

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע

בערבון מוגבל

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח רואי החשבון המבקר
2-3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-29	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה 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 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 בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020, ו-2019 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.

תל-אביב, 18 באפריל 2021

זיו האפט
רואי חשבון

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל

דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

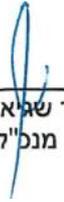
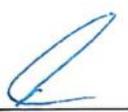
<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>ביאור</u>	
			נכסים שוטפים:
51,198	66,368	3	מזומנים ושווי מזומנים
13,130	13,136	4	נכסים פיננסיים
9,480	7,498	א'5	דירים
1,961	3,705	ב'5	חייבים ויתרות-חובה
<u>75,769</u>	<u>90,707</u>		
			נכסים לא שוטפים:
407	466	6	יעודה בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1,543,000	1,531,300	7	נדל"ן להשקעה
1,001	1,453		רכוש קבוע
<u>1,544,408</u>	<u>1,533,219</u>		
<u>1,620,177</u>	<u>1,623,926</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל

דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>ביאור</u>	
התחייבויות שוטפות:			
234,891	255,463	8	הלוואות מתאגיד בנקאי ואחרים
4,869	2,974	9	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,561	3,785		הכנסות דמי שכירות מראש
19,593	14,164	10	זכאים ויתרות-זכות
1,766	93	12	פיקדונות מדיירים לזמן קצר
<u>262,680</u>	<u>276,479</u>		
התחייבויות לא שוטפות:			
268,561	261,500	11	הלוואה לזמן ארוך מתאגידים אחרים
10,827	10,376	12	פיקדונות מדיירים לזמן ארוך
213,216	216,127	13	מסים נדחים
<u>492,604</u>	<u>488,003</u>		
הון עצמי:			
185,511	185,511	15	הון מניות ופרמיה ורכיבים אחרים
679,082	673,933		עודפים
<u>864,893</u>	<u>859,444</u>		
<u><u>1,620,177</u></u>	<u><u>1,623,926</u></u>		

 מר שאי ניב מנכ"ל	 מר מוטי כהן יו"ר ועדת כספים	 מר רון חולדאי יו"ר הדירקטוריון וראש עיריית תל-אביב-יפו	18 באפריל 2021 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	---	--	--

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל

דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
125,373	130,651	112,265	16	הכנסות מדמי שכירות ושירותים
40,086	42,023	44,708	17	הוצאות אחזקה
85,287	88,628	67,557		רווח גולמי
19,639	31,052	(22,771)	7	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
*2,605	3,940	2,814		הוצאות שיווק ופרסום
*7,666	8,937	6,785	18	הוצאות הנהלה וכלליות
94,655	106,803	35,187		רווח מפעולות רגילות
13,940	11,512	10,017	19	הוצאות מימון
105	159	315	19	הכנסות מימון
80,820	95,450	25,485		רווח לפני מסים על ההכנסה
18,556	22,556	5,934	13	מסים על ההכנסה
62,264	72,894	19,551		רווח לתקופה

* סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
דוחות על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

סך-הכל	עודפים	קרן שמורה	קרן הון ממענקים לפיתוח קרקע ושחיקת הלוואות צמיתות	הלוואות צמיתות מבעל עניין	הון המניות הנפרע	
884,735	699,224	34,577	23,946	1,741	125,247	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(25,000)	(25,000)	-	-	-	-	דיבידנד
62,264	62,264	-	-	-	-	רווח לתקופה
<u>921,999</u>	<u>736,488</u>	<u>34,577</u>	<u>23,946</u>	<u>1,741</u>	<u>125,247</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
						שינויים במהלך שנת 2019:
(130,000)	(130,000)	-	-	-	-	דיבידנד
72,894	72,894	-	-	-	-	רווח לתקופה
<u>864,893</u>	<u>679,382</u>	<u>34,577</u>	<u>23,946</u>	<u>1,741</u>	<u>125,247</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
						שינויים במהלך שנת 2020:
(25,000)	(25,000)	-	-	-	-	דיבידנד
19,551	19,551	-	-	-	-	רווח לתקופה
<u>859,444</u>	<u>673,933</u>	<u>34,577</u>	<u>23,946</u>	<u>1,741</u>	<u>125,247</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל

דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
62,264	72,894	19,551	רווח נקי לפי דוח על הרווח הכולל
(4,677)	(13,031)	18,359	התאמות הדרושות להצגת מזומנים
<u>57,587</u>	<u>59,863</u>	<u>37,910</u>	ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
			מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(177)	(291)	(641)	רכישה והשקעה ברכוש קבוע
(1,955)	(18)	(5)	השקעה בנכסים פיננסיים
<u>(15,627)</u>	<u>(20,135)</u>	<u>(10,533)</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה
<u>(17,759)</u>	<u>(20,444)</u>	<u>(11,179)</u>	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(25,000)	(130,000)	(25,000)	דיבידנד ששולם
876	415	123	קבלת פיקדונות מדיירים
(835)	(248)	(1,984)	החזר ומימוש פיקדונות דיירים
27,350	232,000	30,000	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי
(17,500)	(17,500)	(14,700)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
<u>(16,490)</u>	<u>(115,031)</u>	<u>-</u>	פירעון הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי
<u>(31,599)</u>	<u>(30,364)</u>	<u>(11,561)</u>	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
8,229	9,055	15,170	עליה במזומנים ושווי מזומנים
33,914	42,143	51,198	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>42,143</u>	<u>51,198</u>	<u>66,368</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל

דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
126	148	219	פחת
12,139	15,215	2,911	מסים נדחים, נטו
			(עליה) ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
302	(128)	(59)	
2,942	685	(1,790)	(ירידת) עליית ערך הלוואות
145	29	(263)	(ירידת) עליית ערך פיקדונות מדיירים
(19,639)	(31,052)	22,771	שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
(3,985)	(15,101)	23,789	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(2,944)	(68)	1,981	ירידה (עליה) בדירים
4,403	(947)	(1,744)	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות-חובה
(486)	(183)	-	ירידה בזכאים ויתרות זכות לז"א
280	987	(2,461)	(ירידה) עליה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(10,818)	673	2,225	עליה (ירידה) בדמי שכירות מראש
8,873	1,608	(5,431)	(ירידה) עליה בזכאים ויתרות-זכות
(692)	2,070	(5,430)	
(4,677)	(13,031)	18,359	סך-הכל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר נוסדה בשנת 1976 ע"י אוניברסיטת תל-אביב ועיריית תל-אביב. החברה הינה חברה פרטית ולכל צד ממייסדי החברה מחצית ממניותיה. החברה עוסקת בייזום בניה, השכרה, ניהול, תחזוקה והפעלת מבנים, חניונים ושטחים ציבוריים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. הגדרות:

דוחות כספיים אלה:

- החברה - עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל.
- מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- צדדים קשורים - כמשמעותם לפי גילוי דעת 29 כפי שתוקן ע"י גילוי דעת מספר 52:
 - (1) צדדים, שאחד מהם, במישרין או בעקיפין:
 - (א) מחזיק בעשרה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק של הצד האחר או מכוח ההצבעה בו או מהסמכות למנות בו מנהלים, או
 - (ב) רשאי למנות את המנהל הכללי, או
 - (ג) מכהן כמנהל או כמנהל כללי.
 - (2) כל תאגיד, שצד, כאמור בסעיף משנה (1) של סעיף זה, מחזיק בו עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק שלו, או מכוח ההצבעה בו או מהסמכות למנות מנהליו.
 - (3) בני זוג וקטיניהם.
- שווי הוגן - הסכום שבו ניתן להחליף נכס, או לסלק התחייבות, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת ושאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.
- מטבע ההצגה - המטבע בו מוצגים הדוחות הכספיים.
- מטבע הפעילות - המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ב. דוחות כספיים בסכומים מדווחים:

1. הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדווחים בהתאם להוראות תקן חשבונות מספר 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים (להלן: "תקן 12")
 - מועד מעבר - המועד שלאחריו יחל הדיווח הנומינלי, דהיינו 31 בדצמבר 2003.
 - סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם בהתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-36.
 - סכום מדווח - סכום מותאם למועד המעבר, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר. גריעת הסכומים לאחר מועד המעבר בוצעה בערכים נומינליים היסטוריים, בסכומים מותאמים למועד המעבר או בשילוב של ערכים נומינליים היסטוריים וסכומים מותאמים למועד המעבר, לפי העניין.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. דוחות כספיים בסכומים מדווחים (המשך):

2. דוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

3. הדוחות על המצב הכספי:

(א) פריטי המאזן מוצגים בסכומים מדווחים.

(ב) נכסים והתחייבויות הצמודים למדד נכללו לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה.

4. דוחות על הרווח הכולל:

(א) הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים כאמור לעיל (כגון: פחת) או מהפרשות מסוימות

הכלולות במאזן (כגון: הפרשה לחופשה, מסים נדחים והתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד)

נגזרות מהתנועה בין סכום מדווח ביתרת פתיחה לבין סכום מדווח ביתרת סגירה.

(ב) יתר מרכיבי הדוחות על הרווח הכולל מוצגים בסכומים מדווחים.

ג. פרטים בדבר שערי מדד המחירים לצרכן:

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

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושיעורי השינוי בתקופת החשבון:

ליום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
100.5	100.8	100.2

מדד המחירים לצרכן (בנקודות):

לפי מדד ידוע

**שיעור השינוי באחוזים
בשנה הסתיימה
ביום 31 בדצמבר**

2018	2019	2020
1.2	0.3	(0.6)

מדד המחירים לצרכן:

לפי מדד ידוע

ד. מזומנים ושוי מזומנים:

שווי מזומנים הם פיקדונות בבנקים שהופקדו לתקופה של עד שלושה חודשים, שאינם מוגבלים בשימוש ושאין משועבדים, ומלוות ממשלתיים סחירים שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על שלושה חודשים.

ה. השקעות לזמן קצר:

כהשקעות לזמן קצר נחשבות השקעות שנזילותן בינונית הכוללות, בין היתר, פיקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנקים, אשר מוגבלים בשימוש ו/או משועבדים, ושהתקופה עד למועד מימושם בעת ההשקעה בהם עלתה על 3 חודשים אך נמוכה מ-12 חודשים.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. הפרשה לחובות מסופקים:

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מזוהים אשר לדעת הנהלת החברה, גבייתם מוטלת בספק.

ז. רכוש קבוע:

1. רכוש קבוע הוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן ליחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה הערך למחיר במזומן במועד ההכרה.

בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים.

2. החברה הפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה הוכרו ברווח או הפסד, אלא אם הן נכללו בערך בספרים של נכס אחר.

