

D. HELDENBERG & CO.

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR.)

ד. הלדנברג ושות'

רואי חשבון

המסגר 9, תל - אביב 67776 TEL AVIV ST. HAMASGER 9

טל : 03 - 6886111 TEL : 03 - 6886222 פקס :

E.mail: cpa@heldenberg.co.il

נחשונים 52, אריאל 44837 ST. ARIEL NACHSHONIM 52

טל : 03 - 9366305 TEL : 03 - 9364766 פקס :

E.mail: zvmim-br@zahav.net.il

חברת בנין הבימה בערבון מוגבל

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2009

* * * * *

* * * *

* * *

* *

*

חברת בנין הבימה בערבון מוגבל

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2009

תוכן - עניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
3	הצהרת מנהלים
4	מ א ז
5	דוח על הפעילויות
6	דוח על השינויים בנכסים נטו
7 - 8	דוח על תזרימי המזומנים
9 - 18	באורים לדוחות הכספיים

* * * * *

* * * *

* * *

* *

*

המסגר 9, תל - אביב 67776 TEL AVIV ST. HAMASGER 9

טל : 03 - 6886111 TEL : 03 - 6886222 פקס :

E.mail: cpa @ heldenberg.co.il

נחשוניס 52, אריאל 44837 ST. ARIEL NACHSHONIM 52

טל : 03 - 9366305 TEL : 03 - 9364766 פקס :

E.mail: zvmim-br @ zahav.net.il

09 מאי 2010

תאריך :

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של**חברת בנין הבימה בערבון מוגבל**

ביקרנו את הדוחות הכספיים המצורפים, של " חברת בנין הבימה בערבון מוגבל " (להלן - החברה), הכוללים את המאזנים לימים 31 בדצמבר 2009, 2008 ו- 2007 וכן את הדוחות על הפעילויות, הדוח על השינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים, שהסתיימו באותם תאריכים בהתאמה. 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, 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. הביקורת 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 הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים, שביקורתנו מספקת בסיס נאות, לחוות דעתנו.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 9 ב' בדבר הלוואות בעלי ענין, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2009, 2008, 2007 בהתאמה וכן את תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסיה נטו ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ד. הלדנברג ושות'
רואי חשבון

09 מאי 2010

תאריך :

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון), התשס"ו - 2005

שם החברה : חברת בנין הבימה בערבון מוגבל

תאריך המאזן : 31/12/2009

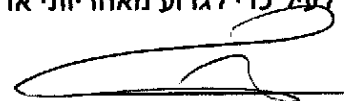
אני, בני מאור מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של "חברת בנין הבימה בע"מ" (להלן : החברה) לשנת 2009 (השנה הגריגוריאנית).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הם אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון הרי שהם משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבעתי בקורות ונהלים כאלה, או גרמתי לקביעתם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים בהצהרה כזו, גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר :

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות במידה והיו בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.

ב. לא היתה כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית או בחברה בכלל.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.



חתימה:
דירקטור: בני מאור

תאריך : 09 מאי 2010

מ א ז ן

ליום 31 בדצמבר 2009

31 בדצמבר			באור	רכוש שוטף
2007	2008	2009		
ש"ח	ש"ח	ש"ח		
2,635,078	2,244,420	1,742,455	4	מזומנים ושווי מזומנים
46,124,605	34,909,091	22,485,464	5	מזומנים מיועדים
752,065	329,766	898,561	6	חייבים ויתרות חובה
2,250,000	-	-		בעל מניות
<u>51,761,748</u>	<u>37,483,277</u>	<u>25,126,480</u>		
29,824,190	38,794,918	63,397,183	7	רכוש קבוע - עלות מופחתת
<u>81,585,938</u>	<u>76,278,195</u>	<u>88,523,663</u>		

31 בדצמבר			באור	התחייבויות שוטפות
2006	2008	2009		
ש"ח	ש"ח	ש"ח		
232,303	157,921	269,836	8	זכאים
3,119	3,119	3,119	9	התחייבות לזמן ארוך
				הלוואות מבעלי עניין
65,874,588	70,874,588	83,374,588	10	הון ונכסים נטו
2,378,844	2,378,844	2,378,844		הון מניות
29,824,190	6,965,585	6,965,585	11	נכסים נטו - קרנות הון
(16,727,106)	(4,101,862)	(4,468,309)		נכסים נטו - רכוש קבוע
<u>81,350,516</u>	<u>76,117,155</u>	<u>88,250,708</u>		גרעון מצטבר מפעילויות
<u>81,585,938</u>	<u>76,278,195</u>	<u>88,523,663</u>		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים, מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בני מאור
דירקטור

