

**אתרים בחוף תל אביב חברה לפיתוח
אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ**

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2019**

**אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח
אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ**

=====

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

=====

ע מ ו ת

2	דוח רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים :
3 - 4	- מאזנים
5	- דוחות רווח והפסד
6	- דוחות על השינויים בהון העצמי
7 - 8	- דוחות על תזרימי המזומנים
9 - 35	- באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים בתקופה של שלוש שנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית 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 הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה בתקופה של שלוש שנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

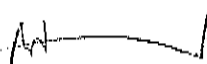
שטרואס לזר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 19 במאי 2020

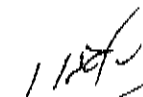
אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

מאזנים

<u>31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2018</u>	<u>2019</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
			<u>נכסים שוטפים</u>
33,432	42,533	3	מזומנים ושווי מזומנים
26,234	27,197	4	ניירות ערך סחירים
1,698	2,395	5	לקוחות
<u>25,410</u>	<u>26,378</u>	6	חייבים ויתרות חובה
86,774	98,503		
-----	-----		
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
222,625	224,453	7	השקעות בחברות מוחזקות
352,895	353,545	8	נדל"ן להשקעה
5,189	8,372	9	רכוש קבוע
<u>374</u>	<u>435</u>	22.ה.	מיסים נדחים
581,083	586,805		
-----	-----		
667,857	685,308		
=====	=====		


 עדו ליכטנשטיין
 סמנכ"ל כספים


 ירון קליין
 מנכ"ל


 קובי אגמון
 יו"ר הדירקטוריון

19 במאי 2020
 תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

מאזנים

<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>באור</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
16,293	16,011	12	חלויות שוטפות של הלוואות ממוסדות פיננסיים
30,500	30,500	13	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין רכישת נדלין להשקעה
5,779	3,368	10	ספקים ונותני שירותים
<u>20,148</u>	<u>17,162</u>	11	זכאים ויתרות זכות
72,720	67,041		
-----	-----		
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
297,443	282,500	12	הלוואות ממוסדות פיננסיים
4,374	4,152		הכנסות מראש לזמן ארוך
23,483	39,463	13	התחייבויות בגין רכישת נדלין להשקעה
26,150	29,392	.ד.7	התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת
<u>4,004</u>	<u>--</u>	14	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
355,454	355,507		
-----	-----		
239,683	262,760	16	<u>הון עצמי</u>
-----	-----		
667,857	685,308		
=====	=====		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתריס בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי ניירות בת"א-יפו בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום				
31 בדצמבר			באור	
2017	2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
70,617	86,459	95,184	17	הכנסות
<u>30,409</u>	<u>42,428</u>	<u>45,008</u>	18	עלות ההכנסות
40,208	44,031	50,176		רווח גולמי
<u>9,051</u>	<u>12,326</u>	<u>12,550</u>	19	הוצאות הנהלה וכלליות
31,157	31,705	37,626		רווח מפעולות רגילות
(9,128)	(11,553)	(8,235)	20	הוצאות מימון, נטו
<u>--</u>	<u>(5)</u>	<u>(1,496)</u>	21	הוצאות אחרות, נטו
22,029	20,147	27,895		רווח לפני מיסים על הכנסה
<u>5,741</u>	<u>5,296</u>	<u>6,646</u>	22	מיסים על הכנסה
16,288	14,851	21,249		רווח לאחר מיסים על הכנסה
<u>3,689</u>	<u>4,191</u>	<u>(538)</u>		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
<u>19,977</u>	<u>19,042</u>	<u>20,711</u>		רווח נקי
=====	=====	=====		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סך הכל</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרנות הון</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
199,868	173,718	2,993	23,157	יתרה ליום 1 בינואר 2017
19,977	19,977	--	--	רווח נקי
<u>331</u>	<u>--</u>	<u>331</u>	<u>--</u>	העברה לקרן הון בגין חברה מוחזקת
220,176	193,695	3,324	23,157	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
19,042	19,042	--	--	רווח נקי
<u>465</u>	<u>--</u>	<u>465</u>	<u>--</u>	העברה לקרן הון בגין חברה מוחזקת
239,683	212,737	3,789	23,157	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
20,711	20,711	--	--	רווח נקי
<u>2,366</u>	<u>--</u>	<u>2,366</u>	<u>--</u>	העברה לקרן הון בגין חברה מוחזקת
262,760	233,448	6,155	23,157	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
=====	=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 9</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
19,977	19,042	20,711	רווח נקי
<u>14,360</u>	<u>3,455</u>	<u>14,821</u>	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
34,337	22,497	35,532	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	-----	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(25,892)	(3,220)	(18,443)	השקעה ברכוש קבוע ונדליין להשקעה
--	6,817	7,865	החזר דמי חכירה מרמ"י
--	5	4	תמורה ממכירת רכוש קבוע
<u>3,192</u>	<u>870</u>	<u>465</u>	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים, נטו
(22,700)	4,472	(10,109)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות השקעה)
-----	-----	-----	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(15,236)	(15,504)	(16,322)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
--	<u>(5,450)</u>	--	פרעון התחייבויות בגין רכישת נדליין להשקעה
(15,236)	(20,954)	(16,322)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	-----	
(3,599)	6,015	9,101	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>31,016</u>	<u>27,417</u>	<u>33,432</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
27,417	33,432	42,533	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים :

13,711	15,838	16,175	פחת
(329)	1,073	(1,428)	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים
44	156	(61)	מיסים נדחים, נטו
--	5	(4)	הפסד (רווח) הון ממכירת רכוש קבוע
900	3,569	1,097	שערוך הלוואות לזמן ארוך
(7)	655	(1,681)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
2,255	889	3,242	שערוך התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת
(3,689)	(4,191)	538	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

827	(1,335)	(697)	ירידה (עליה) בלקוחות
(5,217)	(10,735)	(968)	עליה בחייבים ויתרות חובה
6,853	(4,540)	(2,411)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(988)	2,071	1,019	עליה (ירידה) בזכאים וביתרות זכות לזמן ארוך
14,360	3,455	14,821	
=====	=====	=====	

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

--	30,500	--	התחייבות בגין רכישת נדלין להשקעה
=====	=====	=====	
(6,700)	2,769	15,980	שערוך התחייבות בגין רכישת נדלין להשקעה
=====	=====	=====	
--	6,550	--	הפרשה לפינוי דייר מוגן
=====	=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן - החברה) הוקמה בשנת 1971. החברה עוסקת בתכנון, פיתוח, אחזקה, השכרה וניהול של אתרי תיירות, בעיקר באזור החוף של העיר תל-אביב יפו.

