

דוחות כספיים של

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ

ליום 31 בדצמבר, 2020



520027392	מספר חברה

## תוכן

3.....	דוח רואה החשבון המבקר.....
4.....	דוחות על המצב הכספי.....
6.....	דוחות על הרווח הכולל.....
7.....	דוחות על השינויים בהון העצמי.....
8.....	דוחות על תזרימי המזומנים.....
10.....	ביאורים לדוחות הכספיים.....
10.....	באור 1 - כללי.....
11.....	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית.....
14.....	באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים.....
15.....	באור 4 - לקוחות והמחאות לגביה.....
15.....	באור 5 - חייבים ויתרות חובה.....
15.....	באור 6 - פקדון בבנק.....
16.....	באור 7 - מניה בחברה ממשלתית.....
16.....	באור 8 - מיסים נדחים.....
17.....	באור 9 - רכוש קבוע, נטו.....
18.....	באור 10 - נדל"ן להשקעה.....
19.....	באור 11 - ספקים והמחאות לפירעון.....
19.....	באור 12 - זכאים ויתרות זכות.....
20.....	באור 13 - התחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו.....
20.....	באור 14 - התחייבויות תלויות והתקשרויות.....
22.....	באור 15 - תקבולים על חשבון מניות.....
22.....	באור 16 - הכנסות ועלויות בגין פרויקטים.....
23.....	באור 17 - הכנסות (הוצאות) הפעלת אתרים.....
24.....	באור 18 - הוצאות אחרות.....
24.....	באור 19 - הכנסות מימון, נטו.....
25.....	באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות.....
26.....	באור 21 - מיסים על ההכנסה.....
27.....	באור 22 - גילוי לעניין תגמולים.....
27.....	באור 23 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים.....
28.....	באור 24 - תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים.....

## הדו"ח הנוסף - הצהרת יו"ר הדירקטוריון

בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דו"ח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדו"חות הכספיים ודו"ח הדירקטוריון), התשס"ו - 2005

אני, מיכאל קורן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדו"חות הכספיים ודו"ח הדירקטוריון של החברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ (להלן - החברה) לשנת 2020
  2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדו"חות, הדו"חות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדו"חות.
  3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדו"חות, הדו"חות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדו"ח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדו"חות.
  4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדו"חות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדו"חות.
  5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה חשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר.
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

מיכאל קורן  
חתימה  
שם ותפקיד

30/5/2020  
תאריך

## הד"ח הנוסף - הצהרת מנכ"ל

### בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (ד"ח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הד"חות הכספיים וד"ח הדירקטוריון), התשס"ו - 2005

אני, מר בני סאסי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הד"חות הכספיים וד"ח הדירקטוריון של החברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ (להלן - החברה) לשנת 2020
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדו"חות, הדו"חות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדו"חות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדו"חות, הדו"חות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדו"ח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדו"חות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדו"חות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדו"חות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה חשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר.
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

2020

תאריך

חתימה

בני סאסי, מנכ"ל

## הד"ח הנוסף - הצהרת חשב החברה

### בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (ד"ח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדו"חות הכספיים וד"ח הדירקטוריון), התשס"ו - 2005

אני, רו"ח שלמה לוי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדו"חות הכספיים ודו"ח הדירקטוריון של החברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ (להלן - החברה) לשנת 2020
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדו"חות, הדו"חות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדו"חות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדו"חות, הדו"חות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדו"ח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדו"חות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדו"חות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדו"חות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה חשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר.
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

רו"ח שלמה לוי, חשב

2020

תאריך

M. WEINGARTEN & Co

Certified Public Accountants (ISR)

משה וינגרטן ושות'

רואי חשבון

רח' יפו 217 ת.ד. 36244 ירושלים טל 02-5373688 POBox 36244 Jerusalem Israel

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של פיתוח מזרח ירושלים בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי של פיתוח מזרח ירושלים בע"מ (להלן - "החברה"), לימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון עצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל משלוש אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו 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 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

כמו כן, לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם להוראות סעיף 333 לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה- 1975 ולחוזרי רשות החברות הממשלתיות.

משה וינגרטן ושות'  
רואי חשבון

תאריך: 20 באפריל 2021

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - דוחות כספיים 2020

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2020

דוחות על המצב הכספי

<u>-2019-</u>	<u>-2020-</u>	<u>באור</u>	<u>נכסים</u>
<u>שקלים חדשים</u>	<u>שקלים חדשים</u>		
			<u>נכסים שוטפים</u>
9,765,004	9,191,596	3	מזומנים ושווי מזומנים
799,584	305,750	4	לקוחות והמחאות לגביה
17,635,350	17,128,721	5	חייבים ויתרות חובה
<u>28,199,938</u>	<u>26,626,067</u>		
			<u>השקעות</u>
179,947	249,457	6	פקדון בבנק
126	126	7	מניה בחברה ממשלתית
<u>180,073</u>	<u>249,583</u>		
147,996	151,574	8	<u>מיסים נדחים</u>
930,664	880,615	9	<u>רכוש קבוע נטו</u>
4,283,713	4,372,081	10	<u>נדל"ן להשקעה</u>
<u>33,742,384</u>	<u>32,279,920</u>		