אלי לוי
יו"ר ועדת הכספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 09 מאי 2010

דוח על הפעילויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

שנת הדוח			באור	
2007	2008	2009		
ש"ח	ש"ח	ש"ח		
350,117	153,415	25,549	12	הכנסות מפעילות
948,762	9,871,191	-	13	עלות הפעילות
(598,645)	(9,717,776)	25,549		עודף הכנסות (הוצאות) מפעילות
438,654	423,586	408,496	14	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,037,299)	(10,141,362)	(382,947)		עודף הוצאות לפני מימון
975,073	82,691	16,500	15	הכנסות מימון, נטו
(62,226)	(10,058,671)	(366,447)		עודף הוצאות לאחר מימון
-	(174,690)	-		תשלומים למס הכנסה
<u>(62,226)</u>	<u>(10,233,361)</u>	<u>(366,447)</u>		גרעון לשנת הדוח

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים, מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוח על השינויים בנכסים נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

סה"כ ש"ח	נכסים נטו ללא הגבלה			הון מניות(*) ש"ח	
	לפעילויות ש"ח	לרכוש קבוע ש"ח	קרנות הון ש"ח		
33,972,742	(9,542,570)	22,701,880	2,378,844	18,434,588	2006 - יתרה ליום 31 בדצמבר
(62,226)	(62,226)	-	-	-	2007 - גרעון לשנת הדוח
-	(7,910,992)	7,910,992	-	-	סכומים ששימשו לרכוש קבוע
-	788,682	(788,682)	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
47,440,000	-	-	-	47,440,000	תקבולים ע"ח הקצאת מניות
81,350,516	(16,727,106)	29,824,190	2,378,844	65,874,588	יתרה ליום 31 בדצמבר
(10,233,361)	(10,233,361)	-	-	-	2008 - גרעון לשנת הדוח
-	12,927,992	(12,927,992)	-	-	סכומים ששימשו לרכוש קבוע- תיקון שנים קודמות
-	9,930,613	(9,930,613)	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
5,000,000	-	-	-	5,000,000	תקבולים ע"ח הקצאת מניות
76,117,155	(4,101,862)	6,965,585	2,378,844	70,874,588	יתרה ליום 31 בדצמבר
(366,447)	(366,447)	-	-	-	2009 - גרעון לשנת הדוח
12,500,000	-	-	-	12,500,000	תקבולים ע"ח הקצאת מניות
88,250,708	(4,468,309)	6,965,585	2,378,844	83,374,588	יתרה ליום 31 בדצמבר

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים, מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

שנת הדוח		
2006	2008	2009
ש"ח	ש"ח	ש"ח
(62,226)	(10,233,361)	(366,447)
(1,794,455)	12,528,530	(456,880)
(1,856,681)	2,295,169	(823,327)
(7,910,993)	(18,901,341)	(24,602,265)
(7,910,993)	(18,901,341)	(24,602,265)
47,440,000	5,000,000	12,500,000
47,440,000	5,000,000	12,500,000
37,672,326	(11,606,172)	(12,925,592)
11,087,357	48,759,683	37,153,511
48,759,683	37,153,511	24,227,919
46,124,605	34,909,091	22,485,464

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :

גרעון לשנת הדוח
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים
מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :

רכישת נכסים קבועים
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון :

תקבולים על חשבון הקצאת מניות
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים :

(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

סכום המזומנים המיועדים מתוך יתרת המזומנים לגמר השנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים, מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושוי המזומנים מפעילות שוטפת :

שנת הדוח		
2006	2008	2009
ש"ח	ש"ח	ש"ח
788,683	9,930,613	-
(2,607,073)	2,672,299	(568,795)
23,935	(74,382)	111,915
<u>(2,583,138)</u>	<u>2,597,917</u>	<u>(456,880)</u>
<u>(1,794,455)</u>	<u>12,528,530</u>	<u>(456,880)</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

ירידה (עליה) בחייבים

(ירידה) עליה בזכאים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים, מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 1 - כללי

א. החברה נוסדה ביום 26 באוקטובר 1962 ומספרה ברשם החברות, 0-236562-51.

