

דוחות כספיים של

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ

ליום 31 בדצמבר, 2019



520027392	מספר חברה

תוכן

3.....	דוח רואה החשבון המבקר.....
4.....	דוחות על המצב הכספי.....
6.....	דוחות על הרווח הכולל.....
7.....	דוחות על השינויים בהון העצמי.....
8.....	דוחות על תזרימי המזומנים.....
10.....	ביאורים לדוחות הכספיים.....
10.....	באור 1 - כללי.....
11.....	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית.....
14.....	באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים.....
15.....	באור 4 - לקוחות והמחאות לגביה.....
15.....	באור 5 - חייבים ויתרות חובה.....
15.....	באור 6 - פקדון בבנק.....
16.....	באור 7 - מניה בחברה ממשלתית.....
16.....	באור 8 - מיסים נדחים.....
17.....	באור 9 - רכוש קבוע, נטו.....
18.....	באור 10 - נדל"ן להשקעה.....
19.....	באור 11 - ספקים והמחאות לפירעון.....
19.....	באור 12 - זכאים ויתרות זכות.....
20.....	באור 13 - התחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו.....
20.....	באור 14 - התחייבויות תלויות והתקשרויות.....
22.....	באור 15 - תקבולים על חשבון מניות.....
22.....	באור 16 - הכנסות ועלויות בגין פרויקטים.....
23.....	באור 17 - הכנסות (הוצאות) הפעלת אתרים.....
24.....	באור 18 - הוצאות אחרות.....
24.....	באור 19 - הכנסות מימון, נטו.....
25.....	באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות.....
26.....	באור 21 - מיסים על ההכנסה.....
27.....	באור 22 - גילוי לעניין תגמולים.....
27.....	באור 23 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים.....
28.....	באור 24 - תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים.....

M. WEINGARTEN & Co

Certified Public Accountants (ISR)

משה וינגרטן ושות'

רואי חשבון

רח' יפו 217 ת.ד. 36244 ירושלים טל 02-5373688 POBox 36244 Jerusalem Israel

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של פיתוח מזרח ירושלים בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי של פיתוח מזרח ירושלים בע"מ (להלן - "החברה"), לימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון עצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל משלוש אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. 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 ולבצעה 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 הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

כמו כן, לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם להוראות סעיף 33 לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה- 1975 ולחוזרי רשות החברות הממשלתיות.

משה וינגרטן ושות'
רואי חשבון

תאריך:	
--------	--

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2019

דוחות על המצב הכספי

2018	2019	באור	<u>נכסים</u>
שקלים חדשים	שקלים חדשים		
			<u>נכסים שוטפים</u>
8,902,064	9,765,004	3	מזומנים ושווי מזומנים
640,878	799,584	4	לקוחות והמחאות לגביה
13,708,350	17,635,350	5	חייבים ויתרות חובה
<u>23,251,292</u>	<u>28,199,938</u>		
			<u>השקעות</u>
182,285	179,947	6	פקדון בבנק
126	126	7	מניה בחברה ממשלתית
<u>182,411</u>	<u>180,073</u>		
<u>143,332</u>	<u>147,996</u>	8	<u>מיסים נדחים</u>
<u>782,022</u>	<u>930,664</u>	9	<u>רכוש קבוע נטו</u>
<u>399,576</u>	<u>4,283,713</u>	10	<u>נדל"ן להשקעה</u>
<u>24,758,633</u>	<u>33,742,384</u>		

איזון

הביאורים מהווים חלק בלתי נפרד לדוחות הכספיים

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - דוחות כספיים 2019

<u>דוחות על המצב הכספי</u>			
ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
<u>שקלים חדשים</u>		<u>באור</u>	
			<u>התחייבויות והון עצמי</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
10,394,720	13,391,945	11	ספקים והמחאות לפירעון
4,503,448	7,780,130	12	זכאים ויתרות זכות
<u>14,898,168</u>	<u>21,172,075</u>		
			<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
451,814	451,814	13	התחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
60,000	--	14	התחייבויות תלויות
<u>511,814</u>	<u>451,814</u>		
			<u>הון עצמי</u>
51,790	51,790	15	הון מניות
5,112,954	5,112,954	15	תקבולים על חשבון מניות
4,183,907	6,953,751		רווח (הפסד) נצבר
<u>9,348,651</u>	<u>12,118,495</u>		
<u>24,758,633</u>	<u>33,742,384</u>		

הביאורים מהווים חלק בלתי נפרד לדוחות הכספיים

שלמה לוי - חשב	בני סאסי - מנכ"ל	יו"ר הדיקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------	------------------	-----------------	----------------------------

דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2017	2018	2019		
שקלים חדשים			באור	
68,112,561	101,108,627	127,375,948	16	הכנסות מפרויקטים
5,482,339	5,767,165	6,015,670	17	הכנסות הפעלת אתרים
<u>73,594,900</u>	<u>106,875,792</u>	<u>133,391,618</u>		
(66,154,789)	(97,568,639)	(123,001,813)	16	עלויות בגין הפרויקטים
(3,652,138)	(3,482,699)	(4,118,919)	17	הוצאות הפעלת אתרים
<u>(69,806,927)</u>	<u>(101,051,338)</u>	<u>(127,120,732)</u>		
<u>3,787,973</u>	<u>5,824,454</u>	<u>6,270,886</u>		רווח גולמי
(2,260,751)	(2,456,590)	(2,800,342)	20	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>1,527,222</u>	<u>3,367,864</u>	<u>3,470,544</u>		רווח תפעולי
1,903,865	147,672	177,208	18	הכנסות (הוצאות) אחרות
(36,479)	(22,412)	(50,552)	19	הכנסות (הוצאות) עמלות הפרשי שער ומימון, נטו
<u>3,394,608</u>	<u>3,493,124</u>	<u>3,597,200</u>		רווח לשנה לפני מיסים על ההכנסה
(814,706)	(803,420)	(827,356)	21	מיסים על הכנסה
<u>2,579,902</u>	<u>2,689,704</u>	<u>2,769,844</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים מהווים חלק בלתי נפרד לדוחות הכספיים

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - דוחות כספיים 2019

דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת רווח (הפסד)</u>	<u>תקבולים על חשבון מניות</u>	<u>הון המניות</u>	
שקלים חדשים				
4,079,045	(1,085,699)	5,112,954	51,790	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
2,579,902	2,579,902			רווח נקי לשנה
<u>6,658,947</u>	<u>1,494,203</u>	<u>5,112,954</u>	<u>51,790</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
2,689,704	2,689,704			רווח נקי לשנה
<u>9,348,651</u>	<u>4,183,907</u>	<u>5,112,954</u>	<u>51,790</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
2,769,844	2,769,844			רווח נקי לשנה
<u>12,118,495</u>	<u>6,953,751</u>	<u>5,112,954</u>	<u>51,790</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

הביאורים מהווים חלק בלתי נפרד לדוחות הכספיים

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
<u>שקלים חדשים</u>			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
2,579,902	2,689,704	2,769,844	רווח נקי לפי דוחות על הרווח הכולל
2,078,005	(5,955,634)	2,475,523	התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת- נספח א'
<u>4,657,907</u>	<u>(3,265,930)</u>	<u>5,245,367</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(4,280)	(234,607)	(211,916)	רכישת) מכירת נכסים קבועים
--	--	(4,170,511)	רכישת) נדל"ן להשקעה
<u>(4,280)</u>	<u>(234,607)</u>	<u>(4,382,427)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
4,653,627	(3,500,537)	862,940	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
7,748,974	12,402,601	8,902,064	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>12,402,601</u>	<u>8,902,064</u>	<u>9,765,004</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
			הפרש ממאזן
		9,765,004	יתרת מזומנים מאזני

הביאורים מהווים חלק בלתי נפרד לדוחות הכספיים

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			נספח א'
2017	2018	2019	
שקלים חדשים			
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים			
48,567	55,473	349,648	פחת והפחתות
72,349	125,510	--	עליה (ירידה) בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
22,780	(32,646)	(4,664)	ירידה (עליה) במס נדחה לקבל
2,258	2,650	2,338	ירידת (עליית) ערך של פיקדון בבנק
--	--	(60,000)	עליה (ירידה) בהפרשה לתביעות תלויות
<u>145,954</u>	<u>150,987</u>	<u>287,322</u>	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
7,371,632	(8,682,918)	(4,085,706)	ירידה (עליה) בלקוחות וחייבים
(5,439,581)	2,576,297	6,273,907	עליה (ירידה) בספקים ובזכאים
<u>1,932,051</u>	<u>(6,106,621)</u>	<u>2,188,201</u>	
<u>2,078,005</u>	<u>(5,955,634)</u>	<u>2,475,523</u>	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

הביאורים מהווים חלק בלתי נפרד לדוחות הכספיים

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. תיאור החברה

החברה הינה חברה ממשלתית אשר נוסדה בשנת 1966.
מספר החברה ברשם החברות 520027392.

הרכב בעלי המניות על פי רישומי רשם החברות:

<u>שיעור</u>	<u>מספר מניות</u>	<u>בעל מניות</u>
67%	7,999	מדינת ישראל
33%	4,000	עיריית ירושלים
	1	החברה הכלכלית ירושלים
<u>100%</u>	<u>12,000</u>	<u>סה"כ</u>

החברה עוסקת בעבודות פיתוח ותשתית, אחזקה וניהול אתרי תיירות בירושלים. עבודות הפיתוח מוזמנות על ידי עיריית ירושלים, החברה הממשלתית לתיירות, משרד התיירות, משרד ירושלים והתפוצות והרשות לפיתוח ירושלים וגורמים אחרים. החברה עוסקת בהפעלת אתרי תיירות ברחבי העיר העתיקה, אחזקת שכונת ימין משה והשכרת נכסים הנמצאים בבעלותה, בין היתר במתחם חוצות היוצר בירושלים ועוד.

