



Barzily&Co.

Certified Public Accountants
ברזילי ושות', רואי חשבון

דוחות כספיים של

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2024





Barzily&Co.

Certified Public Accountants
ברזילי ושות', רואי חשבון

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-20	באורים לדוחות הכספיים



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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, את 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 ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ברזילי ושות'
רואי חשבון

ירושלים
9 באפריל 2025



מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
דוחות על המצב הכספי
(באלפי שקלים חדשים)

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	באור	
נכסים			
נכסים שוטפים -			
234,713	246,011		מזומנים ושווי מזומנים
63,323	65,065	3	בטוחות סחירות
129,906	88,083	4	מזומנים מיועדים
320,763	426,257	5	משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים
11,829	10,617		לקוחות אחרים
2,974	10,863	6	חייבים ויתרות חובה
763,508	846,896		
נכסים לא שוטפים -			
27,861	31,356		פיקדונות בתאגיד בנקאי לזמן ארוך
2,123	2,121	16	מסים נדחים
6,602	5,943	7	רכוש קבוע, נטו
36,586	39,420		
800,094	886,316		
התחייבויות והון עצמי			
התחייבויות שוטפות -			
471,556	552,275	8	קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים
91,578	74,523	9	זכאים ויתרות זכות
563,134	626,798		
התחייבויות לא שוטפות -			
229	247	10	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
הון עצמי -			
35,246	35,246	12	הון מניות
201,485	224,025		יתרת רווח
236,731	259,271		
800,094	886,316		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

 דן שחר, סמנכ"ל כספים	 גלעד בר אדון, מנכ"ל	 משה ליאון, ראש עיריית ירושלים ויר הדירקטוריון	9 באפריל 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	--	---	--

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
דוחות רווח והפסד
(באלפי שקלים חדשים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
3,025,213	2,168,520		הכנסות מביצוע עבודות
(2,941,351)	(2,107,635)		עלות העבודות שבוצעו
83,862	60,885	13	רווח גולמי
(49,256)	(53,457)	14	הוצאות הנהלה וכלליות
34,606	7,428		רווח תפעולי
20,784	19,650	15	הכנסות מימון, נטו
55,390	27,078		רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,985)	(3,949)	16	מסים על ההכנסה
44,405	23,129		רווח נקי לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

סה"כ הון עצמי	יתרת רווח (הפסד)	הון המניות	
210,432	175,186	35,246	יתרה ליום 1 בינואר 2023
44,405	44,405	-	רווח נקי
			עסקה עם חברה בת של
			עיריית ירושלים להעברת ייצור
			פעילות החשמל *
(18,106)	(18,106)	-	
236,731	201,485	35,246	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
23,129	23,129	-	רווח נקי
			עסקה עם חברה בת של
			עיריית ירושלים להעברת ייצור
			פעילות החשמל *
(589)	(589)	-	
259,271	224,025	35,246	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

* ראה באור 18.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים
(באלפי שקלים חדשים)

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

*2023	2024
44,405	23,129
(159,939)	(48,537)
(115,534)	(25,408)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע

ירידה במזומנים מיועדים

רכישת בטוחות סחירות

תמורה ממכירת בטוחות סחירות

הפקדת פיקדונות בתאגיד בנקאי

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

(976)	(2,847)
196,362	41,823
(24,908)	(39,373)
23,529	38,387
(26,682)	(695)
167,325	37,295

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(פרעון) הלוואה לזמן ארוך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

(454)	(589)
(454)	(589)

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

51,337	11,298
183,376	234,713
234,713	246,011

* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים
(באלפי שקלים חדשים)

ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
*2023	2024	
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
26	-	שינוי בהלוואה לזמן ארוך
(2,095)	2	מסים נדחים
4,170	3,506	פחת
(13)	18	עליה (ירידה) בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
(1,179)	(2,800)	שערוך פקדונות לזמן ארוך
(724)	(756)	שערוך בטוחות סחירות
185	(30)	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(186,190)	(105,494)	(עליה) במשרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים
(3,209)	(6,677)	(עליה) בחייבים ויתרות חובה ולקוחות אחרים
176,921	80,719	עליה בקבלני משנה, ספקים ונותני שירותים
(147,646)	(17,055)	(ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(160,124)	(48,507)	
(159,939)	(48,537)	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

* סווג מחדש.