ב. מטרת החברה העיקריות לפי תזכיר ההתאגדות :

1. לחכור מאת עיריית תל אביב - יפו את המגרש והמבנה שהוקם עליו והידוע כ"בנין תיאטרון הבימה" ולהעמידם לרשות תיאטרון הבימה, באמצעות "נאמנות התיאטרון הלאומי הבימה"
2. לתחזק באופן ראוי ונאות את המבנה, הציוד והמתקנים הצמודים אליו, לצורך הפעלתו השוטפת בתחומי אומנות ותרבות, על פי קביעת התיאטרון.
- ג. החברה הינה חברה ממשלתית בהתאם ל"חוק החברות הממשלתיות התשל"ה-1975" ובהתאם לכך נפופה לחוק החברות הממשלתיות, לתקנות שהותקנו על פיו ולחוזרי רשות החברות הממשלתיות.
- ד. החל בחודש מרץ 2007, חדלה החברה זמנית מפעילותה הרגילה לצורכי שיפוץ יסודי של הבניין (באור 17). להערכת ההנהלה יסתיים השיפוץ עד סוף שנת 2010.

באור 2 - הבאור המרכז

א. מטרת החברה

גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה ראה בבאור 1 (ב').

ב. התקינה החשבונאית

הדוחות הכספיים נערכו על פי גילוי דעת 69 של לשכת רואי חשבון בישראל. בהתאם להחלטת הממשלה בק/70 מ-05.08.2004 התקינה החשבונאית הכללית לגבי חברות ממשלתיות הינה של הסקטור הפרטי. התקינה הייחודית לחברות ממשלתיות, הינה בנוסף לתקינה של הסקטור הפרטי, או כהרחבה או בחידוד של נושאים ספציפיים לחברות ממשלתיות, כמפורט בחוזרי הרשות.

ג. חלוקת דיבידנד

על פי תקנות התאגדות החברה, תשתמש החברה ברווחיה לקידום מטרתיה ולא תתבצע חלוקת רווחים.

ד. הלוואות מבעלי עניין

לא ניתן לאמת את יתרת הלוואות מבעלי עניין (באור 9) ותנאי ההצמדה שלהן. יתרת הלוואות מבעלי עניין מוצגות במשך שנים רבות בדוחות הכספיים בערך הנומינלי.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 2 - הבאור המרכז (המשך)

ה. נכסי מקרקעין

החברה חוכרת מעיריית תל אביב - יפו את המגרש והמבנה שהוקם עליו והידוע כ"בניין תיאטרון הבימה". זכויות החכירה מעיריית תל אביב - יפו הינן עד לשנת 2032 (באור 7). זכויות החכירה אינן ניתנות להעברה או להסבה, בין במישרין ובין בעקיפין.

ו. עסקאות עם חברות ממשלתיות

לחברה אין עסקאות עם חברות ממשלתיות.

ז. הערכות לבחינת המעבר ליישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS):

החברה מתכוונת לעבור לדווח על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), לכשתדרש לכך חוקית. בשלב זה, לא נבדקה מידת ההשפעה של המעבר כאמור, על הדוחות הכספיים.

ח. הצהרות מנהלים

בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות התשס"ו-2005 ולחוזר, נכללת בדוחות אלו בעמוד 3, הצהרת מנהלים של יו"ר הדירקטוריון.

ט. המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים, הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.

י. החברה לא ביצעה בשנת 2009, פעילות לפי סעיף 11א לחוק החברות.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. כללי

הדוחות הכספיים נערכו על פי גילוי דעת 69 של לשכת רואי חשבון בישראל (על תיקוניו בתקן חשבונאות מס' 5) בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים.

ב. הפסקת התאמה של דוחות כספיים ודיווח כספי בסכומים מדווחים.

1. הגדרות

סכום מותאם - סכום היסטורי בערכו הנומינלי, שהותאם למדד חודש דצמבר 2003, בהתאם להוראות גילוי דעת 36 (לרבות גילויי הדעת הנלווים), 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. תחולה

עד ליום 31 בדצמבר 2003 הוצגו הדוחות הכספיים בישראל על בסיס מותאם (ערכים נומינליים מתואמים למדד).
החל מיום 1 בינואר 2004 (לאחר כניסתו לתוקף של תקן חשבונאות 12), עורכת החברה את הדוחות הכספיים בסכומים מדווחים.

