

# עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024

**עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**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
8-23	באורים לדוחות הכספיים



HERSZFANGSCHWEITZER&CO.CPA

— הרשפנג שוויצער ושות' רואי חשבון —

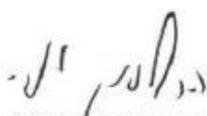
## דוח רואה החשבון המבקר

### 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 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 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 2024 ו-31 בדצמבר 2023 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 באפריל 2025

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
46,229	28,158	3	<b>רכוש שוטף</b>
45,394	46,555	4	מזומנים ושווי מזומנים
553	545	5	לקוחות
92,176	75,258		חייבים ויתרות חובה
62,733	64,754	6	<b>רכוש נאמנות שיפוץ בתים</b>
63	48		<b>השקעות, ויתרות חובה לזמן ארוך</b>
61	67	13	פקדונות ליסינג
1,777	3,271	7	יעודה בשל סיום יחסי עובד - מעביד
826	597	8	נדלין להשקעה
2,727	3,983		רכוש קבוע
157,636	143,995		
58,960	41,269	9	<b>התחייבויות שוטפות</b>
4,414	3,107	10	ספקים ונותני שירותים
63,374	44,376		זכאים ויתרות זכות
62,733	64,754	6	<b>התחייבויות נאמנות שיפוץ בתים</b>
-	2,579	11	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
2,170	2,113	12	מקדמות מתחם גבעון
1,839	1,812		דמי חכירה מהוונים
4,009	6,504		פקדונות משוכרים
13,602	13,602	15	<b>הון עצמי</b>
2,992	2,992	ב'15	הון מניות
10,926	11,767		פרמיה על מניות
27,520	28,361		יתרת רווח
157,636	143,995		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.





דניאל שינדורף  
 מנהלת כספים

אלי גינזברג  
 מנכ"ל

יהודית גריסר  
 יו"ר הדירקטוריון

27 באפריל 2025  
 תאריך אישור  
 הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	באור	
אלפי ש"ח			
447,806	385,603	16	הכנסות
433,179	372,837	17	עלות העבודות והשירותים
2,281	1,003	18	עלויות ניהול נכסים
12,346	11,763		רווח גולמי
10,063	11,033	19	הוצאות הנהלה וכלליות
2,283	730		רווח הפעלה
350	191	20	הכנסות מימון, נטו
2,633	921		רווח לפני מסים על ההכנסה
(129)	(80)	21	מסכים על ההכנסה
2,504	841		רווח נקי

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח				
25,016	8,422	2,992	13,602	יתרה ליום 1 בינואר 2023
2,504	2,504	-	-	רווח נקי
27,520	10,926	2,992	13,602	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
841	841	-	-	רווח נקי
28,361	11,767	2,992	13,602	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
2,504	841	רווח נקי
23,501	(17,136)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
26,005	(16,295)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(883)	(1,827)	רכישת נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה
-	15	פרעון בפקדונות ליסינג
(883)	(1,812)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
74	36	דמי חכירה מהוונים
74	36	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
25,196	(18,071)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
21,033	46,229	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
46,229	28,158	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		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
657	563	פחת והפחתות
(5)	(6)	עליה ביעודה בשל סיום יחסי עובד מעביד
88	73	עליה בהפרשה לחופשה ופדיון מחלה
(90)	(92)	הפחתת דמי חכירה מהוונים
650	538	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
10,032	-	ירידה בלקוחות
(16,594)	(1,161)	עליה בהכנסות לקבל מעיריית ת"א
2,154	8	ירידה בחייבים ויתרות חובה
27,253	(17,691)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
-	2,579	עליה מקדמות מתחם גבעון
51	(1,382)	עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות
(45)	(27)	ירידה בפקדונות משוכרים
22,851	(17,674)	
23,501	(17,136)	

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. 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.

