

דוחות כספיים של

מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2020



ירושלים: הר חוצבים, רח' גרטנוי 19, 97775. Tel. 073-2366200. Fax 972-2-6231340. 02-6231340. 97775. טל. 073-2366200. 97775.
תל אביב: Migdal Shalom, 9 Ahad Ha'am st. 65251 Tel. 972-3-5176383. Fax 972-3-5176392. 03-5176392. 03-5176383. טל. 972-3-5176392. 03-5176383.
www.barzily.co.il

מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

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
8-24	ביורים לדוחות הכספיים



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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 את דוחות רווח והפסד, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתינו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעתה על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פועלתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להציג מידיה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיוושמו ושל האומדן המשמעותי שגענו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוויות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוכנות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלא לכל אחת מהשנים שהסתינו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

*ברזלי ושות'
רואי חשבון*

ירושלים
25 במאי 2021



Jerusalem: Har Hotzvim, 19 Hartom st. 97775 Tel. 0732366200, Fax 972-6231340 97775, 02-6231340, 09-073-2366200
Tel-Aviv: Migdal Shalom, 9 Ahad Ha'am st. 65251 Tel. 972-3-5176383, Fax 972-3-5176392 65251, 03-5176383, 03-5176392
www.barzily.co.il

מורייה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ
דווחות על המצב הכספי
(באלפי ש"ח)

لיום 31 בדצמבר			נכסים
2019	2020	באור	
נכסים			
59,536	166,479	3	נכסים שותפים -
63,503	63,795	4	מוזמנים ושווי מזומנים
199,417	320,920	5	בטוחות סחריות
314,130	226,194	6	מוזמנים מיעדים
5,976	10,240		משרד התעשייה, עיריית ירושלים וגופים קשורים
2,654	1,010	7	לקוחות אחרים
<u>645,216</u>	<u>788,638</u>		חייבים ויתרות חובה
נכסים לא שותפים			
2,669	5,832	8	השקעה בפרויקטים
3,827	3,983		פקדונות בתאגיד בנקאי
47,441	45,424	9	רכוש קבוע, נטו
<u>53,937</u>	<u>55,239</u>		
<u>699,153</u>	<u>843,877</u>		

התchiaיבויות והון עצמי

1,817	1,817	12	התchiaיבויות שותפות -
418,010	411,816	10	חלויות שותפות של הלואה לזמן אורך
119,186	245,369	11	קבלי משנה, ספקים ונוטני שירותים
<u>539,013</u>	<u>659,002</u>		זכאים ויתרות זכות
התchiaיבויות לא שותפות			
11,495	9,523	12	הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן אורך
9,206	6,488	19	מסים נדחים
326	360	13	התchiaיבות בשל סיום יחסី עובד - מעביד, נטו
<u>21,027</u>	<u>16,371</u>		
הון עצמי			
35,246	35,246	15	הון מנויות
103,867	133,258		יתרת רווח
<u>139,113</u>	<u>168,504</u>		
<u>699,153</u>	<u>843,877</u>		

הបאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהויאות הכספיים.


 גלעד בר אדון, מנכ"ל

25 במאי 2021
 תאריך אישור
 הדוחות הכספיים


 משה ליון, ראש
 עיריית ירושלים ויו"ר
 הדיקטוריון

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

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2019	2020	<u>באור</u>	
1,644,648	2,302,312		הכנסות מביצוע עבודות
(1,597,039)	(2,232,972)		הוצאות העבודות שבוצעו
<u>47,609</u>	<u>69,340</u>	<u>16</u>	רווח גולמי
(24,485)	(31,473)	17	הוצאות הנהלה וכליות
23,124	37,867		רווח תפעולי
3,780	648	18	הכנסות מימון, נטו
<u>26,904</u>	<u>38,515</u>		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(5,598)	(9,124)	19	מיסים על ההכנסה
<u>21,306</u>	<u>29,391</u>		רווח נקי לשנה

הបאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

סה"כ הון עצמי	יתרת רווח	הון המניות	
117,807	82,561	35,246	יתרתה ליום 1 בינואר 2019
21,306	21,306	-	רווח נקי
139,113	103,867	35,246	יתרתה ליום 31 בדצמבר 2019
29,391	29,391	-	רווח נקי
168,504	133,258	35,246	יתרתה ליום 31 בדצמבר 2020

הបאותרים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מוריה - חברת פיתוח ירושלים בע"מ
דווחות על תזרימי המזומנים
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2019	2020
21,306	29,391
8,566	208,106
<u>29,872</u>	<u>237,497</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רוחה נקי לשנה

התאמות הדרושים להציג תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(3,620)	(2,366)
10,201	(121,503)
(1,892)	(1,549)
(2,669)	(3,163)
1,096	-
<u>(312)</u>	<u>(156)</u>
<u>2,804</u>	<u>(128,737)</u>

תזרימי מזומנים לפעולות מימון

פרעון הלואה לזמן ארוך

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הបאים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מוֹרִיה - חֲבָרָה לְפִיתּוֹחַ יְרוּשָׁלָם בע"מ
דוֹחָוֹת עַל תְּזֵרֶימי המזומנין
(באלפי ש"ח)

התאמות הדרושים להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

**לשנה שהסתiyaימה ביום
31 בדצמבר**

2019	2020
(38)	(155)
(502)	(2,718)
4,081	4,383
47	34
(1,801)	1,257
<u>1,787</u>	<u>2,801</u>
(106,063)	87,936
1,440	(2,620)
140,146	(6,194)
(28,744)	126,183
<u>6,779</u>	<u>205,305</u>
<u>8,566</u>	<u>208,106</u>

הכנסות והוצאות שאין כורכות בתזרימי מזומנים
 שינוי בהלוואה לזמן ארוך
 מסים נדחים
 פחת
 עליה בהתחייבות בשל סיום יחסី עובד - מעביד, נטו
 שינוי בערכם של בטוחות סחריות

שינוי בסעיפים רכוש והתchiaיות
 ירידה (עליה) במשרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשוריים
 ירידה (עליה) בחיבים ויתרות חובה ולוקחות אחרים
 עליה (ירידה) בקבני משנה, ספקים וננותני שירותים
 עליה (ירידה) בזוכים ויתרות זכות

סה"כ התאמות הדרושים להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הបוארים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלאפי ש"ח)

1. **כללי**

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

ב. החברה פועלת בעיקר במישורים הבאים:

1. פעילות עבור משרד התכנוה, עיריית ירושלים וגופים קשורים -
במסגרת פעילות זו, מפעצת החברה באמצעות כלני משנה, תכנון וביצוע של עבודות בניה, פיתוח, סילילת כבישים ועוד, בתמורה להחזר מלאה העליות, בתוספת תקורה בהתאם לשיעור שנקבע בין הצדדים. במסגרת פעילות זו, פועלת החברה כזרוע ארכאה של עיריית ירושלים.

