

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים

בניני האומה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים

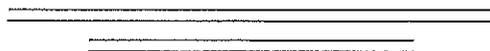
בניני האומה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

ה ת ו כ ן

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-18	באורים לדוחות הכספיים





Fahn Kanne

Grant Thornton

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

מספר: 4801
תאריך: יג' באדר תש"ף
9 במרס 2020

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי. סי. סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

בקרנו את המאזנים המצורפים של מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות 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 דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על בקורתנו.

ערכנו את בקורתנו בהתאם לתקני בקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. בקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה 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).

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 16ג' בדבר דרישה שקיבלה החברה מעיריית ירושלים לתשלום אגרות והטלים.

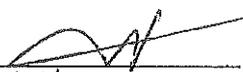
פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

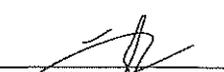
מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

מאזנים

31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(*) 20,563	17,544	3	רכוש שוטף
-	3,500	2	מזומנים ושווי מזומנים
(*) 10,130	9,430	2	פקדון לזמן קצר
12,605	20,270	2	פקדון מוגבל במשיכה
4,418	3,012	4	ניירות ערך סחירים (בעיקר אג"ח)
296	242	5	לקוחות
48,012	53,998		חייבים ויתרות חובה
		6	רכוש קבוע
355,586	361,099		העלות
(187,628)	(193,392)		בניכוי - פחת שנצבר
167,958	167,707		
215,970	221,705		
			התחייבויות שוטפות
3,699	2,669		ספקים ונותגי שירותים (חשבונות פתוחים)
5,511	6,227	7	זכאים ויתרות זכות
9,210	8,896		
			התחייבויות שאינן שוטפות
9,617	13,989	8	הלוואות מצדדים קשורים
1,757	2,033	9	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
11,374	16,022		
		16	הזקק שרזיות, ערבויות והתחייבויות תלויות
195,386	196,787	11, 10	הון עצמי
215,970	221,705		

(*) סווג מחדש.


מירה אלטמן
מנכ"ל


יהודה שלב
יו"ר הדיירטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 9 במרס 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			הכנסות
18,224	17,245		מהשכרת אולמות ושטחים לאירועים
2,898	2,869		מהשכרת חדרים ומשרדים
3,611	3,518		מהפעלת חניון
12,900	15,103	12	משירותים ושונות
<u>37,633</u>	<u>38,735</u>		
			הוצאות
7,983	8,128		אחזקה והפעלה
6,083	6,109		משכורות ונלוות לשכר
10,566	13,371		אבטחה ושירותים אחרים
560	877		שיווק, פרסום ויחסי ציבור
2,590	2,522		ביטוח, מסים וארנונות
1,028	1,080		ארגוניות וכלליות
<u>28,810</u>	<u>32,087</u>		
8,823	6,648		רווח לפני הוצאות פחת ומימון
(5,895)	(5,764)		פחת
<u>(233)</u>	<u>569</u>		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
2,695	1,453		רווח לאחר הוצאות פחת ומימון
(570)	(500)	13	הוצאות אחרות
<u>2,125</u>	<u>953</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על השינויים בהון העצמי

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון מניות (*) אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
192,782	(125,841)	1,015	317,608	יתרה ליום 1 בינואר 2018
479	-	479	-	תקבולים על חשבון מניות
2,125	2,125	-	-	רווח נקי לשנה
195,386	(123,716)	1,494	317,608	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
448	-	448	-	תקבולים על חשבון מניות
953	953	-	-	רווח נקי לשנה
196,787	(122,763)	1,942	317,608	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

(*) ראה ביאור 11 ב' להלן.