ג. החברה הינה חברה עירונית בבעלות מלאה (100%) של עיריית ת"א-יפו (להלן - "העירייה").

ד. 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 הפעילות הראשון").

**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 דחויים והוראות תשלום לגביה שניתנות לפקודת החברה ומופקדות בחשבון בנק נפרד בו מנוהלת פעילות שיפוץ הבתים. המימון הנדרש עבור מתן הלוואות לדיירים מתקבל מהעירייה, עבורה פועלת החברה כנאמן (להלן - "תחום הפעילות 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 הפעילות השלישי").

ה. 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.

ו. עדכון תקנון החברה:

(1) 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.

(2) ביום 13 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה, ובהמשך גם וועדת הכספים העירונית ומועצת

**באור 1 - כללי (המשד)**

העיר את עדכון התקנון בהתאם לפסק דין שניתן להסכם פשרה בתיק ע"א 29985/03-21 מנהל מע"מ ומס קנייה תל אביב נגד עזרה ובצרון בע"מ. מהות השינוי הינה הגבלה של חלוקת דיבידנד והעברת עודפים ו/או ציוד ביחס לפעילות אשר סווגה כמל"כרית.

**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 שזילוחן 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.

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

**ו. 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.

**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 ומימושו 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.

**ט. הכרה בהכנסות**

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות

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

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 + (2.5%-4%) על סכום ההוצאה לפני מע"מ.

**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

117.31

31 בדצמבר 2024

113.63

31 בדצמבר 2023

שיעור השינוי באחוזים:

3.24

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

2.96

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

(\* לפי מדד בסיס 2012).

**באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
23,852	27,569
22,377	589
<u>46,229</u>	<u>28,158</u>

תאגידים בנקאיים  
פקדונות שקליים לזמן קצר

**באור 4 - לקוחות**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
49,391	47,325
(3,997)	(770)
<u>45,394</u>	<u>46,555</u>

עיריית ת"א וחברות בנות שלה  
הכנסות לקבל  
מקדמות

א. יתרת הכנסות לקבל נובעות בעיקרן מהתחשבנות 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 קוזה במלואה עד תום שנת 2024.

**באור 5 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
22	171
147	213
361	162
23	(1)
<u>553</u>	<u>545</u>

מוסדות  
חייבים בגין שכ"ד, נטו  
הוצאות מראש  
אחרים

**באור 6 - נאמנות שיפוצי בתים**א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		<b>רכוש שוטף</b>
1,541	2,412	מזומנים ושווי מזומנים
21,673	22,180	הוראות תשלום לגביה
521	493	המחאות לגביה וכרטיסי אשראי
(1)	385	הנאמן (עזרה ובצרון)
<u>23,734</u>	<u>25,470</u>	
		<b>יתרות חובה לזמן ארוך</b>
38,864	38,914	הוראות תשלום לגביה
135	369	המחאות לגביה וכרטיסי אשראי
<u>38,999</u>	<u>39,283</u>	
<u>62,733</u>	<u>64,753</u>	
		<b>התחייבויות שוטפות</b>
18,205	15,209	הלוואות לזמן קצר
1,146	1,161	עיריית תל אביב-יפו
<u>19,351</u>	<u>16,370</u>	
		<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
<u>23,168</u>	<u>13,833</u>	הלוואות לזמן ארוך
		<b>קרן דיירים</b>
<u>20,214</u>	<u>34,550</u>	המחאות והוראות תשלום שנתקבלו מדיירים
<u>62,733</u>	<u>64,753</u>	
-	-	

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>
9,260	4,593	4,667	יתרה ליום 1 בינואר 2024
1,758	473	1,285	תוספות השנה
<u>11,018</u>	<u>5,066</u>	<u>5,952</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
			<u>פחת שנצבר</u>
(7,483)	(3,958)	(3,525)	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2024
(264)	(149)	(115)	פחת השנה
<u>(7,747)</u>	<u>(4,107)</u>	<u>(3,640)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
<u>3,271</u>	<u>959</u>	<u>2,312</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024
<u>1,777</u>	<u>635</u>	<u>1,142</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

