

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2020

ע"ד - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2020**

תוכן העניינים

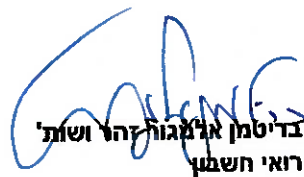
<u>ע מ ד</u>	
1	דוח רואה החשבון המבקר
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הפעילויות
4	דוחות על השינויים בנכסים נטו
5-6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-26	ביאורים לדוחות הכספיים

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ (להלן: 'החברה') ליום 31 בדצמבר 2020 ואת הדוחות על הפעילויות, הדוחות על השינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שמקבעו 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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, זאת בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


בדיטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte global network

8 ביוני, 2021

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
חרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
חוגל הר חוצנים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

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

דוחות על המצב הכספי

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
33,542	89,406	13
68,701	53,063	
31,749	21,951	
133,992	164,420	
83,009	122,782	14
31,749	21,951	7
(*) 3,076	3,319	
5,904	8,707	15
123,738	156,759	
10,254	7,661	
(*) 5,862	5,187	16
4,392	2,474	
14	746	17
1,068	437	18
3,310	1,291	

מחזור הפעילות

הכנסות
 סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעילות – עיריית ירושלים
 הכנסות מהקמת חניונים

עלות הפעילות

הוצאות בגין פרויקטים
 עלויות הקמת חניונים
 שכר עבודה ויועצים
 הוצאות תפעול חניונים

הכנסות נטו מפעילות

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות נטו לפני מימון ומיסים

הוצאות מימון, נטו

מיסים על הכנסה

הכנסות נטו לשנה

(*) סווג מחדש

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על השינויים בנכסים נטו

סה"כ אלפי ש"ח	נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני אלפי ש"ח	נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה		הון המניות אלפי ש"ח	
		שימוש לרכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים אלפי ש"ח	לשימוש לפעילות אלפי ש"ח		
62,366	58,977	33,565	(30,176)	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
תוספות במהלך השנה:					
42,327	42,327	-	-	-	גביית היטלים עיריית ירושלים (ראה ביאור א1)
3,310	-	-	3,310	-	הכנסות נטו לשנה
גרועות במהלך השנה:					
(68,701)	(68,701)	-	-	-	סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעילות
-	(112)	34,090	(33,978)	-	סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לרכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	(71)	71	-	סכומים שהועברו מרכוש קבוע בגין רכוש שנגרע
-	-	(398)	398	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
39,302	32,491	67,186	(60,375)	- (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
תוספות במהלך השנה:					
43,242	43,242	-	-	-	גביית היטלים עיריית ירושלים (ראה ביאור א1)
1,291	-	-	1,291	-	הכנסות נטו לשנה
גרועות במהלך השנה:					
(53,063)	(53,063)	-	-	-	סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעילות
-	(75)	22,910	(22,835)	-	סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לרכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	(2,601)	2,601	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
30,772	22,595	87,495	(79,318)	- (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

3,310	1,291
(67,276)	(44,961)
(63,966)	(43,670)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

16	16
(18)	25
(34,034)	(22,858)
(34,036)	(22,817)

פירעון הלוואות לעובדים
ירידה בפקדון לזמן ארוך
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

68,813	53,139
26,848	20,958
95,661	74,097

עיריית ירושלים
קבלת הלוואה לזמן ארוך
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(2,341)	7,610
13,450	11,109
11,109	18,719

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

398	2,601
71	-
-	6
(68,701)	(53,063)
(68,232)	(50,456)

פחת
הפסד בגין גריעת רכוש קבוע
שיערוך הלוואה לזמן ארוך
סכומים ששוחררו מהגבלה ושימשו לפעילות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

-	(23)
(5,181)	6,311
85	39
6,143	(832)
(91)	-
956	5,495
(67,276)	(44,961)