2. פעילות עבור רשות מקראלי ישראל ואחרים -
במסגרת פעילות זו, החברה מפעצת ניהול עבודות תכנון, סיוע לשיווק ועבודות פיתוח באזורי ירושלים עבור רשות מקראלי ישראל ופעילות עבור אחרים.

3. פעילות ייצור חשמל -
בשנת 2011 החלה החברה בפעילות ייצור חשמל באמצעות מערכות סולאריות. החברה שוכרת גנות של בניין ציבורי עיריית ירושלים, עליהם התקינה מערכות סולאריות לייצור חשמל אותו היא מוכרת לחברת חשמל על פי הסכמים ארכוי טווח שנחתמו עימה. בשנת הדוח, לחברה 122 מערכות פעילות על גנות בניין ציבורי שונים ברחבי העיר. כמו כן, בשנת 2018 החל ייצור החשמל במערכת שהותקנה על גג אצטדיון טדי.

4. פעילות שער הבירה -
בשנת 2014 נחתם הסכם "שער העיר ירושלים" בין עיריית ירושלים, משרד האוצר, משרד התכנוה ורשות מקראלי ישראל למימוש תוכניתה הכלכלית לעיר ירושלים. במסגרת פעילות זו החברה מפעצת עבודות יצירת רבע עירוני אינטנסיבי שהוועה שער לעיר ירושלים ובמסגרת מוקם חניון לכ- 1,300 רכבים, הפרדה מפלטית של רחוב ש"ר, פיתוח הרחובות הסובבים את הכנסה לעיר ופיתוח ושיווק שטחים מסחריים. היקף הפROYKT מוערך בכ- 1.4 מיליארד ש"ח.

5. פעילות תחדשות עירונית -
בשנת 2014 החלה החברה בפעולות לעידוד מימוש פרויקטים להתחדשות עירונית: תמ"א 38 ופינוי בניוי, זאת באמצעות מרכז סיוע לתושבים, ליוני והדריכת יזמים וניהול פרויקטים.
اشתתקד התקבלה החלטה עיריית ירושלים שפניות תחדשות עירונית המשיך בניהול וביצוע הרשות לפיתוח ירושלים.

6. פעילות כיתות לימוד -
בשנת 2014 החלה החברה בפעולות עבור מינהל החינוך בעירייה ירושלים לצורך ייזום, תכנון ובניה של בניין חינוך בעיר זהה לאור מחסור של כ- 2,000 כיתות לימוד במזרחי החינוך השוניים בעיר. נכון למועד הדוח ישן כיתות לימוד הכוללות מעונות יום, גני ילדים ובתי ספר בביצוע. בשנת 2017 אישר משרד הפנים לעיריית ירושלים מסגרת הלואה של כמיליארד ש"ח שעתידה לממן בניין של כ- 1,500 כיתות לימוד בעיר בשיתוף עם תקציבים נוספים שהוקצו על ידי משרד החינוך.

7. פעילות הרכבת הקללה -
במהלך השנים פעלתה החברה להקמת הקו האדום של הרכבת הקללה - הקו הפעיל היום מפסגת צב שבחפון ירושלים ועד להר הרצל שבמערב העיר, החל משנת 2012 החברה פועלת להקמת הארוכות של הקו הקיימים באיזור נווה יעקב מצד אחד ובאזור של הר הרצל (כיקום תחנה סופית) ועד לב"ח הדסה עין כרם (תחנה סופית עתידית) מצד שני. בשנת 2017 החלה החברה בתכנון בשיתוף עם צוות תכנinator אב לתחבורה של הקו הכהול ובביצוע מקטעים שונים של הקו היוק. נכון לתאריך הדוחות הכספיים

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלאפי ש"ח)

1. **כללי (המשך)**

מרבית מקטעי הקו הירוק בבייעוץ או שהסתינו ו לחברת יצאה למכרזים על מקטעים ראשוניים של הקו הכהול. הקווים באורך של כ-20 ק"מ כל אחד הכוללים עבודות מורכבות של גישור ומנהור. הקו הירוק עתיד להתחילה מאוניברסיטת הר הצופים ועד לשכונת גילה והקו הכהול עתיד לעבור שכונת רמות ועד לשכונת גילה, כאשר לשולשת הקווים יהיו תחנות משותפות.

החל מחודש מרץ בשנת הדוח התפרצה מגפת הקורונה בישראל. לדברי החברה נכון לתאריך הדוחות ג. אין השפעה מהותית על תוכניות הפעולות של החברה.

2.

עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדויקים, בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

ב. מזומנים ושווי מזומנים -
מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות בנקים למשיכה מידית וכן פיקדונות בזמן קצר שאינו עולה על שלושה חודשים ממועד השקעתם ושלגביהם לא קיימת מגבלת שימוש.

ג. בטוחות صحירות -
אגרות חוב ממשלתיות וקונצראניות הנסחרות בבורסה לנירות ערך בתל אביב מוצגות לפי שווי שוק. שינויים בערכם של ניירות ערך, כאמור, נכללים בדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות (הוצאות) מימון, נטו.

ד. מזומנים מייעדים -
מזומנים ופיקדונות שלגביהם קיימת מגבלת שימוש בשל אמות מידת פיננסיות או שהנהלת החברה, חברת עירונית, בחרה להציגם כمزומנים מייעדים.

ה. רכוש קבוע -
הרשות הקבוע מוצג במאזן לפי עלותו בניוי פחות שנცבר בגיןו. הפחת מחושב לפי שיטת ה"קו היישר" על פני אורך החאים השימושיים הצפוי של הנכס.
שיעור הפחת השנתיים הינם:

%	
6-15	ריהוט וציוד משרדי
5	מערכות סולאריות
25-33	מחשבים ותוכנות
בהתאם לתקופת השכירות	SHIPORIM B'MOSHER

ו.

הכרה בהכנסות -
הכנסות מביצוע עבודות עבור משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשוריים, המבוססות על עלות בתוספת שיעור תקורה (Cost+), נזקפות עם התהווות העליות.
הכנסות מייצור חשמל נזקפות לדוח רווח והפסד על פי כמות הקילו וואטאים המועברים לחברת החשמל בתקופת הדוח.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים
יום 31 בדצמבר 2020
(באלאפי ש"ח)