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
2,125	953	רווח נקי לשנה
8,165	6,648	התאמות הדרושות להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
<u>10,290</u>	<u>7,601</u>	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(5,239)	(5,513)	רכישת רכוש קבוע
-	(3,500)	פיקדון לזמן קצר
(*) (10,130)	700	שינוי בפיקדון מוגבל במשיכה, נטו
-	(6,755)	שינוי בניירות ערך סחירים, נטו
<u>(15,369)</u>	<u>(15,068)</u>	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
479	448	תקבולים על חשבון מניות
8,330	4,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים
<u>8,809</u>	<u>4,448</u>	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
3,730	(3,019)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
16,833	20,563	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>(*) 20,563</u>	<u>17,544</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
		נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
		הוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:
5,895	5,764	פחת
115	(910)	הפסד (רווח) משערוך ניירות ערך סחירים
158	372	ריבית על הלוואה מצדדים קשורים
168	276	שינוי בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
<u>6,336</u>	<u>5,502</u>	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
53	1,406	קיטון בלקוחות
377	54	קיטון בחייבים ויתרות חובה
2,086	(1,030)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(687)	716	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
<u>1,829</u>	<u>1,146</u>	
<u>8,165</u>	<u>6,648</u>	

(*) סווג מחדש.

באורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בשנת 1950 והיא פועלת כמרכז בינלאומי לקונגרסים, תערוכות ואירועים במבנים הידועים כ-"בניני האומה" בכניסה לירושלים. הסוכנות היהודית לארץ ישראל (להלן - "הסוכנות היהודית") ועיריית ירושלים הם בעלי המניות העיקריים של החברה (ראה גם ביאור 10 ג' להלן).

ב. הגדרות

מדד - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

צד קשור - כמשמעותו בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

ביאור 2 - כללי זיווח ומדיניות חשבונאית

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעקביות בעריכת הדוחות הכספיים:

א. בסיס המדידה של הדוחות הכספיים

1. כללי

(א) ביום 1 בינואר 2004 נכנס לתוקף תקן חשבונאות מספר 12, "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים". בהתאם לתקן הופסקה ההתאמה של דוחות כספיים לאינפלציה החל מאותו מועד.

(ב) עד ליום 31 בדצמבר 2003 (מועד המעבר) החברה ערכה את דוחותיה הכספיים על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת למדד. הסכומים המותאמים, כאמור, שנכללו בדוחות הכספיים במועד המעבר שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי החל מיום 1 בינואר 2004. בהתאם לכך, סכומים המתייחסים לנכסים לא כספיים (לרבות פחת והפחתות בגינם), שמקורם לפני מועד המעבר, מבוססים על הנתונים המותאמים לאינפלציה (על בסיס מדד דצמבר 2003) כפי שדווחו בעבר.

(ג) סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

(ד) דוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

(ה) נתוני הדוחות הכספיים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס, ששימשו בסיס לדוחות הסכומים המדווחים מוצגים בביאור 18 לדוחות הכספיים.

2. דוחות כספיים בסכומים מדווחים

(א) מאזן

1. פריטים לא כספיים מוצגים בסכומים מדווחים.
2. פריטים כספיים מוצגים בערכים נומינליים לתאריך המאזן.

(ב) דוח רווח והפסד

1. הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים או מהפרשות הכלולות במאזן נגזרות מהתנועה בין סכום מדווח ביתרת פתיחה לבין סכום מדווח ביתרת סגירה.
2. יתר מרכיבי דוח רווח והפסד מוצגים בערכים נומינליים.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

1. החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת, המהווה את המטבע ממנו בעיקר היא מושפעת (להלן - "מטבע הפעילות").
2. הדוחות הכספיים של החברה מוצגים בשי"ח המהווה את מטבע הפעילות של החברה ומטבע ההצגה של החברה.

ג. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי שער החליפין היציג ליום המאזן.
2. עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין היציג במועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מסילוק פריטים כספיים, לפי שערי תליפין שונים מאלה ששימשו לרישום הראשוני במהלך התקופה, או מאלה שדווחו בדוחות כספיים קודמים, נזקפו לדוחות רווח והפסד.
3. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד משוערכים בכל תקופה לשיעור עליית המדד בפועל בתקופה המתייחסת לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה. יתרות שעל פי הסדרי ההצמדה לגביהן המדד הקובע הוא "המדד הידוע" נכללו על בסיס "המדד הידוע" לתאריך המאזן (המדד בגין חודש נובמבר).
4. הפרשי הצמדה ושער נרשמים בדוחות הכספיים בעת התהוותם.
5. להלן נתונים לגבי המדד ושער החליפין של דולר ארה"ב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
224.0	224.67	מדד (בסיס של שנת 1993)
3.748	3.456	שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב

6. להלן נתונים בדבר שיעור השינוי במדד ובשער החליפין של דולר ארה"ב לתקופות המדווחות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
%	%	
1.2	0.3	מדד
8.1	(7.79)	שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב

ד. שימוש באומדנים בהכנת דוחות כספיים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלה שימוש באומדנים והערכות המשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

ה. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנוזלותן גבוהה, כולל פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר (עד שלושה חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ו. פקדון מוגבל במשיכה

פקדון מוגבל במשיכה מיועד לשימוש בפרוייקט הרחבת מרכז הקונגרסים, ראה גם ביאור 8 ב' להלן.

ז. פקדון לזמן קצר

פקדון בתאגידים בנקאיים לזמן קצר לתקופה העולה על שלושה חודשים ממועד ההפקדה ועד לשנה. הפקדון מוצג בהתאם לתנאי הפקדתו.

ח. ניירות ערך סחירים

ניירות ערך סחירים מוצגים לפי שווי השוק לתאריך המאזן. השינויים בערכם של ניירות הערך הנ"ל נזקפים לדוח רווח והפסד, בסעיף המימון.

ט. הפרשה לחובות מסופקים

הדוחות הכספיים כוללים, במידת הצורך, הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות, שגבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות ההפרשות התבססה ההנהלה, בין היתר, על הערכת הסיכון על סמך המידע שבדידה בדבר מצבם הכספי של החייבים, היקף פעילותם והערכת הביטחונות שנתקבלו מהם.

י. רכוש קבוע

(1) פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת בנוסף למחיר הרכישה, את כל העלויות שניתן ליחס במישרין להבאת הפריט למקום ולמצב הדרושים לכך שהפריט יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

(2) יצירות אמנות שנתקבלו במתנה מוצגות בסכום סמלי של 1 ש"ח.

(3) עלות הנכסים אשר בגינם נתקבל מענק השקעה מוצגת לאחר ניכוי סכום המענק.

(4) הוצאות בגין שיפורים ושכלולים נקפו לעלות הנכסים ואילו הוצאות תחזוקה ותיקונים נקפו כהוצאה עם התהוותן.

(5) הפחת מחושב בשיטת הפחת השווה בשעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

שיעורי הפחת השנתיים הם:

%	
1.5-5	בנינים ומערכות
5-33 (בעיקר 12%)	ציוד ומחשוב

יא. ירידת ערך נכסים

נכסים ברי פחת נבחנים לבדיקת האפשרות שחלה ירידה בערכם כאשר קיימים אירועים ונסיבות העשויים להצביע על כך שערכו המאזני של הנכס כאמור אינו בר השבה.

כאשר ערכו של נכס במאזן עולה על סכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. ההפסד בגין ירידת ערך שהוכר כאמור מבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

יב. מסים נדחים

בדוחות הכספיים לא נכללה עתודה למסים נדחים בגין הפרשים בין היתרה המופחתת של נכסים קבועים בני פחת בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיותרו לניכוי בעתיד בגין אותם נכסים. זאת, בהתחשב בהפסדים לצרכי מס הכנסה להעברה העולים על סכומי ההפרשים הנ"ל. כמו כן, לא חושבו מסים נדחים לקבל בגין ההפסדים לצרכי מס הכנסה לאור חוסר הוודאות בדבר האפשרות לניצולם בעתיד.

