

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים

בניני האומה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים

בניני האומה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

ה ת ו כ ן

עמוד

2

דוח רואה החשבון המבקר

הדוחות הכספיים:

3

דוחות על המצב הכספי

4

דוחות רווח והפסד

5

דוחות על השינויים בהון העצמי

6

דוחות על תזרימי המזומנים

7-19

באורים לדוחות הכספיים

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

מספר: 4801
תאריך: כ"ד אדר א' תשפ"ד
4 במרס 2024

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי. סי. סי. ירושלים - בניי האומה בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניי האומה בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על בקורתנו.

ערכנו את בקורתנו בהתאם לתקני בקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשלי"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. בקורת כוללת בדיקה מזגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבקורתנו מספקת בסיס נאות לדעות.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

דוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
13,892	12,186	א'3	מזומנים ושווי מזומנים
-	4,000	א'2	פיקדון לזמן קצר
17,379	23,572	א'3	ניירות ערך סחירים
8,129	526	4	לקוחות
873	2,192	5	חייבים ויתרות חובה
40,273	42,476		
רכוש קבוע			
678,250	681,390	6	העלות
(211,026)	(216,869)		בניכוי - פחת שנצבר
467,224	464,521		
507,497	506,997		
התחייבויות שוטפות			
3,625	1,890	7	ספקים ונותני שירותים
8,160	3,590		זכאים ויתרות זכות
11,785	5,480		
16,077	16,526	8	התחייבויות שאינן שוטפות
1,399	1,698	9	הלוואות מצדדים קשורים
17,476	18,224		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות			
478,236	483,293	16	הון עצמי
507,497	506,997	10	

אלכס אלטר
מ"מ מנכ"ל

דוד שמרון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 4 במרס 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
הכנסות			
19,667	20,832		מהשכרת אולמות ושטחים לאירועים
2,976	2,992		מהשכרת חדרים ומשרדים
4,035	3,695		מהפעלת חניון
21,889	23,750	11	משירותים
-	600		מענקי מלחמה
48,567	51,869		
הוצאות			
8,390	8,546		אחזקה והפעלה
5,258	5,934		משכורות ונלוות לשכר
2,156	2,277		אבטחה
17,327	19,433		שירותים אחרים
1,072	1,526		שיווק, פרסום ויחסי ציבור
2,600	2,450		ביטוח, מסים וארנונות
904	946		כלליות
37,707	41,112		
10,860	10,757		רווח לפני הוצאות פחת ומימון
(5,809)	(5,843)	6	פחת
(1,865)	783	12	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
3,186	5,697		רווח לאחר הוצאות פחת ומימון
(1,190)	(640)	13	הוצאות אחרות
(117)	-	14	מיסים בגין שנים קודמות
1,879	5,057		רווח נקי לשנה

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
476,357	(128,860)	235,857	369,360	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,879	1,879	-	-	רווח נקי לשנה
478,236	(126,981)	235,857	369,360	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
5,057	5,057	-	-	רווח נקי לשנה
483,293	(121,924)	235,857	369,360	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	
1,879	5,057	רווח נקי לשנה	
9,661	5,809	התאמות הדרושות להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	
11,540	10,866	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת	
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	
(2,389)	(3,140)	השקעה ברכוש קבוע	
-	(4,000)	שינוי בפקדון לזמן קצר	
50	(5,432)	שינוי בניירות ערך סחירים, נטו	
(2,339)	(12,572)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	
9,201	(1,706)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	
4,691	13,892	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	
13,892	12,186	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	
		נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	
		הוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:	
5,809	5,843	פחת	
1,493	(761)	הפסד (רווח) משערוך ניירות ערך סחירים	
398	449	ריבית על הלוואה מצדדים קשורים	
727	299	שינוי בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	
8,427	5,830		
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות	
(2,206)	7,603	קיטון (גידול) בלקוחות	
(309)	(1,319)	גידול בחייבים ויתרות חובה	
1,872	(1,735)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	
1,877	(4,570)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	
1,234	(21)		
9,661	5,809		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

