

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הפעילויות
6	דוחות על השינויים בנכסים, נטו
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-35	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") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות על הפעילויות, הדוחות על השינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לשנים 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 מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, זאת בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


רואי חשבון
A Firm in the Deloitte global network

ירושלים, 22 באפריל, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
18,393	13,854	3
(*)79,411	63,768	4
97,804	77,622	
(**)10,233	29,475	5
52,959	51,958	6
87,147	82,687	7
248,143	241,742	

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים בגין פרויקטים ואחרים

רכוש לא שוטף

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

רכוש קבוע, נטו

נכסים בלתי מוחשיים, גטו

(*) ראה ביאור 2 י"א.
(**) סווג מחדש, ראה ביאור 2 י"ב.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
54,966	28,322	8
5,561	-	9
6,713	8,563	10
67,240	36,885	

התחייבויות שוטפות

ספקים, זכאים ויתרות זכות
הלוואות לזמן קצר
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

87,197	84,335	10
-	-	11
87,197	84,335	

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

12

שעבודים וערבויות

(**)	(**)	13
34,446 (*)	34,446	1 ז'

נכסים, נטו

הון המניות
פרמיה

נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה:

(127,548)	(119,050)
140,106	134,645
12,558	15,595

לשימוש לפעילות

שהושקעו בנכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים

46,702	70,481
--------	--------

נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה:

93,706	120,522
--------	---------

248,143	241,742
---------	---------

(*) ראה ביאור 2 י"א.

(**) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

רו"ח ליאת שמחיוף
סמנכ"ל כספים

עידו הרשקוביץ
מנכ"ל

משה ליאון
ראש עיריית ירושלים
ויו"ר הדירקטוריון

22 באפריל, 2025

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
מחזור הפעילות:			
47,571	43,887	14	הכנסות
33,083	41,360	15	הכנסות מפרויקטים עסקיים
78,875	36,810		סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעילות - עיריית ירושלים
939	291		הכנסות מהקמת חניונים
<u>160,468</u>	<u>122,348</u>		
עלות הפעילות:			
116,874	71,759	16	הוצאות בגין פרויקטים
939	291	7	עלויות הקמת חניונים
4,420	4,300		שכר עבודה ויועצים
21,440	23,516	17	הוצאות תפעול פרויקטים עסקיים
1,910	2,384		הוצאות תכנון ופיתוח
<u>145,583</u>	<u>102,250</u>		
14,885	20,098		הכנסות נטו מפעילות
<u>8,482</u>	<u>8,936</u>	18	הוצאות הנהלה וכלליות
6,403	11,162		הכנסות נטו לפני מימון ומסים
5,366	5,894	19	הוצאות מימון, נטו
929	2,306	20	מסים על הכנסה
<u>108</u>	<u>2,962</u>		הכנסות נטו לשנה

הביאורים המצורפים 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						
		נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה	שהושקעו נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים	לשימוש לפעילות	פרמיה	הון המניות
סה"כ אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,017	37,704	97,824	(85,511)	-	(**)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
תוספות במהלך השנה:						
גביית היטלים עיריית ירושלים - ראה						
88,010	88,010	-	-	-	-	ביאור 1ה'
108	-	-	108	-	-	הכנסות נטו לשנה
34,446	-	-	-	34,446 (*)	(**)	הנפקת מניות - ראה ביאור 1ח'
גריעות במהלך השנה:						
סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש						
(78,875)	(78,875)	-	-	-	-	לפעילות
סכומים שהושקעו בנכסים קבועים ונכסים						
-	(137)	50,790	(50,653)	-	-	בלתי מוחשיים
-	-	(8,508)	8,508	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
93,706	46,702	140,106	(127,548)	34,446	(**)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
תוספות במהלך השנה:						
גביית היטלים עיריית ירושלים - ראה						
60,664	60,664	-	-	-	-	ביאור 1ה'
2,962	-	-	2,962	-	-	הכנסות נטו לשנה
גריעות במהלך השנה:						
סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש						
(36,810)	(36,810)	-	-	-	-	לפעילות
סכומים שהושקעו בנכסים קבועים ונכסים						
-	(75)	4,447	(4,372)	-	-	בלתי מוחשיים
-	-	(9,908)	9,908	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
120,552	70,481	134,645	(119,050)	34,446	(**)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) ראה ביאור 2 י"א.

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

108	2,962
(76,717)	(32,153)

(76,609)	(29,191)
----------	----------

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

הכנסות נטו לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

(164)	(117)
(9,210)	(4,455)

(9,374)	(4,572)
---------	---------

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

גידול בהלוואות לעובדים

גידול ברכוש קבוע, פיקדונות ליסינג ובנכסים בלתי מוחשיים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

79,013	36,885
958	600
(150)	(8,261)

79,821	29,224
--------	--------

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

עיריית ירושלים

קבלת הלוואות לזמן קצר, נטו

פירעון הלוואה לזמן ארוך, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(6,162)	(4,539)
---------	---------

24,555	18,393
--------	--------

18,393	13,854
--------	--------

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,508	9,908
61	-
230	1,088
(78,876)	(36,810)
(70,077)	(25,814)
(6,863)	20,305
223	(26,644)
(6,640)	(6,339)
(76,717)	(32,153)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת
שערוך הלוואה לזמן קצר
שערוך הלוואה לזמן ארוך
סכומים ששוחררו מהגבלה ושימשו לפעילות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים בגין פרויקטים ואחרים
גידול (קיטון) בספקים, זכאים ויתרות זכות

נספח ב' - פעולות שאינן במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,997	23,779
41,580	-
(7,134)	-