יג. הכרה בהכנסה

ההכנסות נוקפות בדוחות הכספיים באם סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן וכל עוד הגביה מוערכת כצפויה, בהתאם לעקרונות להלן:

1. ההכנסות מהשכרה נוקפות לרווח או הפסד עם התהוותן על בסיס צבירה.
2. הכנסות ממתן שירותים נוקפות לרווח או הפסד עם ביצוע השרות בפועל.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,955	5,049	מזומנים בתאגידים בנקאיים
13,571	12,476	פקדונות בתאגידים בנקאיים
37	19	קופות מזומן
<u>20,563</u>	<u>17,544</u>	

ביאור 4 - לקוחות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,232	1,840	חובות פתוחים (*)
1,186	1,218	המחאות לגביה וכרטיסי אשראי
-	(46)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>4,418</u>	<u>3,012</u>	

(*) נכון ליום 31 בדצמבר 2019 כולל יתרה של צדדים קשורים בסך של כ- 261 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 450 אלפי ש"ח).

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
89	122	הכנסות לקבל
196	104	הוצאות מראש
11	16	אחר
<u>296</u>	<u>242</u>	

ביאור 6 - רכוש קבוע

א. הרכב הרכוש הקבוע לפי קבוצותיו העיקריות והתנועה במהלך שנת הדוח:

העלות	קרקע, בניינים ומערכות (ב,ג)				אלפי ש"ח
	ציווד ומחשוב	יצירות אמנות (ד)	בניכוי מענקי השקעה	סה"כ אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2019	31,407	1	(63,938)	355,586	388,116
תוספות השנה	244	-	-	5,513	5,269
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	<u>31,651</u>	<u>1</u>	<u>(63,938)</u>	<u>361,099</u>	<u>393,385</u>
פחת נצבר					
יתרה ליום 1 בינואר 2019	26,289	1	(32,881)	187,628	194,219
פחת השנה	254	-	(752)	5,764	6,262
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	<u>26,543</u>	<u>1</u>	<u>(33,633)</u>	<u>193,392</u>	<u>200,481</u>
עלות מופחתת					
ליום 31 בדצמבר 2019	5,108	-	(30,305)	167,707	192,904
ליום 31 בדצמבר 2018	<u>5,118</u>	<u>-</u>	<u>(31,057)</u>	<u>167,958</u>	<u>193,897</u>

ב. היתרה מוצגת לאחר ניכוי סך של 1.8 מיליוני ש"ח שהתקבלו מהרשות לפיתוח ירושלים (להלן - "הרלוויי") וזאת בהתאם להסכם בין החברה לבין הרלוויי שעל פיו התחייבה האחרונה להשתתף בהשקעות החברה בגין תכנית מקיפה להרחבת מרכז הקונגרסים. ראה גם ביאור 16 ג' להלן.
בנוסף, קיבלה החברה הלוואות מצדדים קשורים לטובת קידום הפרוייקט להרחבת מרכז הקונגרסים כמפורט בביאור 8 ב' להלן.
ליום 31 בדצמבר 2019 סך השקעת החברה בתוכנית הרחבת מרכז הקונגרסים הרשומה בסעיף רכוש קבוע הינה 7.9 מיליוני ש"ח.

ג. קרקע

זכות החכירה על הקרקע עליה הוקם הבניין חודשה אוטומטית בשנת 2014 ל-49 שנים נוספות. חכירה זו רשומה על שם קרן היסוד - המגבית המאוחדת לישראל כנאמן החברה.

ד. יצירות אמנות

בבעלות החברה יצירות אמנות אשר נתקבלו במתנה במהלך השנים. היצירות מוצגות בסכום סמלי של 1 ש"ח.

ה. שיטת ההפחתה ושיעורי הפחת - ראה ביאור 2 י' לעיל.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 7 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,117	2,818	הכנסות מראש
46	286	מוסדות ממשלתיים
458	487	עובדים ומוסדות בגין שכר
527	531	הפרשה לחופשה
1,363	2,105	זכאים אחרים (בעיקר הוצאות לשלם)
<u>5,511</u>	<u>6,227</u>	

ביאור 8 - הלוואות מצדדים קשורים

הרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,000	1,122	הלוואה מהסוכנות היהודית (א)
8,617	12,867	הלוואה לטובת פרויקט הרחבת מרכז הקונגרסים (ב)
<u>9,617</u>	<u>13,989</u>	

(א) היתרה מייצגת הלוואה שנתקבלה מהסוכנות היהודית (בעלת מניות) בסך 1,000 אלפי ש"ח שתפרע בשני תשלומים שווים במועד שיקבע על-ידי המלווה ובתוספת ריבית שנתי של החשב הכללי. נכון לתאריך הדוח טרם נקבע מועד פירעון.