ח. נדל"ן להשקעה:

1. החברה מדדה נדל"ן להשקעה בעת ההכרה לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. לאחר ההכרה לראשונה, החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן, לפיו שינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד, למעט חריגים שנקבעו עבור כל הנדל"ן להשקעה. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף גורמים במידה שהם לא זמינים באופן כללי לקונים מרצון ולמוכרים מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, כגון: ערך נוסף הנובע מיצירת תיק של נדל"ן במיקומים שונים, סינרגיה בין נדל"ן להשקעה לבין נכסים אחרים וכן זכויות חוקיות או הגבלות חוקיות והטבות מס או היטלי מס שהם ספציפיים רק לבעלים הנוכחי. בנוסף, שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר או שתרחיב את הנדל"ן, לרבות ההטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.

2. נדל"ן להשקעה בהקמה:

זכויות הבנייה/קרקע מוצגות בשווי הוגן. הכרה ברווח יזמי נוסף עם התקדמות הבנייה יוכר כאשר תהיה קיימת וודאות מספקת לגבי הכנסות משכירות ועלויות הקמת הפרויקט.

ט. הכרה בהכנסות:

הכנסות החברה כוללות רק תזרים חיובי ברוטו של הטבות כלכליות שהחברה מקבלת ו/או זכאית לקבל בעבור עצמה, לכן סכומים שגבתה החברה עבור צד שלישי אינם מהווים הכנסה של החברה.

ההכנסה נמדדה לפי שוויה ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהחברה זכאית לקבל.

הכנסות מדמי שכירות ושרותי אחזקה נרשמות על בסיס צבירה.

הכנסות משכירות נזקפות באופן יחסי בהתאם לתקופת הסכם השכירות.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. הטבות לעובדים:

1. הטבות לעובדים לטווח קצר:

החברה סיווגה הטבה כהטבת עובד לטווח הקצר אם עיקר סכומה חזוי להיות מסולק תוך 12 חודשים מתום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירות המתייחס. הטבות לעובדים לטווח קצר כוללות משכורות, דמי הבראה, ימי מחלה והפקדות לביטוח לאומי, ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים. כשלחברה קמה מחויבות משפטית או משתמעת שניתנת לאמידה מהימנה למתן מענקים לעובדים, החברה מכירה בהתחייבות זו במועד בו קמה המחויבות.

2. הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, כולל הטבות בגין פיצויי פרישה:

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג החברה, חייבת החברה בתשלום פיצויים לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם. נכסי התוכנית הם כספים שהחברה מפקידה בגופים מסוימים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף כדוגמת קרנות פנסיה ופוליסות ביטוח כשירות.

יא. מסים על ההכנסה:

1. החברה נוקטת בשיטה של ייחוס מסים. בהתאם לכך הדוחות הכספיים כוללים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס-הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של נכסים בני פחת בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיותרו בעתיד כפחת לצרכי מס-הכנסה, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות, ושל יתרות להעברה של הפסדים לצורכי מס ושל "ניכוי בשל אינפלציה".

2. נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים להתייחס לתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן.

3. החברה מכירה בנכס מסים נדחים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת מהסוג המתאים שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

4. החברה עשויה להתחייב במס במידה ותחלק רווחים שפוטרו ממס כל עוד לא חולקו.

יב. הסתייעות באומדנים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות ישראליים, דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני הנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. הסתייעות באומדנים (המשך):

להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.

נדל"ן להשקעה - החברה מעריכה את שווי רוב נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה היא "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור היוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך.

בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת ההנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים ותחזיות, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים ליום המאזן, וניסיון העבר אותו צברה החברה בניהול והחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח.

מיסים על ההכנסה- המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של הפרשים הזמניים. שיעור המס הצפוי במועד המימוש של הפרשים הזמניים מבוסס על תחזית הפירעון בפועל של התחייבויות בגין בוצעה הפרשה למיסים נדחים. שינויים בהנחות אלו עשויים להביא לשינוי בערכם בספרים של המיסים הנדחים ובהוצאות המס

יג. מכשירים פיננסיים:

בביאור 21 ניתן גילוי אודות השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לכללים הבאים:

1. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הינו הסכום שתמורתו ניתן להחליף נכס או לסלק התחייבות עם צדדים שלישיים שיש להם את המידע הדרוש ורצונם בכך במהלך העסקים הרגיל.
2. הסכום הפנקסני של עלות היסטורית של סכומים לקבל ולשלם בתנאים רגילים של אשראי מסחרי מתקרב בדרך כלל לשווי הוגן.
3. השווי ההוגן של התחייבות בגין פיקדון ללא מועד פירעון מוגדר הינו הסכום לתשלום לפי דרישה בתאריך הדיווח.

יד. שינויים חשבונאיים:

סיווג מחדש:

החברה סיווגה מחדש, בדוח על הרווח הכולל, את מספרי השוואה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 מהוצאות הנהלה וכלליות להוצאות מכירה ושיוק.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

31.12.2019 31.12.2020

בשקלים:

1,922	15,492	בקופה ובבנקים
<u>49,276</u>	<u>50,876</u>	פיקדונות - לא צמודים
<u>51,198</u>	<u>66,368</u>	סך-הכל

ביאור 4 - נכסים פיננסיים:

במסגרת הסכם הלוואה עם מוסד פיננסי כמפורט בביאור 11ב', על החברה להחזיק חשבון מיועד לתשלום מחצית מסכומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למלווים בגין שנים עשר החודשים שתחילתם לאחר 36 חודשים ממועד העמדת הלוואה בהתאם ללוח הסילוקין.