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

נספח ב' - פעולות שאינן במזומן

(26,486)	(9,896)
56	52

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

שיערוך הלוואה כנגד נכס בלתי מוחשי

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

- א. החברה הוקמה בחודש נובמבר 2000 בשם "עדן חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ" והחלה בפעילות בחודש מאי 2001. ביום 6 בדצמבר 2017 שונה שמה של החברה ל"עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ".
- ב. החברה הוקמה במטרה ליזום, לתכנן ולעודד יוזמות ופעולות לפיתוח הכלכלי של ירושלים, לתאם בין הגופים השונים העושים לפיתוח העיר ירושלים ולפעול להכנת תכניות לפיתוח מרכז העיר של ירושלים.
- ג. החברה רשומה כמוסד ללא כוונת רווח לעניין חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1976 וחלות עליה הוראות סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה. מטרות החברה נחלקות למטרות ציבוריות ללא כוונת רווח, ולמטרות ציבוריות עסקיות מניבות רווחים, לפרטים בדבר הפעילות העסקית של החברה ראה סעיף ו' 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.
- 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 השבחה, 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 הינה סך של כ-394 מיליון ש"ח מהיטלי השבחה, סך של כ-178 מיליון ש"ח מהיטלי סלילה ואגרות תיעול וסך של כ-66 מיליון ש"ח מאגרות הבניה.
- הסכומים שנגבים בפועל נרשמים כהעברה מהעירייה בנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני וסכומים שמנוצלים בפועל על ידי החברה נרשמים כשחרור מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני לפעילות.
- החברה ועיריית ירושלים חותמות מעת לעת על הארכות להסכמי הפעילות והמימון של החברה, בחודש דצמבר 2020 אושרה בישיבת דירקטוריון ובמועצת העיר הארכה נוספת שעניינה פעילות החברה בארבעת המע"רים ותוקפה עד ליום 31 בדצמבר 2021.
- לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם הארכה, ראה ביאור 21 א.
- הסכם הכניסה לעיר אינו מוגבל בזמן.

יתרת הנכסים נטו של החברה מיועדים לביצוע פרויקטים בהתאם לתוכנית עבודה רב שנתית.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך)

פעילות עסקית

א. חניונים

ביום 22 בנובמבר 2017 התקבל אישור מרשות המיסים לסיווג פעילות החניונים כ"עוסק" לעניין מע"מ. תוקף שינוי הסיווג ממלכ"ר לעוסק ניתן תחילה עד ליום 31 בדצמבר 2019, וביום 9 בדצמבר 2019 התקבל אישור להארכה שאינה מוגבלת בזמן.

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

(1) חניון ספרא

החניון מצוי בסיכר ספרא.

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

(2) חניון בצלאל

החניון 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, תתכן 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.

במהלך שנת 2021 נפתח החניון לפעילות. ראה ביאור 21 ד'.

(3) 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. ביום 12 במרץ 2020 הסתיימה הקמת החניון והוא נפתח לפעילות.

(4) מגרשי חניה ציבוריים

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

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

בחודש מרץ 2021 החלה החברה להפעיל מגרש חניה נוסף ברחוב אגרון, ראה גם ביאור 21 ג' בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן.

נכון למועד חתימת הדוח על המצב הכספי, החברה מפעילה ארבעה מגרשי חניה כלהלן: מסילת ישרים החל מיום 27 באוגוסט 2018, שער שכם החל מיום 12 במאי 2019, הניסויי החל מיום 26 במאי 2019, ואגרון החל מיום 1 במרץ 2021. שני מגרשים טרם מופעלים על ידי החברה: הנביאים והר ציון.

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

א. פעילות עסקית- חניונים (המשך)

(5) חניון הע"ח

במסגרת ההסכם מיום 26 בדצמבר 2018 החברה תפעיל ותנהל את חניון הע"ח המיועד לעובדי עירייה. תוקף ההסכם הינו עד ליום 31 בדצמבר 2021.

ב. הרחבת הפעילות העסקית

בחודש ינואר 2021 ניתן אישור מרשות המיסים להרחבת פעילותה העסקית של החברה לתחומים נוספים, ראה גם ביאור 21 ב' בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן.

ז. 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

א. מזומנים ושוי 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. רכוש קבוע

(1) כללי

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

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

(2) הפחתת רכוש קבוע

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

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. רכוש קבוע (המשך)

(2) הפחתת רכוש קבוע (המשך)

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

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

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

ג. הסדרי זיכיון למתן שירותים

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

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

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

בהקשר לתנאי (1) לעיל, לגבי כלל החניונים העירייה שולטת ומסדירה את השירותים שסופקו, לרבות המחיר שיקבע.

במסגרת כלל ההסכמים שנחתמו עם העירייה בהקשר לחניונים שלעיל צוין כי: "הפעלת החניון תיעשה בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לנהלי העירייה להפעלת חניונים ציבוריים".

