

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

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2010**

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

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

תוכן עניינים

| <u>עמוד</u> | |
|--------------------|-----------------------------------|
| 2-14 | דוח הדיוקטוריון |
| 15 | דוח רואי החשבון המבקרים |
| 16-18 | הצהרות לפי תקנות החברות הממשלתיות |
| 19 | מאזנים |
| 20 | דוחות רווח והפסד |
| 21 | דוחות על השינויים בהון העצמי |
| 22-23 | דוחות על תזרימי המזומנים |
| 24-43 | באורים לדוחות הכספיים |

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

דוח הדירקטוריון לאסיפה הכללית
ליום 31 בדצמבר 2010

(בשקלים חדשים מדווחים)

א. החברה וסביבתה העסקית

פעילות החברה

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ (להלן: "החברה") עוסקת בתכנון, פיתוח, אחזקה, השכרה וניהול של אתרי תיירות בעיקר באזור החוף של תל-אביב-יפו.

החברה הוקמה בשנת 1971 ומספרה הרשום ברשם החברות הינו 520028721

בעלי מניותיה העיקריים של החברה הם: עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "העירייה") וממשלת ישראל (באמצעות משרד התיירות)

הכנסות החברה נובעות בעיקרן מהפעלת נכסים מניבים וכוללות בין היתר את:

- א. המדינה על כל מתקניה.
- ב. השכרת מבני שרותי החוף המשמשים בין היתר גם כמזנונים ומסעדות
- ג. שיווק והפעלה של מתחם בילוי ותנועות בשפך היוקון
- ד. הפעלת חניונים הפזורים לאורך רצועת החוף, אשר נבנו ופותחו ע"י החברה

לחברה אין תלות במספר לקוחות מצומצם ומתקניה משמשים מספר רב של לקוחות מתחלפים. החברה בתוקף היותה חברה ממשלתית פועלת בהתאם ובכפוף להנחיות רשות החברות הממשלתיות. חלק מעבודות התשתית והפיתוח בוצע ע"י החברה עבור בעלי מניותיה ועל חשבונם וכן עבור מינהל מקרקעי ישראל שבבעלותו חלק מהשטחים, אותם העמיד לרשותה של החברה ומסר לה את החזקה הבלעדית בהם לתקופה של 49 שנים עם אופציה ל- 49 שנים נוספות (עד שנת 2074)

ב. המצב הכספי

1. **רכוש קבוע, נטו, נדל"ן להשקעה וזכויות והשקעות אחרות בנכסים**
סעיף הרכוש הקבוע, נטו, נדל"ן להשקעה וזכויות והשקעות אחרות בנכסים של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכם בכ- 67.9 מיליון ש"ח לעומת כ- 60.3 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009. גידול זה נובע בעיקר מהשקעת החברה בפיתוח נכסים הנמצאים ברשותה בקיוו הוצאות הפחת.

ג. המצב הכספי (המשך)

2. רכוש שוטף
סך כל הרכוש השוטף של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכם בכ- 150.9 מליון ש"ח, לעומת כ- 140.9 מליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009. גידול זה נובע בעיקרו מגידול בטוחות סחירות ובפיקדונות לזמן קצר בניכוי קיטון בסעיפי המזומנים ושווי מזומנים ובחייבים ויתרות חובה. היחס השוטף (רכוש שוטף חלקי התחייבויות שוטפות) עמד על 2.13 ביום 31 בדצמבר 2010 לעומת 2.15 ביום 31 בדצמבר 2009.

3. התחייבויות שוטפות
ההתחייבויות השוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 (כולל התחייבויות תלויות), הסתכמו בכ- 70.7 מליון ש"ח לעומת כ- 65.6 מליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009. גידול זה נובע בעיקרו מגידול בבעלי מניות ואחרים.

4. התחייבויות לזמן ארוך
ההתחייבויות לזמן ארוך של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 (כולל התחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו) הסתכמו בכ- 6.6 מליון ש"ח לעומת כ- 7.7 מליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009. הקיטון נובע בעיקרו מקיטון בהלוואות מבנקים ובעלי מניות.

5. הון עצמי
ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 הסתכם בכ- 141.5 מליון ש"ח לעומת כ- 127.8 מליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009 (גידול של כ- 11%) גידול זה נובע מהרווח לתקופה.

ג. תוצאות הפעילות העסקית

1. הכנסות:
ההכנסות של החברה בשנת 2010 הסתכמו בכ- 29.4 מליון ש"ח לעומת כ- 28.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה. הגידול נובע בעיקרו מהעלאות שכר הזירה.

2. רווח גולמי:
הרווח הגולמי של החברה בשנת 2010 הסתכם בכ- 16.8 מליון ש"ח, לעומת כ- 15.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה. אשתקד.

3. תוצאות הנהלה וכלליות:
תוצאות הנהלה וכלליות של החברה בשנת 2010 הסתכמו בכ- 5.9 מליון ש"ח, לעומת כ- 4.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה. אשתקד.

4. הכנסות מימון, נטו:
הכנסות המימון נטו בשנת 2010 הסתכמו בסך של כ- 5.2 מליון ש"ח לעומת הכנסות מימון בסך של כ- 10.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה. אשתקד. הירידה נובעת בעיקרו מקיטון בעליית ערך בטוחות סחירות.

ג. תוצאות הפעילות העסקית (המשך)

5. רווח נקי:

הרווח הנקי בשנת 2010 הסתכם בסך של כ- 13.7 מליון ש"ח לעומת כ- 17.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח הנקי נובע בעיקרו ממיתון עליית ערך בטוחות סחירות כאמור לעיל

להלן התפלגות תוצאות הפעולות בשנת 2010, באלפי ש"ח:

| <u>31.12.08</u> | <u>לשנה שהסתיימה ביום</u> <u>31.12.09</u> <u>מבוקר</u> | <u>31.12.10</u> | |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| 26,204 | 28,894 | 29,376 | הכנסות |
| 14,225 | 15,621 | 16,777 | רווח גולמי |
| 4,889 | 4,853 | 5,879 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 4,719 | 17,543 | 13,743 | רווח נקי לשנה |

ד. מקורות מימון

להלן פירוט מקורות המימון העיקריים של החברה באלפי ש"ח:

| <u>%</u> | <u>31.12.09</u> | <u>%</u> <u>(מבוקר)</u> | <u>31.12.10</u> | |
|------------|-----------------|----------------------------|-----------------|----------------------|
| 64 | 127,800 | 65 | 141,543 | הון עצמי |
| 28 | 56,292 | 29 | 63,885 | בעלי מניות ואחרים |
| 4 | 7,912 | 3 | 7,303 | הלוואות מתאגיד בנקאי |
| 4 | 9,171 | 3 | 6,113 | שונים |
| <u>100</u> | <u>201,175</u> | <u>100</u> | <u>218,844</u> | סה"כ מאזן |

ה. נזילות

עודפי המזומנים של החברה מיועדים למימון השקעות עתידיות בתכנון ופיתוח אתרי תיירות בעיר (ראה סעיף יא' להלן)

ו. השפעה אפשרית של גורמים חיצוניים על החברה

1. ירידה (או עלייה) בשער דולר ארה"ב
שינוי שכזה ישפיע במידה מועטה על החברה הואיל ורוב הסכמי השכירות שלה הינם שקליים צמודי מדד.

2. שינויים בשער הריבית, בשוק ני"ע והכנסות מימון
מגמת ההתאוששות בשוק ני"ע כפי שבאה לביטוי בשנת 2009 התמתנה בשנת 2010. מימוש עסקת חפתי"א הקטינה את עודפי הנזילות של החברה ולפיכך תביא להקטנה בהכנסות המימון שלה (אך תביא לגידול בהכנסות מדמי שכירות). עליה בשער הריבית תגדיל את הכנסות המימון לא ניתן להעריך כיום את הכנסות המימון והרווחים מניירות ערך בשנת 2011.

3. ביצוע עבודות עבור עיריית ת"א-יפו
צבר עבודות הפיתוח הנוכחי עבור עיריית ת"א-יפו, צפוי להגדיל את הכנסות החברה מהתקורה שתקבל בשנים 2011-2012 הואיל ולאחרונה נתקבלו עבודות חדשות בהיקף משמעותי.

ז. גילוי על המבקר הפנימי ומידע בנוגע לביקורת הפנימית

המבקר הפנימי של החברה הינו רו"ח מנשה קנובל, שותף במשרד דינסקי קנובל בלצור יקר ושות', רואי חשבון.

תחילת העסקה: 1.1.09

ניסיון: רו"ח מוסמך ומבקר פנימי בעל ניסיון רב.

סמכויות המבקר נגזרות מחוק הביקורת הפנימית ונוהל הביקורת הקיים בחברה. תכנית הביקורת השנתית נקבעת ע"י ועדת הביקורת ומאושרת ע"י הדירקטוריון. היקף העסקת המבקר הפנימי השנתית נקבעת ע"י ועדת הביקורת באישור הדירקטוריון ועמדה בשנים האחרונות על כ- 300 ש"ע לשנה.

בהתאם לחוק הביקורת הפנימית, תוראות רשות החברות הממשלתיות בדון ונוהל החברה, כל המסמכים שברשות החברה עומדים לרשותו של המבקר המבקר מוזמן באופן קבוע וסדיר לשיבות הדירקטוריון של החברה ומקבל באופן שוטף את כל הפרטיכלים של ישיבות הדירקטוריון וועדותיו. פירוט על פעולות המבקר והדוחות שהגיש מועברים לרשות החברות הממשלתיות (בנוסף לפרטיכלים), באופן שוטף.

ח. ביקורת פנים

בשנת הדוח הוגשו דוחות ביקורת פנים לחברה בנושאים הבאים:

- התקשרות עם ספקים ונותני שירותים ותשלומים במרינה ת"א
- פרויקט מפרץ יפו

להלן ממצאי הביקורת הנ"ל והמלצות:

1. התקשרות עם ספקים ונותני שירותים ותשלומים בעד השירותים - במרינה תל אביב:

החברה מתקשרת באופן שוטף עם ספקים, קבלנים ונותני שירותים בתחומים שונים לצורך ביצוע פעולותיה. ההתקשרויות כוללות, בין היתר:

1. רכישות טובין וביצוע עבודות בהיקפים שונים, אשר חלקן מחייב עריכת מכרז וחלקן מחייב הצעות מחיר בלבד;
2. רכישות ציוד מתכלה וביצוע עבודות המוזמנות בתדירות גבוהה באמצעות חתימה על הסכמי מסגרת, תוך ניצול הכמות הגדולה יחסית של ההזמנות לצורך השגת מחיר זול יותר ממחיר הזמנה בודדת;
3. רכישות (המוגבלות בסכום) באמצעות "קופה קטנה" על בסיס החזר מזומנים תמורת קבלות

1. התקשרות עם ספקים ונותני שירותים ותשלומים בעד השירותים - במרינת תל אביב (המשך):

- הנושאים, שנבדקו במסגרת הביקורת הינם כדלקמן:
- התקשרות המרינה עם ספקים, קבלנים ונותני שירותים;
 - העסקת עובדי קבלן שירותי שמירה וניקיון במתקני המרינה;
 - הליך המכרז למתן שירותי שמירה וניקיון ובחירת הקבלן הזוכה;
 - ניהול התקשרות המרינה מול קבלן שירותי שמירה וניקיון.

1. העסקת עובדי קבלן לשירותי שמירה וניקיון במתקני המרינה

הביקורת ממליצה, כדלקמן:

- 1 החברה תשקול לתעד את סיכומי הראיונות אשר היא מקיימת עם עובדי הקבלן, גם במשרדה ולא רק במשרדי "אבידר";
- 2 החברה תקפיד כי עובדי הקבלן והקבלן יחתמו על נספח ו' להסכם ההתקשרות ועל תיעוד נספחים אלו

ממצאים

חברת "בטחון שירותים אבידו בע"מ" (להלן - "אבידר") הינה קבלן שירותי שמירה וניקיון של החברה החל מחודש אפריל 2003 ועד היום (בחודש אפריל 2007, החברה חיזשה את ההתקשרות עם "אבידר" לתקופה של 4 שנים נוספות, לאחר שזכתה פעם נוספת במכרז) החברה מעסיקה 8 עובדי קבלן לפי הפירוט הבא:

- 1 שמירה וניקיון במרינה: 4 עובדים;
- 2 שמירה וניקיון בשפך הירקון: 3 עובדים;
- 3 ניקיון משרד: עובד אחד.

