



Barzily & Co.

Certified Public Accountants
ברזילי ושות', דואי חשבון

דוחות כספיים של

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2019



ירושלים: הר חוצבים, רח' הרגום 19, 97775 טל. 073-2366200, פקס. 02-6231340
תל אביב: מגדל שלום, רח' אחד העם 9, 65251 טל. 972-3-5176392, פקס. 03-5176392
Jerusalem: Har Hatzvim, 19 Hartom st. 97775 Tel. 0732366200, Fax. 972-2-6231340
Tel-Aviv: Migdal Shalom, 9 Ahad Ha'em st. 65251 Tel. 972-3-5176392, Fax. 972-3-5176392

www.barzily.co.il



Barzily & Co.

Certified Public Accountants
ברזילי ושות', רואי חשבון

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-22	באורים לדוחות הכספיים





Barzily & Co.

Certified Public Accountants
בדולזי ושות', רואי חשבון

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
של
מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 את דוחות רווח והפסד, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה 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 מידגמית 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, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

רואי חשבון
ברזלי ושות'
ירושלים

ירושלים
20 באפריל 2020



ירושלים: הר חוצבים, רח' הרטום 19, 97775 טל. 073-2366200, פקס. 02-6231340
Jerusalem: Har Hotzvim, 19 Hartom st. 97775 Tel. 0732366200, Fax. 972-2-6231340
תל אביב: מגדל שלום, רח' אחד העם 9, 65251 טל. 03-5176392, פקס. 03-5176392
Tel-Aviv: Migdal Shalom, 9 Ahad Ha'am st. 65251 Tel. 972-3-5176392, Fax. 972-3-5176392

www.barzily.co.il

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
מאזנים
(באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		באור	נכסים	
2018	2019			
			נכסים שוטפים -	
28,677	59,536	3	מזומנים ושווי מזומנים	
59,810	63,503	4	בטוחות סחירות	
1,096	-		פקדון לזמן קצר	
209,618	199,417	5	מזומנים מיועדים	
208,067	314,130	6	משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים	
8,573	5,976		לקוחות אחרים	
1,497	2,654	7	חייבים ויתרות חובה	
<u>517,338</u>	<u>645,216</u>			
			נכסים לא שוטפים -	
-	2,669	8	השקעה בפרוייקטים	
3,515	3,827		פקדונות בתאגיד בנקאי	
47,902	47,441	9	רכוש קבוע, נטו	
<u>51,417</u>	<u>53,937</u>			
<u>568,755</u>	<u>699,153</u>			
			התחייבויות והון עצמי	
			התחייבויות שוטפות -	
1,817	1,817	12	חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך	
277,864	418,010	10	קבלני משנה, ספקים ונותני שרותים	
147,930	119,186	11	זכאים ויתרות זכות	
<u>427,611</u>	<u>539,013</u>			
			התחייבויות לא שוטפות -	
13,350	11,495	12	הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך	
9,708	9,206		מסים נדחים	
279	326	13	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו	
<u>23,337</u>	<u>21,027</u>			
			הון עצמי -	
35,246	35,246	15	הון מניות	
82,561	103,867		יתרת רווח	
<u>117,807</u>	<u>139,113</u>			
<u>568,755</u>	<u>699,153</u>			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

גלעד בר אדון, מנכ"ל

משה ליאון ראש
 עיריית ירושלים ויו"ר
 הדירקטוריון

20 באפריל 2020
 תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
דוחות רווח והפסד
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
1,156,621	1,644,648	16	הכנסות מביצוע עבודות
(1,111,880)	(1,597,039)		עלות העבודות שבוצעו
44,741	47,609		רווח גולמי
(22,623)	(24,485)	17	הוצאות הנהלה וכלליות
22,118	23,124		רווח תפעולי
(1,358)	3,780	18	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
20,760	26,904		רווח הפעלה לפני מיסים על ההכנסה
(5,432)	(5,598)	19	מיסים על ההכנסה
15,328	21,306		רווח נקי לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי
(באלפי ש"ח)

סה"כ הון עצמי	יתרת רווח	הון המניות	
102,479	67,233	35,246	יתרה ליום 1 בינואר 2018
15,328	15,328	-	רווח נקי
117,807	82,561	35,246	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
21,306	21,306	-	רווח נקי
139,113	103,867	35,246	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
15,328	21,306
134,842	8,566
<u>150,170</u>	<u>29,872</u>
(814)	(3,620)
(127,819)	10,201
(1,507)	(1,892)
-	(2,669)
(1,096)	1,096
(214)	(312)
<u>(131,450)</u>	<u>2,804</u>
<u>(1,817)</u>	<u>(1,817)</u>
16,903	30,859
11,774	28,677
<u>28,677</u>	<u>59,536</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי לשנה
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
רכישת רכוש קבוע
ירידה (עליה) במזומנים מיועדים
רכישת בטוחות סחירות, נטו
השקעה בפרוייקטים
מימוש פיקדון (השקעה בפיקדון) לזמן קצר
השקעה בפקדונות בתאגיד בנקאי, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעולות מימון
פרעון הלוואה לזמן ארוך
עליה במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים
(באלפי ש"ח)

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
123	(38)	שינוי בהלוואה לזמן ארוך
82	(502)	מסים נדחים
4,350	4,081	פחת והפחתות
24	47	עליה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
3,092	(1,801)	שינוי בערכם של בטוחות סחירות
<u>7,671</u>	<u>1,787</u>	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(75,260)	(106,063)	עליה במשרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים
(2,048)	1,440	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ולקוחות אחרים
84,895	140,146	עליה בקבלני משנה, ספקים ונותני שירותים
119,584	(28,744)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>127,171</u>	<u>6,779</u>	
<u>134,842</u>	<u>8,566</u>	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
(באלפי ש"ח)

1. כללי

א. מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ (להלן - "החברה"), הוקמה בשנת 1986 והינה חברה בבעלות מלאה של עיריית ירושלים (להלן - "העירייה").