עד ליום 15 ביוני 2016 פעלה החברה בהתאם להנחיות רשות החברות הממשלתיות מתוקף היותה חברה ממשלתית. במועד זה רכשה עיריית תל-אביב יפו (להלן - העירייה) את מניות החברה שהוחזקו בידי המדינה והיא החלה לפעול כחברה עירונית בבעלות מלאה של העירייה.

הכנסות החברה נובעות בעיקרן מהפעלה והשכרה של נכסים מניבים, הכוללים בין היתר:

- (1) מבני חוף המשמשים כמסעדות ומזנונים.
- (2) מרינה תל אביב (על כל מתקניה).
- (3) המתחם המזרחי של נמל תל אביב (יריד המזרח/מגרשי התערוכה) וצפון הנמל (שפך הירקון).
- (4) חניונים ותחנות דלק שנבנו ופותחו ע"י החברה.
- (5) תקורה מביצוע פרויקטים של עבודות תשתית ופתוח, בעיקר עבור העירייה.

ביום 31 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם עם העירייה, במסגרתו קיבלה החברה זכויות שימוש, לתקופה של 25 שנה, במתחם נמל יפו (ראה באור 8.ה.).

בנוסף, ביום 31 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם עם העירייה, במסגרתו הועבר לידי החברה ניהול מתחם "התחנה" (תחנת הרכבת הישנה בשכונת נווה צדק).

ב. הפרדת החזקות ואיחוד פעילות

ביום 17 בדצמבר 2015 נחתם הסכם בין מדינת ישראל ועיריית תל אביב-יפו בנוגע להפרדת החזקות בחברות מעורבות בהן החזיקו שני הצדדים. ביום 15 ביוני 2016 הושלם ההסכם במסגרתו הועברו 50% ממניות החברה לידי העירייה.

במועד העברת מניות החברה לעירייה בוצעו בנוסף הפעולות הבאות:

- (1) החברה רכשה מהמדינה 82.63% ממניות חברת אוצר מפעלי ים בע"מ (להלן - אמ"י).
- (2) החברה רכשה מהמדינה 50% ממניות החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - חפ"י).
- (3) החברה חתמה על הסכמים עם רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) בהם ניתנה לה זכות חכירה ל- 49 שנה ב- 10 נכסים לאורך רצועת החוף בתמורה לדמי חכירה מהוונים בסך של כ- 126 מיליון ש"ח. הסכם קודם שנחתם בין הצדדים בשנת 1976 בקשר לניהול רצועת החוף, בוטל.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי (המשך)

למימון פעולות אלו קיבלה החברה הלוואה מקבוצת מנורה מבטחים בהיקף של 338 מיליוני שקלים לתקופה של 20 שנה. לצורך הבטחת ההלוואה העמידה העירייה ערבות למנורה מבטחים בגובה של 160 מיליון ש"ח. בנוסף, שיעבדה החברה את החזקותיה באמ"י ובחפ"י, את זכויות החכירה שלה בנכסיה, את חווי השכירות, את פוליסות הביטוח של הנכסים ואת חשבון הבנק של החברה בו מתקיימת הפעילות השוטפת שלה.

לאחר רכישת מניות אמ"י וחפ"י על ידי החברה נחתם הסכם ניהול בין החברות במסגרתו נקבעה החברה כגוף המנהל של שלוש החברות (להלן - קבוצת אתרים).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

(1) החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים במדד המחירים לצרכן. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12, בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים, הופסקה התאמת הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2014. הסכומים המותאמים שנכללו במאזן ליום 31 בדצמבר 2003 (מועד המעבר) שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בערכים נומינליים.

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

(3) בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסיביבה הכלכלית בה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

אתרים בחוף תל-אביב תברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת עריכת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נוקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו והאומדנים הקריטיים שחושבו בעריכת הדוחות הכספיים:

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- התחייבות בגין שינוי מבני

התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה מוגדלים לעובדים נקבעת תוך שימוש בטכניקות הערכה אקטואריות. חישוב ההתחייבות כרוך בקביעת הנחות, בין השאר, לגבי שיעורי היוון ושיעורי עליית שכר. יתרת ההתחייבות עשויה להיות מושפעת בצורה משמעותית בגין שינוי באומדנים אלו.

- התחייבות מותנית בגין רכישת חברה מוחזקת

לחברה התחייבות מותנית לתשלום למדינה בגין רכישת מניות חפ"י (ראה באור 7.ד.1). התחייבות זו נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. אומדן ההתחייבות מבוסס על שווי הזכויות של חפ"י בנכסים המוחזרים במתחם יפו העתיקה, וזאת בהתאם למנגנון החישוב שנקבע בהסכם רכישת המניות. השווי ההוגן של הזכויות בנכסים הנ"ל נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתאם להערכות לתזרימי המזומנים הצפויים בגין חידושי חכירות ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלו. שינוי בהנחות הנ"ל עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- התחייבות בגין רכישת נדלין להשקעה

התחייבות בגין רכישת נדלין להשקעה מחושבת בהתבסס על השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו מחפ"ת"א (ראה באור 13.ב.1). השווי ההוגן של נכסי הנדלין נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים, נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסויימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי החברה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הוצאות תפעול הנכסים וכו'. שינוי בהנחות הנ"ל עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, לרבות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ה. ניירות ערך סחירים

השקעות בניירות ערך סחירים המהוות השקעה שוטפת מוצגות לפי שוויין בשוק. השינויים בערכם של ניירות הערך נזקפים לדוח רווח והפסד בסעיף המימון.

ו. השקעות בחברות מוחזקות

השקעות בחברות מוחזקות מטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה המוחזקת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק החברה בנכסים, נטו של החברה המוחזקת.

ז. נדלין להשקעה

נדלין להשקעה הינו נדלין (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית 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.

דמי חכירה מהוונים ששולמו לרמ"י על פי הסכם חכירה של נכסי המקרקעין נכללו במאזן במסגרת סעיף הנדלין להשקעה.

נדלין להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדלין להשקעה נמדד לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מיירידת ערך שנצברו.

נדלין להשקעה מופחת על בסיס שיטת הקו הישר בשיעור שנתי של 2%-6%, הנחשב כמספיק להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם. דמי חכירה ששולמו למינהל מופחתים לאורך תקופת החכירה (49 שנים).