.2. **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

- .ז. מסים נדחים -
 החברה מבצעת ייחוס מסים בגין הפרשים זמינים בין עריכם של נכסים והתחייבויות לדוחות הכספיים לבין בסיס המס שלהם ובгинן הפסדים לצרכי מס, במייד וקימיים, שמיושם צפוי. המסים הנדחים מוחשבים לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר מסים אלו יזקפו לדוח רווח והפסד, בהתאם על חוקי המס אשר בתוקף בתאריך המאזור. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביחסות הנ"ל בשנת הדוח.
- החל משנת 2018 נכנס לתקוף תיקון לתקינה הישראלית הקובע כי נכסים מייסים נדחים והתחייבויות מסוים נדחים יסוגו במלואם כנכסים לא שוטפים או כהתחייבויות לא שוטפות.
- .ח. הוצאות הנהלה, כלויות ומימון -
 נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהווותן.
- .ט. שער החליפין ובסיס ההצמדה -
 נכסים והתחייבויות הצמודים לממד המחרירים לצרכן נכללו לפי הממד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים לו מוצגים לפי שער החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והוא תקף ליום המאזור. הפרשי שער והצמדה נזקפים לרוחח והפסד עם התהווותם.
- להלן נתונים על מדדי המחרירים לצרכן ושער החליפין:

נובמבר מדד המחרירים לצרכן* - ידוע	מדד המחרירים לצרכן* - בגין	שער החליפין היציג של דולר ארה"ב	ליום 31 בדצמבר 2020 ליום 31 בדצמבר 2019
101.2	101.1	3.215	
101.8	101.8	3.456	
%	%	%	שיעור השינוי לשנה שהסתימה ביום:
(0.6)	(0.7)	(9.6)	31 בדצמבר 2020 31 בדצמבר 2019
0.3	0.6	(7.8)	

* לפי מדד בסיס 2016.

.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 סחרירות, פקדונות בبنקים ובמוסדות כספיים, לקוחות מזמינים עובדות וחיבטים ויתרות חובה. התחייבויות לא נגזרות כוללות: קבלני משנה, ספקים ונוטני שירותים זכאים ויתרות זכאות. בשל אופיים של המכשירים הפיננסיים האמורים, שווים הנאות (FAIR VALUE) זהה או קרוב, לערך בו הם מוצגים לדוחות הכספיים.

.יא. שימוש באומדן בהערכת דוחות כספיים -
 בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל נדרש הנהלה להשתמש באומדנים והערכתות המשפיקים על הנתונים המדויקים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכספיים והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשוות להיות שונות מאומדנים אלה.

מורייה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ
באישורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלפי ש"ח)

.3. **מוזמנים ושווי מזומנים**

لיום 31 בדצמבר		
2019	2020	שיעור הרידית השנתית
4,690	12,230	
54,846	154,249	0.01%
59,536	166,479	

מוזמנים בבנקים
פקדונות בזמן קצר ללא הצמדה

.4. **בטוחות סחריות**

لיום 31 בדצמבר		
2019	2020	
22,805	21,818	אגרות חוב ממשלתיות צמודות לממד המחרירים לצרכן
31,645	29,809	אגרות חוב ממשלתיות בריבית קבועה
9,053	12,168	אגרות חוב קונצראניות
63,503	63,795	

.5. **מוזמנים מיעדים**

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
111,848	174,789	פקדון מבני חינוך (1)
67,569	122,523	פקדון עכבות קבלניים (2)
-	3,608	פקדון ספורטק (3)
20,000	20,000	מוזמנים מוגבלים (4)
199,417	320,920	

- (1) פקדון בגין מקומות שהתקבלו מעיריית ירושלים בגין פרויקט כיתות לימוד של מנהלת בניין חינוך. הסכומים מוחזקים בפקדון בתאגיד בנקאי עד לביצועים בפועל ומשוחררים בהתאם לכך.
- (2) פקדון בגין כספים שנוכו על ידי החברה מקבלני המשנה עד לסיום הפרויקטם. הסכומים מוחזקים עד לתשלומים, בפקדון בתאגיד בנקאי.
- (3) פקדון מכיספי תרומה לבניית הספורטק.
- (4) בהתאם להסכם הלואה עם תאגיד בנקאי ועמידה באמצעות מידת פיננסיות, על החברה לשמור על ערך מזומנים שלא יקטן מ- 20 מיליון ש"ח. (ראה אמות מידת פיננסיות בביורו 12)

מورية - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ
באישור לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלפי ש"ח)

.6. משרד התכנורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים

א. הרכב:

لיום 31 בדצמבר		
2019	2020	
230,312	154,868	משרד התכנורה
63,745	51,144	עיריית ירושלים
20,073	20,182	הרשות לפיתוח ירושלים ועוזן החברה לפיתוח מרכז ירושלים
314,130	226,194	

ב. החברה תלואה בתשלומי משרד התכנורה ועיריית ירושלים על מנת שתוכל לשלם לבעלי המשנה שביצעו את העבודות עבורם.

.7. חייבים ויתרונות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
940	541	מקדמות לספקים
764	301	הוצאות מראש
723	67	מוסדות
227	101	עובדים
2,654	1,010	

.8. השקעה בפרויקטים

בשנת 2017 נחתם הסכם עם עיריית ירושלים לפיו החברה תפנה גני ילדים משטח עירוני המיועד למגורים ותבנה גני ילדים חלף אלו בשטחים המיעודים למוסד ציבורי. כמו כן החברה תנהל בשטח המפונה הлик למכירת הנכס לאחר השבחתו באופן שימקסם את הייעוד התכנוני של השטח.

מורייה - חברת פיתוח ירושלים בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלפי ש"ח)

רכוש קבוע, נטו .9

סה"כ	סולאריות	מערכות	שיפוריים במושכר	ריהוט וכיוד משרדי	מחשבים ותוכנות	<u>עלות</u>
72,352	66,806	4,101	523	922		יתרה ליום 1 בינואר 2020 *
2,365	-	1,895	283	187		תוספות במשך השנה
<u>74,717</u>	<u>66,806</u>	<u>5,996</u>	<u>806</u>	<u>1,109</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
						<u>פחת שנתי</u>
(24,911)	(23,070)	(747)	(484)	(610)		יתרה ליום 1 בינואר 2020 *
(4,382)	(3,340)	(837)	(19)	(186)		תוספות במשך השנה
<u>(29,293)</u>	<u>(26,410)</u>	<u>(1,584)</u>	<u>(503)</u>	<u>(796)</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>45,424</u>	<u>40,396</u>	<u>4,412</u>	<u>303</u>	<u>313</u>		רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2020
						רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2019
<u>47,441</u>	<u>43,736</u>	<u>3,354</u>	<u>39</u>	<u>312</u>		

ערך של כ- 19 מיליון ש"ח מהמערכות הסולאריות (שלב א') משועבדות כביטחון להלוואה מתאגיד בנקאי.

* סוג חדש.

קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים .10

للم 31 בדצמבר		
2019	2020	
417,000	411,013	حسابוניות פתוחים
1,010	803	המחאות לפרעון
<u>418,010</u>	<u>411,816</u>	

מוריה - חברת פיתוח ירושלים בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלפי ש"ח)

.11. זכאים ו יתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
93,019	203,331
11,764	5,783
11,802	28,174
1,672	1,808
559	749
370	5,524
119,186	245,369

(1) בעיקר מנהלת בניין חינוך בעיריית ירושלים בפרויקט כיתות לימוד. ראה ביאור 5 (1).

