

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

<u>ע מ ד</u>	
1	דוח רואה החשבון המבקר
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הפעילויות
4	דוחות על השינויים בנכסים נטו
5-6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-24	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ (להלן: 'החברה') ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות על הפעילויות, הדוחות על השינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה 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 מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, זאת בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


בריטמן אלמור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte global network
3 במאי, 2020

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עוראלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרכזי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-ger@deloitte.co.il

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

ביאור

רכוש שוטף

13,450	11,109
28,422	33,602
41,872	44,711

3

4

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים בגין פרויקטים ואחרים

רכוש לא שוטף

59,202	32,634
--------	--------

5

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

(*) 912	2,940
---------	-------

6

רכוש קבוע, נטו

32,653	64,246
--------	--------

7

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

134,639	144,531
---------	---------

התחייבויות שוטפות

91	-
46,186	52,329
15,983	52,900
62,260	105,229

8

9

אשראי מתאגידים בנקאיים
ספקים, זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

התחייבויות לזמן ארוך

10,013	-
-	-
10,013	-

9

10

הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

שעבודים וערבויות

11

נכסים נטו

(**)- (**)-

12

הון המניות

נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה:

(30,176)	(60,375)
(*) 33,565	67,186
3,389	6,811

לשימוש לפעילות
ששימשו לרכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

58,977	32,491
--------	--------

נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני:

62,366	39,302
--------	--------

134,639	144,531
---------	---------

(*) סווג מחדש
(**) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

3 במאי, 2020

רו"ח ליאת שמחיוף
סמנכ"ל כספים

ליאור בר דוד
מ"מ מנכ"ל

רו"ח משה ליאון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
דוחות על הפעילויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
35,792	33,542	13	הכנסות
65,576	68,701		סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעילות – עיריית ירושלים
32,674	31,749		הכנסות מהקמת חניונים
134,042	133,992		
87,524	83,009	14	הוצאות בגין פרויקטים
32,674	31,749	7	עלויות הקמת חניונים
4,808	5,425		שכר עבודה ויועצים
3,235	5,904	15	הוצאות תפעול חניונים
128,241	126,087		
5,801	7,905		הכנסות נטו מפעילות
3,116	3,513	16	הוצאות הנהלה וכלליות
2,685	4,392		הכנסות נטו לפני מימון ומיסים
2	14	17	הוצאות מימון, נטו
715	1,068	18	מיסים על הכנסה
1,968	3,310		הכנסות נטו לשנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על השינויים בנכסים נטו

נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה					
סה"כ אלפי ש"ח	נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני אלפי ש"ח	ששימוש לרכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים אלפי ש"ח	לשימוש לפעילות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
59,235	58,025	352	858	(**)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
תוספות במהלך השנה:					
67,470	67,470	-	-	-	גביית היטלים עיריית ירושלים (ראה ביאור א1)
1,968	-	-	1,968	-	הכנסות נטו לשנה
גריעות במהלך השנה:					
(65,576)	(65,576)	-	-	-	סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעילות
-	(*) (211)	(*) 33,469	(33,258)	-	סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לרכישת
(731)	(*) (731)	-	-	-	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	(256)	256	-	מענק בגין רכוש קבוע
-	-	-	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
62,366	58,977	33,565	(30,176)	(**)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
תוספות במהלך השנה:					
42,327	42,327	-	-	-	גביית היטלים עיריית ירושלים (ראה ביאור א1)
3,310	-	-	3,310	-	הכנסות נטו לשנה
גריעות במהלך השנה:					
(68,701)	(68,701)	-	-	-	סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעילות
-	(112)	34,090	(33,978)	-	סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לרכישת
-	-	(71)	71	-	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	(398)	398	-	סכומים שהועברו מרכוש קבוע בגין רכוש שנגרע
-	-	-	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
39,302	32,491	67,186	(60,375)	(**)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

(*) סווג מחדש

(**) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,968	3,310
(58,826)	(67,276)
(56,858)	(63,966)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

הכנסות (הוצאות) נטו לשנה
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

פירעון הלוואות לעובדים
 עליה בפיקדון לזמן ארוך
 רכישת רכוש קבוע ונכס בלתי מוחשי
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

18	16
(36)	(18)
(34,188)	(34,034)
(34,206)	(34,036)

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

עריית ירושלים
 קבלת הלוואה לזמן ארוך
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

65,576	68,813
25,984	26,848
92,502	95,661

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

1,438	(2,341)
-------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

12,012	13,450
--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

13,450	11,109
--------	--------

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

256	398
-	71
(65,576)	(68,701)
(65,320)	(68,232)

פחת

הפסד בגין גריעת רכוש קבוע
סכומים ששוחררו מהגבלה ושימשו לפעילות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

1,932	(5,181)
(124)	85
4,595	6,143
91	(91)
6,494	956
(58,826)	(67,276)

קיטון (גידול) בחייבים בגין פרויקטים ואחרים
קיטון (גידול) בשיקים לגביה – זמן ארוך
גידול (קיטון) בספקים, זכאים ויתרות זכות
גידול (קיטון) באשראי מתאגידים בנקאיים

נספח ב' - פעולות שאינן במזומן

952	(26,486)
12	56

גידול (קיטון) בנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני כנגד חייבים עיריית
ירושלים- קרן היטלים