פעילות השקעה ומימון שלא במזומן - נספח ב'

בשנת 2023 הועברה פעילות ייצור וחשמל לחברה אחות ללא תמורה (ראה גם באור 18).
להלן הנכסים וההתחייבויות שהועברו (ונגרעו מספרי החברה):

33,391	רכוש קבוע
(7,723)	הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך
(7,562)	התחייבות מס נדחה
18,106	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024
(באלפי שקלים חדשים)

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, מנהלת ומבצעת החברה באמצעות מנהלי פרויקטים, קבלנים, מתכננים ויועצים, פרויקטים ברחבי ירושלים ובמטרופולין בתחום התחבורה, תשתיות, פיתוח אורבני, בינוי מוסדות חינוך וציבור ועוד, בתמורה להחזר מלוא העלויות, בתוספת תקורה בהתאם לשיעור שנקבע בין הצדדים. במסגרת פעילות זו, פועלת החברה כזרוע ארוכה של עיריית ירושלים ומשרד התחבורה.

2. 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 פעלה להקמת הארכות של הקו הקיים באזור נווה יעקב מצד אחד ובאזור של הר הרצל (כיום תחנה סופית) ועד לבית החולים הדסה עין כרם (תחנה סופית עתידית) מצד שני. עבודות הארכת הקו (אינפרא 1) הסתיימו בשנת 2021 ונמסרו לזכיון לצורך ביצוע העבודות שבאחריותו (אינפרא 2). הפעלת הקו התבצעה במהלך חודש פברואר 2025. בשנת 2017 החלה החברה בביצוע מקטעים שונים של הקו הירוק בתכנון ובשיתוף צוות תכנית אב לתחבורה, הקו הירוק עתיד להתחיל מאוניברסיטת הר הצופים ועד לשכונת גילה. בשנת 2022 החלה החברה גם בביצוע מספר מקטעים של הקו הכחול, לרבות עבודות קידום זמינות, הקו הכחול עתיד לעבור משכונת רמות ועד לשכונת גילה, כאשר לשלושת הקווים יהיו תחנות משותפות. נכון לתאריך הדוחות הכספיים, כלל מקטעי הקו הירוק הסתיימו, למעט מקטע בר אילן המצוי במע"ר החרדי, שסובל מההתפרעויות וונדליזם קיצוני מדי יום על ידי פלג מפגינים שמתנגד שהקו יעבור במע"ר. במהלך שנת הדוח, בצעה את מרבית מקטעי הקו הכחול, וצפויה להתחיל בביצוע המקטעים האחרונים שנותרו (לרבות הקו הסגול) במהלך שנת 2025. הקו הירוק והארכת הקו האדום הינם באורך של כ-27 ק"מ, והקו הכחול הינו באורך של כ-31 ק"מ. הקווים כוללים בחלק מהמקטעים עבודות הנדסיות מורכבות.

3. פעילות כיתות לימוד - בשנת 2014 החלה החברה בפעילות עבור מינהל החינוך בעיריית ירושלים לצורך ייזום, 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 כ-1 מיליארד ש"ח שעתידיה לממן בינוי של כ-1,500 כיתות לימוד בעיר בשיתוף עם תקציבים נוספים שהוקצו על ידי משרד החינוך. עד סוף שנת 2024, מסרה החברה במצטבר כ-720 כיתות לימוד, גני ילדים ומעונות יום במזרח ובמערב העיר.

4. פעילות עבור רשות מקרקעי ישראל ואחרים - במסגרת פעילות זו, החברה מבצעת ניהול עבודות תכנון, סיוע לשיווק ועבודות פיתוח באזור ירושלים עבור רשות מקרקעי ישראל בשכונת מורדות ארנונה ורמת שלמה. בנוסף, החברה מקדמת בימים אלו פרויקטים נוספים עבור רשות מקרקעי ישראל של פיתוחי שכונות חדשות בעיר.

