

קרן תל-אביב יפו לפיתוח

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

קרן תל-אביב יפו לפיתוח

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

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

7-14

ביאורים לדוחות הכספיים

=====

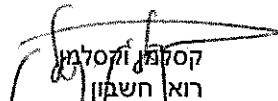


**דוח רואה החשבון המבקר  
לחבר הנאמנים של  
קרן תל-אביב יפו לפיתוח**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של קרן תל-אביב יפו לפיתוח (להלן- העמותה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, 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 שישמשו 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 2020 ו-2019, 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

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

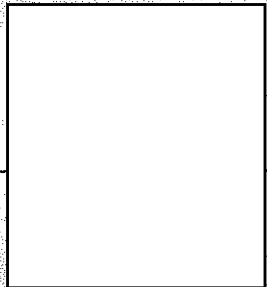
תל-אביב,  
29 באוגוסט 2021

קרן תל-אביב יפו לפיתוח  
דוחות על המצב הכספי


ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2019	2020		
אלפי ש"ח			
35,624	38,707	3	נכסים שוטפים:
9,721	9,985	4	מזומנים ושווי מזומנים
363	3,492	8	ניירות ערך סחירים
3,524	12,740	9	חייבים עבור פרויקטים בתכנון
1,932	4,251		חייבים עבור פרויקטים בביצוע
451	451		חייבים עבור תרומות המוקדשות לפעולות תרבות ורווחה
7,091	3,272	5	תורמים עבור פרויקטים שהסתיימו
58,706	72,898		חייבים שונים
			נכסים שאינם שוטפים:
999	1,003	6	הקדש בנאמנות
192	180	7	הכוש קבוע
1,191	1,183		
59,897	74,081		
			התחייבויות ונכסים נטו
8,044	14,113		התחייבויות שוטפות:
12,161	17,237	10	עיריית תל אביב- יפו
20,205	31,350		זכאים שונים
			התחייבויות לא שוטפות:
89	103	11	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
			נכסים נטו:
693	5,609		נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה
11,141	3,661	8	נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני:
2,466	9,419	9	פרויקטים בתכנון
24,123	22,759		פרויקטים בביצוע
1,180	1,180		פרויקט תרבות ורווחה
39,603	42,628		נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע
59,897	74,081		סך-הכל עודף בנכסים, נטו

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 באוגוסט 2021.

  
רוני קלימן  
חבר ועד המנהל



  
הלה אורן  
מנכ"ל

  
רון הולדאי  
יו"ר הוועד המנהל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קרן תל-אביב יפו לפיתוח

דוחות על הפעילויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
48,729	66,448	13	מחזור הפעילויות: תרומות
33,739	37,491		השתתפות עיריית תל-אביב יפו בפרויקטים
10,269	7,527	14	הכנסות אחרות, נטו
92,737	111,466		
			נוסף (בניכוי):
			העברות להתאמת ההכנסות בגובה הביצוע של הפרויקטים:
14,446	2,263		עבור פרויקטים בביצוע
6,523	10,609		עבור פרויקטים בתכנון
(5,666)	3,719		תרומות המוקדשות לפעולות תרבות ורווחה
108,040	128,057		הכנסות נטו למימון פרויקטים
			עלות הפעילויות:
68,472	64,152		פעולות פיתוח העיר - מבנים וגנים
31,154	52,890		פעולות תרבות ורווחה - ביצוע שוטף
99,626	117,042		
8,414	11,015		עודף מפעילויות
*3,262	5,615	15	הוצאות הנהלה וכלליות
1,396	2,036	16	הוצאות הנציגויות בחו"ל
3,756	3,364		עודף לפני הכנסות מימון, נטו
(766)	1,552		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
2,990	4,916		עודף לשנה