הביאורים מהווים חלק בלתי נפרד לדוחות הכספיים

תאריך הדפוס: 10/1/2021

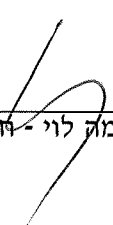
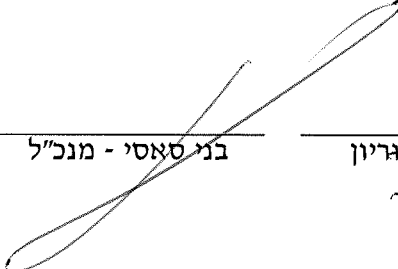
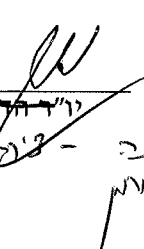
תאריך הדפוס: 10/1/2021

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - דוחות כספיים 2020

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
-2019-	-2020-		
שקלים חדשים			
<u>התחייבויות והון עצמי</u>			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
13,391,945	10,217,728	11	ספקים והמחאות לפירעון
7,780,130	8,092,772	12	זכאים ויתרות זכות
<u>21,172,075</u>	<u>18,310,500</u>		
<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>			
451,814	451,814	13	התחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
--	--	14	התחייבויות תלויות
<u>451,814</u>	<u>451,814</u>		
<u>הון עצמי</u>			
51,790	51,790	15	הון מניות
5,112,954	5,112,954	15	תקבולים על חשבון מניות
6,953,751	8,352,862		רווח (הפסד) נצבר
<u>12,118,495</u>	<u>13,517,606</u>		
<u><u>33,742,384</u></u>	<u><u>32,279,920</u></u>		

הביאורים מהווים חלק בלתי נפרד לדוחות הכספיים

 שלמה לוי - חשב	 בני סאסי - מנכ"ל	 יהודה הרשקוויץ אי"כ - ניהול ק"מ	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	---	---	-------------------------------



פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - דוחות כספיים 2020

דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
-2018-	-2019-	-2020-		
שקלים חדשים			באור	
101,108,627	127,375,948	112,032,854	16	הכנסות מפרויקטים
5,767,165	6,015,670	2,618,863	17	הכנסות הפעלת אתרים
<u>106,875,792</u>	<u>133,391,618</u>	<u>114,651,717</u>		
(97,568,639)	(123,001,813)	(108,129,819)	16	עלויות בגין הפרויקטים
(3,482,699)	(4,118,919)	(2,179,685)	17	הוצאות הפעלת אתרים
<u>(101,051,338)</u>	<u>(127,120,732)</u>	<u>(110,309,504)</u>		
5,824,454	6,270,886	4,342,213		רווח גולמי
(2,456,590)	(2,800,342)	(2,604,193)	20	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>3,367,864</u>	<u>3,470,544</u>	<u>1,738,020</u>		רווח תפעולי
147,672	177,208	128,662	18	הכנסות (הוצאות) אחרות
(22,412)	(50,552)	(38,951)	19	הכנסות (הוצאות) מימון עמלות הפרשי שער, נטו
<u>3,493,124</u>	<u>3,597,200</u>	<u>1,827,731</u>		רווח לשנה לפני מיסים על ההכנסה
(803,420)	(827,356)	(428,620)	21	מיסים על הכנסה
<u><u>2,689,704</u></u>	<u><u>2,769,844</u></u>	<u><u>1,399,111</u></u>		רווח נקי לשנה

הביאורים מהווים חלק בלתי נפרד לדוחות הכספיים

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - דוחות כספיים 2020

דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	תקבולים על חשבון מניות	הון המניות	
<u>שקלים חדשים</u>				
6,658,947	1,494,203	5,112,954	51,790	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
2,689,704	2,689,704			רווח נקי לשנה
<u>9,348,651</u>	<u>4,183,907</u>	<u>5,112,954</u>	<u>51,790</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
2,769,844	2,769,844			רווח נקי לשנה
<u>12,118,495</u>	<u>6,953,751</u>	<u>5,112,954</u>	<u>51,790</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
1,399,111	1,399,111			רווח נקי לשנה
<u>13,517,606</u>	<u>8,352,862</u>	<u>5,112,954</u>	<u>51,790</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

הביאורים מהווים חלק בלתי נפרד לדוחות הכספיים

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - דוחות כספיים 2020

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
-2018-	-2019-	-2020-	
שקלים חדשים			
			<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u></b>
2,689,704	2,769,844	1,399,111	רווח נקי לפי דוחות על הרווח הכולל
(5,955,634)	2,475,523	(1,771,147)	התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים
			מפעילות שוטפת- נספח א'
(3,265,930)	5,245,367	(372,036)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u></b>
(234,607)	(211,916)	(25,494)	רכישת) מכירת נכסים קבועים
--	(4,170,511)	(175,878)	רכישת) נדל"ן להשקעה
(234,607)	(4,382,427)	(201,372)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(3,500,537)	862,940	(573,408)	<b><u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u></b>
12,402,601	8,902,064	9,765,004	<b><u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u></b>
8,902,064	9,765,004	9,191,596	<b><u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u></b>

הביאורים מהווים חלק בלתי נפרד לדוחות הכספיים

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - דוחות כספיים 2020

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			נספח א'
-2018-	-2019-	-2020-	
<u>שקלים חדשים</u>			
<u>ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת</u>			
<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>			
55,473	349,648	163,053	פחת והפחתות
125,510	--	--	עליה (ירידה) בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
(32,646)	(4,664)	(3,578)	ירידה (עליה) במס גדחה לקבל
2,650	2,338	(69,510)	ירידת (עליית) ערך של פיקדון בבנק
--	(60,000)	--	עליה (ירידה) בהפרשה לתביעות תלויות
<u>150,987</u>	<u>287,322</u>	<u>89,965</u>	
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>			
(8,682,918)	(4,085,706)	1,000,463	ירידה (עליה) בלקוחות וחייבים
2,576,297	6,273,907	(2,861,575)	עליה (ירידה) בספקים ובזכאים
<u>(6,106,621)</u>	<u>2,188,201</u>	<u>(1,861,112)</u>	
<u>(5,955,634)</u>	<u>2,475,523</u>	<u>(1,771,147)</u>	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

הביאורים מהווים חלק בלתי נפרד לדוחות הכספיים

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

**א. תיאור החברה**

החברה הינה חברה ממשלתית אשר נוסדה בשנת 1966. מספר החברה ברשם החברות 520027392.