נדלין להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממיימושו. הפרש בין התמורה נטו ממיימוש הנכס לבין הערך הפנקסני נזקפת לרווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות, בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. עלויות מימון המתייחסות למימון רכישה או הקמה של רכוש קבוע עד למועד ההפעלה נכללות בעלות הנכסים. שיפורים ושכלולים נוקפים 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>	
4	משרדים
15	כלי רכב
6 - 33	מיחשוב וציוד משרדי

הפחות 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 הנובע מגריעת הנכס מחושב לפי ההפרש בין התקבולים ממכירת הנכס לבין ערכו הפנקסני במועד הגריעה, ונזקף לדוח רווח והפסד.

ט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך של נכסים לא פיננסיים כאשר אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהערך הפנקסני אינו בר-השבת. 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. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נוקפים לדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

הקריטריונים הבאים מיושמים בקביעת ירידת ערך של הנכסים המפורטים להלן:

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת באם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברה המוחזקת. בכל תאריך מאזן מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה המוחזקת. במידה ויש צורך בכך, מוכר הפסד מירידת ערך, בסכום ההפרש בין הסכום בר-ההשבה של ההשקעה לבין ערכה הפנקסני. הפסד מירידת ערך נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות. הפסד כאמור מירידת ערך אינו מוקצה באופן ספציפי למוניטין הכלול בהשקעה, ולפיכך בתקופות עוקבות ההפסד ניתן לביטול במידה שהסכום בר-ההשבה של ההשקעה עלה.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

י. התחייבות בשל הטבות לעובדים

(1) הטבות לעובדים לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן בתקופה של שנה לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות בעיקר שכר עבודה והפרשות סוציאליות נלוות מקובלות. התחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון וההוצאות בגין נזקפות לדוח רווח והפסד בתקופה בה ניתנו השירותים על ידי העובדים. התחייבות בגין בונוס מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הבונוס בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום לתשלום.

(2) הטבות לעובדים לאחר פרישה

לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

(3) התחייבות בגין שינוי מבני

במסגרת הליך הפרדת ההחזקות ותכנון מבנה ארגוני חדש, נקבע מנגנון לתשלום פיצויי פרישה מוגדלים לעובדים שיפוטרו והתפטרו בתקופת הסתגלות של 36 חודשים שנקבעה. ההתחייבות כאמור בשל סיום יחסי עובד - מעביד מהווה תוכנית להטבה מוגדרת והיא נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון את שיעור עזיבת העובדים בתקופה והוותק שלהם. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים.

יא. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS37 מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יב. הכרה בהכנסה

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

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן מפורטות שיטת ההכרה בהכנסות של החברה:

- (1) הכנסות מהשכרת נכסים מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.
- (2) הכנסות מדמי ניהול לפרוייקטים (תקורה) נזקפות על בסיס מצטבר, בהתאם לקצב התקדמות הפרוייקטים.
- (3) הכנסות ממתן שירותים (לרבות שירותי ניהול) מוכרות בתקופת הדיווח בהן סופקו השירותים.

יג. מיסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנוקפים לרווח כולל אחר או ישירות להון העצמי.

(1) מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

(2) מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן.

בכל תאריך מאזן נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצרכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מקוויזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יד. בסיס ההצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 0.6% (שנת 2018 - עלה בשיעור של 0.8%).

אתרים בחוף תל-אביב תברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 9</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>התרכב:</u>
414	2,323	מזומנים בבנק
<u>33,018</u>	<u>40,210</u>	פקדונות לזמן קצר
<u>33,432</u>	<u>42,533</u>	
=====	=====	

באור 4 - ניירות ערך סחירים

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 9</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>התרכב:</u>
16,486	16,443	אגרות חוב
4,984	5,998	מניות
<u>4,764</u>	<u>4,756</u>	קרנות כספיות
<u>26,234</u>	<u>27,197</u>	
=====	=====	

באור 5 - לקוחות

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 9</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>התרכב:</u>
1,422	2,113	חובות פתוחים והכנסות לקבל
<u>276</u>	<u>282</u>	המחאות לגביה
<u>1,698</u>	<u>2,395</u>	
=====	=====	

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 9</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>התרכב:</u>
17,541	19,285	צדדים קשורים
6,389	5,809	חייבים בגין פרווייזות (עיריית תל אביב)
1,207	1,038	הוצאות מראש
122	114	הלוואות לעובדים
<u>151</u>	<u>132</u>	אחרים
<u>25,410</u>	<u>26,378</u>	
=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות

א. במסגרת הליך הפרדת החזקות רכשה החברה 82.63% ממניות חברת אמ"י ו- 50% ממניות חפ"י (ראה באור 1.ב.).

ב. ההרכב:

<u>2018</u>	<u>2019</u>			
<u>סה"כ</u>	<u>סה"כ</u>	<u>חפ"י</u>	<u>אמ"י</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
220,644	220,644	45,432	175,212	עלות המניות
1,787	1,787	1,787	--	מס רכישה ששולם (ראה באור 2.א.15).
(887)	(1,425)	(8,405)	6,980	רווחים (הפסדים) שנצברו
<u>1,081</u>	<u>3,447</u>	<u>--</u>	<u>3,447</u>	קרן הון
222,625	224,453	38,814	185,639	
=====	=====	=====	=====	

ג. להלן תנועה בהשקעות בשנת הדוח:

<u>סה"כ</u>	<u>חפ"י</u>	<u>אמ"י</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
222,625	41,494	181,131	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(538)	(2,680)	2,142	חלק החברה ברווחים (הפסדים)
<u>2,366</u>	<u>--</u>	<u>2,366</u>	חלק החברה בשינויים בקרן הון
224,453	38,814	185,639	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
=====	=====	=====	

ד. במסגרת הסכם החברה עם המדינה לרכישת 50% מהון המניות של חפ"י סוכם כי תתבצע התאמת תמורה עתידית בגין שווי מניות החברה חפ"י. נקבע כי בתום 10 שנים מיום חתימת ההסכם (להלן - המועד הקובע) יהיה על החברה להעביר תשלום נוסף למדינה בגין הכנסותיה מנכסים המוחזקים על ידה עד ליום הקובע ובגין השבחות ו/או מכירות של אותם נכסים. כמו כן, נקבע מנגנון לחישוב תשלומים אלו.

במועד רכישת המניות הוערכה ההתחייבות המותנית למדינה בסך של כ- 15,659 אלפי ש"ח. לתאריך המאזן שוערכה ההתחייבות זו לסך של כ- 29,392 אלפי ש"ח. השינויים בשווי ההון של ההתחייבות המותנית הסתכמו לסך של כ- 3,242 אלפי ש"ח בשנת הדוח ונוקפו לדוח רווח והפסד בסעיף הוצאות מיומן (סך של כ- 889 אלפי ש"ח וכ- 2,255 אלפי ש"ח בשנים 2018 ו- 2017, בהתאמה).