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

גידול ברכוש קבוע בשל קליטת גגות סולאריים - ראה ביאור ח'1

הלוואה בשל קליטת גגות סולאריים - ראה ביאור ח'1

הביאורים המצורפים 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 תוכניות 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 - "מע"ר מרכז") - בהתאם להסכם מיום 4 בספטמבר 2001.
 - (2) צפון מרכז העיר ירושלים (להלן - "מע"ר צפון") - בהתאם להסכם מיום 27 ביולי 2005 שתקפו החל מיום 1 בינואר 2005.
 - (3) מזרח מרכז העיר ירושלים (להלן - "מע"ר 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 ואינו מוגבל בזמן.
- 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 חלקה של עדן בגבייה בפועל הינו סך של כ 902 מ' ש"ח. בהתאם להסכם מע"ר מרכז ותלפיות, העברתן של אגרות הבניה לעדן כפופה לאישור הפרויקטים ע"י העירייה.
- הסכומים שנגבים בפועל נרשמים כהעברה מהעירייה בנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה וסכומים שמנוצלים בפועל על ידי החברה נרשמים כשחרור מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה לפעילות.
- החברה ועיריית ירושלים חותמות מעת לעת על הארכות להסכמי הפעילות והמימון של החברה, בחודש דצמבר 2024 אושרה בישיבת דירקטוריון ובמועצת העיר הארכה נוספת שעניינה פעילות החברה בארבעת המע"רים ותוקפה עד ליום 31 בדצמבר 2025.
- 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)

ו. פעילות עסקית:

(1) חניונים:

ביום 22 בנובמבר 2017, התקבל אישור מרשות המסים לסיווג פעילות החניונים כ"עוסק" לעניין מע"מ.

תוקף שינוי הסיווג ממלכ"ר לעוסק ניתן תחילה עד ליום 31 בדצמבר 2020, וביום 9 בדצמבר 2020 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:

(2) 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.

(3) חניון בצלאל:

החניון נבנה 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.

בחודש אוגוסט 2021 הסתיימה הקמת החניון והוא נפתח לפעילות.

(4) חניון מנורה:

החניון נבנה בקמפוס ירושלים לאומנויות, 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.

בחודש מרץ 2020 הסתיימה הקמת החניון והוא נפתח לפעילות.

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

ו. פעילות עסקית: (המשך)

(5) מגרשי חניה ציבוריים:

במסגרת הסכם מסגרת 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, בהתאם להסכם בגין כל מגרש יש לחתום על נספח הפעלה ספציפי.

לחברה נספחים חתומים בתוקף על שמונה מגרשים תוקפו של כל אחד מהנספחים הינו למשך 5 שנים מיום החתימה. עם תום תקופת ההתקשרות, החברה רשאית לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת ההתקשרות.

ביום 4 בספטמבר 2023, נחתמו הארכות תוספת לנספחים החתומים של שני מגרשים: חניון הניסוי וחניון שער שכם.

נכון למועד חתימת הדוח על המצב הכספי, החברה מפעילה חמישה מגרשי חניה כלהלן: שער שכם החל מיום 12 במאי 2019, הניסוי החל מיום 26 במאי 2019, אגרון החל מיום 1 במרץ 2021, בית הדפוס החל מיום 1 באוגוסט 2022 וחניון מקור חיים-הרכבים החל מיום 17 במרץ 2025.

ביום 24 במאי 2023, נמסרה החזקה במגרש חניון מסילת ישרים לצד שלישי על ידי עיריית ירושלים לאחר שזכה במכרז שפרסמה העירייה לחכירת המגרש ולהקמת מבנה למגורים, מסחר, חניון ושטחים נלווים. החל מאותו יום החברה המשיכה להפעיל את החניון כחניון ציבורי כפי שהפעילה אותו בעבר אך עם זאת, הצד השלישי זכאי לתמורה בשיעור של 25% מהכנסות החניון.

ביום 27 בפברואר 2024, החברה הפסיקה את פעילותה בחניון מסילת ישרים ופירקה את כל הציוד ומתקני החניה שהיו מוצבים בחניון.

שלושה מגרשים טרם מופעלים על ידי החברה ואין צפי להפעלתם: בית הכרם/זיו, הנביאים והר ציון.

ביום 10 בדצמבר 2024 נחתם הסכם בין החברה לעירייה לצורך הקמת חניון בשכונת מקור חיים בעיר ירושלים. בהתאם לתנאי ההסכם, החברה תקים 2 קרוסלות חניה ותנהל את המגרש הכולל כ-28 מקומות חניה בקרוסלות וכ-64 מקומות חניה במגרש. החברה תהיה רשאית לנהל ולהפעיל את החניון למשך תקופה של חמש שנים אשר תחל במועד שייקבע בין הצדדים. בתום התקופה, תשיב החברה את ניהול והפעלת המגרש לעירייה. הפעלת החניון החלה לאחר תאריך המאזן ביום 17 במרץ 2025.

להסכמים נוספים שנחתמו לאחר תאריך המאזן ראה באור 23 ג.

(6) 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 2025.

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

ז. הרחבת הפעילות העסקית:

בחודש ינואר 2021 ניתן אישור מרשות המסים להרחבת פעילותה העסקית של החברה לתחומים נוספים כמפורט להלן:

(1) גגות סולאריים:

(א) במסגרת ההסכם שנחתם עם העירייה ביום 14 בספטמבר 2021, העירייה מעמידה גגות של נכסים נבחרים לרשות החברה למטרת תכנון, ביצוע הקמה, חיבור, תחזוקה והפעלה של מתקנים סולאריים פוטו-וולטאים במימון החברה לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים בלבד שתחילתה במועד תחילת עבודות ההתקנה על גבי כל אחד מן הגגות ובכפוף לכך שעבודות ההתקנה יחלו בתוך 5 שנים ממועד חתימת ההסכם.

(ב) הנפקת מניות תמורת קליטת גגות סולאריים מחברת מוריה:

ביום 14 בספטמבר 2023, נחתמה החלטת מיסוי בהסכם - פיצול לפי סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה. ההחלטה התקבלה לאור בקשת החברה, חברת "מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ" (להלן - "מוריה") ועיריית ירושלים לביצוע שינוי מבנה שבמסגרתו חברת מוריה תעביר את כלל פעילות בתחום ייצור החשמל (להלן - "הפעילות") לחברה ללא תמורה ובדחיית מס, זאת החל מיום 31 במרץ 2023 והכל בהתאם להוראות סעיפים 105ט ו- 105א(1) וחלק 2 לפקודת מס הכנסה. המטרה העיקרית של שינוי המבנה היא לאפשר ניהול ותפעול מאוחד של פעילות ייצור החשמל.