שיערוך הלואה כנגד נכס בלתי מוחשי

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

- א. החברה הוקמה בחודש נובמבר 2000 בשם "עדן חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ" והחלה בפעילות בחודש מאי 2001. ביום 6 בדצמבר 2017 שונה שמה של החברה ל"עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ".
- ב. החברה הוקמה במטרה ליזום, לתכנן ולעודד יוזמות ופעולות לפיתוח הכלכלי של ירושלים, לתאם בין הגופים השונים העושים לפיתוח העיר ירושלים ולפעול להכנת תכניות לפיתוח מרכז העיר של ירושלים.
- ג. החברה רשומה כמוסד ללא כוונת רווח לעניין חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1976 וחלות עליה הוראות סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה. מטרת החברה נחלקות למטרות ציבוריות ללא כוונת רווח, ולמטרות ציבוריות עסקיות מניבות רווחים, לפרטים בדבר הפעילות העסקית של החברה ראה סעיף 1 להלן.
- ד. החברה הוקמה כחברת בת של הרשות לפיתוח ירושלים (להלן: 'הרשות'). בחודש דצמבר 2014 חתמו החברה, העירייה והרשות על הסכם על מנת להסדיר את מעמדה של החברה כתאגיד עירוני בשליטה מלאה של העירייה. ביום 28 בספטמבר 2017 התקבל אישור משרד הפנים להפיכת החברה לתאגיד עירוני, וביום 20 בנובמבר 2017 הועברו המניות בפועל והחברה הפכה לחברה בבעלות מלאה של עיריית ירושלים.
- ה. גבולות הפעילות, הגדרת תחומי פעילותה ואופן מימון פעילות החברה עוגנו בהסכמים בין החברה לעיריית ירושלים כמפורט להלן:
1. במרכז העיר ירושלים (להלן: "מער" מרכז") – בהתאם להסכם מיום 4 בספטמבר 2001.
 2. צפון מרכז העיר ירושלים (להלן: "מער" צפון") – בהתאם להסכם מיום 27 ביולי 2005 שתקפו החל מיום 1 בינואר 2005.
 3. מזרח מרכז העיר ירושלים (להלן: "מער" מזרח") – בהתאם להסכם מיום 4 בנובמבר 2008.
 4. תלפיות – בהתאם להסכם מיום 23 במרץ 2017 שתקפו החל מיום 26 בספטמבר 2016.
 5. מתחם הכניסה לעיר – בהתאם להסכם מיום 18 ביולי 2017.
- כמו כן, בחודש דצמבר 2015 נחתם הסכם בין החברה לעירייה לפיו העירייה תהיה רשאית להזמין מהחברה עבודות שתבוצענה באזורים בירושלים שמחוץ לגבולות הפעילות. מתוקף הסכם זה, מטפלת החברה במרכזים מסחריים בשכונות נוספות ובפרויקטים נוספים מחוץ למע"רים בהתאם להזמנות עבודה ספציפיות מהעירייה.
- מע"ר מרכז, מע"ר צפון, מע"ר מזרח ותלפיות (להלן: "ארבעת המע"רים") נוהלו על ידי החברה כיחידות נפרדות עם הפרדה תקציבית עד ליום 31 בדצמבר 2017. החל מיום 1 בינואר 2018 בהתאם לתוספת להסכם שנחתמה, בוטלה ההפרדה התקציבית בין ארבעת שטחי הפעילות והתקציב אוחד. מתחם הכניסה לעיר מנוהל בתקציב נפרד בהתאם להסכם.
- על פי ההסכמים שנחתמו התחייבה העירייה להעביר לחברה חלק מסכומי היטלי ההשבחה, היטלי הסלילה ואגרות התיעול, ומלוא סכומי אגרות הבניה שיגבו על ידי העירייה בגין הפרויקטים שבתחום מע"ר מרכז, מע"ר צפון ומע"ר מזרח, ותלפיות בכפוף לגביית ההיטלים בפועל.
- מיום חתימת ההסכמים ועד לתאריך הדוח על המצב הכספי נגבה בפועל על ידי העירייה סך של כ-370 מיליון ש"ח מהיטלי השבחה, סך של כ-164 מיליון ש"ח מהיטלי סלילה ואגרות תיעול וסך של כ-61 מיליון ש"ח מאגרות הבניה.
- הסכומים שנגבים בפועל נרשמים כהעברה מהעירייה בנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני וסכומים שמונצלים בפועל על ידי החברה נרשמים כשחרור מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני לפעילות.
- החברה ועיריית ירושלים חותמות מעת לעת על הארכות להסכמי הפעילות והמימון של החברה, בחודש דצמבר 2019 נחתמה הארכה נוספת שעניינה פעילות החברה בארבעת המע"רים ותוקפה עד ליום 31 בדצמבר 2019. לאחר תאריך המאזן אושרה הארכת נוספת עד ליום 31 בדצמבר 2020, ראה ביאור 21 א.
- הסכם הכניסה לעיר אינו מוגבל בזמן.
- יתרת הנכסים נטו של החברה מיועדים לביצוע פרויקטים בהתאם לתוכנית עבודה רב שנתית.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך)

פעילות עסקית חניונים

ביום 22 בנובמבר 2017 התקבל אישור מרשות המיסים לסיווג פעילות החניונים כ"עוסק" לענין מע"מ. שינוי הסיווג ממלכ"ר לעוסק בתוקף החל מיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2019. ביום 9 בדצמבר 2019 התקבל אישור להארכה שאינה מוגבלת בזמן.

במהלך שנת 2018 חתמה החברה עם העירייה על ארבעה הסכמים להקמה ולתפעול של מספר חניונים במרכז העיר והסכם אחד לתפעול בלבד (להלן: 'החניונים') כמפורט להלן:

(1) חניון ספרא

החניון מצוי בכיכר ספרא.

