

קרן תל-אביב יפו לפיתוח

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

קרן תל-אביב יפו לפיתוח

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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
7-13	ביאורים לדוחות הכספיים

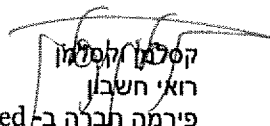


**דוח רואה החשבון המבקר
לחבר הנאמנים של
קרן תל-אביב יפו לפיתוח**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של קרן תל-אביב יפו לפיתוח (להלן- העמותה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, ואת הדוחות על הפעילויות, הדוחות על השינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הוועד המנהל וההנהלה של העמותה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), 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 העמותה 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 לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, ואת תוצאות הפעילויות, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

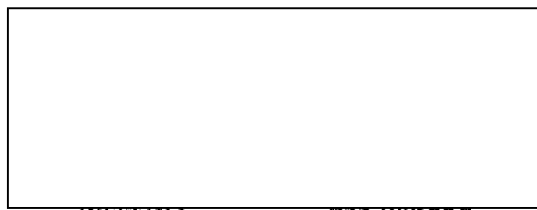
תל-אביב,
8 בספטמבר 2020

PricewaterhouseCoopers International Limited, פירמה תברה ב-

קרן תל-אביב יפו לפיתוח

דוחות על המצב הכספי

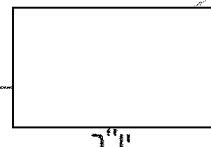
ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2018	2019		
אלפי ש"ח			
41,089	35,624	3	נכסים שוטפים:
8,945	9,721	4	מזומנים ושווי מזומנים
356	363	8	ניירות ערך סחירים
936	3,524	9	חייבים עבור פרויקטים בתכנון
2,238	1,932		חייבים עבור פרויקטים בביצוע
451	451		חייבים עבור תרומות המוקדשות לפעולות תרבות ורווחה
8,113	7,091	5	תורמים עבור פרויקטים שהסתיימו
62,128	58,706		חייבים שונים
496	999	6	נכסים שאינם שוטפים:
178	192	7	הקדש בנאמנות
674	1,191		רכוש קבוע
62,802	59,897		
5,831	8,044		התחייבויות ונכסים נטו
7,151	12,161	10	התחייבויות שוטפות:
12,982	20,205		עיריית תל אביב- יפו
			זכאים אחרים
193	89	11	התחייבויות לא שוטפות:
			התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(2,297)	693		נכסים נטו:
17,657	11,141	8	נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה
14,324	2,466	9	נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני:
18,763	24,123		פרויקטים בתכנון
1,180	1,180		פרויקטים בביצוע
49,627	39,603		פרויקט תרבות ורווחה
62,802	59,897		נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע
			סך-הכל עודף בנכסים, נטו



ד"ר קלימן
גזבר

סבסטיאן בוק
מנהל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 8 בספטמבר 2020
ד"ר הלה אורן
מנכ"ל



יו"ר

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קרן תל-אביב יפו לפיתוח

דוחות על הפעילויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור
2018	2019	
אלפי ש"ח		
52,704	48,729	13
64,969	33,739	
3,081	10,269	14
120,754	92,737	
מחזור הפעילויות:		
תרומות		
השתתפות עיריית תל-אביב יפו בפרוייקטים		
הכנסות אחרות, נטו		
נוסף (בניכוי):		
העברות להתאמת ההכנסות בגובה הביצוע של הפרוייקטים:		
עבור פרויקטים בביצוע		
עבור פרויקטים בתכנון		
תרומות המוקדשות לפעולות תרבות ורווחה		
הכנסות נטו למימון פרויקטים		
עלות הפעילויות:		
פעולות פיתוח העיר - מבנים וגנים		
פעולות תרבות ורווחה - ביצוע שוטף		
94,159	68,472	
33,678	31,154	
127,837	99,626	
585	8,414	
2,535	2,977	15
1,262	1,396	16
-	285	
(3,212)	3,756	
1,889	(766)	
30	-	
(1,293)	2,990	
עודף מפעילויות		
הוצאות הנהלה וכלליות		
הוצאות הנציגויות בחו"ל		
הוצאות אחרות		
עודף (גרעון) לפני הכנסות מימון, נטו		
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו		
רווח הון		
עודף (גרעון) לשנה		