חברת מוריה מהווה זרוע ביצוע עירונית לעבודות מתחום ניהול התכנון, התשתית הפיתוח ובניית מבני ציבור עבור עיריית ירושלים, לרבות בתחום ייצור החשמל באמצעות מערכות סולאריות ומכירתן לחברת החשמל. כמו החברה, גם חברת מוריה מוחזקת במלואה על ידי עיריית ירושלים.

לצורך יישום החלטת המיסוי לעיל, ביום 2 בנובמבר 2023 נחתם הסכם בין החברה לבין חברת מוריה. בהתאם להסכם, הנכסים וההתחייבות המיוחסים לפעילות בתחום ייצור החשמל יועברו ו/או יומחו ו/או יוסבו על פי מצבם כמו שהם במועד החתימה על ההסכם, בתמורה להקצאת מניות על ידי חברת עדן לעיריית ירושלים, בהתאם לשווי החברה אשר נקבע בהערכת שווי חיצונית בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה וללא תמורה כספית.

בהתאם להערכת השווי שבוצעה, החברה הנפיקה 165 כנגד קבלת נכסים אשר שוויים ההוגן ליום ההעברה הוערך ב-41,580 אלפי ש"ח והלוואות אשר הומחו לחברה בסך 7,134 אלפי ש"ח.

נכון למועד הדו"חות הכספיים, החברה מתפעלת פאנלים סולאריים על 138 גגות של מבני ציבור עירוניים.

(2) עמדות טעינה:

החברה מתכננת, מקימה ומפעילה עמדות טעינה מהירות (DC) ועמדות טעינה איטיות (AC) לרכבים חשמליים במרחב הציבורי בירושלים ובחניונים ציבוריים אשר בניהולה בהתאם למיפוי צרכים שבוצע. הפעלת עמדות הטעינה אשר התקנתן הסתיימה החלה משנת 2021.

במסגרת הסכמים שנחתמו עם המדען הראשי במשרד האנרגיה, החברה תקבל מענקים על סך של כ-1,373 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים התקבל סכום של כ-1,326 אלפי ש"ח. כמו כן, במסגרת ההסכם, החברה העמידה ערבות בסכום של כ-93 אלפי ש"ח.

בהתאם להסכם החברה התחייבה להפעיל את העמדות לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים החל ממועד סיום ההקמה.

נכון למועד הדוחות הכספיים החברה מפעילה סה"כ 307 שקעי טעינה במרחב הציבורי. מתוכם 78 עמדות טעינה איטיות (AC) ו-4 עמדות טעינה מהירות (DC).

לאחר תאריך המאזן החלה הפעלתן של 62 שקעי טעינה נוספים במרחב הציבורי.

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

ח. השפעת מלחמת חרבות ברזל:

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חמאס אשר בעזה (להלן: "המלחמה"). המלחמה התרחבה למספר חזיתות נוספות ובכלל זאת, חזית בצפון מדינת ישראל בין ישראל לבין ארגון הטרור חיזבאללה. המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות נרחבות ומיידיות על המשק הישראלי, לרבות, גיוס מילואים נרחב, צמצום פעילות עסקית, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך ועוד. מרבית המגבלות האמורות לעיל, פחתו (אף באופן משמעותי) או פסקו עם התקדמות במלחמה וביתר שאת לאחר תאריך המאזן עם חתימה על הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס להפסקת אש ושחרור חטופים.

להערכת החברה משך המלחמה והפוטנציאל להתחדשותה יוצר אי-וודאות משמעותית באשר להשלכותיה על גורמים מאקרו-כלכליים בישראל ועל מצבה הפיננסי של מדינת ישראל, שינויים חדים ותנודתיות בשערי חליפין, וכן חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי, הן בשווקי המניות והן בשווקי אגרות החוב. בנוסף, דירוג האשראי של מדינת ישראל הורד במהלך שנת 2024 במספר פעימות על ידי סוכנויות דירוג האשראי.

עם זאת, במהלך שנת 2024 חל גידול במשק הישראלי בגיוסי אג"ח בשוק ההון, וכן מדדי הבורסה בישראל הציגו תשואות עודפות על מדדים מקבילים בעולם.

החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעת המצב הכלכלי והמלחמה על פעילותה העסקית. עם זאת, בשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה לכמת את ההשפעה הכלכלית של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה בטווח הבינוני והארוך.

ט. הגדרות:

החברה	עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ.
מדד	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
צדדים קשורים	כהגדרתם בתקן חשבונאות 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים אלה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות מספר 40 "כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים".

התקן מאגד את כללי החשבונאות והדיווח הכספי למלכ"רים, ועם כניסתו לתוקף התקן מחליף את גילוי דעת מספר 69 של לשכת רואי חשבון בישראל אודות כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים והתיקונים לו בתקן חשבונאות מספר 5: "תיקונים והבהרות לגילוי דעת מספר 69 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים", בתקן חשבונאות מספר 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 מידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר לא קיימת מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות") הינו ש"ח שהוא מטבע הפעילות של החברה.

ג. 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. הפחתה 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 הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

שיעורי פחת

7%	ריהוט וציוד
15%-33%	מחשבים, תוכנות וציוד אלקטרוני
4%-5%	גגות סולאריים
10%	שיפורים במושכר
14%	מתקני חנייה
15%	עמדות טעינה חשמליות

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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. 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 מלווים 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 שיוספקו, לרבות המחיר שיקבע.

במסגרת כלל הסכמים 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 מהוונות 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.

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.

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. עלויות אשראי:

החברה מהוונת עלויות אשראי בהתאם לתקן מס' 3 - היוון עלויות אשראי. בהתאם לתקן 3, יש להוון עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינן ספציפיות 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 ספציפיות 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.

ו. נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה:

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.

ז. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסות ממממנים:

הכנסות ממממנים מוכרות על בסיס צבירה בהתאם למהות ההסכם ומבוססות 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 מפעילות עסקית:

הכנסות מהפעילות העסקית ובהן - הכנסות מייצור חשמל סולארי, הכנסות מתפעול חניונים והכנסות מעמדות טעינה, מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה ובהתקיים כל התנאים הבאים:

- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה;
- שלב ההשלמה של העסקה בתום תקופת הדיווח ניתן למדידה באופן מהימן; וכן
- העלויות שהתהוו במסגרת העסקה והעלויות הנדרשות להשלמתה ניתנות למדידה באופן מהימן.