ב. הגדרות:

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - החברה

בעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג - 1993.
צדדים קשורים - כהגדרתם בגילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

ג. שימוש באומדנים ובהערכות בעריכת הדו"חות הכספיים:

בעת עריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדו"חות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת הכנת הדו"חות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהם הסופיות של עסקאות או עניינים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

ד. אחריות על המידע הנכלל בדו"חות הכספיים:

המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הסכומים בדו"חות הכספיים – סכומים מדווחים

1. החל מיום 1 בינואר 2004, לאחר כניסתו לתוקף של תקן חשבונאות מספר 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דו"חות כספיים (להלן - "תקן 12"), חדלה החברה לתאם את דוחותיה הכספיים על פי השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי והחל משנת 2004 ערוכים הדו"חות הכספיים של החברה בסכומים מדווחים. סכום מדווח מוגדר כסכום מותאם (סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003 בהתאם להוראות גילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל) בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר יום 31 בדצמבר 2003 ובניכוי סכומים נומינליים שנגרעו לאחר אותו מועד.

2. אופן קביעת הסכומים המדווחים בדו"חות הכספיים:

מרכיבי הדוח על המצב הכספי:

- א. פריטים כספיים (פריטים שסכומיהם במאזן משקפים ערך עדכני או ערך מימוש ליום המאזן) נכללו לפי ערכם הנומינלי למועד הדו"חות הכספיים.
- ב. פריטים לא כספיים נכללו לפי סכומם המותאם ליום 31 בדצמבר 2003 בתוספת סכומים בערכים נומינליים שנוספו להם ובניכוי סכומים נומינליים שנגרעו מהם לאחר התאריך האמור.

מרכיבי הדוח על הרווח הכולל:

- א. הכנסות והוצאות, לרבות בגין מימון, נכללו בערכן הנומינלי.
- ב. הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים (בעיקר פחת והפחתות) חושבו במקביל לחישוב הסכומים המאזניים אליהם הם מתייחסים.

ב. שווי מזומנים

שווי מזומנים, כולל פקדונות בבנקים למשיכה מיידית וכן פקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ג. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע נכלל בדו"ח הכספי על בסיס העלות. הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר בשעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

שיעורי הפחת וההפחתה הינם כדלקמן:

<u>שיעור הפחת</u>	<u>סוג הנכס</u>
4%	משרדים
6-33%	ריהוט וציוד
2.04%	מקרקעין מבנים בחכירה
33%	מחשבים ותוכנות
15%	כלי רכב
10%	שיפוצים במושכר
-	חפצי אומנות

ה. ירידת ערך נכסים קבועים

בהתאם לתקן חשבונאות מספר 15, החברה בוחנת בכל תאריך מאזן את "סכום בר ההשבה" של נכסיה כל אימת שקיימים סימנים המצביעים על אפשרות של ירידת ערך של נכסים אלו. מקום בו עולה ערכו של נכס בספרים על סכום בר ההשבה שלו מכירה החברה בהפסד מירידת ערך של נכס. הפסד מירידת ערך של נכס, שהוכר בעבר, מבוטל רק כאשר חל שינוי באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר השבה, מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך. הערך בספרים לאחר הביטול אינו עולה על הערך בספרים שהיה נקבע לנכס אילו לא היה נרשם הפסד מירידת ערך בשנים קודמות.

ו. נדל"ן להשקעה

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות מדמי שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או למכירה במהלך הפעילויות הרגיל.
2. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.
3. מדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. נדל"ן להשקעה הנרכש בעסקה שאינה חליפין נמדד בהתאם לשווי ההוגן במועד הרכישה. לאחר המדידה לראשונה, על החברה לבחור למדוד את הנדל"ן להשקעה באחת מהדרכים הבאות וזאת תוך יישום עקב של המודל הנבחר לגבי כל הנדל"ן להשקעה, למעט חריגים שנקבעו:
 - א) מודל השווי ההוגן לפיו נדל"ן להשקעה יימדד בשווי הוגן שישקף את תנאי השוק במועד הדיווח, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים בעודף או בגרעון בתקופת הדיווח.
 - ב) מודל העלות לפיו הנדל"ן להשקעה יימדד לאחר ההכרה הראשונית בעלות מופחתת בניכוי הפסדים מירידת ערך.
 החברה בחרה ליישם בדוחות כספיים אלה את מודל העלות בקשר עם הנדל"ן להשקעה.

ז. הכנסות

הכנסות החברה מדוחות על בסיס מצטבר בהתאם לתקני חשבונאות מקובלים.

ח. הוצאות מסים

החברה חייבת במס הכנסה, על רווחיה, בהתאם לשיעורי המס לחברות רגילות.