- א. מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בשנת 1950 והיא פועלת כמרכז בינלאומי לקונגרסים, תערוכות ואירועים במבנים הידועים כ-"בניני האומה" בכניסה לירושלים. החל משנת 2021, קרן קיימת לישראל (להלן - "קק"ל") ועיריית ירושלים הן בעלות המניות העיקריות של החברה. מידע נוסף בקשר עם בעלי המניות, ראה ביאורים 10 ו-16 ב' להלן.
- ב. ביום 7 באוקטובר 2023, הותקפה מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס ובעקבות זאת הכריזה מדינת ישראל על מצב מלחמה ועל גיוס מילואים רחב היקף (להלן - "המלחמה"). המלחמה הינה אירוע חריג בעל השלכות ביטחוניות וכלכליות אשר היקפן ותוצאתן אינם ניתנים לחיזוי. בעקבות המלחמה, נוקטת מדינת ישראל בצעדים משמעותיים לשמירה על ביטחון תושבי ישראל, אשר יש להם השפעה ניכרת על הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות. בשל העובדה שמדובר באירוע אשר אינו בשליטתה של החברה והמאופיין בחוסר וודאות, בין היתר באשר למועד שבו תסתיים המלחמה, נכון למועד פרסום דוחות כספיים שנתיים אלה אין ביכולתה של החברה לחזות את עוצמת השפעת המלחמה על החברה, על מצבה הכספי ועל תוצאות פעילותה.

ג. הגדרות

- מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות מספר 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP). להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעקביות בעריכת הדוחות הכספיים:

א. בסיס המדידה של הדוחות הכספיים

- ביום 1 בינואר 2004 נכנס לתוקף תקן חשבונאות מספר 12, "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים". בהתאם לתקן הופסקה ההתאמה של דוחות כספיים לאינפלציה החל מאותו מועד.
- עד ליום 31 בדצמבר 2003 (מועד המעבר) החברה ערכה את דוחותיה הכספיים על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת למדד. הסכומים המותאמים, כאמור, שנכללו בדוחות הכספיים במועד המעבר שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי החל מיום 1 בינואר 2004. בהתאם לכך, סכומים המתייחסים לנכסים לא כספיים (לרבות פחת והפחתות בגינם), שמקורם לפני מועד המעבר, מבוססים על הנתונים המותאמים לאינפלציה (על בסיס מדד דצמבר 2003) כפי שדווחו בעבר.
- סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
- דוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.
- נתוני הדוחות הכספיים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס, ששימשו בסיס לדוחות הסכומים המדווחים מוצגים בביאור 17 להלן לדוחות הכספיים.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

1. החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת, המהווה את המטבע ממנו בעיקר היא מושפעת (להלן - "מטבע הפעילות").
2. הדוחות הכספיים של החברה מוצגים בשי"ח המהווה את מטבע הפעילות של החברה ומטבע ההצגה של החברה.

ג. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי שער החליפין היציג ליום הדוח על המצב הכספי.
2. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד משוערכים בכל תקופה לשיעור עליית המדד בפועל בתקופה המתייחסת לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה.
- יתרות שעל פי הסדרי ההצמדה לגביהן המדד הקובע הוא "המדד הידוע" נכללו על בסיס "המדד הידוע" לתאריך הדוח על המצב הכספי (המדד בגין חודש נובמבר).
3. הפרשי הצמדה ושער נרשמים בדוחות הכספיים בעת התהוותם.
4. להלן נתונים לגבי המדד ושער החליפין של דולר ארה"ב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
240.7	248.8	מדד (בסיס של שנת 1993)
3.519	3.627	שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב/שי"ח

5. להלן נתונים בדבר שיעור השינוי במדד ובשער החליפין של דולר ארה"ב לתקופות המדווחות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
%	%	
5.26	3.34	מדד
13.15	3.07	שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב

ד. שימוש באומדנים בהכנת דוחות כספיים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מההנהלה שימוש באומדנים והערכות המשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

ה. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנוזלותן גבוהה, כולל פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר (עד שלושה חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - כללי זיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

- ו. **פיקדון לזמן קצר**
פיקדון לזמן קצר כולל פיקדון, שהתקופה עד למועד פדיונו בעת ההשקעה בו עלתה על 3 חודשים ולא יותר משנה.
- ז. **ניירות ערך סחירים**
ניירות ערך סחירים מוצגים לפי שווי השוק לתאריך הדוח על המצב הכספי. השינויים בערכם של ניירות הערך הנ"ל נקפים לדוח רווח והפסד, בסעיף המימון.
- ח. **הפרשה לחובות מסופקים**
הדוחות הכספיים כוללים, במידת הצורך, הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות, שגבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות ההפרשות התבססה ההנהלה, בין היתר, על הערכת הסיכון על סמך המידע שבדידה בדבר מצבם הכספי של החייבים, היקף פעילותם והערכת הביטחונות שנתקבלו מהם.
- ט. **רכוש קבוע**
 - (1) פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת בנוסף למחיר הרכישה, את כל העלויות שניתן ליחס במישרין להבאת הפריט למקום ולמצב הדרושים לכך שהפריט יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.
 - (2) יצירות אמנות שנתקבלו במתנה מוצגות בסכום סמלי של 1 ש"ח.
 - (3) עלות הנכסים אשר בגינם נתקבל מענק השקעה מוצגת לאחר ניכוי סכום המענק.
 - (4) הוצאות בגין שיפורים ושכלולים נקפו לעלות הנכסים ואילו הוצאות תחזוקה ותיקונים נקפו כהוצאה עם התהוותן.
 - (5) הפחת מחושב בשיטת הפחת השווה בשעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשווערת בהם.

שיעורי הפחת השנתיים הם :

%	
1.5-5	בנינים ומערכות
5-33 (בעיקר 6%)	ציוד ומחשוב

י. ירידת ערך נכסים

נכסים ברי פחת נבחנים לבדיקת האפשרות שחלה ירידה בערכם כאשר קיימים אירועים ונסיבות העשויים להצביע על כך שערכו המאזני של הנכס כאמור אינו בר השבה.

כאשר ערכו של נכס בדוח על המצב הכספי עולה על סכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. ההפסד בגין ירידת ערך שהוכר כאמור מבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

יא. מסים נדחים

בדוחות הכספיים לא נכללה עתודה למסים נדחים בגין הפרשים בין היתרה המופחתת של נכסים קבועים בני פחת בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיותר לניכוי בעתיד בגין אותם נכסים. זאת, בהתחשב בהפסדים לצרכי מס הכנסה להעברה העולים על סכומי ההפרשים הנ"ל. כמו כן, לא חושבו מסים נדחים לקבל בגין ההפסדים לצרכי מס הכנסה לאור חוסר הוודאות בדבר האפשרות לניצולם בעתיד.

יב. הכרה בהכנסה

ההכנסות נזקפות בדוחות הכספיים באם סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן וכל עוד הגביה מוערכת כצפויה, בהתאם לעקרונות להלן:

1. ההכנסות מהשכרה נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן על בסיס צבירה.
2. הכנסות ממתן שירותים נזקפות לרווח או הפסד עם ביצוע השרות בפועל.

ביאור 3א' - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,314	3,160	מזומנים בתאגידים בנקאיים
10,532	9,000	פקדונות בתאגידים בנקאיים
46	26	קופות מזומן
<u>13,892</u>	<u>12,186</u>	

ביאור 3ב' - ניירות ערך סחירים

ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,382	17,273	אגרות חוב
1,390	864	מניות
2,607	5,435	קרנות נאמנות
<u>17,379</u>	<u>23,572</u>	

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 4 - לקוחות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,702	127	חובות פתוחים (*)
1,427	399	המחאות לגביה וכרטיסי אשראי
<u>8,129</u>	<u>526</u>	

(*) ליום 31 בדצמבר 2022 כולל יתרת צד קשור - עיריית ירושלים, בסך של כ- 5,613 אלפי ש"ח.

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
119	1,531	הכנסות לקבל (*)
727	468	הוצאות מראש
27	193	אחר
<u>873</u>	<u>2,192</u>	

(*) ליום 31 בדצמבר 2023 כולל יתרת צד קשור – עיריית ירושלים, בסך של כ- 1,179 אלפי ש"ח.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 6 - רכוש קבוע

א. הרכב הרכוש הקבוע לפי קבוצותיו העיקריות והתנועה במהלך שנת הדוח:

העלות	קרקע, בניינים ומערכות (ב,ג)	ציוד ומחשוב אלפי ש"ח	יצירות אמנות (ד) אלפי ש"ח	בניכוי מענקי השקעה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	709,823	32,364	1	(63,938)	678,250
תוספות השנה	2,854	286	-	-	3,140
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	712,677	32,650	1	(63,938)	681,390
פחת נצבר					
יתרה ליום 1 בינואר 2023	219,916	27,000	1	(35,891)	211,026
פחת השנה	6,553	42	-	(752)	5,843
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	226,469	27,042	1	(36,643)	216,869
עלות מופחתת					
ליום 31 בדצמבר 2023	486,208	5,608	-	(27,295)	464,521
ליום 31 בדצמבר 2022	489,907	5,364	-	(28,047)	467,224

ב. היתרה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 כוללת סך של 14 מיליון ש"ח ו-13.3 מיליון ש"ח, בהתאמה בגין השקעות שביצעה החברה בתוכנית הרחבת מרכז הקונגרסים (היתרה מוצגת לאחר ניכוי סך של 1.8 מיליון ש"ח שהתקבלו מהרשות לפיתוח ירושלים). בנוסף, קיבלה החברה הלוואות מצדדים קשורים לטובת קידום הפרויקט להרחבת מרכז הקונגרסים כמפורט בביאור 8' להלן. למידע נוסף – ראה גם ביאור 16' להלן.

ג. קרקע

החברה הינה החוכרת לדורות של המקרקעין הנמצאים בחזקתה ושימושה. ביום 17 בפברואר 2021 חתמה החברה על הסכם חכירה חדש עם הימנותא בע"מ, כנאמנה של בעלי הקרקע - הקרן הקיימת לישראל בע"מ. הסכם זה מחליף את הסכם החכירה המקורי שנחתם בשנת 1965 בין החברה לבין מינהל מקרקעי ישראל (כשמו אז). לפי ההסכם החדש, בתום תקופת החכירה המוארכת של הסכם החכירה המקורי, שתסתיים בשנת 2063, תוארך התקופה אוטומטית ב-999 שנים נוספות ללא חיוב כספי כלשהו לחברה.

כמו כן, החברה תהיה זכאית לנצל את מלוא הזכויות במקרקעין מבלי שתידרש לשלם בעתיד תשלום כלשהו למחכיר. בנוסף, ההסכם החדש ביטל מספר מגבלות שהוטלו על החברה בחוזה המקורי בהן הגדלת דמי החכירה במקרים מסוימים בהם שינוי שליטה בחברה, רווחיות החברה, העברת מקרקעין לצדדים שלישיים או שינוי בשימוש בהם עקב שינוי יעוד.

עלויות רכישת הזכויות במקרקעין ומס הרכישה הסתכמו לסך של 285,138 אלפי ש"ח ו-17,108 אלפי ש"ח, בהתאמה. למידע נוסף ראה גם ביאור 16' להלן.

ד. יצירות אמנות

בבעלות החברה יצירות אמנות אשר נתקבלו במתנה במהלך השנים. היצירות מוצגות בסכום סמלי של 1 ש"ח.

ה. שיטת ההפחתה ושיעורי הפחת – ראה ביאור 2' לעיל.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 7 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
375	409	הכנסות מראש
955	26	מוסדות ממשלתיים
447	490	עובדים ומוסדות בגין שכר
446	414	הפרשה לחופשה
5,768	2,078	הוצאות לשלם
169	173	אחרים
<u>8,160</u>	<u>3,590</u>	

ביאור 8 - הלוואות מצדדים קשורים

הרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,202	1,264	הלוואה מקק"ל (א)
14,875	15,262	הלוואה לטובת פרויקט הרחבת מרכז הקונגרסים (ב)
<u>16,077</u>	<u>16,526</u>	

(א) הלוואה שנתקבלה מהסוכנות היהודית והוסבה בשנת 2021 לקק"ל בסך של 1,000 אלפי ש"ח שתפרע בשני תשלומים שווים במועד שיקבע על-ידי המלווה ובתוספת ריבית שנתית של החשב הכללי. נכון לתאריך הדוח טרם נקבע מועד פירעון.

(ב) בשנת 2017 החברה התקשרה בהסכם הלוואה, במסגרתו התחייבה הסוכנות היהודית להעביר לחברה סכום של עד 10 מיליון ש"ח הלוואה אשר הוסבה לזכותה של קק"ל ועיריית ירושלים התחייבה להעביר סכום של עד 3.33 מיליון ש"ח וזאת לטובת פרויקט להרחבת מרכז הקונגרסים (להלן – "הפרויקט"). הסכומים הנ"ל עתידים להיפרע ב- 96 תשלומים חודשיים רצופים ושווים מיום קבלת היתר הבניה לפרויקט.

ההלוואות הללו נושאות ריבית בשיעור שנקבע בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י)). היה ועד ליום 31 בדצמבר 2021 לא יושגו על ידי הצדדים מקורות לביצוע הפרויקט ואו תחדל החברה לקדם את התכנית, אזי החברה תשיב מיידיית למלווים, בהתאם לחלקם היחסי, את יתרת ההלוואה שלא מומשה ומועד פרעון ההלוואה יוקדם ויפרע ב- 36 תשלומים לכל היותר, החל מיום 1 בפברואר 2022. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה להעמיד מטעמה תקציב לטובת הפרויקט בסך של 5 מיליון ש"ח מכספיה. נכון ליום הדוח על המצב הכספי, סכום זה טרם נוצל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סך השקעה בפרויקט הסתכם ל- 15.8 מיליון ש"ח. מידע בקשר לפרויקט ראה ביאור 16א' להלן.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 9 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

א. ההרכב:

31 בדצמבר	2023	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,807	1,506	
(255)	(241)	
146	134	
1,698	1,399	

התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד (ג)
בניכוי - יעודה שהופקדה
הפרשה למחלה (ד)

ב. התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד בגין מרבית העובדים מכוסה על ידי תשלומים שוטפים לקופות גמל ופנסיה ולחברות ביטוח (סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים). הסכומים שנצברו בקופות הגמל והפנסיה ובחברות הביטוח אינן בשליטה ובניהול של החברה ולפיכך, לא ניתן להם ולהתחייבות שבגין הופקדו, ביטוי בדוח על המצב הכספי. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד שאינן נכללות בתוכניות הפנסיה או הביטוח כאמור, נכללות בדוח על מצב הכספי בהתאם לחוק ולהסכמי העבודה.

היעודה בקופה לפיצויים כוללת רווחים שנצברו וניתנת למשיכה לפי הסכמי עבודה וחוק פיצויי פיטורים.

ג. היתרה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 כוללת סך של 650 אלפי ש"ח הנובע מעדכון הסכם שכר מ"מ מנכ"ל החברה בשנת 2022. סכום זה נרשם בשנת 2022 במסגרת הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד.

ד. ההפרשה מחושבת בגין אותו חלק של ימי מחלה בלתי מנוצלים אשר עבורם יהיו שני עובדים, החתומים על הסכם קיבוצי, זכאים לפיצוי בעת הגעתם לגיל פרישה או פרישה עקב סיבות רפואיות.

ביאור 10 - הון המניות

א. ההרכב (בערכים נומינליים) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022:

מונפק ונפרע	רשום	הון המניות
0.07	2.50	מניות יסוד בנות 0.005 ש"ח ע.ג.
-	137.50	מניות יסוד מאוחדות בנות 2.5 ש"ח ע.ג.
34,080,600	95,271,875	מניות יסוד מאוחדות בנות 25 ש"ח ע.ג.
85,804,575	87,748,250	מניות יסוד בנות 25 ש"ח ע.ג. (ראה סעיף ב' ו-ג' להלן)
119,885,175	183,020,265	סך מניות יסוד
7	10	מניות בכורה בנות 0.005 ש"ח ע.ג.
15	30	מניות חברה למוכ"ז בנות 0.001 ש"ח ע.ג.
42	50	מניות מיוחדות בנות 0.001 ש"ח ע.ג.
42,849,375	72,250,000	מניות בכורה הניתנות לפדיון בנות 25 ש"ח ע.ג. (ראה סעיף ב' להלן)
162,734,614	255,270,355	

ב. להלן פירוט זכויות בעלי המניות:

- (1) למחזיקים במניות היסוד זכות למנות את מנהלי החברה.
- (2) זכויותיהן של מניות הבכורה הניתנות לפדיון תהיינה שוות לזכויותיהן של מניות היסוד של החברה.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 11 - הכנסות משירותים

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,891	4,074	שירותי מזון
2,631	2,081	שירותי אבטחה ודיילות
212	859	שירותי הגברה
546	532	שירותים נלווים לשטחים מושכרים
641	913	מזכיונות
13,274	13,559	שירותים לצד קשור - עיריית ירושלים (*)
1,694	1,732	שונות
<u>21,889</u>	<u>23,750</u>	

(*) ראה ביאור 15א' לעיל.

ביאור 12 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,493)	1,117	רווח (הפסד) משערוך וריבית ניירות ערך סחירים
(398)	(449)	ריבית על הלוואה מצדדים קשורים
26	115	אחרים
<u>(1,865)</u>	<u>783</u>	

ביאור 13 - הוצאות אחרות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(540)	(640)	הוצאות בונוס לעובדים (*)
(650)	-	הוצאה בגין עדכון שכר (**)
<u>(1,190)</u>	<u>(640)</u>	

(*) הבונוס מחושב על בסיס הרווחיות של החברה בשנה לה הוא מיוחס.
(**) ראה ביאור 9' לעיל.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 14 - מסים על ההכנסה

- א. כללי**
החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה").
- ב. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה**
שיעור מס החברות הינו 23%.
- ג. הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות**
לתאריך הדוח על המצב הכספי, לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך של כ- 142 מיליוני ש"ח.
- ד. שומות מס**
לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2018.

ביאור 15 - עסקאות עם בעלי עניין

- א.** קק"ל ועיריית ירושלים הינם בעלי המניות העיקריים בחברה. לגופים אלה פעילות עסקית עם החברה והם מקבלים הנחה בשיעור של כ-20% מהמחירון המקובל. היקף ההכנסות, נטו מעיריית ירושלים הסתכם בשנת 2023 בכ- 4,028 אלפי ש"ח (בשנת 2022 - כ- 3,414 אלפי ש"ח).
- ב.** ראה גם ביאורים 4, 5, 8, 11 ו- 12 לעיל ו- 16 להלן.

ביאור 16 - התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות

- א.** החברה מקדמת תכנית מקיפה להרחבת מרכז הקונגרסים, לצורך מיצובה כמובילה בתחום. התכנית כוללת בניית אולמות כינוסים נוספים ושטחי מסחר נלווים. במסגרת התכנית נחתמו מספר הסכמים עם ספקים וצדדים קשורים. היקף ההשקעה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הינו כ- 14,860 מיליון ש"ח.
- בהקשר זה, בחודש ינואר 2017 הופקדה תוכנית מתאר מקומית מספר 101-0183756 בוועדה המחוזית שעניינה חידוש והגדלת מרכז הקונגרסים. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, התוכנית אושרה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. התכנית כוללת שלושה אגפים: מרכז קונגרסים מסחר בילוי ופנאי, מלונאות ומשרדים. שטחי בנייה בהיקף של כ- 205 אלף מ"ר וכ- 177 אלף מ"ר שירות.
- החברה פועלת בימים אלו מול הוועדה המחוזית לתכנון ולבצוע התאמות שונות בתוכנית המאושרת.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 16 - התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

2. ביום 17 בספטמבר 2020 נחתם הסכם בין בעלת השליטה (דאז) בחברה, הסוכנות היהודית (להלן - "הסוכנות"), לבין הימנותא בע"מ כנאמנה של קרן קיימת לישראל (להלן - "הימנותא"), לפיו הסוכנות תמכור את אחזקותיה בחברה להימנותא. כחלק מהסכם זה, ביום 5 בינואר 2021 חתמה החברה על הסכם עם הימנותא, עיריית ירושלים (להלן - "העירייה") והרשות לפיתוח ירושלים (להלן - "הרלי"י") שעיקריו הם:

1. חוזה החכירה של החברה יתוקן באופן שעיקריו יתוארו להלן, וזאת כנגד הקצאת מניות יסוד בחברה להימנותא אשר יקנו לה כ- 31.8% מזכויות ההצבעה בחברה, בשווי של כ- 285 מיליון ש"ח.
2. לאחר התקיימות מספר תנאים, בהם הקצאת המניות כלעיל, הימנותא תרכוש את כל מניות הסוכנות בחברה ואת ההלוואה של הסוכנות לחברה (ראה סעיף 8 להלן) בתמורה לסך 463 מיליון ש"ח ו- 12 מיליון ש"ח בהתאמה.
3. הרלי"י תרכוש מהימנותא חלק מהמניות שנרכשו על ידי הימנותא מהסוכנות, באופן שהעירייה והרלי"י יחזיקו יחדיו כ- 24% מזכויות ההצבעה בחברה (יחד עם אחזקות העירייה הקיימות).
4. ההסכם שנחתם בשנת 2013 בין הסוכנות, העירייה והחברה יבוטל.
5. מרכז הקונגרסים המופעל על ידי החברה ימשיך לשמור על אופי פעילותו כפי שהוא במועד חתימת ההסכם ולא ישתנה אלא בהסכמת העירייה.
6. הצדדים התחייבו להקים את מרכז הקונגרסים בהתאם לתב"ע החדשה החלה או שתחול על מקרקעי החברה ויקצו לשם כך מתוך נכסי החברה את המשאבים הכספיים הדרושים. (ראה סעיף א' לעיל)
7. הסוכנות המחתה להימנותא את זכויותיה בכל הלוואות הבעלים העומדות לה כלפי החברה לרבות הזכות לקבל תשלום בגין הון מניות וכתוצאה מכך, הלוואות הבעלים ירשמו על שם הימנותא.

עיקרי השינוי בחוזה החכירה של המקרקעין בין קק"ל לחברה הם:

1. בתום תקופת החכירה המקורית והתוספת לה, תחודש החכירה אוטומטית ב- 999 שנים ללא תמורה.
2. תבוטלה ההוראות בחוזה החכירה המקורי המגדילות את דמי החכירה בהתרחשות מקרים מסוימים, ובהם שינוי השליטה בחברה, רוחניות החברה, העברת זכויות במקרקעין לצדדים שלישיים או שימוש במקרקעין שלא למטרות החכירה כתוצאה משינוי יעוד.
3. הוחלף הסעיף המטיל על החכירה, בכפוף להוראות החוזה, את הכללים הקיימים ברשות מקרקעי ישראל בסעיף כדלקמן:
"החכירה היא חכירה פרטית על פי תנאי ההסכם, ולא תחול עליה כל הוראה כללית שחלה אצל הימנותא או מי מטעמה, והיא תהיה כפופה אך ורק לתנאי הסכם זה. למניעת ספקות, החוכרת תהיה זכאית לנצל את כל הזכויות הקיימות והעתידיות במקרקעין - ככל ותהיינה - מבלי שתידרש לשלם בעתיד תשלום כלשהו למחכיר".
4. בתאריך 17 בפברואר 2021 נחתמו בין החברה לבין בעלי מניותיה הסכמים אשר באו במקום ההסכמים מיום 17 בספטמבר 2020 שעיקריהם זהים להסכמים הנ"ל. כמו כן, נחתם במועד הסכם חכירה חדש בין החברה לבין הימנותא בע"מ ביחס למקרקעין החברה, שעיקריו הם כאמור לעיל.
באותו מועד הועברו כל מניות החברה שהיו בידי הסוכנות היהודית לידי קרן קיימת לישראל. מתוך מניות אלה, קרן קיימת לישראל העבירה 484,405 מניות יסוד א' בנות 25 ש"ח ע.נ כל אחת לידי הרשות לפיתוח ירושלים; החברה הקצתה לקרן קיימת לישראל 2,070,100 מניות יסוד בנות 25 ש"ח ע.נ כל אחת בתמורה לתיקון בהסכם החכירה ואשר שוויו ההוגן הוערך בכ- 285 מיליון ש"ח.
העסקה קיבלה את אישור רשות התחרות.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 16 - התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

- ג. לטובת החברה הוצאו ערבויות בנקאיות בסך כ- 298 אלפי ש"ח, בגין חוזים עם משרד ממשלה לקיום בחינות על פי מכרזים.
- ד. ראה גם ביאור 8 לעיל.

ביאור 17 - תמצית דוחות כספיים נומינליים היסטוריים

א. דוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,892	12,186
-	4,000
17,379	23,572
8,129	526
873	2,192
40,273	42,476
464,894	468,034
(89,238)	(92,325)
375,656	375,709
415,929	418,185
3,625	1,890
8,160	3,590
11,785	5,480
16,077	16,526
1,399	1,698
17,476	18,224
386,668	394,481
415,929	418,185

רכוש שוטף:

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדון לזמן קצר
ניירות ערך סחירים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

רכוש קבוע:

העלות
בניכוי - פחת שנצבר

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות מצדדים קשורים
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

הון עצמי

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 17 - תמצית דוחות כספיים נומינליים היסטוריים (המשך)

ב. דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		הכנסות:
19,677	20,832	השכרת אולמות ושטחים לאירועים
2,976	2,992	השכרת חדרים ומשרדים
4,035	3,695	מהפעלת חניון
21,889	23,750	משירותים
-	600	מענקי מלחמה
48,567	51,869	
		הוצאות:
8,390	8,546	אחזקה והפעלה
5,258	5,934	משכורות ונלוות לשכר
2,156	2,277	אבטחה
17,327	19,433	שירותים אחרים
1,072	1,526	שווק פרסום ויחסי ציבור
2,600	2,450	ביטוח, מסים וארנונות
904	946	ארגוניות וכלליות
37,707	41,112	
10,860	10,757	רווח לפני הוצאות פחת ומימון
(3,051)	(3,087)	פחת
(1,865)	783	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
5,944	8,453	רווח לאחר הוצאות פחת ומימון
(1,190)	(640)	הוצאות אחרות
(117)	-	מיסים בגין שנים קודמות
4,637	7,813	רווח נקי לשנה

ג. דוחות על השינויים בהון העצמי

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
382,031	(16,560)	235,857	162,734	יתרה ליום 1 בינואר 2022
4,637	4,637	-	-	רווח נקי לשנה
386,668	(11,923)	235,857	162,734	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
7,813	7,813	-	-	רווח נקי לשנה
394,481	(4,110)	235,857	162,734	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023