עובדי השמירה והניקיון בחברה פועלים בהתאם להנחיות החברה. החברה היא זו שקובעת כמה עובדי קבלן יועסקו ובאילו שעות יעבדו, אולם זהותם של העובדים בעבודה אינה ידועה זאת למעט עובד קבלן במתחם שפך הירקון, אשר לביקורת נמסר, כי הינו אחראי על תפעול מתחם שפך הירקון לרבות עבודה מול ספקים ונותני שירותים זהות העובד קבועה והעובד מקבל הנחיות שוטפות ישירות מאתרים.

עובדי הקבלן מועסקים בחברה רק לאחר שעברו ראיון אצל המנהל מטעם החברה ורק לאחר שהמנהל נתן את אישורו (סעיף 5.4 להסכם ההתקשרות שחתמה החברה עם קבלן השירותים "בטחון שירותים אבידו בע"מ" (להלן - "הסכם התקשרות") וסעיף ט' לנוהל בנושא "ניקיון מרינה תל - אביב")

לביקורת נמסר, כי מנהל המרינה או סגנו מראיינים כל עובד קבלן חדש טרם עבודתו במרינה הוישום והתיעוד של הראיון מבוצע על ידי "אבידר". במקרה של היעדרות מהעבודה (בגין חופשה, מחלה וכו') באחריות "אבידר" למצוא עובד מחליף יומי ולבצע חפיפה עמו במקרה זה, מנהל המרינה או סגנו מאשרים את העסקת העובד המחליף ללא ראיון מקדים עמו.

אמנם החברה מנחה את עובדי הקבלן בדבר אופן ביצוע העבודה, אולם מפקח מטעם הקבלן מפקח באופן שוטף על העובדים (סעיף 4.3 להסכם ההתקשרות שחתמה החברה עם "אבידר" וסעיף ט' לנוהל בנושא "ניקיון מרינה תל - אביב")

בהסכם ההתקשרות שחתמה החברה עם "אבידר"; "אבידר" נדרשת לחתום בשמה ולהחתים את עובדיה, הפועלים במתקני החברה, על הצהרה בדבר אי קיום יחסי עובד מעביד בין החברה לבין עובד הקבלן.

בנספח ו' להסכם ההתקשרות מצהיר עובד הקבלן כי הוא מועסק על ידי קבלן שירותים ומאשר כי לא מתקיימים בינו לבין החברה כל יחסי עובד - מעביד.

סעיף 6.2 להסכם ההתקשרות קובע, כי: "מובהר בזאת מפורשות כי לא מתקיימים בין אתרים לספק, עובדיו ו/או מי מטעמו כל יחסי עובד מעביד והספק הינו קבלן עצמאי וכל מי שיועסק על ידו הינו עובד שלו אשר הספק מתחייב לקיים לגביו הוראת כל זין כאמור וכמפורט בהסכם זה. למניעת כל ספק מובהר כי כל עובד אשר יועסק על ידי הספק לביצוע השירותים יחתום על אישור מפורש בנוסח הרצויב כנספח ו' לפיו אין ולא יהיו בינו ובין אתרים יחסי עובד ומעביד, וכי העובד מתחייב, כי בשום שלב, לא יעלה כלפי אתרים טענה כלשהי הנובעת מיחסי עובד מעביד, או הקשורה בדרך כלשהי לתקופת ביצוע שירותים על ידו במרינה או במתחם".

1. התקשרות עם ספקים ונותני שירותים ותשלומים בעד השירותים - במרינה תל אביב (המשך):

1. העסקת עובדי קבלן שירותי שמירה וניקיון במתקני המרינה (המשך)

הביקורת בדקה ומצאה, כי נספח ו', תתוס על ידי "אביב" בלבד, הוגש לחברה רק במסגרת מסמכי המכרז שצורפו להצעה - עוד בטרם זכתה במכרז. לביקורת נמסר, כי החברה אינה מנהלת מעקב אחר מילוי נספח זה על ידי קבלן השירותים ועובדי הקבלן.

תגובת החברה

על פי חו"ד היועצת המשפטית של החברה, ההמלצה לשמור את התיעוד של הראיונות עם העובדים גם במשרדי החברה, עלולה לתמוך, במקרים מסוימים, בטענת יחסי עובד - מעביד דומה כי חשוב להרחיק את הזיקה בין החברה לעובדים ולא להיפך יצוין כי בית הדין לעבודה, שתובא לפניו ההכרעה בדבר טענה של יחסי עבודה, לא יסתפק בבחינת סעיפי החוזים במערכות יחסים של קבלני שירותים

2. ניהול התקשרות מול קבלן השירותים

פיקוח על עובדי השמירה והניקיון במרינה

הביקורת ממליצה, כי החברה תקפיד על כך שהמפקחים יבצעו את עבודת הפיקוח בהתאם לאמור בהסכם ההתקשרות

על פי סעיף 4.2 להסכם ההתקשרות שחתמה החברה עם "אביב", מפקח מטעם הקבלן יערוך לפחות 3 ביקורות פתע ביום, בזמנים בלתי קבועים, בעמדות השמירה במרינה "אביב" מתחייבת כי הביקורות יבוצעו לפחות פעם אחת בשעות היום ולפחות פעמיים בשעות הלילה על פי סעיף ט' לנוהל בנושא "ניקיון מרינה תל - אביב", מפקח מטעם הקבלן יפקח באופן שוטף על ביצוע עבודות עובדי הניקיון הביקורת תיערך אחת ליום ללא תשלום נוסף

ממצאים

לביקורת נמסר, כי המפקחים מבצעים ביקורות שלוש פעמים ביום הנהלת המרינה ביקשה מהמפקחים להחתיים כרטיס נוכחות בעת הגעתם לביקורת הפתע ובסיום הביקורת על מנת לעקוב אחר מספר ביקורות הפתע ושעות הביקורות שנועדו במהלך היום והלילה הביקורת בדקה ומצאה כי במהלך חודש פברואר 2010, כרטיס הנוכחות של המפקחים היה תתוס רק פעם אחת במשמרת לילה (בשעת כניסה ובשעת יציאה).

תגובת החברה

לאחרונה, הוזמנו שעוני נוכחות ביומטריים (קוראי טביעות אצבע) לשלושה מוקדי פעילות החברה: משרדי החברה, מרינה ת"א ומתחם צפון הנמל. שעונים אלו ישמשו, בין היתר, לביקורת אחר נוכחות עובדי הקבלן ומפקחיו השעון במרינה יותקן עם סיום עבודות שיפוץ המשרדים הנערכות כיום במקום

2. פרויקט מפרץ יפו

מטרת הפרויקט הינה עבודות שיפוץ ופיתוח מתדש, בחוף מפרץ יפו, שכללו בין היתר: עבודות בניה; פיתוח; תאורה; תחנת שאיבה וקיצוץ מוביל ניקוז. מטרת הביקורת הינם:

- 1 לבחון האם קשרי הגומלין ושיתוף הפעולה בין החברה לבין העירוניה (שהוגדרו בהסכם המסגרת שנחתם ביניהן) יושמו בפרויקט;
- 2 לעיין בהסכמי ההתקשרות שחתמה החברה עם כל אחד מהיועצים הנמנים עם צוות הפרויקט;
- 3 לעקוב אחר ביצוע השמירה על המסגרת התקציבית של הפרויקט;
- 4 לעקוב אחר דרישות לעזכון התקציב בעת חריגה מהתקציב שנקבע;
- 5 לעקוב אחר התקדמות הביצוע (בהתאם ללוח הזמנים שהוגדר בשלב התכנון)

ח. ביקורת פנים (המשך)

2. פרויקט מפרץ יפו (המשך)

1. אישור תקציב הפרויקט

הביקורת ממליצה, כדלקמן:

- א להקפיד על בדיקת אומדנים מקיפה, גם שמדובר בפרויקט יוצא דופן מבחינה הנדסית וביצועית וגם כאשר לוח הזמנים קצר על מנת להימנע מזרישות לעדכוני תקציב מול העירייה
- ב להקפיד לבצע בדיקה מקיפה בטווח התחלת הפרויקט מול רשות העתיקות, הרשות לשמירת הטבע והגנים ומול כל רשות רלוונטית אחרת על מנת להימנע מפגיעה בסביבה ולהימנע מזרישות לעדכוני תקציב מול העירייה
- ג לשקול לעדכן את נוהל ניהול פרויקט טרם ביצוע עבודות הפרויקט מומלץ לבצע בדיקות מול הרשויות הקשורות לאיכות הסביבה כדוגמת רשות העתיקות, רשות לשמירת הטבע והגנים, המשרד לאיכות הסביבה וכו'.
- הביקורת מצאה, כי האישורים ניתנו על פי ההסכם מסגרת, יחד עם זאת עולה כי אומדן עלות הפרויקט הראשוני לא תאם לעלויות בפועל
- הביקורת מצאה, כי הסעיפים הכלולים באישור לפרויקט, תואמים לאמור בהסכם המסגרת:
- א תקציב הפרויקט וחלקה של העירייה במימון התקציב מצוינים באישור, בהתאם לאמור בהסכם המסגרת
- ב עמלת חברה בגובה של 5% המצוינת באישור, תואמת לגובה העמלה הרשומה בהסכם המסגרת
- ג האישור כולל את שמות האחראים במחלקות העירייה וחתמתם כאמור בהסכם המסגרת
- ד גובר העירייה חתום על האישור בהתאם לאמור בהסכם המסגרת

תגובת החברה

החברה עובדת בשיתוף פעולה עם כל גורמי התכנון הסטטוטוריים ובכלל זה עם רשות העתיקות באזור זה נעשו בעבר חפירות גישוש במסגרת עבודות אחרות ולא נמצא הממצא שנמצא בעבודה זו, כנראה לאור עומקו ומיקומו על שפת הים בכל מקרה, חפירות גישוש מבוצעות עם רשות העתיקות בדון כלל רק לפני תחילת ביצוע העבודות בשיתוף עם הקבלן הזוכה. כמו כן, במקרה זה בשיתוף של רשות העתיקות והעירייה הוחלט על שיחזור חלק מהחומה כחלק מהפרויקט, ולכן עלות הפרויקט הוגדלה

2. שכר טרחה ליועצים

הביקורת ממליצה, כדלקמן:

- על מנת להימנע מחילוקי דעות במעמד התשלום יש לשקול לציין בהסכמים שנחתמים עם היועצים את הנתונים הבאים:
1. כי האחוז מערך הפרויקט הינו סופי ויחול בו שינוי רק אם תהיה דרישה לעבודה נוספת שתדרש כנספח נוסף לחוזה (נמצאו מספר הסכמים בהם לא צוין כי האחוז הינו סופי)
2. מועד תשלום שכר הטרחה במידה ונקבע כי שכר הטרחה ישולם בהתאם לשלבי התקדמות התכנון והפרויקט, יש להקפיד לפרט את שלבי התקדמות הפרויקט בהם ישולם שכר הטרחה

תגובת החברה

1. החברה מקבלת את המלצה מספר אחת של הביקורת.
2. כאשר שכר הטרחה הינו באחוזים יש פירוט של שלבי התקדמות לפיו ישולם שכר הטרחה.
3. כאשר משולם שכר הטרחה לפי שעות אין פירוט של מועדי תשלום שכר הטרחה ביחס לשלבי התקדמות הפרויקט היועץ רשאי להגיש מספר חשבוניות עבור העבודה, בכל שלב עבור השעות שבוצעו בפועל

התחייבויות תלויות, תביעות ושעבודים

ט.