ב. החברה פועלת בעיקר במישורים הבאים:

1. פעילות עבור משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים - במסגרת פעילות זו, מבצעת החברה באמצעות קבלני משנה, תכנון וביצוע של עבודות בניה, פיתוח וסלילת כבישים ועוד, בתמורה להחזר מלוא העלויות, בתוספת תקורה בהתאם לשיעור שנקבע בין הצדדים. במסגרת פעילות זו, פועלת החברה כזרוע ארוכה של עיריית ירושלים.

2. פעילות עבור מינהל מקרקעי ישראל ואחרים - במסגרת פעילות זו, החברה מבצעת ניהול עבודות תכנון, סיוע לשיווק ועבודות פיתוח באזור ירושלים עבור מינהל מקרקעי ישראל ופעילות פיתוח עבור אחרים.

3. פעילות ייצור חשמל - בשנת 2011 החלה החברה בפעילות ייצור חשמל באמצעות מערכות סולאריות. החברה שוכרת גגות של מבני ציבור מעיריית ירושלים, עליהם התקינה מערכות סולאריות לייצור חשמל אותו היא מוכרת לחברת חשמל על פי הסכמים ארוכי טווח שנחתמו עימה. בשנת הדוח, לחברה 122 מערכות פעילות על גגות מבני ציבור שונים ברחבי העיר. כמו כן, אשתקד החל ייצור החשמל במערכת שהותקנה על גג אצטדיון טדי.

4. פעילות שער הבירה - בשנת 2014 נחתם הסכם "שער העיר ירושלים" בין עיריית ירושלים, משרד האוצר, משרד התחבורה ורשות מקרקעי ישראל למימוש תוכנית הכניסה לעיר ירושלים. במסגרת פעילות זו החברה מבצעת עבודות ליצירת רובע עירוני אינטנסיבי שיהווה שער לעיר ירושלים ובמסגרתם מוקם חניון לכ- 1,300 רכבים, הפרדה מפלסית של רחוב שז"ר, פיתוח הרחובות הסובבים את הכניסה לעיר ופיתוח ושיווק שטחים מסחריים. היקף הפרויקט מוערך בכ- 1.4 מיליארד ש"ח.

5. פעילות התחדשות עירונית - בשנת 2014 החלה החברה בפעילות לעידוד מימוש פרויקטים להתחדשות עירונית: תמ"א 38 ופינוי בינוי, זאת באמצעות מרכז סיוע לתושבים, ליווי והדרכת יזמים וניהול פרויקטים. בשנת הדוח התקבלה החלטה בעיריית ירושלים שפעילות התחדשות עירונית תמשיך בניהול וביצוע הרשות לפיתוח ירושלים.

6. פעילות כיתות לימוד - בשנת 2014 החלה החברה בפעילות עבור מינהל החינוך בעיריית ירושלים לצורך יזום, תכנון ובניה של מבני חינוך בעיר וזאת לאור מחסור של כ- 2,000 כיתות לימוד במגזרי החינוך השונים בעיר. נכון למועד הדוח ישנן כיתות לימוד הכוללות מעונות יום, גני ילדים ובתי ספר בביצוע. בשנת 2017 אישר משרד הפנים לעיריית ירושלים מסגרת הלוואה של כמיליארד ש"ח שעתידה לממן בינוי של כ- 1,500 כיתות לימוד בעיר בשיתוף עם תקציבים נוספים שהוקצו על ידי משרד החינוך.

7. פעילות הרכבת הקלה - במהלך השנים פעלה החברה להקמת הקו האדום של הרכבת הקלה - הקו הפעיל היום מפסגת זאב שבצפון ירושלים ועד להר הרצל שבמערב העיר, החל משנת 2012 החברה פועלת להקמת הארכות של הקו הקיים באזור נווה יעקב מצד אחד ובאזור של הר הרצל (כיום תחנה סופית) ועד לבני"ח הדסה עין כרם (תחנה סופית עתידית) מצד שני. בשנת 2017 החלה החברה בתכנון בשיתוף עם צוות תכנית אב לתחבורה של הקו הכחול וביצוע מקטעים שונים של הקו הירוק. הקווים באורך של כ-20 ק"מ כל אחד הכוללים עבודות מורכבות של גישור ומנהור. הקו הירוק עתיד להתחיל מאוניברסיטת הר הצופים ועד לשכונת גילה והקו הכחול עתיד לעבור משכונת רמות ועד לשכונת גילה, כאשר לשלושת הקווים יהיו תחנות משותפות.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
(באלפי ש"ח)