ביאור 5 - דיירים וחייבים ויתרות חובה:

א. דיירים:

הרכב:

31.12.2019 31.12.2020

11,176	8,535	דיירים
<u>(1,696)</u>	<u>(1,037)</u>	הפרשה לחובות מסופקים
<u>9,480</u>	<u>7,498</u>	סך-הכל

ב. חייבים ויתרות-חובה:

הרכב:

31.12.2019 31.12.2020

6	30	בעל ענין
<u>1,955</u>	<u>3,675</u>	הוצאות מראש וחייבים אחרים
<u>1,961</u>	<u>3,705</u>	סך-הכל

ביאור 6 - יעודה בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו:

א. הרכב:

31.12.2019 31.12.2020

1,830	1,982	יעודה שהופקדה בקופה לפיצויים ובפוליסות לבטוח מנהלים
<u>(1,378)</u>	<u>(1,469)</u>	בניכוי - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
452	513	
<u>(45)</u>	<u>(47)</u>	הפרשה לפדיון ימי מחלה
<u>407</u>	<u>466</u>	סך-הכל

ביאור 6 - יעודה בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו (המשך):

- ב. התחייבויות החברה לפיצויי פיטורין לעובדיה, חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים ובהתאם למרכיבי השכר אשר לדעת ההנהלה מזכים את העובדים בקבלת פיצויים, והן מכוסות במלואן בין אם על ידי יצירת התחייבות ובין אם על ידי הפקדות שוטפות וסכומים שנצברו בקופה לפיצויים ובפוליסות לביטוח מנהלים.
- ג. היעודה המוצגת לעיל כוללת סכומים שהופקדו בקופה לפיצויים ובפוליסות לביטוח מנהלים, בתוספת רווחים שנצברו לתאריך הדוחות הכספיים. בהתאם להסכמי עבודה ולחוק פיצויי פיטורין, הכספים האמורים אינם ניתנים למשיכה או לשעבוד, כל עוד לא מולאו התחייבויות המעביד לפיצויים בהתאם להסכמי עבודה ולחוק פיצויי פיטורין.

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב במאזן:

סה"כ	קרקע בתכנון	מבנים להשכרה	
1,543,000	162,411	1,380,589	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2020
			תוספות במהלך השנה:
11,071	-	11,071	השקעות
(22,771)	=	(22,771)	ירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
<u>1,531,300</u>	<u>162,411</u>	<u>1,368,889</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

- ב. מתחם "פארק עתידיים" משתרע על שטח קרקע של כ-88 דונם הכולל בתחומו 11 בניינים על פי החלוקה הבאה: 8 בניינים המשמשים למשרדים להשכרה, בית חולים ומעבדות ותעשייה עתירת ידע, בניין מרכז האנרגיה, מבנה המשמש לחניון עם קומת קרקע מסחרית ומגדל משרדים בן 35 קומות הידוע כ"מגדל עתידיים". כמו כן, לחברה זכויות בנייה נוספות וכן נכסים נוספים להשכרה: תחנת תדלוק ומקומות חניה עיליים המתפרסים בשטח המתחם.
- ג. אומדן השווי ההוגן של קריית עתידיים ומגדל עתידיים מבוסס על הערכות שווי חיצוניות ליום 31.12.2020 השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים, בין היתר, על ידי הסכמים עם דיירים ושוכרים. מחיר ההון בו יש להשתמש הוא שיעור התשואה האלטרנטיבי המקובל או הנדרש מבחינת משקיעים בהשקעות אחרות להן מרכיבי רווח וסיכון דומים ובמקרה זה משקיעים בנכסים מניבים. שיעורי ההיוון העיקריים שנלקחו בהערכת השווי למתחם עתידיים ולמגדל עתידיים הינם 7.25% ו 7% בהתאמה. לגבי שטחים פנויים שטרם הושכרו, הובא בחשבון תוספת שיעור היוון של 0.5% בהתאם לצפי מהכנסות (דמי שכירות ראויים בהתאם למתקבל בבניין), בניכוי השקעות צפויות. בשנת 2019 ותוספת שיעור היוון של 0.75% בשנת 2020 כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ד. קרקע

קרקע - הקרקע נרכשה על פי הסכם שנחתם ב-1 ביוני 1984 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) לבין החברה. המינהל התחייב להעביר על שם החברה, את רישום הבעלות בקרקע בפנקס רישום המקרקעין עם השלמת הליכי החלוקה מחדש ורישומה בלשכת רשם המקרקעין. החברה החלה בתהליך החלוקה כאמור. כמו כן, נקבע בהסכם כי דרושה הסכמה של המינהל לגבי מכירה של זכויות החברה בקרקע פנויה מבניינים. הקרקע שעליה הוקמו הבניינים כוללת רצועות קרקע שהיו מיועדות במקורן ליצירת שטחים ציבוריים. רצועות אלו לא נרכשו מהמינהל במסגרת ההסכם הנ"ל והן נרכשו מעיריית תל אביב-יפו אשר הינה בעלת עניין.

ה. **שעבודים, התחייבויות תלויות והתקשרויות** - ראה ביאור 14.