במסגרת ההסכם שנחתם עם העירייה ביום 27 בפברואר 2018 (להלן: 'הסכם חניון ספרא'), החברה תבצע עבודות לשדרוג חניון ספרא ותתפעל את החניון לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים החל מיום 1 במרץ 2018 ועד ליום 31 בינואר 2043.

(2) חניון בצלאל

החניון יבנה במתחם בצלאל כהרחבה לחניון ספרא.

במסגרת ההסכם שנחתם בין החברה, העירייה ובצלאל אקדמיה לאומנות ועיצוב (ע"ר) (להלן: 'בצלאל') ביום 18 באוקטובר 2017 (להלן: 'ההסכם המשולש') ובמסגרת הסכם חניון ספרא, החברה, תתכנן ותקים חניון תת קרקעי במתחם בצלאל באמצעות מימון בנקאי. החניון יכלול 225 מקומות חניה, ויחובר לחניון ספרא, עם השלמת ההקמה תתפעל החברה את החניון כחלק בלתי נפרד מחניון ספרא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים.

(3) חניון מנורה

החניון נבנה בקמפוס לאומנויות במתחם מנורה, הממוקם במרכז העיר.

במסגרת ההסכם שנחתם עם העירייה ביום 22 בפברואר 2018 החברה תהיה אחראית לתכנון, הקמה והפעלה של החניון באמצעות מימון בנקאי. עם השלמת ההקמה תתפעל החברה את החניון לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. ביום 12 במרץ 2020 הסתיימה הקמת החניון והוא נפתח לפעילות. ראה ביאור 21ג.

(4) מגרשי חניה ציבוריים

במסגרת הסכם שנחתם עם העירייה ביום 24 באוקטובר 2018 החברה תקים, תפעיל ותנהל מגרשי חניה ציבוריים ברחבי העיר ירושלים, ולצורך כך תהיה רשאית להתקין במגרשים מתקני חנייה מכניים מסוג קרוסלות.

לחברה נספחים חתומים על חמישה מגרשים. הנספחים למגרשים הנביאים, הניסויי, מסילת ישרים והר ציון נחתמו במועד ההסכם ותקפם למשך 5 שנים מיום החתימה. נספח נוסף לתפעול מגרש שער שכם נחתם ביום 19 בינואר 2020 ותוקפו מיום 12 במאי 2019 למשך 5 שנים. עם תום תקופת ההתקשרות, החברה תהא רשאית לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת ההתקשרות.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, החברה מפעילה שלושה מגרשי חניה כלהלן: מסילת ישרים החל מיום 27 באוגוסט 2018, שער שכם החל מיום 12 במאי 2019 והניסויי החל מיום 26 במאי 2019, שני המגרשים שטרם מופעלים על ידי הינם הנביאים והר ציון.

(5) חניון הע"ח

במסגרת ההסכם מיום 26 בדצמבר 2018 החברה תפעיל ותנהל את חניון הע"ח המיועד לעובדי עירייה. תוקף ההסכם הינו עד ליום 31 בדצמבר 2020.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ז. הגדרות

החברה עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ.

מדד מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

צדדים קשורים כהגדרתם בגילוי דעת מס' 29 של לשכת רואי החשבון בישראל.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים אלה נערכו בהתאם לנוסח משולב של גילוי דעת מספר 69 של לשכת רואי חשבון בישראל כפי שתוקן על ידי תקן חשבונאות מספר 5 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות העוסק בכללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים ותקן חשבונאות מספר 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים. וכן על פי תקן חשבונאות 36 "תיקון גילוי דעת מספר 69 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים ותקן חשבונאות מספר 5 בדבר תיקונים והבהרות לגילוי דעת מספר 69".

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי:

א. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים כוללים פיקדונות בבנקים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר לא קיימת מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ב. רכוש קבוע

(1) כללי

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש ביצור או בהספקת סחורות או שירותים או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות.

בהתאם למודל העלות, כלל פריטי הרכוש הקבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

(2) הפחתת רכוש קבוע

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיב הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחתה בהם נעשה שימוש בחישוב הפחתה הינו כדלקמן:

שיעורי פחת		
7%		ריהוט וציוד
15%-33%		מחשבים, תוכנות וציוד אלקטרוני
10%		שיפורים במושכר
14%		מתקני חנייה

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. **רכוש קבוע (המשך)**

(2) הפחתת רכוש קבוע (המשך)

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת הכספים. שינויים מטופלים כשינוי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא". רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש ונזקף לדוח על הפעילויות.

ג. **הסדרי זיכיון למתן שירותים**

החברה (המפעיל) קיבלה מהעירייה (המעניק) זיכיונות להקמת והפעלת חניונים בירושלים לשם מתן שירותי חניה לציבור.

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם המעניק (גוף מהמגזר הציבורי) מתקשר בחוזה עם גוף המתחייב לתכנן, לבנות ולממן נכסים המהווים תשתית לשירות הציבור ובתמורה להקמת הנכסים מקבל המפעיל זיכיון מהמעניק להפעיל את הנכסים לתקופה מוגדרת וכן לספק שירותים נלווים הקשורים בנכסים. הטיפול החשבונאי בחניונים הינו בהתאם לתקן חשבונאות מספר 33 הסדרי זיכיון למתן שירות, בהתאם להוראות התקן, על מנת להיכנס לתחולת התקן צריכים להתקיים התנאים הבאים במצטבר:

- (1) המעניק שולט או מסדיר אילו שירותים המפעיל חייב לספק באמצעות התשתית, למי הוא חייב לספק אותם ובאיזה מחיר; וכן**
- (2) המעניק שולט- באמצעות בעלות, זכות מוטב או בדרך אחרת בזכות שייר משמעותית כלשהי בתשתית בסיום תקופת ההסדר.**

בהקשר לתנאי (1) לעיל, לגבי כלל החניונים העירייה שולטת ומסדירה את השירותים שסופקו, לרבות המחיר שיקבע. במסגרת כלל ההסכמים שנחתמו עם העירייה בהקשר לחניונים שלעיל צוין כי: "הפעלת החניון תיעשה בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לנהלי העירייה להפעלת חניונים ציבוריים".