- 1 במהלך שנת 2004, הוגשה נגד החברה תביעת נזיקין לבית המשפט השלום בתל אביב בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח ע"י זכיון רשת "מקדולנד"י. התובע טוען לנזקים שנגרמו לכאורה לאחד מסניפי הרשת בעת הקמת פרויקט "גן לונדון". בחודש מרץ 2010 ניתן פסי"ד שדחה את התביעה והטיל על התובע החזר הוצאות.
 - 2 בחודש ספטמבר 2006, הוגשה תביעה כספית בסך של כ- 7 מיליון ש"ח נגד החברה וכנגד עיריית תל אביב התובע, זכיון לשעבר מחוף "מציצים", טוען כי נגרמו לו נזקים בגין אי מניעת פעילות ורכלים בחוף הים, זיהום בחוף הים בשנים 1999 ו- 2005, עבודות שיפוץ בחוף במהלך שנת 2002 ואי הסדרת תביעה בחוף על ידי החברה והוצאת צו סגירה עקב כך. במהלך שנת 2008 הוקטן סכום התביעה והיא הועברה לטיפול בית משפט השלום.
 - 3 בשנת 2007 הוגשה תביעה כספית כנגד החברה על סך של כ- 1.2 מיליון ש"ח על ידי זכיון מחוף גבעת עליה בטענה לנזקים שנגרמו לו לכאורה בשל איסור לערוך אירועים על החוף החברה הגישה תביעה מקבילה נגד הזכיון בגין חוב כספי.
בפסי"ד שניתן בחודש יוני 2010 קיבל ביהמ"ש את התביעה וחייב את אתרים בתשלום 210 אלפי ש"ח.
אתרים ערערה על פסי"ד ובחודש ינואר 2011 דחה ביהמ"ש את הערעור.
 - 4 בחודש מאי 2007 הוגשה תביעה כספית בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח ע"י אריה יאנוס ואחרים, כנגד עיריית תל אביב-יפו בשל נזקים לכאורה שנגרמו למסעדה בבעלותם בעת הקמת מתחם "גן לונדון" הסמוך. העירייה דחתה את התביעה, אולם בחודש מרץ 2008 שיגרה הודעות לאתרים (כ"צ שלישי), בכללם לחברת אתרים, בדרישה לשיפוי בשל הטענות שהועלו. בחודש מאי 2010 אישר בית המשפט את צרופה של אתרים כנתבעת בתביעה העיקרית. התיק נקבע לקדם משפט לחודש ספטמבר 2011.
 - 5 בחודש אפריל 2008 הוגשה כנגד החברה ועיריית תל-אביב יפו ע"י מלון מרינה תל אביב, תביעה לפירוק השותפות ביניהם בחניון בכיכר אתרים הנמצא בבעלותם המשותפת מנגד תבעה החברה את מלון מרינה תל אביב בסך של כ- 231 אלפי ש"ח בגין חלקו בהשקעות שביצעה החברה בחניון בפסק דין שניתן ביום 21.9.09 קבע בית המשפט כי פירוק השותפות יערך בדרך של פיצול החניון בפועל בין השותפים. מלון מרינה הגיש ערעור על החלטתה זו. בתביעת אתרים להחזר הוצאות, טרם נקבע פסק דין.
 - 6 בשנת 2008 הוגשה תביעה כספית בסך של 364 אלפי ש"ח נגד החברה, עיריית תל-אביב יפו ואחרים ע"י בעל זכויות בכיכר אתרים וצו לבצוע עבודות תחזוקה בכיכר מרבית הטענות בכתב התביעה מופנות כנגד העירייה.
 - 7 בשנת 2003 חייבה עיריית תל-אביב יפו את החברה בתשלום ארנונה לגג מבנה בחוף הילטון החברה ערערה על החיוב בפני וועדת ערעור לארנונה שבעירייה בטענה כי התשלום צריך לחול על הזכיון ששכר את המבנה. בשנת 2009 דחתה הוועדה את הערעור. החברה פנתה לבית המשפט לעניינים מקומיים וערערה על החלטת הוועדה.
 - 8 בשנת 2008 הגישה החברה תביעה נגד מפעיל מועדון הגולשים בחוף הדולפינריום לתשלום חוב בסך כ-1.5 מיליון ש"ח ולפינויו מהנכס המפעיל פינה את המקום ובמקביל הגיש תביעה נגד אתרים בסך של כ- 2.87 מיליון ש"ח בטענה לאחריות החברה לנזקים שנגרמו לו.
 - 9 בשנת 2009 הוגשה תביעה נגד אתרים בדרישה לתשלום הפרשי שכ"ט לעו"ד שטיפל מטעמה בתביעה משפטית (אחרת) משנת 1996. החברה הגישה תביעה שכנגד להחזר תשלומי יתר.
 - 10 בשנת 2010 הגיש הפרוורם לקידום השייט (ע"ר) עתירה נגד משטרת ישראל, משרד הפנים, משרד התחבורה ואחרים, לרבות כנגד חברת אתרים, המחייב את המשיבים לנמק מדוע לא יינתן נגדם צו קבוע המחייב אותם להפעיל במרינות, לרבות במרינה ת"א, שירותי בקורת גבול לכניסה וליציאה מהארץ בכל שעות היום.
- בגין התביעות הנ"ל כלולה הפרשה בדוחות הכספיים בסך של 1,500,000 ש"ח, בהתאם לחוות דעתם של יועצי המשפטיים של החברה.

דיווח ובקרה לגבי מקרקעין ומחברים בחברה

בהתאם לחוזר רשות החברות הממשלתיות מספר 2006/3 מיום 17 בספטמבר 2006, בעניין כללי דיווח ובקרה לגבי מקרקעין ומחברים בחברות ממשלתיות, שלחה החברה לרשות החברות הממשלתיות ביום 21 בדצמבר 2006 רשימת נכסים של החברה וכן מידע נוסף הנוגע לפעילותה הייחודית של החברה ולנכסים המוחזקים על ידה.

עמדת רשות החברות הממשלתיות בחוזר הנ"ל הינה כי אי הכללה או הכללה לא נכונה בדיווחי החברה ורואה החשבון המבקר או אי התייחסות/הסתמכות בנוגע לדיווחים הנ"ל, לא תהיה אסמכתא ליצירת זכות כל שהיא של החברה או צדדים שלישיים כלפי המדינה ויתר הנכסים שבידי החברה או המופעלים/מוחזקים על ידה עבור המדינה ואחרים.

תכנון ופיתוח אתרי תיירות

בשנת 2010 פעלה החברה בתחומים שונים, כמפורט להלן:

1. פרויקט חצי האי הירקוני ("עיר-ימים")

חברת אתרים הגיעה לסיכום עם הסוכנות היהודית ועם קק"ל, בעלי המניות העיקריים של החברה לפיתוח תל-אביב בע"מ (חפת"א), למימוש צו הפקעה שניתן לטובתה בשנת 1973 על שטחים שבבעלות חפת"א במתחם מגרשי התערוכה הישנה, בדרך של רכישת זכויותיה של חפת"א במקרקעין.

ביום ה-1 לפברואר 2011 נחתם הסכם לרכישת הקרקעות של חפת"א והנכסים הנמצאים בהם, על שטח של כ-51 דונם, המהווה חלק מתוך 220 דונם מהמתחם שהופקע לטובת אתרים.

אתרים וואה בחתימת ההסכם צעד משמעותי בדרך לפיתוח אחד מהמתחמים המרכזיים והחשובים בעיר, מתוך ראיית טובת העיר ורווחת הציבור.

בשלב הראשון מתכננת החברה להשלים את עבודות הפיתוח במתחם שאושרו בעבר ע"י העירייה וביצוען כבר החל ע"י חפת"א בהמשך תפעל אתרים לקידום תביעת חושה למקום וזאת למטרות תיירות ומסחר, תרבות ופנאי, בהתאם למדיניות העירייה.

עלות העסקה בשלב הראשון, כולל עבודות פיתוח המתוכננות להתבצע, מוערכת בכ-60 מיליון ש"ח בנוסף התחייבה החברה לשלם סכומים נוספים בהתאם לשומות שיוכנו במועדים עתידיים כמפורט בהסכם, ובכל מקרה לא פחות מ-1.5 מיליון דולר ארה"ב.

יצוין כי יתרת השטחים המיועדים להפקעה מוחזקים כיום ע"י חברת "אוצר מפעלי ים" המפעילה את נמל ת"א (כ-3.5 דונם מתוך השטח האמור), יתרת השטח נמצאת רובה בבעלות מנהל מקרקעי ישראל וחלקה בידי עיריית ת"א-יפו.

2. מתחם הבילוי והתרבות "צפון-הנמל" (לשעבר "שפך-הירקון")

ועדה לבחינת תמהיל השימושים

בשיתוף עם עיריית ת"א-יפו וחברת אוצר מפעלי ים הקימה חברת אתרים וועדה לבחינת תמהיל עסקים שיאושרו לפעול במתחם. מטרת ההליך היה לשדרג ולמקסם את הפוטנציאל של אזור מרכזי זה הנמצא ב"חצי האי" שבין הירקון לים. הוועדה גיבשה הצעה לתמהיל שימושים לאור השינויים שחלו במתחם ובהתאם למדיניות העירייה המלצות הועדה כוללות הגדלת שטחים המוקצים לתרבות, מסחר והסעדה והסבת פעילות מ"חיי לילה" במתחם ל"חיי יום" המלצות הועדה הוגשו לראש העירייה ובקורב תוגשנה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

3. פרויקט טיילת "שפך הירקון" (עבור עיריית תל אביב-יפו)

בשנים האחרונות השלימה החברה ביצוע תכנית רחבת היקף של חיבור דרום העיר עם צפונה באמצעות רצף טיילות להולכי רגל המשתרעת לאורך חוף הים. פיתוח הטיילת בקטע שלאורך הגדה הצפונית של הירקון, סמוך למתחם צפון הנמל וגשר "רידינג", עוכב בשל פולש שהתגורר במקום. לאחר שעריית ת"א-יפו פינתה את הפולש, קבלה אתרים את פניית העירייה לתכנן ולבצע את השלמת קטע הטיילת הנ"ל.

אומדן עלות הפרויקט כ-5 מיליון ש"ח

יא. **תכנון ופיתוח אתרי תיירות (המשך)**

4. **פרויקט שדרוג מתחם "צפון הנמל"**

במסגרת מדיניות החברה לתחזוק ולפתח את נכסיה הוחלט לשדרג את מתחם "צפון הנמל" ולבצע "מתחת פנים" למקום. נבחר אדריכל לביצוע השדרוג והעבודות צפויות להתחיל בקרוב אומדן עלות הפרויקט כ- 5 מליון ש"ח.

5. **פרויקט שיקום "המגדלור" בשפך הירקון**

עם הקמת נמל ת"א בשנת 1936 נבנה בשפך הירקון מגדלור המהווה נכס בעל משמעות היסטורית. כיום המבנה נטוש ומוזנח בסיכום בין עיריית ת"א-יפו וממ"י הוטל על החברה לשקם את המקום. הוקמה ועדת היגוי בשיתוף העירייה לבחינת שימוש אפשרי במבנה ובמקביל נבחר צוות מקצועי לתכנון שיקומו הפיסי. אומדן עלות הפרויקט כ- 2 מליון ש"ח.

6. **מרינה תל-אביב**

בשנת 2010 השקיעה החברה בפיתוח המרינה ובשדרוג תשתיות העגינה בה לרמה המקובלת במרינות חדישות בעולם. עבודות הפיתוח תוכננו תוך שימת דגש על ייחודה של המרינה כמרינה עממית הנמצאת בטבורה של העיר ומשרתת גורמים רבים הפעילים בה (בעלי כלי שיט, ספורטאים, בני נוער, נכים ומבקרים) במגוון רחב של פעילויות: שייט עממי ותחרותי, לימודי מאות וצלילה, שירותי מספנה, הסעדה וכד'.

החברה סיימה עבודות של החלפת מערך-הרציפים הכוללות את העמקת המרינה, החלפת רציפי העגינה הישנים ברציפים חדישים, לרבות תכנון הצבה חדש שיאפשר אופטימיזציה בעגינת כלי השיט, החלפת תשתיות חשמל, תקשורת מים וביוב בביצוע העבודות הושם דגש על "מרינה ירוקה" מבחינת איכות סביבה. משרדי השיטור הימי הועתקו ממבנה יביל למבנה קבע שהותאם לצרכיהם ומשרד המרינה הועבר למקום חדש באוקטובר 2010 נערך טקס של פתיחת מרינה ת"א המחודשת. העלות הכוללת של ביצוע העבודות הסתכמה בכ- 20 מליון ש"ח.

שיקום שובר הגלים ובניית טיילת על הים

מבדיקות הנדסיות שנעשו לשובר הגלים המגן על המרינה נמצא כי במצב הנוכחי של שובר הגלים קיימת סכנה בטיחותית המחייבת עבודת תיקון ושדרוג השובר, הגבהתו (למצבו המקורי) ויצירת טיילת לרווחת תושבי העיר. החברה נמצאת בשלב תכנון התיקון, שדרוג השובר והפיכתו לטיילת.

עלות הפרויקט מוערכת בכ- 25 מליון ש"ח.

7. **"ששת חופים" (עבור עיריית תל אביב-יפו)**

במסגרת פרויקט רב שנתי המשותף לחברה ולעירייה מתבצעות עבודות שוטפות של שיקום, שדרוג ושיפוץ מבנים ומתקנים בחופי הרחצה בעיר.