5. פעילות ייצור חשמל - בשנת 2011 החלה החברה בפעילות ייצור חשמל באמצעות מערכות סולאריות. החברה שכרה גגות של מבני ציבור מעיריית ירושלים, עליהם התקינה מערכות סולאריות לייצור חשמל אותו היא מכרה לחברת חשמל על פי הסכמים ארוכי טווח שנחתמו עימה. לחברה היו 122 מערכות פעילות על גגות מבני ציבור שונים ברחבי העיר. כמו כן, בשנת 2018 החל ייצור החשמל במערכת שהותקנה על גג אצטדיון טדי. בשנת 2023 הועברה פעילות ייצור החשמל לחברת

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024
(באלפי שקלים חדשים)

1. כללי (המשך)

- עדן - החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ (להלן: "חברת עדן"). ראה באור 18.
6. 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, אשר נפתחה לתנועה במהלך חודש אוקטובר 2023, פיתוח הרחובות הסובבים את הכניסה לעיר ופיתוח שטחים מסחריים. היקף הפרויקט מוערך בכ- 1.4 מיליארד ש"ח.
- ג. ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות המתקפות על ישראל והמצב הביטחוני, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") וכתוצאה מכך קבעה ויצרה הגבלות שונות כגון: איסור העסקת עובדי הרשות הפלסטינית, מחסור בעובדים זרים ושירות מילואים של רבים מענף הבניה עובדי החברה ונותני השירותים שלה, לפיכך למלחמה הייתה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה לשנת 2024 והחברה צופה שיפור בהיקף הפעילות בשנת 2025.

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 שנה ממועד השקעתם ושלגביהם לא קיימת מגבלת שימוש עם שיעור ריבית בין 3.3% ל- 4.9% ליום 31 בדצמבר 2024 ובין 0.63% ל- 5.3% ליום 31 בדצמבר 2023.
- 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. הפקדונות נושאים ריבית שנתית של עד 4.9%-ו 5.3% לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה.
- ה. פקדונות לזמן ארוך -
 פקדונות שתקופתם המקורית עולה על שנה ממועד ההשקעה.
- ו. רכוש קבוע -
 הרכוש הקבוע מוצג בדוח הכספי 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
25-33	מחשבים ותוכנות
בהתאם לתקופת השכירות	שיפורים במושכר

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024
(באלפי שקלים חדשים)

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. 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.

ח. 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, שמימוש צפוי. המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר מסים אלו ייזקפו לדוח רווח והפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר בתוקף בתאריך הדוח. 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 מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים יסווגו במלואם כנכסים לא שוטפים או כהתחייבויות לא שוטפות.

ט. הוצאות הנהלה, כלליות ומימון - נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

י. 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 לתאריך הדוח. הפרשי שער והצמדה נזקפים לרווח והפסד עם התהוותם. להלן נתונים על מדדי המחירים לצרכן ושערי חליפין:

מדד המחירים לצרכן* - ידוע	מדד המחירים לצרכן* - בגין	שער החליפין היציג של דולר ארה"ב	
112.8	123.4	3.647	ליום 31 בדצמבר 2024
109.1	119.5	3.627	ליום 31 בדצמבר 2023
%	%	%	שיעור השינוי לשנה שהסתיימה ביום:
3.42	3.24	0.55	31 בדצמבר 2024
3.34	2.96	3.07	31 בדצמבר 2023

* לפי מדד בסיס 2010.

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, פיקדונות 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.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024
(באלפי שקלים חדשים)

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י"א. העברת פעילות ייצור חשמל - בשנת 2023 הועברה פעילות ייצור החשמל לחברה אחות. הנכסים וההתחייבויות שקשורים לפעילות המועברת נמחקו מספרי החברה כנגד קיטון בהון העצמי. ראה גם ביאור 18.