בהקשר לתנאי (2) לעיל, לגבי כלל החניונים העירייה שולטת בזכות שייר משמעותית בתשתיות בסיום תקופת ההסדר.

במסגרת כלל הסכמים שנחתמו עם העירייה צוין כי: "עם תום תקופת ההפעלה, החברה תשיב את החניון לעירייה כשהוא במצב תקין וראוי לשימוש".

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

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

בהתאם לתקן חשבונאות מספר 30 "נכסים בלתי מוחשיים" המפעיל מכיר בנכס בלתי מוחשי לפי עלות, שהיא השווי ההוגן של התמורה שהמפעיל זכאי לקבל עבור שירותי ההקמה שסופקו (עלויות ההקמה בתוספת רווח צפוי). ההכרה בהכנסה בגין שירותי ההקמה תבוצע בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 "חודי ביצוע".

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. הסדרי זיכיון למתן שירותים (המשך)

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 ומגד 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.

ד. עלויות אשראי:

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

ה. נכסים וטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני

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

ו. הכרה בהכנסה

(1) הכנסות ממממנים

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

(2) הכרה בהכנסה מביצוע עבודות הקמת חניונים

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה. נכון לתום תקופת הדיווח, שיעור ההשלמה נמדד בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו לתום תקופת הדיווח בגין העבודה שבוצעה לבין סך כל העלויות החזויות לצורך השלמת הפרויקט. ההכרה בהכנסה בהתקיים התנאים המגייס לעיל נקבעת לפי סך העלות המצטברת בתוספת הרווח המצטבר (מחושב על פי מכפלת הרווח הכולל החזוי בשיעור ההשלמה) בניכוי ההכנסה המצטברת מהעבודה לתקופת הדיווח הקודמת. שיעור הרווח החזוי מהקמת חניונים לא ניתן לאומדן מהימן ולכן למועד הדיווח הוא נאמד ב-0%.

(3) הכרה בהכנסה מהפעלת החניונים

ההכנסה מוכרת על בסיס מצטבר

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. בסיס ההצמדה

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

מדד ידוע בנקודות (*)	מדד בגין בנקודות (*)	
107.4	107.29	ליום 31 בדצמבר 2020
108.04	108.04	ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	שיעור השינוי לשנה שהסתיימה:
(0.6)	(0.7)	ביום 31 בדצמבר 2020
0.3	0.6	ביום 31 בדצמבר 2019

(*) לפי ממוצע 2016.

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

ח. שימוש באומדנים ובהערכות

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

ט. השפעת תהני ביקורת חדשים

תקן חשבונאות מספר 41 גילויים בהקשר לצד קשור

ביום 29 ביוני 2020, הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות אישרה את תקן חשבונאות מספר 41 – גילויים בהקשר לצד קשור. תקן זה מחליף את גילוי דעת מספר 29, צדדים קשורים, תוך הרחבה של דרישות הגילוי.

מטרת התקן היא להבטיח כי דוחות כספיים של ישות מכילים את הגילויים הנדרשים כדי להפנות את תשומת הלב לאפשרות כי ייתכן שמצבה הכספי והרווח או ההפסד שלה הושפעו מקיומם של צדדים קשורים, מעסקאות עם צדדים כאלה ומיתרות שלהם שטרם נפרעו (outstanding balances), כולל התקשרויות עימם. בהתאם לתקן, בבחינת כל יחסי צדדים קשורים אפשריים, יש להביא בחשבון את מהות היחסים ולא רק את צורתם המשפטית.

מועד התחולה של התקן הינו בהתייחס לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2020 או לאחריו. להערכת הנהלת העמותה, ליישום התקן לא קיימת השפעה מהותית על הגילויים בדוחות הכספיים.

תקן חשבונאות מספר 40 כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים

ביום 13 באוגוסט 2020, הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות אישרה את תקן חשבונאות מספר 40 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים.

התקן מאגד את כללי החשבונאות והדיווח הכספי למלכ"רים, ועם כניסתו לתוקף התקן יחליף 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" ובסעיפים 1-2 ל-"שיפור תקנים קיימים 2017 (א)" העוסקים בנושא מלכ"רים.