לתאריך המאזן הנדל"ן להשקעה כולל זכויות מקרקעין מהעירייה של 73 נכסים להשכרה, כמפורט להלן: 16 דירות המיועדות להשכרה בשכירות חופשית לדירור בר השגה, 23 דירות בשכירות חופשית, 15 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>
6,761	414	6,347	יתרה ליום 1 בינואר 2024
69	69	-	תוספות
<u>6,830</u>	<u>483</u>	<u>6,347</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
			<u>פחת שנצבר</u>
(5,934)	(346)	(5,588)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(299)	(18)	(281)	תוספות
<u>(6,233)</u>	<u>(364)</u>	<u>(5,869)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
<u>597</u>	<u>119</u>	<u>478</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024
<u>826</u>	<u>68</u>	<u>758</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 9 - ספקים ונותני שירותים**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
58,757	41,039	חובות פתוחים
203	230	המחאות לפרעון
<u>58,960</u>	<u>41,269</u>	

**באור 10 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
799	223	מוסדות
665	738	התחייבות לחופשה ומחלה
90	91	דמי חכירה מהוונים
2,480	873	הוצאות לשלם
381	797	הכנסות מראש
(1)	385	נאמנות שיפוצי בתים
<u>4,414</u>	<u>3,107</u>	

**באור 11 - מקדמות מתחם גבעון**

העירייה הודיעה על מבצע לשיפוץ חזיתות המבננים במתחם גבעון. פורסם מדריך לשיפוץ החזיתות לפיו, בכפוף לחתימה על חוזה לשיפוץ המבננים על ידי החוכרים, תעניק העירייה לבעלי זכויות החכירה הראשית במתחם גבעון, אופציה להאריך את תקופת החכירה שלהם במתחם לשתי תקופות נוספות עוקבות, כל אחת בת 25 שנה החל ממועד סיום החכירה. תשלום החוכרים מהווה מקדמה על חשבון תכנון לביצוע השיפוץ.

**באור 12 - דמי חכירה מהוונים**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
2,276	2,260	יתרה לתחילת שנה
75	36	תקבולים השנה
(91)	(92)	סכומים שהוכרו כהכנסה השנה
2,260	2,204	יתרה לסוף השנה
(90)	(91)	דמי חכירה מהוונים לזמן קצר
2,170	2,113	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 מדיירי 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.

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

**2. 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. 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 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 ועשור 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. 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.

ביום 9.1.2025 התקיים דיון קדם משפט ובו עדכנו הצדדים על מגעים לפשרה אך עד כה טרם הגיעו הצדדים להסכמות.

מתוך סכום התביעה שילמה החברה לקבלנים הראשיים סך של 261,330 ש"ח + מע"מ, לפיכך סכום התביעה הרלווטי לחברה הינו 895,541 ש"ח + מע"מ.

לנוכח השלב המקדמי שבו טרם הוגשו הוכחות הצדדים וטרם נתבהרו טענותיהם הנגדיות, סיכויי הקבלה והתביעה של התביעה נגד החברה נראים דומים זה לזה.

בספרי החברה לא בוצעה הפרשה בגין תביעה זאת היות ועיריית תל אביב תשא במלוא העלויות העתידיות שינבעו כתוצאה מהתביעה.

**3. ת"א 24812-12-23 בית אמפא תל אביב בע"מ נ' עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ**

תביעה לצו הצהרת/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 (נכון למועד הגשת התובענה) 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

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

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 שכן אלה מהווים כפל פיצוי, לחילופין נטען כי יש להפחית את שיעור הפיצוי המוסכם.

בית אמפא הגישה כתב תשובה ביום 12.3.2024, קדם משפט נערך ביום 24.6.2024.