8. כיכר-אתרים (מימון משותף של עיריית תל אביב-יפו, משרד התיירות וחברת אתרים)

בהתאם לסיכום עם העירייה הגישה החברה בקשת היתר לעבודות שיפוץ ושדרוג השטחים הציבוריים והתשתיות בכיכר אתרים לאחר שהתכנית תאושרנה בהליכים הסטטוטוריים השונים ותקבלנה את ההיתרים הרלוונטיים, יושלם התכנון ולאחריו תחל החברה בביצוע העבודות

אומדן עלות העבודות כ- 26 מיליון ש"ח

9. רצועת החוף המרכזית (עבור עיריית תל-אביב יפו)

עם קבלת תוקף לתוכנית "תבי"ע שימושים" למתחם בחודש מאי 2009, הוחל בקידום תכנית מפורטת לעיצוב ופיתוח, כחלק מההליך הנדרש לאישור התבי"ע להסדרת תכנון מחדש לרצועת החוף המרכזית של תל-אביב התכנית אמורה לפתור את סוגיית המבנים לאורך החוף באשר לשטחי בניה המותרים, אופי המבנים, ייעודם ועקרונות הפיתוח בסביבתם ובדרך זו לאפשר קבלת רישיונות עסק לבתי האוכל והמזנונים הפועלים לאורך החוף. במסגרת זו ביצעה החברה ביחד עם עיריית ת"א-יפו הליך של "שיתוף ציבור". התכנית תובא לדיון בוועדה המקומית ולאחר מכן תוצג לאישור הוועדה המחוזית והוועדה לשמירת הסביבה החופית.

תקציב פיתוח רצועת החוף המרכזית, מוערך בלמעלה מ-100 מיליון ש"ח

10. רצועת חוף "שרתון-הילטון" (עבור עיריית תל-אביב יפו)

עם קבלת תוקף לתוכנית תבי"ע שימושים לרצועת החוף המרכזית, הוחלט על קידום תכנית עיצוב גם לרצועת החוף "שרתון-הילטון" שלא נכללה בתוכנית. נבחר אדריכל שהחל בהכנת תכנית עיצוב מפורטת

תקציב פיתוח רצועת החוף "שרתון-הילטון" מוערך בלמעלה מ-20 מיליון ש"ח

11. שיפוץ מבנה חוף "צ'ארלס קלור" ("מאנסה רי")

לאחר אישור תבי"ע שימושים שניתן לרצועת החוף המרכזית, הוכנה תכנית עיצוב מפורטת למבנה החוף המערבי ("צ'ארלס קלור"). התוכנית אושרה בוועדות השונות עם השלמת התוכנית המפורטת וקבלת היתר הבנייה מתכנתת החברה להשלים את ביצוע העבודות במהלך 2011

אומדן עלות הפרויקט כ- 4 מיליון ש"ח

12. תחזוקה שוטפת

החברה ממשיכה ביישום מדיניות של שמירה על רמת תחזוקה גבוהה בנכסיה, לרבות שיקום ושדרוג התשתיות וחזיתות המבנים. החברה רואה חשיבות בתחזוקה נאותה של המבנים המשותפים את הציבור, במיוחד לאור מיקומם על חוף הים הנתון להשפעה קשה של קורוזיה בד בבד מעודדת החברה את זכייניה להשקיע בשיפוץ ושדרוג הנכסים שהושכרו להם, ומשתתפת במימון העבודות אלו.

13. קידום תכניות בנין עיר

החברה ממשיכה לקדם, עד לשלב אישור סופי את התוכניות הבאות:

תבי"ע הרחבת טיילת גורדון - בהתאם להנחיית עיריית ת"א-יפו, מקדמת החברה תבי"ע שתאפשר את הרחבת טיילת גורדון באזור הציבור למרינה ת"א וכן תאפשר שטחי אחסון נוספים במרינה. התבי"ע עברה את ההליכים הסטטוטוריים וממתינה למתן תוקף, לאחריו יחל בתכנון ובביצוע הפרויקט

תבי"ע דרום המרינה - בהמשך לתנופת הפיתוח באזור ושדרוגו (ככר אתרים, בריכת-גורדון ומרינה ת"א) החליטה החברה בשיתוף עיריית ת"א-יפו לבחון קידום תבי"ע לדרום המרינה ע"מ לתסדר את מעמדם של המבנים הארעיים בדרום המרינה המשמשים לפעילות החינוך הימי, אגודות הספורט וכל נותני השירותים האחרים במקום

14. תיקון נזקי הסערה

בחודש דצמבר 2010 פקדה סערה קשה, חריגה בעוצמתה, את חופי תל אביב שפגעה קשות בנכסי החברה. עיקר הנזק נגרם למבנים בבעלות החברה לאורך החוף ובמרינה. צוותים של מפקחים וקבלנים גויסו ע"י אתרים לטפל בשיקום הנזקים, בשיתוף פעולה מלא עם הזכיינים ועם שמאים מטעם חברת הביטוח. עלות הנזק המשוער כ- 3 מליון ש"ח. רוב העלות מכוסה באמצעות פוליסות הביטוח של החברה.

חוף "שרתון-הילטון/חוף הדתיים" (עבור עיריית ת"א-יפו)

בעקבות הסערה נפגעו מבנים בחוף שרתון-הילטון ("הדתיים") שאינם בבעלות אתרים החברה נבחרה ע"י העירייה לטפל בנזקים ולשקם את המבנים. עבודות השיקום כוללות החלפת גגות, חיזוק המלתחות ותיקון הקירות ההיקפיים. אומדן עלות הפרויקט כ- 6 מליון ש"ח.

שיקום שוברי הגלים בחופים "שרתון-הילטון" (עבור עיריית ת"א-יפו)

כתוצאה מהסערה ניזוק שובר הגלים בחוף "שרתון-הילטון". הנזק כולל התפרקות סוללות האבן של השובר, שברים שנגרמו למיסעת הבטון עליו וסחיפת אבני מילוי תחת למיסעת הבטון. צוות תכנון נבחר לבחון את הנזקים ולתכנן את שיקום השובר. אומדן עלות ביצוע הפרויקט כ- 2.5 מליון ש"ח (טרם אושר).

תיקון שוברי הגלים במרינה ת"א

במהלך הסערה נגרמו נזקים גם לשוברי הגלים במרינה תל אביב. אופי הנזק והיקפו חייבו תיקון מידי בעלות של כ- 3.5 מליון ש"ח. עבודות השיקום שבוצעו תחסוכנה בעתיד חלק מהעבודות שתוכננו לשדרוג השובר, כאמור בסעיף 6 לעיל.

15. בקרות שוטפות

ניהול סיכונים

בהתאם לחוזר רשות החברות בנושא ניהול סיכונים בחברות ממשלתיות, החליטה החברה לבחון בשירותי מיקור חוץ לניהול הסיכונים בחברה. החברה השלימה את ההליך לבחירת מנהל סיכונים ובחרה ביועץ לניהול סיכונים, אשר אמור להכין תכנית לניהול סיכונים בשנת 2011.

16. תכנית בר קיימא

בהתאם לחוזר רשות החברות הממשלתיות, החברה התקשרה עם יועצת לאיכות סביבה להכנת תכנית אסטרטגית לפיתוח בר קיימא לחברה. הושלמה הכנת תכנית בר קיימא התכנית תוצג לדירקטוריון החברה והחברה תפעל ליישום תכנית בהתאם להחלטת הנהלת החברה.

17. ישיבות שקיימה החברה בשנת 2010

במהלך תקופת הדוח התקיימו הישיבות הבאות:

| | | | |
|--------|----|---|--------------------|
| ישיבות | 6 | - | דירקטוריון החברה |
| ישיבות | 5 | - | ועדת כספים ומנגנון |
| ישיבות | 1 | - | ועדת מרינה |
| ישיבות | 24 | - | ועדת מכרזים |
| ישיבות | 3 | - | ועדת ביקורת |

דירקטוריון החברה מודה לעובדי חברת אתרים על המאמצים הרבים שהשקיעו ועל התוצאות שהושגו ומקווה להמשך פעילות פורה ורווחית בעתיד.



איתמר שמעוני
מזכיר



הרצל שלם
דירקטור

תל-אביב,
26 במאי, 2011



**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ**

ביקרו את המאזנים המצורפים של אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2010 ו- 2009 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לשנתיים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לדוחות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008, בוקרו על ידי רואה חשבון אחר אשר הדוח שלו עליהם מיום 31 במרץ 2009 כלל חוות דעת בלתי מסויגת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג - 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 מזגמית 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 לדוחות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2010 ו- 2009 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לשנתיים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP). כמו כן, לדעתנו הדוחות הכספיים הני"ל ערוכים בהתאם לתקנות רשות החברות הממשלתיות והנחיותיה (באור 23).

עמית, חלפון
רואי חשבון

26 במאי, 2011

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

אני מר הרצל שלם, מצהיר כי:

1. בחנתי את דוח הדירקטוריון ואת הדוחות הכספיים של **אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ** (להלן: החברה) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 (שניהם יחד להלן: הדוחות)
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות 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 משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימות בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועזים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקור של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:

- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על זיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי
- ב. כל תרומית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורו ביים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על זיווח כספי של החברה.

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

הרצל שלם, דירקטור
שם ותפקיד


חתימה

26 במאי, 2011
תאריך

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

אני מר איתמר שמעוני, מצהיר כי:

- 1 בחנתי את דוח הדירקטוריון ואת הדוחות הכספיים של **אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ** (להלן: החברה) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 (שניהם יחד להלן: הדוחות).
- 2 בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות 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 משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
- 4 אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימות בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו 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 הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:

- א את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי
- ב כל תומית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה

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

איתמר שמעוני, מנכ"ל
שם ותפקיד

חתימה

26 במאי, 2011
תאריך

הצהרות מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון). התשס"ו - 2005:

אני מר עידו ליכטנשטיין, מצהיר כי:

- 1 בחנתי את דוח הדירקטוריון ואת הדוחות הכספיים של **אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ** (להלן: החברה) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 (שניהם יחד להלן: הדוחות)
- 2 בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות 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 משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות
- 4 אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימות בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת החכמה של הדוחות
- 5 אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על זיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרושם, לעבד, לסכם ולזווח מידע כספי

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על זיווח כספי של החברה

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

עידו ליכטנשטיין, חשב
שם ותפקיד



חתימה

26 במאי, 2011
תאריך

**אתרים בחוף תל-אביב תכנה לפיתוח
אתרי תילווח בתל-אביב-יפו בע"מ**

מאזנים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------|
| 2009 | 2010 |

אלפי שקלים חדשים מדווחים

| | |
|--------|--------|
| 56,292 | 63,885 |
| 761 | 778 |
| 611 | 485 |
| 7,980 | 5,552 |
| 65,644 | 70,700 |
| 7,151 | 6,525 |
| 130 | 76 |
| 450 | - |
| 7,731 | 6,601 |

באור

- 7 התחייבויות שוטפות בעלי מניות ואחרים
- 10 חלואות שוטפות של החלואות לזמן ארוך
- 8 ספקים ונותני שירותים
- 9 זכאים ויתרות זכות
- 10 התחייבויות בלתי שוטפות החלואות לזמן ארוך מבנקים
- 11 התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו חלואות מבעלי מניות

12 התחייבויות תלויות ותביעות

13 חוץ עצמאי

| | |
|---------|---------|
| 127,800 | 141,543 |
| 201,175 | 218,844 |

עידו ליכטנשטיין
חשב

הרשמים
ג'רמן

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 במאי, 2011

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------|
| 2009 | 2010 |

אלפי שקלים חדשים מדווחים

| | |
|---------|---------|
| 54,589 | 37,516 |
| - | 12,230 |
| 78,967 | 97,546 |
| 7,359 | 3,606 |
| 140,915 | 150,898 |

באור

- 3 רכש שוטף מזומנים ושווי מזומנים
- 4 פיקדונות לזמן קצר בטוחות סחירות
- 5 חייבים ויתרות חובה

6 רכש בלתי שוטף רכוש קבוע, נטו, נדל"ן להשקעה וזכויות והשקעות אחרות בנכסים

| | |
|--------|--------|
| 60,260 | 67,946 |
|--------|--------|

| | |
|---------|---------|
| 201,175 | 218,844 |
|---------|---------|

(*) סווג מחדש.

הבאורים לדוחות הכספיים מוחוים חלק בלתי נפרד מהם.