התקן כולל שינויים לעומת התקן הקיים אשר מפורטים במבוא לתקן, כגון בכללי ההכרה בהכנסות של מלכ"רים (לגבי תרומות של נכסים קבועים ומזומנים להשקעה בנכסים קבועים וכן לגבי שירותים שהתקבלו ללא תמורה),

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות התשבוטאית (המשך)

ט. השפעת תהני ביקורת חדשים (המשך)

בכללי ההכרה והמדידה של יצירות אמנות, נכסים היסטוריים ונכסים דומים, סיווג תזרימי מזומנים במסגרת דוח על תזרימי המזומנים, ועוד.
 התקן יחול על דוחות כספיים לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחריו, העמותה החליטה שלא לבצע אימוץ מוקדם של התקן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

י. אירועים מהותיים בשנת הדוח

במהלך חודש מרץ 2020, התפרץ נגיף הקורונה בישראל. בהוראות משרד הבריאות חלק ממקומות העבודה נסגרו ובחלק הוגבלה כמות העובדים. כמו כן, הוטלו מגבלות תנועה רבות. הוראות אלה הביאו לקיטון בפעילות החניונים ולסגירת חלק מהחניונים לתקופות הסגר.

יא. סיווג מחדש

בשנת הדוח סווגו מחדש סכומים משכר עבודה ויועצים להוצאות הנהלה וכלליות על מנת לשקף בצורה מיטבית את מהות ההוצאות.

ביאור 3 - מזומנים ושוי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,696	18,655
30	64
5,383	-
<u>11,109</u>	<u>18,719</u>

מזומנים בבנקים בשקלים
 קופות קטנות וכספות
 פיקדונות

ביאור 4 - חייבים בגין פרויקטים ואחרים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,108	14,133
-	3,541
1,345	3,930
1,258	2,717
846	722
1,292	1,299
1,597	589
57	39
7,020	-
1,079	321
<u>33,602</u>	<u>27,291</u>

עיריית ירושלים
 קרן ירושלים
 הרשות לפיתוח ירושלים
 מוסדות
 הכנסות לקבל חניונים
 בית ספר מוסררה
 המשרד לפיתוח הפריפריה, הנגב והגליל
 שיקים לגבייה
 מקדמות לספקים
 אחרים

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

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,491	22,595
39	-
50	33
54	29
<u>32,634</u>	<u>22,657</u>

עיריית ירושלים
שיקים לגביה לזמן ארוך
הלוואות לעובדים
פיקדון רכב

ביאור 6 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ אלפי ש"ח	גגות סולאריים אלפי ש"ח	עמדות טעינה חשמליות אלפי ש"ח	מתקני חנייה אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים, תוכנות וציוד אלקטרוני אלפי ש"ח	ריהוט וציוד אלפי ש"ח	
3,728	-	173	1,324	556	1,522	153	עלות:
957	180	195	-	7	532	43	ליום 1 בינואר 2020
<u>4,685</u>	<u>180</u>	<u>368</u>	<u>1,324</u>	<u>563</u>	<u>2,054</u>	<u>196</u>	תוספות השנה
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	ליום 31 בדצמבר 2020
788	-	-	171	121	452	44	פחת נצבר:
542	-	-	189	56	284	13	ליום 1 בינואר 2020
<u>1,330</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>360</u>	<u>177</u>	<u>736</u>	<u>57</u>	פחת השנה
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	ליום 31 בדצמבר 2020
<u>3,355</u>	<u>180</u>	<u>368</u>	<u>964</u>	<u>386</u>	<u>1,318</u>	<u>139</u>	עלות מופחתת ליום:
<u>2,940</u>	<u>-</u>	<u>173</u>	<u>1,153</u>	<u>435</u>	<u>1,070</u>	<u>109</u>	31 בדצמבר 2020
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	31 בדצמבר 2019

עדן - חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו

סה"כ אלפי ש"ח	מגרשי חניה ציבוריים אלפי ש"ח	חניון מנורה אלפי ש"ח	חניון בצלאל אלפי ש"ח	חניון ספרא אלפי ש"ח
64,351	1,507	42,761	17,848	2,235
21,953	89	3,528	17,334	1,002
86,304	1,596	46,289	35,182	3,237

עלות:

ליום 1 בינואר 2020

תוספות השנה

ליום 31 בדצמבר 2020

פחת שנצבר:

ליום 1 בינואר 2020

פחת השנה

ליום 31 בדצמבר 2020

105	38	-	-	67
2,059	459	1,493	-	107
2,164	497	1,493	-	174

עלות מופחתת ליום:

84,140	1,099	44,796	35,182	3,063
64,246	1,469	42,761	17,848	2,168

31 בדצמבר 2020

31 בדצמבר 2019

(*) לתאריכי הפעלת החניונים ראה ביאור 1.