בהקשר לתנאי (2) לעיל, לגבי כלל החניונים העירייה שולטת בזכות שייר משמעותית בתשתיות בסיום תקופת ההסדר. במסגרת כלל הסכמים שנחתמו עם העירייה צוין כי: "עם תום תקופת ההפעלה, החברה תשיב את החניון לעירייה כשהוא במצב תקין וראוי לשימוש".

לאור האמור לעיל התקשרויות החברה עם העירייה להפעלת כלל החניונים מטופלות בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 33 "הסדרי זיכיון למתן שירות".

החברה מיישמת את מודל הנכס הבלתי מוחשי כהגדרתו בתקן חשבונאות מספר 33 לאור העובדה שלחברה זכות לחייב משתמשים בשירות הציבורי, זכות זו אינה זכות בלתי מותנית לקבל מזומן משום שהסכומים תלויים במידה שבה הציבור ישתמש בשירות.

בהתאם לתקן חשבונאות מספר 30 "נכסים בלתי מוחשיים" המפעיל מכיר בנכס בלתי מוחשי לפי עלות, שהיא השווי ההוגן של התמורה שהמפעיל זכאי לקבל עבור שירותי ההקמה שסופקו (עלויות ההקמה בתוספת רווח צפוי). ההכרה בהכנסה בגין שירותי ההקמה תבוצע בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 "חוזי ביצוע". עלויות אשראי שניתן ליחסן להסדר מהווות במהלך שלב ההקמה בהתאם לתקן חשבונאות מספר 3 "היוון עלויות אשראי".

הנכס הבלתי מוחשי מופחת תוך שימוש בשיטת הקו הישר על פני אורך תקופת ההסכם במועד בו החלה הפעלת החניון.

הכנסות ועלויות הקשורות לשירותי התפעול מוכרות בהתאם לתקן חשבונאות 25 "הכנסות", בכל שנה יוכרו עלויות תפעול ומנגד יוכרו הכנסות שנגבו מהמשתמשים בחניונים.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. הסדרי זיכיון למתן שירותים (המשך)

מחויבות החברה לתחזק את התשתיות ברמה השימושית שהוגדרה בהסכמים ולשקם את התשתית למצב שהוגדר לפני המסירה לעירייה בסיום תקופת ההפעלה מחושבת בהתאם להגדרת התחייבות ונמדדת לפי אומדן היציאה שתידרש לסילוק המחויבות בהווה לתאריך המאזן. החברה לא יצרה התחייבות לשיקום תשתיות בגין חניונים.

ד. עלויות אשראי

החברה מהוונת עלויות אשראי בהתאם לתקן מס' 3 - היוון עלויות אשראי. בהתאם לתקן 3, יש להוון עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינן ספציפי לנכסים כשירים (נכסים בהכנה או הקמה שאינם משמשים עדיין את ייעודם ואשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכים פרק זמן ניכר והכל בהתאם לכללים שנקבעו בתקן 3. עלויות אשראי שאינן ספציפי מהוונות לאותם נכסים כשירים או לאותו חלק מהם שלא מומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי.

ה. נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני

סכומים אלה משקפים את התקבולים שגבתה העירייה בגין היטלי השבחה, סלילה, תיעול ואגרות בנייה, אשר יועברו לחברה תמורת עבודות שתבצע בשטחי המע"רים שהוגדרו בהסכמים בין הצדדים בניכוי סכומים שהוצאו לביצוע אותן עבודות.

ו. הכרה בהכנסה

(1) הכנסות ממממנים

הכנסות ממממנים מוכרות על בסיס צבירה בהתאם למהות ההסכם. ההכנסות ממממנים מבוססות על ביצוע הפרויקטים על ידי החברה.

(2) הכרה בהכנסה מביצוע עבודות הקמת חניונים

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה.

נכון לתום תקופת הדיווח, שיעור ההשלמה נמדד בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו לתום תקופת הדיווח בגין העבודה שבוצעה לבין סך כל העלויות החזויות לצורך השלמת הפרויקט.

ההכרה בהכנסה בהתקיים התנאים המנויים לעיל נקבעת לפי סך העלות המצטברת בתוספת הרווח המצטבר (מחושב על פי מכפלת הרווח הכולל החזוי בשיעור ההשלמה) בניכוי ההכנסה המצטברת מהעבודה לתקופת הדיווח הקודמת.

שיעור הרווח החזוי מהקמת חניונים לא ניתן לאומדן מהימן ולכן למועד הדיווח הוא נאמד ב-0%.

(3) הכרה בהכנסה מהפעלת החניונים

ההכנסה מוכרת על בסיס מצטבר

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. בסיס ההצמדה

(1) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן.

מדד ידוע בנקודות (*)	מדד בגין בנקודות (*)	
101.8	101.8	ליום 31 בדצמבר 2019
101.5	101.2	ליום 31 בדצמבר 2018
%	%	
0.3	0.6	שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה:
1.2	0.8	ביום 31 בדצמבר 2019
		ביום 31 בדצמבר 2018
		(*) לפי ממוצע 2016.