מסים נדחים מחושבים בשל הפרשים בעיתוי הכללת הכנסות והוצאות בין הדיווח הכספי לבין ההכרה לצורכי מס הכנסה. סכום המס הנדחה מחושב לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושו כפי שהם ידועים ביום המאזן. מימוש המסים הנדחים מותנה בקיום רווחים חייבים במס בעתיד.

ט. הצמדה ומט"ח

1. יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.
2. פריטים הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו בדו"חות הכספיים על בסיס המדד בגין החודש האחרון של שנת הדו"ח.
3. להלן נתונים על שערי החליפין של הדולר והאירו:

שער מטבע אירו	שער מטבע \$	תאריך
3.8782	3.4560	31.12.2019
4.3140	3.7710	31.12.2018
4.1526	3.4670	31.12.2017

4. הפרשי שער והצמדה נזקפים לרווח והפסד עם התהוותם.

י. הוראות רשות החברות הממשלתיות

1. להלן ריכוז הפרטים שהכללתם בדוחות הכספיים נדרשת בהתאם להוראות חוזרי רשות החברות הממשלתיות:
2. בהתאם להחלטת הממשלה בק/70 מיום 05 באוגוסט 2004, התקינה החשבונאית הכללית לגבי החברות הממשלתיות הינה של הסקטור הפרטי. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות הינה בנוסף לתקינה של הסקטור הפרטי או כהרחבה או כחידוד של נושאים ספציפיים לחברות ממשלתיות כמפורט בחוזרי הרשות. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות תתבצע בהתאם לחוק.
3. החברה נתנה גילוי בדו"חות הכספיים בנוגע לנכסי מקרקעין ומחוברים. הגילוי כולל בין היתר תיאור הנכסים, עלותם ההיסטורית והפחת הנצבר בגינם, פירוט זכויותיה של החברה בנכסים אלו, והשימוש שנעשה בהם. ראה באורים 9 ו-10.
4. החברה נתנה גילוי בדוחות הכספיים לשמאוויות והערכות שווי משמעותיות שנעשו לגבי נכסיה. ראה באורים 9 ו-10.
5. החברה פועלת לוודא כי בדו"חות הכספיים ובמידע הנלווה לא יכלל פרט מטעה לרבות מידע העלול להטעות קורא סביר של הדו"חות הכספיים והמידע הנלווה להם.

6. כמו כן, מצוין בביאור 1, כי המצגים הכלולים בדו"חות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.
7. החברה נתנה גילוי בדו"חות הכספיים לגבי עסקאות עם מדינת ישראל, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות, כולל היתרות בגינן. ראה ביאור 23.
8. החברה נערכה יחד עם מבקר הפנים לדיווחים על הבקרה הפנימית בהתאם לנדרש בחוזרי רשות החברות הממשלתיות.
9. בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דו"ח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שנתנו להבטחת נכונות הדו"חות הכספיים ודו"ח הדירקטוריון), התשס"ו - 2005 ולחוזר הרשות, נכללו בדו"חות אלו הצהרות מנהלים של האחראי על ענייני הכספים בחברה, מנכ"ל, יו"ר דירקטוריון.

באור 3 - מזומנים ושוי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
שקלים חדשים		
8,590,073	9,477,701	בנקים - חשבונות שקליים
310,775	286,303	בנקים - חשבונות מט"ח
1,216	1,000	מזומנים בקופה
<u>8,902,064</u>	<u>9,765,004</u>	

באור 4 - לקוחות והמחאות לגביה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
שקלים חדשים		
237,839	305,343	לקוחות בגין אתרים, נטו
265,341	289,298	המחאות לגביה
39,464	25,947	קרטיסי אשראי
98,234	178,996	לקוחות בגין שכירות ואחזקה
<u>640,878</u>	<u>799,584</u>	

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
שקלים חדשים		
5,988,815	5,310,602	הרשות לפיתוח ירושלים
5,832,361	10,289,308	עיריית ירושלים
645,319	1,043,875	מוסדות מיסים
306,426	--	הקרן למורשת הכתל
36,870	--	משרד ירושלים והתפוצות
419,648	229,136	עמותת אלעד
70,230	48,552	הוצאות מראש
344,380	628,426	חייבים אחרים
44,225	65,375	עובדים
20,076	20,076	פקדון בגין דמי שכירות
<u>13,708,350</u>	<u>17,635,350</u>	

באור 6 - פקדון בבנק

הפקדון מופקד בבנק יהב לעובדי המדינה בע"מ, ומשמש כבטוחה למתן הלוואות לעובדי החברה.

באור 7 - מניה בחברה ממשלתית

החברה מחזיקה במניה אחת בת 100 ש"ח ערך נקוב מתוך ההון המונפק של 5,798,311 מניות רגילות של חברת רפאל- מערכות לחימה מתקדמות בע"מ. ההשקעה מוצגת לפי עלות.