(2) אشتקד נאלצה החברה להתחייב לשפות את עיריית ירושלים בגין ליקויים שהתגלו בפרויקטים שהחברה מסרה בעבר בסך של כ-5 מיליון ש"ח. נכון ליום הדוח היתרה עומדת על סך של כ- 4.5 מיליון ש"ח.

(3) החברה החליטה להגדיל את הפרשה לגמר, בדק ואחריות היהות娈נו גידול בסיכון לתשלום שהחברה תאלץ לשאת בגין ליקויים אפשריים שהתגלו בפרויקטים שהחברה מסרה.

(4) היתרה כוללת סך של כ- 835 אלפי ש"ח וכ- 793 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 בהתאם, בגין הפרשה לחופשה וכ- 431 אלפי ש"ח וכ- 443 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 בהתאם בגין הפרשה לימי מחלת.

(5) ראה ביאור 14 - תביעות משפטיות.

מורייה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ
bijorim לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלפי ש"ח)

.12. הלואאה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך

لיום 31 בדצמבר		* הלואאה מתאגיד בנקאי * בנכוכי חליות שוטפות
2019	2020	
13,312	11,340	
(1,817)	(1,817)	
11,495	9,523	

* הלואאה שהתקבלה בשנת 2011 לפירעון בתשלומים וביעוניים שוימים עד לשנת 2026, צמודה למדד המחרירים לצרכן בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 4.18% (לגביו שעובדים דאה ביאור 9).

ammot midah finansiot:

החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. לא תהיה הנפקת או הקצתה מנויות, ללא הסכמת הבנק.

2. יחס שירות החוב (ADSCR) לא יפחח מ-1.1.

3. ההון העצמי ביתר על סך הנכסים יהיה גבוה מ-20%.

4. החברה תשמור על יתרת מזומנים בסך 20 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוחות הכספיים, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

.13. התchiaibot b'sel siom chasi uved - muavid, neto

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		התchiaibot b'sel siom chasi uved - muavid יעודה לפיצויים
2019	2020	
481	515	
(155)	(155)	
326	360	

ב. התchiaibot בחברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדים מכוסה על ידי תשלומים שוטפים והפקדות לקופות גמל לפיצויים וחברות בייחור וכן על ידי יתרת התchiaibot שאינה מופקdet, כאמור. התchiaibot מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ותקופת עבודתם. הסכומים שהופקדו בחברות הביטוח וב קופות הגמל לפיצויים, אינם בשליטתה ובניהולה של החברה ולפיכך לא ניתן להם ביטוי במאזן. על חלק מהעובדים החברה מוחילה ומימושה את סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין לפיו הפרשות שוטפות והפקדות לקופות פיצויים מתקופות קודומות מכסות את התchiaibot בחברה בשל סיום chasi uved - muavid.

היעודה שהופקדה בקופה לפיצויים כולל רוחמים שנცברו ליום המazon. כספי היעודה ניתנים למשיכה בכפוף למילוי התchiaibot שנקבעו בחוק לפיצויי פרישה ופיטורים, התשל"ג - 1963.

מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלפי ש"ח)

.14

tabi'utot meshpetiot

להלן פורט התביעות התלוויות ועומדות נגד החברה:

א. ת"א 05/1637 עיריית ירושלים נ' גולובנץין ואח':

tabi'ah shahogsha beshet 2005 ul sek shel ca- 25 milion sh'ch (scos mshourek ca- 41 milion sh'ch), sheha heiriya tobute biyitol chaza shahatma um nentav hareshi (vashabat scos tabi'ah), vbmekbil haia tobute amachrim, vba'm haibra, fizzi bi'gani chaza ha'amor, shelutun haibriya nachtam b'shel rishonot haibra vacharim. b'shet hadot nitnun pesuk din asher dha at tabi'ah b'ichas l'kell hanatbeim l'rivot haibra, como can chiv bi'ham'sh bin hiteir l'shem laibra hozot vesch'et yu'm'sh sek shel 400,000 sh'ch. uriyit yerushlim haibra urevur libita ha'mashp't ha'elyon v'pesuk din shel ha'elyon nku'v ci ha'tik yozor libita ha'mashp't ha'mehoz'i lezor ha'mekabat pesuk din. nkon le'moud ha'dotot, b'it ha'mashp't ha'mehoz'i t'rem ha'slimim at nimokio. le'horechet hanatal haibra v'yu'atzia ha'mashp'tim le'moria te'uno'ot ha'gana tovot, ul can ha'hafraha b'dochot ha'casepi'im uomdat ul ha'uruchat ch'let liyu'm'sh haibra shanila at ha'tik.

ב. ת"א 17-10-1970 יונתן ויין נ' הגיון ואח':

ba'oktobr 2017 hogsha tabi'ah negd uriyit yerushlim, hagion v'haibra ul sek ca-571 alfi sh'ch ul idi beul chnotot l'memer bagdim berchov yakub mair yerushlim. l'tunat ha'tobu nkor l'tacolot hanotot ukub ha'zefat misi bku nikoo shai'reya b'shet 2015. ul manat l'hafail at b'itoh ha'ubodot ha'kbelniot shel ha'projekt, haibra ha'mezia'hodutat zd' g' l'kbelon shubed b'stoch torom ha'ayrou b'masgrot proyeket zicron msha. b'mhatova shahoscm b'in ha'kbelon, haibra v'chborot ha'biyot ha'n shel ha'kbelon v'hon shel haibra, hoscm ci b'itoh ha'achriyot ha'mekzu'ut shel ha'kbelon yizg' at ha'zidim batik v'lchborot ha'biyot shel haibra t'inetnun hodua' lem'ziorot. b'shet 2019 la'or ha'zefot chozrot v'noshnot shel hanotot, t'iknun ha'tobu at chtab ha'tibi'ah le'hcallet u'd shloscha ayrou'i ha'zefah nosfim ck shgoba ha'tibi'ah ha'chadsh u'mod ul 1,524 alfi sh'ch. ha'tik nmaz'a ba'halicy gishor matkdimim b'hem ha'wchl'at maz'ach ul chlukot nkor moscm shel ca- 800 alfi sh'ch b'shiurim l'kell hanatbeim batik, shmotirim laibra ch'lek yachsi' shel 10% b'fizi'ot v'maz'd shni t'iknun shel ha'halicy lmuni'ut ha'zefot utidiyot shahbra ha'scima lkhat ul uzma la'pnim mishorot ha'din. b'dochot ha'casepi'im bogava ha'frasha bgava ch'lek ha'fizi' sh'haibra v'ulot t'iknun berchov.

ג.