(ב) בשנת 2017 החברה התקשרה בהסכם הלוואה, במסגרתו התחייבה הסוכנות היהודית להעביר לחברה סכום של עד 10 מיליון ש"ח ועיריית ירושלים התחייבה להעביר סכום של עד 3.33 מיליון ש"ח וזאת לטובת פרויקט להרחבת מרכז הקונגרסים (להלן – "הפרויקט").

הסכומים הנ"ל עתידים להיפרע ב-96 תשלומים חודשיים רצופים ושווים מיום קבלת היתר הבניה לפרויקט.

ההלוואות הללו נושאות ריבית בשיעור שנקבע בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(ז)). היה ועד ליום 31 בדצמבר 2021 לא יושגו על ידי הצדדים מקורות לביצוע הפרויקט ו/או תחזל החברה לקדם את התכנית, אזי החברה תשיב מיידית למלווים, בהתאם לחלקם היחסי, את יתרת ההלוואה שלא מומשה ומועד פרעון ההלוואה יוקדם ויפרע ב-36 תשלומים לכל היותר, החל מיום 1 בפברואר 2022. במסגרת הסכם הלוואה התחייבה החברה להעמיד מטעמה תקציב לטובת הפרויקט בסך של 5 מיליון ש"ח מכספיה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הסוכנות העבירה 10 מיליון ש"ח ועיריית ירושלים העבירה 2.33 מיליון ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 9 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,041	2,338	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(284)	(305)	בניכוי - יעודה שהופקדה
<u>1,757</u>	<u>2,033</u>	

ב. התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד בגין מרבית העובדים מכוסה על ידי תשלומים שוטפים לקופות גמל ופנסיה ולחברות ביטוח. הסכומים שנצברו בקופות הגמל והפנסיה ובחברות הביטוח אינן בשליטה ובניהול של החברה ולפיכך, לא ניתן להם ולהתחייבות שבגינן הופקדו, ביטוי במאזן. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד שאינן נכללות בתוכניות הפנסיה או הביטוח כאמור, נכללות במאזן בהתאם לחוק ולהסכמי העבודה.

היעודה בקופה לפיצויים כוללת רווחים שנצברו וניתנת למשיכה לפי הסכמי עבודה וחוק פיצויי פיטורים.

ביאור 10 - הון המניות

א. הרכב (בערכים נומינליים) לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018:

מונפק ונפרע	ר ש ו ס	
מספר מניות		
(*)	2.50	מניות יסוד בנות 0.005 ש"ח ע.נ.
-	137.50	מניות יסוד מאוחדות בנות 2.5 ש"ח ע.נ.
34,080,600	95,271,875	מניות יסוד מאוחדות בנות 25 ש"ח ע.נ.
34,052,075	36,000,000	מניות יסוד בנות 25 ש"ח ע.נ. (ראה סעיף ב' להלן)
<u>68,132,675</u>	<u>131,272,015</u>	סך מניות יסוד
7	10	מניות בכורה בנות 0.005 ש"ח ע.נ.
15	30	מניות חברה למוכ"ז בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
42	50	מניות מיוחדות בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
42,849,375	72,250,000	מניות בכורה הניתנות לפדיון בנות 25 ש"ח ע.נ. (ראה סעיף ב' להלן)
<u>110,982,114</u>	<u>203,522,105</u>	

(*) 14 מניות יסוד בנות 0.005 ש"ח כל אחת הונפקו ונפרעו במלואן.

ב. להלן פירוט זכויות בעלי המניות:

(1) למחזיקים במניות היסוד זכות למנות את מנהלי החברה.

(2) זכויותיהן של מניות הבכורה הניתנות לפדיון תהינה שוות לזכויותיהן של מניות היסוד של החברה.