(2) הפרשי הצמדה נזקפים לדוח על הפעילות עם התהוותם.

ח. שימוש באומדנים ובהערכות

כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את ההנהלה להשתמש באומדנים או הערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת הכנת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהם הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

ט. סיווג מחדש

בשנת הדוח סווג מחדש מענק בגין רכוש קבוע. סכום המענק בסך של 731 אלפי ש"ח קוזז מסעיף הרכוש הקבוע למול הקטנת נכסים נטו ללא הגבלה ששימשו לרכוש קבוע.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
34	30	קופות קטנות וכספות
7,913	5,696	מזומנים בבנקים בשקלים
5,503	5,383	פיקדונות
13,450	11,109	

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - חייבים בגין פרויקטים ואחרים

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,654	19,108	עיריית ירושלים
7,020	7,020	מקדמות לספקים
-	1,597	המשרד לפיתוח הפריפריה, הנגב והגליל
1,281	1,345	הרשות לפיתוח ירושלים
876	1,292	בית ספר מוסרה
3,821	1,258	מוסדות
460	846	הכנסות לקבל חניונים
80	57	שיקים לגבייה
230	1,079	אחרים
<u>28,422</u>	<u>33,602</u>	

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
58,977	32,491	עיריית ירושלים – קרן היטלים
124	39	שיקים לגבייה לזמן ארוך
65	50	הלוואות לעובדים
36	54	פיקדון רכב ושכירות
<u>59,202</u>	<u>32,634</u>	

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - רכוש קבוע, נטו

עמדות טעינה חשמליות	מתקני חנייה	שיפורים במושכר	מחשבים, תוכנות וציוד אלקטרוני	ריהוט וציוד	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות:					
-	252 (*)	295	729	110	1,386 (*)
173	1,072	261	793	43	2,342
173	1,324	556	1,522	153	3,728
פחת נצבר:					
-	87	69	282	36	474
-	84	52	170	8	314
-	171	121	452	44	788
עלות מופחתת ליום:					
173	1,153	435	1,070	109	2,940
-	165 (*)	226	447	74	912 (*)

(*) סווג מחדש

ביאור 7 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו

מגרשי חניה	חניון מנורה	חניון בצלאל	חניון ספרא	סה"כ
ציבוריים	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות:				
632	20,340	11,059	643	32,674
946	22,421	6,789	1,592	31,748
(71)	-	-	-	(71)
1,507	42,761	17,848	2,235	64,351
פחת שנצבר:				
-	-	-	21	21
38	-	-	46	84
38	-	-	67	105
עלות מופחתת ליום:				
1,469	42,761	17,848	2,168	64,246
632	20,340	11,059	622	32,653

(*) לתאריכי הפעלת החניונים ראה ביאור 1 ו(4)

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - ספקים, זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,356	30,584	ספקים והוצאות לשלם
10,374	14,528	הפרשה לסיום פרויקטים
5,873	4,003	מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
2,563	2,563	התחייבות להחזר למממנים
382	651	מוסדות בגין שכר והפרשה לחופשה
427	-	מוסדות
211	-	החברה הממשלתית לתיירות
<u>46,186</u>	<u>52,329</u>	

ביאור 9 - הלוואות לזמן ארוך

ביום 7 ביוני 2018 חתמה החברה עם בנק הפועלים על שני הסכמי ליווי למימון הקמת פרויקט חניון בצלאל ופרויקט חניון מנורה.

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,013	15,269	הסכם ליווי חניון בצלאל (ב)
15,983	37,631	הסכם ליווי חניון מנורה (ג)
15,983	52,900	בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
<u>10,013</u>	<u>-</u>	

ב. הסכם ליווי חניון בצלאל:

הקצאת מסגרת אשראי בסך של עד 46 מיליון ש"ח.
 המועד האחרון לפירעון האשראי הוא עד ליום 31 בדצמבר 2020.
 נקבעו תנאים מקדימים להעמדת מסגרת האשראי הכוללים העמדת בטוחות, היתר בנייה, ביטוח הפרויקט, היעדר הפרה והיעדר מניעה על פי דין.
 החברה עמדה בכל התנאים המקדימים להעמדת מסגרת האשראי וביום 12 באוגוסט 2018 החלה לקבל אשראי.

ג. הסכם ליווי חניון מנורה:

הקצאת מסגרת אשראי בסך של עד 44 מיליון ש"ח.
 המועד האחרון לפירעון האשראי הינו ביום 31 בדצמבר 2019. במהלך 2019 נחתם תיקון להסכם הלוואה בו נקבע כי מועד פירעון האשראי הוא 30 ביוני 2020.
 נקבעו תנאים מקדימים להעמדת מסגרת האשראי הכוללים השקעת הון עצמי בסך של 12,770 אלפי ש"ח בפרויקט, העמדת בטוחות, היתר בנייה, ביטוח הפרויקט, היעדר הפרה והיעדר מניעה על פי דין.
 החברה עמדה בכל התנאים המקדימים להעמדת מסגרת האשראי וביום 12 ביוני 2018 החלה לקבל אשראי.

ד. במסגרת הסכמי הליווי חתמה החברה על כתבי התחייבות לשעבוד (ראה ביאור 11).