החברה מחזיקה במניה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב מתוך ההון המונפק של 23,060 מניות רגילות של החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ.

החברה החזיקה במניה אחת בת 0.01 ש"ח ערך נקוב מתוך ההון המונפק של 829,002 מניות רגילות של חברת אתרים בחוף תל אביב יפו, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב יפו בע"מ. המניה הועברה לרשות החברות הממשלתית, על פי דרישתה.

באור 8 - מיסים נדחים

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
סה"כ	סה"כ	שינוי רגיל	יתרת פתיחה
שקלים חדשים			
56,726	61,390	4,664	56,726
86,606	86,606	--	86,606
<u>143,332</u>	<u>147,996</u>	<u>4,664</u>	<u>143,332</u>

בגין הפרשה לחופשה לעובדים

בגין התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - דוחות כספיים 2019

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

א. הרכב:

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2018	2019						
סה"כ	סה"כ	חפצי אומנות	מחשבים ותוכנות שקלים חדשים	ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	משרדים	
3,024,056	3,265,413	9,333	9,091	625,869	657,712	31,808	1,931,600
241,357	211,916		76,718	10,495	5,953	118,750	
--	--	--	--	--	--	--	--
<u>3,265,413</u>	<u>3,477,329</u>	<u>9,333</u>	<u>85,809</u>	<u>636,364</u>	<u>663,665</u>	<u>150,558</u>	<u>1,931,600</u>
2,430,551	2,483,391	--	9,091	598,397	559,723	14,461	1,301,719
52,840	63,274		6,326	6,845	22,906	23,320	3,877
--	--	--	--	--	--	--	--
<u>2,483,391</u>	<u>2,546,665</u>	<u>--</u>	<u>15,417</u>	<u>605,242</u>	<u>582,629</u>	<u>37,781</u>	<u>1,305,596</u>
<u>782,022</u>	<u>930,664</u>	<u>9,333</u>	<u>70,392</u>	<u>31,122</u>	<u>81,036</u>	<u>112,777</u>	<u>626,004</u>

עלות
 ליום 1 בינואר
 תנועה השנה
 גריעות
 יתרת עלות ליום 31 בדצמבר

פחת שנצבר
 ליום 1 בינואר
 תנועה השנה
 גריעות
 יתרת פחת נצבר ליום 31 בדצמבר
 עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

ב. תיאור נכסי המקרקעין:

(1) משרדים- משרדים בבעלות החברה, ברחוב שמאי 8 ירושלים אשר שימשו כמשרדי החברה. הנכס בבעלות החברה מיום 1 באוגוסט 1990. הנכס מושכר כמשרדים.

באור 10 - נדל"ן להשקעה

**לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר**

2018		2019			
סה"כ	סה"כ	חלקות פנויות (3)	חנניות בשער שכס (2)	חוצות היוצר (1)	
שקלים חדשים					
6,323,607	6,323,607	377,909	1	5,945,697	עלות ליום 1 בינואר
	4,170,511			4,170,511	תוספות
<u>6,323,607</u>	<u>10,494,118</u>	<u>377,909</u>	<u>1</u>	<u>10,116,208</u>	סה"כ
					פחת שנצבר
5,921,398	5,924,031			5,924,031	ליום 1 בינואר
2,633	286,374			286,374	פחת לשנה *
<u>5,924,031</u>	<u>6,210,405</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>6,210,405</u>	ליום 31 בדצמבר
<u>399,576</u>	<u>4,283,713</u>	<u>377,909</u>	<u>1</u>	<u>3,905,803</u>	עלות מופחתת

* כולל השלמת פחת לשנים קודמות ממועד חידוש הסכם חכירה

תיאור הנדל"ן להשקעה:

(1) חוצות היוצר ירושלים - חלקות ומבנים המוכרים מרשות מקרקעי ישראל ומושכרים על ידי החברה לעסקים לאמנים ולדיירים שונים. תקופת החכירה הינה 49 שנה והיא הוארכה בשנת הדוח, בתוקף רטרואקטיבי, משנת 2015 ועד שנת 2064. שווי המקרקעין והמחוברים, כפי שהוערך על ידי שמאי מטעם רשות מקרקעי ישראל, ועבורם בלבד, למועד אוגוסט 2015, עמד על סך כ- 17 מיליון ש"ח.

(2) חנניות בשער שכס ירושלים - לחברה זכויות בעלות במספר חנניות בשער שכס, אשר הופקעו לטובת החברה בשנים 1984 - 1979 על ידי רשות מקרקעי ישראל. קודם ההפקעה היו החלקים במתחם שער שכס מוחזקים בידי דיירים מוגנים. הדיירים כאמור חזרו להחזיק בחנניות בהתאם להסכמים שנחתמו איתם, למעט חנות, שהושכרה לעיריית ירושלים. החברה לא קיבלה דמי שכירות מפתח מהדיירים עד שנת 2011. במהלך שנת 2011 החלה החברה לקבל שכר דירה בגין חנות נוספת. טרם נעשתה הערכת שמאי לגבי הנכסים כאמור. החברה בוחנת את ההיבט המשפטי של הגשת התביעה לפינוי הדיירים המוגנים במרבית החנניות עקב הפרות שונות של ההסכמים מצד הדיירים.