הרכב בעלי המניות על פי רישומי רשם החברות:

<u>שיעור</u>	<u>מספר מניות</u>	<u>בעל מניות</u>
67%	7,999	מדינת ישראל
33%	4,000	עיריית ירושלים
	1	החברה הכלכלית ירושלים
<u>100%</u>	<u>12,000</u>	סה"כ

החברה עוסקת בעבודות פיתוח ותשתית, אחזקה וניהול אתרי תיירות בירושלים. עבודות הפיתוח מוזמנות על ידי עיריית ירושלים, משרד ירושלים והתפוצות, הרשות לפיתוח ירושלים וגורמים אחרים. החברה עוסקת בהפעלת אתרי תיירות ברחבי העיר העתיקה, אחזקת שכונת ימין משה, עבודות פיתוח ואחזקה בשכונות אחרות בירושלים, הפעלת אירועים ומופעים תיירותיים והשכרת נכסים הנמצאים בבעלותה, בין היתר במתחם חוצות היוצר בירושלים ועוד.

**ב. הגדרות:**

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - החברה  
בעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג - 1993.  
צדדים קשורים - כהגדרתם בגילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

**ג. שימוש באומדנים ובהערכות בעריכת הדו"חות הכספיים:**

בעת עריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדו"חות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת הכנת הדו"חות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהם הסופיות של עסקאות או עניינים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מהערכות שנעשו לגביהם.

**ד. אחריות על המידע הנכלל בדו"חות הכספיים:**

המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.

#### ה. אירועים מיוחדים בשנת הדוח

במהלך חודש מרץ 2020 פרצה מגיפת ה"קורונה" והשפעתה על התוצאות הכספיות של החברה ניכרות בדוחות לשנת 2020.

הכנסות מדמי שכירות: החברה נתנה הנחה משמעותית (עד 50%) בדמי שכירות לנכסים הנמצאים בבעלותה, תוך התחשבות בקשיים של השוכרים העיסקיים ואמנים, אשר עסקם נפגע. ההנחה היתה בעיקר לחנויות בבעלות החברה בפרוייקט חוצות היוצר, שער שכסם ושער יפו בעיר העתיקה בירושלים.

הכנסות מהפעלת אתרים: הכנסות החברה מפעילויות תיירותיות והפעלת אתרים, נפגעה בשל הפסקת התיירות מתחילת המגיפה ועד לתום השנה. הפגיעה העיקרית הינה בהכנסות טיילת החומות, מערת צדקיהו ואירועי תרבות.

הכנסות מביצוע פרויקטים: הכנסות מביצוע פרויקטים נפגעו בשל עיכובים בקבלה וביצוע של עבודות בשל סגרים ומגבלות תנועה ושהייה בתקופת המגיפה.

זכאות למענקים: על פי הקריטריונים שנקבעו החברה לא היתה זכאית למענקים בשל היותה חברה ממשלתית \ עירונית.

הפגיעה הכלכלית בפעילות החברה נמשכת לתוך מחצית ראשונה של שנת 2021, ובעיקר בשל המגבלות החלות על כניסת תיירים ותיירות מקומית.

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

##### א. בסיס הצגת הסכומים בדו"חות הכספיים – סכומים מדווחים

1. החל מיום 1 בינואר 2004, לאחר כניסתו לתוקף של תקן חשבונאות מספר 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דו"חות כספיים (להלן - "תקן 12"), חדלה החברה לתאם את דוחותיה הכספיים על פי השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי והחל משנת 2004 ערוכים הדו"חות הכספיים של החברה בסכומים מדווחים. סכום מדווח מוגדר כסכום מותאם (סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003 בהתאם להוראות גילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל) בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר יום 31 בדצמבר 2003 ובניכוי סכומים נומינליים שנגרעו לאחר אותו מועד.

##### 2. אופן קביעת הסכומים המדווחים בדו"חות הכספיים:

##### מרכיבי הדוח על המצב הכספי:

א. פריטים כספיים (פריטים שסכומיהם במאזן משקפים ערך עדכני או ערך מימוש ליום המאזן) נכללו לפי ערכם הנומינלי למועד הדו"חות הכספיים.

ב. פריטים לא כספיים נכללו לפי סכומם המותאם ליום 31 בדצמבר 2003 בתוספת סכומים בערכים נומינליים שנוספו להם ובניכוי סכומים נומינליים שנגרעו מהם לאחר התאריך האמור.

**מרכיבי הדוח על הרווח הכולל:**

א. הכנסות והוצאות, לרבות בגין מימון, נכללו בערך הנומינלי.  
 ב. הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים (בעיקר פחת והפחתות) חושבו במקביל לחישוב הסכומים המאזניים אליהם הם מתייחסים.