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

דוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום

| 31 בדצמבר | | |
|-----------|------|------|
| 2008 | 2009 | 2010 |

| <u>אלפי שקלים חדשים מדווחים</u> | | | <u>באור</u> | |
|---------------------------------|---------------|---------------|-------------|----------------------------|
| 26,204 | 28,894 | 29,376 | 14 | הכנסות |
| 11,979 | 13,273 | 12,599 | 15 | עלות ההכנסות |
| <u>14,225</u> | <u>15,621</u> | <u>16,777</u> | | רווח גולמי |
| 4,889 | 4,853 | 5,879 | 16 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| <u>9,336</u> | <u>10,768</u> | <u>10,898</u> | | רווח מפעולות רגילות |
| (1,472) | 10,186 | 5,230 | 17 | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| (148) | 2,092 | 653 | 18 | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| <u>7,716</u> | <u>23,046</u> | <u>16,781</u> | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 2,997 | 5,503 | 3,038 | 19 | מסים על ההכנסה |
| <u>4,719</u> | <u>17,543</u> | <u>13,743</u> | | רווח לשנה |

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

דוחות על השינויים בהון העצמי

| <u>סך הכל</u> | <u>עודפים</u> | <u>קרן הון</u> | <u>הון המניות</u> | |
|----------------------------------------|---------------|----------------|-----------------------|---------------------------------|
| <u>אלפי שקלים חדשים מזווחים</u> | | | | |
| 107,339 | 81,474 | 2,708 | 23,157 | <u>יתרה ליום 1 בינואר 2008</u> |
| 4,719 | 4,719 | - | - | רווח לשנה |
| 112,058 | 86,193 | 2,708 | 23,157 | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2008</u> |
| (1,801) | (1,801) | - | - | דיבידנד שהוכרז |
| 17,543 | 17,543 | - | - | רווח לשנה |
| 127,800 | 101,935 | 2,708 | 23,157 | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2009</u> |
| 13,743 | 13,743 | - | - | רווח לשנה |
| 141,543 | 115,678 | 2,708 | 23,157 | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2010</u> |

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום

| | 31 בדצמבר | |
|------|-----------|------|
| | 2009 | 2010 |
| 2008 | | |

אלפי שקלים חדשים מדווחים

| | | | |
|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| | | | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: |
| | | | רווח לשנה |
| 4,719 | 17,543 | 13,743 | התאמות הדורות כדי להציג את תזרימי |
| | | | המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א') |
| 13,404 | 6,363 | 13,801 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת |
| <u>18,123</u> | <u>23,906</u> | <u>27,544</u> | |
| | | | תזרימי מזומנים לפעילות השקעה: |
| | | | ירידה (עליה) בפקדונות לזמן קצר, נטו |
| 2,940 | 33,647 | (12,000) | השקעה ברכוש קבוע, נטו, נדל"ן להשקעה |
| (3,965) | (10,823) | (13,298) | וזכויות והשקעות אחרות בנכסים |
| 10 | - | - | תמורה ממכירת רכוש קבוע |
| (99,907) | (42,036) | (60,325) | רכישת בטוחות סחירות |
| <u>72,474</u> | <u>44,495</u> | <u>43,477</u> | תמורה ממכירת בטוחות סחירות |
| <u>(28,448)</u> | <u>25,283</u> | <u>(42,146)</u> | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה |
| | | | תזרימי מזומנים לפעילות מימון: |
| | | | דיבידנד ששולם |
| - | - | (1,801) | פירעון הלוואות לזמן ארוך |
| (667) | (667) | (670) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון |
| <u>(667)</u> | <u>(667)</u> | <u>(2,471)</u> | |
| (10,992) | 48,522 | (17,073) | שינוי במזומנים ושווי מזומנים |
| <u>17,059</u> | <u>6,067</u> | <u>54,589</u> | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת לשנה |
| <u><u>6,067</u></u> | <u><u>54,589</u></u> | <u><u>37,516</u></u> | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף לשנה |

הבאורים לדוחות הכספים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום

| 31 בדצמבר | | |
|-----------|------|------|
| 2008 | 2009 | 2010 |

אלפי שקלים חדשים מן ווחים

נספח אי -

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת :**

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים :**

| 2008 | 2009 | 2010 | |
|-------|---------|---------|--------------------------------------|
| 5,365 | 5,915 | 5,612 | פחת והפחתות |
| 7 | - | - | הפסד הון |
| 4,591 | (8,073) | (1,731) | שערוך בטוחות סחורות |
| (413) | 1,706 | (495) | שינוי במסים נדחים, נטו |
| 321 | 330 | (169) | שערוך פיקדונות והלוואות מבנקים |
| | | | שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד |
| | | | מעביד, נטו |
| 411 | (281) | (54) | |

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

| 2008 | 2009 | 2010 | |
|---------|---------|---------|----------------------------------|
| (798) | (2,420) | 4,226 | ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה |
| 8,172 | 7,631 | 7,593 | עליה בבעלי מניות ואחרים |
| (2,657) | (214) | (126) | ירידה בספקים ונותני שירותים |
| (1,595) | 1,769 | (1,055) | עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| 13,404 | 6,363 | 13,801 | |

**נספח בי - פעולות שלא במזומן
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם**

| | | |
|---|-------|---|
| - | 1,801 | - |
|---|-------|---|

הבאורים לדוחות הכספים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א אתרים בחוף תל אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב - יפו בע"מ (להלן : החברה) עוסקת בתכנון, פיתוח, אחזקה, השכרה וניהול של אתרי תיירות בעיקר באזור החוף של תל-אביב - יפו

החברה הוקמה בשנת 1971 ומספרה הרשום ברשם החברות הינו 520028721

בעלי מניותיה של החברה הם : עיריית תל-אביב-יפו (להלן : "העירייה") וממשלת ישראל (באמצעות משרד התיירות)

הכנסות החברה נובעות בעיקרן מהפעלת נכסים מניבים וכוללות בין היתר את :

- 1 המרינה על כל מתקניה
- 2 השכרת מבני שרותי החוף המשמשים בין היתר גם כמזנונים ומסעדות
- 3 שיווק והפעלה של מתחם בילוי ותרבות בשפך הירקון
- 4 הפעלת חניונים הפזורים לאורך רצועת החוף, אשר נבנו ופותחו ע"י החברה

לחברה אין תלות במספר לקוחות מצומצם ומתקניה משמשים מספר רב של לקוחות מתחלפים

הכנסה נוספת של החברה מקורה מתשואה על ניירות ערך ופיקדונות בהם היא מחזיקה

החברה בתוקף היותה חברה ממשלתית פועלת בהתאם ובכפוף להנחיות רשות החברות הממשלתיות (ראה גם באור 2 ט')

חלק מעבודות התשתית והפיתוח, בוצע ע"י החברה עבור בעלי מניותיה ועל חשבונם וכן עבור מינהל מקרקעי ישראל שבבעלותו חלק מהשטחים, אותם העמיד לרשותה של החברה ומסרו לה את החזקה הבלעדית בהם לתקופה של 49 שנים עם אופציה ל-49 שנים נוספות (עד שנת 2074)

ב המצגים הכלולים בדוחות הכספיים והמידע הנלווה, הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א **בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים**

1 החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית המתואמת לשינויים בכח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי על בסיס השינויים במדד המחירים לצרכן. הסכומים המתואמים, כאמור, שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2003 (מועד המעבר) שימשו נקודת מוצא לדיווח הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו במהלך התקופה נכללו בערכים נומינליים

2 בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12, בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים הופסקה ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004, והוחל לדווח בסכומים מדווחים (תמצית דוחות החברה בערכים נומינליים לצרכי מס - ראה באור 21)

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

4 דוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח

**אתרים בחוף תל-אביב תברה לפיתוח
אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ**

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס הזיווח של הדוחות הכספיים (המשך)

5. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של הדולר של ארה"ב:

| שער החליפין של \$1 ארה"ב ש"ח | מדד המחירים לצרכן נקודות (*) | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 3,549 | 211.67 | ליום 31 בדצמבר 2010 |
| 3,775 | 206.19 | ליום 31 בדצמבר 2009 |
| 3,802 | 198.42 | ליום 31 בדצמבר 2008 |
| % | % | שיעור השינוי במשך התקופה: |
| (5.99) | 2.66 | השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 |
| (0.71) | 3.92 | השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 |
| (1.14) | 3.80 | השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 |

(*) על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך המאזן לפי ממוצע 1993 = 100 נקודות

ב. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים כוללים פיקדונות נזילים בבנקים הניתנים למימוש באופן מיידי ופיקדונות אשר התקופה עד למועד פדיונם במועד השקעה בהם לא עלתה על שלושה חודשים

ג. השקעה ב בטוחות סחירות

בטוחות סחירות המוחזקות לזמן קצר והניתנות למימוש מיידי, מוצגות לפי שווי השוק. השינויים בערךן של הבטוחות הסחירות הנייל נזקפים לזכות רווח והפסד

ד. נכוש קבוע

כללי
החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 27 - "רכוש קבוע" ואת תקן חשבונאות 28 - "תיקון הוראות המעבר בתקן מספר 27 - רכוש קבוע" (להלן - "התקן") אשר קובעים את הטיפול הנדרש בדוחות הכספיים ברכוש קבוע.

אופן הצגת הרכוש הקבוע

הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות, בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

שיעורי הפחת השנתיים הם כדלקמן:

| | 4-33 | 6-33 | 10 |
|-------------------|------------|-------------|----|
| מבנים ומתקנים | (בעיקר 4%) | | |
| כלי רכב | 15 | | |
| מחשוב וציוד משרדי | | (בעיקר 33%) | |
| שיפורים במושכר | | | 10 |

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. נדלין להשקעה

נדלין להשקעה מוגדר כנדלין (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית (או שניהם) ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל

בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 16, נדלין להשקעה יוצג על פי שיטת העלות או שיטת השווי ההוגן. החברה בחרה להציג את הנדלין להשקעה לפי שיטת העלות ולהפחיתו לפי שיטת הפחת השווה לאורך החיים השימושיים.

כמו כן החברה בחרה לטפל בקרקעות בחכירה תפעולית כרכוש קבוע

בעלי מניות

השקעות בעבודות תשתית ופיתוח, מבוצעות בפקוח ועל ידי החברה, עבור בעלי מניותיה ועל חשבונם, על חשבון אחזים ובמסגרת חוזה עם מינהל מקרקעי ישראל (לחלן: המינהל).
ההשקעות מוצגות בדוחות הכספיים בסכומי ההשקעה ובתוספת הוצאות הנהלה וכלליות שנוקפו על חשבון העבודות תקבולים שנתקבלו מבעלי המניות ומאחורים, שיוחסו לעבודות הנ"ל, מוצגים כניכוי מההשקעה.

עוד רווחים

על פי מדיניות רשות החברות הממשלתיות נדרשת החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור של 50% מהרווח הנקי השוטף

בעבר הייתה קיימת מחלוקת בין החברה לבין רשות החברות הממשלתיות בעניין חלוקת הדיבידנד, הואיל וכספי החברה הכרוכים למימוש תוכניות פיתוח של החברה הכוללות, בין היתר, מימוש זכויותיה במתחם "עיר ימים" (חצי האי הירקוני) ועבודות פיתוח לאורך רצועת החוף בהתאם להחלטות הדיקטוריון. חלוקת הדיבידנד תיצור קשיים משמעותיים לחברה במילוי משימותיה אלו.
עפ"י החיית השרים הממונים משנת 1998, סוכם עקרונית כי המדינה לא תגבה דיבידנדים מהחברה חיוק לעמדה זו ניתן בהחלטה נוספת של השרים מיום 17 בינואר 2002.
הערייה, המחזיקה במחצית ממניות החברה, מתנגדת אף היא לחלוקת הדיבידנד מהסיבות שפורטו לעיל.
בשנת 2009 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, באופן חריג וחד פעמי, חלוקת דיבידנד בסך של 1.8 מליון ש"ח בהתייחס לרווחים שנצברו בשנת 2008

ירידת ערך נכסים קבועים

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 15 "ירידת ערך נכסים" התקן קובע את הטיפול החשבונאי וההצגה הנדרשים במקרה של ירידת ערך נכסים. התקן חל על כל הנכסים המופיעים במאזן למעט מלאי, נכסים הנובעים מחוזי הקמה, נכסים הנובעים מהטבות לעובדים, נכסי מסים נזחים ונכסים כספיים (פרט להשקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות) בהתאם לתקן, במידה שמתקיים סימן כלשהו המצביע על ירידת ערך של נכס, על החברה לבחון האם חלה ירידת ערך של הנכס על ידי השוואת ערכו הפנסוני של הנכס לסכום בו-ההשבה שלו סכום בו-השבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו בתום חייו. במידה שערכו של הנכס בספרים עולה על הסכום בו-ההשבה שלו, יש להכיר בהפסד מירידת ערך בגובה ההפרש בין ערכו הפנסוני של הנכס לסכום בו-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך שהוכר יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בו-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

תקינה חשבונאית לחברות ממשלתיות

בהחלטת ממשלה בק / 70 מיום 20 ביולי 2004, נקבע כי התקינה החשבונאית הכללית החלה על החברות הממשלתיות הנה התקינה החשבונאית החלה על הסקטור הפרטי. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות, הינה בנוסף לתקינה של הסקטור הפרטי או כהרחבה או כחידוד של נושאים ספציפיים לחברות ממשלתיות.