ג. אופן הצגת הדוחות הכספיים :

1. יתרת הנכסים נטו, מויינה לקבוצות משנה, תוך הבחנה בין :
נכסים נטו לגביהם קיימת הגבלה בעלת אופי זמני, עקב יעודם למטרות מוגדרות.
נכסים נטו ללא הגבלה, ששימשו לרכוש קבוע.

2. הדוח על השינויים בנכסים מורכב מ-

- א - תנועות כספיות ממקורות חיצוניים בשנת הדוח לאחת מקבוצות המשנה המפורטות לעיל.
- ב - תנועות כספיות פנימיות בין אותן קבוצות משנה (לרבות תנועה כספית לכיסוי הוצאות הפחת).

ד. בסיס רישום :

החברה רושמת את נכסיה, התחייבויותיה, השינויים בנכסים נטו שהוגבלו, הכנסותיה והוצאותיה על בסיס צבירה.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ה. להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין של הדולר של ארה"ב :

מטבע חוץ והצמדה

1. הנכסים וההתחייבויות, הצמודים למדד המחירים לצרכן, נכללים במאזנים לפי תנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה.

2. להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין של הדולר של ארה"ב :

שיעור השינוי השנתי עליה (ירידה)		שערים יציגים ליום 31 בדצמבר	
2008	2009	2008	2009
%	%	ש"ח	ש"ח
-1.30%	-0.71%	3.80	3.78

1 דולר ארה"ב

שיעור השינוי השנתי עליה (ירידה)		מדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר	
2008	2009	2008	2009
%	%	בנקודות	בנקודות
3.80%	-1.13%	106.4	105.2

בישראל

ו. רכוש קבוע

1.

מוצג לפי העלות בניכוי פחת נצבר עד ליום 31 בדצמבר 2006 ובניכוי הפחתות בגין השיפוץ (באור 7ב') וכן בניכוי הפרשות לירידת ערך על פי תקן חשבונאות מספר 15, של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, בסכום שאינו עולה על הסכום בר ההשבה כהגדרתו בתקן האמור. הפחת מחושב לפי "שיטת הפחת - הקו הישר", בשעור שנתי המבטא לדעת ההנהלה את תקופת השימוש המשוערת בנכסים.

%	שעורי הפחת (כפי שהיו עד וכולל שנת 2006) :
4-10	מבנה וצמודי מבנה
6-15	ריהוט וציוד

2. בשנת הדוח לא חושב פחת הואיל והמבנה לא מופעל עקב השיפוץ.

ז. מזומנים ושווי מזומנים :

כשווי מזומנים נחשבות השקעות שנזילותן גבוהה הכוללות בין היתר, מילואות ממשלתיים סחירים וכן פקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנקים שאינם מוגבלים בשימוש, אינם משועבדים וניתנים למימוש בכל עת.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ח. שימוש באומדנים בדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעות על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי ההכנסות וההוצאות לתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

ט. תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם - תקן חשבונאות מס' 29 - אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בחודש יולי 2006, פרסם "המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות" את תקן חשבונאות מס' 29, "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" (להלן - "התקן").

התקן קובע כי הדוחות הכספיים של ישויות הכפופות לחוק ניירות ערך ומחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, למעט תאגידי חוץ כהגדרתם בחוק ניירות ערך, יערכו, החל מתקופת הדיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2008, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים ה- IAS (International Accounting Standards).

טרם פורסם תקן מחייב ומוגדר לגבי חברות פרטיות, ולכן ממשיכה החברה לערוך דוחותיה הכספיים על פי כללי חשבונאות המקובלים בישראל.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		
2007	2008	2009
ש"ח	ש"ח	ש"ח
28,490	52,513	32,071
2,606,588	2,191,907	1,710,384
<u>2,635,078</u>	<u>2,244,420</u>	<u>1,742,455</u>

הרכב:

בנקים - עובר ושב
בנקים - פקדונות

באור 5 - מזומנים מיועדים

סכומים המיועדים לפרוייקט שיפוץ המבנה בלבד (באור 17). הסכומים מושקעים בפקדון בנקאי נושא ריבית. היתרה לתאריך המאזן כוללת ריבית שנצברה בגין סכומים אלה.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2007	2008	2009
ש"ח	ש"ח	ש"ח
598,005	286,232	877,890
133,467	33,367	-
20,593	10,167	20,671
<u>752,065</u>	<u>329,766</u>	<u>898,561</u>

הרכב:

רשות המיסים - מס ערך מוסף
המחאות לגביה
שונים

באור 7 - רכוש קבוע - עלות מופחתת

א. שיפוץ המבנה (באור 17) היה מבוסס מחד על הריסת חלל הפנים ובניתו מחדש, לרבות סילוק כל הרהוט וציוד הפנים, ומאיךך על שיפוץ חיצוני וחיזוקו של השלד הקיים.
ב. על בסיס האמור לעיל בוצעה "מחיקה חשבונאית" בשנים קודמות, של הרהוט והציוד וכן מערכות הפנים של מחיצות ועבודות בנוי, שנעשו במהלך השנים עד לתום שנת 2006.