ג. ביום 14 בנובמבר 2013 נחתם הסכם בין עיריית ירושלים לבין הסוכנות היהודית לפיו, הצדדים יאריכו את שיתוף הפעולה ביניהם בבעלות ובניהול החברה. במסגרת ההסכם, העירייה התחייבה להעביר לסוכנות היהודית ללא תמורה מניות החברה שבעלותה, כך שלאחר הקצאת מניות שתבוצע בגין תקבולים על חשבון המניות תחזיק הסוכנות היהודית כ- 75% ממניות החברה ועיריית ירושלים על חשבון המניות תחזיק כ- 25% ממניות החברה. הוסכם כי אם הסוכנות היהודית תסניט את ההסכם עם העירייה בתוך 15 שנים מחתימתו, היא תצטרך לשלם בגין המניות המועברות תמורה כפי שהוגדרה בהסכם בין הצדדים משנת 1990. כן הוסכם כי לעירייה תונפק "מניית זהב" המחייבת קבלת הסכמתה בהחלטות מהותיות בניהול החברה שפורטו בהסכם. זכות הסוכנות היהודית לפדיון מניות העירייה בוטלה. הסכם זה כפוף לאישור משרד הפנים אשר התקבל בשנת 2016. בהתאם, בשנה זו בוצעה הקצאת מניות בגין תקבולים ע"י מניות שהתקבלו בשנים קודמות.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 11 - תקבולים על חשבון מניות

א. להלן הרכב התפלגות הסכומים שהתקבלו על חשבון מניות:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,494	1,942	הסוכנות היהודית

ב. היתרה בתקבולים על חשבון מניות נזקפת כנגד חיוב הוצאות ביטוח (החל משנת 2016). זקיפה זו נעשית לאור הסכם שנחתם בשנת 1990 בין החברה, הסוכנות היהודית ועיריית ירושלים אשר הוארך בשנת 2001, בו התחייבו הסוכנות והעירייה לשאת בחלקים שווים בעלויות הקמתו והפעלתו של הנכס בבעלות החברה כמפורט להלן:

1. הסוכנות היהודית - אשר באמצעותה מתבצעים ביטוחי הרכוש של החברה - מקזות חוב לחברה בגין השקעה כנגד תשלום פרמיות הביטוח החל משנת 2002 למשך מספר שנים. בהתאם, זקפה החברה בשנת 2019 לתקבולים על חשבון מניות סך 448 אלפי ש"ח (בשנת 2018 - נזקפו סך 479 אלפי ש"ח).

2. עיריית ירושלים - החל משנת 2013 הופסק הסדר קיזוז חיוב הארנונה כנגד השקעות בתברה והחברה משלמת לעירייה את מיסי הארנונה.

ג. ראה גם ביאור 10 ג' לעיל.

ביאור 12 - הכנסות משירותים ושונות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,409	2,844	שירותי מזון
2,048	1,967	שירותי אבטחה ודיילות
334	263	שירותי הגברה
516	480	שירותים נלווים לשטחים מושכרים
1,009	660	מזכיונות
5,584	8,889	שונות (*)
12,900	15,103	

(*) בשנת 2019 כולל סך של כ- 7,549 אלפי ש"ח מצד קשור (בשנת 2018 - כלל כ- 4,383 אלפי ש"ח), ראה גם ביאור 15 א' להלן. ההכנסות מהצד הקשור הינן בעיקר בגין אירועים שמקיימת עיריית ירושלים במבנה החברה.

ביאור 13 - הוצאות אחרות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(570)	(500)	הוצאות מענק לעובדים (מחושב על בסיס רווחיות החברה)

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 14 - מסים על ההכנסה

א. כללי

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה").