**אתרים בחוף תל-אביב תברה לפיתוח
אתרי תירות בתל-אביב-יפו בע"מ**

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. דיווח ובקרה לגבי מקרקעין מחוברים

בהתאם לחוזר רשות החברות מממשלתיות מסי' 2006/3 מיום 17 בספטמבר 2006 בעניין כללי דיווח ובקרה לגבי מקרקעין מחוברים בחברות ממשלתיות, שלחה החברה לרשות החברות מממשלתיות ביום 21 בדצמבר 2006 רשימת נכסים של החברה וכן מידע נוסף הנוגע לפעילותה הייחודית של החברה ולנכסים שברשותה והמוחזקים על ידה

יא. הכרה בהכנסה

כללי

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 25 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות - "הכנסות" (להלן - "התקן"). התקן מטפל בהכרה בהכנסות משלושה סוגי עסקאות כזלקמן: מכירת סחורות, הספקת שירותים והכנסות מריבית, תמלוגים ודיבידנדים וקובע את הטיפול החשבונאי הנדרש (כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) לגבי שלושת סוגי עסקאות אלו

כמו כן, התקן קובע כי הכנסות תימדדנה לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או אמורה להתקבל. במקרים בהם ההסדר בין הצדדים כולל למעשה עסקת מימון, קובע התקן כי השווי ההוגן של התמורה יקבע על ידי היוון כל התקבולים וזקיפת הפרש שבין השווי ההוגן והסכום הנקוב של התמורה כהכנסת ריבית לאורך תקופת האשראי, היוון התקבולים מבוצע כאשר תקופת האשראי עולה על תקופת האשראי המקובלת

אופן ההכרה בהכנסה

1. הכנסות מדמי שכירות נזקפות על בסיס מצטבר.

2. הכנסות מדמי ניהול פדוייקטים נזקפות על בסיס מצטבר בהתאם לקצב התקדמות הפרוייקטים

יב. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה

יג. מכשירים פיננסיים

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 22 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות - "מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה" (להלן - "התקן"). התקן קובע כללים לגבי הצגה של מכשירים פיננסיים ומפרט את הגילוי הנדרש בגינם בדוחות הכספיים כללי ההצגה מתייחסים לסיווג מכשירי פיננסי או החלקים המרכיבים אותו בעת ההכרה הראשונית כהתחייבות פיננסית, נכס או מכשיר הוני, לסיווג של ריבית, דיבידנדים, הפסדים ורווחים הקשורים להם ולתנאים שבהתקיימם יש לקזז נכס פיננסי והתחייבות פיננסית

יד. מסים על ההכנסה

כללי

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 19 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות - "מסים על ההכנסה" (להלן - "התקן"). התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי לגבי מסים על ההכנסה ומסים נידחים בדוחות הכספיים

מסים נדחים

החברה מווסתת את נטל המס בשל הפרשים בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצורכי מס הכנסה הסכום הנדחה מחושב על פי שיעורי המס שיחולו בעת ניצול המיסים הנידחים או מימוש ההטבות במס כפי שהם ידועים סמוך לתאריך אישור הדוחות הכספיים

מסים נידחים לקבל נזקפים כאשר יסוד סביר להניח שיהיו רווחים בעתיד שיאפשרו ניצול ההטבה במס

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו הערכות לדיווחים על הבקרה הפנימית לגבי דיווח כספי בחברה בשנת 2009 השלימה החברה הליך שדרוג של מערכות המידע שלה, אותו החלה בשנת 2007

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

| ליום 31 בדצמבר | |
|--------------------------------|---------------|
| 2009 | 2010 |
| אלפי שקלים חדשים מזוחים | |
| 211 | 172 |
| 54,378 | 37,344 |
| <u>54,589</u> | <u>37,516</u> |

יתרות עריש
פקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים)

באור 4 - בטוחות סחירות

| | |
|---------------|---------------|
| 56,117 | 74,144 |
| 15,223 | 15,464 |
| 7,627 | 7,938 |
| <u>78,967</u> | <u>97,546</u> |

אגרות-חוב
קרנות נאמנות
מניות

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

| | |
|--------------|--------------|
| - | 473 |
| 5,856 | 1,413 |
| 106 | 142 |
| 101 | 54 |
| 513 | 649 |
| 33 | 20 |
| 750 | 446 |
| - | 409 |
| <u>7,359</u> | <u>3,606</u> |

מיסים נדחים
חייבים בגין פרווינקטים (עיריית תל אביב) (*)
מקדמות לספקים
המחאות לגביה
הוצאות מראש
הלוואות לעובדים
פקיד שומה
אחרים

(*) ראה גם באור 20

**אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח
אתרי היירות בתל-אביב-יפו בע"מ**

באורם לדוחות הכספיים

באור 6 - רכוש קבוע, נטו, גדל"ן להשקעה וזמניות והשקעות אחרות בניכסים

א. הרכב.

| סך הכל | כלי רכב | מחשב וציוד משרדי | שיפורים במושכר (א) | משרדים בבנין פלטיגום | מבנים, מתקנים, וציוד במעון הסירות (המרינות) | מבנים ומתקנים במרכז התיירות (כוכר נמיר) | חניון לנדון | מבנים לשרותי חוף | עלות יתרה לתחילת השנה | עלות יתרה לסוף שנה | עלות יתרה לתחילת השנה | עלות יתרה לסוף שנה | פחת שנצבר | | עלות מופחתת ליום 31 | |
|---------|---------|------------------|--------------------|----------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | | | | | | | | | | | | פחת שנצבר | עלות מופחתת ליום 31 | פחת שנצבר | עלות מופחתת ליום 31 |
| 115,556 | 14 | 2,450 | 15,446 | 8,942 | 29,723 | 5,847 | 47,054 | 6,080 | | | | | | | | |
| 13,298 | - | 191 | - | 4 | 12,939 | 2 | 14 | 148 | | | | | | | | |
| 128,854 | 14 | 2,641 | 15,446 | 8,946 | 42,662 | 5,849 | 47,068 | 6,228 | | | | | | | | |
| 55,296 | 4 | 1,585 | 12,806 | 2,735 | 18,337 | 3,594 | 11,624 | 4,611 | | | | | | | | |
| 5,612 | 2 | 180 | 2,243 | 265 | 883 | 62 | 1,860 | 117 | | | | | | | | |
| 60,908 | 6 | 1,765 | 15,049 | 3,000 | 19,220 | 3,656 | 13,484 | 4,728 | | | | | | | | |
| 67,946 | 8 | 876 | 397 | 5,946 | 23,442 | 2,193 | 33,584 | 1,500 | | | | | | | | |
| 60,260 | 10 | 865 | 2,640 | 6,207 | 11,386 | 2,253 | 35,430 | 1,469 | | | | | | | | |
| | 15 | 6-13 | 10 | 4 | 4-33 | 4 | 4 | 4 | | | | | | | | |

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - רכוש קבוע, נטו, נדל"ן להשקעה וזכויות והשקעות אחרות בנכסים (המשך)

ג. ההשקעות נטו (בניכוי החזרים מעיריית תל אביב) הן בגין הכשרת אולמות במתחם שפך הירקון במגרש חכור שמשמש למסחר, בילוי, ותיאטראות. המתחם נמצא בתחום שטחים שהופקעו לטובת החברה לצורך ביצוע פרויקט "עיר ימים" (חצי האי הירקוני) ההפקעה טרם מומשה. האולמות החלו לפעול בחודש אפריל 2002. בהתאם לחוזה שנחתם בין העירייה לבין החברה ביום 16 באפריל 2000, החכירה העירייה לחברה את המתחם ל- 5 שנים, עד ליום 31 במרץ 2006. בהתאם לנספח שנחתם לחוזה הנ"ל, הוארחה תקופת החכירה ל- 5 שנים נוספות, עד ליום 30 במרץ 2011. בהתאם לכך חושבה תקופת ההפחתה של האולמות (ראו גם באור 2'הי לעיל). החברה פועלת להארכת תקופת החכירה

חוזה נוסף נחתם עם העירייה בגין שימוש במבנה אחר הנמצא במתחם ("דפוס ישראל") בו ניתנה לחברה זכות שימוש במבנה עד 31 במרץ 2010 העירייה אישרה את הארכת ההתקשרות מול אתרים ל- 5 שנים נוספות (עד ליום 31 במרץ 2015) אך טרם נחתם הסכם בנושא

ההשקעות בשנת 2007 כוללות סך של כ- 1.6 מליון ש"ח בגין דמי פינוי ששולמו לחברת "תיא ניהול 24" בהיותה זכיינית במבנה דפוס ישראל. סכום זה שולם במסגרת הסכם עימה, כנגד הסבת זכויותיה לחברת אתרים

ד. בבעלות החברה משרדים בבניין פלטיניוס שחלקם מושכר לצדדים שלישיים ושטחים מסחריים בכיכר נמיר המושכרים לצדדים שלישיים השווי ההוגן של חלק מהמשרדים שלא נמצא בשימוש החברה ושל השטחים המסחריים בכיכר נמיר הינו כ- 30 מליון ש"ח.

באור 7 - בעלי מניות ואחרים

החברה מנהלת ומפקחת על בצוע עבודות תשתית ופיתוח עבור בעלי מניות ואחרים ובמימנם. היתרות במאזנים מוצגות בסכומים בהם עולות המקדמות מבעלי המניות על השקעות החברה. התקבולים הם לאחר הפחתת דמי גביה וטיפול, שהועברו לדוחות רווח והפסד של החברה. ביום 25 במאי 1976, חתמה החברה עם מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") על חוזה לפיו קיבלה החברה את ההחזקה בוצעות החוף של תל אביב, לצורך פיתוחו. בהתאם לחוזה זה, כל התקבולים הנתורים לאחר כיסוי השקעות הפתוח, שייכים למינהל. ראה גם באור 20.

באור 8 - ספקים ונתני שירותים

א הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|---------------------------------|------------|
| 2009 | 2010 |
| אלפי שקלים חדשים מדווחים | |
| 277 | 443 |
| 334 | 42 |
| 611 | 485 |

חובות פתוחים (*)
 המחאות לפרעון

(*) כולל יתרת זכות של עיריית תל אביב-יפו בסך של כ- 111 אלפי ש"ח ראה גם באור 20

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

באורים לדוחות הכספיים

| ליום 31 בדצמבר | |
|---------------------------------|--------------|
| 2009 | 2010 |
| אלפי שקלים חדשים מדווחים | |
| 655 | 1,105 |
| 420 | 281 |
| 181 | 241 |
| 109 | 6 |
| 151 | 214 |
| 2,641 | 2,205 |
| 22 | - |
| 2,000 | 1,500 |
| 1,801 | - |
| <u>7,980</u> | <u>5,552</u> |

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

| |
|-------------------------|
| עיריית תל אביב יפו (*) |
| הכנסות מראש |
| הפרשה לחופשה |
| מוסדות |
| עובדים ומוסדות בגין שכר |
| הוצאות לשלם (**) |
| מיסים נדחים |
| הפרשה לתביעות |
| דיבידנד לשלם (*) |

(*) ראה גם באור 20
(**) כולל הוצאות לשלם בגין עיריית תל אביב יפו - ראה גם באור 20

באור 10 - הלוואות לזמן ארוך מבנקים

| | | | א תרכב : |
|--------------|--------------|----------|----------------------|
| | | | % ריבית |
| 7,912 | 7,303 | 5.59-5.7 | הלוואות צמודות למדד |
| (761) | (778) | | בניכוי חלויות שוטפות |
| <u>7,151</u> | <u>6,525</u> | | |
| | | | ב מועדי פרעון: |
| 761 | 778 | | חלויות שוטפות |
| 761 | 778 | | שנה שנייה |
| 761 | 778 | | שנה שלישית |
| 761 | 778 | | שנה רביעית |
| 761 | 778 | | שנה חמישית |
| 4,107 | 3,413 | | שנה שישית ואילך |
| <u>7,912</u> | <u>7,303</u> | | |

ג בשנת הדוח הסיר הבנק לבקשת החברה את השעבודים בגין ההלוואה.