ביאור 8 - **הלוואות מתאגיד בנקאי ואחרים:**

א. **הרכב:**

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
220,000	250,000
<u>14,891</u>	<u>5,463</u>
<u>234,891</u>	<u>255,463</u>

אשראי לזמן קצר (ב')
חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך (ג')
סך-הכל

ב. **תאגיד בנקאי:**

1. בחודש דצמבר 2012 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי א' (להלן - תאגיד בנקאי א') על הסכם לקבלת מסגרת אשראי בסך כולל של עד 250 מיליון ש"ח. בדצמבר 2015 מסגרת האשראי שהוקצתה לחברה עמדה על 125 מיליון ש"ח. בחודשים דצמבר 2016, 2017 ו-2018, חידשה החברה את מסגרת האשראי לשנה נוספת. מסגרת האשראי נפרעה ביום 19.11.2019 ראה סעיף 3 להלן.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 8 - הלוואות מתאגיד בנקאי ואחרים (המשך):

ב. תאגיד בנקאי (המשך):

2. החברה רשמה שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בנכסי מקרקעין (כל פארק עתידים למעט מגדל עתידים) לטובת תאגיד בנקאי א' וכן התחייבה כלפיו לאמות מידה פיננסיות כדלקמן:
(א) היחס בין החוב הפיננסי ל- EBITDA לא יעלה על 12.5 במהלך 24 חודשים החל ממועד הסכם זה ועל 8.5 החל מהרבעון הראשון של 2015.
 3. (ב) יחס LTV - שיעור החוב הפיננסי לא יעלה על 65% מתוך שווי השוק של המקרקעין המשועבדים. נכון למועדי הדיווח הכספי ועד לפירעון האשראי, החברה עמדה בהתחייבויותיה הפיננסיות המפורטות לעיל.
 4. ביום 19 בנובמבר 2019, נטלה החברה אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי ב' (להלן - תאגיד בנקאי ב') בסכום של 220 מיליון ₪ (100 מיליון ש"ח בריבית קבועה ו-120 מיליון ש"ח בריבית משתנה) וכן בסמוך למועד זה הועמדה לחברה מסגרת אשראי בסך 30 מיליון ש"ח נוספים, כך שסך מסגרת האשראי עמדה על 250 מיליון ש"ח. באמצעות האשראי שהתקבל מתאגיד ב' פרעה החברה את האשראי שהועמד לה מתאגיד בנקאי א' בסכום של כ- 115 מיליון ש"ח.
 5. ביום 20.04.2020 ניצלה החברה את מסגרת האשראי שהועמדה לרשותה מתאגיד בנקאי ב' בסך של 30 מיליון ש"ח בריבית משתנה.
 6. ביום 20.08.2020 הועמדה לחברה מסגרת אשראי חדשה בסך 50 מיליון ₪, כך שסך מסגרת האשראי מתאגיד בנקאי ב' עומדת על 300 מיליון ₪.
 7. החברה רשמה שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בנכסי מקרקעין (כל המבנים במתחם למעט מגדל 8 זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות במתחם) לטובת תאגיד בנקאי ב'.
- ג. לגבי חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ראה ביאור 11.**

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים:

הרכב:

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
1,742	2,868	בחשבונות פתוחים
<u>3,127</u>	<u>106</u>	בחשבון המחאות לפירעון
<u>4,869</u>	<u>2,974</u>	סך-הכל

ביאור 10 - זכאים ויתרות-זכות:

הרכב:

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
8,939	6,090	הוצאות לשלם
604	487	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
427	3,328	התחייבויות לדיירים בגין התאמת שטחים
9,578	4,206	מוסדות
<u>45</u>	<u>53</u>	אחרים
<u>19,593</u>	<u>14,164</u>	סך-הכל

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים אחרים:

31.12.2019	31.12.2020	שיעור ריבית נקובה	
(בניכוי חלויות שוטפות)		%	
<u>268,561</u>	<u>261,499</u>	2.85%	הלוואה צמודת מדד

א. מועדי הפירעון לאחר תקופת הדיווח:

31.12.2019	31.12.2020	
<u>14,891</u>	<u>5,463</u>	בשנה הראשונה (חלויות שוטפות)
5,502	17,623	בשנה השנייה
17,746	17,623	בשנה השלישית
17,746	17,623	בשנה הרביעית
17,746	17,623	בשנה החמישית
<u>209,821</u>	<u>191,007</u>	מעל חמש שנים
<u>283,452</u>	<u>266,962</u>	סך-הכל

ב. פרטים נוספים:

1. בחודש מאי 2015 חתמה החברה עם מוסד פיננסי על הסכם לקבלת הלוואה בסך כולל של 350 מיליון ש"ח. על פי תנאי הלוואה, היא תפרע לשיעורין בהתאם ללוח סילוקין שנקבע מראש עד ל-30 ביוני 2030. הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית נומינלית, צמודה למדד המחירים לצרכן, בשיעור 2.85%. בהתאם לכך, בחודש יוני 2020 נפרעו 14,700 אלפי ש"ח וביוני 2019 נפרעו 17,500 אלפי ש"ח.
2. החברה רשמה לטובת המוסד הפיננסי שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בנכסי מקרקעין – מגדל עתידיים וכן התחייבה כלפי המוסד הפיננסי כי יחס כיסוי החוב לא יפחת מ-1.2. "יחס כיסוי חוב" - התוצאה המתקבלת מחלוקת סה"כ דמי השכירות ששולמו לחברה ב-12 חודשים האחרונים חלקי סה"כ תשלומי קרן וריבית שהחברה שילמה למלווים במהלך 12 חודשים האחרונים.