**ב. שווי מזומנים**

שווי מזומנים, כולל פקדונות בבנקים למשיכה מיידית וכן פקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

**ג. רכוש קבוע**

הרכוש הקבוע נכלל בדו"ח הכספי על בסיס העלות. הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר בשעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

**שיעורי הפחת וההפחתה הינם כדלקמן:**

<u>שיעור הפחת</u>	<u>סוג הנכס</u>
4%	משרדים
6-33%	ריהוט וציוד
2.04%	מקרקעין מבנים בחכירה
33%	מחשבים ותוכנות
15%	כלי רכב
10%	שיפוצים במושכר
-	חפצי אומנות

**ה. ירידת ערך נכסים קבועים**

בהתאם לתקן חשבונאות מספר 15, החברה בוחנת בכל תאריך מאזן את "סכום בר ההשבה" של נכסיה כל אימת שקיימים סימנים המצביעים על אפשרות של ירידת ערך של נכסים אלו. מקום בו עולה ערכו של נכס בספרים על סכום בר ההשבה שלו מכירה החברה בהפסד מירידת ערך של

נכס. הפסד מירידת ערך של נכס, שהוכר בעבר, מבוטל רק כאשר חל שינוי באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר השבה, מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך. הערך בספרים לאחר הביטול אינו עולה על הערך בספרים שהיה נקבע לנכס אילו לא היה נרשם הפסד מירידת ערך בשנים קודמות.

## ו. נדל"ן להשקעה

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות מדמי שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או למכירה במהלך הפעילויות הרגיל.
2. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.
3. מדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. נדל"ן להשקעה הנרכש בעסקה שאינה חליפין נמדד בהתאם לשווי ההוגן במועד הרכישה. לאחר המדידה לראשונה, על החברה לבחור למדוד את הנדל"ן להשקעה באחת מהדרכים הבאות וזאת תוך יישום עקיב של המודל הנבחר לגבי כל הנדל"ן להשקעה, למעט חריגים שנקבעו: (א) מודל השווי ההוגן לפיו נדל"ן להשקעה יימדד בשווי הוגן שישקף את תנאי השוק במועד הדיווח, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים בעודף או בגרעון בתקופת הדיווח. (ב) מודל העלות לפיו הנדל"ן להשקעה יימדד לאחר ההכרה הראשונית בעלות מופחתת בניכוי הפסדים מירידת ערך. החברה בחרה ליישם בדוחות כספיים אלה את מודל העלות בקשר עם הנדל"ן להשקעה.

## ז. הכנסות

הכנסות החברה מדווחות על בסיס מצטבר בהתאם לתקני חשבונאות מקובלים.

## ח. הוצאות מסים

החברה חייבת במס הכנסה, על רווחיה, בהתאם לשיעורי המס לחברות רגילות.

מסים נדחים מחושבים בשל הפרשים בעיתוי הכללת הכנסות והוצאות בין הדיווח הכספי לבין ההכרה לצורכי מס הכנסה. סכום המס הנדחה מחושב לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושו כפי שהם ידועים ביום המאזן. מימוש המסים הנדחים מותנה בקיום רווחים חייבים במס בעתיד.

## ט. הצמדה ומט"ח

1. יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.
2. פריטים הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו בדו"חות הכספיים על בסיס המדד בגין החודש האחרון של שנת הדו"ח.



3. להלן נתונים על שערי החליפין של הדולר והאירו:

שער מטבע אירו	שער מטבע \$	תאריך
3.9290	3.2650	31.12.2020
3.8782	3.4560	31.12.2019
4.3140	3.7710	31.12.2018

4. הפרשי שער והצמדה נזקפים לרווח והפסד עם התהוותם.

7. הוראות רשות החברות הממשלתיות

1. להלן ריכוז הפרטים שהכללתם בדוחות הכספיים נדרשת בהתאם להוראות חוזרי רשות החברות הממשלתיות:
2. בהתאם להחלטת הממשלה בק/70 מיום 05 באוגוסט 2004, התקינה החשבונאית הכללית לגבי החברות הממשלתיות הינה של הסקטור הפרטי. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות הינה בנוסף לתקינה של הסקטור הפרטי או כהרחבה או כחידוד של נושאים ספציפיים לחברות ממשלתיות כמפורט בחוזרי הרשות. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות תתבצע בהתאם לחוק.
3. החברה נתנה גילוי בדו"חות הכספיים בנוגע לנכסי מקרקעין ומחוברים. הגילוי כולל בין היתר תיאור הנכסים, עלותם ההיסטורית והפחת הנצבר בגינם, פירוט זכויותיה של החברה בנכסים אלו, והשימוש שנעשה בהם. ראה באורים 9 ו-10.
4. החברה נתנה גילוי בדוחות הכספיים לשמאויות והערכות שווי משמעותיות שנעשו לגבי נכסיה. ראה באורים 9 ו-10.
5. החברה פועלת לוודא כי בדו"חות הכספיים ובמידע הנלווה לא ייכלל פרט מטעה לרבות מידע העלול להטעות קורא סביר של הדו"חות הכספיים והמידע הנלווה להם.
6. כמו כן, מצוין בביאור 1, כי המצגים הכלולים בדו"חות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.
7. החברה נתנה גילוי בדו"חות הכספיים לגבי עסקאות עם מדינת ישראל, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות, כולל היתרות בגינן. ראה ביאור 23.
8. החברה נערכה יחד עם מבקר הפנים לדיווחים על הבקרה הפנימית בהתאם לנדרש בחוזרי רשות החברות הממשלתיות.
9. בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דו"ח נוסף בדבר הפעולות שנגקטו והמצגים שנתנו להבטחת נכונות הדו"חות הכספיים ודו"ח הדירקטוריון), התשס"ו - 2005 ולחוזר הרשות, נכללו בדו"חות אלו הצהרות מנהלים של האחראי על ענייני הכספים בחברה, מנכ"ל, יו"ר דירקטוריון.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
-2019-	-2020-
שקלים חדשים	
9,477,701	8,923,524
286,303	267,172
1,000	900
<u>9,765,004</u>	<u>9,191,596</u>

