצאות מימון</u>
(4)	(7)	הוצ מימון
(22)	-	הפרשי הצמדה
<u>(44)</u>	<u>(24)</u>	ריבית למוסדות
		<u>הכנסות מימון</u>
4	234	ריבית מבנק
-	140	ריבית ממס הכנסה
<u>4</u>	<u>374</u>	
<u>(40)</u>	<u>350</u>	

באור 20 - הכנסות אחרות

ההכנסות נובעות מהשפעת השינוי עפ"י הסכם עם רשות המיסים לגבי הפיכת החברה מ"עוסק", ל"מלכ"ר" וכוללות החזרי מס ערך מוסף בקיזוז תשלומי מס שכר רטרואקטיביים החל מאפריל 2021.

**באור 21 - מיסים על ההכנסה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
169	125	מיסים בגין הוצאות עודפות
35	4	התאמות בגין שנים קודמות
<u>204</u>	<u>129</u>	

- א. כאמור בביאור 11' רוב פעילות החברה מסווגת כמלכ"ר והמיסוי הינו בשיעור 90% בגין הוצאות עודפות.
- ב. בגין הפעילות המוגדרת "כעוסק" שיעור המס לשנים 2022-2023 הינו 23%
- ג. לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

**באור 22 - 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 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין**

**יתרות עם בעלי עניין**

2022	2023
31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	
41,602	49,391
(12,802)	(3,997)
<u>28,800</u>	<u>45,394</u>

הכנסות לקבל  
מקדמה מעיריית ת"א

**א. עסקאות עם צדדים קשורים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
408,358	421,200
13,563	16,914
500	500
<u>381,099</u>	<u>422,421</u>

הכנסות מניהול וביצוע פרויקטים  
הכנסות מפעילות התחדשות עירונית  
הכנסות ממתן שירותים

**באור 24 - שיעבודים**

א. שיעבודים שוטפים, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגידי בנקאיים 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 צף ראשון בדרגה על כל רכושה נכסיה והכנסותיה של החברה מכל מין או סוג שהם שיש לחברה כעת או שיהיו לה בעתיד לטובת בנק מרכזית דיסקונט בע"מ (להלן "המלווה") וזאת להבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הסכומים מאיזה מין או סוג שהוא המגיעים למלווה מאת החברה על פי הלוואות אשראים או משיכות יתר שהמלווה נתן או ייתן לחברה.

ג. שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות החברה בדירה שבבעלותה, בדירה ברחוב לה גרדיה 21, תל אביב, הידועה ככתת חלקה 9 בגוש 7090. להבטחת תשלומי שכירות.

**באור 25 - חרבות ברזל**

ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות המתקפות על ישראל הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" (להלן - "המלחמה"). למלחמה השלכות והגבלות על משק הישראלי בין השאר, סגירת עסקים, הגבלות על התכנסויות אזרחים במקומות עבודה ובאתרי בניה, הגבלה על כניסת פועלי שטחים, פינוי ישובים, שינויים בפעילות מערכת החינוך, גיוס מילואים נרחב וכיו"ב.

המלחמה הביאה לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה והאטה בפעילות הכלכלית בכלל ופעילות ענף הנדל"ן בפרט וכן לירידות בשווקים הפיננסיים.

במהלך הרבעון האחרון של השנה גרמה המלחמה לעיכובים והשבתת אתרי בניה שונים של החברה. למועד הדוח, החברה סבורה שהשפעה של מצב המלחמה על עסקיה אינה מהותית, יחד עם זאת, צפויה לחול ירידה בהקיפי הפעילות של החברה לשנת 2024 וזאת לאור האטה ועיכוב בהשלמת פרויקטים ואף הקפאה וביטול של פרויקטים חדשים.

ככל שמצב המלחמה יתארך ו/או ככל שהמלחמה תהפוך למלחמה רב זירתית וכתוצאה מכך מצב המשק הישראלי ושוק הנדל"ן בישראל ימשיך להפגע עלולה להיות השפעה מהותית על היקף פעילות החברה ועל הכנסותיה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשלכות הפוטנציאליות של המלחמה ככל שתהינה על היקף פעילותה.