ביאור 12 - פיקדונות מדירים:

פיקדונות שנתקבלו מדירים משמשים להבטחת התחייבויותיהם לחברה עפ"י הסכמי השכירות. הפיקדונות מתעדכנים מעת לעת בהתאם לגובה דמי השכירות אשר נקבעו בהסכמי השכירות של אותם שוכרים וצמודים למדד המחירים לצרכן ואינם נושאים ריבית.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - מסים על ההכנסה:

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
6,349	7,292	3,023	מסים שוטפים
12,139	15,216	2,911	מסים נדחים
68	48	-	מסים בגין שנים קודמות
<u>18,556</u>	<u>22,556</u>	<u>5,934</u>	סך-הכל

ב. שינוי בשיעורי המס:

שיעורי המס שחלו על החברה הינם: בשנת 2020 ו-2019 – 23%.
 בחודש ינואר 2016 פורסם תיקון מס' 216 לפקודת מס הכנסה, שקבע כי החל משנת 2016 יופחת שיעור מס חברות ב-1.5%, משיעור 26.5% לשיעור של 25%.
 בחודש דצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016. החוק קבע כי יופחת שיעור מס החברות בשנת 2017 ב-1% והחל משנת 2018 ואילך ב-2%, כך שהוא יעמוד בשנת 2017 על 24% והחל משנת 2018 על 23%.

ג. הרכב מסים נדחים:

סך-הכל	חופשה, מחלה וחובות מסופקים	נדל"ן להשקעה (שווי הוגן)	
213,216	(468)	213,684	יתרה ליום 1 בינואר 2020
2,911	171	2,740	תנועה בשנת הדוח
<u>216,127</u>	<u>(297)</u>	<u>216,424</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

ד. המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול על החברה בעת היפוכם של הפרשים הזמניים שבגינם נוצרו.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - מסים על ההכנסה (המשך):

ה. מס תיאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מחויבות במס לפי השיעורים הרגילים, לבין הפרשה למיסים על הרווח מפעולות כפי שנזקפה בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
80,820	95,450	25,485	רווח לפני מסים על הכנסה בדוחות רווח והפסד
23%	23%	23%	שעור המס הרגיל
<u>18,589</u>	<u>21,953</u>	<u>5,862</u>	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
12	448	(138)	הוצאות לא מוכרות, נטו
			השפעת הסכם שומות והפרשות שלא נוצרו בגינם
-	-		מיסים נדחים
(113)	107	210	אחרים
68	48	-	מסים בגין שנים קודמות, נטו
<u>18,556</u>	<u>22,556</u>	<u>5,934</u>	מסים על הכנסה לפי דוח רווח הכולל

ו. שומות מס:

לחברה שומות מס סופיות או כאלו שניתן לראות אותן כסופיות עד וכולל שנת המס 2015.

ביאור 14 - שעבודים, התחייבויות תלויות והתקשרויות:

החברה רשמה שעבודים קבועים ממדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בנכסי מקרקעין ובנכסים אחרים בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים.

ביאור 15 - הון עצמי:

א. הרכב הון המניות הנומינלי (בש"ח):

31.12.2019	31.12.2020	רשום	
מונפק ונפרע	מונפק ונפרע		
4	4	4	מניות יסוד בנות 1 ש"ח כ"א
<u>53,311,368</u>	<u>53,311,368</u>	<u>53,311,368</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א
<u>53,311,372</u>	<u>53,311,372</u>	<u>53,311,372</u>	סך-הכל

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 15 - הון עצמי (המשך):

ב. הלוואות צמיתות מבעל עניין:

הלוואות צמיתות שנתקבלו מעירית תל-אביב-יפו אינן צמודות ואינן נושאות ריבית. פירעון של הלוואות אלו יוכל להיעשות אך ורק לאחר החלטה פה אחד של דירקטוריון החברה. ההלוואות יעמדו לפירעון רק בעת פירוק החברה או במועד מוקדם בדרך של העברה להון העצמי ולפיכך הן סווגו והוצגו בהון העצמי (ראה דוחות על השינויים בהון העצמי).

ג. דיבידנדים:

החברה חילקה בשנת הדוח דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 25 מיליון ש"ח.

ביאור 16 - הכנסות מדמי שכירות ושירותים:

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
95,215	100,506	86,729
30,158	30,145	25,536
<u>125,373</u>	<u>130,651</u>	<u>112,265</u>

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות משרותי אחזקה וניהול לדיירים

סך-הכל

ב. פרטים נוספים - כללי:

מזה הכנסות מבעלי עניין וצד קשור

מזה הכנסות מדייר מהותי

394	384	370
<u>34,254</u>	<u>35,328</u>	<u>20,888</u>

ביאור 17 - הוצאות אחזקה:

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
*24,549	25,879	23,543
*8,090	6,479	5,775
*7,447	9,665	15,390
<u>40,086</u>	<u>42,023</u>	<u>44,708</u>

שירותי אחזקה ומיזוג אוויר לדיירים

אחזקת חניונים

אחזקת בניינים ומתקנים

סך-הכל

ב.