ביאור 8 - ספקים, זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,584	30,594
14,528	12,396
4,003	5,534
2,563	2,563
651	410
52,329	51,497

ספקים והוצאות לשלם

הפרשה לסיום פרויקטים

מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

התחייבות להחזר למממנים

מוסדות בגין שכר והפרשה לחופשה

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

ביאור 9 - הלוואות לזמן ארוך

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

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,269	30,419	הסכם ליווי חניון בצלאל (ב)
37,631	43,497	הסכם ליווי חניון מנורה (ג)
(52,900)	(73,916)	בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
<u>-</u>	<u>-</u>	

ב. הסכם ליווי חניון בצלאל:

הקצאת מסגרת אשראי בסך של עד 46 מיליון ש"ח.
 המועד האחרון לפירעון האשראי הוא עד ליום 30 ביוני 2021.
 נקבעו תנאים מקדימים להעמדת מסגרת האשראי הכוללים העמדת בטוחות, היתר בניה, ביטוח הפרויקט, היעדר הפרה והיעדר מניעה על פי דין.
 החברה עמדה בכל התנאים המקדימים להעמדת מסגרת האשראי וביום 12 באוגוסט 2018 החלה לקבל אשראי.
 נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מתנהל משא ומתן מול הבנקים על מנת לפרוס את ההלוואה לטווח ארוך על פי תזרים המזומנים של החברה.

ג. הסכם ליווי חניון מנורה:

הקצאת מסגרת אשראי בסך של עד 44 מיליון ש"ח.
 המועד האחרון לפירעון האשראי הינו ביום 31 בדצמבר 2020. במהלך 2020 נחתם תיקון להסכם הלוואה בו נקבע כי מועד פירעון האשראי הוא 30 ביוני 2021.
 נקבעו תנאים מקדימים להעמדת מסגרת האשראי הכוללים השקעת הון עצמי בסך של 12,770 אלפי ש"ח בפרויקט, העמדת בטוחות, היתר בניה, ביטוח הפרויקט, היעדר הפרה והיעדר מניעה על פי דין.
 החברה עמדה בכל התנאים המקדימים להעמדת מסגרת האשראי וביום 12 ביוני 2018 החלה לקבל אשראי.
 נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מתנהל משא ומתן מול הבנקים על מנת לפרוס את ההלוואה לטווח ארוך על פי תזרים המזומנים של החברה.

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

ביאור 10 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

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

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

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

ביאור 11 - שעבודים וערבויות

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

ביאור 12 - הון המניות

לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2020	
רשום	מונפק ונפרע
מספר מניות	מספר מניות
1,000,000	100

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.

ביאור 13 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
48,534	10,668
13,913	13,622
13,651	6,387
6,708	465
3,541	-
2,403	1,597
656	803
89,406	33,542

עיריית ירושלים
הכנסות מהפעלת חניונים
הרשות לפיתוח ירושלים
מזיאון הסבלנות
קרן ירושלים
המשרד לפיתוח הפריפריה, הנגב והגליל
אחרים

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

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,763	35,375
466	6,611
829	6,087
2,657	4,509
1,333	3,521
25	1,820
242	1,292
1,617	1,264
734	1,158
-	1,043
45	633
388	579
837	384
619	337
409	119
4,496	118
189	72
594	47
682	35
29	18
446	-
389	-
4,535	3,235
32,324	68,257
4,708	10,109
2,753	4,278
3,507	4,072
982	2,842
1,940	1,406
3,284	997
1,005	260
549	49
7	-
1,402	843
20,137	24,856

הוצאות מע"ר מרכז:

מתחם מנורה
מנשה בן ישראל וכיכר החתולות
ז'ראר בכר
גרונברג
שיפוץ בית לורנצו (הטנא)
השכרת אופניים
מתחם המשולש
פיתוח עסקי ומיזמים
רחוב בן סירא
משעול הגבורה – סובב פורטל בצלאל
מעונות בית אגרון
בי"ס לצילום מוסררה
פלייס מקינג מע"ר מרכז
תב"ע בי"ס הניסוי
תיאטרון פרגוד
סלומון
תאורה דקורטיבית ברחוב יפו
גגות השוק
שצ"פ מוסררה
שדרוג חלונות ראוה וניקוי חזיתות
גן העצמאות
כיכר כי"ח
פרויקטים שונים מע"ר מרכז