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
- ב. מזומנים ושווי מזומנים -
 מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות בבנקים למשיכה מידית וכן פיקדונות לזמן קצוב שאינו עולה על שלושה חודשים ממועד השקעתם ושלגביהם לא קיימת מגבלת שימוש.
- ג. בטוחות סחירות -
 אגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב מוצגות לפי שווי שוק. שינויים בערכם של ניירות ערך, כאמור, נכללים בדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות (הוצאות) מימון, נטו.
- ד. מזומנים מיועדים -
 מזומנים ופיקדונות שלגביהם קיימת מגבלת שימוש בשל אמות מידה פיננסיות או שהנהלת החברה, כחברה עירונית, בחרה להציגם כמזומנים מיועדים.
- ה. רכוש קבוע -
 הרכוש הקבוע מוצג במאזן לפי עלותו בניכוי פחת שנצבר בגינו. הפחת מחושב לפי שיטת ה"קו הישר" על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של הנכס. שיעורי הפחת השנתיים הינם:

%	
6-15	ריהוט וציוד משרדי
5	מערכות סולאריות
25-33	מחשבים ותוכנות
	שיפורים במושכר
	בהתאם לתקופת השכירות

- ו. הכרה בהכנסות -
 הכנסות מביצוע עבודות עבור משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים, המבוססות על עלות בתוספת שיעור תקורה (Cost+), נזקפות עם התהוות העלויות.
- הכנסות מייצור חשמל נזקפות לדוח רווח והפסד על פי כמות הקילו וואטים המועברים לחברת החשמל בתקופת הדוח.
- ז. מסים נדחים -
 החברה מבצעת ייחוס מסים בגין הפרשים זמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבין בסיס המס שלהם ובגין הפסדים לצרכי מס, במידה וקיימים, שמימושם צפוי. המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר מסים אלו ייזקפו לדוח רווח והפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר בתוקף בתאריך המאזן. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בשנת הדוח.
- החל משנת 2018 נכנס לתוקף תיקון לתקינה הישראלית הקובע כי נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים יסווגו במלואם כנכסים לא שוטפים או כהתחייבויות לא שוטפות. מספרי השוואה סווגו מחדש בהתאם
- ח. הוצאות הנהלה, כלליות ומימון -
 נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.
- ט. שערי החליפין ובסיס ההצמדה -
 נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים לו מוצגים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן. הפרשי שער והצמדה נזקפים לרווח והפסד

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
(באלפי ש"ח)

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עם התהוותם.
 להלן נתונים על מדדי המחירים לצרכן ושערי חליפין:

נובמבר מדד המחירים לצרכן - ידוע	מדד המחירים לצרכן - בגין	שער החליפין היציג של דולר ארה"ב	
117.72	120.79	3.456	ליום 31 בדצמבר 2019
114.29	113.95	3.748	ליום 31 בדצמבר 2018
%	%	%	שיעור השינוי לשנה שהסתיימה ביום:
0.3	0.6	(7.79)	31 בדצמבר 2019
1.2	0.8	8.1	31 בדצמבר 2018

י. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים -
 המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים נכסים לא נגזרים והתחייבויות לא נגזרות. נכסים לא נגזרים כוללים: מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחירות, פקדונות בבנקים ובמוסדות כספיים, לקוחות מזמיני עבודות וחייבים ויתרות חובה. התחייבויות לא נגזרות כוללות: קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות. בשל אופיים של המכשירים הפיננסיים האמורים, שווים הנאות (FAIR VALUE) זהה או קרוב, לערך בו הם מוצגים בדוחות הכספיים.

יא. שימוש באומדנים בהכנת דוחות כספיים -
 בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותגים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

3. מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית	
2018	2019		
14,805	4,690	-	מזומנים בבנקים
13,872	54,846	0.17%-0.095%	פקדונות לזמן קצר ללא הצמדה
<u>28,677</u>	<u>59,536</u>		

4. בטוחות סחירות

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
22,865	22,805	אגרות חוב ממשלתיות צמודות למדד המחירים לצרכן
30,322	31,645	אגרות חוב ממשלתיות בריבית קבועה
6,623	9,053	אגרות חוב קונצרניות
<u>59,810</u>	<u>63,503</u>	

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
(באלפי ש"ח)

5. מזומנים מיועדים

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
137,769	111,848	(1) פקדון מבני חינוך
51,849	67,569	(2) פקדון עכבון קבלנים
20,000	20,000	(3) מזומנים מוגבלים
<u>209,618</u>	<u>199,417</u>	

- (1) פקדון בגין מקדמות שהתקבלו מעיריית ירושלים בגין פרויקט כיתות לימוד של מנהלת מבני חינוך. הסכומים מוחזקים בפקדון בתאגיד בנקאי עד לביצועים בפועל ומשוחררים בהתאם לכך.
- (2) פקדון בגין כספים שנוכו על ידי החברה מקבלני המשנה עד לסיום הפרויקטים. הסכומים מוחזקים עד לתשלומם בפקדון בתאגיד בנקאי.
- (3) בהתאם להסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי ועמידה באמות מידה פיננסיות, על החברה לשמור על ערך מזומנים שלא יקטן מ- 20 מיליוני ש"ח.

6. משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
144,057	230,312	משרד התחבורה
45,306	63,745	עיריית ירושלים
18,704	20,073	הרשות לפיתוח ירושלים ועדן החברה לפיתוח מרכז ירושלים
<u>208,067</u>	<u>314,130</u>	

- ב. החברה תלויה בתשלומי משרד התחבורה ועיריית ירושלים על מנת שתוכל לשלם לקבלני המשנה שביצעו את העבודות עבורם.

7. חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
1,063	940	מקדמות לספקים
248	764	הוצאות מראש
-	723	מוסדות
186	227	עובדים
<u>1,497</u>	<u>2,654</u>	

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
(באלפי ש"ח)

8. השקעה בפרוייקטים

בשנת 2017 נחתם הסכם עם עיריית ירושלים לפיו מוריה תפנה גני ילדים משטח עירוני המיועד למגורים ותבנה גני ילדים חלף אלו בשטחים המיועדים למוסד ציבורי. כמו כן מוריה תנהל בשטח המפונה הליך למכירת הנכס לאחר השבתו באופן שימקסם את היעוד התכנוני של השטח.

9. רכוש קבוע, נטו

מחשבים ותוכנות	ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר	מערכות סולאריות	סה"כ	
677	503	1,956	66,805	69,941	יתרה ליום 1 בינואר 2019
245	20	3,355	-	3,620	תוספות במשך השנה
922	523	5,311	66,805	73,561	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(472)	(366)	(1,472)	(19,729)	(22,039)	פחת שנצבר
(138)	(118)	(485)	(3,340)	(4,081)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(610)	(484)	(1,957)	(23,069)	(26,120)	תוספות במשך השנה
312	39	3,354	43,736	47,441	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
205	137	484	47,076	47,902	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2019
					רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2018

שיעבודים-

סך של כ- 20.8 מיליוני ש"ח מהמערכות הסולאריות (שלב א') משועבדות כביטחון להלוואה מתאגיד בנקאי.

10. קבלני משנה, ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
274,923	417,000	חשבונות פתוחים
2,941	1,010	המחאות לפרעון
277,864	418,010	

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
(באלפי ש"ח)

11. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
136,604	93,019	(1) מקדמות
1,343	11,764	(2) הוצאות לשלם
6,593	11,802	הפרשה לגמר, בדק ואחריות (3)
1,993	1,672	עובדים ומסדות בגינם (4)
164	559	הפרשה לתביעות משפטיות
1,233	370	פקיד שומה
<u>147,930</u>	<u>119,186</u>	

- (1) בעיקר ממנהלת מבני חינוך בעיריית ירושלים בפרויקטי כיתות לימוד. ראה ביאור 5 (1).
- (2) בשנת הדוח נאלצה החברה להתחייב לשפות את עיריית ירושלים בגין נזקים שהתגלו בפרוייקטים שהחברה מסרה בעבר בסך של כ-10.5 מליוני ש"ח.
- (3) החברה החליטה להגדיל את ההפרשה לגמר, בדק ואחריות היות וישנו גידול בסיכון לתשלום שהחברה תאלץ לשאת בגין נזקים אפשריים שעלולים להתגלות בפרוייקטים שהחברה מסרה. בנוסף, נלקח בחשבון החשש שספקי החברה לא יוכלו לעמוד בהתחייבויותיהם בסעיפי הבדק מעבר לערבבויות הקיימות בשל המשבר הכלכלי שעלול להתעורר כתוצאה מהפחתת הפעילות הכלכלית במשק בשל הוראות הממשלה במסגרת המלחמה בקורונה.
- (4) היתרה כוללת סך של כ- 793 אלפי ש"ח וכ- 683 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 בהתאמה, בגין הפרשה לחופשה, כ- 443 אלפי ש"ח וכ- 226 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 בהתאמה, בגין הפרשה לימי מחלה וכ- 4 אלפי ש"ח וכ- 216 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 בהתאמה, בגין עתודה לפיצויים לזמן קצר.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
(באלפי ש"ח)

12. הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
15,167	13,312	הלוואה מתאגיד בנקאי *
(1,817)	(1,817)	
<u>13,350</u>	<u>11,495</u>	בניכוי חלויות שוטפות

* הלוואה שהתקבלה בשנת 2011 לפירעון בתשלומים רבעוניים שווים עד לשנת 2026, צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 4.18% (לגבי שעבודים ראה ביאור 9).

אמות מידה פיננסיות:
 החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:
 1. לא תהיה הנפקת או הקצאת מניות, ללא הסכמת הבנק.
 2. יחס שירות החוב (ADSCR) לא יפחת מ-1.1.
 3. ההון העצמי ביחס לסך הנכסים יהיה גבוה מ-20%.
 4. החברה תשמור על יתרת מזומנים בסך 20 מיליוני ש"ח.
 נכון למועד הדיווח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

13. התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
425	481	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד
(146)	(155)	
<u>279</u>	<u>326</u>	יעודה לפיצויים

ב. התחייבויות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדיה מכוסה על ידי תשלומים שוטפים והפקדות לקופות גמל לפיצויים וחברות ביטוח וכן על ידי יתרת ההתחייבות שאינה מופקדת, כאמור. ההתחייבות מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ותקופת עבודתם. הסכומים שהופקדו בחברות הביטוח ובקופות הגמל לפיצויים, אינם בשליטתה ובניהולה של החברה ולפיכך לא ניתן להם ביטוי במאזן. על חלק מהעובדים החברה מחילה ומיישמת את סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין לפיו הפרשות שוטפות והפקדות לקופות פיצויים מתקופות קודמות מכסות את התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד.

היעודה שהופקדה בקופה לפיצויים כוללת רווחים שנצברו ליום המאזן. כספי היעודה ניתנים למשיכה בכפוף למילוי ההתחייבויות שנקבעו בחוק לפיצויי פרישה ופיטורים, התשכ"ג - 1963.