ת"א 18-03-63446 גורסמן נ' הגיון ואח':

b'marz 2018 hogsha tabi'ah negd uriyit yerushlim, hagion v'haibra ul sek ca-235 alfi sh'ch ui' beul chnotot l'memer alcuhol berchov yakub mair yerushlim. l'tunat ha'tobu nkor l'tacolot hanotot ukub ha'zefat misi bku nikoo shai'reya b'shet 2015. ul manat l'hafail at b'itoh ha'ubodot ha'kbelniot shel ha'projekt, haibra ha'mezia'hodutat zd' g' l'kbelon shubed b'stoch torom ha'ayrou b'masgrot proyeket zicron msha. b'mhatova shahoscm b'in ha'kbelon, haibra v'chborot ha'biyot ha'n shel ha'kbelon v'hon shel haibra, hoscm ci b'itoh ha'achriyot ha'mekzu'ut shel ha'kbelon yizg' at ha'zidim batik v'lchborot ha'biyot shel haibra t'inetnun hodua' lem'ziorot. ha'tik nmaz'a ba'halicy gishor matkdimim b'hem ha'wchl'at ul t'ik yonatan v'ein le'uil, t'kbel tokuf g'm batik zo' shen ha'choniot nmaz'ot bas'micot v'ayrou'i ha'zefah kro' l'tobuim ba'otno mo'ud v'bgan' otto proyeket. la'or ha'cholka sh'nakuba batik v'ein, b'dochot ha'casepi'im bogava ha'frasha bgava ch'lek ha'fizi' sh'haibra sh'nakbu' ul 10% mah'tibi'ah.

ד.

ת"א 17-08-24247 י.ד ברזאני נ' עיריית ים נ' מניה ח'ברה לפיתוח ירושלים בע"מ ואח':

ba'ogust 2017 hogsha tabi'ah negd uriyit yerushlim, ui' ch'brat y.d. berzani (lahlan: "berzani") - kbelon meshna shel haibra. berzani b'iz'u ubodot t'shatit v'shadoro' patoh b'shconot mukor berok' uboro' haibra. l'tunat berzani, ngrmo lo nzkim l'projekt b'shel molilot ashfa unkiyot sh'yeriyit yerushlim ha'ziba berchavi ha'projekt, ba'ofen rshani, v'tok' sha'yeriyah chivha at berzani lt'kun at ha'znikim lem'roma ha'uriyah uzma, v'sirba l'kbel m'berzani at ha'projekt ca' zman shala' tonko' ha'znikim sh'zeraha ha'uriyah.

מורייה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
בайורים לדוחות הכספיים
ליوم 31 בדצמבר 2020
(באלפי ש"ח)

.14

tabiyot mafteirot (hamash)

עיריית ירושלים הגישה הודעה לצד שלישי נ' חברת הביטוח של משאיות איסוף האשפה וכונגד החברה, בטענה שהחברה הינה הגוף שאמון על ביצוע העבודות ועל פי החוזה הכללי מול העירייה, החברה מחויבת לשאת בכל הנזקים שייגרם עקב העבודות ובמהלך ביצוען. קבלן המשנה של החברה נטל על עצמו ייצוג החברה על פי חוזה הקבלנים של החברה מולו, לפיקד לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים.

ת"א-18-03-68773 מhammad משמי ואח' נ' עיריית ירושלים ואח':

ה.

במרץ 2018 הוגשה תובענה נגד עיריית ירושלים, החברה והגיכון, בה נטען כי במהלך עבודות שביצעה החברה להקמת כביש 21, בסמוך לשכונות שועפאט, הונה קו ניקוז בשטח פרטני של העבודות. בכתב ההגנה של החברה נטען כי התובעים לא הוכיחו את זכויותיהם במרקען וכי עבודות החברה נעשו על פי אישורי עיריית ירושלים והגיכון וכן בהתאם להוראות הדין אשר אפשרות מעבר קו ניקוז גם בשטחים פרטיים. בכתב ההגנה מטעם נטען כי העבודות בוצעו כדין ובנוסף נטען כי לבית המשפט חוסר סמכות עניינית לדון בתובענה משעה שה העבודות נעשו על פי תכננית בנין עיר. נכון למועד הדוחות הכספיים התקיך נמצא לאחר דין קדם משפט ונקבעו מועדים לדין הוכחות. להערכת הנהלת החברה ווועציה המשפטיים, לחברה טענות הגנה טובות, בדוחות הכספיים לא נרשמה הפרשה שכן כל קביעה של בית המשפט לחברה תעשה במסגרת תקציב הפרויקט.

עת"מ 19-10-19391 מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי. סי. סי. ירושלים בנייני האומה בע"מ נ' עיריית ירושלים ואח' (להלן: "מרכז הקונגרסים"):

ו.

באוקטובר 2019 הגיע מרכז הקונגרסים עתירה מנהלית כנגד דרישת העירייה לתשלום היטלי סלילה ופיתוחה בקשר לעבודות סבב מרכז הקונגרסים. החברה צורפה לעתירה ממשיבה פורמלית מביל שהתבקש ככלפה סעדי, בטענה שבין הצדדים יchno הסכם שמכוחו על החברה לשאת בתשלום האגרות וההיטלים. לטענת החברה העותרת כנגד החברה הינו אוחחית-חוויות ואין מקום להעלותן בעתירה מנהלית, כמו כן הסבירה כי אינה נוקחת עמדה בשאלת בונגו לחוקיות ה芾טלים, וכן שאין יסוד לטענתה העותרת בגין הסכם בין הצדדים וכי לא הייתה לחברה התחריות לשאת בעלות המוטלות על העותרת כבעל המקרקעין. נכון למועד הדוחות הכספיים העותרת ועיריית ירושלים החלו בהליך גישור. לאור העובדה כי החברה אינה משיבה פורמלית בעתירה וללא הוגש נגדה סעדי, אין חשיפה לחברה ועל כן לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים.

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

ז.

בולי 2017 הוגשה תביעה כנגד עיריית ירושלים על נזקי גוף שנגרמו לתובע כתוצאה מהחלה על חוץ במדרכה ברוחב דרך הר הזיתים. בספטמבר 2019 הגישה העירייה הודעהצד נ' כנגד החברה בטענה שהחברה ביצעה את העבודות שגרמו לנזקי התובע. לטענת החברה הודעה העירייה לכתה בחוסר פרטisms מהותיים שבהעדם מורה אינה יכולה לבש את הגנתה, שכן מבדיקה שנערכה לא נמצא פרויקט שהחברה ביצעה במקום ובזמן הרלוונטיים ובכך נמנעת מהחברה זכות מהותית להפעלת הביטוח של הפרויקט. לאחר הגשת הריאות על ידי העירייה, נמצא שני פרויקטים שייתכנו כרלוונטיים לתאריך המקרה, לאחר בירור עמוק עם הקבלנים ומנהלי הפרויקטים, נמצא כי מקום הנפילה אינו תואם לשטחי הפרויקטים שנמצאו כרלוונטיים ועל כן מורייה נותרה בעמדתה כי האירוע אינו קשור לעבודות של החברה, להערכת הנהלת החברה במידה ואכן החברה תימצא באחריות על העבודות תומצאו פוליסט הביטוח הרלוונטי ובק תחול הגנה על החברה, על כן בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים על שכר טרשת היומם בלבד.