ביום 1.10.2024 הגישה בית אמפא עדות ראשית מטעמה. דיון לחקירה ראשית ונגדית מטעמה של בית אמפא התקיים ביום 30.3.2025. תצהיר עדות מטעם עזרה ובצרון יוגש עד סוף חודש אפריל 2025.

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

**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 והומרו לפרמיה על מניות.

**באור 16 - הכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
426,521	366,458	הכנסות מניהול וביצוע פרויקטים
500	500	הכנסות ממתן שרותים
18,666	16,496	הכנסות מהתחדשות עירונית
12	2	אחרים
2,107	2,147	הכנסות מניהול והשכרת נכסים
<u>447,806</u>	<u>385,603</u>	

**באור 17 - עלות העבודות והשירותים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
425,222	365,945	עלויות ישירות לניהול וביצוע פרויקטים
5,377	4,463	שכר ונלוות
2,248	2,184	שירותים מקצועיים
256	206	אחזקת רכב
76	39	אחרות
<u>433,179</u>	<u>372,837</u>	

**באור 18 - עלויות ניהול נכסים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
296	286	שכר עבודה ונלוות
570	215	הוצאות אחזקה
432	264	פחת
982	237	שירותים מקצועיים
1	1	הוצאות אחרות
<u>2,281</u>	<u>1,003</u>	

באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
3,517	4,109	משכורות, נלוות ועבודות חוץ
1,074	1,416	שכר טרחה מקצועי
2,365	2,585	שכר דירה ואחזקה
479	397	משרדיות ותקשורת
1,249	1,233	מיחשוב
300	288	ביטוח
237	245	פרסום
138	141	אחזקת רכב
479	320	אחרות
225	299	הוצאות פחת
<u>10,063</u>	<u>11,033</u>	

באור 20 - הכנסות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
(17)	(20)	<u>הוצאות מימון</u>
(7)	-	עמלות ודמי נהול לתאגידיים בנקאיים
-	(53)	הפרשי הצמדה
<u>(24)</u>	<u>(73)</u>	ריבית למוסדות
234	264	<u>הכנסות מימון</u>
140	-	ריבית מבנק
<u>374</u>	<u>264</u>	ריבית ממס הכנסה
<u>350</u>	<u>191</u>	

**באור 21 - מיסים על ההכנסה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
125	90	מיסים בגין הוצאות עודפות
4	(10)	התאמות בגין שנים קודמות
<u>(129)</u>	<u>(80)</u>	

א. כאמור בביאור 1ה' רוב פעילות החברה מסווגת כמלכ"ר והמיסוי הינו בשיעור 90% בגין הוצאות עודפות.

ב. בגין הפעילות המוגדרת "כעוסק" שיעור המס לשנים 2023-2024 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 - 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. שעבוד 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. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות החברה בדירה שבבעלותה, בדירה ברחוב לה גרדיה 21, תל אביב, הידועה כחת חלקה 9 בגוש 7090 להבטחת תשלומי שכירות.

**באור 24 - חרבות ברזל**

ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות המתקפות על ישראל הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" (להלן - "המלחמה"). למלחמה השלכות והגבלות על המשק 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.

במהלך שנת 2024 גרמה המלחמה לעיכובים והשבתת אתרי בניה שונים של החברה. עיריית תל אביב-יפו נפגעה גם היא מהמלחמה בשל קבלנים שצמצמו תשלומי אגרות והיטלי השבחה. בשל ירידה בהכנסות העירייה שהינה הלקוח היחיד והראשי של החברה נוצר מצב של הקפאת פרויקטים, עד להתבהרות המצב. בשנת 2025 חל שיפור בהזרמת עבודות ע"י עיריית תל אביב יפו בשל הצורך בבניית בתי ספר ומבני ציבור. היקף פעילות החברה והכנסותיה בשנת 2024 קטנו בסך של כ- 62 מיליוני ש"ח.

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