14. תביעות משפטיות

להלן פרוט התביעות התלויות ועומדות כנגד החברה:

א. ת"א 7163/05 עיריית ירושלים נ' גולובנצ'ץ ואח':

תביעה שהוגשה בשנת 2005 על סך של כ- 25 מיליון ש"ח (סכום משוערך כ- 41 מיליון ש"ח), שבה העירייה תובעת ביטול חוזה שחתמה עם הנתבע הראשי (והשבת סכום התביעה), ובמקביל היא תובעת מאחרים, ובהם החברה, פיצוי בגין החוזה האמור, שלטענת העירייה נחתם בשל

מוריה - הברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
(באלפי ש"ח)

14. תביעות משפטיות (המשך)

רשלנות החברה (ואחרים). לאחר תאריך המאזן ניתן פס"ד אשר דחה את התביעה ביחס לכלל הנתבעים לרבות החברה, כמו כן חייב ביהמ"ש בין היתר לשלם לחברה הוצאות ושכ"ט יועמ"ש בסך של 400,000 ש"ח. ההפרשה בדוחות הכספיים נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת על החוב ליועמ"ש של החברה שניהל את התיק.

ב. ה"פ 8830-09-18 ג'ניו פתרונות סביבתיים חכמים בע"מ נ' עיריית ירושלים, מוריה חברה ירושלים ואח'

בספטמבר 2018 הוגשה תובענה (המרצת פתיחה) ועמה בקשה למתן צו מניעה זמני למנוע את קידום הליכי מכרז שפורסם על ידי מוריה שעניינו פיתוח מערכת המבצעת אופטימיזציה לאיסוף פסולת מפחים טמוני קרקע בירושלים. בבקשה ובתובענה נטען כי הצעת המשיבה, נקסטקום, אשר נבחרה כזוכה במכרז, הינה גירעונית, כי לא היו ברשותה חיישנים (שהנם ציוד קצה של המערכת) במועד הגשת המכרז, עוד נטען כי הזוכה אינה עומדת בלוח הזמנים, כי ניתנו בהצעתה מצגים לא נכונים ולפיכך יש לבטל את ההתקשרות עמה ולהכריז על המבקשת כזוכה, בהיותה מדורגת במקום השני במכרז. ביום 7.10.18 ניתנה החלטת בית המשפט המחוזי בירושלים על דחיית הבקשה למתן צו מניעה, בשל אי צירוף הצעת של ג'ניו לבקשה, שיהוי, קושי בפרשנות המוצעת על ידה וכן הסתמכות על הכללים החלים בעתירות מנהליות הנוגעות למכרזים ואשר רלבנטיות גם כאן, בשינויים המחויבים. ביום 25.2.19 הורה ביהמ"ש על מחיקת התביעה תוך חיוב בתובעת בהוצאות משפט ושכ"ט של כל אחת מהמשיבות בסכום של 3,000 ש"ח.

ג. ת"א 19707-10-17 יונתן ויין נ' הגיחון ואח'

באוקטובר 2017 הוגשה תביעה נגד עיריית ירושלים, הגיחון והחברה על סך כ-571 אלפי ש"ח ע"י בעל חנות לממכר בגדים ברחוב יעקב מאיר בירושלים. לטענת התובע נגרם נזק לתכולת החנות עקב הצפת מים בקו ניקוז שאירעה בשנת 2015. על מנת שיופעל ביטוח העבודות הקבלניות של הפרויקט, החברה המציאה הודעת צד ג' לקבלן שעבד בשטח טרום האירוע. לאור מתווה שהוסכם בין הקבלן, החברה וחברות הביטוח הן של הקבלן והן של מוריה, הקובע כי ביטוח האחריות המקצועית של הקבלן ישפה את הצדדים בתיק ולחברת הביטוח של מוריה תינתן הודעה לשם זהירות, בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים בגובה החשיפה של השתתפות עצמית בביטוח של החברה.

ד. ת"א 63446-03-18 גרוסמן נ' הגיחון ואח'

במרץ 2018 הוגשה תביעה נגד עיריית ירושלים, הגיחון והחברה על סך כ-235 אלפי ש"ח ע"י בעל חנות לממכר אלקוהול ברחוב יעקב מאיר בירושלים. לטענת התובע נגרם נזק לתכולת החנות עקב הצפת מים בקו ניקוז שאירעה בשנת 2015. על מנת שיופעל ביטוח העבודות הקבלניות של הפרויקט, החברה המציאה הודעת צד ג' לקבלן שעבד בשטח טרום האירוע. לאור מתווה שהוסכם בין הקבלן, החברה וחברות הביטוח הן של הקבלן והן של מוריה, הקובע כי ביטוח האחריות המקצועית של הקבלן ישפה את הצדדים בתיק ולחברת הביטוח של מוריה תינתן הודעה לשם זהירות, בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים בגובה החשיפה של השתתפות עצמית בביטוח של החברה.