יובהר, כי התחייב לפיו שוערכה ההתחייבות המותנית הנ"ל תלוי בחידושם של הסכמי חכירה בהתאם למנגנון שקבעה חפ"י. בחודש אפריל 2016 פנו חלק מהחוכרים לבית המשפט בדרישה לבטל את המנגנון שנקבע במטרה להפחית את דמי החכירה שהם נדרשים לשלם. בחודש אפריל 2020 נחתם הסכם פשרה מותנה, במסגרתו הסכימה חפ"י לבצע שינויים בתנאים של חידושי חכירות. למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקיימו התנאים המתלים בהסכם הפשרה. במידה והסכם הפשרה ייכנס לתוקף, אזי הכנסות חפ"י מחידושי חכירות יפחתו ובהתאם תקטן ההתחייבות המותנית של החברה למדינה.

אתרים בתוך תל-אביב הגדה לפירות אתרי תעירות בתי"א-יפן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

				מבנים		מבנים	
				ומתקנים	תחילת גן	לשירותי תופי	
				מרינה	לונדון	ובילד אתרים	
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
סך הכל	מכל יפן	צפון הנמל	יריד המזרח	מרינה	תחילת גן	לשירותי תופי	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	א. התרכב:
457,379	--	29,072	179,276	51,853	46,898	150,280	עלות
42,407	30,700	--	10,904	269	--	534	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(6,817)	--	--	--	--	--	(6,817)	תוספות
492,969	30,700	29,072	190,180	52,122	46,898	143,997	החזר דמי תחילה (טעף משנה ד')
23,994	808	488	22,143	150	--	405	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(7,865)	--	--	--	--	--	(7,865)	תוספות
509,098	31,508	29,560	212,323	52,272	46,898	136,537	החזר דמי תחילה (טעף משנה ד')
--	--	--	--	--	--	--	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
124,815	--	18,852	33,918	31,467	26,584	13,994	פחת שניצב
15,259	1,220	514	6,479	2,100	1,876	3,070	יתרה ליום 1 בינואר 2018
140,074	1,220	19,366	40,397	33,567	28,460	17,064	תוספות
15,479	1,238	530	6,884	2,083	1,876	2,868	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
155,553	2,458	19,896	47,281	35,650	30,336	19,932	תוספות
--	--	--	--	--	--	--	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
353,545	29,050	9,664	165,042	16,622	16,562	116,605	עלות מופחתת
--	--	--	--	--	--	--	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
352,895	29,480	9,706	149,783	18,555	18,438	126,933	עלות מופחתת
--	4%	4%	4%	4%-6%	4%	2%-4%	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
--	--	--	--	--	--	--	שעור י הפחת

באור 8 - נדל"ן להשקעה

א. התרכב:

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2018

תוספות

החזר דמי תחילה (טעף משנה ד')

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

תוספות

החזר דמי תחילה (טעף משנה ד')

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

פחת שניצב

יתרה ליום 1 בינואר 2018

תוספות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

תוספות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

עלות מופחתת

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

שעור י הפחת

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - נדלין להשקעה (המשך)

ב. בצפון הנמל מנהלת ומפעילה החברה נכסים בבעלות העירייה. ההשקעות נטו של החברה במתחם (בניכוי החזרים מהעירייה) משקפות את עלות שיפוץ המבנים המשמשים לבילוי, מסחר והופעות תרבות. החברה גובה דמי שכירות עבור נכסים אלה ומשלמת לעירייה דמי שימוש בגינם.

ג. בחודש מרץ 2020 קיבלה החברה הערכות שווי לנכסי הנדלין המשועבדים לצורך הבטחת התחייבויותיה למנורה מבטחים. הערכות שווי אלה נערכו על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלויים ותוקפן ליום 31 בדצמבר 2019. על פי הערכות שווי אלו, שווי משרדי החברה בבניין פלטינום הינו 11.3 מיליון ש"ח, שווי המבנים לשירותי חוף ותחנת תדלוק בכיכר אתרים הינו 239.6 מיליון ש"ח ושווי חניון גן לונדון הינו 35.6 מיליון ש"ח. הערכות השווי התבססו בעיקרן על שיטת היוון הכנסות, תוך שימוש בשיעורי היוון של 6.5%-8%.

בחודש פברואר 2020 קיבלה החברה הערכת שווי מעודכנת למתחם יריד המזרח לצורך בחינת גובה ההתחייבות בגין התמורה העתידית עבור עסקת חפתא. הערכת שווי זו נערכה על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלוי ותוקפה ליום 31 בדצמבר 2019. בהתבסס על הערכת שווי זו, שווי המבנים ביריד המזרח הינו 208.1 מיליון ש"ח. הערכת השווי התבססה על שיטת היוון הכנסות תוך שימוש בשיעור היוון של 7.6%. למידע נוסף בדבר ההשקעה ביריד המזרח - ראה באור 13.ב.

ד. במסגרת הפרדת ההחזקות חתמה החברה בשנת 2016 על 10 עסקאות חכירה מול רמ"י ושילמה לרמ"י את הסכומים להם נדרשה. בהתבסס על אופציה שניתנה לחברה בהסכמי החכירה הגישה החברה השגות על שווי דמי החכירה ששולמו ל- 3 מהעסקאות. בהתאם להחלטות השמאי הממשלתי שהתקבלו בשתיים מההשגות הני"ל, הופחתו דמי החכירה בכ- 14.7 מיליון ש"ח. בשנים 2019 ו- 2018 התקבלו החזרי דמי החכירה הני"ל מרמ"י בסך של כ- 7.9 מיליון ש"ח וכ- 6.8 מיליון ש"ח, בהתאמה. יובהר כי המדינה זכאית לקבל מהעירייה 50% מסכום החזר שיתקבל מרמ"י, ככל שסכום זה יעלה על סך של 8.5 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם להסכם הפרדת ההחזקות.

ה. ביום 31 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם עם העירייה, במסגרתו קיבלה החברה זכויות שימוש, לתקופה של 25 שנה, במתחם נמל יפו. המתחם כולל מעגנה, שטח ציבורי ו- 3 מבנים. בהתאם להסכם, התחייבה החברה לשלם לעירייה סך של 30.5 מיליון ש"ח עבור זכויות השימוש באחד המבנים וכן לשפץ את שני המבנים הנוותרים במתחם. למימון פעילות זו מתעתדת החברה לקבל הלוואה נוספת מקבוצת מנורה מבטחים בהיקף של כ- 70 מיליון ש"ח.