בנקים - חשבונות שקליים  
 בנקים - חשבונות מט"ח  
 מזומנים בקופה

**באור 4 - לקוחות והמחאות לגביה**

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
-2019-	-2020-	
<b>שקלים חדשים</b>		
122,358	3,909	לקוחות בגין ימין משה
56,638	39,782	דיירים בחוצות היוצר
305,343	10,753	לקוחות בגין אתרים, נטו
289,298	203,314	המחאות לגביה
25,947	47,992	כרטיסי אשראי
<b>799,584</b>	<b>305,750</b>	

**באור 5 - חייבים ויתרות חובה**

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
-2019-	-2020-	
<b>שקלים חדשים</b>		
5,310,602	5,474,507	הרשות לפיתוח ירושלים
10,289,308	9,211,591	עיריית ירושלים
1,043,875	774,737	מס הכנסה מקדמות בניכוי הפרשות
--	334,010	הכנסות לקבל
229,136	--	עמותת אלעד
48,552	181,892	הוצאות מראש
628,426	516,140	חייבים אחרים
65,375	63,675	עובדים
20,076	20,076	פקדון בגין דמי שכירות
--	552,093	מוסדות ממשלתיים אחרים
<b>17,635,350</b>	<b>17,128,721</b>	

**באור 6 - פקדון בבנק**

הפקדון מופקד בבנק יהב לעובדי המדינה בע"מ, ומשמש כבטוחה למתן הלוואות לעובדי החברה.

**באור 7 - מניה בחברה ממשלתית**

החברה מחזיקה במניה אחת בת 100 ש"ח ערך נקוב מתוך ההון המונפק של 5,798,311 מניות רגילות של חברת רפאל- מערכות לחימה מתקדמות בע"מ. ההשקעה מוצגת לפי עלות.

החברה מחזיקה במניה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב מתוך ההון המונפק של 23,060 מניות רגילות של החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ.

החברה החזיקה במניה אחת בת 0.01 ש"ח ערך נקוב מתוך ההון המונפק של 829,002 מניות רגילות של חברת אתרים בחוף תל אביב יפו, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב יפו בע"מ. המניה הועברה לרשות החברות הממשלתית, על פי דרישתה.

**באור 8 - מיסים נדחים**

ליום 31 בדצמבר			
-2019-		-2020-	
סה"כ	סה"כ	שינוי רגיל	יתרת פתיחה
<b>שקלים חדשים</b>			
61,390	64,968	8,242	56,726
86,606	86,606	--	86,606
<u>147,996</u>	<u>151,574</u>	<u>8,242</u>	<u>143,332</u>

בגין הפרשה לחופשה לעובדים

בגין התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - דוחות כספיים 2020

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

א. הרכב:

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
	-2019-	-2020-						
סה"כ	סה"כ	אומנות	חפצי	מחשבים	מחשבים	מחשבים		
	סה"כ	סה"כ	כלי רכב	ותוכנות	והוט וציוד	במושכר		
			שקלים חדשים			שיפורים		
עלות	3,265,413	3,477,329	9,333	85,809	636,364	663,665	150,558	1,931,600
ליום 1 בינואר	211,916	25,494	--	4,444	3,055	9,286	8,709	--
תנועה השנה	--	--	--	--	--	--	--	--
גרועות	3,477,329	3,502,823	9,333	90,253	639,419	672,951	159,267	1,931,600
יתרת עלות ליום 31 בדצמבר	2,483,391	2,546,665	--	15,417	605,242	582,629	37,781	1,305,596
פחת שנצבר	63,274	75,543	--	12,498	6,266	22,430	30,810	3,539
ליום 1 בינואר	--	--	--	--	--	--	--	--
תנועה השנה	2,546,665	2,622,208	--	27,915	611,508	605,059	68,591	1,309,135
גרועות	930,664	880,615	9,333	62,338	27,911	67,892	90,676	622,465
יתרת פחת נצבר ליום 31 בדצמבר								
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר								

ב. תיאור נכסי המקרקעין:  
 (1) משרדים- משרדים בעלות החברה, ברחוב שמאי 8 ירושלים אשר שימשו כמשרדי החברה. הנכס בעלות החברה מיום 1 באוגוסט 1990. הנכס מושכר כמשרדים.

באור 10 - נדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
-2019-	-2020-				
סה"כ	סה"כ	חלקות פנויות(3)	חנניות בשער שכ"מ(2)	חוצות היוצר(1)	
שקלים חדשים					
6,323,607	10,494,118	377,909	1	10,116,208	עלות ליום 1 בינואר
4,170,511	175,878	--	--	175,878	תוספות
<u>10,494,118</u>	<u>10,669,996</u>	<u>377,909</u>	<u>1</u>	<u>10,292,086</u>	סה"כ
5,924,031	6,210,405	--	--	6,210,405	<u>פחת שנצבר</u> ליום 1 בינואר
286,374	87,510	--	--	87,510	פחת לשנה
<u>6,210,405</u>	<u>6,297,915</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>6,297,915</u>	ליום 31 בדצמבר
<u>4,283,713</u>	<u>4,372,081</u>	<u>377,909</u>	<u>1</u>	<u>3,994,171</u>	עלות מופחתת

תיאור הנדל"ן להשקעה:

- (1) חוצות היוצר ירושלים - חלקות ומבנים המוחכרים מרשות מקרקעי ישראל ומושכרים על ידי החברה לעסקים לאמנים ולדיירים שונים. תקופת החכירה הינה 49 שנה והיא הוארכה, בתוקף רטרואקטיבי, משנת 2015 ועד שנת 2064.
- שווי המקרקעין והמחוברים, כפי שהוערך על ידי שמאי מטעם רשות מקרקעי ישראל, ועבורם בלבד, למועד אוגוסט 2015, עמד על סך כ- 17 מיליון ש"ח.
- (2) חנניות בשער שכ"מ ירושלים - לחברה זכויות בעלות במספר חנניות בשער שכ"מ, אשר הופקעו לטובת החברה בשנים 1984 - 1979 על ידי רשות מקרקעי ישראל. קודם ההפקעה היו החלקים במתחם שער שכ"מ מוחזקים בידי דיירים מוגנים. הדיירים כאמור חזרו להחזיק בחנניות בהתאם להסכמים שנחתמו איתם, למעט חנות, שהושכרה לעיריית ירושלים. החברה לא קיבלה דמי שכירות מפתח מהדיירים עד שנת 2011. במהלך שנת 2011 החלה החברה לקבל שכר דירה בגין חנות נוספת. טרם נעשתה הערכת שמאי לגבי הנכסים כאמור. החברה בוחנת את ההיבט המשפטי של הגשת התביעה לפינוי הדיירים המוגנים במרבית החנניות עקב הפרות שונות של ההסכמים מצד הדיירים.
- (3) חלקות פנויות בשכונת ימין משה ירושלים - חלקות המשמשות כגנים ציבוריים, חניה ומקלטים בשכונת ימין משה ירושלים. החלקות הינן בבעלות החברה. בשנים 2010 ו-2011 נערכו הערכות שמאי למתחם קרקע הממוקם בחלק המזרחי של שכונת ימין משה. לפי הערכות השמאי כאמור, שווי הנכסים במתחם כ- 26.5 מיליון ש"ח (לפי הערכה משנת 2011).

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - דוחות כספיים 2020

קרקע בימין משה- החברה הינה הבעלים של הקרקע בימין משה עליה בנויות דירות מגורים, הקרקעות מוכרות בהחכרה לטווח ארוך לבעלי הדירות. לא נעשתה הערכה שמאית מעודכנת לשווי הנכסי של קרקעות אלו.

באור 11 - ספקים והמחאות לפירעון

ליום 31 בדצמבר	
-2019-	-2020-
<b>שקלים חדשים</b>	
13,391,945	10,217,728
<u>13,391,945</u>	<u>10,217,728</u>

ספקים ונותני שירותים

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
-2019-	-2020-
<b>שקלים חדשים</b>	
2,821,990	4,721,848
3,321,034	2,551,034
893,411	69,300
163,090	187,880
246,566	282,401
184,682	169,535
82,468	82,468
38,889	306
28,000	28,000
<u>7,780,130</u>	<u>8,092,772</u>

משרד ירושלים והתפוצות  
 עתודה לשיפוץ ואחזקת אתרי תיירות (1)  
 הוצאות לשלם  
 מוסדות בגין שכר  
 הפרשה לחופשה  
 עובדים  
 הכנסות מראש  
 מקדמות מלקוחות  
 ערבויות מדירים בגין שכירות

(1) על פי טיוטת הסכם בין החברה לבין עיריית ירושלים בנוגע לתפעול אתרי תיירות, הכנסות החברה מהוות 5% מסך המחזור ממכירת כרטיסים באתרי תיירות מסוימים. יתרת הסכום שנתרה בידי החברה מיועדת לצורך ביצוע עבודות תחזוקה, בניה של אתרי התיירות, בהתאם להחלטות ועדת ההיגוי, וכיסוי גירעונות עתידיים באתרים שהם נשואי ההסכם.

**באור 13 - התחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו**

ליום 31 בדצמבר		
-2019-	-2020-	
<b>שקלים חדשים</b>		
1,264,028	1,281,897	עתודה לפיצויי פרישה לעובדים
(812,214)	(830,083)	יעודה
<u>451,814</u>	<u>451,814</u>	

התחייבות החברה בגין פיצויי פרישה לעובדים, הינה על פי חוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963, וכן צווי הרחבה לביטוח פנסיוני מקיף.

ההפרשה לעתודה לעובדים אשר תחילת העסקתם לפני שנת 2010 מחושבת על בסיס 150% משכרם האחרון של העובדים ליום המאזן (זאת בהתאם להחלטת הדירקטוריון). לעובדים אשר תחילת העסקתם החלה משנת 2010 ואילך - מחושבת על בסיס שכרם החודשי האחרון של העובדים ליום המאזן או בהתאם להסכמי העסקתם. העתודה המוצגת בספרים מהווה את יתרת ההפרשה לפיצויים אשר אינה מכוסה על ידי תשלומים שוטפים לחברות ביטוח, קרנות פנסיה וקופות גמל.

הסכומים שנצברו בפוליסות ביטוח מנהלים וקופות גמל הרשומות על שמות העובדים, אינם מוצגים במאזן מאחר שאינם בשליטת ובניהולה של החברה.

היעודה מופקדת בקופה מרכזית לפיצויים. יתרת היעודה בספרים כוללת רווחים שנצברו עד לתאריך המאזן.

למען הסר ספק מובהר כי אין בהפרשה העודפת לעתודה, לתשלום פיצויי פרישה מוגדלים, משום התחייבות של החברה כלפי העובדים וואו צדדים שלישיים, לתשלום פיצויי הפרישה בהתאם לסכומים המופרשים, והחברה תפעל בענין זה בהתאם להוראות הדין ולהחלטות הדירקטוריון שיהיו תקפות במועד פרישת העובד.