ה. ת"א 24247-08-17 י.ד. ברזאני נ' עיריית י-ם נ' מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ ואח'

באוגוסט 2017 הוגשה תביעה נגד עיריית ירושלים, ע"י חברת י.ד. ברזאני (להלן: "ברזאני") - קבלן משנה של החברה. ברזאני ביצע עבודות תשתית ושדרוג פתוח בשכונת מקור ברוך. לטענת ברזאני, נגרמו לה נזקי רכוש בשל מכולות אשפה ענקיות שעיריית ירושלים הציבה ברחבי הפרויקט, באופן רשלני, ותוך שהעירייה חייבה את ברזאני לתקן את הנזקים להם גרמה העירייה עצמה, וסירבה לקבל מברזאני את הפרויקט כל זמן שלא תוקנו הנזקים שיצרה העירייה. עיריית ירושלים הגישה הודעה לצד שלישי נ' החברה וחברת הביטוח מנורה, בטענה שהחברה הינה הגוף שאמון על ביצוע העבודות ועל פי החוזה הכללי מול העירייה, החברה מחויבת לשאת בכל

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
(באלפי ש"ח)

14. תביעות משפטיות (המשך)

הנזקים שייגרמו עקב העבודות ובמהלך ביצוען. קבלן המשנה של החברה נטל על עצמו ייצוג מוריה על פי חוזה הקבלנים של מוריה מולו, לפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים.

ג. ת"א 18345-11-17 ברהום יוסף נ' עיריית י-ם ומוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

בנובמבר 2017 הוגשה תביעה נגד עיריית ירושלים והחברה, בה נטען כי קודם לביצוע עבודות הפיתוח והסלילה של כביש 50 (כביש בגין) במקטע שבין שדרות גולומב לצומת רוזמרין, בוצע הליך הפקעה של המקרקעין מאת התובע. עוד נטען כי טרם החלו העבודות קיבל התובע דרישה למסירת החזקה, ובמהלך מגעים בינו לבין העירייה ולאחר מכן החברה, הגיעו הצדדים, כביכול, להסכמות לביצוע מספר עבודות עבור התובע ובכלל זה פינוי פסולת בנין, בניית קירות תמך וקירות הפרדה בין חלקת התובע לחלקה סמוכה, התקנת שערים ממתכת בכניסה לחלקה ועוד. עניינה של התביעה הינו אכיפת ההסכם וביצוע כל העבודות המתוארות בכתב התביעה. החברה טוענת כי אין יסוד לטענות התובע בדבר הסכמות כביכול, עם החברה, וכן בוצעו עבור התובע מספר עבודות בחלקה, לפני משורת הדין, בדומה לעבודות אשר בוצעו במסגרת תפיסת חזקה מבעלי חלקות סמוכים לתוואי הכביש. בדצמבר 2019 הושגה פשרה בין הצדדים לפיו החברה תשלם סכום סופי וכולל של 33,000 ש"ח אשר שולמו מתקציב הפרויקט.

ד. ת"א 40416-04-18 ידידיה משולמי נ' רשות שדות התעופה ואח'

באפריל 2018 הוגשה תביעה שכנגד ע"י ידידיה משולמי לאחר שרשות שדות התעופה הגישה תביעה לסילוק יד משדה התעופה עטרות כנגדו. בתביעה שכנגד טוען משולמי כי הוא תפס חזקה בשדה התעופה עטרות מכוח "גאולת קרקעות". משולמי טוען כי בניית מסוף האוטובוסים בשטח שדה התעופה וסלילת נתיב התחבורה הציבורית המוביל לשם נעשה בחוסר סמכות. הסעד אותו דורש משולמי הוא השבת המצב לקדמתו. החברה טוענת כי לתובע אין כל זכויות בשדה התעופה עטרות ובכל מקרה כל העבודות נעשו בסמכות. בנוסף, החברה הגישה בקשה לסילוק התביעה על הסף, בין השאר משום שהיא אינה מגלה עילה ומשום שהיא טורדנית. במרץ 2019 התביעה כנגד החברה סולקה על הסף.

ה. עת"מ 61338-12-18 רומאשוק נ' עיריית ירושלים

בדצמבר 2018 הגישו העותרים, בני זוג המתגוררים בשכונת צור באהר, עתירה נגד עיריית ירושלים ומוריה בעניין העבודות המתבצעות בשכונה לסלילת כביש 18 בטענה שבהיותם נכים הם זכאים לכך שייסלל חיבור בין ביתם לכביש. בקשת העותרים לצו ביניים נדחתה, במרץ 2019 העתירה כנגד החברה נמחקה.

ו. ת"א 68773-03-18 מחמד משני ואח' נ' עיריית ירושלים ואח'

במרץ 2018 הוגשה תובענה כנגד עיריית ירושלים, מוריה והגיוחון. בתובענה נטען כי במהלך עבודות שביצעה מוריה להקמת כביש 21, בסמוך לשכונת שועפאט, הונח קו ניקוז בשטח פרטי של התובעים. בכתב ההגנה של החברה נטען כי התובעים לא הוכיחו את זכויותיהם במקרקעין וכי עבודות מוריה נעשו על פי אישורי עיריית ירושלים והגיוחון וכן בהתאם להוראות הדין אשר מאפשרות מעבר קו ניקוז גם בשטחים פרטיים. בכתב ההגנה מטעם עיריית ירושלים נטען כי העבודות בוצעו כדין ובנוסף נטען כי לבית המשפט חוסר סמכות עניינית לדון בתובענה משעה שהעבודות נעשו על פי תכנית בנין עיר. לאחר הגשת תגובת התובעים לבקשת עיריית ירושלים, ניתנה החלטת בית המשפט לפיה גיסוח הסעיפים בכתב התביעה אינו הולם את תגובת התובעים, שכן ככל ומבוקש להזיז את קווי הביוב הרי שיש לפנות לבית המשפט לעניינים מנהליים. ככל שהסעד מתייחס למניעת הפרעה ושימוש או לתחזוקה לקויה, כי אז יש למחוק את מוריה מהתביעה. התיק מצוי בשלב קדם משפט. להערכת הנהלת החברה אין צורך לרשום הפרשה בדוחות הכספיים שכן כל קביעה של ביהמ"ש תעשה במסגרת תקציב הפרויקט.