מזה תשלומי ארנונה ודמי שימוש לעיריית תל-אביב-יפו

*7,225	* 6,692	5,677
--------	---------	-------

* סווג מחדש

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
*3,596	3,204	3,068	שכר עבודה ונלוות
327	385	373	אחזקת רכב ונסיעות
244	364	252	מתנות, כיבודים ואירוח
*1,054	969	795	שירותים מקצועיים
*1,355	997	1,778	משפטיות
183	475	328	שרותי מחשב ועבוד נתונים
302	305	304	מסים, אגרות וביטוח
*605	542	545	אחזקה וצרכי משרד
-	<u>1,696</u>	<u>(658)</u>	חוב מסופק
<u>*7,666</u>	<u>8,937</u>	<u>6,785</u>	סך-הכל
			* סווג מחדש

ביאור 19 - הוצאות מימון, נטו:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
40	106	315	הכנסות:
65	53	-	ריבית מפיקדונות בבנקים
<u>105</u>	<u>159</u>	<u>315</u>	ריבית מאחריים
			סך-הכל הכנסות
			הוצאות:
13,630	11,365	9,666	ריבית והצמדה על הלוואות מתאגיד בנקאי ואחרים
310	147	351	אחרות
<u>13,940</u>	<u>11,512</u>	<u>10,017</u>	סך-הכל הוצאות
<u>13,835</u>	<u>11,353</u>	<u>9,702</u>	סך-הכל, נטו

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - בעלי עניין, צדדים קשורים ועובדים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
א. בעלי עניין וצדדים קשורים:				
1. עסקאות:				
(א) הכנסות:				
394	384	370	ב.16	מדמי שכירות ושרותי אחזקה
-	565			מהחזר עלויות שיווק ופרסום
(ב) הוצאות:				
7,225	6,692	5,677	ב.17	מסים עירוניים ודמי שימוש בקרקע
				לעיריית תל-אביב-יפו. (הוצאות אחזקה)
206	206	157		מסים עירוניים (הוצאות הנהלה וכלליות)
(ג) עסקאות אחרות:				
4,194	754	200		השקעות ברכוש קבוע - אגרות היטלים
180	180	163		(ד) אגרות שילוט שאינן רכוש קבוע - פרסום
2. יתרות:				
114	112	114		דיירים - בעל עניין וצד קשור, נטו
6	6	30		חייבים ויתרות חובה - בעל עניין
3. ערבבויות:				
-	-	103,140		לעיריית תל-אביב-יפו
ב. עובדים:				
1,998	1,931	1,935		הוצאות ועלויות שכר 5 העובדים בעלי השכר הגבוה בחברה

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים:

א. כללי:

הנכסים הפיננסיים של החברה כוללים מזומנים ושווי מזומנים, חובות דיירים וחייבים ויתרות חובה. ההתחייבויות הפיננסיות כוללות ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, דמי שכירות מראש, הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך, פיקדונות מדיירים. החברה אינה מחזיקה או מנפיקה מכשירים פיננסיים לצרכי מסחר.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. ריכוזי סיכון אשראי:

ריכוזי סיכון אשראי עשויים לנבוע מחשיפות לחייב אחד או קבוצת חייבים בעלות תכונות דומות, שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. העסקאות כאמור מתבצעות עם חברות מובילות וידועות ולפיכך, להערכת ההנהלה, יעמדו אותן חברות בהתחייבויותיהן כלפי החברה, ולא צפוי סיכון אשראי.

ג. שווי נאות של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לא נגזרות כגון זכאים ויתרות זכות, פיקדונות מדיירים והלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך. בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של החברה הכלולים בהון החוזר שלה בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בספריה. השווי הנאות של ההלוואה וההתחייבויות האחרות לזמן ארוך קרוב אף הוא לערך בספרים שכן מכשירים פיננסיים אלה נושאים ריבית בשיעור קרוב לשיעור הריבית המקובל בשוק.

ביאור 22 - אירועים אשר אירעו בתקופת הדוח ולאחריה:

א. ברבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בעולם נגיף הקורונה (COVID-19). החברה ממשיכה לעקוב אחר הנחיות משרד הבריאות לקהל הרחב שמטרתן למנוע התפשטות הנגיף בישראל. יש לציין כי התפשטות נגיף הקורונה הוא אירוע בלתי מבוקר וגורמים כמו המשך התפשטות הנגיף ו / או צעדים שניקטו בכדי לעצור אותו, עלולים להשפיע לרעה על התוצאות העסקיות של החברה, תזרים המזומנים שלה ושווי נכסיה.

ממשלת ישראל התקינה תקנות מיוחדות אשר הטילו מגבלות על תנועה והתקהלות וכן הורו על סגירת פעילות מסחר, חינוך וכושר וכן צמצום היקף העבודה שאינו חיוני. בעקבות ההגבלות שהוטלו והתגברות אי הוודאות, נוצר משבר כלכלי מקומי וגלובלי אשר בא לידי ביטוי בעיקר בעליה חדה בשיעור האבטלה, ירידות חדות בשוק ההון, תנודתיות בשערי החליפין, סגירת בתי עסק רבים ועוד.

החל משלהי חודש אפריל 2020, החל תהליך של הקלות ביחס למגבלות שהוטלו לעיל, אשר אפשרו להשיב את הפעילות העסקית באופן הדרגתי.

בחודש יוני 2020, בעקבות מה שתואר כגל נוסף של הידבקות בנגיף, הוחמרו המגבלות על תנועה והתקהלות וכפועל יוצא נגרמה פגיעה בהיקף ואופי הפעילות העסקית במגזר הפרטי והציבורי החל מחודש נובמבר 2020 החלה בהדרגה הסרת המגבלות.