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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. בסיס ההצמדה:

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

מדד ידוע (בנקודות *)	מדד בגין (בנקודות *)	
115.11	114.80	ליום 31 בדצמבר 2024
111.30	111.20	ליום 31 בדצמבר 2023
%	%	שיעורי השינוי:
3.43	3.24	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
3.34	2.96	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
(*) לפי ממוצע 2020.		

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

י. מסים על ההכנסה:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי. נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

יא. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה:

במהלך שנת 2024 נמצא כי הלוואה שהומחתה לחברה מחברת מוריה (ראה ביאור 1 ז (1) (ב)) נרשמה בסכום עודף בסך 589 אלפי ש"ח. החברה בחנה את אופן הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים ביחס לתקופות הרלוונטיות והגיעה למסקנה כי השינוי אינו מהותי. לפיכך הציגה החברה את נתוני השוואה בדרך של התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. להלן השפעת התיקון בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2023		
אלפי ש"ח		
כפ"ש דוחות בעבר	השפעת התיקון	כפ"ש דוחות בעבר
3,292	589	3,881
33,857	589	34,446

חייבים בגין פרויקטים ואחרים – מוריה חברה
לפיתוח ירושלים בע"מ

פרמיה

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. סיווג מחדש:

במהלך השנה, סיווגה החברה את יתרות חייבים בגין עיריית ירושלים לזמן ארוך לסעיף חייבים בגין פרויקטים, עיריית ירושלים אשר מוצג בזמן הקצר, על מנת לשקף נכונה את מהות הנכסים.

מספרי ההשוואה סווגו מחדש כך שסכום של 36,810 אלפי ש"ח אשר הוצגו בחייבים בגין עיריית ירושלים לזמן ארוך מוצגים בדוחות אלו בסעיף חייבים בגין פרויקטים, עיריית ירושלים לזמן קצר.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,949	11,296
9,358	2,490
86	68
18,393	13,854

מזומנים בבנקים
פיקדונות
קופות קטנות וכספות

ביאור 4 - חייבים בגין פרויקטים ואחרים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
68,281 (**)	56,009
3,285	1,441
3,881 (*)	2,638
1,923	2,183
1,804	289
122	1,040
115	168
79,411	63,768

עיריית ירושלים
מוסדות
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
הכנסות לקבל חניונים
בית ספר מוסררה
הכנסות לקבל חברת חשמל
אחרים

(*) ראה ביאור 2 י"א.
(**) סווג מחדש, ראה ביאור 2 י"ב.

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,892 (*)	29,009
299	416
42	50
10,233	29,475

עיריית ירושלים
הלוואות לעובדים
פיקדון רכב

(*) סווג מחדש, ראה ביאור 2 י"ב.

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - רכוש קבוע, נטו

ההרכב:

עלות:	ריהוט וציוד	מחשבים, תוכנות וציוד אלקטרוני	שיפורים במושכר	מתקני חנייה	עמדות טעינה חשמליות (*)	גגות סולאריים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 1 בינואר 2024	391	2,735	1,211	1,324	3,015	51,401	60,077
תוספות השנה	89	141	16	409	(42)	4,190	4,803
ליום 31 בדצמבר 2024	480	2,876	1,227	1,733	2,973	55,591	64,880
פחת שנצבר:	165	1,728	483	927	414	3,401	7,118
ליום 1 בינואר 2024	44	366	121	238	465	4,570	5,804
פחת השנה	209	2,094	604	1,165	879	7,971	12,922
ליום 31 בדצמבר 2024	271	782	623	568	2,094	47,620	51,958
עלות מופחתת:	226	1,007	728	397	2,601	48,000	52,959
ליום 31 בדצמבר 2023							

(*) עלויות רכוש קבוע מוצגות בניכוי מענקים שהתקבלו.

(**) שעבודים - ראה ביאור 12.

ביאור 7 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו

ההרכב:

עלות:	חניון ספרא	חניון בצלאל	חניון מנורה	מגרשי חניה ציבוריים	קירוי מגרשי ספורט	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 1 בינואר 2024	4,942	47,087	46,396	1,799	324	100,548
תוספות השנה	230	-	-	2	59	291
בניכוי מענקים שהתקבלו השנה	(302)	-	-	(38)	(307)	(647)
ליום 31 בדצמבר 2024	4,870	47,087	46,396	1,763	76	100,192
פחת שנצבר:	695	4,210	7,077	1,419	-	13,401
ליום 1 בינואר 2024	213	1,893	1,862	136	-	4,104
פחת השנה	908	6,103	8,939	1,555	-	17,505
ליום 31 בדצמבר 2024	3,962	40,984	37,457	208	76	82,687
עלות מופחתת:	4,247	42,877	39,319	380	324	87,147
ליום 31 בדצמבר 2023						

(*) שעבודים - ראה ביאור 12.

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

ביאור 8 - ספקים, זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,220	14,215	ספקים והוצאות לשלם
21,223	3,030	מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
7,643	7,288	הפרשה לסיום פרויקטים
2,563	2,563	התחייבות להחזר למממנים
774	-	עיריית ירושלים
-	354	מוסדות
543	872	מוסדות בגין שכר והפרשה לחופשה
<u>54,966</u>	<u>28,322</u>	

ביאור 9 - הלוואות לזמן קצר

א. ביום 25 במאי 2022, נחתם הסכם בין החברה לבין בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "בנק לאומי") לפיו, בנק לאומי יעמיד לחברה מסגרת אשראי עד לסך כולל שלא יעלה על סך של 25 מיליון ש"ח לצורך הקמה ותפעול של פרויקט הגגות הסולאריים, בכפוף להתקיימותם של כל ההוראות והתנאים המפורטים בהסכם.

שיעורי הריבית שיתווספו על האשראי שיועמד, יהיו כפי שיוסכם בכתב במסמכי הלוואות שייחתמו בין החברה לבין בנק לאומי, לפני העמדת כל אשראי רלוונטי.

נכון לתאריך המאזן, החברה ניצלה 10.6 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי שאושרה כהלוואות לזמן ארוך (ראה ביאור 10ה').

ב. בימים 10 ביוני 2024 ו-9 באוקטובר 2024 נחתמו הסכמים בין החברה לבנק לאומי לפריסה מחדש של ההלוואות שהתקבלו בשנים קודמות – ראה ביאור 10ה'.