ז. ת"א 20890-08-18 מנזר זיאדה ואח' נ' מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ ואח'

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
(באלפי ש"ח)

14. תביעות משפטיות (המשך)

באוגוסט 2018 הוגשה בקשה למתן צו מניעה זמני וכן תובענה, שעניינן מניעת המשך עבודות החברה בכביש 18 בשכונת צור באהר בירושלים במקטע בו עוברת דרך שמאפשרת גישה לביתם של המבקשים. בבקשה ובתובענה נטען כי הוראות התב"ע מטילות חובה על העירייה להכשיר דרכים אחרות טרם הריסת דרכים קיימות ומשעה שיש דרך שעתידה להיחסם במסגרת הכביש, מבלי שנסלל כביש אחר, אין להמשיך בעבודות באותו מקטע. בתגובה מקדמית של החברה נטען כי יש לדחות את הבקשה והתובענה על הסף, בין היתר בשל חוסר סמכות עניינית שכן מדובר על עבודות המבוצעות מכח תב"ע תקפה מזה 20 שנים, חוסר ניקיון כפיים וחוסר תום לב, שכן המבקשים הסתירו מבית המשפט את העובדה שהם התמו על כתב התחייבות עת קיבלו היתר בניה, בו הם הצהירו שאין ולא תהיה להם טענה ביחס לדרך גישה לביתם. בנוסף נטען כי פרשנות המבקשים להוראות התב"ע שגויות וכי קיימת גישה אחרת לביתם של המבקשים. בדיון לסעד זמני שהתקיים עמד בית המשפט על הקושי בבקשה, ובמהלך הדיון הגיעו הצדדים להסדר דיוני שהבקשה תמחק ללא צו להוצאות, וכי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה כדי לנסות ולאפשר גישה במקום סמוך למקום מושא התובענה. באפריל 2019 נמחקה התביעה מחוסר מעש.

יא. עת"מ 19-10-19391 מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי ירושלים בניני האומה בע"מ נ' עיריית ירושלים ואח'

באוקטובר 2019 הגיש מרכז הקונגרסים עתירה מנהלית כנגד דרישת העירייה לתשלום היטלי סלילה ופיתוח בקשר לעבודות סביב מרכז הקונגרסים. החברה צורפה לעתירה כמשיבה פורמלית מבלי שהתבקש כלפיה סעד, בטענה שבין הצדדים ישנו הסכם שמכוחו על מוריה לשאת בתשלום האגרות וההיטלים. לטענת החברה טענות העותרת כנגד החברה הינן אזרחיות-חוזיות ואין מקום להעלותן בעתירה מנהלית וכן הסבירה החברה כי אינה נוקטת עמדה בשאלה בנוגע לחוקיות ההיטלים, כמו כן טענת החברה היא שאין יסוד לטענת העותרת בנוגע להסכם בין הצדדים וכי לא הייתה לחברה התחייבות לשאת בעלויות המוטלות על העותרת כבעלת המקרקעין. העירייה הגישה אף היא תשובתה והתיק מצוי בהמתנה להחלטה. לאור העובדה כי החברה הינה משיבה פורמלית בעתירה ושלא הוגש כנגדה סעד, אין חשיפה לחברה ועל כן לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים.

יב. ת"א 17-07-18614 משעשע ואח' נ' עיריית ירושלים

ביולי 2017 הגיש התובע תביעה כנגד עיריית ירושלים על נזקי גוף שנגרמו לו כתוצאה מהחלקה על חצץ במדרכה ברחוב דרך הר הזיתים. בספטמבר 2019 הגישה העירייה הודעת צד ג' כנגד החברה בטענה שהחברה ביצעה את העבודות שגרמו לנזקי התובע. לטענת מוריה הודעת העירייה חסרה פרטים מהותיים שבהעדרם מוריה אינה יכולה לגבש את הגנתה שכן מבדיקה שנערכה לא נמצא פרויקט שהחברה ביצעה במקום ובזמן הרלוונטיים ובכך נמנעת מהחברה זכות מהותית להפעלת הביטוח של הפרויקט. להערכת הנהלת החברה במידה ואכן החברה תימצא כאחראית על העבודות תומצא פוליסת הביטוח הרלוונטית ובכך תחול הגנה על החברה, על כן לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים.

יג. החברה העמידה את יתרת ההפרשה לתביעות משפטיות ליום 31 בדצמבר 2019 על סך כ- 559 אלפי ש"ח.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים
 ליום 31 בדצמבר 2019
 (באלפי ש"ח)

15. הון מניות

31 בדצמבר 2019 ו- 2018		
רשום	מונפק ונפרע	
מספר המניות		
33,999,994	33,999,994	מניות הנהלה א' בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
6	6	מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
<u>34,000,000</u>	<u>34,000,000</u>	

הזכויות הנלוות למניות החברה -
 מניות הנהלה סוג א' מעניקות את הזכות לרווחים ואת הזכות למנות ולפטר את מנהלי החברה.
 מניות רגילות סוג ב' מעניקות את הזכות להשתתף באסיפה כללית שנתית.