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

ההתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד משקפות את התחייבויות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדים, המחושבות על בסיס שכום האחרון של העובדים ותקופת עבודתם בחברה. רובן של ההתחייבויות מכוסות באמצעות הפקדות שוטפות בחברות ביטוח ובקורות פנסיה. יתרת ההתחייבות נטו הכלולה במאזן משקפת את יתרת ההתחייבויות שאינן מכוסות בהפקדות מתאימות (במאזן לא נכללו הסכומים שהופקדו בחברות הביטוח ובקורות הפנסיה שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה)

באור 12 - התחייבויות תלויות ותביעות

א במהלך שנת 2004, הוגשה נגד החברה תביעת נזיקין לבית המשפט השלום בתל אביב בסך של כ- 1.8 מליון ש"ח ע"י זכ"ן ושת "מקדלנד" התובע טוען לנזקים שנגרמו לכאורה לאחד מסניפי הורשת בעת הקמת פרויקט "גן לונדון" בחודש מרץ 2010 ניתן פסי"ד שדחה את התביעה והטיל על התובע החזר הוצאות.

ב בחודש ספטמבר 2006, הוגשה תביעה כספית בסך של כ- 7 מליון ש"ח נגד החברה וכנגד עיריית תל אביב התובע, זכ"ן לשעבר מחוף "מציצים", טוען כי נגרמו לו נזקים בגין אי נמיעת פעילות רוכלים בחוף הים, זיהום בחוף הים בשנים 1999 ו- 2005, עבודות שיפוץ בחוף במהלך שנת 2002 ואי הסדרות תביעה בחוף על ידי החברה והוצאת צו סגירה עקב כך. במהלך שנת 2008 הוקטן סכום התביעה והיא הועברה לטיפול בית משפט השלום.

ג בשנת 2007 הוגשה תביעה כספית כנגד החברה על סך של כ- 1.2 מליון ש"ח על ידי זכ"ן מחוף גבעת עליה, בטענה לנזקים שנגרמו לו לכאורה בשל איסור לערוך אירועים על החוף החברה הגישה תביעה מקבילה כנגד הזכ"ן בגין חוב כספי בפסי"ד שניתן בחודש יוני 2010 קיבל ביהמ"ש את התביעה וחייב את אתרים בתשלום 210 אלפי ש"ח אתרים ערערה על פסי"ד ובחודש ינואר 2011 דחה ביהמ"ש את הערעור

ד בחודש מאי 2007 הוגשה תביעה כספית בסך של כ- 1.5 מליון ש"ח ע"י אריה יאנוס ואחרים, כנגד עיריית תל אביב-יפו בשל נזקים לכאורה שנגרמו למסעדה בבעלותם בעת הקמת מתחם "גן לונדון" הסמוך. העירייה דחתה את התביעה, אולם בחודש מרץ 2008 שיגרה הודעות לאחרים (כ"צד שלישי), בכללם לחברת אתרים, בדרישה לשיפוי בשל הטענות שהועלו. בחודש מאי 2010 אישר בית המשפט את צרופה של אתרים כתבעת בתביעה העיקרית התיק נקבע לקדם משפט לחודש ספטמבר 2011

ה בחודש אפריל 2008 הוגשה כנגד החברה ועיריית תל-אביב יפו ע"י מלון מרינה תל אביב, תביעה לפירוק השותפות ביניהם בחניון בכיכר אתרים הנמצא בבעלותם המשותפת. מנגד תבעה החברה את מלון מרינה תל אביב בסך של כ- 231 אלפי ש"ח בגין חלקו בהשקעות שביצעה החברה בחניון. בפסק דין שניתן ביום 21 בספטמבר 2009 קבע בית המשפט כי פירוק השותפות יעודך בדרך של פיצול החניון בפועל בין השותפים. מלון מרינה הגיש ערעור על החלטה זו. בתביעת אתרים להחזר הוצאות, טרם נקבע פסק דין

ו בשנת 2008 הוגשה תביעה כספית בסך של 364 אלפי ש"ח נגד החברה, עיריית תל-אביב יפו ואחרים ע"י בעל זכויות בכיכר אתרים וצו לבצוע עבודות תחזוקה בכיכר מרבית הטענות בכתב התביעה מופנות כנגד העירייה.

ז בשנת 2003 חייבה עיריית תל-אביב יפו את החברה בתשלום ארנונה לגג מבנה בחוף הילטון החברה ערערה על החיוב בפני וועדת ערעור לארנונה שבעירייה בטענה כי התשלום צריך לחול על הזכ"ן ששכר את המבנה. בשנת 2009 דחתה הוועדה את הערעור. החברה פנתה לבית המשפט לעניינים מקומיים וערערה על החלטת הוועדה.

ח בשנת 2008 הגישה החברה תביעה נגד מפעיל מועדון הגולשים בחוף הדולפינריום לתשלום חוב בסך כ- 1.5 מליון ש"ח ולפינויו מהנכס. המפעיל פינה את המקום ובמקביל הגיש תביעה נגד אתרים בסך של כ- 2.87 מליון ש"ח בטענה לאחריות החברה לנזקים שנגרמו לו

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - התחייבויות תלויות, תביעות ושעבודים (המשך)

התחייבויות תלויות ותביעות (המשך)

ט בשנת 2009 הוגשה תביעה נגד אתרים בדרישה לתשלום הפרשי שכ"ט לעו"ד שטיפל מטעמה בתביעה משפטית (אחרת) משנת 1996. החברה הגישה תביעה שכנגד להחזר תשלומי יתר.

י בשנת 2010 הגיש הפרוורם לקידום השייט (ע"ר) עתירה נגד משטרת ישראל, משרד הפנים, משרד התחבורה ואחרים, לרבות כנגד חברת אתרים, המחייב את המשיבים לנמק מדוע לא יינתן נגדם צו קבוע המחייב אותם להפעיל במרינות, לרבות במרינה ת"א, שירותי בקרת גבול לכניסה וליציאה מהארץ בכל שעות היום.

בגין התביעות הנ"ל כלולה הפרשה בדוחות הכספיים בסך של 1,500,000 ש"ח, בהתאם לחוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה.

באור 13 - הון עצמי

א הרכב לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 :

מספר מניות

| <u>מונפק ונפרע</u> | <u>רשום</u> | |
|--------------------|------------------|---------------------------------|
| 1 | 1 | מניות הכרעה בנות 0 006 ש"ח ע נ |
| 10 | 14 | מניות יסוד בנות 0 001 ש"ח ע נ |
| 829,020 | 1,049,998 | מניות רגילות בנות 0 010 ש"ח ע נ |
| <u>829,031</u> | <u>1,050,013</u> | |

ב בשנת 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך כולל של 1.8 מליון ש"ח בשנת הדוח חולק הדיבידנד

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - הכנסות

| לשנה שנסתיימה | | |
|----------------|------|------|
| ביום 31 בדצמבר | | |
| 2008 | 2009 | 2010 |

אלפי שקלים חדשים מזווחים

| | | | <u>מהפעלת המתקנים:</u> |
|---------------|---------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4,133 | 3,870 | 4,278 | מהשכרת חניון גן לונדון |
| 5,940 | 7,585 | 7,819 | מהשכרת מתחם שפך הירקון מדמי רשות להפעלת החניון, תחנת דלק והשכרת מחסנים במרכז התיירות (כיכר אתרים) |
| 3,290 | 3,566 | 3,896 | מדמי רשות להפעלת מתקנים ברצועת החוף |
| 4,732 | 5,729 | 5,952 | מהשכרת משרדים בבנין פלטיניום |
| 190 | 222 | 131 | מהשכרת מחסנים - מגרשי התערוכה הישנים |
| 1,505 | 1,716 | 1,865 | |
| <u>19,790</u> | <u>22,688</u> | <u>23,941</u> | |
| | | | <u>מהפעלת מעגן הסירות:</u> |
| 3,470 | 3,171 | 3,243 | מדמי שימוש |
| 1,082 | 1,109 | 1,149 | מדמי שכירות (ברי רשות ואחרים) |
| 408 | 529 | 498 | ממכירת חשמל ושונות |
| <u>4,960</u> | <u>4,809</u> | <u>4,890</u> | |
| 1,217 | 1,135 | 285 | דמי ניהול בגין עבודות (*) |
| <u>237</u> | <u>262</u> | <u>260</u> | דמי טיפול וגבייה (**) |
| <u>26,204</u> | <u>28,894</u> | <u>29,376</u> | |

(*) מעיריית תל אביב יפו - ראה גם באור 20
(**) בקשר לתקבולים במסגרת חוזה עם מנהל מקרקעי ישראל - ראה גם באור 20

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - עלות ההכנסות

| לשנה שנסתיימה | | |
|----------------|------|------|
| ביום 31 בדצמבר | | |
| 2008 | 2009 | 2010 |

אלפי שקלים חדשים מדווחים

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| 3,585 | 3,725 | 3,375 |
| 4,437 | 4,684 | 4,107 |
| <u>8,022</u> | <u>8,409</u> | <u>7,482</u> |

מהפעלת מתקנים:
הוצאות אחזקת מבנים (*)
פחת והפחתות
סה"כ עלות ההכנסות מהפעלת מתקנים

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| 1,042 | 1,095 | 1,391 |
| 103 | 110 | 147 |
| 123 | 126 | 126 |
| <u>1,268</u> | <u>1,331</u> | <u>1,664</u> |

מהפעלת מעגן הסירות:
הוצאות שכר עבודה ועבודות חוץ:
משכורות
נלוות למשכורות
קצבה מקיפה, ביטוח מנהלים ופיצויים

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| 555 | 709 | 679 |
| 274 | 261 | 224 |
| 284 | 281 | 241 |
| 180 | 136 | 59 |
| 68 | 259 | 73 |
| <u>1,361</u> | <u>1,646</u> | <u>1,276</u> |

הוצאות אחזקה:
אבטחה וניקיון
תקונים, אחזקה וכלים
אנרגיה ומים
הפעלת מחפר ימי
אחזקת מבנה ראשי במרינה

| | | |
|------------|------------|--------------|
| 278 | 618 | 399 |
| 124 | 117 | 124 |
| 80 | 79 | 106 |
| - | 134 | - |
| 22 | 21 | 18 |
| 20 | 35 | 29 |
| 106 | 57 | 244 |
| 20 | 28 | 46 |
| <u>678</u> | <u>798</u> | <u>1,211</u> |

הוצאות אחרות:
מיסים עירוניים (*)
זמי חכירה
ביטוח
בקורת גבולות
תקשורת
צרכי משרד
כנסים, פרסום והשתלמויות
כבודים ומתנות
פחת

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| <u>1,328</u> | <u>1,887</u> | <u>2,177</u> |
|--------------|--------------|--------------|

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| <u>3,957</u> | <u>4,864</u> | <u>5,117</u> |
|--------------|--------------|--------------|

סה"כ עלות ההכנסות מהפעלת מעגן הסירות

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| <u>11,979</u> | <u>13,273</u> | <u>12,599</u> |
|---------------|---------------|---------------|

סה"כ עלות ההכנסות

(*) כולל הוצאות לעיריית תל אביב יפו - ראה גם באור 20

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שנסתיימה | | |
|----------------|------|------|
| ביום 31 בדצמבר | | |
| 2008 | 2009 | 2010 |

אלפי שקלים חדשים מדווחים

הוצאות שכר עבודה:

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| 1,994 | 2,070 | 2,732 |
| 229 | 225 | 293 |
| 645 | 261 | 344 |
| <u>2,868</u> | <u>2,556</u> | <u>3,369</u> |

משכורות
נלוות למשכורות
קצבה מקיפה, ביטוח מנהלים ופיצויים

הוצאות אחרות:

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| 878 | 1,006 | 1,077 |
| 256 | 292 | 331 |
| 79 | 86 | 110 |
| 63 | 53 | 70 |
| 199 | 154 | 149 |
| 113 | 147 | 192 |
| 191 | 209 | 223 |
| 70 | 79 | 83 |
| 247 | 295 | 297 |
| <u>2,096</u> | <u>2,321</u> | <u>2,532</u> |
| <u>4,964</u> | <u>4,877</u> | <u>5,901</u> |
| (75) | (24) | (22) |
| <u>4,889</u> | <u>4,853</u> | <u>5,879</u> |

שרותים מקצועיים
אחזקה וצרכי משרד
מיסי עירייה (*)
טלפון ודואר
פרסום
כבודים, מתנות והשתלמויות
אחזקת רכב ונסיעות (כולל פחת)
ביטוח
פחת ציוד ומשרדים
סה"כ הוצאות שכר עבודה ואחרות
בניכוי השתתפות אחרים בהוצאות
סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות

(*) לעיריית תל אביב יפו - ראה גם באור 20

באור 17 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

| | | |
|----------------|---------------|--------------|
| (4,590) | 7,825 | 1,731 |
| 4,185 | 3,350 | 4,285 |
| (840) | (740) | (576) |
| (227) | (249) | (210) |
| <u>(1,472)</u> | <u>10,186</u> | <u>5,230</u> |

רווח (הפסד) מבטוחות סחירות, נטו
ריבית מפקדונות ומבטוחות סחירות
ריבית בגין הלוואות לזמן ארוך
אחרות

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

כולל בשנת 2009 הפרשים בגין פרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות

באור 19 - מסים על ההכנסה

א חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצורך בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת יינות בגין נכסים שניכשו עד ליום 31 בדצמבר 2007

ב ביום 25 ביולי 2005, התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה - 2005 אשר קובע, בין היתר, הפחתה מדורגת בשיעורי מס החברות לשיעורי המס הבאים: שנת 2008 - 27%, שנת 2009 - 26%, שנת 2010 ואילך - 25%.