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

ביאור 10 - הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
93,910	92,898
(6,713)	(8,563)
<u>87,197</u>	<u>84,335</u>

(ב) הלוואה לזמן ארוך (ב)
 בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ב. להלן מועדי פירעון ההלוואות:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,713	8,563
6,769	7,611
6,878	5,586
73,550	71,138
87,197	84,335
<u>93,910</u>	<u>92,898</u>

שנה ראשונה

שנה שניה
 שנה שלישית
 שנה רביעית ואילך

ג. ביום 24 באוקטובר 2021, החברה קיבלה מבנק הפועלים הלוואה לא צמודה בסך 90 מיליון ש"ח אשר תשולם ב- 67 תשלומי קרן רבעוניים החל מיום 15 באפריל 2022 וב- 68 תשלומי ריבית רבעוניים (בשיעור שנתי של פריים + 0.37) החל מיום 15 בינואר 2022. התשלום האחרון בגין ההלוואה צפוי להיות משולם ביום 15 באוקטובר 2038.

בשל האשראי הנ"ל שהועמד לחברה, החברה חתמה על הסכם בדבר עמידה באמות מידה פיננסית על פיו בכל עת ועת ממועד העמדת ההלוואה יחס הכיסוי מהפרויקט שלשמו הוקצתה ההלוואה לא יפחת מ-1.15. יחס הכיסוי מחושב לפי רווח תפעולי מהפרויקט ביחס להחזרי קרן וריבית לתקופה.
 נכון למועד הדוחות החברה עומדת ביחס כיסוי זה.

ד. ביום 1 באפריל 2023, במסגרת קליטת הגגות הסולאריים מחברת מוריה (ראה ביאור ח1), הועברה לחברה יתרת הלוואה בסך 7,723 אלפי ש"ח באותם התנאים. ההלוואה המקורית התקבלה בשנת 2011 ונפרעת בתשלומים רבעוניים שווים עד לשנת 2026. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית שנתית בשיעור 4.18%.

ה. במסגרת ההסכם שנחתם בין החברה לבין בנק לאומי לצורך הקמה ותפעול של פרויקט הגגות הסולאריים (ראה גם ביאור א9). ביום 19 בדצמבר 2023 החברה פרסה הלוואה בסך 4.5 מיליון ש"ח אשר התקבלה כמסגרת אשראי ההלוואה תשולם ב- 56 תשלומי קרן וריבית (שפיצר) רבעוניים (בשיעור ריבית שנתי של פריים + 1.1%) החל מיום 19 במרץ 2024. התשלום האחרון בגין ההלוואה צפוי להיות משולם ביום 20 בדצמבר 2037.

ביום 10 ביוני 2024 החברה פרסה הלוואה בסך 4.5 מיליון ש"ח אשר תשולם ב- 56 תשלומי קרן וריבית (שפיצר) רבעוניים (בשיעור ריבית שנתי של פריים + 1.1%) החל מיום 19 בספטמבר 2024. התשלום האחרון בגין ההלוואה צפוי להיות משולם ביום 19 ביוני 2038. בנוסף, ביום 9 באוקטובר 2024, החברה פרסה מחדש הלוואה נוספת בסך 1.6 מיליון ש"ח אשר תשולם ב- 56 תשלומי קרן וריבית (שפיצר) רבעוניים (בשיעור ריבית שנתי של פריים + 1.1%) החל מיום 19 בדצמבר 2024. התשלום האחרון בגין ההלוואה צפוי להיות משולם ביום 19 בספטמבר 2038.

בשל האשראי הנ"ל שהועמד לחברה, החברה חתמה על הסכם בדבר עמידה באמות מידה פיננסית על פיו בכל עת ועת ממועד העמדת ההלוואה יחס הכיסוי מהפרויקט שלשמו הוקצתה ההלוואה לא יפחת מ-1.2. יחס הכיסוי מחושב לפי רווח תפעולי מהפרויקט ביחס להחזרי קרן וריבית לתקופה.
 נכון למועד הדוחות החברה עומדת ביחס כיסוי זה.

ו. במסגרת הסכמי ההלוואות חתמה החברה על כתבי התחייבות לשעבוד (ראה ביאור 12).

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

החברה מפקידה באופן שוטף עבור עובדיה בקרנות פנסיה ו/או פוליסות בחברות ביטוח בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963, בסכומים הפוטרים את החברה מכל התחייבות נוספת לעובדים במקרה של פיטורי עובדים או פרישתם.

ביאור 12 - תלויות, שעבודים וערבויות

א. ביום 29 במאי 2024, הוגשו כנגד החברה שתי תביעות בבית הדין האזורי לעבודה בירושלים. התובעים הינם יועצים שסיפקו עד לאחרונה שירותים לחברה במיקור חוץ על פי הסכם חתום בינם ובין החברה. במסגרת התביעה דורשים התובעים להכיר ביחסי היועצים עם החברה כיחסי עובד-מעביד על כל המשתמע מכך במובן חובות המעסיק להפריש לתנאים סוציאליים לפנסיה ולשאר המרכיבים, זאת בניגוד להוראות ההסכמים החתומים. סכום התביעות עומד על כ-1,722 אלפי ש"ח.

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועצי המשפטיים, נכון למועד אישור הדוחות לא ניתן לאמוד את סיכויי התביעה כנגד החברה.

ב. במסגרת הסכמי הליווי והסכם ההלוואה שנחתמו עם בנק הפועלים בקשר לפרויקטים חניון מנורה, חניון בצלאל וחניון ספרא נרשמו 7 שעבודים מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים על נכסי החברה, בין השאר, על כספים, על תשלומים וזכויות החברה במסגרת הפרויקטים, וכן על זכויות החברה לפטור, הקלה, הנחה ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותה של החברה לעשות שימוש בהפסדים, על כל זכויות החברה ב-3 חשבונות בנק של החברה, על כל הזכויות על פי ההסכם המשולש ועל פי ההסכם בין החברה לעירייה מיום 27 בפברואר 2018 (הסכם ספרא), על כל הזכויות על פי ההסכם בין החברה לעירייה מיום 22 בפברואר 2018 (הסכם מנורה), על כל זכויות החברה בפרויקט חניון מנורה לרבות על חומרים ציוד, על זכויות כלפי קבלנים, על ספקים ונותני שירותים, על הסכמים עם חברות כרטיסי אשראי, על הסכמי הפעלה ועל ניהול הזכויות הנובעות מביטוח המקרקעין וכל הזכויות.