נכון למועד פרסום הדוח, לא ידוע לחברה על קשיים בקרב לקוחותיה המהותיים שימנעו מהם מלעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה ובנוסף לא חלו שינויים מהותיים אשר מצריכים עדכון נוסף בהערכות השווי של נכסי החברה.

הנהלת החברה סבורה כי לחברה איתנות פיננסית ואמצעים נזילים אשר להערכתה מאפשרים לה להתמודד באופן נאות עם השפעות משבר נגיף הקורונה על עסקיה. החברה תמשיך לעקוב אחר ההתפתחויות ולעדכן את הערכותיה בהתאם.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - אירועים אשר אירעו בתקופת הדוח ולאחריה (המשך):

לאחר מועד הדוח, בשלהי חודש פברואר 2021 ובראשית חודש מרץ 2021, הוסרו מגבלות נוספות אשר אפשרו פתיחת סגמנטים נוספים בתחום המסחר כגון חדרי כושר, מספרות ושטחי ישיבה במסעדות, תחת מגבלות התו הסגול והתו הירוק.

ביאור 23 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים ועל בסיס עלות לצורכי מס:

א. עיקרי המדיניות החשבונאית ששימשו כבסיס הנתונים בערכים נומינליים:

הדוחות הכספיים השנתיים בביאור הנ"ל ערוכים בסכומים נומינליים היסטוריים לצורכי מס וזאת בשונה מהדוחות הכספיים השנתיים הראשיים הערוכים בסכומים מדווחים. פרט להבדל המתואר לעיל, המדיניות החשבונאית שננקטה בדוחות הכספיים הנומינליים לצורכי מס זהה למדיניות החשבונאית שננקטה בדוחות הכספיים של החברה.

ב. דוחות על המצב הכספי:

31.12.2019 31.12.2020

נכסים שוטפים:

51,198	66,368	מזומנים ושווי מזומנים
13,130	13,136	השקעות לזמן קצר
9,480	7,498	דיירים
<u>1,961</u>	<u>3,705</u>	חייבים ויתרות-חובה
75,769	90,707	

נכסים לא שוטפים:

407	466	יעודה בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
<u>604,704</u>	<u>585,300</u>	רכוש קבוע
<u>605,111</u>	<u>585,766</u>	

680,880 676,473

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים ועל בסיס עלות לצורכי מס (המשך):
 ב. דוחות על המצב הכספי (המשך):

<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	
		התחייבויות שוטפות:
234,891	255,463	הלוואה מתאגיד בנקאי
4,869	2,974	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,561	3,785	הכנסות מדמי שכירות מראש
19,593	14,164	זכאים ויתרות-זכות
<u>1,766</u>	<u>93</u>	פיקדונות מדיירים
<u>262,680</u>	<u>276,479</u>	
		התחייבויות לא שוטפות:
268,561	261,499	הלוואה מתאגיד בנקאי
10,827	10,376	פיקדונות מדיירים
<u>12,181</u>	<u>12,296</u>	מסים נדחים
<u>291,569</u>	<u>284,171</u>	
		הון עצמי
<u>126,631</u>	<u>115,823</u>	
<u><u>680,880</u></u>	<u><u>676,473</u></u>	

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים ועל בסיס עלות לצורכי מס (המשך):
 ג. דוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
125,373	130,651	112,265	הכנסות מדמי שכירות ושירותים
			הוצאות:
40,086	42,023	44,708	הוצאות אחזקת הקריה
30,798	30,977	31,140	פחת
*2,605	3,940	2,814	הוצאות שיווק ופרסום
*7,666	8,790	6,566	הוצאות הנהלה וכלליות
81,155	85,730	85,242	
			רווח מפעולות רגילות
44,218	44,921	27,023	הוצאות מימון, נטו
13,835	11,353	9,702	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
30,383	33,568	17,321	מסים על ההכנסה
6,648	8,519	3,129	רווח נקי
23,735	25,049	14,192	

* סווג מחדש

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים ועל בסיס עלות לצורכי מס (המשך):

ד. דוחות על השינויים בהון העצמי:

סך-הכל	עודפים	קרנות הון	הלוואות צמיתות מבעל עניין	הון המניות הנפרע	
232,847	149,887	27,908	1,741	53,311	יתרה ליום 1 בינואר 2018
					שינויים במהלך שנת 2018:
(25,000)	(25,000)	-	-	-	דיבידנד
23,735	23,735	-	-	-	רווח נקי
<u>231,582</u>	<u>148,622</u>	<u>27,908</u>	<u>1,741</u>	<u>53,311</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
					שינויים במהלך שנת 2019:
(130,000)	(130,000)	-	-	-	דיבידנד
25,049	25,049	-	-	-	רווח נקי
<u>126,631</u>	<u>43,671</u>	<u>27,908</u>	<u>1,741</u>	<u>53,311</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
					שינויים במהלך שנת 2020:
(25,000)	(25,000)	-	-	-	דיבידנד
14,192	14,192	-	-	-	רווח נקי
<u>115,823</u>	<u>32,863</u>	<u>27,908</u>	<u>1,741</u>	<u>53,311</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

ביאור 24 - הון חוזר:

ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 186 מיליון ש"ח. עיקר הנכסים של החברה הינם נדל"ן להשקעה המוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים. הגרעון בהון החוזר נובע מהחלטת החברה על תמהיל אשראי הכולל, בין היתר, אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך. הנהלת החברה סבורה כי לחברה איתנות פיננסית ומקורות אשראי זמינים המאפשרים לה לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות.