

קרן תל-אביב יפו לפיתוח

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

קרן תל-אביב יפו לפיתוח

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>דף</u>	
2	דוח רואה חשבון מבקר דוחות כספיים:
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הפעילויות
5	דוחות על השינויים בנכסים נטו
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-14	ביאורים לדוחות הכספיים



**דוח רואה החשבון המבקר
לחבר הנאמנים של
קרן תל-אביב יפו לפיתוח**

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של קרן תל-אביב יפו לפיתוח (להלן- העמותה) ליום 31 בדצמבר 2018 ואת הדוח על הפעילויות, הדוח על השינויים בנכסים נטו והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הוועד המנהל וההנהלה של העמותה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של העמותה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו עליהם מיום 4 באוקטובר 2018 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי חבר הנאמנים וההנהלה של האוניברסיטה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של העמותה ליום 31 בדצמבר 2018 ואת תוצאות הפעילויות, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הרינו להפנות את תשומת הלב לביאור 2' בדבר הצגה מחדש (Restatement) של הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 על מנת לשקף בהם את הכספים שהתקבלו בעמותה בגין קיימת לעמותה הגבלה בעלת אופי זמני. כמו כן מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים שונה מדולר לשקל חדש על מנת לשקף את מטבע הפעילות של העמותה. לאור זאת הדוחות הכספיים אינם כוללים ביאורים מלאים בגין הפעילות בשנת 2017.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב-

PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
16 בספטמבר 2019

קרן תל-אביב יפו לפיתוח

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2017	2018		
אלפי ש"ח			
22,342	41,089	3	נכסים שוטפים:
9,028	8,945	4	מזומנים ושווי מזומנים
18	356	8	ניירות ערך סחירים
1,040	936	9	חייבים עבור פרויקטים בתכנון
1,140	2,238		חייבים עבור פרויקטים בביצוע
451	451		חייבים עבור תרומות המוקדשות לפעולות תרבות ורווחה
14,040	-		תורמים עבור פרויקטים שהסתיימו
7,967	8,113	5	עיריית תל אביב- יפו
56,026	62,128		חייבים שונים
35	-		נכסים שאינם שוטפים:
496	496	6	הלוואה לזמן ארוך
189	178	7	הקדש בנאמנות
720	674		רכוש קבוע
56,746	62,802		
-	5,831		התחייבויות ונכסים נטו
2,373	7,151	10	עיריית תל אביב- יפו
2,373	12,982		זכאים אחרים
97	193	11	התחייבויות לא שוטפות - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(968)	(2,297)		נכסים נטו:
*16,138	17,657	8	נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה
*19,258	14,324	9	נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני:
*18,704	18,763		פרויקטים בתכנון
1,144	1,180		פרויקטים בביצוע
54,276	49,627		פרויקט תרבות ורווחה
56,746	62,802		נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע
			סך-הכל עודף בנכסים, נטו

*מוצג מחדש, ראה ביאור 2'

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 בספטמבר

מנהל כספים
הלה אורן מנכ"ל
גזבר
יו"ר

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קרן תל-אביב יפו לפיתוח

דוחות על הפעילויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור
2017	2018	
אלפי ש"ח		
		מחזור הפעילויות:
		תרומות
35,970	52,704	13
47,428	64,969	
5,048	3,081	14
88,446	120,754	
		נוסף (בניכוי):
		העברות להתאמת ההכנסות בגובה הביצוע של הפרויקטים:
(1,502)	-	עבור פרויקטים שהסתיימו
(7,348)	7,830	עבור פרויקטים בביצוע
(11,668)	(1,181)	עבור פרויקטים בתכנון
879	1,019	תרומות המוקדשות לפעולות תרבות ורווחה
68,807	128,422	הכנסות נטו למימון פרויקטים
		עלות הפעילויות:
		פעולות פיתוח העיר - מבנים וגנים
45,077	94,159	
16,375	33,678	
61,452	127,837	
		עודף מפעילויות
7,355	585	
2,516	2,535	15
802	1,262	16
(2,089)	-	
6,126	(3,212)	
(311)	1,889	
-	30	
5,815	(1,293)	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קרן תל-אביב יפו לפיתוח
דוחות על השינויים בנכסים נטו

סה"כ	נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה				נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה
	בעלי אופי קבוע	פעילות רווחה	פרויקטים בביצוע	פרויקטים בתכנון	
באלפי ש"ח					
29,306	1,242	19,235	11,258	4,452	(6,881)
5,913					5,913
19,155		(531)	8,000	11,686	
(98)	(98)				
54,276	1,144	18,704	19,258	16,138	(968)
(1,293)					(1,293)
(3,356)		59	(4,934)	1,519	
-	36				(36)
49,627	1,180	18,763	14,324	17,657	(2,297)

יתרות ליום 1 בינואר 2017
תנועה במהלך שנת 2017:
עודף לתקופה
שינויים נטו בנכסים בעלי הגבלה זמנית
שינויים נטו בנכסים בעלי הגבלה קבועה
יתרות ליום 31 בדצמבר 2017
תנועה במהלך שנת 2018:
גירעון לתקופה
תוספת ל (שחרור מ) נכסים נטו בעלי
הגבלה זמנית
שינויים נטו בנכסים בעלי הגבלה קבועה
יתרות ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קרן תל-אביב יפו לפיתוח
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
5,815	(1,293)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: עודף (גרעון) לשנה
1,502	-	התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:
7,348	(4,830)	קיטון בחשבון חייבים תורמים עבור פרויקטים שהסתיימו
11,668	1,181	גידול (קיטון) בתקבולים בחשבון תרומות עבור פרויקטים בביצוע
(879)	(1,039)	גידול בתקבולים בחשבון תרומות עבור פרויקטים בתכנון
43	50	קיטון בתרומות המוקדשות לפעולות תרבות ורווחה
	(30)	פחת
1	(127)	רווח הון
13	96	הפסד (רווח) משערוך ניירות ערך סחירים
(10,651)	13,894	גידול בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד
(6,846)	10,609	קיטון (גידול) בחייבים שונים
8,014	18,511	גידול (קיטון) בזכאים שונים
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-	35	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(35)		פירעון הלוואה שניתנה
-	30	מתן הלוואה לזמן ארוך
(69)	(39)	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(482)	210	רכישת רכוש קבוע
(586)	236	השקעה בניירות ערך סחירים, נטו
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
7,428	18,747	גידול במזומנים ושווי מזומנים
14,914	22,342	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
22,342	41,089	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קרן תל-אביב יפו לפיתוח

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי:

קרן תל אביב - יפו (להלן - הקרן) הוקמה בשנת 1977 ופועלת לגיוס כספים מתורמים בארץ ובחול'ל למטרת מימון פרויקטים ופעולות תרבות בעיר תל אביב - יפו, כאשר עיריית תל-אביב יפו (להלן - העירייה) משתתפת במימון חלק מהפרוייקטים בהתאם לנסיבות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. מתכונת הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של הקרן מוצגים בשקלים חדשים ונערכו על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית בערכים נומינליים. המדיניות החשבונאית יושמה באופן עקיב אלא אם צויין אחרת.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללת פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ג. ניירות ערך סחירים לזמן קצר

ניירות ערך סחירים המושקעים לזמן קצר וניתנים למימוש בטווח המידי, מוצגים לפי שווי השוק. שינויים בערכם נזקפים לדוח על הפעילויות לסעיף המימון, נטו.

ד. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות הרכישה ומופחת בשיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של הנכס.

ה. התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

חוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963 קובע כי כל עובד יהיה זכאי לפיצויי פיטורין בגובה משכורת אחרונה כפול מספר שנות ותק בעת פיטורין, בהגעה לגיל פרישה ובנסיבות נוספות המקנות זכאות לפיצויי פיטורין. החוק אינו מגביל את גובה הפיצויים לשיעורים הקבועים בו, במקרים בהם קיים הסכם קיבוצי או חוזה עבודה או נוהג. כמו כן, הסכמים חוזיים או אחרים עם עובדים או נציגיהם עשויים ליצור לחברה מחויבות לבצע תשלומים דומים לעובדים בעת פרישה מרצון ומחויבות כאמור עלולה לנבוע גם ממחויבות משתמעת, המבוססת על דפוס פעילות עסקי, נוהג, או רצון לפעול בהגינות. לגבי הטבות בגין פיצויי פרישה, תקן 39 מאפשר לקרן לבחור בין יישום מודל אקטוארי כפי שמטופלות הטבות אחרות בהתאם לתכנית להטבה מוגדרת לבין יישום מודל הסגירה.

הקרן חישבה את ההתחייבות בגין חבות המעביד לפיצויי פרישה תוך הנחה שכל העובדים יפרשו בתנאים שיזכו אותם לפיצויים מלאים בתאריך הדיווח ("מודל הסגירה"). לפי מודל זה, מחושבת ההתחייבות בהתאם לסכום הפיצויים לו היו זכאים העובדים בהנחה שפעילות הקרן הייתה נסגרת במועד הדיווח.

ו. נכסים נטו:

סיווג של נכסים נטו מבוצע באופן הבא בהתאם להגבלת השימוש בהם:

נכסים שלא קיימת לגביהם הגבלה - נכסים נטו שלא קיימת לגביהם התניה של המעביד, כולל נכסים שיועדו על ידי הקרן לצרכים מיוחדים. סכומים אלו ניתנים לשימוש לפעילות הקרן, ואם יועדו בהתאם ליעוד.

קרן תל-אביב יפו לפיתוח
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה זמנית - נכסים נטו הכפופים לתנאי המעביר, שהקרן מחויבת בשימוש שלהם בהתאם למגבלה, במועד ובתנאים שנקבעו.

נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה קבועה - נכסים נטו הכפופים לתנאי המעביר, כאשר ההתניות אינן פוקעות עם חלוף הזמן ומאפשרות שימוש בפירות הנכסים בלבד, לשימושים שהוגדרו.

ז. הכרה בהכנסה

הכנסות מתרומות נרשמות על בסיס צבירה. הכנסות שנזקפו בעת קבלתן ל"נכסים נטו שהוגבלו זמנית" נרשמות כהכנסות - במועד ביצוע המטרות שלשמן התקבלו - בדוח על הפעילויות. העירייה משתתפת בהוצאות של פעולות תרבות ופיתוח העיר ופורעת את חלקה על-פי קצב הביצוע של הפרוייקטים, לפי דוחות תקופתיים שהקרן מגישה ועל-פי הסכמים לכל פרוייקט בנפרד.

ח. השתתפות הפרוייקטים בהוצאות הנהלה וכלליות

הקרן זוקפת לפרוייקטים בהקמה, בהתאם להחלטת ועדת הכספים וסיכום עם התורמים, השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות לכיסוי הוצאותיה בקשר לניהול הפרוייקטים.

ט. אומדנים

עריכת הדוחות הכספיים בהתאם לעקרונות חשבונאיים דורשת מהנהלה לבצע הערכות, בהתבסס על הנחות, המשפיעות על סכומי הנכסים וההתחייבויות המדווחים ועל הגילוי הניתן בגין נכסים והתחייבויות תלויים למועדי הדוחות הכספיים, וכן על סכומי ההכנסות וההוצאות המדווחים בתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות מהערכות אלה.