הוצאות מע"ר צפון:

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

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

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 2020 אלפי ש"ח אלפי ש"ח		
905	329	הוצאות מע"ר מזרח:
87	-	תב"ע חניון שער שכם
156	179	מרחב ציבורי דרך שכם
1,148	508	פרויקטים שונים מע"ר מזרח
-----	-----	
4,722	11,065	הוצאות מתחם תלפיות:
150	3,003	פייר קניג דרום רחוב
354	1,199	תשתיות תרבות
1,575	617	רחוב האומן
905	584	תכנון מרחב ציבורי
2,343	325	פלייס מקינג
316	-	פייר קניג דרום חניון
285	269	פייר קניג מרכז
10,650	17,062	פרויקטים שונים
-----	-----	
541	3,197	הוצאות מתחם הכניסה לעיר:
2,756	2,336	קידום זמינות מגרש K
-	1,213	תכנון וניהול המרחב הציבורי
1,223	737	שז"ר-לב ציון
2,476	643	מיתוג ושיווק
422	435	קידום תב"ע הכניסה לעיר
7,418	8,561	שיווק מגרשים הכניסה לעיר
-----	-----	
4,133	2,398	הוצאות בגין שכונות:
3,064	482	מרכזים מסחריים
1,229	356	דיוור ציבורי
455	302	פרויקטים שונים שכונות
1,445	-	בית המוער
1,006	-	מגרש חניה עין כרם
11,332	3,538	פלייס מקינג כללי- שכונות
-----	-----	
83,009	122,782	סה"כ הוצאות בגין פרויקטים
4,154	(2,132)	הפרשה לסיום פרויקטים
87,163	120,650	
-----	-----	

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

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

ב. הוצאות מצטברות בגין פרויקטים מיום הקמת החברה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,624	58,999
37,057	38,321
23,682	24,840
18,314	18,314
18,064	18,064
17,915	17,915
17,500	17,500
17,272	17,320
16,786	16,786
15,323	15,323
14,898	14,898
13,533	13,533
12,631	12,631
12,348	12,348
11,136	11,136
10,423	11,055
10,499	10,506
10,088	10,088
9,925	9,925
9,409	9,427
9,321	9,321
9,243	9,278
8,695	8,695
8,265	8,265
7,592	7,592
3,484	7,005
6,727	6,727
6,621	6,621
6,425	6,425
6,275	6,275
6,232	6,232
6,205	6,205
5,912	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
4,519	4,591
4,063	4,063
3,897	3,897
3,738	3,738
3,515	3,515

הוצאות מצטברות מע"ר מרכז:

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

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

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

1,420	7,507
2,657	7,166
466	7,077
1,312	3,133
3,025	3,025
2,112	2,495
1,191	2,483
1,230	1,809
1,225	1,562
-	1,043
44,854	48,083
451	569
522,619	590,876

הוצאות מצטברות מע"ר מרכז: (המשך)

ז'ראר בכאר
 גרונברג
 מנשה בן ישראל וכיכר החתולות
 השכרת אופניים
 בתי שימוש ציבוריים
 פלייס מקינג - מע"ר מרכז
 דיור בר השגה בית העם
 בי"ס לצילום מוסררה
 תב"ע בי"ס הניסוי
 משעול הגבורה – סובב פורטל ישראל
 פרויקטים שונים מע"ר מרכז
 תיאטרון פרגוד

הוצאות מצטברות מע"ר צפון:

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
 אהליאב
 שצ"פ סוכות
 מרחב ציבורי רוממה
 מרחב ציבורי צפניה
 שוק הבוכרים
 שצ"פ פורים
 גדרה
 תוכנית אב מע"ר צפון
 פלייסמקינג
 שכונת הבוכרים
 רחוב הנביאים
 פרויקטים שונים מע"ר צפון
 מאה שערים שלב ב

39,003	43,076
30,949	30,949
8,643	18,752
17,565	17,565
17,512	17,512
16,946	16,946
14,232	14,232
12,453	12,713
10,560	11,558
8,672	8,721
6,790	8,196
7,184	7,184
2,888	7,167
6,143	6,143
1,194	4,036
1,952	1,952
1,176	1,212
-	283
124	257
11,738	12,031
-	94
215,723	240,579