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באישור לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלפי ש"ח)

.14

tabiyut meshpetiot (hemash)

ה"פ 12792-11-20 אלו את ניצן בע"מ נ' מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ ואח';
ע"א 910/21 אלו את ניצן בע"מ נ' מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ ואח'.

בנובמבר 2020 הגישה חברת אלו את ניצן בע"מ תובענה לבית המשפט המחויז בירושלים ועדת המכווצים מיום 15 באוקטובר 2020 לבחור בהצעת חברת ג.ע. לבה בע"מ כזונה בפנייה הפרטנית לתוכנו וביצוע גן מתכונים בגין ע"ש הארי סאקר, פניה אשר נערכה מכוחו מס' 3/2019 להתקשרות בחוזה מסגרת לתוכנו וביצוע, אספקה, התקנה של מתקני משחקים, מתקיini כושר ומשטחי בטיחות בגינות ציבוריות ברחבי העיר ירושלים. טענות התובעת כונו נגד אופן ניהול ההליך, כאשר בפיה הטעונה כי על החברה היה לנחל במסמך "תיבת מכווצים" הגדולה בתקנות חובת המכווצים, תשכ"ג- 1993 וכי ההליך וכן אופן תיעודו התנהלו באופן פרוץ ובלתי מסודר, עוד טעונה המבקשה לו��ה לאפשר הלהק למכסה הצעת תכנון חדשה באופן שמחייב את ביטול ההליך כולו. החברה דחתה את טענות המבקשה תוך שזו מדגישה כי ההליך התנהל באופן סביר וושאוני, תוך הקפדה על תחרות הוגנת בין המכווצים, וכי בעניינו לא נדרש היה לנחל תיבת מכווצים וכי התאמות התוכניות שדרשה החברה מהזוכה איןן עלות כדי הצעה חדשה ואלו אף היו מחויבות המצויאות נוכחות אופי ההליך שהינו לתוכנו וביצוע גן משחקים מורכב. לאחר תאריך המאוזן ניתן פסק דין של בית המשפט המחויז, אשר דחה את התובעה וחיבר את המבקשה בהוצאות החברה וחברת ג.ע. לבה בסך של 20,000 ש"ח כל אחת. חברות אלו את ניצן הגישה ערעור על פסק הדין, ובצדו בקשה לסייע אראי בمعدן צד אחד זומני. בית המשפט העליון דחה את הבקשה למתן סעיף ארכי, ובבעין כי תגובת הצדדים לבקשת תוגשה עד ליום 16 בפברואר 2021. להערכות הנהלת החברה וייעיצה המשפטיים טענות ההגנה של מוריה טובות, על כן בוצעה הפרשה לדוחות הכספיים בגין שכר טרחת היעם"ש בלבד.

ה"פ 62061-05-20 מגagma חברה להנדסה טכנולוגיות ופתרונות בע"מ נ' מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ ואח'.

במאי 2020 הגישה מגagma חברת להנדסה טכנולוגיות ופתרונות בע"מ תובענה לבית המשפט המחויז בירושלים בעניין החלטת ועדת המכווצים מיום 6.2.2020, לפטל את הצעתה אשר הוגשה במסגרת מס' 103/2019 להתקשרות בחוזה מסגרת לממן שירותים בדיקות מעבדה. טענות מגagma כוונו לתנאי סף במכוץ אשר עסק בשינויו המרחק של סניף המציג מכתובת משרד החברה, וכן בדרישה לקיומו של סניף מאושר על-ידי הרשות להסמכת מעבדות, בשלטענת מגagma הדרישות שקבעה החברה בעניינים אלו אינם סבירים. טענות החברה קבעו בין היתר כי המועד להעלות טענות מעין אלה הינו בסמוך לאחר פרסום המכרז, ועודאי קודם להגשת הצעות במכוץ, ולא בדיעד לאחר ההשתתפות במכוץ ולאחר פסילת ההצעה. כמו כן, נטען כי תנאי הסף המוצע שנקבע הינו סביר וענין. פסק הדין מיום 29.12.2020 דחה את התובענית וכן חיבר המבקשה בהוצאות החברה בסך של 20,000 ש"ח, לאור זאת לא בוצעה הפרשה לדוחות הכספיים.

תא"מ 45057-11-19 פרידמן נ' עיריית ירושלים:

.

تبיעה ע"ס 20,695 ש"ח שהגימו נומה פרידמן ואיתמר זינגר נגד עיריית ירושלים, בטענה של רכבה של פרידמן נגרמו נזקים בעקבות שזינגר נהג בו וסע על פס האטה ברחוב יעקב מאיר בשכונת זיכרון משה בירושלים. העייה הגישה הודעות צד ג' נגד מורה, שהייתה אחראית על ביצוע העבודות ברחוב במסגרת נסיל פס האטה, וכן נגד הגיוחן, שאחראית על הניקוז - שכן נטען שהבנייה בפס האטה נובעת משקיעת פתחי הניקוז בירידה ממנה. בכתב ההגנה מטעמה טעונה החברה כי אכן ביצעה את העבודות אך מסרה אותן ללא ליקוי לתחזוקת העירייה עוד בשנת 2012 והتبיעה אף התיישנה; כי לא נשמעה כל טענה בנושא עד מועד הגשת הודהה נגד החברה; כי ככל שיש בעיה כלשהי הרי שהיא נובעת מתחזוקה לכויה של העירייה או הגיוחן; כי העירייה עצמה פعلاה כדי לתקן

מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים
יום 31 בדצמבר 2020
(באלפי ש"ח)

14. **תביעות משפטיות (המשך)**

את פס ההאטה ללא מעורבות של החברה והתמודדה עד כה עם תביעות בנושא ללא מעורבות של החברה; כי העירייה ידעה על הבעיה ולא פנתה לחברת תיקונה ולפיכך בכל מקרה האחראית מוטלת על העירייה וכן כי התובעים אחרים לנזקיהם כיוון שנגנו באופן בלתי זהיר. כמו כן, החברה צירפה גם חוות דעת מומחה, שקבע שקולטני הניקוז ממקומות במקומות הנכון וכי לא ניתן למוד על בעיה בפס ההאטה מתוך התמונות המתעדות את מצבו של פס ההאטה לפני שיפוצו על ידי העירייה. הצדדים הגיעו תחתיר עדות ראשית ומועד דין הטענות נקבע ליום 8.7.2021 להערכת הנהלת החברה וועציה המשפטיים, למוריה טענות הגנה טובות, על כן בוצעה הפרשה הדוחות הכספיים בגובה שכר טרחת היומם"ש ובגובה כמחצית מסכום התביעה.