י. הצגה מחדש

הדוחות הכספיים של הקרן ליום 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך הוצגו מחדש (Restatement) ומוצגים בשקלים חדשים. כמו כן כספים שהתקבלו בקרן בגין קיימת לקרן מחויבות לביצוע בהתאם למגבלות התורם מוצגים בדוחות הכספיים כ-"נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני" וזאת חלף הצגתם כהתחייבויות שוטפות, ראה גם סעיף ו' לעיל.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

31 בדצמבר			
2017		2018	
מטבע מקורי		מטבע מקורי	
במט"ח (עפ"י שע"ח)	בש"ח	במט"ח (עפ"י שע"ח)	בש"ח
אלפי ש"ח			
13,841	8,501	21,571	19,518
22,342		41,089	
0.05	0.01-0.03	0.05	0.01-0.03

מזומנים ופקדונות לזמן קצר

סך - הכל

שיעור הריבית השנתי

קרן תל-אביב יפו לפיתוח
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 4 - ניירות ערך סחירים:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
596	638
734	570
7,698	7,737
<u>9,028</u>	<u>8,945</u>

מניות
קרנות נאמנות ותעודות סל
אגרות חוב

ביאור 5 - חייבים שונים:

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
35	40
49	-
5,551	5,235
1,874	2,476
213	-
69	335
-	16
170	-
6	11
<u>7,967</u>	<u>8,113</u>

חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך (ביאור 9)
פקדונות משועבדים
קרן תל-אביב יפו בארה"ב
קרן תל-אביב יפו בקנדה
קרן תל-אביב יפו בגרמניה
קרן תל-אביב יפו באנגליה
חייבים בגין שומות מס שנים קודמות
שיקים לגביה
חייבים אחרים

ביאור 6 - הקדש בנאמנות

ההקדש מייצג עזבון שצווה להקמת גן ציבורי בת"א. קיימים חילוקי דעות בעניין יתרת הכספים המצויים בעזבון וקיימת תביעה כספית אשר מתבררת בבית המשפט. במהלך 2019 התקיימו מגעים לפשרה בין הצדדים אשר התגבשו לכדי הסכם שבהתאם קיבלה הקרן 496 אלפי ש"ח לטובת ההקדש.

קרן תל-אביב יפו לפיתוח
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 7 - רכוש קבוע:
להלן ההרכב:

יתרה מופחתת	פ ח ת ש נ צ ב ר				ה ע ל ו ת				% הפחת
	יתרה לגמר השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	יתרה לגמר השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	
31 בדצמבר 2018									
א ל פ י ש " ח									
127	412	-	21	391	539	-	13	526	6-15
-	1	301	-	302	1	301	-	302	15
34	766	-	27	739	800	-	26	774	25-33
17	2	-	2	-	19	-	-	19	10
178	1,181	301	50	1,432	1,359	301	39	1,621	סה"כ

ריהוט וציוד משרדי
כלי רכב
ציוד מחשב
שיפורים במושכר
סה"כ

קרן תל-אביב יפו לפיתוח
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 8 - תקבולים בחשבון תרומות עבור פרויקטים בתכנון:

עודף תקבולים	הוצאות שבועו אלפי ש"ח	תרומות שהתקבלו
-----------------	-----------------------------	-------------------

356	619	263
18	18	-

א. חייבים עבור פרויקטים בתכנון:
- מוצג ברכוש שוטף:
ליום 31 בדצמבר, 2018
- ליום 31 בדצמבר, 2017

17,657	10,576	28,233
16,138	1,501	17,639

ב. התחייבויות עבור פרויקטים בתכנון
- מוצג בנכסים נטו בעלי הגבלה זמנית:
ליום 31 בדצמבר, 2018
ליום 31 בדצמבר, 2017

ביאור 9 - תקבולים בחשבון תרומות עבור פרויקטים בביצוע:

עודף תקבולים (הוצאות)	הוצאות שבועו אלפי ש"ח	תרומות שהתקבלו
-----------------------------	-----------------------------	-------------------

936	19,681	18,745
1,040	5,998	4,958

א. חייבים עבור פרויקטים בביצוע:
- מוצג ברכוש שוטף:

ליום 31 בדצמבר, 2018
ליום 31 בדצמבר, 2017

14,342	99,216	113,540
19,258	52,241	71,499

ב. התחייבויות עבור פרויקטים בביצוע:
- מוצג בנכסים נטו בעלי הגבלה זמנית:

ליום 31 בדצמבר, 2018
ליום 31 בדצמבר, 2017