(3) חלקות פנויות בשכונת ימין משה ירושלים - חלקות המשמשות כגנים ציבוריים, חניה ומקלטים בשכונת ימין משה ירושלים. החלקות הינן בבעלות החברה. בשנים 2010 ו-2011 נערכו הערכות שמאי למתחם קרקע הממוקם בחלק המזרחי של שכונת ימין משה. לפי הערכות השמאי כאמור, שווי הנכסים במתחם כ- 26.5 מיליון ש"ח (לפי הערכה משנת 2011).

קרקע בימין משה- החברה הינה הבעלים של הקרקע בימין משה עליה בנויות דירות מגורים, הקרקעות מוחכרות בהחכרה לטווח ארוך לבעלי הדירות. לא נעשתה הערכה שמאית מעודכנת לשווי הנכסי של קרקעות אלו.

באור 11 - ספקים והמחאות לפירעון

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
10,394,720	13,391,945
<u>10,394,720</u>	<u>13,391,945</u>

ספקים ונותני שירותים

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
--	2,821,990
3,321,034	3,321,034
197,810	893,411
173,192	--
215,213	163,090
226,286	246,566
188,291	184,682
82,468	82,468
71,154	38,889
28,000	28,000
<u>4,503,448</u>	<u>7,780,130</u>

משרד ירושלים והתפוצות
 עתודה לשיפוץ ואחזקת אתרי תיירות (1)
 הוצאות לשלם
 פקיד שומה
 מוסדות בגין שכר
 הפרשה לחופשה
 עובדים
 הכנסות מראש
 מקדמות מלקוחות
 ערבויות מדירי בגין שכירות

(1) על פי טיוטת הסכם בין החברה לבין עיריית ירושלים בנוגע לתפעול אתרי תיירות, הכנסות החברה מהוות 5% מסך המחזור ממכירת כרטיסים באתרי תיירות מסוימים. יתרת הסכום שנותרה בידי החברה מיועדת לצורך ביצוע עבודות תחזוקה, בניה של אתרי התיירות, בהתאם להחלטות ועדת ההיגוי, וכיסוי גירעונות עתידיים באתרים שהם נשואי ההסכם.

באור 13 - התחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
שקלים חדשים		
1,196,146	1,264,028	עתודה לפיצויי פרישה לעובדים
(744,332)	(812,214)	יעודה
<u>451,814</u>	<u>451,814</u>	

התחייבות החברה בגין פיצויי פרישה לעובדים אשר תחילת העסקתם לפני שנת 2010 מחושבת על בסיס 150% משכרם האחרון של העובדים ליום המאזן וזאת בהתאם להחלטת הדירקטוריון. התחייבות החברה בגין פיצויי פרישה לעובדים אשר תחילת העסקתם החלה משנת 2010 ואילך מחושבת על בסיס שכרם החודשי האחרון של העובדים ליום המאזן. העתודה המוצגת בספרים מהווה את יתרת ההפרשה לפיצויים אשר אינה מכוסה על ידי תשלומים שוטפים לחברות ביטוח, קרנות פנסיה וקופות גמל.

הסכומים שנצברו בפוליסות ביטוח מנהלים וקופות גמל הרשומות על שמות העובדים והם מעבר להתחייבות החברה בשל פיצוי פיטורין לאותם עובדים, אינם מוצגים במאזן מאחר שאינם בשליטת ובניהולה של החברה.

היעודה מופקדת בקופה מרכזית לפיצויים. יתרת היעודה בספרים כוללת רווחים שנצברו עד לתאריך המאזן.

באור 14 - התחייבויות תלויות

עבור התחייבויות אלו נערכו הפרשות מתאימות על פי שיקול דעת ההנהלה, לשנים שקדמו. בשנת הדוח נסגרו התחייבויות אלו ואינן עומדות עוד.

להלן תיאור ההתחייבויות התלויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2019:

בשנת הדוח, לא קיימות תביעות משפטיות מהותיות שהחברה הינה צד להם.

התניות למדינה כבעלת מניות:

במסגרת סיווג כספי תקציב המדינה שהועברו לחברה והגדרתם, הובהר על ידי החשב הכללי במכתבו מיום 23 ביוני 1975 כי בתנאים מסוימים ממשלת ישראל שומרת לעצמה את הזכות להחזר השקעה לפני בעלי מניות אחרים.

באופן שוטף אין החברה מחלקת רווחים כדיבדנד לבעלי המניות.