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				
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)
2,990	-	-	-	-	2,990
(13,014)	-	5,360	(11,858)	(6,516)	-
<u>39,603</u>	<u>1,180</u>	<u>24,123</u>	<u>2,466</u>	<u>11,141</u>	<u>693</u>

יתרות ליום 1 בינואר 2018
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
תנועה במהלך שנת 2019:
עודף לתקופה
תוספת ל (שחרור מ) נכסים נטו בעלי
הגבלה זמנית
יתרות ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קרן תל-אביב יפו לפיתוח
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
(1,293)	2,990	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: עודף (גרעון) לשנה
(4,830)	(14,447)	התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:
1,181	(6,523)	גידול בתקבולים בחשבון תרומות עבור פרויקטים בביצוע, נטו
(1,039)	5,666	גידול (קיטון) בתקבולים בחשבון תרומות עבור פרויקטים בתכנון, נטו
50	46	גידול (קיטון) בתרומות המוקדשות לפעולות תרבות ורווחה, נטו
(30)	-	פחת רווח הון
-	(503)	גידול בהקדש בנאמנות
(127)	(176)	רווח משערוך ניירות ערך סחירים
96	(104)	גידול בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד
13,894	1,023	קיטון (גידול) בחייבים שונים
10,609	7,224	גידול (קיטון) בזכאים שונים
18,511	(4,805)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת
35	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה: פירעון הלוואה שניתנה
30	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(39)	(60)	רכישת רכוש קבוע
210	(600)	השקעה בניירות ערך סחירים, נטו
236	(660)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
18,747	(5,465)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
22,342	41,089	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
41,089	35,624	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 ובחו"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 צוין אחרת.

ב. מזומנים ושוי 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 המעביר, כולל נכסים שיועדו על ידי הקרן לצרכים מיוחדים. סכומים אלו ניתנים לשימוש לפעילות הקרן, ואם יועדו בהתאם לייעוד.

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.

ביאור 3 - מזומנים ושוי מזומנים:

31 בדצמבר			
2018		2019	
מטבע מקורי		מטבע מקורי	
במט"ח	בש"ח	במט"ח	בש"ח
(עפ"י שע"ח)		(עפ"י שע"ח)	
אלפי ש"ח			
21,571	19,518	17,004	18,620
41,089		35,624	
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 - נירות ערך סחירים:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
638	1,189
570	461
7,737	8,071
<u>8,945</u>	<u>9,721</u>

מניות
 קרנות נאמנות ותעודות סל
 אגרות חוב

ביאור 5 - חייבים שונים:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
40	-
-	16
5,235	3,275
2,476	2,242
-	155
335	1,189
-	52
16	-
11	162
<u>8,113</u>	<u>7,091</u>

חליות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך
 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 מס הכנסה
 חייבים בגין שומות מס שנים קודמות
 חייבים אחרים

ביאור 6 - הקדש בנאמנות

ההקדש מייצג עזבון שצווה להקמת גן ציבורי בת"א. בנוסף ליתרה שהקרן קיבלה עליה אין מחלוקת, קיימת תביעה כספית אשר מתבררת בבית המשפט לקבלת יתרת כספים, שעל פי טענת מנהל העיזבון, עומדים על כ-100 אלף ש"ח.

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

ביאור 7 - רכוש קבוע:

להלן ההרכב:

יתרה מופחתת 31 בדצמבר 2019	ש נ צ ב ר			פ ח ת		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	
					א ל פ י ש " ח						
114	434	-		22	412	548	-	9	539	6-15	ריהוט וציוד משרדי
-	1	-		-	1	1	-	-	1	15	כלי רכב
30	788	-		22	766	818	-	18	800	25-33	ציוד מחשב
48	4	-		2	2	52	-	33	19	10	שיפורים במושכר
192	1,227	-		46	1,181	1,419	-	60	1,359		סה"כ

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

ביאור 8 - תקבולים בחשבון תרומות עבור פרויקטים בתכנון:

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

א. חייבים עבור פרויקטים בתכנון:
- מוצג ברכוש שוטף:
ליום 31 בדצמבר, 2019
ליום 31 בדצמבר, 2018