אתרים בחוף תל-אביב חברת לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

			<u>באור 9 - רכוש קבוע</u>
	מחשוב ציוד משרדי	משרדים בבניין פלטינום	
<u>סך הכל</u>	<u>וכלי רכב</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>התרכב:</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
11,157	1,723	9,434	<u>עלות</u>
632	614	18	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(19)	(19)	--	תוספות
11,770	2,318	9,452	גריעות
3,879	623	3,256	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(17)	(17)	--	תוספות
15,632	2,924	12,708	גריעות
-----	-----	-----	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
6,011	1,025	4,986	<u>פחת שנצבר</u>
579	294	285	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(9)	(9)	--	תוספות
6,581	1,310	5,271	גריעות
696	332	364	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(17)	(17)	--	תוספות
7,260	1,625	5,635	גריעות
-----	-----	-----	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
8,372	1,299	7,073	<u>עלות מופחתת</u>
=====	=====	=====	ליום 31 בדצמבר 2019
5,189	1,008	4,181	ליום 31 בדצמבר 2018
=====	=====	=====	

באור 10 - ספקים ונותני שירותים

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>התרכב:</u>
3,122	2,719	חובות פתוחים
2,657	649	המחאות לפרעון
5,779	3,368	
=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>התרכב:</u>
4,214	1,461	מוסדות
373	448	הכנסות מראש
1,030	5,157	הטבות פרישה לעובדים והפרשה לחופשה
1,739	1,620	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,415	1,929	הוצאות לשלם
4,827	3,676	צדדים קשורים
6,550	1,500	הפרשה לתביעות
--	<u>1,371</u>	אחרים
<u>20,148</u>	<u>17,162</u>	
=====	=====	

באור 12 - הלוואות ממוסדות פיננסיים

<u>31 בדצמבר</u>		<u>שיעור</u>	
<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>הריבית</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>%</u>	<u>התרכב:</u>
312,688	298,301	1.83	הלוואה מחברת ביטוח (*)
<u>1,048</u>	<u>210</u>	5.6	הלוואה מתאגיד בנקאי (בהצמדה למדד)
313,736	298,511		
<u>(16,293)</u>	<u>(16,011)</u>		בניכוי - חלויות שוטפות
297,443	282,500		
=====	=====		
			<u>מועדי פרעון:</u>
16,293	16,011		חלויות שוטפות
15,974	16,093		שנה שניה
16,044	16,391		שנה שלישית
16,341	16,394		שנה רביעית
<u>249,084</u>	<u>233,622</u>		שנה חמישית ואילך
313,736	298,511		
=====	=====		

(*) ההלוואה התקבלה בחודש יוני 2016 מחברת "מנורה מבטחים". החלוואה צמודה למדד ועומדת לפרעון בתשלומים חצי שנתיים למשך תקופה של 20 שנים. לעניין בטחונות ואמות מידה פיננסיות, ראה באורים ב.15 ו-ג.15.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	התרכב:
23,483	39,463	התחייבות לחפתי"א בגין יריד המזרח
30,500	30,500	התחייבות לעירייה בגין זכויות שימוש בנמל יפו
53,983	69,963	
(30,500)	(30,500)	בניכוי - חלויות שוטפות
23,483	39,463	
=====	=====	

ב. בחודש ינואר 1973 חתם שר האוצר דאז על צו, לפיו ניתנה לחברה הזכות להפקיע את מתחם נמל תל אביב בשטח כולל של כ- 220 דונם. מטרת ההפקעה היתה למסור לגורם אחר את הזכות לקדם ולפתח את המתחם במטרה להשביח אותו ולמצות את הפוטנציאל הגלום בו בשל מיקומו הייחודי.

בחודש פברואר 2011, בחסות הצו, חתמה החברה על הסכם לרכישת המקרקעין של החברה לפיתוח תל אביב (להלן - חפתי"א) במתחם מגרשי התערוכה הישנה (הנמצא בנמל והמכונה גם "יריד המזרח"), בשטח כולל של 51 דונם, והוא נמסר לידי החברה.

עם קבלת מתחם חפתי"א לידיה החלה החברה בביצוע עבודות פיתוח במקום במטרה להתאימו לייעודו לשמש כמתחם מסחרי ותיירותי מוביל, המשולבת בו פעילות בילוי ותרבות. העבודות כללו פיתוח שטח, חידוש תשתיות, שיפוץ ושיקום מבנים. עלותן הכוללת עד לתאריך המאזן הסתכמה בכ- 105 מיליון ש"ח. בד בבד עם ביצוע העבודות החלה החברה לפעול יחד עם העירייה להכנת פרוגרמה מנחה לתביע חדשה.

התשלום הראשון ששולם לחפתי"א בגין רכישת המקרקעין עמד על כ- 29 מיליון ש"ח. התשלום השני בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח שולם בחודש יולי 2018. התשלום הסופי עומד לפרעון בשנת 2024.

הדוחות הכספיים כוללים אומדן להתחייבות העתידית לתשלומים אלה בסך כולל של כ- 39.5 מיליון ש"ח לתאריך המאזן, וזאת בהתאם למנגנון החישוב שנקבע בהסכם, המבוסס על השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן שנרכשו מחפתי"א ואשר הוערכו על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי בכ- 181.4 מיליון ש"ח.

יצויין כי בחודש מרץ 2019 הוגשה טיוטת חוות דעת שנערכה למתחם על ידי שמאי אחר, שהוזמנה במשותף על ידי החברה ומפרק חפתי"א במטרה לקבע את סכום התשלום הסופי המגיע למפרק חפתי"א ולשלמו כעת. בין 2 חוות הדעת קיימים פערים משמעותיים אשר נבדקים על ידי החברה.

אמ"י החזיקה וניהלה את השטח המערבי של נמל תל אביב. בחודש יוני 2016, עם השלמת רכישת מניות אמ"י על ידי החברה במסגרת הליך הפרדת החזקות (ראה באור 1.ב.), השלימה אתריים הלכה למעשה את מימוש צו ההפקעה והחלה לנהל את מתחם הנמל בשלמותו.