תא-20-12-70485 בית היתומים ציון בלומנטל ירושלים נ' עיריית ירושלים: יא.

בדצמבר 2020 הוגשה תביעה נגד עיריית ירושלים, בטענה כי בעבודות שביצעה העירייה בשנת 2019, יצרה העירייה 2 ברוות על המדרכה בסמוך למושד בית היתומים, לטובת הכלת קווי צנרת חשמל ותקשות (בוורות המכוסים במכסי ברזל של עיריית ירושלים) כאשר המדרכה הינה חלק ממקרקעין שבבעלות התובעת. התובעת טעונה כי הבורות פוגעים בזכויות הקייניות, וגורמים לה לנזקים עתידיים במידה ותרצה להרחיב על פי זכויותיה את מבניה. מבדיקה שערכה עיריית ירושלים התרברר כי את העבודות ביצה החברה במסגרת פרויקט מאה שערים. לפיכך פנתה העירייה לחברה בבקשת שתיקח על עצמה את ניהול החקלא. כחלק מהליך הבירור ולאחר תאריך המazon, התקיימה פגישה בשטח בין נציגות התובעים, ב"כ עיריית ירושלים, מהנדס החברה ומנהל הפרויקט בה נבחנה טענת התובעים על מיקום הבורות וזמן הקמתם, במהלך הפגישה סוכם עם התובעים כי נכון למועד הפגישה מקום הבורות (על המדרכה בסמוך למושד) אין מפריעים לצד הרקון של המושד או עוברי האורח ועל כן עיריית ירושלים תערוך מסמך הצהרה כי במידה והמושד ירצה לקבל היתרי בניה בעתיד, נושא הבורות לא יהווה מכשול להיתרים אלו ולאחר חתימתה על המסמן, יצא בקשה לבימה"ש להסרת התביעה. נכון למועד ערכית הדוחות טרם נחתם מכתב הצהרות, אך לאור הסכם בעל פה, להערכות הנהלת החברה אין לחברה סיכון כלשהו בתיק ועל כן לא בוצעה הפרשה לדוחות הכספיים.

ת"א-20-12-46112 הוועד לשימירה על בתים הקבורות המוסלמיים בירושלים נ' עיריית ירושלים ואח: יב.

בדצמבר 2020, הוגשה בקשה לצו מניעה זמני נגד עבודות שביצעת החברה עבור הרשות לפיתוח ירושלים ועיריית ירושלים להכשרת שצ"פ בסמוך לשער האריות בעיר העתיקה. המבקש טוען שקייםים בחולקה בה מבוצעות העבודות, שהיא חולק מגן לאומי סובב חומות ירושלים, קברים מהם חלק מבית הקברות הסמוך לחולקה, וכי הפעולות בחולקה איננה של עיריית ירושלים אלא של הווקף המוסלמי. ביום 24.12.2020 נערך בית משפט השלום בבקשת צזו מניעה זמני. נכון למועד הדוחות הכספיים בקשה החברה ועיריית ירושלים לעזין מחדש בצו המניעה הזמנני ובקשה רשות הטבע והגנים להצטרף להליך תלויות ועומדות וקבע בהן מועד לדין, לאור העובדה שמדובר בצו מניעה ולא בסעדי כספי, לא נרשמה הפרשה לדוחות הכספיים.

ת"א-20-05-42616 נכסי אריאל פרויקטים בע"מ נ' מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ: יג.

במאי 2020 הגישה חברת נכסי אריאל בע"מ לבית משפט השלים בירושלים תובענה בסך 476 אלף ש"ח בבקשת להורות על השבת סכומי כסף, אשר נוכו על-ידי החברה מכלוח סעיף מפורש בהסכם שנחתם לאחר זכייתה של נכסי אריאל במכרז מס' 16123/2011 - 'חניוני הרכבת הקלה - - ביצוע מערכות בקרה, תפעול ואחזקה'. בכתב התביעה נטען, כי בהתאם לצוותה של החברה לפחות 2% מכל חשבון שיגוש על-ידי נכסי אריאל, הקיזו אינו נדרש לחול על עבודות התפעול והאחזקה ובפרט שירותי השמירה והנקיון (שנעשות בחניוני הרכבת הקלה), אלא אך ורק על עבודות ההקמה שנעשו מכוח ההסכם ולפיכך החברה קייזה תשלוםים בגין טענות החברה כפי שהוגשו בכתב הגנה

מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ
באישור לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלאפי ש"ח)

14. **תביעות משפטיות (המשך)**

קובעות בין היתר, כי יש לדוחות על הסך חלק מסוים מן התביעה מלחמת התביעות, וממילא יש לדוחות את התביעה כולה מחמת שיהוי ומחמת מניעות של נכסים אריאל מלטען את טענותיה, כפי שהובאו בכתב התביעה. עוד נטען בכתב ההגנה, כי יש לדוחות את התביעה בשל העובדה כי בטענותיה מנסה נכסים אריאל לשנות כדיעבד את הוראות המכרז תוך פגיעה בעקרון השווין בין הצדדים, בנגדו ללשון הפסכם וכאשר גם בוצעו בפועל עבודות פיקוח ובקרה. עם סיום הגשת כתבי הטענות בתיק הפנה בית משפט השלום את הצדדים לפגישת מהות'ת לשם בוחנת האפשרות לפתרון הסכסוך בדרך של גישור. להערכת הנהלת החברה וועציה המשפטיים, קיימת סבירות כי התביעה תיגור בהילך גישור ומוריה תישא בתשלום לצורך טיפול ערבי בלבד בלבד, על כן בוצעה הפרשה לדוחות הכספיים הכלולות הערצת ערבי מטרד וכן את הטיפול של היום"ש בתביעה.

עד"מ 20-09-39346 נימר נ' מוריה חברת לפיתוח ירושלים בע"מ ואח' יד.

בשפטember 2020 הגיע מר יאסר נימר לבית משפט המחויזי בירושלים עתירה מנהלית ובקשה לצו בגיןים, בדרישה כי החברה תמנע מלבצע עבודות פרויקט להרחבת הכביש ברוחוב אום ליסון שבירושלים, ובפרט בשטח מגשו של העוטר, לאחר שallow מבוצעות לפי הטענה מכוח תב"ע לא מאושרת. טענות החברה הן כי יש לדוחות את הבקשה, מחמת התביעות, חוסר נקיון כפיים, מעשה עשוי, וכי כי הפסקת העבודות והותרת השטח, כפי מצבו, מהווה משום סיכון ציבורי ממשמעותי העולל לעלות כדי פגיעה בנפש כמו ברוכש. ביום 23.9.2020 התקבלה החלטת בימ"ש בה נדחתה הבקשה לצו בגיןים ולפיקח החברה המשיכה ביצוע העבודות עד לסיומן. טרם התקבלה החלטת בימ"ש בקשר עם העתירה המנהלית, בשים לב לטענת החברה כי הסעיף בתביעת התקיתר שכן העבודות הסתיימו, העתירה המנהלית וועציה המשפטיים היא, כי טענות החברה טובות ועל כן לא בוצעה הפרשה לדוחות הכספיים.