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

התחייבויות החברה לתשלום פיצויי פרישה מכוסה על ידי רכישת פוליסות בחברת ביטוח על שם העובדים. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים בדוח על המצב הכספי מאחר והם אינם בשליטתה ובניהולה של החברה. התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד הכלולה בדוח על המצב הכספי מייצגת את יתרת ההתחייבות לפיצויים שאינה מכוסה על ידי פוליסת ביטוח, כאמור לעיל.

נכון לתאריך הדוח יתרות הפוליסות בחברת הביטוח על שם העובדים מכסות במלואן את יתרת ההתחייבות.

ביאור 11 - שעבודים וערבויות

במסגרת הסכמי הליווי שנחתמו עם בנק הפועלים בקשר לפרויקטים חניון מנורה, חניון בצלאל וחניון ספרא נרשמו 6 שעבודים מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים על נכסי החברה, בין השאר, על כספים, תשלומים וזכויות החברה במסגרת הפרויקטים, וכן זכויות החברה לפטור, הקלה, הנחה ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותה של החברה לעשות שימוש בהפסדים, כל זכויות החברה ב-3 חשבונות בנק של החברה, כל הזכויות על פי ההסכם המשולש ועל פי ההסכם בין החברה לעירייה מיום 27 בפברואר 2018 (הסכם ספרא), כל הזכויות על פי ההסכם בין החברה לעירייה מיום 22 בפברואר 2018 (הסכם מנורה), כל זכויות החברה בפרויקט חניון מנורה לרבות על חומרים ציוד, זכויות כלפי קבלנים, ספקים ונותני שירותים, הסכמים עם חברות כרטיסי אשראי, הסכמי הפעלה וניהול הזכויות הנובעות מביטוח המקרקעין וכל הזכויות.

ביאור 12 - הון המניות

לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018	
רשום	מונפק ונפרע
מספר מניות	מספר מניות
1,000,000	100

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.

ביאור 13 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,668	17,027
13,622	9,241
6,387	4,489
1,597	-
465	-
-	3,940
803	1,095
33,542	35,792

עיריית ירושלים
הכנסות מהפעלת חניונים
הרשות לפיתוח ירושלים
המשרד לפיתוח הפריפריה, הנגב והגליל
מוזיאון הסבלנות
משרד התיירות באמצעות החברה הממשלתית לתיירות
אחרים

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
760	10,763
1,341	4,496
-	2,657
994	1,617
248	1,333
252	837
579	829
2,739	734
5,038	682
64	619
5,536	594
100	586
2,019	446
3,469	389
319	388
-	378
-	238
1,092	189
8,514	140
220	134
198	29
3,043	-
1,229	-
3,438	4,246
41,191	32,324
2,949	4,708
450	3,507
4,226	3,284
1	2,753
1,436	1,940
2,973	1,005
212	982
2,480	549
3,232	7
2,791	1,402
20,750	20,137
99	905
1,117	87
609	156
1,825	1,148

הוצאות מע"ר מרכז:

מתחם מנורה
 סלומון
 גרוזנברג
 פיתוח עסקי ומיצבים
 שיפוץ בית לורנצו (הטנא)
 פלייס מקינג מע"ר מרכז
 ז'ראר בכר
 רחוב בן סירא
 שצ"פ מוסררה
 תב"ע בי"ס הניסויי
 גגות השוק
 מתחם הטרפז קידום תב"ע
 גן העצמאות
 כיכר כי"ח
 בי"ס לצילום מוסררה
 שדרוג כיכר החתולות
 התקנת מסתורי חנוכיות מים
 תאורה דקורטיבית ברחוב יפו
 כיכר ציון
 כיכר ספרא
 שדרוג חלונות ראוה וניקוי חזיתות
 רחוב הנביאים
 שושן (חלק דרומי) וגדר בחשין
 פרויקטים שונים מע"ר מרכז

הוצאות מע"ר צפון:

מאה שערים
 מרחב ציבורי מקור ברוך
 אהליאב
 שוק הבוכרים
 מרחב ציבורי רוממה
 שיקום שצ"פים
 גדרה
 שצ"פ סוכות
 הרב סלנט/ דבורה הנביאה
 פרויקטים שונים מע"ר צפון

הוצאות מע"ר מזרח:

תב"ע חניון שער שכם
 מרחב ציבורי דרך שכם
 פרויקטים שונים מע"ר מזרח

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,227	4,722
941	2,343
1,825	1,575
1,428	905
-	354
4,233	316
61	435
<u>9,715</u>	<u>10,650</u>
2,836	2,756
821	2,476
1,428	1,223
372	541
332	422
<u>5,789</u>	<u>7,418</u>
7,157	4,133
-	3,064
-	1,445
748	1,006
97	455
253	1,229
<u>8,255</u>	<u>11,332</u>
87,524	83,009
<u>7,170</u>	<u>4,154</u>
<u>94,694</u>	<u>87,163</u>

הוצאות מתחם תלפיות:

פייר קניג דרום רחוב
 פייר קניג דרום חניון
 תכנון מרחב ציבורי
 פלייס מקינג
 רחוב האומן
 פייר קניג מרכז
 פרויקטים שונים

הוצאות מתחם הכניסה לעיר:

תכנון וניהול המרחב הציבורי
 קידום תב"ע הכניסה לעיר
 מיתוג ושיווק
 קידום זמינות מגרש K
 שיווק מגרשים הכניסה לעיר

הוצאות בגין שכונות:

מרכזים מסחריים
 דיור ציבורי
 מגרש חניה עין כרם
 פלייס מקינג כללי- שכונות
 בית הנוער
 פרויקטים שונים שכונות