ב. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה

ביום 22 בדצמבר 2016, אושר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2016 (להלן - "חוק ההתייעלות הכלכלית") וביום 29 בדצמבר 2016 פורסם החוק ברשומות. חוק ההתייעלות הכלכלית קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת משיעור של 25% בשנת 2016 ל-23% מיום 1 בינואר 2018 ואילך. בהתייחס לתקופה שמיום תחילת חוק ההתייעלות הכלכלית (1 בינואר 2017) ועד ליום 31 בדצמבר 2017, נקבעה הוראת שעה לפיה שיעור מס החברות יהא 24%. בנוסף, שיעור המס על רווח ההון הריאלי ושיעור המס החל על השבח הריאלי הופחתו באופן זהה.

ג. הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות

לתארך המאזן, לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך של כ-150 מיליוני ש"ח.

ד. שומות מס

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2014.

ביאור 15 - עסקאות עם בעלי עניין

א. הסוכנות היהודית ועיריית ירושלים הינם בעלי המניות העיקריים בחברה. לגופים אלה פעילות עסקית עם החברה והם מקבלים הנחה בשיעור של כ-20% מהמחירון המקובל. היקף ההכנסות מגופים אלו הסתכם בשנת 2019 בכ-7,549 אלפי ש"ח (בשנת 2018 - כ-4,383 אלפי ש"ח).

ב. ראה ביאורים 4, 6, 8, 10, 11 ו-12 לעיל.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 16 - התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות

- א. החברה מקדמת תכנית מקיפה להרחבת מרכז הקונגרסים, לצורך מיצובה כמובילה בתחום. התכנית כוללת בניית אולמות כינוסים נוספים ושטחי מסחר נלווים. במסגרת התכנית נחתמו מספר הסכמים עם ספקים וצדדים קשורים.
- היקף ההשקעה נכון לתאריך המאזן הינו כ- 7.9 מיליוני ש"ח.
- בהקשר זה, בחודש ינואר 2017 הופקדה תוכנית מתאר מקומית מספר 101-0183756 בוועדה המחוזית שעניינה חידוש והגדלת מרכז הקונגרסים. נכון לתאריך המאזן, התוכנית אושרה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. התכנית כוללת שלושה אגפים: מרכז קונגרסים מסחר בילוי ופנאי, מלונאות ומשרדים. שטחי בנייה בהיקף של כ- 205 אלף מ"ר וכ- 177 אלף מ"ר שירות.
- ב. לטובת החברה הוצאו ערבויות בנקאיות בסך כ- 165 אלפי ש"ח, בגין חוזים עם משרד ממשלה לקיום בחינות על פי מכרזים.
- ג. בשנת 2018 קיבלה החברה דרישה לתשלום מעיריית ירושלים בגין אגרות תיעול והיטלי סלילה בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. החברה מטפלת בדרישה יחד עם תברה המתמחה בתחום ההיטלים של רשויות מקומיות במטרה לבטלה.
- בחודש אוקטובר 2019 הגישה החברה עתירה לבית משפט כנגד עיריית ירושלים וחברת מוריה. עריית ירושלים הגישה תגובה לעתירה במסגרתה כפרה בכל הטענות שהועלו במסגרת העתירה. הצדדים שוקלים להפנות את התיק לגישור עו"ד בטרם הדיון בבית משפט. מאחר וטרם התקיים דיון בתיק, לדעת יועציה המקצועיים של החברה לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיו. בדוחות כספיים אלה לא נכללה הפרשה כלשהיא בגין דרישה זו.
- ד. כנגד החברה הוגשה תביעה מספק על סך 100 אלפי ש"ח בגין הפרת הסכם. בינואר 2020 התקיימה ישיבת גישור בתיק, אולם לא הושג בה הסכם. לדעת יועציה המשפטיים של החברה לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה ובהתאם לא נכללה בגינה הפרשה בדוחות כספיים אלה.
- ה. ראה גם ביאורים 8, 10, 11, 12 לעיל.