ג. במסגרת הסכמי הליווי והסכם ההלוואה שנחתמו עם בנק לאומי בקשר לפרויקט הגגות הסולאריים, נרשמו 3 שעבודים מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי על נכסי החברה, בין השאר, על כל זכויות החברה בחשבון הבנק של החברה, על כל הזכויות בפקידונות של החברה המנוהלים בחשבון הבנק, על משכון כל הזכויות בגגות הסולאריים המפורטים בהסכם עם הבנק מיום 25 במאי 2022 ועל כל הנלווה אליהם וכל הזכויות שיש לחברה ושתייהנה לה בעתיד, הנובעות מביטוח הרכוש הממושכן - בין אם נעשה או ייעשה על ידי החברה ובין אם על ידי הבנק וכמו כן, על כל זכות לפיצוי או לשיפוי שתהיה לחברה כלפי צד שלישי.

כמו כן, נרשם שעבוד על זכויות החברה כלפי עיריית ירושלים (להלן - "הזכויות") בקשר עם רשות שימוש בגגות הסולאריים לצורך תכנון, ביצוע, הקמה, חיבור, תחזוקה והפעלה של הגגות הסולאריים ביחד עם כל הבטחות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות.

ביאור 13 - הון המניות

מספר מניות	
ליום 31 בדצמבר 2024	
מונפק ונפרע	רשום
265	1,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב.

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

ביאור 14 - הכנסות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
46,522	43,464
1,049	423
<u>47,571</u>	<u>43,887</u>

עיריית ירושלים
אחרים

ביאור 15 - הכנסות מפרויקטים עסקיים

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,922	26,477
7,830	11,194
1,054	1,373
277	2,316
<u>33,083</u>	<u>41,360</u>

הכנסות מהפעלת חניונים
הכנסות מהפעלת גגות סולאריים
הכנסות מהפעלת עמדות טעינה
אחרות

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

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

4,416	3,030
4,391	2,908
3,350	92
1,837	1,523
1,050	942
924	-
865	691
595	-
503	518
479	370
309	66
279	20
258	263
248	310
204	-
76	16
68	201
66	70
45	-
30	61
4,719	3,845
24,712	14,926

7,481	903
506	262
387	-
313	89
183	-
338	169
9,208	1,423

הוצאות מע"ר מרכז:

בי"ס לצילום מוסררה
 זמורה חשין - ביצוע
 משעול הגבורה- חשין
 מענקים לעסקים
 גן העצמאות תכנון כללי
 רחוב שושן
 פלייס מקינג מע"ר מרכז
 גרונברג
 בית לורנצו (הטנא) תפעול
 תיאטרון פרגוד
 פרוגרמה למבני תרבות
 השכרת אופניים
 מתחם מנורה
 רכבת מרכז
 משעול הגבורה- סובב פורטל בצלאל
 בית ספר מעלה
 דיור בר השגה בית העם
 מיציג אור במרכז העיר
 פיתוח רחוב גרונברג
 רחוב בן סירא
 פרויקטים שונים מע"ר מרכז

הוצאות מע"ר צפון:

מרחב ציבורי מקור ברוך
 מוסאיוף
 רחוב סורוצקין
 מלכי ישראל- שלב ב
 רחוב פנים מאירות
 פרויקטים שונים מע"ר צפון

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

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

א. ההרכב: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

8,045	68
3,507	237
3,323	3,157
2,023	1,050
1,692	616
1,514	2,091
1,351	4,522
1,230	977
1,148	413
615	76
564	469
486	644
465	671
249	218
-	625
-	438
-	346
-	255
-	250
-	321
-	222
931	966
27,143	18,632

695	-
399	402
337	134
276	150
1,707	686

הוצאות בגין פרויקטים בשכונות:

חלל תעסוקתי צאלח אדין
מרכז מסחרי רמות אצ"ג
השכרת אופניים ביצוע שכונות
מוזיאון הטבע
מרכז מסחרי קטמונים
מרכזים מסחריים
מרכז מסחרי ארנונה
מתחם התחנה
פיתוח והשבחת נכסים
שיפוץ מרכז אמן
בית הנוער
מתחם זיו- מרכז חיים בית הכרם
קרית הלאום
תכנון שכונת נחלאות
קירוי מגרשי ספורט
השכרת אופני תפעול בשכונות
מתקן השבה עטרות
עודפי עפר נחל אוג
מרכז מסחרי בן טבאי
פסול ביתית ובניין
מרכז מסחרי קריית יובל
פרויקטים שונים שכונות

הוצאות מע"ר מזרח:

סולטאן סולימאן
תכנון פרויקטים ואחרים- מע"ר מזרח
צאלח א-דין
פלייס מקינג- מע"ר מזרח

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

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

א. ההרכב: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

12,829	5,346
10,269	12,189
1,524	1,662
1,029	1,126
507	496
496	6
440	33
332	279
318	128
126	168
240	901
<u>28,110</u>	<u>22,334</u>

הוצאות מתחם תלפיות:

פייר קניג דרום רחוב
 פייר קניג דרום חניון
 תכנון מרחב ציבורי
 פלייס מקינג
 קידום קשר עם יזמים -תלפיות - מיתוג ושיווק
 רחוב האומן
 תשתיות תרבות
 מתחת לגשר
 בן דב רכבים
 רחוב הרכב
 פרויקטים שונים מתחם תלפיות

18,691	5,908
2,565	2,413
1,823	339
1,592	1,668
855	2,636
430	232
38	181
-	381
<u>25,994</u>	<u>13,758</u>

הוצאות מתחם הכניסה לעיר:

שז"ר מזרח מערב ולב ציון
 נורדאו שרי ישראל
 מיתוג ושיווק
 תכנון וניהול המרחב הציבורי
 מנהלת אחזקה ותפעול-הכניסה לעיר
 שיווק מגרשים הכניסה לעיר
 אינפרא 3 - לבציון דרום, שפירא
 B1 תכנון