באור 15 - תקבולים על חשבון מניות

א. תקבולים על חשבון מניות *

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
3,329,244	3,329,244
1,783,710	1,783,710
<u>5,112,954</u>	<u>5,112,954</u>

מדינת ישראל
עיריית ירושלים

* בערכים מדווחים. טרם הונפקו מניות בגין תשלומים אלו.

ב. הון מניות:

12,000 מניות יסוד בנות 0.0001 ש"ח:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
1.2	1.2
<u>51,790</u>	<u>51,790</u>

רשום ומונפק :
בערכים נומינליים

בערכים מדווחים

באור 16 - הכנסות ועלויות בגין פרויקטים

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
שקלים חדשים		
68,112,561	101,108,627	127,375,948
(66,154,789)	(97,568,639)	(123,001,813)
<u>1,957,772</u>	<u>3,539,988</u>	<u>4,374,135</u>

פרויקטים שבוצעו באמצעות החברה

בניכוי עלויות בגין הפרויקטים

רווח גלמי מניהול פרויקטים

הפרוייקטים הינם: אחזקת שטחים ציבוריים, תשתית תיירותית, גינון, נקיון, ושיפור הנראות, בירושלים באיזורי פעילותה של החברה.

באור 17 - הכנסות (הוצאות) הפעלת אתרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר									
2017			2018			2019			
רווח (הפסד) בש"ח	הוצאות בש"ח	הכנסות בש"ח	רווח (הפסד) בש"ח	הוצאות בש"ח	הכנסות בש"ח	רווח (הפסד) בש"ח	הוצאות בש"ח	הכנסות בש"ח	
496,819	(2,809,678)	3,306,497	807,376	(2,712,608)	3,519,984	508,999	(3,323,706)	3,832,705	תיירות
899,208	(155,850)	1,055,058	993,385	(93,355)	1,086,740	962,721	(150,722)	1,113,443	חוצות היוצר (2)
289,128	(548,265)	837,393	283,440	(517,292)	800,732	241,630	(540,610)	782,240	ימין משה
102,342	(132,658)	235,000	204,426	(78,574)	283,000	173,643	(94,962)	268,605	חנות בשער יפו (1)
11,622	(5,687)	17,309	(63,561)	(80,870)	17,309	1,509	(8,919)	10,428	שער שכם
31,082	--	31,082	59,400	--	59,400	8,249	--	8,249	מכרזים
<u>1,830,201</u>	<u>(3,652,138)</u>	<u>5,482,339</u>	<u>2,284,466</u>	<u>(3,482,699)</u>	<u>5,767,165</u>	<u>1,896,751</u>	<u>(4,118,919)</u>	<u>6,015,670</u>	סה"כ

- (1) חנות בשער יפו - לחברה זכויות דייר מוגן בנכס שבבעלות עיריית ירושלים. החברה משכירה את הנכס לצד ג' בשכירות חופשית, בהתאמה להוראות עיריית ירושלים, כמרכז תיירותי.
- (2) הוצאות- כולל פחת מקרקעין להסכם חכירה מהוון.

באור 18 - הוצאות והכנסות אחרות - נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2018	2019	
שקלים חדשים			
--	--	60,000	עדכון (הוצאות) בגין תביעות משפטיות נטו
1,903,865	147,672	311,075	(הוצאות) עדכון בגין שנים קודמות
--	--	(193,867)	פחת מקרקעין שהווננו - בגין שנים קודמות
<u>1,903,865</u>	<u>147,672</u>	<u>177,208</u>	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו

באור 19 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
שקלים חדשים			
(42,608)	(45,252)	(26,079)	(הוצאות) מימון ועמלות
6,129	22,840	(24,473)	(הוצאות) מימון - הפרשי שער
<u>(36,479)</u>	<u>(22,412)</u>	<u>(50,552)</u>	(הוצאות) מימון, נטו

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
שקלים חדשים			
1,277,200	1,403,141	1,458,082	משכורות ונלוות
52,260	60,490	67,490	משפטיות
145,000	131,000	61,000	ביקורת ובקרה
68,591	101,564	152,513	משרדיות ומחשוב
48,567	55,473	99,039	פחת והפחתות
62,259	35,650	53,641	ביטוחים והשתתפויות
49,041	48,396	49,687	מיסים עירוניים
15,600	28,734	199,164	יעוץ מקצועי ושמאות
78,070	87,297	117,137	כיבודים ומתנות
36,359	44,053	44,509	אחזקה
38,464	26,182	30,304	תקשורת
5,032	17,860	10,669	פרסום ויחסי ציבור
231,305	192,761	200,949	שכירות
16,901	62,810	56,304	גמול דירקטורים והשתלמויות
17,231	17,554	26,977	נסיעות וחניה
118,871	143,625	172,877	אחזקת רכב
<u>2,260,751</u>	<u>2,456,590</u>	<u>2,800,342</u>	

באור 21 - מיסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:

שנת 2019 - 23.0%

שנת 2018 - 23.0%

שנת 2017 - 24.0%

ב. הרכב מיסים על הכנסה בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
814,706	803,419	827,356	הוצאות מיסים תיאורטי
22,780	32,646	4,664	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
<u>837,486</u>	<u>836,065</u>	<u>832,020</u>	הוצאות מיסים שוטפים

ג. ביאור מס תיאורטי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
3,394,608	3,493,124	3,597,200	רווח בספרים לפני מיסים על הכנסה
24.00%	23.00%	23.00%	שיעור מס
<u>814,706</u>	<u>803,419</u>	<u>827,356</u>	מס תיאורטי

באור 22 - גילוי לעניין תגמולים

פירוט חמשת מקבלי השכר הגבוהים וגמול דירקטורים (עלות שכר למעסיק).