\* סוג מחדש

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	יתרות ליום 1 בינואר 2019 תנועה במהלך שנת 2019: עורך לתקופה הוספת ל (שחרור מ) נכסים נטו בעלי הגבלה זמנית
	בעלי אופי קבוע	פעילות רווחה	פרויקטים בביצוע	פרויקטים בתכנון		
49,627	1,180	18,763	14,324	17,657	(2,297)	יתרות ליום 31 בדצמבר 2019 תנועה במהלך שנת 2020: עורך לתקופה הוספת ל (שחרור מ) נכסים נטו בעלי הגבלה זמנית
2,990	-	-	-	-	2,990	
(13,014)	-	5,360	(11,858)	(6,516)	-	
39,603	1,180	24,123	2,466	11,141	693	
4,916	-	-	-	-	4,916	
(1,891)	-	(1,364)	6,953	(7,480)	-	
42,628	1,180	22,759	9,419	3,661	5,609	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קרן תל-אביב יפו לפיתוח  
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

2019	2020	
2,990	4,916	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: עודף לשנה
(14,447)	(2,263)	התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:
(6,523)	(10,609)	גידול בתקבולים בחשבון תרומות עבור פרויקטים בביצוע, נטו
5,666	(3,683)	קיטון בתקבולים בחשבון תרומות עבור פרויקטים בתכנון, נטו
46	53	גידול (קיטון) בתרומות המוקדשות לפעולות תרבות ורווחה, נטו
(503)	(4)	פחת
(176)	115	גידול בהקדש בנאמנות
(104)	14	הפסד (רווח) משערוך ניירות ערך סחירים
1,023	3,819	גידול בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
7,224	11,145	קיטון בחייבים שונים
(4,805)	3,503	גידול בעיריית תל אביב ובזכאים שונים
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(60)	(41)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(600)	(379)	רכישת רכוש קבוע
(660)	(420)	השקעה בניירות ערך סחירים, נטו
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(5,465)	3,083	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
41,089	35,624	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
35,624	38,707	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 צויין אחרת.

##### ב. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים על ידי הקרן 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 המייד, מוצגים לפי שווי השוק. שינויים בערכם נקפים 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 לקרן 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 שמתופלות 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):

א. נכסים נטו (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.

ב. הכרה בהכנסה

הכנסות מתרומות נרשמות על בסיס צבירה. הכנסות שזקפו 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.

ג. 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.

ד. אומדנים

עריכת הדוחות הכספיים בהתאם לעקרונות חשבונאיים דורשת מההנהלה 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.

ה. תקני חשבונאות חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות

תקנים ותיקונים חדשים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר הקרן לא בחרה ביישומם המוקדם:

תקן חשבונאות מספר 40 "כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים" (להלן - "תקן 40" או "התקן"). תקן 40 מחליף את גילוי דעת מספר 69 והתיקונים לו (כולל תקן חשבונאות מספר 5 ותקן חשבונאות מספר 36) וכן את תקן חשבונאות מספר 9 (דוחות כספיים של מוסדות להשכלה גבוהה). רבים מהשינויים הנכללים בתקן 40 הותאמו להוראות התקינה האמריקאית בנושא. להלן תיאור של הוראות נבחרות מתוך תקן 40:

• תרומות של נכסים קבועים ותרומות של מזומנים להשקעה בנכסים קבועים יוכרו כהכנסות בדוח על הפעילויות כאשר הנכס מוכן לשימוש המיועד או לאורך תקופת ההגבלה שנקבעה על ידי התורם, בכפוף לתנאים שנקבעו בתקן.

• לצורך הדוחות הראשיים בוטלה ההבחנה בין נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני לבין נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע (ההבחנה בין נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה לבין נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה נותרה על כנה).  
ביאורים לדוחות הכספיים יינתן גילוי לגבי יתרת הנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה תוך פיצול היתרה בין נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה קבועה, נכסים נטו המוגבלים למטרה מוגדרת ונכסים נטו המוגבלים לזמן עתידי מוגדר.

• מלכ"ר יידרש לכלול שירותים שהתקבלו ללא תמורה כהכנסות וכהוצאות (או כנכסים), בהתקיים התנאים המפורטים בתקן.