י"ב. 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 מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

3. בטוחות סחירות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
32,588	33,894
18,405	18,851
12,330	12,320
63,323	65,065

אגרות חוב קונצרניות

אגרות חוב ממשלתיות בריבית קבועה

אגרות חוב ממשלתיות צמודות למדד המחירים לצרכן

4. מזומנים מיועדים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
113,999	80,000
13,234	5,500
2,673	2,583
129,906	88,083

פיקדון קבלנים (1)

פיקדון מבני חינוך (2)

פיקדון ספורטק (3)

(1) פיקדון בגין כספים שנוכו על ידי החברה מקבלני המשנה עד לסיום הפרויקטים. הסכומים מוחזקים עד לתשלומם בפיקדון בתאגיד בנקאי.

(2) פיקדון בגין מקדמות שהתקבלו מעיריית ירושלים בגין פרויקט כיתות לימוד של מנהלת מבני חינוך. הסכומים מוחזקים בפיקדון בתאגיד בנקאי עד לביצועים בפועל ומשוחררים בהתאם לכך. בשנת 2023 הושבו לבקשת עריית ירושלים 116 מיליוני ש"ח.

(3) פיקדון מכספי תרומה לבניית הספורטק.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024
(באלפי שקלים חדשים)

5. משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
156,324	247,955	משרד התחבורה
122,405	141,280	עיריית ירושלים
42,034	37,022	הרשות לפיתוח ירושלים ועדן חברה לפיתוח כלכלי בירושלים
320,763	426,257	

ב. החברה תלויה בתשלומי משרד התחבורה, עיריית ירושלים, הרשות לפיתוח ירושלים וחברת עדן על מנת שתוכל לשלם לקבלני המשנה שביצעו את העבודות עבורם.

6. חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
-	7,218	פקיד שומה
1,084	1,887	מקדמות לספקים
1,030	1,257	מוסדות
860	501	הוצאות מראש
2,974	10,863	

7. רכוש קבוע, נטו

מחשבים ותוכנות	ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר	סה"כ	
2,992	1,660	13,190	17,842	יתרה ליום 1 בינואר 2024
2,667	39	141	2,847	תוספות במשך השנה
5,659	1,699	13,331	20,689	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(2,291)	(719)	(8,230)	(11,240)	<u>פחת שנצבר</u>
(760)	(87)	(2,659)	(3,506)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(3,051)	(806)	(10,889)	(14,746)	תוספות במשך השנה
2,608	893	2,442	5,943	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
700	941	4,961	6,602	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2024
				רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2023

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024
(באלפי שקלים חדשים)

8. קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
471,044	551,801	חשבונות פתוחים
512	474	המחאות לפרעון
<u>471,556</u>	<u>552,275</u>	

9. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
60,611	49,424	הפרשה לגמר, בדק ואחריות (1)
23,087	20,488	מקדמות (2)
2,046	2,324	עובדים ומוסדות בגינם (3)
4,538	2,227	הוצאות לשלם
60	60	הפרשה לתביעות משפטיות (4)
1,236	-	פקיד שומה
<u>91,578</u>	<u>74,523</u>	

- (1) החברה מפרישה לגמר, בדק ואחריות בשל סיכונים לתשלום שהחברה תאלץ לשאת בגין ליקויים אפשריים שהתגלו בפרויקטים שהחברה מסרה.
- (2) מקדמות נטו לספקים.
- ובנוסף, מקדמות ממנהלת מבני חינוך בעיריית ירושלים בפרויקט כיתות לימוד. ראה באור 4(1).
- (3) היתרה כוללת סך של כ- 1,404 אלפי ש"ח וכ- 1,131 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 בהתאמה, בגין הפרשה לחופשה וכ- 725 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, בגין הפרשה לימי מחלה.
- (4) ראה באור 11 - תביעות משפטיות.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024
(באלפי שקלים חדשים)

10. התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
383	409	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד
(154)	(162)	יעודה לפיצויים
<u>229</u>	<u>247</u>	

ב. התחייבות 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 בדוח על המצב הכספי. 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 לתאריך הדוח. כספי היעודה ניתנים למשיכה בכפוף למילוי ההתחייבויות שנקבעו בחוק לפיצויי פרישה ופיטורים, התשכ"ג - 1963.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024
(באלפי שקלים חדשים)

11. תביעות משפטיות

להלן פרוט התביעות התלויות ועומדות כנגד החברה:

- א. **ת"א 7163-05 עיריית ירושלים נ' גולובנצ'יק 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 רשלנות החברה ואחרים. בשנת 2020 ניתן פסק דין 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. עיריית ירושלים הגישה ערעור לבית המשפט העליון ובפסק דין של העליון נקבע כי התיק יוחזר לבית המשפט המחוזי לצורך הנמקת פסק דינו. בפברואר 2022 בימה"ש המחוזי נתן פס"ד מנומק בו הוא חזר על טענותיו מפסק הדין המקורי לרבות דחיית התביעה כנגד מוריה ופסיקת הוצאות ושכ"ט עו"ד. במרץ 2022 העירייה הגישה ערעור לעליון על פסק הדין המנומק.
- לאחר תאריך המאזן, ב- 3 במרץ 2025 התקיים דיון בערעור וב- 17 במרץ 2025 הודיעה העירייה לבית המשפט כי היא מקבלת את המלצת בית המשפט וחוזרת בה מהערעור. ב- 18 במרץ 2025 ניתן פסק דין אשר דחה את הערעור ללא צו להוצאות.

- ב. **ת"א 46112-12-20 הוועד לשמירה על בתי הקברות המוסלמים בירושלים נ' עיריית ירושלים ואח':**
- בדצמבר 2020, הוגשה בקשה לצו מניעה זמני נגד עבודות שמבצעת מוריה עבור הרשות לפיתוח ירושלים ועיריית ירושלים להכשרת שצ"פ בסמוך לשער האריות בעיר העתיקה. המבקש טוען שקיימים בחלקה בה מבוצעות העבודות, שהיא חלק מגן לאומי סובב חומות ירושלים, קברים שהם חלק מבית הקברות הסמוך לחלקה, וכי הבעלות בחלקה איננה של עיריית ירושלים אלא של הווקף המוסלמי. ביום 24 בדצמבר 2020 נעתר בית משפט השלום לבקשה לצו מניעה זמני. במהלך שנת 2021 נעתר בית משפט השלום לבקשת הנתבעות, עיריית ירושלים, מוריה והרט"ג לביטול צו המניעה הזמני נוכח עבודות קבורה שהתבצעו בחלקה, בתקופה שבה היה הצו בתוקף, התובעת הגישה במהלך השנה בקשות רשות ערעור על ביטול הצו הזמני, שהאחרונה ביניהן נדחתה ע"י ביהמ"ש המחוזי, בדצמבר 2021 הוגש כתב התביעה העיקרי בו בקשה לצו מניעה קבוע. תצהירי עדות ראשית הוגשו באפריל 2023. באפריל וביוני 2024 התקיימה ישיבות הוכחות בתביעה סיכומי התובע הוגשו בנובמבר 2024 וסיכומי הנתבע הוגשו בפברואר 2025, נכון להיום החברה ממתינה למתן פסק דין. לאור העובדה שמדובר בצו מניעה ולא בסעד כספי, לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024
(באלפי שקלים חדשים)

11. תביעות משפטיות (המשך)