**באור 14 - התחייבויות תלויות**

עבור התחייבויות אלו נערכו הפרשות מתאימות על פי שיקול דעת ההנהלה, לשנים שקדמו. בשנת הדוח שקדמה, נסגרו התחייבויות אלו ואינן עומדות עוד.

**התניות למדינה כבעלת מניות:**

במסגרת סיווג כספי תקציב המדינה שהועברו לחברה והגדרתם, הובהר על ידי החשב הכללי במכתבו מיום 23 ביוני 1975 כי בתנאים מסוימים ממשלת ישראל שומרת לעצמה את הזכות להחזר השקעה לפני בעלי מניות אחרים.

באופן שוטף אין החברה מחלקת רווחים כדיבידנד לבעלי המניות.



**באור 15 - תקבולים על חשבון מניות**

א. תקבולים על חשבון מניות \*

ליום 31 בדצמבר	
-2019-	-2020-
שקלים חדשים	
3,329,244	3,329,244
1,783,710	1,783,710
<u>5,112,954</u>	<u>5,112,954</u>

מדינת ישראל  
עיריית ירושלים

\* בערכים מדווחים. טרם הונפקו מניות בגין תשלומים אלו.

ב. הון מניות:

12,000 מניות יסוד בנות 0.0001 ש"ח:

ליום 31 בדצמבר	
-2019-	-2020-
שקלים חדשים	
1.2	1.2
<u>51,790</u>	<u>51,790</u>

רשום ומוגפק :  
בערכים נומינליים

בערכים מדווחים

**באור 16 - הכנסות ועלויות בגין פרויקטים**

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
-2018-	-2019-	-2020-
שקלים חדשים		
101,108,627	127,375,948	112,032,854
(97,568,639)	(123,001,813)	(108,129,819)
<u>3,539,988</u>	<u>4,374,135</u>	<u>3,903,035</u>

פרויקטים שבוצעו באמצעות החברה

בניכוי עלויות בגין הפרויקטים

רווח גלמי מניהול פרויקטים

הפרוייקטים הינם: אחזקת שטחים ציבוריים, תשתית תיירותית, גינון, נקיון, ושיפור הנראות, בירושלים באיזורי פעילותה של החברה.

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ - דוחות כספיים 2020

באור 17 - הכנסות (הוצאות) הפעלת אתרים

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			-2020-		
		-2019-		-2018-			
דיווח (הפסד) בש"ח	הכנסות בש"ח	הוצאות בש"ח	רווח (הפסד) בש"ח	הכנסות בש"ח	הוצאות בש"ח	רווח (הפסד) בש"ח	הכנסות בש"ח
807,376	3,519,984	(2,712,608)	508,999	3,323,706	(406,624)	1,026,706	1,433,330
993,385	1,086,740	(93,355)	962,721	(150,722)	509,120	602,678	(93,558)
283,440	800,732	(517,292)	241,630	(540,610)	317,135	863,112	(545,977)
204,426	283,000	(78,574)	173,643	(94,962)	5,656	103,656	(98,000)
(63,561)	17,309	(80,870)	1,509	(8,919)	13,891	22,711	(8,820)
59,400	59,400	--	8,249	--	--	--	--
<u>2,284,466</u>	<u>5,767,165</u>	<u>(3,482,699)</u>	<u>1,896,751</u>	<u>(4,118,919)</u>	<u>439,178</u>	<u>2,618,863</u>	<u>(2,179,685)</u>

(1) חנות בשער יפו - לחברה זכויות דייר מוגן בנכס שבבעלות עיריית ירושלים. החברה משכירה את הנכס לצד ג' בשכירות חופשית, בהתאמה להוראות עיריית ירושלים, כמרכז תיירותי.

(2) הוצאות- כולל פחת מקרקעין להסכם חכירה מהוון.

באור 18 - הוצאות והכנסות אחרות - נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
-2018-	-2019-	-2020-	
שקלים חדשים			
--	60,000	--	עדכון (הוצאות) בגין תביעות משפטיות נטו
147,672	--	--	הכנסות (הוצאות) עדכון עתודות
--	(193,867)	--	פחת מקרקעין שהווננו - בגין שנים קודמות
--	311,075	128,662	הכנסות שכירות ואחרות
<u>147,672</u>	<u>177,208</u>	<u>128,662</u>	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו

באור 19 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
-2018-	-2019-	-2020-	
שקלים חדשים			
(45,252)	(26,079)	(19,866)	(הוצאות) מימון ועמלות
22,840	(24,473)	(19,085)	(הוצאות) מימון - הפרשי שער
<u>(22,412)</u>	<u>(50,552)</u>	<u>(38,951)</u>	(הוצאות) מימון, נטו

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
-2018-	-2019-	-2020-	
<b>שקלים חדשים</b>			
1,403,141	1,458,082	1,512,543	משכורות ונלוות
60,490	67,490	59,615	משפטיות
131,000	61,000	105,500	ביקורת ובקרה
101,564	152,513	88,526	משרדיות ומחשוב
55,473	99,039	75,543	פחת והפחתות
35,650	53,641	47,504	ביטוחים והשתתפויות
48,396	49,687	50,607	מיסים עירוניים
28,734	199,164	35,500	יעוץ מקצועי ושמאות
87,297	117,137	57,602	כיבודים ומתנות
44,053	44,509	45,019	אחזקה
26,182	30,304	29,144	תקשורת
17,860	10,669	5,877	פרסום ויחסי ציבור
192,761	200,949	207,808	שכירות
62,810	56,304	39,610	גמול דירקטורים והשתלמויות
17,554	26,977	21,173	נסיעות וחניה
143,625	172,877	222,622	אחזקת רכב
<u>2,456,590</u>	<u>2,800,342</u>	<u>2,604,193</u>	