ג. תקופת השיפוץ משתרעת על פני השנים 2007 - 2010

31 בדצמבר		
2007	2008	2009
ש"ח	ש"ח	ש"ח
58,987,232	66,898,222	77,480,867
7,910,990	18,901,341	24,602,265
-	(8,318,696)	-
<u>66,898,222</u>	<u>77,480,867</u>	<u>102,083,132</u>
36,285,364	37,074,032	38,685,949
788,668	9,930,613	-
-	(8,318,696)	-
<u>37,074,032</u>	<u>38,685,949</u>	<u>38,685,949</u>
<u>29,824,190</u>	<u>38,794,918</u>	<u>63,397,183</u>

ד. הרכב:

עלות

יתרה לתחילת השנה
השקעות השנה
גריעות והפחתות (3)

פחת שנצבר

יתרה לתחילת השנה
הפחתות השנה
גריעות והפחתות (3)

עלות מופחתת

- (1) המקרקעין עליהם נבנה הבנין, הינם בחכירה מעיריית תל אביב עד שנת 2032.
(2) מסכום עלות השיפוצים השנה, הופחתה ריבית ע"ס 207,122 ₪, שנצברה בחשבון בנק יעודי בו מופקדים הכספים שנתקבלו לצורך מימון השיפוץ.
(3) נכסים שהופחתו במלואם בשנים קודמות. (מויין מחדש).

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

31 בדצמבר		
2007	2008	2009
ש"ח	ש"ח	ש"ח
103,588	52,575	11,650
13,159	43,505	246,824
115,556	61,841	11,362
<u>232,303</u>	<u>157,921</u>	<u>269,836</u>

באור 8 - זכאים

הרכב:

המחאות לפרעון
המשכן לאומניות הבמה
זכאים אחרים

31 בדצמבר		
2007	2008	2009
ש"ח	ש"ח	ש"ח
507.50	507.50	507.50
507.50	507.50	507.50
2,104.00	2,104.00	2,104.00
<u>3,119.00</u>	<u>3,119.00</u>	<u>3,119.00</u>

באור 9 - הלוואות מבעלי עניין

א. הרכב:

עיריית תל - אביב
מדינת ישראל - נאמנות התאטרון
עיריית תל-אביב - בגין פרעון הלוואות לאוצר השלטון

ב. ההלוואות (משנות השבעים) מוצגות שנים רבות בערך הנומינלי, בלא שנקבעו תנאים להלוואות, ומועדי פרעון.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 10 - הון המניות

31 בדצמבר			רשום מס' מניות	ע.נ. למניה ש"ח	סוג המניה	הרכב המניות:
2007	2008	2009				
מוקצה מס' מניות	מוקצה מס' מניות	מוקצה מס' מניות				
588,800	588,800	588,800	674,997	0.0001	רגילות א'	עיריית תל אביב יפו נאמנות התיאטרון -
368,300	368,300	368,300	374,997	0.0001	רגילות ב'	עבור מדינת ישראל
220,500	220,500	220,500	300,000	0.0001	רגילות ב'	מדינת ישראל
33,406	33,406	33,406	40,006	0.0001	נדחות	עיריית ת"א ע"י גזבר העירייה ואחרים
<u>1,211,006</u>	<u>1,211,006</u>	<u>1,211,006</u>	<u>1,390,000</u>			
סה"כ ש"ח	תקבול ע"ח הקצאת מניות ש"ח	פרמיה ש"ח	סה"כ ע.נ. מוקצה ש"ח	כמות מס' מניות		
4,774,588	-	4,774,528	60.00	600,606		עד וכולל שנת 2002
13,660,000	-	13,659,987	13.66	136,000		בשנים 2003-2005
47,440,000	-	47,439,953	47.44	474,400		בשנת 2007
65,874,588	-	65,874,467	121	1,211,006		סה"כ ליום 31/12/2007
5,000,000	5,000,000	-	-	-		בשנת 2008
70,874,588	5,000,000	65,874,467	121	1,211,006		סה"כ ליום 31/12/2008
12,500,000	12,500,000	-	-	-		בשנת 2009
<u>83,374,588</u>	<u>17,500,000</u>	<u>65,874,467</u>	<u>121</u>	<u>1,211,006</u>		סה"כ ליום 31/12/2009