- ג. **ת"א 41899-02-21 קרסו - אקה - מטעמית בע"מ נ' א. ושאחי הנדסה ובניה בע"מ ואח':**
בפברואר 2021 הגישה התובעת, חברה שיזמה הקמת פרויקט מגורים ברחוב שמגר בשם "פסגות ירושלים", תביעה לצו עשה כנגד נתבעים שונים ובהם עיריית ירושלים לתיקון ליקויי רטיבות שנגרמו לטענתה בחניון ובמחסנים בפרויקט. אחת מהאפשרויות הנטענות בכתב התביעה היא כי עבודות ציבוריות המתקיימות על ידי עיריית ירושלים (ולמעשה על ידי החברה) גרמו לליקויי הרטיבות נשוא התביעה. מוריה איננה צד לתביעה שהוגשה אך בישיבת קדם המשפט שהתקיימה ביום 6 באוקטובר 2021 ציין בית המשפט כי הוא ישקול את צירוף מוריה להליך וכן הורה לב"כ העירייה להודיע בדבר עמדת מוריה בנוגע להשתתפות בהליך גישור שיתקיים בין הצדדים. מוריה נענתה להמלצת בית המשפט והסכימה להשתתף בהליך הגישור. בינואר 2022 התקיימה ישיבת גישור ראשונה בפני המגשר עו"ד ארנון בן יאיר ובה עלתה האפשרות למנות מומחה מוסכם בתחום האיטום כדי שיבחן את המקור לליקויי הרטיבות בפרויקט ואכן הוסכם ומונה מומחה. בדצמבר 2023 הוגשה חוות דעתו של המומחה שקבע שהעירייה והחברה אינן אחראיות לנזקי הרטיבות. הליך הגישור נמשך, כאשר בד בבד הוגשה נגד התובעת בבית המשפט המחוזי בירושלים תביעה של נציגויות הדיירים בפרויקט (תביעה שמוריה אינה צד לה) בפברואר 2025 חתמו הצדדים על מתווה להמשך הליך הגישור נוכח התביעה החדשה שהוגשה. להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, במידה והליך הגישור לא יצלח, תצורף מוריה כצד להליך בבית המשפט, יחד עם זאת, הגישור ובחינת המומחה ככל שיעלו מעורבות של החברה בליקויים, הנ"ל ישויך לפרויקט ספציפי שכולל ביטוח שיופעל במידת הצורך, לאור האמור החברה הפרישה בדוחות הכספיים עבור שכ"ט היועמ"ש המטפל בתיק.
- ד. **ת"א 14374-04-23 עלאא סלאמן ואח' נ' עיריית ירושלים ואח':**
התובעים תוקפים את הדוח האקוסטי ואת המיגון האקוסטי שבוצע בכביש בגין בטענות של ירידת ערך דירתם ורעש בלתי סביר. הוגש כתב הגנה מטעם החברה. להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה.
- ה. **ת"א 72323-07-23 סומירה נ' מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ ואח':**
תביעה לצו עשה ותביעה נזיקית על סך 50 אלפי ש"ח בגין התחייבות מנהל הפרויקט (נתבע 2) לייעוד חלק מהמקרקעין של התובע לטובת סלילת כביש. המחלוקת היא על פרשנות הסכם שנערך בין התובע לבין מנהל הפרויקט ללא ליווי משפטי. בין הצדדים התנהל הליך גישור שהסתיים בהסכמות לפיהן החברה תשלם 141,600 ש"ח ובנוסף תבצע את התחייבויותיה כלפי התובע ותישא בשכר טרחת המגשר. ביולי 2024 ניתן תוקף של פסק דין להסכם הגישור, החברה שילמה את התחייבויותיה בשנת הדוח.
- ו. **ת"א (מחוז י-ם) 40797-09-23 מגנזי תשתיות בע"מ נ' מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ:**
תביעה על סך 12,896,063 ש"ח בגין טענות לסכומי כסף שמגיעים לתובעת בקשר לעבודות שביצעה במסגרת פרויקט סלילת תוואי הרכבת הקלה בגבעת רם 3. מטעמה של החברה הוגש כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד על סך 15,000,000 מליון ש"ח, טרם הוגש כתב הגנה על ידי הצד השלישי.
- ז. **ת"א 52794-06-24 (שלום י-ם) שלומי עינן כהן ואח' נ' דליה אליאספור בע"מ ואח' נ' מוריה ואח':**
תביעה על סך 864,404 ₪ שהוגשה ביוני 2024 בגין מסירת דירות באיחור לרוכשים. בנובמבר 2024 הוגשה הודעת צד שלישי מטעם היזם כנגד החברה, במסגרתה נטען כי ככל שהיזם יחויב בתשלום הפיצוי לרוכשים, הוא זכאי לשיפוי מטעם מוריה, עקב מסירת השטחים לידיו והשלמת עבודות הפיתוח באיחור על ידי החברה. החברה טרם הגישה כתב הגנה מטעמה. להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024
(באלפי שקלים חדשים)

11. תביעות משפטיות (המשך)

ח. החברה העמידה את יתרת ההפרשה לתביעות משפטיות ליום 31 בדצמבר 2024 על סך כ-60 אלפי ש"ח.