**באור 21 - מיסים על ההכנסה**

א. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:

שנת 2020 - 23.0%

שנת 2019 - 23.0%

שנת 2018 - 23.0%

ב. הרכב מיסים על הכנסה בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
-2018-	-2019-	-2020-	
803,419	827,356	420,378	הוצאות מיסים שוטפים
32,646	4,664	8,242	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
<u>836,065</u>	<u>832,020</u>	<u>428,620</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה

ג. ביאור מס תיאורטי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
-2018-	-2019-	-2020-	
3,493,124	3,597,200	1,827,731	רווח בספרים לפני מיסים על הכנסה
23.00%	23.00%	23.00%	שיעור מס
<u>803,819</u>	<u>827,356</u>	<u>420,378</u>	מס תיאורטי

**באור 22 - גילוי לעניין תגמולים**

פירוט חמשת מקבלי השכר הגבוהים וגמול דירקטורים (עלות שכר למעסיק).

גמול שירותים	פרטי מקבל התגמול				
	גמול דירקטורים	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף המשרה	תפקיד בחברה
		463,176	-	מלאה	מנכ"ל
		378,108	-	מלאה	סמנכ"ל פרוייקטים
		311,464	-	מלאה	חשב החברה
		270,239	-	מלאה	מנהל אתרי תיירות
		237,645	-	מלאה	מנהלת לשכה
10,325			-	ישיבות	גמול דירקטורים

**באור 23 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים**

1. עסקאות עם עיריית ירושלים- עיריית ירושלים מחזיקה ב- 33% ממניות החברה. החברה ביצעה עסקאות עם עיריית ירושלים בשנת 2020 כמבואר להלן.
2. עסקאות עם חברות ורשויות ממשלתיות, משרדי ממשלה או חברות שבשליטתן- בשנת 2020 החברה ביצעה עסקאות כמבואר להלן:  
הנתונים כוללים מע"מ.

שם	31 בדצמבר 2020		31 בדצמבר 2019	
	מחזור עסקאות	יתרה בש"ח	מחזור עסקאות	יתרה בש"ח
	(חובה) זכות			
עיריית ירושלים	72,012,973	(9,211,591)	68,203,550	10,289,308 ח'
הרשות לפיתוח ירושלים	24,919,205	(5,474,507)	24,226,236	5,310,601 ח'
משרד ירושלים ומורשת (לשעבר: משרד ירושלים והתמוצות)	35,422,937	4,721,848	54,809,254	2,821,990 ז'

**באור 24 - תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים**

**דוחות על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	
-2019-	-2020-
שקלים חדשים	
9,765,004	9,191,596
799,584	305,750
17,635,350	17,128,721
<u>28,199,938</u>	<u>26,626,067</u>
179,947	249,457
100	100
<u>180,047</u>	<u>249,557</u>
147,996	151,574
517,653	467,604
4,283,713	4,372,081
<u>33,329,347</u>	<u>31,866,883</u>

**רכוש שוטף**  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 לקוחות והמחאות לגביה  
 חייבים ויתרות חובה

**השקעות**  
 פקדון בבנק  
 מניות בחברות ממשלתיות

**מיסים נדחים**  
**רכוש קבוע, נטו**  
**נדל"ן להשקעה**

ליום 31 בדצמבר	
-2019-	-2020-
שקלים חדשים	
13,391,945	10,217,728
7,780,130	8,092,772
<u>21,172,075</u>	<u>18,310,500</u>
451,814	451,814
--	--
<u>451,814</u>	<u>451,814</u>
1	1
295	295
11,705,162	13,104,273
<u>11,705,458</u>	<u>13,104,569</u>
<u>33,329,347</u>	<u>31,866,883</u>

**התחייבויות שוטפות**  
 ספקים והמחאות לפירעון  
 זכאים ויתרות זכות

**התחייבויות לזמן ארוך**  
 התחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו  
 התחייבויות תלויות והתקשרויות

**הון עצמי**  
 הון מניות  
 תקבולים על חשבון מניות  
 רווח נצבר



באור 24 - תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים (המשך)

דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019-	2020-	
<b>שקלים חדשים</b>		
127,375,948	112,032,854	הכנסות מפרויקטים
6,015,670	2,618,863	הכנסות הפעלת אתרים
<u>133,391,618</u>	<u>114,651,717</u>	
(123,001,813)	(108,129,819)	עלויות בגין הפרויקטים
(4,118,919)	(2,179,685)	עלויות הפעלת אתרים
<u>(127,120,732)</u>	<u>(110,309,504)</u>	
6,270,886	4,342,213	רווח גולמי
2,800,342	2,604,193	הוצאות הנהלה וכלליות
3,470,544	1,738,020	רווח תפעולי
177,208	128,662	הכנסות (הוצאות) אחרות
(50,552)	(38,951)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
3,597,200	1,827,731	רווח לשנה לפני מיסים על ההכנסה
(827,356)	(428,620)	מיסים על הכנסה
<u>2,769,844</u>	<u>1,399,111</u>	רווח נקי לסוף שנה

דוח על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח	תקבולים על		הון המניות	
		חשבון מניות	שקלים חדשים		
8,935,614	8,935,318	295		1	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
2,769,844	2,769,844	--		--	רווח נקי
11,705,458	11,705,162	295		1	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
1,399,111	1,399,111	--		--	רווח נקי
<u>13,104,569</u>	<u>13,104,273</u>	<u>295</u>		<u>1</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

\* \* \*