ג. ביום 31 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם עם העירייה, במסגרתו קיבלה החברה זכויות שימוש לתקופה של 25 שנה במתחם נמל יפו (ראה באור 8.ה.). בהתאם להסכם התחייבה החברה לשלם לעירייה סך של 30.5 מיליון ש"ח עבור זכויות השימוש באחד המבנים. ההתחייבות תשולם לעירייה בתוך 60 יום ממועד חתימת הסכם תוספת בין העירייה לרמ"י, במסגרתו יסוכמו התנאים להשלמת העברת הבעלות של מחסן 2 לעירייה. להערכת החברה התשלום לעירייה יתבצע במהלך שנת 2020.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתיא-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

א. הרכב:

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		ערך נוכחי של התחייבויות בגין תוכניות הטבה מוגדרת
9,074	4,430	
<u>(5,070)</u>	<u>(2,107)</u>	בניכוי - שווי הוגן של נכסי התוכניות
4,004	2,323	
<u>--</u>	<u>(2,323)</u>	בניכוי - חלויות שוטפות (נכלל בסעיף זכאים)
4,004	--	
=====	=====	

ב. השינויים בערך הנוכחי של התחייבויות בגין תוכניות הטבה מוגדרת

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
6,440	9,074	היתרה לתחילת השנה
--	(4,920)	עובדים לפי סעיף 14
592	--	עובדים שהועברו לחברה (*)
1,281	--	עלות שירות שוטף
147	108	עלות ריבית
(272)	(1,847)	הטבות ששולמו
<u>886</u>	<u>2,015</u>	הפסד אקטוארי, נטו
9,074	4,430	היתרה לסוף השנה
=====	=====	

(*) ביום 1 ביוני 2018 נקלטו בחברה עובדי החברות המוחזקות אמ"י וחפ"י.

ג. נכסי התוכניות

נכסי התוכניות כוללים את מרכיב הפיצויים בפוליסות לביטוחי מנהלים ובקרנות פנסיה.

התנועה בשווי הוגן של נכסי התוכניות

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
4,223	5,070	היתרה לתחילת השנה
--	(4,821)	עובדים לפי סעיף 14
98	37	תשואה חזויה על נכסי תוכניות
960	2,293	הפקדות על ידי המעסיק
(176)	(604)	הטבות ששולמו
<u>(35)</u>	<u>132</u>	רווח (הפסד) אקטוארי, נטו
5,070	2,107	היתרה לסוף השנה
=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו (המשך)

ד. הוצאות בגין תוכניות הטבה מוגדרת:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,281	--	עלות שירות שוטף
147	108	עלות ריבית
(98)	(37)	תשואה חזויה על נכסי התוכניות
921	1,883	הפסד אקטוארי, נטו
2,251	1,954	
=====	=====	

ה. במסגרת הליך הפרדת ההתחייבות ואיחוד פעילות החברה עם אלו המתקיימות באמ"י וחפ"י הוחלט בדירקטוריון החברות מיום 26 בדצמבר 2016 על מבנה ארגוני חדש של החברה, במסגרתו יפוטרו העובדים מאמ"י וחפ"י ורובם יקלטו כעובדי החברה. במסגרת הליך זה נקבע מנגנון של תשלום פיצויים לעובדים (באתרים, אמ"י וחפ"י) המאפשר להם תקופת הסתגלות של 36 חודשים בה, הן החברה והן העובדים, יבחנו את המשך העסקתם/עבודתם במבנה הארגוני החדש. נקבע כי עובדים שיסיימו את העסקתם בתקופת ההסתגלות יזכו לפיצויי פרישה מוגדלים בהתאם לותק שלהם בחברה בין אם יפוטרו ובין אם יתפטרו.

באור 15 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות

(1) בחודש ינואר 2019 הוגשה נגד החברה תביעה על סך 10 מיליון ש"ח על ידי קבלן שביצע עבודות פיתוח ביריד המזרח בטענה של עיכוב בלוחות זמנים שנכפה על הקבלן ועבודות נוספות שביצע עליהם לא תוגמל לטענתו. החברה הגישה כתב הגנה ובמקביל כתב תביעה שכנגד על סך של כ- 1.5 מיליון ש"ח. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי התביעה.

(2) במסגרת שומת מס רכישה, שהוצאה לחברה בחודש אפריל 2017 עבור רכישת מניות חפ"י, קבע מנהל מיסוי מקרקעין את שווי הרכישה על סך של 300 מיליון ש"ח (לעומת סך של כ- 29.8 מיליון ש"ח בהסכם הרכישה). תוספת המס על פי השומה הנייל מסתכמת בכ- 16 מיליון ש"ח. החברה הגישה השגה על שומה זו. לדעת יועציה המשפטיים של החברה לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי ההשגה.

(3) במהלך שנת 2015 הוגשה תביעה על ידי החברה כנגד הסוכנות היהודית לארץ ישראל, לפינויה ממתחם יריד המזרח לצורך ביצוע שיפוץ יסודי של המבנה. בהתאם להחלטת בית המשפט מחודש ינואר 2019, שילמה החברה דמי פינוי לנתבעת בסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח.

(4) רשות המיס הגישה דרישה בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח עבור השנים 2018-2019 בטענה לחוב בגין שאיבת מים מליחים לשם קירור מערכות מיזוג אוויר במחסני החברה בנמל יפו. במסגרת משא ומתן שנערך עם רשות המיס הועלתה הצעת פשרה. הצעת הפשרה טעונה בדיקה ואישור של הגורמים המוסמכים בחברה וברשות המיס.

החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה בסך של 1.5 מיליון ש"ח בגין התביעות הנייל בהתאם להערכת יועציה המשפטיים.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. שעבודים

להבטחת התחייבות החברה לחברת "מנורה מבטחים", רשמה החברה שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מניותיה בחברות המוחזקות אמ"י וחפ"י וכן על כל זכויותיה בנכסי המקרקעין, לרבות הזכויות לקבלת פיצוי ו/או שיפוי בקשר עם נזק לנכסים המשועבדים. בנוסף, נרשמו שעבודים שוטפים על כל זכויות החברה על פי הסכמי השכירות לנכסים המשועבדים, לרבות הזכות לקבלת דמי שכירות, דמי ניהול וכל תשלום נוסף אשר יגיע לחברה מכח הסכמי השכירות. כמו כן, רשמה החברה שעבוד קבוע ושוטף על חשבון הבנק של החברה ותכולתו, כפי שתהיה מעת לעת, וכן על זכויות לקבלת כספים מחברה מוחזקת.

ג. אמות מידה פיננסיות

בקשר להלוואה בסך של כ- 340 מיליון ש"ח שקיבלה החברה מ"מנורה מבטחים", התחייבה החברה, בין היתר, לעמוד ביחסים הבאים:

(1) היחס בין ה- NOI (דמי השכירות והניהול בניכוי הוצאות התפעול של הנכסים המשועבדים במהלך תקופה של 4 רבעונים עוקבים) לבין הסכומים שנפרעו לשירות החוב באותה התקופה (תשלומי קרן וריבית ההלוואה) לא יפחת מ- 1.1.

(2) ה- LTV (היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכסים המשועבדים בתוספת ערבות העירייה) לא יעלה על 100% ב- 4 השנים הראשונות ולא יעלה על 90% החל מהשנה ה- 5.