116,874	71,759
<u>268</u>	<u>(354)</u>
<u>117,142</u>	<u>71,405</u>

סה"כ הוצאות בגין פרויקטים

הפרשה לסיום פרויקטים

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

ב. הוצאות מצטברות בגין פרויקטים מיום הקמת החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

132,428	132,691
31,454	31,454
26,094	26,154
19,111	19,130
18,314	18,314
18,064	18,064
17,915	17,915
17,500	17,500
17,320	17,320
16,786	16,786
15,323	15,323
14,898	14,898
13,459	13,459
12,631	12,631
12,348	12,348
11,136	11,136
11,055	11,055
10,506	10,506
10,325	10,325
10,088	10,088
9,968	9,968
9,925	9,925
9,321	9,321
8,695	8,695
8,622	8,622
8,265	8,265
7,763	10,792
7,592	7,592
6,987	7,079
6,727	6,727
6,702	7,393
6,621	6,621
6,425	6,425
6,275	6,275
6,232	6,232
6,205	6,205
6,030	6,030
6,017	6,017
5,296	5,296
5,294	5,294
5,071	5,071
4,934	4,934
4,908	4,908
4,901	5,419
4,617	4,617

הוצאות מצטברות מע"ר מרכז:

מתחם מנורה
ז'ראר בכאר
מרחב ציבורי הלל ורחוב בן סירא
השכרת אופניים
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
מעונות בית אגרון
מרחב ציבורי שלומציון
מיצבים וכיכרות אומנות
מרחב ציבורי חבצלת
שצ"פ מוסררה
מרחב ציבורי שמאי ביאנקיני
כיכר ציון
אגרון שלב ב'
טבעת בצלאל
שושן (חלק דרומי) וגדר בחשין
בי"ס לצילום מוסררה
מרחב ציבורי גוש 50
משעול הגבורה - חשין
מרחב ציבורי כיכר צה"ל
פלייס מקינג - מע"ר מרכז
מרחב ציבורי בן שטח הסורג
מרחב ציבורי הסתדרות בן יהודה
מרחב ציבורי כורש
יועצים מע"ר כללי
גן משחקים בגן העצמאות
סלומון
מרחב ציבורי בצלאל שץ
בית קפה בגן העצמאות
מרחב ציבורי דוד המלך
מערכת טמ"ס
מחנה יהודה שוק א'
מרחב ציבורי כיכר ולירו
בית לורנצו (הטנא) תפעול
תאורה דקורטיבית ברחוב יפו

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

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

4,493	6,016
4,391	7,299
4,209	4,410
4,063	4,063
3,897	3,897
3,831	3,831
3,738	3,738
3,515	3,515
3,025	3,025
2,535	2,605
2,227	2,227
1,857	1,857
1,588	1,654
1,771	1,771
1,438	2,379
1,437	1,807
1,401	1,417
1,303	1,303
354	664
101,066	104,915
758,287	773,213

הוצאות מצטברות מע"ר מרכז: (המשך)

מענקים לעסקים
 זמורה חשין-ביצוע
 דיור בר השגה בית העם
 כיכר כי"ח
 רחוב יעבץ
 פיתוח רחוב גרוזנברג
 גן בלומפילד בדוד המלך
 מרחב ציבורי ינאי
 בתי שימוש ציבוריים
 מיצגי אור במרכז העיר
 רחוב שושן
 משעול הגבורה- סובב פורטל בצלאל
 פרוגרמה למבני תרבות
 תוכנית אב לשילוט
 גן העצמאות תכנון כללי
 תיאטרון פרגוד
 בית ספר מעלה
 שדרוג כיכר החתולות
 רכבת מרכז
 פרויקטים שונים מע"ר מרכז

הוצאות מצטברות מע"ר צפון:

54,605	55,508
30,949	30,949
20,209	20,209
17,565	17,565
17,512	17,512
16,946	16,946
14,232	14,232
12,713	12,713
8,721	8,721
7,184	7,184
6,143	6,143
3,370	3,632
880	969
824	824
522	522
53,164	53,333
265,539	266,962

מרחב ציבורי מקור ברוך
 מרחב ציבורי זכרון משה
 מאה שערים
 הרב סלנט / דבורה הנביאה
 מרחב ציבורי פתח תקווה
 כרם אברהם
 מרחב ציבורי מלכי ישראל
 שיקום שצ"פים
 שצ"פ סוכות
 מרחב ציבורי צפניה
 שצ"פ פורים
 מוסאיוף
 מלכי ישראל- שלב ב
 רחוב סורוצקין
 רחוב פנים מאירות
 פרויקטים שונים מע"ר צפון

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,801	16,801
4,819	4,819
3,856	4,255
3,433	3,435
1,120	1,271
704	838
392	392
<u>31,125</u>	<u>31,811</u>
42,496	47,841
10,590	12,252
15,638	27,827
5,808	6,934
4,549	4,549
3,945	3,979
3,339	3,344
1,603	1,731
528	806
521	1,017
126	294
814	1,715
<u>89,957</u>	<u>112,289</u>
23,718	25,333
19,000	25,257
11,785	11,434
9,445	9,445
11,093	11,338
4,860	4,860
4,573	3,038
2,565	4,978
2,547	2,780
1,305	3,941
-	382
38	219
-	1,682
<u>90,929</u>	<u>104,687</u>

הוצאות מצטברות מע"ר מזרח:

מרחב ציבורי דרך שכם
סולטאן סולימן
תכנון פרויקטים ואחרים- מע"ר מזרח
תב"ע חניון שער שכם
פלייס מקינג- מע"ר מזרח
צאלח א-דין
פרויקטים שונים מע"ר מזרח

הוצאות מצטברות מתחם תלפיות:

פייר קניג דרום רחוב
תכנון מרחב ציבורי
פייר קניג דרום חניון
פלייס מקינג
פייר קניג מרכז
תלפיות תשתיות תרבות
רחוב האומן
בן דוב רכבים מוסכים
מתחת לגשר
קידום קשר עם יזמים-תלפיות - מיתוג ושיווק
רחוב הרכב
פרויקטים שונים

הוצאות מצטברות מתחם הכניסה לעיר:

תכנון וניהול המרחב הציבורי
שז"ר מזרח מערב
שז"ר לב ציון
גשר בן דור
מיתוג ושיווק
קידום זמינות מגרש K
תב"ע הכניסה לעיר
נורדאו שרי ישראל
שיווק מגרשים הכניסה לעיר
מנהלת אחזקה ותפעול-הכניסה לעיר
תכנון B1
אינפרא 3 - לבציון דרום, שפירא
פרויקטים שונים - הכניסה לעיר

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

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,378	32,468
8,484	8,552
6,370	6,607
3,545	3,545
3,323	6,480
3,127	4,177
3,112	3,188
2,883	3,101
2,719	2,719
2,156	2,772
2,154	2,623
2,103	2,516
1,466	1,625
1,405	5,927
758	1,402
705	1,376
4,532	8,773
<u>79,220</u>	<u>97,851</u>
1,315,057	1,386,813
<u>7,643</u>	<u>7,288</u>
<u>1,322,700</u>	<u>1,394,101</u>

הוצאות מצטברות בגין שכונות:

מרכזים מסחריים
חלל תעסוקתי צאלח אדין
מרכז מסחרי רמות אצ"ג
דיוור ציבורי
השכרת אופניים ביצוע שכונות
מוזיאון הטבע
שיפוץ מרכז אמן
תכנון שכונת נחלאות
פלייס מקינג כללי
מרכז מסחרי קטמונים
בית הנוער
פיתוח והשבחת נכסים
מתחם התחנה
מרכז מסחרי ארנונה
מתחם זיו- מרכז חיים בית הכרם
קרית הלאום
פרויקטים שונים שכונות

סה"כ הוצאות מצטברות בגין פרויקטים

הפרשה בגין סיום פרויקטים

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 17 - הוצאות תפעול פרויקטים עסקיים

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,150	10,745
8,264	9,654
2,237	2,196
789	921
<u>21,440</u>	<u>23,516</u>

הפעלת חניונים
הוצאות פחת עלות הפעילות
תפעול גגות סולאריים
הפעלת עמדות טעינה

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,975	4,562
1,739	1,632
1,380	1,090
535	462
328	347
244	254
145	442
93	99
43	48
<u>8,482</u>	<u>8,936</u>

שכר ונלוות
שכירות, משרדיות ואחזקת משרד
שירותים מקצועיים
השתלמויות
שונות
פחת
ביטוח
פרסום ושיווק
נסיעות וחניה

ביאור 19 - הוצאות מימון, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,168	6,175
70	20
(872)	(301)
<u>5,366</u>	<u>5,894</u>

ריבית על הלוואה
עמלות בנק ואחרות
הכנסות ריבית והצמדה

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

ביאור 20 - מסים על ההכנסה

- א. החל מיום 1 בינואר 2018 שיעור מס חברות בישראל עומד על 23%.
- ב. כאמור בביאור 1ג, 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 המסים לסיווג פעילותה העסקית שמטרתה הקמת והפעלת חניונים כ"עוסק", ובחודש ינואר 2021 התקבל אישור נוסף להרחבת פעילות זו לתחומים נוספים כמפורט בביאור 1ז.
- ג. לחברה שומת מס סופית עד לשנת 2022 כולל.

ביאור 21 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

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

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,471	13,036
3,881 (*)	2,638
<u>35,352</u>	<u>15,674</u>
27,637	70,481
21,223	3,030
774	2,223
-	40
<u>21,997</u>	<u>5,293</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
 עיריית ירושלים - ספקים והוצאות לשלם
 החברה העירונית אריאל בע"מ

(*) ראה ביאור 2 י"א.

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
48,987	48,631
1,369	3,951
39	46
<u>50,395</u>	<u>52,628</u>
<u>78,875</u>	<u>36,810</u>
6,934	8,206
41,539	16,809
<u>48,473</u>	<u>25,015</u>
89	153
963	791
<u>1,052</u>	<u>944</u>

הכנסות:

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

סכומים ששוחררו מהגבלה ושימשו לפעילות - עיריית ירושלים:
קרן היטלים

עלות הפעילות:

עיריית ירושלים
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

הנהלה וכלליות:

עיריית ירושלים
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

ג. שכר דירקטורים ומנכ"ל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
611	631

שכר מנכ"ל

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - דיווח מגזרי

א. מגזרי הפעילות בחברה הינם:

(1) פעילות המלכ"ר;

(2) הפעילות העסקית; החל משנת 2018 (ראה ביאור ז1).

ב. דיווח ראשי:

סה"כ אלפי ש"ח	הפעילות העסקית אלפי ש"ח	פעילות המלכ"ר אלפי ש"ח
122,348	41,651	80,697
102,250	27,934	74,316
8,936	1,486	7,450
5,894	6,126	(232)
2,306	2,306	-
2,962	3,799	(837)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

מחזור הפעילות

עלות הפעילות

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

הוצאות מס

רווח (הפסד) המגזר

ליום 31 בדצמבר 2024:

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

241,742	146,106	95,636
121,220	97,756	23,464

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

מחזור הפעילות

עלות הפעילות

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

הוצאות מס

רווח המגזר

160,468	34,021	126,447
145,583	25,955	119,628
8,482	1,217	7,265
5,366	5,878	(512)
929	929	-
108	42	66

ליום 31 בדצמבר 2023:

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

248,143	150,020	98,123
154,437	105,475	48,962

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. בהמשך לביאור 1.ה, בחודש אפריל 2025 נחתמה הארכה נוספת של ההסכם עם העירייה לגבי פעילותה ואופן מימונה עד ליום 31 בדצמבר 2025, בתוקף רטרואקטיבית מיום 1.1.2025.
- ב. בחודש מרץ 2025 החלה החברה להפעיל את חניון מקור חיים- הרכבים, ראה גם ביאור 1 ו'5.
- ג. ביום 2 בפברואר 2025, נחתם הסכם בין החברה לעירייה לצורך הקמת חניון ברחוב התנופה בעיר ירושלים. בהתאם לתנאי ההסכם, החברה תקים 2 קרוסלות חניה ותנהל את המגרש הכולל כ-28 מקומות חניה בקרוסלות וכ-50 מקומות חניה במגרש. החברה תהיה רשאית לנהל ולהפעיל את החניון למשך תקופה של חמש שנים אשר תחל במועד שייקבע בין הצדדים. בתום התקופה, תשיב החברה את ניהול והפעלת המגרש לעירייה.