הוצאות מצטברות מע"ר מזרח:

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

16,801	16,801
2,766	3,095
-	125
-	9
3,866	3,911
23,433	23,941

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

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,044	17,109
6,361	6,978
4,549	4,549
3,209	3,793
3,439	3,763
211	3,213
354	1,553
285	554
<u>24,452</u>	<u>41,512</u>

הוצאות מצטברות מתחם תלפיות:

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

הוצאות מצטברות מתחם הכניסה לעיר:

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

15,758	18,094
9,445	9,445
5,402	6,139
3,501	4,143
1,047	1,485
-	1,213
904	4,111
<u>36,057</u>	<u>44,630</u>

הוצאות מצטברות בגין שכונות:

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

14,815	17,212
3,064	3,545
2,702	2,702
1,445	1,445
552	854
-	278
1,575	1,654
<u>24,153</u>	<u>27,690</u>

סה"כ הוצאות בגין פרויקטים

הפרשה לסיום פרויקטים

846,445	969,228
14,528	12,396
<u>860,963</u>	<u>981,624</u>

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

ביאור 15 - הוצאות תפעול חניונים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,549	6,280
240	2,423
115	4
<u>5,904</u>	<u>8,707</u>

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

ביאור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,349 (*)	2,584
1,447	972
944	828
158	177
278	156
129	127
112	108
312	103
133	132
<u>5,862</u>	<u>5,187</u>

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

(*) סווג מחדש

ביאור 17 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	743
10	14
4	(11)
<u>14</u>	<u>746</u>

ריבית על הלוואה
עמלות בנק ואחרות
הכנסות ריבית והצמדה

הוצאות המימון אינן כוללות הוצאות מימון שמהוות לכס בלתי מוחשי.

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

ביאור 18 - מיסים על ההכנסה

- א. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2019 ו-2020 הינו 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 המיסים לסיווג פעילותה העסקית שמטרתה הקמת והפעלת חניונים כ"עוסק".
- ג. לחברה טרם הוצאה שומת מס סופית ממועד הקמת הפעילות העסקית.

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

ביאור 19 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

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

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,124	14,209
40	46
<u>19,164</u>	<u>14,255</u>

חייבים בגין פרויקטים ואחרים

עיריית ירושלים
 מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

עיריית ירושלים – קרן היטלים

ספקים, זכאים ויתרות זכות

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

4,534	5,716
13	5
1,243	750
<u>5,790</u>	<u>6,471</u>

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,944	49,752
505	515
38	38
<u>12,487</u>	<u>50,305</u>

הכנסות

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

סכומים ששוחררו מהגבלה ושימשו לפעילות – עיריית ירושלים

קרן היטלים

68,701	53,063
--------	--------

עלות הפעילות

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

3,431	3,327
20,293	30,276
1,035	974
<u>24,759</u>	<u>34,577</u>

הנהלה וכלליות

עיריית ירושלים

79	80
----	----

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

ביאור 19 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

א. שכר דירקטורים ומנכ"ל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
574	655

שכר מנכ"ל

ביאור 20 - דיווח מגזרי

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

ב. דיווח ראשי:

סה"כ אלפי ש"ח	הפעילות העסקית אלפי ש"ח	פעילות המלכ"ר אלפי ש"ח
164,420	35,881	128,539
156,759	32,061	124,698
5,187	1,186	4,001
746	742	4
437	437	-
1,291	1,455	(164)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

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

ליום 31 בדצמבר 2020

156,185	89,828	66,357
125,413	83,146	42,267

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

ביאור 21 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. בחודש מאי 2021 נחתמה הארכה נוספת של הסכם עדן עם העירייה לגבי פעילותה ואופן מימונה, עד ליום 31 בדצמבר 2021.
- ב. בחודש ינואר 2021 קבלה החברה אישור מרשות המיסים על הרחבת פעילותה העסקית לתחומים נוספים: גגות סולאריים, עמדות טעינה חשמליות, ומרכזי אנרגיה.
- ג. בחודש מרץ 2021 החלה החברה בהפעלת מגרש חניה ברחוב אגרון, טרם נחתם נספח הפעלה מול העירייה.
- ד. במהלך שנת 2021 נפתח חניון בצלאל לפעילות.