12. הון מניות

מספר המניות	
מונפק ונפרע	רשום
33,999,994	34,999,994
6	6
34,000,000	35,000,000

הרכב לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023:
מניות הנהלה א' בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

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.

13. רווח גולמי מביצוע עבודות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
2,962,461	2,138,450
(2,882,208)	(2,078,926)
80,253	59,524
60,124	30,070
(57,772)	(28,709)
2,352	1,361
2,628	-
(1,371)	-
1,257	-
83,862	60,885

משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים*

הכנסות מביצוע עבודות
עלות עבודות שבוצעו

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

הכנסות מביצוע עבודות
עלות העבודות שבוצעו

מערכות סולאריות**

הכנסות ממכירות חשמל
עלות הפקת חשמל***

רווח מביצוע עבודות

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024
(באלפי שקלים חדשים)

13. רווח גולמי 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 וחברת עדן -
עבור העבודות, מוחזרות לחברה מלוא הוצאותיה הישירות בתוספת תקורה בשיעור שנקבע בין הצדדים.

** בשנת 2023 הועברה פעילות החשמל לחברת עדן. ראה באור 18.

*** בשנת 2023 כולל פחת בגין מערכות סולאריות בסך של כ- 845 אלפי ש"ח. ראה באור 18.

14. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
29,308	31,092	שכר ונלוות
7,312	8,422	משרדיות ואחרות
3,325	3,506	פחת
3,401	3,357	יועצים מקצועיים
2,553	3,239	אחזקת רכב
2,922	2,604	דמי שכירות ואחזקת מבנה
597	739	פרסום
338	498	תקשורת, הדפסות ודואר
(500)	-	עדכון הפרשה בגין תביעות משפטיות
<u>49,256</u>	<u>53,457</u>	

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024
(באלפי שקלים חדשים)

15. הכנסות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
18,842	17,804	הכנסות מימון מפקדונות בבנקים
2,116	1,838	הכנסות מימון מבטוחות סחירות, נטו
(13)	8	הכנסות (הוצאות) מימון אחרות, נטו
(161)	-	הוצאות מימון בגין הלוואה מתאגיד בנקאי
<u>20,784</u>	<u>19,650</u>	

16. מסים על ההכנסה

(1) הרכב ההוצאה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
(13,080)	(3,947)	הוצאות מסים שוטפים
2,095	(2)	הכנסות מסים נדחים
<u>(10,985)</u>	<u>(3,949)</u>	

(2) הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
2,123	2,121	הפרשי עיתוי אחרים

(3) שיעורי מס חברות -
מס החברות הינו 23%.

(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) שומות מס הכנסה -
לחברה הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024
(באלפי שקלים חדשים)

17. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים

עיריית ירושלים וגופים קשורים -

- א. הכנסות מביצוע עבודות השנה בסך של 531,028 אלפי ש"ח, אשתקד בסך של 830,271 אלפי ש"ח.
- ב. הוצאות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה השנה בסך של כ- 40 אלפי ש"ח, אשתקד בסך של כ- 42 אלפי ש"ח.
- ג. יתרות חובה ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 177,976 אלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של 164,439 אלפי ש"ח.
- ד. יתרות מקדמות ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 4,272 אלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של 13,903 אלפי ש"ח.

18. העברת פעילות ייצור חשמל

על פי הסכם שנחתם בין מוריה ובין עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ (להלן: "עדן"), חברה בבעלות מלאה של עיריית ירושלים (חברת אחות של מוריה), ביום 31 במרץ 2023 הועברה פעילות ייצור החשמל מהחברה לעדן ללא תמורה. הנכסים וההתחייבויות השייכים לפעילות ייצור החשמל שהועברו כוללים רכוש קבוע, הלוואה מתאגיד בנקאי והתחייבות מסים נדחים. ביום 14 בספטמבר 2023, התקבלה החלטת מיסוי מרשויות המס ונקבע כי הסכם העברת פעילות ייצור החשמל עומד בתנאים הנדרשים ועל כן העברת הפעילות אינה חייבת במס בהתאם לסעיף 105ב לפקודת מס הכנסה.