נכון לתאריך המאזן החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

באור 16 - הון המניות

<u>31 בדצמבר 2019 ו- 2018</u>		
<u>מספר מניות</u>		
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	<u>ההרכב:</u>
1	1	מניות הכרעה בנות 0.006 ש"ח ע.נ.
10	14	מניות יסוד בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
<u>829,002</u>	<u>1,049,998</u>	מניות רגילות בנות 0.010 ש"ח ע.נ.
<u>829,013</u>	<u>1,050,013</u>	
=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<u>מהפעלת מתקנים</u>
5,077	5,074	5,205	מהשכרת חניון גן לונדון
			מדמי רשות להפעלת החניון, תחנת דלק והשכרת מחסנים
3,553	3,736	2,936	במרכז התיירות (כיכר אתרים)
<u>20,993</u>	<u>25,771</u>	<u>34,760</u>	מדמי רשות להפעלת מתקנים ברצועת החוף
29,623	34,581	42,901	
-----	-----	-----	
			<u>מהפעלת המרינה</u>
4,840	4,821	4,824	מדמי שימוש
1,752	2,519	2,499	מדמי שכירות (ברי רשות ואחרים)
<u>539</u>	<u>592</u>	<u>526</u>	ממכירת חשמל ושונות
7,131	7,932	7,849	
-----	-----	-----	
			<u>מהפעלת יריד המזרח וצפון הנמל</u>
7,039	6,964	7,011	מהשכרת מתחם שפך הירקון
<u>22,268</u>	<u>22,862</u>	<u>25,443</u>	מהשכרת מבנים - מגרשי התערוכה הישנה
29,307	29,826	32,454	
-----	-----	-----	
			<u>מהפעלת נמל יפו</u>
--	6,026	5,658	מהשכרת מבנים
--	1,102	1,201	מדמי שימוש
<u>--</u>	<u>247</u>	<u>101</u>	מדמי הרשאה
--	7,375	6,960	
-----	-----	-----	
			<u>מהפעלת מתחם התחנה</u>
--	1,304	1,442	מדמי ניהול
<u>--</u>	<u>110</u>	<u>23</u>	מדמי הרשאה
--	1,414	1,465	
-----	-----	-----	
2,560	2,598	2,379	דמי ניהול מחברות מוחזקות
<u>1,996</u>	<u>2,733</u>	<u>1,176</u>	דמי ניהול בגין ביצוע עבודות
70,617	86,459	95,184	
=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			<u>מהפעלת מתקנים</u>
914	1,297	1,537	הוצאות אחזקת מבנים
548	441	1,180	הוצאות פרסום, אירועים ומיתוג
<u>4,778</u>	<u>4,946</u>	<u>4,744</u>	פחות והפחתות
6,240	6,684	7,461	
-----	-----	-----	
			<u>מהפעלת המרינה</u>
1,788	2,400	2,662	שכר עבודה ונלוות
2,063	2,168	2,453	הוצאות אחזקה
278	322	366	מיסים עירוניים
290	315	334	דמי חכירה וביטוח
256	297	248	משרדיות, אירועים, פרסום והשתלמויות
94	25	100	שירותים מקצועיים
<u>1,971</u>	<u>2,100</u>	<u>2,083</u>	פחות
6,740	7,627	8,246	
-----	-----	-----	
			<u>מהפעלת יריד המזרח וצפון הנמל</u>
2,486	3,817	3,985	שכר עבודה ונלוות
4,525	7,384	6,840	דמי שכירות ואחזקה
770	629	503	מיסים עירוניים
279	365	417	ביטוח
55	62	62	אחזקת רכב ונסיעות
199	258	659	שירותים מקצועיים
2,633	1,295	1,212	משרדיות, אירועים, פרסום והשתלמויות
<u>6,482</u>	<u>6,993</u>	<u>7,414</u>	פחות
17,429	20,803	21,092	
-----	-----	-----	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - עלות ההכנסות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
--	2,853	3,262	<u>מהפעלת נמל יפו</u>
--	5,546	5,839	שכר עבודה ונלוות
--	921	1,089	אחזקה ודמי שכירות
--	301	251	מיסים עירוניים
--	92	118	ביטוח
--	914	882	שירותים מקצועיים
--	1,228	1,238	משרדיות, ארועים, פרסום והשתלמות
--	(5,555)	(5,641)	פחת
--	6,300	7,038	בניכוי - השתתפות העיריה בהוצאות אחזקה
-----	-----	-----	
--	517	477	<u>מהפעלת מתחם התחנה</u>
--	493	527	שכר עבודה ונלוות
--	65	125	הוצאות אחזקה
--	228	340	מיסים עירוניים
--	10	1	פרסום אירועים ומיתוג
--	(299)	(299)	שירותים מקצועיים
--	1,014	1,171	בניכוי - השתתפות העיריה בהוצאות אחזקה
-----	-----	-----	
<u>30,409</u>	<u>42,428</u>	<u>45,008</u>	
=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתיא-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 9</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
5,675	7,842	7,625	שכר עבודה ונלוות
1,043	1,526	1,229	שירותים מקצועיים
531	978	944	אחזקה וצרכי משרד
162	180	195	מיסים עירוניים
152	188	182	פרסום
373	359	743	כבודים, רווחה, מתנות והשתלמויות
298	419	513	אחזקת רכב ונסיעות
221	291	293	ביטוח
480	571	696	פחת ציוד ומשרדים
148	27	165	אחרות
<u>(32)</u>	<u>(55)</u>	<u>(35)</u>	בניכוי - השתתפות אחרים בהוצאות
<u>9,051</u>	<u>12,326</u>	<u>12,550</u>	
=====	=====	=====	

באור 20 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 9</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
329	(1,073)	1,428	רווח (הפסד) מניירות ערך סחירים, נטו
630	643	622	ריבית ודיבידנד מפקדונות ומבטוחות סחירות
(7,455)	(9,959)	(6,813)	בגין הלוואות לזמן ארוך
(2,255)	(889)	(3,242)	שינוי בהתחייבות בגין תמורה מותנית (*)
(148)	(139)	(214)	ריבית למוסדות
<u>(229)</u>	<u>(136)</u>	<u>(16)</u>	אחרות, נטו
<u>(9,128)</u>	<u>(11,553)</u>	<u>(8,235)</u>	
=====	=====	=====	

(*) ראה באור 7.ד.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
--	(5)	4	רווח (הפסד) הון ממכירת רכוש קבוע
--	--	(1,500)	הפרשה בגין תביעות
--	(5)	(1,496)	
=====	=====	=====	

באור 22 - מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

על החברה חלו עד לתום שנת 2007 הוראות חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 (להלן - חוק התיאומים). על פי חוק התיאומים נמדדו התוצאות לצרכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק התיאומים, המגביל את תחולתו משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסויימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007.