ביאור 17 - אירועים לאחר תאריך המאזן

השלכות אפשריות של התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של החברה ועל מצבה הכספי

בימים אלה פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) במדינות רבות ברחבי העולם (להלן - "נגיף הקורונה"). בעקבות האירוע, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף. בין צעדים אלה נמנים, בין היתר, הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות ואירועים, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות וכיוצא באלה. לאירוע ולפעולות הננקטות על ידי המדינות השונות כאמור לעיל, השלכות משמעותיות על כלכלות רבות כמו גם על שוקי ההון בעולם אשר מתאפיינים בירידות שערים חדות ובתנודתיות ניכרת במחירי ניירות ערך רבים.

כאמור בביאור 1 לעיל, החברה פועלת כמרכז בינלאומי לקונגרסים, תערוכות ואירועים ובהתאם פעילותה ותוצאותיה הכספיות עלולות להיות חשופות להאטה ניכרת כתוצאה מההגבלות שהוטלו על התכנסויות ואירועים. כמו כן חשופה החברה להשפעות אפשריות של נגיף הקורונה על מחירי ניירות ערך בשווקי הון בישראל ובעולם בגין תיק ניירות הערך אשר בבעלות החברה.

יחד עם זאת, בשלב זה, אין באפשרות ההנהלה להעריך את ההשפעות האפשריות כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 18 - תמצית דוחות כספיים נומינליים היסטוריים

א. המאזנים

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		רכוש שוטף:
(*) 20,563	17,544	מזומנים ושווי מזומנים
(*) 10,130	9,430	פקדון מוגבל במשיכה
12,605	20,270	ניירות ערך סחירים (בעיקר אג"ח)
-	3,500	פקדון לזמן קצר
4,418	3,012	לקוחות
296	242	חייבים ויתרות חובה
<u>48,012</u>	<u>53,998</u>	
		רכוש קבוע:
142,230	147,743	העלות
(77,161)	(80,015)	בניכוי - פחת שנצבר
<u>65,069</u>	<u>67,728</u>	
<u>113,081</u>	<u>121,726</u>	
		התחייבויות שוטפות
3,699	2,669	ספקים ונותני שירותים (חובות פתוחים)
5,511	6,227	זכאים ויתרות זכות
<u>9,210</u>	<u>8,896</u>	
		התחייבויות לזמן ארוך
9,617	13,989	הלוואות מצדדים קשורים
1,757	2,033	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
<u>11,374</u>	<u>16,022</u>	
<u>92,497</u>	<u>96,808</u>	הון עצמי
<u>113,081</u>	<u>121,726</u>	

(*) סוג מחדש.

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 18 - תמצית דוחות כספיים נומינליים היסטוריים (המשך)

ב. דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		הכנסות:
18,224	17,245	השכרת אולמות ושטחים לאירועים
2,898	2,869	השכרת חדרים ומשרדים
3,611	3,518	מהפעלת חניון
1,009	660	מזיכיונות
11,891	14,443	משירותים ושונות
<u>37,633</u>	<u>38,735</u>	
		הוצאות:
7,983	8,128	אתזקה והפעלה
6,083	6,109	משכורות ונלוות לשכר
10,566	13,371	אבטחה ושירותים אחרים
560	877	שווק פרסום ויחסי ציבור
2,590	2,522	ביטוח, מסים וארנונות
1,028	1,080	ארגוניות וכלליות
<u>28,810</u>	<u>32,087</u>	
8,823	6,648	רווח לפני הוצאות פחת ומימון
(3,019)	(2,907)	פחת
<u>(233)</u>	<u>622</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
5,571	4,363	רווח לאחר הוצאות פחת ומימון
<u>(570)</u>	<u>(500)</u>	הוצאות אחרות
<u>5,001</u>	<u>3,863</u>	רווח נקי לשנה

ג. דוחות על השינויים בהון העצמי

סך הכל	יתרת הפסד	תקבולים על חשבון מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
87,017	(24,980)	1,015	110,982	יתרה ליום 1 בינואר 2018
479	-	479	-	תקבולים על חשבון מניות
<u>5,001</u>	<u>5,001</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
92,497	(19,979)	1,494	110,982	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
448	-	448	-	תקבולים על חשבון מניות
<u>3,863</u>	<u>3,863</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>96,808</u>	<u>(16,116)</u>	<u>1,942</u>	<u>110,982</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019