סה"כ הוצאות בגין פרויקטים

הפרשה לסיום פרויקטים

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

ב. הוצאות מצטברות בגין פרויקטים מיום הקמת החברה:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35,440	37,057
22,948	23,682
12,861	23,624
18,314	18,314
18,064	18,064
17,915	17,915
17,500	17,500
16,678	17,272
16,786	16,786
15,323	15,323
14,898	14,898
13,533	13,533
12,631	12,631
12,348	12,348
10,690	11,136
10,370	10,499
10,377	10,423
10,088	10,088
9,925	9,925
9,380	9,409
9,181	9,321
8,561	9,243
8,695	8,695
8,265	8,265
7,592	7,592
6,727	6,727
6,621	6,621
6,425	6,425
6,275	6,275
6,232	6,232
6,205	6,205
6,017	6,017
1,416	5,912
5,296	5,296
5,294	5,294
5,071	5,071
4,934	4,934
4,908	4,908
4,329	4,519
3,674	4,063
3,897	3,897
3,738	3,738
3,515	3,515
2,151	3,484

הוצאות מצטברות מע"ר מרכז:

פיתוח עסקי ומיזבים
 מרחב ציבורי הלל ורחוב בן סירא
 מתחם מנורה
 מרחב ציבורי שלמה המלך
 בית ספר אבן ספיר
 מרחב ציבורי המלך ג'ורג'
 מרחב ציבורי שמואל הנגיד
 גגות השוק
 מרחב ציבורי מחנה יהודה
 מרחב ציבורי כיכר הדוידקה
 מרחב ציבורי אגריפס עליאש
 רחוב הנביאים
 מרחב ציבורי אגריפס
 מרחב ציבורי אבן ישראל
 גן העצמאות תשתיות תרבות
 מרחב ציבורי שלומציון
 מעונות בית אגרון
 מרחב ציבורי חבצלת
 מרחב ציבורי שמאי ביאנקיני
 עיצוב חלונות ראוה וניקוי חזיתות
 כיכר ציון
 שצ"פ מוסררה
 אגרון שלב ב'
 שושן (חלק דרומי) וגדר בחשין
 מרחב ציבורי גוש 50
 מרחב ציבורי כיכר צה"ל
 מרחב ציבורי בן שטח הסורג
 מרחב ציבורי הסתדרות בן יהודה
 מרחב ציבורי כורש
 יועצים מע"ר כללי
 גן משחקים בגן העצמאות
 מרחב ציבורי בצלאל שץ
 סלומון
 בית קפה בגן העצמאות
 מרחב ציבורי דוד המלך
 מערכת טמ"ס
 מחנה יהודה שוק א'
 מרחב ציבורי כיכר ולירו
 תאורה דקורטיבית ברחוב יפו
 כיכר כ"ח
 רחוב יעבץ
 גן בלומפילד בדוד המלך
 מרחב ציבורי ינאי
 בית לורנצו (הטנא)

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

ב. הוצאות מצטברות בגין פרויקטים מיום הקמת החברה: (המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,025	3,025
-	2,657
1,274	2,112
592	1,420
607	1,225
842	1,230
42,867	48,274
490,295	522,619
35,496	39,003
30,949	30,949
17,558	17,565
17,512	17,512
16,946	16,946
14,232	14,232
11,448	12,453
7,276	10,560
8,123	8,672
3,935	8,643
7,184	7,184
4,850	6,790
6,143	6,143
136	2,888
212	1,194
13,587	14,989
195,586	215,723
16,714	16,801
99	1,004
5,472	5,628
22,285	23,433
4,786	6,361
1,321	6,044
4,233	4,549
1,096	3,439
2,304	3,209
61	849
13,801	24,451

הוצאות מצטברות מע"ר מרכז: (המשך)

בתי שימוש ציבוריים
 גרונברג
 פלייס מקינג - מע"ר מרכז
 ז'ראר בכאר
 תב"ע ב"ס הניסוי
 ב"ס לצילום מוסררה
 פרויקטים שונים מע"ר מרכז

הוצאות מצטברות מע"ר צפון:

מרחב ציבורי מקור ברוך
 מרחב ציבורי זכרון משה
 הרב סלנט/ דבורה הנביאה
 מרחב ציבורי פתח תקווה
 כרם אברהם
 מרחב ציבורי מלכי ישראל
 שיקום שצ"פים
 אהליאב
 שצ"פ סוכות
 מאה שערים
 מרחב ציבורי צפניה
 מרחב ציבורי רוממה
 שצ"פ פורים
 שוק הבוכרים
 גדרה
 פרויקטים שונים מע"ר צפון

הוצאות מצטברות מע"ר מזרח:

מרחב ציבורי דרך שכם ובש"צ
 תב"ע חניון שער שכם
 פרויקטים שונים מע"ר מזרח

הוצאות מצטברות מתחם תלפיות:

תכנון מרחב ציבורי
 פייר קניג דרום רחוב
 פייר קניג מרכז
 פייר קניג דרום חניון
 פלייס מקינג
 פרויקטים שונים

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

ב. הוצאות מצטברות בגין פרויקטים מיום הקמת החברה: (המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,002	15,758
9,445	9,445
1,025	3,501
4,179	5,402
624	1,047
364	904
<u>28,639</u>	<u>36,057</u>
10,681	14,815
-	3,064
1,696	2,702
-	1,445
443	2,126
<u>12,820</u>	<u>24,152</u>
763,426	846,435
10,374	14,528
<u>773,800</u>	<u>860,963</u>

הוצאות מצטברות מתחם הכניסה לעיר:

תכנון וניהול המרחב הציבורי
 גשר בן דור
 תב"ע הכניסה לעיר
 מיתוג ושיווק
 שיווק מגרשים הכניסה לעיר
 קידום זמינות מגרש K

הוצאות מצטברות בגין שכונות:

מרכזים מסחריים
 דיור ציבורי
 פלייס מקינג כללי
 מגרש חניה עין כרם
 פרויקטים שונים שכונות

סה"כ הוצאות בגין פרויקטים

הפרשה לסיום פרויקטים

ביאור 15 - הוצאות תפעול חניונים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,075	5,549
108	240
52	115
<u>3,235</u>	<u>5,904</u>

עלויות הפעלת חניונים
 הוצאות פחת נכסים בלתי מוחשיים ומתקני חנייה
 עלויות תכנון חניונים שלא יופעלו

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,116	1,447	שירותים מקצועיים
856	944	שכירות, משרדיות ואחזקת משרד
192	312	פרסום ושיווק
310	278	השתלמויות
149	158	פחת
173	129	נסיעות וחניה
161	112	ביטוח
159	133	שונות
<u>3,116</u>	<u>3,513</u>	

ביאור 17 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10	10	עמלות בנק ואחרות
(8)	4	הכנסות ריבית והצמדה
<u>2</u>	<u>14</u>	

הוצאות המימון אינן כוללות הוצאות מימון שמהוונות לנכס בלתי מוחשי.

ביאור 18 - מיסים על ההכנסה

- א. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2018 ו- 2019 הינו 23%.
- ב. שיעור המס החל משנת 2018 עומד על 23%.
- ג. כאמור בביאור 18א, החברה נרשמה כמוסד ללא כוונת רווח לעניין חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1976 וחלות עליה הוראות סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה, החל מיום 1 בינואר 2018 קיבלה החברה אישור מרשות המיסים לסיווג פעילותה העסקית שמטרתה הקמת והפעלת חניונים כ"עוסק".
- ד. לחברה טרם הוצאה שומת מס סופית ממועד הקמת הפעילות העסקית.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

עד ליום 20 בנובמבר 2017 הרשות לפיתוח ירושלים החזיקה בכל אמצעי הבעלות והשליטה בחברה. החל ממועד זה החברה מוגדרת כתאגיד עירוני והינה בשליטה מלאה של העירייה, ראה גם ביאור א1.

א. היתרות בדוח על המצב הכספי כוללות יתרות עם צדדים קשורים, כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,555	19,124
418	40
<u>15,073</u>	<u>19,164</u>

חייבים בגין פרויקטים ואחרים

עיריית ירושלים
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

עיריית ירושלים – קרן היטלים

ספקים, זכאים ויתרות זכות

מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ – ספקים והוצאות לשלם
החברה העירונית אריאל- ספק
עיריית ירושלים- הוצאות לשלם

9,639	4,534
-	13
-	1,243
<u>6,936</u>	<u>5,790</u>

ב. בדוח על הפעילויות כלולות עסקאות עם צדדים קשורים, כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,027	11,944
-	505
-	38
<u>17,027</u>	<u>12,487</u>

הכנסות

עיריית ירושלים
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
החברה העירונית אריאל בע"מ

סכומים ששוחררו מהגבלה ושימשו לפעילות – עיריית ירושלים

קרן היטלים

65,576	68,701
--------	--------

עלות הפעילות

עיריית ירושלים
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
חברה עירונית אריאל בע"מ

2,436	3,431
23,847	20,293
500	1,035
<u>26,844</u>	<u>24,759</u>

הנהלה וכלליות

עיריית ירושלים

61	79
----	----

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - דיווח מגזרי

- א. מגזרי הפעילות בחברה הינם:
 (1) פעילות המלכ"ר;
 (2) הפעילות העסקית חניונים (החל משנת 2018).
- ב. דיווח ראשי:

סה"כ אלפי ש"ח	הפעילות העסקית אלפי ש"ח	פעילות המלכ"ר אלפי ש"ח
133,992	45,370	88,622
126,087	38,688	87,399
3,513	2,045	1,468
14	7	7
1,068	1,068	-
3,310	3,562	(252)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

מחזור הפעילות
 עלות הפעילות
 הוצאות הנהלה וכלליות
 הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
 הוצאות מס
 רווח (הפסד) המגזר

ליום 31 בדצמבר 2019

144,531	67,950	76,581
105,229	62,722	42,507

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

ביאור 21 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. בחודשים פברואר ומרץ 2020, במסגרת ועדת כספים של העריה ובישיבת דירקטוריון של החברה, אושרה הארכה נוספת של הסכם עדן עם העירייה לגבי פעילותה ואופן מימונה, עד ליום 31 בדצמבר 2020. ראה גם ביאור 1 ה.
- ב. ביום 12 במרץ 2020 הושלמה בנייתו של חניון מנורה והוא נפתח לקהל הרחב. בשל משבר הקורונה החניון עובד במתכונת מצומצמת לתושבים בלבד.
- ג. ביום 1 במאי 2020 יצא מנכ"ל החברה לתקופה של הודעה מוקדמת עד ליום 31 ביולי 2020 עקב סיום העסקתו בחברה.
- ד. במהלך חודש מרץ 2020, התפרץ נגיף הקורונה בישראל. בהוראות משרד הבריאות חלק ממקומות העבודה נסגרו ובחלק הוגבלה כמות העובדים. כמו כן, הוטלו מגבלות תנועה רבות. הוראות אלה הביאו לקיטון בפעילות החניונים. נכון למועד עריכת הדוחות הכספיים, הנהלת החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת המצב על תוצאות פעולותיה לשנת 2020.