ב. שיעורי המס החלים על ההכנסות של החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2019 הינו 23% (בשנת 2018 - 23% ובשנת 2017 - 24%).

בחודש דצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז-2016, אשר כלל הפחתה בשיעור מס החברות לשיעור של 24% בשנת 2017 ולשיעור של 23% משנת 2018 ואילך.

ג. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2014.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. הרכב מיסים על ההכנסה :

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,690	5,140	6,973	מיסים שוטפים
44	156	(61)	מיסים נדחים
7	--	(266)	מיסים בגין שנים קודמות
5,741	5,296	6,646	
=====	=====	=====	

ה. מיסים נדחים :

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,548)	(1,709)	בגין רכוש קבוע
1,092	1,058	בגין הכנסות מראש
830	1,086	בגין הפרשי עיתוי בהכרה בהוצאות
374	435	
=====	=====	

להלן התנועה במיסים הנדחים :

אלפי ש"ח	
530	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(156)	זקיפה לדוח רווח והפסד
374	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
61	זקיפה לדוח רווח והפסד
435	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות מאזניות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		<u>חייבים ויתרות חובה</u>
12,676	11,708	עיריית ת"א
=====	=====	
8,892	8,493	חברה מוחזקת - אמ"י
=====	=====	
2,362	4,893	חברה מוחזקת - חפ"י
=====	=====	
		<u>ספקים ונותני שירותים</u>
94	--	המחאות לפרעון לעיריית ת"א
=====	=====	
		<u>זכאים ויתרות זכות</u>
4,827	3,676	עיריית ת"א
=====	=====	
		<u>התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה</u>
30,500	30,500	התחייבות לעירייה בגין זכויות שימוש בגמל יפו
=====	=====	

ב. עסקאות

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			<u>הכנסות</u>
1,996	2,733	1,176	דמי ניהול בגין ביצוע עבודות לעירייה
=====	=====	=====	
400	400	400	הכנסות מהשכרת מתחם שפך הירקון
=====	=====	=====	
2,560	2,598	2,379	דמי ניהול מחברות מוחזקות
=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2 0 1 7</u>	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 9</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			<u>עלות ההכנסות</u>
1,452	4,119	3,109	דמי שכירות ואחזקת מבנים
=====	=====	=====	
110	--	--	השתתפות בהוצאות שכר אמ"י
=====	=====	=====	
1,048	1,937	2,083	מיסים עירוניים
=====	=====	=====	
--	(3,003)	(3,540)	השתתפות אמ"י בהוצאות שכר ונלוות
=====	=====	=====	
--	(5,555)	(5,641)	השתתפות העיריה בהוצאות אחזקת נמל יפו
=====	=====	=====	
--	(299)	(299)	השתתפות העיריה בהוצאות אחזקת מותחם התחנה
=====	=====	=====	
			<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
742	--	--	השתתפות בהוצאות שכר חפ"י
=====	=====	=====	
162	180	195	מיסים עירוניים
=====	=====	=====	
--	(1,961)	(3,813)	השתתפות חפ"י בהוצאות שכר ונלוות
=====	=====	=====	

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול הסיכונים

פעילויות החברה חושפות 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. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור חשיפות. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים בחברה בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

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 אין ריכוז משמעותי של סיכונים אשראי.

ג. סיכון בגין שיעור ריבית

סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית הינו הסיכון של תנודות בשווי של מכשיר פיננסי, כתוצאה משינויים בשיעור ריבית שוק. סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית בחברה נובע בעיקר מהלוואות שהתקבלו ממוסדות פיננסיים, הנושאות ריבית בשיעור קבוע (ראה באור 12).

ד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים בסעיפי ההון החוזר של החברה תואם או קרוב לערך הפנקסני שלהם. השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך קרוב אף הוא לערך הפנקסני מכיוון שהתחייבויות אלה נמדדות בשווי הוגן או שהן נושאות ריבית בשיעור קרוב לריבית השוק.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 25 - אירועים לאחר תאריך המאזן

בחודש דצמבר 2019 התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה (COVID-19) וברבעון הראשון והשני של שנת 2020 התפשטה המגפה במדינות נוספות בעולם. בחודש ינואר 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות נגיף הקורונה כעל מצב חירום בריאותי עולמי, ובחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על הקורונה כפנדמיה (מגפה עולמית). התפשטות נגיף הקורונה הינו אירוע חריג בשל השלכות מאקרו כלכליות, במדינות רבות ברחבי העולם. בעקבות האירוע, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון לבלום את התפשטות הנגיף. בין צעדים אלה נמנים, בין היתר, הגבלות על תנועת ותעסוקת אזרחים, סגירת עסקים וקניונים, הגבלות על התכנסויות ואירועים, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה וכיוצא באלה.

לאירוע ולפעולות הננקטות על ידי המדינות השונות כאמור לעיל, השלכות עסקיות משמעותיות על כלכלות גלובליות ומקומיות רבות. בנוסף, ההאטה הכלכלית עלולה להוביל את המשק למיתון. בחודש מאי 2020, עם הירידה בשיעור התחלואה וחזרתו ההדרגתית של המשק לפעילות, החליט דירקטוריון החברה על מתן הנחה משמעותית בדמי השכירות שהחברה גובה ממרבית לקוחותיה, במהלך החודשים מרץ עד יולי 2020, וזאת במטרה להקל עליהם ולעודד אותם לפתוח את עסקיהם ולחזור לפעילות סדירה. לדעת החברה, מדיניות זו צפויה לזרז את החזרה לשגרה במתחמיה. בנוסף, אישר הדירקטוריון תוכנית לקיצוץ בהוצאות התפעול של החברה ובתקציב ההשקעות.

למועד אישור הדוחות הכספיים אין באפשרות החברה להעריך את משך האירוע, את עוצמתו ואת מלוא השלכותיו על תוצאות פעילותה של החברה, אולם להערכתה, המשך התפשטות הנגיף או חזרתו של הנגיף שיביא לגל תחלואה נוסף בארץ ובעולם, עשוי להיות בעל השפעה שלילית על פעילותן של חברות הפועלות בענפים ובתחומים רבים, ובכלל זה על התחומים בהם עוסקת החברה. הנהלת החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה לביצוע התאמות שונות בפעילותה על מנת להתמודד עם השפעתו הנוכחית של האירוע ואף בכדי להיערך להתרחבותו.