363	621	258
356	619	263

ב. התחייבויות עבור פרויקטים בתכנון
- מוצג בנכסים נטו בעלי הגבלה זמנית:
ליום 31 בדצמבר, 2019
ליום 31 בדצמבר, 2018

11,141	18,166	29,307
17,657	10,576	28,233

ביאור 9 - תקבולים בחשבון תרומות עבור פרויקטים בביצוע:

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

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

3,524	111,001	107,474
936	19,681	18,745

ליום 31 בדצמבר, 2019
ליום 31 בדצמבר, 2018

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

2,466	44,179	46,645
14,342	99,216	113,540

ליום 31 בדצמבר, 2019
ליום 31 בדצמבר, 2018

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

ביאור 10 - זכאים אחרים:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
10	-	שיקים לפרעון
251	229	עובדים ומוסדות בגין שכר
372	405	הפרשה לחופשה ודמי מחלה
5,998	9,503	ספקים ונותני שירותים
45	-	קרן תל-אביב יפו בגרמניה
475	2,024	הוצאות לשלם ואחרים
<u>7,151</u>	<u>12,161</u>	

ביאור 11 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד:

- א. התחייבות הקרן לעובדיה בשל סיום יחסי עובד-מעביד, מכוסה בעיקרה על ידי הפקדות שוטפות בפוליסות ביטוח מנהלים. הסכומים שהופקדו, כאמור, אינם כלולים בדוח על המצב הכספי, מאחר והם אינם בשליטת הקרן.
- ב. סכום ההתחייבות בגין פיצויי פרישה הכלול בדוח על המצב הכספי מבטא את יתרת ההתחייבות של הקרן לעובדיה, בהתאם להסכמי העבודה הקיימים ובהתאם למרכיבי השכר אשר לדעת ההנהלה מזכים את העובדים בקבלת פיצויים, שאינה מכוסה כאמור בסעיף (א) לעיל.

ביאור 12 - תביעות תלויות

--	--

ביאור 13 - תרומות:

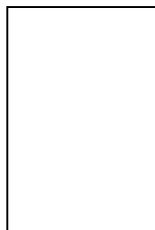
לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
45,672	31,297	תרומות שנתקבלו בחו"ל
7,032	17,432	תרומות מגופים פרטיים בישראל
<u>52,704</u>	<u>48,729</u>	סך - הכל

* הקרן מגייסת תרומות בארץ ומחוץ לארץ בסכומים העולים על 20 אלפי ש"ח. רשימת התורמים מעל 20 אלפי ש"ח מפורטת בדוח המילולי.

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

ביאור 14 - הכנסות אחרות, נטו:

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
3,065	10,264
16	5
<u>3,081</u>	<u>10,269</u>



דמי ניהול
 ממכרזים
 סך - הכל

ביאור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
749	1,369
262	271
138	78
54	50
93	197
123	
137	80
132	237
333	349
51	46
363	300
<u>2,535</u>	<u>2,977</u>

משכורת
 ביקורת וביקורת פנים
 משפטיות וייעוץ
 אירוח, כיבודים ונסיעות בארץ
 פרסומים ויחסי ציבור
 נסיעות ואירוח חו"ל
 החזקת רכב וחניה
 צרכי משרד
 השתלמויות מקצועיות, שירותים מקצועיים ושונות
 פחת
 גיוס כספים
 סך-הכל הוצאות לשנה

ביאור 16 - הוצאות הנציגויות בחו"ל:

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
1,055	1,148
84	71
75	107
48	70
<u>1,262</u>	<u>1,396</u>

הוצאות נציגות הקרן בארה"ב
 הוצאות נציגות הקרן בגרמניה
 הוצאות נציגות הקרן בקנדה
 הוצאות נציגות הקרן באנגליה

ביאור 17 - מסים

הקרן מוכרת כמוסד ציבורי לצורך סעיפים 9(2) ו- 46 לפקודת מס הכנסה לפי אישור מס' - 4505546.

בתוקף היותה מוסד ציבורי, פטורה הקרן מתשלום מס הכנסה על הכנסותיה, אך חייבת בתשלום מס שכר בשיעור של 7.5% ומס על הוצאות עודפות בשיעור 90%.

סעיף 46 לפקודה מקנה לתורם יחיד זיכוי ממס בשיעור 35% מסכום התרומה ולחברות זיכוי בגובה שיעור המס שלהן.