החברה העמידה את יתרת הפרשה לתביעות משפטיות ליום 31 בדצמבר 2020 על סך כ- 749 אלפי ש"ח.

.15. **הון מנויות**

31 בדצמבר 2020 ו- 2019	
רשום	מנפק ונפרק
מספר המניות	
33,999,994	34,999,994
6	6
34,000,000	35,000,000

מןיות הנהלה א' בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

מןיות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

הזכויות הנלוות למניות החברה -

מןיות הנהלה סוג א' מעניקות את הזכות לרווחים ואת הזכות למונות ולפטר את מנהלי החברה.

מןיות רגילות סוג ב' מעניקות את הזכות להשתתף באסיפה כללית שנתית.

מورية - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ
בайורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלפי ש"ח)

16. **הכנסות מביצוע עבודות**

לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
1,614,286	2,210,100	רוח גולמי מביצוע עבודות -
(1,573,951)	(2,148,965)	<u>משרד התעשייה, עיריית ירושלים וגופים קשורים*</u>
40,335	61,135	הכנסות מביצוע עבודות עלות עבודות שבוצעו
		<u>מינימל מקרקעי ישראל ואחרים</u>
19,634	81,844	הכנסות מביצוע עבודות עלות העבודות שבוצעו
(16,504)	(77,719)	
3,130	4,125	<u>מערכות סולאריות</u>
10,728	10,368	הכנסות ממכירות חשמל עלות הפקת חשמל***
(6,584)	(6,288)	
4,144	4,080	רוח מביצוע עבודות
<u>47,609</u>	<u>69,340</u>	

** בהתאם להסכם של החברה עם משרד התעשייה, עיריית ירושלים וגופים קשורים, הכנסותיה העיקריות מביצוע עבודות עברו גופים אלה הין כדלהלן:

- (1) משרד התעשייה -
עבור העבודות, מוחזרות לחברה מלא הוצאות היישור בתוספת תקורה בשיעור שנקבע בין הצדדים.
- (2) עיריית ירושלים -
עבור ביצוע כבישים עורקיים, פיתוח, בניית מבני דת וצייר ועבודות אחרות מוחזרות לחברה מלא הוצאות היישור בתוספת תקורה בשיעור שנקבע בין הצדדים לכיסוי הוצאות ניהול, תיאום, פיקוח ושותנות.
- (3) הרשות לפיתוח ירושלים ועוזן החברה לפיתוח מרכז ירושלים -
עבור העבודות, מוחזרות לחברה מלא הוצאות היישור בתוספת תקורה בשיעור שנקבע בין הצדדים.

*** כולל פחות בגין מערכות סולאריות בסך של כ- 3,340 אלפי לשנים 2020 ו-2019.

מורייה - חברת פיתוח ירושלים בע"מ
בайורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלפי ש"ח)

.17. **הוצאות הנהלה וככלויות**

לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
15,894	19,999	שכר ונלוות
3,227	3,656	משרדיות ואחריות
1,193	2,904	דמי שכירות ואחזקה מבנה
1,226	1,769	יעצמים מקצועיים
1,370	1,290	אחזקת רכב
607	1,042	פחית
229	393	תק绍ורת, הדפסות ודואר
344	230	פרסום
395	190	עדכון הפרשה בגין תביעות משפטיות
24,485	31,473	

.18. **הכנסות מימון, נטו**

לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
(613)	(407)	הוצאות מימון בגין הלואה מתאגיד בנקאי
48	12	הכנסות מימון אחריות, נטו
748	706	הכנסות מימון מפקדונות בbenkiim
3,597	337	הכנסות מימון מבטוחות סחרות, נטו
3,780	648	

מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלפי ש"ח)

.19. **מיסים על הכנסה**

(1) הרכב ההוצאה:

לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
(6,100)	(11,900)
-	58
502	2,718
<u>(5,598)</u>	<u>(9,124)</u>

הוצאות מיסים שוטפות
מיסים בגין שנים קודמות
הכנסות מיסים נדחים

ליום 31 בדצמבר

2019	2020
397	2,574
<u>(9,603)</u>	<u>(9,062)</u>
<u>(9,206)</u>	<u>(6,488)</u>

(2) הרכב נכסי (התchiafibiot) מסים נדחים:

הפרשי עתוי אחרים
רכוש קבוע

(3) שיעורי מס חברות -
מס החברות היוו 23% משנת הדוח ואילך.

(4) מיסוי בתנאי אינפלציה -
על פי חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה- 1985, נעשות התאמות שונות לרוח הנומינלי על מנת להגיע למסוי תוצאות לצרכי מס על בסיס ויאלי. תיאום הרוח הנומינלי לפי חוק המס אינו זהה לרוח המדווח לפי תקני חשבונאות מקובלים. ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחוללה), 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 המעביר שטרתון למגווע עיותים בחישובי המס. בהתאם לתיקון, משנה המס 2008 ואילך לא תחשב עוד התאמה של הכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ויאלי. כמו כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שטכומיים אלה יתואמו עד לממד שול סוף שנת המס 2007.

(5) פחת מואץ -
בгин מערכות סולאריות המשמשות את החברה, זכאיות החברה לפחת מואץ בשיעור של 25% על פי תקנות מס הכנסה (פחת).

(6) שומות מס הכנסה -
לחברה הוצאה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2015.

**מורייה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ
בайורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(באלפי ש"ח)**

- .20. **עסקאות וייתרונות עם צדדים קשורים -
עיריית ירושלים וגופים קשורים -**
- א. הכנסות מביצוע עבודות בסך של 464,815 אלפי ש"ח, אשתקד בסך של 394,866 אלפי ש"ח.
- ב. הוצאות שכירות של גגות בניין ציבור עליהם מותקנות המערכות הטולאריות בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח השנה ואשתקד.
- ג. הוצאות שכר דירה ואחזקה בסך של 864 אלפי ש"ח אשתקד.
- ד. הוצאות שכר למכ"ל שהחל לכahn החל מחודש אפריל בשנת הדוח הין בסך של כ- 433 אלפי ש"ח.
- ה. הוצאות ביטוח דירקטוריים ונושאי משרה בסך 38 אלפי ש"ח, אשתקד בסך 45 אלפי ש"ח.
- ו. יתרות חובה ליום 31 בדצמבר 2020 בסך של 71,326 אלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של 83,818 אלפי ש"ח.
- ז. יתרות מקדמות ליום 31 בדצמבר 2020 בסך של 184,219 אלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של 92,914 אלפי ש"ח.