16. הכנסות מביצוע עבודות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
1,118,435	1,614,286	רווח גולמי מביצוע עבודות - <u>משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים**</u>
(1,079,862)	(1,573,951)	הכנסות מביצוע עבודות עלות עבודות שבוצעו***
<u>38,573</u>	<u>40,335</u>	
27,723	19,634	<u>מינהל מקרקעי ישראל ואחרים</u>
(25,236)	(16,504)	הכנסות מביצוע עבודות עלות העבודות שבוצעו
<u>2,487</u>	<u>3,130</u>	
10,463	10,728	<u>מערכות סולאריות</u>
(6,782)	(6,584)	הכנסות ממכירות חשמל עלות הפקת חשמל****
<u>3,681</u>	<u>4,144</u>	
<u>44,741</u>	<u>47,609</u>	רווח מביצוע עבודות

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
(באלפי ש"ח)

16. הכנסות מביצוע עבודות (המשך)

****** בהתאם להסכמים של החברה עם משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים, הכנסותיה העיקריות מביצוע עבודות עבור גופים אלה הינן כדלהלן:

(1) משרד התחבורה -
 עבור העבודות מוחזרות לחברה מלוא הוצאותיה הישירות בתוספת תקורה בשיעור שנקבע בין הצדדים.

(2) עיריית ירושלים -
 עבור ביצוע כבישים עורקיים, פיתוח, בניית מבני דת וציבור ועבודות אחרות מוחזרות לחברה מלוא הוצאותיה הישירות בתוספת תקורה בשיעור שנקבע בין הצדדים לכיסוי הוצאות ניהול, תיאום, פיקוח ושונות.

(3) הרשות לפיתוח ירושלים ועדן החברה לפיתוח מרכז ירושלים -
 עבור העבודות מוחזרות לחברה מלוא הוצאותיה הישירות בתוספת תקורה בשיעור שנקבע בין הצדדים.

******* אשתקד כולל עדכון הפרשה בגין תביעות משפטיות.

******** כולל פחת בגין מערכות סולאריות בסך של כ- 3,340 אלפי ש"ח וכ- 3,337 אלפי ש"ח לשנים 2019 ו-2018, בהתאמה.

17. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
13,740	15,894	שכר ונלוות
1,652	1,370	אחזקת רכב
1,354	1,193	דמי שכירות ואחזקת מבנה
281	229	תקשורת, הדפסות ודואר
1,538	1,226	יועצים מקצועיים
2,744	3,227	משרדיות ואחרות
505	344	פרסום
(199)	395	עדכון הפרשה בגין תביעות משפטיות
1,008	607	פחת
<u>22,623</u>	<u>24,485</u>	

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים
 ליום 31 בדצמבר 2019
 (באלפי ש"ח)

18. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
(841)	(613)	הוצאות מימון בגין הלוואה מתאגיד בנקאי
152	48	הכנסות מימון אחרות, נטו
148	748	הכנסות מימון מפקדונות בבנקים
(817)	3,597	הכנסות (הוצאות) מימון מבטוחות סחירות, נטו
<u>(1,358)</u>	<u>3,780</u>	

מוריה - הברה לפיתוח ירושלים בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים
 ליום 31 בדצמבר 2019
 (באלפי ש"ח)

19. מיסים על ההכנסה

(1) הרכב ההוצאה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
(5,350)	(6,100)	הוצאות מס שוטפות
(82)	502	הוצאות מיסים נדחים
<u>(5,432)</u>	<u>(5,598)</u>	

(2) הרכב נכסי (התחייבויות) מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
357	397	הפרשי עתוי אחרים
(10,065)	(9,603)	רכוש קבוע
<u>(9,708)</u>	<u>(9,206)</u>	

(3) שיעורי מס חברות -

מס החברות הינו 23% משנת הדוח ואילך.

(4) מיסוי בתנאי אינפלציה -

על פי חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985, נעשות התאמות שונות לרווח הנומינלי על מנת להגיע למיסוי תוצאות לצרכי מס על בסיס ריאלי. תיאום הרווח הנומינלי לפי חוקי המס אינו זהה לרווח המדווח לפי תקני חשבונאות מקובלים. ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח - 2008 (להלן - "התיקון"). בהתאם לתיקון, תחולתו של חוק התיאומים הסתיימה בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס. בהתאם לתיקון, משנת המס 2008 ואילך לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007.

(5) פחת מואץ -

בגין מערכות סולאריות המשמשות את החברה, זכאית החברה לפחת מואץ בשיעור של 25% על פי תקנות מס הכנסה (פחת).

(6) שומות מס הכנסה -

לחברה הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2014.

מזרייה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2019
(באלפי ש"ח)

20. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים -

עיריית ירושלים וגופים קשורים -

- א. הכנסות מביצוע עבודות בסך של 394,866 אלפי ש"ח, אשתקד בסך של 289,089 אלפי ש"ח.
- ב. הוצאות שכירות של גגות מבני ציבור עליהם מותקנות המערכות הסולאריות בסך של כ- 1.1 מיליוני ש"ח השנה ואשתקד.
- ג. הוצאות שכר דירה ואחזקה בסך של 864 אלפי ש"ח, אשתקד בסך של 664 אלפי ש"ח.
- ד. הוצאות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בסך 45 אלפי ש"ח, אשתקד בסך 33 אלפי ש"ח.
- ה. יתרות חובה ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של 83,818 אלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2018 בסך של 64,010 אלפי ש"ח.
- ו. יתרות מקדמות ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של 92,914 אלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2018 בסך של 137,754 אלפי ש"ח.