באור 11 - נכסים נטו - רכוש קבוע

השקעות שנעשו ברכוש קבוע בשנים 2003-2009 מומנו מהון המניות המוקצה. להלן התאמה בין קרן הנכסים, נטו בהון לבין הרכוש הקבוע:

31 בדצמבר	
2008	2009
ש"ח	ש"ח
6,965,585	6,965,585
31,829,333	56,431,598
<u>38,794,918</u>	<u>63,397,183</u>

קרן נכסים, נטו
נכסים שמומנו במסגרת הון המניות
סה"כ רכוש קבוע- עלות מופחתת

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

שנת הדוח		
2007	2008	2009
ש"ח	ש"ח	ש"ח
94,745	-	-
23,750	-	-
218,801	59,525	-
12,821	93,890	25,549
350,117	153,415	25,549

באור 12 - הכנסות מפעילות

הרכב:

נאמנות התיאטרון
בית קפה
חברות סולר
מפרסום ומכרזים

שנת הדוח		
2007	2008	2009
ש"ח	ש"ח	ש"ח
82,506	15,846	-
77,573	4,912	-
788,683	9,930,617	-
-	(80,184)	-
948,762	9,871,191	-

באור 13 - עלות הפעילות

עלות הפעילות

החזקת מבנה ומיסים עירוניים
ביטוח
הפחתות ברכוש קבוע
ביטולי יתרות שנים קודמות

שנת הדוח		
2007	2008	2009
ש"ח	ש"ח	ש"ח
285,450	262,440	267,697
10,343	7,749	10,716
140,208	149,335	115,251
2,653	4,062	14,832
438,654	423,586	408,496

באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

דמי ניהול (באור 18)
ביטוח דירקטורים
שכר מקצועי, נטו
משרדיות, אגרות ושונות

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

שנת הדוח		
2007	2008	2009
ש"ח	ש"ח	ש"ח
374,275	83,753	17,912
603,110	-	-
(2,312)	(1,062)	(1,412)
<u>975,073</u>	<u>82,691</u>	<u>16,500</u>

באור 15 - הכנסות מימון, נטו

הרכב:

ריבית מפקדונות
ריבית מפקדון מיועד (*)
בניכוי - עמלות והוצאות בנק

(*) באור 7 ד' (2)

באור 16 - שיפוע

א. בשנת 2006 נחתם הסכם בין ממשלת ישראל ועיריית תל אביב-יפו, לבין חברת בנין הבימה, על פיו יועמד תקציב לפרוייקט שיפוע המבנה. התקציב גדל ועודכן תוך כדי ביצוע השיפוע ולמועד הדוחות הכספיים עומד על 91.1 מ"ש"ח.

ב. חלוקת מקורות המימון לפרוייקט, כדלקמן:

מיליוני ש"ח	
57.76	חלוקה שווה בין עיריית תל אביב יפו למדינת ישראל
3.34	שנתקבלה בתמורה למניות רגילות א' וב'
61.10	עיריית תל אביב יפו - מניות נדחות
5.00	סה"כ מניות שהוקצו בשנים 2003 - 2007
7.50	עיריית תל אביב יפו - תקבול ע"ח מניות
7.50	עיריית תל אביב יפו - תקבול ע"ח מניות נדחות
7.50	עיריית תל אביב יפו - תקציב נוסף למניות נדחות
5.00	מדינת ישראל - תקבול ע"ח מניות
5.00	הלוואה שתלקח על ידי החברה
<u>91.10</u>	

באור 17 - התקשרויות

א. החברה מקבלת שירותי ניהול מ"חברת המשכן לאמנויות הבמה" (להלן חברת המשכן), בתמורה שנתית, בסך 240,000 ₪ (צמוד למדד המחירים לצרכן).

ב. בחודש מאי 2006, נחתם הסכם בין החברה לחברת המשכן, על פיו בנוסף לדמי הניהול הקבועים, תטפל החברה גם בכל נושא השיפוע ותקבל בתמורה 1% מהוצאות השיפוע בפועל. בשנת הדוח שילמה החברה סך 289,106 ₪ שהועמס על עלות השיפוע.