גמול שירותים	פרטי מקבל התגמול			תפקיד בחברה
	גמול דירקטורים	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	
	464,836	-		מנכ"ל
	391,170	-		סמנכ"ל פרויקטים
	311,544	-		חשב החברה
	279,375	-		מנהל אתרי תיירות
	220,361	-		מנהלת לשכה
5,128	--	-		גמול דירקטורים
				ישיבות

באור 23 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים

1. עסקאות עם עיריית ירושלים- עיריית ירושלים מחזיקה ב- 33% ממניות החברה. החברה ביצעה עסקאות עם עיריית ירושלים בשנת 2019 כמבואר להלן.
2. עסקאות עם חברות ורשויות ממשלתיות, משרדי ממשלה או חברות שבשליטתן- בשנת 2019 החברה ביצעה עסקאות כמבואר להלן:
הנתונים כוללים מע"מ.

שם	31 בדצמבר 2018		31 בדצמבר 2019	
	יתרה בש"ח	מחזור עסקאות	יתרה בש"ח	מחזור עסקאות
עיריית ירושלים	5,832,361	33,389,011	10,289,308 ח'	69,541,456
הרשות לפיתוח ירושלים	5,988,815	36,371,722	5,310,601 ח'	57,668,114
משרד ירושלים ומורשת (לשעבר: משרד ירושלים והתפוצות)	36,869	53,020,293	2,821,990 ז'	29,344,696

באור 24 - תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
8,902,064	9,765,004
640,878	799,584
13,708,350	17,635,350
<u>23,251,292</u>	<u>28,199,938</u>
182,285	179,947
100	100
<u>182,385</u>	<u>180,047</u>
<u>143,332</u>	<u>147,996</u>
<u>467,225</u>	<u>517,653</u>
<u>301,362</u>	<u>4,283,713</u>
<u>24,345,596</u>	<u>33,329,347</u>

רכוש שוטף
 מזומנים ושווי מזומנים
 לקוחות והמחאות לגביה
 חייבים ויתרות חובה

השקעות
 פקדון בבנק
 מניות בחברות ממשלתיות

מיסים נדחים
רכוש קבוע, נטו
נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
10,394,720	13,391,945
4,503,448	7,780,130
<u>14,898,168</u>	<u>21,172,075</u>
451,814	451,814
60,000	--
<u>511,814</u>	<u>451,814</u>
1	1
295	295
8,935,318	11,705,162
<u>8,935,614</u>	<u>11,705,458</u>
<u>24,345,596</u>	<u>33,329,347</u>

התחייבויות שוטפות
 ספקים והמחאות לפירעון
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך
 התחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
 התחייבויות תלויות והתקשרויות

הון עצמי
 הון מניות
 תקבולים על חשבון מניות
 רווח נצבר

איזון

באור 24 - תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים (המשך)

דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
שקלים חדשים		
101,108,627	127,375,948	הכנסות מפרויקטים
5,767,165	6,015,670	הכנסות הפעלת אתרים
<u>106,875,792</u>	<u>133,391,618</u>	
(97,568,639)	(123,001,813)	עלויות בגין הפרויקטים
(3,482,699)	(4,118,919)	עלויות הפעלת אתרים
<u>(101,051,338)</u>	<u>(127,120,732)</u>	
5,824,454	6,270,886	רווח גולמי
2,456,590	2,800,342	הוצאות הנהלה וכלליות
3,367,864	3,470,544	רווח תפעולי
147,672	177,208	הכנסות (הוצאות) אחרות
(22,412)	(50,552)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
3,493,124	3,597,200	רווח לשנה לפני מיסים על ההכנסה
(803,420)	(827,356)	מיסים על הכנסה
<u>2,689,704</u>	<u>2,769,844</u>	רווח נקי לסוף שנה

דוח על השינויים בהון העצמי

סה"כ	תקבולים על		הון המניות	
	יתרת רווח	חשבון מניות		
שקלים חדשים				
6,245,910	6,245,614	295	1	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
2,689,704	2,689,704	--	--	רווח נקי
8,935,614	8,935,318	295	1	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
2,769,844	2,769,844	--	--	רווח נקי
<u>11,705,458</u>	<u>11,705,162</u>	<u>295</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

* * *