ביום 23 ביולי 2009 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010), התשס"ט - 2009, אשר קבע, בין היתר, הפחתה הזוגית נוספת בשיעור מס חברות החל משנת 2011 ואילך: שנת 2011 - 24%, שנת 2012 - 23%, שנת 2013 - 22%, שנת 2014 - 21%, שנת 2015 - 20%, שנת 2016 ואילך - 18%

ג לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2006 (למנהל רשות המסים סמכות להאריך את תקופת ההתיישנות בשנה נוספת בתנאים מסויימים)

ד מסים על ההכנסה:

| לשנה שנסתיימה ביום | | |
|--------------------|------|------|
| 31 בדצמבר | | |
| 2008 | 2009 | 2010 |

אלפי שקלים חדשים מדווחים

הרכב:

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|-------------|--------------|--------------|--------------|
| מסים שוטפים | 3,410 | 3,797 | 3,533 |
| מסים נדחים | (413) | 1,706 | (495) |
| | <u>2,997</u> | <u>5,503</u> | <u>3,038</u> |

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - מסים על הכנסה (המשך)

ההתאמה בין סכום המס התאורטי שהיה חל על החברה אילו כל ההכנסות היו מחויבות במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום המס הכולל בדוחות רווח והפסד.

| לשנה שנסתיימה ביום | | |
|--------------------|--------|--------|
| 31 בדצמבר | | |
| 2008 | 2009 | 2010 |
| 7,716 | 23,046 | 16,781 |
| 27% | 26% | 25% |
| 2,083 | 5,992 | 4,195 |
| 967 | (121) | - |
| - | - | (119) |
| 55 | 51 | 41 |
| 21 | 26 | 17 |
| - | - | (415) |
| (7) | - | (16) |
| (122) | (445) | (665) |
| 2,997 | 5,503 | 3,038 |

רווח לפני מסים, לפי דוחות רווח והפסד
שיעור המס
סכום המס התיאורטי
הפרשי עיתוי שלא נזקפו בגינם מיסים נדחים, נטו
השפעת ירידה בשיעורי המס הפרשי פחת
הוצאות לא מוכרות למס הכנסה
ניצול הפסדי הון שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים
הכנסות שאינן מתחייבות במס הכנסה הפרשים אינפלציוניים ואחרים

סך מסים על הכנסה

הרכב סעיף מסים נדחים:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|-------|
| 2009 | 2010 |
| - | 14 |
| 1,284 | 638 |
| (1,956) | (664) |
| 500 | 360 |
| 105 | 67 |
| 45 | 58 |
| (22) | 473 |

בגין התחייבות בשל סיום יחסי ערבד - מעביד, נטו
בגין רכוש קבוע, נטו
בגין בטוחות סחירות, נטו
בגין הפרשה לתביעות
בגין הכנסות מראש
בגין הפרשה לחופשה

שינויים במסים נדחים:

יתרה ליום 1 בינואר 2009
קיטון בשנת 2009
יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
גידול בשנת 2010
יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 20 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות

| לשנה שנסתיימה | | |
|----------------|------|------|
| ביום 31 בדצמבר | | |
| 2008 | 2009 | 2010 |

אלפי שקלים חז שים מדווחים

| | 2008 | 2009 | 2010 | |
|-----------------------------|-------|-------|-------|--|
| הכנסות | | | | |
| דמי ניהול בגין עבודות | 1,217 | 1,135 | 285 | |
| דמי טיפול וגביה | 237 | 262 | 260 | |
| עלות ההכנסות | | | | |
| הוצאות אחזקת מבנים | 1,693 | 1,775 | 1,784 | |
| מיסים עירוניים | 278 | 618 | 399 | |
| הוצאות הנהלה וכלליות | | | | |
| מיסי עירייה | 79 | 86 | 110 | |

ב. יתרות

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------|
| 2009 | 2010 |

אלפי שקלים חז שים מדווחים

| | 2009 | 2010 | |
|-------------------------------------------|--------|--------|--|
| יתרות חובה | | | |
| חייבים בגין פרויקטים - עיריית תל אביב יפו | 5,856 | 1,413 | |
| יתרות זכות | | | |
| בעלי מניות ואחרים | 56,292 | 63,885 | |
| ספקים ונותני שירותים - עיריית תל אביב יפו | - | 111 | |
| זכאים ויתרות זכות - עיריית תל אביב יפו | 655 | 1,105 | |
| זכאים ויתרות זכות - הוצאות לשלם | 2,286 | 1,784 | |
| זכאים ויתרות זכות - דיבידנד לשלם | 1,801 | - | |
| הלוואות מבעלי מניות | 450 | - | |

ג. לענין הסכם פיתוח רצועת החוף של תל אביב עם מנהל מקרקעי ישראל ראה באור 7.
 ד. זקיפת הוצאות הנהלה וכלליות עיח עבודות תשתית ופתוח - על פי הסכם עם בעלי מניות, החברה זוקפת על העבודות, הוצאות הנהלה וכלליות, בשעורים של 5%-6% מעלותן.

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - תמצית הדוחות הכספיים בשקלים חדשים נומינליים

א מאזנים:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|-------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------|
| 2009 | 2010 | |
| <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | |
| | | <u>רכוש שוטף</u> |
| 54,589 | 37,516 | מזומנים ושווי מזומנים |
| - | 12,230 | פקדונות לזמן קצר |
| 78,967 | 97,546 | בטוחות סחירות |
| 7,839 | 3,899 | חייבים ויתרות חובה |
| <u>141,395</u> | <u>151,191</u> | |
| | | <u>רכוש בלתי שוטף</u> |
| 58,253 | 66,133 | רכוש קבוע, נטו, נדלין להשקעה וזכויות והשקעות אחרות בנכסים |
| <u>199,648</u> | <u>217,324</u> | |
| | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 56,292 | 63,885 | בעלי מניות ואחרים |
| 761 | 778 | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| 611 | 485 | ספקים ונותני שירותים |
| 7,958 | 5,552 | זכאים ויתרות זכות |
| <u>65,622</u> | <u>70,700</u> | |
| | | <u>התחייבויות בלתי שוטפות</u> |
| 7,151 | 6,525 | הלוואות מבנקים |
| 130 | 76 | התחייבויות בשל סיום יחסי |
| 450 | - | עובד מעביד, נטו |
| <u>7,731</u> | <u>6,601</u> | הלוואות מבעלי מניות |
| <u>126,295</u> | <u>140,023</u> | <u>הון עצמי</u> |
| <u>199,648</u> | <u>217,324</u> | |

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - תמצית הדוחות הכספיים בשקלים חדשים נומינליים (המשך)

ב. דוחות רווח והפסד:

| לשנה שנסתיימה ביום | | | |
|-------------------------|--------|--------|----------------------------|
| 31 בדצמבר | | | |
| 2008 | 2009 | 2010 | |
| <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | | |
| 26,204 | 28,894 | 29,376 | הכנסות |
| 11,824 | 13,154 | 12,491 | עלות ההכנסות |
| 14,380 | 15,740 | 16,885 | רווח גולמי |
| 4,839 | 4,768 | 5,793 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 9,541 | 10,972 | 11,092 | רווח מפעולות רגילות |
| (1,471) | 10,186 | 5,230 | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| (148) | 2,091 | 653 | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| 7,922 | 23,249 | 16,975 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 2,998 | 5,001 | 3,247 | מסים על ההכנסה |
| 4,924 | 18,248 | 13,728 | רווח לשנה |

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

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - תמצית הדוחות הכספיים בשקלים חדשים נומינליים (המשך)

ג דוחות על השינויים בהון העצמי:

| אלפי שקלים חדשים | | הון מניות | |
|------------------|---------|-----------|--------------------------|
| סה"כ | עודפים | | |
| 104,924 | 104,916 | 8 | יתרה ליום 1 בינואר 2008 |
| 4,924 | 4,924 | - | רווח לשנה |
| 109,848 | 109,840 | 8 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2008 |
| (1,801) | (1,801) | - | דיבידנד שהוכרו וטרם חולק |
| 18,248 | 18,248 | - | רווח לשנה |
| 126,295 | 126,287 | 8 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2009 |
| 13,728 | 13,728 | - | רווח לשנה |
| 140,023 | 140,015 | 8 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2010 |

באור 22 - אירועים לאחר תאריך המאזן

החברה הגיעה לסיכום עם הסוכנות היהודית ועם קק"ל, בעלי המניות העיקריים של החברה לפיתוח תל-אביב בע"מ (חפתי"א), למימוש צו הפקעה שניתן לטובתה בשנת 1973 על שטחים שבבעלות חפתי"א במתחם מגרשי התערוכה הישנה, בדרך של רכישת זכויותיה של חפתי"א במקרקעין

ביום ה- 1 בפברואר 2011 נחתם הסכם לרכישת הקרקעות של חפתי"א והנכסים הנמצאים בהם, על שטח של כ- 51 דונם, המהווה חלק מתוך 220 דונם מהמתחם שהופקע לטובת אתרים

אתרים רואה בחתימת ההסכם צעד משמעותי בדרך לפיתוח אחד מהמתחמים המרכזיים והחשובים בעיר, מתוך ראיית טובת העיר ורווחת הציבור.

בשלב הראשון מתכננת החברה להשלים את עבודות הפיתוח במתחם שאושרו בעבר ע"י העירייה וביצוען כבר החל ע"י חפתי"א. בהמשך תפעל אתרים לקידום תביעת חזשה למקום זאת למטרות תיירות ומסחר, תרבות ופנאי, בהתאם למדיניות העירייה

עלות הקרקע בשלב הראשון הינה כ- 32 מיליון ש"ח. עבודות פיתוח המתוכננות להתבצע מוערכת בכ- 28 מיליון ש"ח. בנוסף התחייבה החברה לשלם סכומים נוספים בהתאם לשומות שיוכנו במועדים עתידיים כמפורט בהסכם, ובכל מקרה לא פחות מ- 1.5 מיליון דולר ארה"ב

יצוין כי יתרת השטחים המיועדים להפקעה מוחזקים כיום ע"י חברת "אוצר מפעלי ים" המפעילה את נמל ת"א (כ- 3.5 דונם מתוך השטח האמור), יתרת השטח נמצאת רובה בבעלות מנהל מקרקעי ישראל וחלקה בידי עיריית ת"א-יפו.

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח
אתרי תירות בתל-אביב-יפו בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - באור מרכז

- כפי שצויין בבאור 1, החברה בתוקף היותה חברה ממשלתית, פועלת בהתאם ובכפוף להנחיות רשות החברות הממשלתיות.
- בהתאם להנחיות רשות החברות הממשלתיות, להלן עיקרי הפרטים הנוספים שנכללו בדוחות הכספיים (לא כולל דוח דירקטוריון), בהתאם לרישיות בהוראות חוזרי רשות החברות הממשלתיות:
- א. הצהרות נושאי משרה בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות: עמודים 16-18
 - ב. האחיות לדוחות הכספיים: באור 1 (ב)
 - ג. יעוד רווחים: באור 2 (ז)
 - ד. התקינה החשבונאית החלה על חברות ממשלתיות: באור 2 (ט)
 - ה. כללי דיווח ובקרה לגבי מקרקעין ומחוברים: באור 2 (י)
 - ו. פרוטים בנוגע לנכסים מהותיים של החברה (מקרקעין ומחוברים): באור 6
 - ז. עסקאות עם מדינת ישראל, רשויותיה וכדומה: באורים 7, 8, 9 ו-20
 - ח. הערות לדיווחים על הבקרה הפנימית לגבי דיווח כספי: באור 2 (טו)