

## דוחות כספיים של

**מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ**

**ליום 31 בדצמבר 2021**



## מוריה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

### 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
8-25	באורים לדוחות הכספיים



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות

טש

מורייה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

ביברנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מורה - חברה לפיתוח ירושלים בע"מ (להלן - "חברה") לימי 31 בדצמבר 2021 ו-2020, את דוחות רווח והפסד, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנתיים שהסתייםו באותו תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנמלם של החברה. אחראיותנו היא לדוחות כספיים אלה בהתאם להתקשרות על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקנים מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דר פועלתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאייתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגנית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בינה של כללי החשבונאות שיזומו ושל האומדן המשמעותוני שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותה המבוגרת בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לעתינו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוויות, את המצב הכספי של החברה לימי 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולתה, השינויים בהוניה העצמי ותזרימי המזומנים שלא לכל אחת מהשנים שהסתתרו באותה תקופה כליל השבונאות מוקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ברזלי ושות'  
רואי חשבון

ירושלים  
24 באפריל 2022



Jerusalem: Han-Hatzav, 19 Hananya st. 97725 Tel. 0722266000 Fax. 032-5621242

**טל-אביב:** Mindal Shalom, 5 Ahad Ha'am st. 56251 Tel 972-3-5176282 Fax 972-3-5176290  
**תל-אביב:** מידאל שלום, 5 אהד האם 56251 טל 972-3-5176282 פקס 972-3-5176290

www.benribi.co.il

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

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		
<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>바ور</b>
<b>נכסים</b>		
166,479	198,261	3
63,795	66,456	4
320,920	329,651	5
226,194	87,693	6
10,240	14,227	
1,010	4,601	7
<u>788,638</u>	<u>700,889</u>	
<b>נכסים לא שותפים</b>		
5,832	6,023	8
3,983	-	
45,424	47,942	9
<u>55,239</u>	<u>53,965</u>	
<u>843,877</u>	<u>754,854</u>	

**התchiaיות והון עצמי**

1,817	1,817	12
411,816	325,123	10
245,369	223,781	11
<u>659,002</u>	<u>550,721</u>	
<b>הנתchiaיות לא שותפות</b>		
9,523	7,862	12
6,488	8,186	19
360	245	13
<u>16,371</u>	<u>16,293</u>	
<b>הון עצמי -</b>		
35,246	35,246	15
133,258	152,594	
<u>168,504</u>	<u>187,840</u>	
<u>843,877</u>	<u>754,854</u>	

הបארוים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים.

 <b>כיספים</b>	 <b>גלעד בר אדורן מנכ"ל</b>	 <b>משה ליאון, ד"א עיריית ירושלים וו"ר הדיםקטוריון</b>	<b>24 באפריל 2022</b> <b>תאריך אישור</b> <b>הדווחות הכספיים</b>
--	---	---	---

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

**לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר**

2020	2021	באור	
2,302,312	2,423,588		הכנסות מביצוע עבודות
(2,232,972)	(2,352,793)		עלות העבודות שבוצעו
69,340	70,795	16	רוח גולמי
(31,473)	(37,062)	17	הוצאות הנהלה וככליות
37,867	33,733		רוח תפעולי
648	1,978	18	הכנסות מימון, נטו
38,515	35,711		רוח לפני מסים על הכנסה
(9,124)	(16,375)	19	מסים על הכנסה
<b>29,391</b>	<b>19,336</b>		רוח נקי לשנה

הបאים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

סה"כ הון עצמי	יתרה רווח	הון המניות	
139,113	103,867	35,246	יתרה ליום 1 בינואר 2020
29,391	29,391	-	רווח נקי
168,504	133,258	35,246	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
19,336	19,336	-	רווח נקי
<b>187,840</b>	<b>152,594</b>	<b>35,246</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

baborim ha-matzorfim mahovim chlek balti nfrd maha-dochot h-kashfim.

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

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2020	2021
29,391	19,336
208,106	29,104
<b>237,497</b>	<b>48,440</b>

**תזרימי מזומנים מפעילות שותפת**

רווח נקי לשנה

ההתאמות הדרושים להציג תזרים המזומנים מפעילות שותפת-נספח א'  
**مزומנים נטו שנבעו מפעילות שותפת**

**תזרימי מזומנים לפועלות השקעה**

רכישת רכוש קבוע

עלייה במזומנים מייעדים

רכישת בטוחות סחרות, נטו

השקעה בפרויקטים

פרעון (השקעה) פקדונות בתאגיד בנקאי  
**مزומנים נטו ששימשו לפועלות השקעה**

**תזרימי מזומנים לפועלות מימון**

פרעון הלואה לזמן ארוך

**مزומנים נטו ששימשו לפועלות מימון**

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(2,366)	(8,433)
(121,503)	(8,731)
(1,549)	(1,469)
(3,163)	(191)
(156)	3,983
<b>(128,737)</b>	<b>(14,841)</b>

(1,817)	(1,817)
<b>(1,817)</b>	<b>(1,817)</b>
106,943	31,782
59,536	166,479
<b>166,479</b>	<b>198,261</b>

הបאים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים.

**מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים**  
**(באלפי ש"ח)**

התאמות הדרושים להצגת תזרים המזומנים מפעילות שותפת-נספח א'

**לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר**

2020	2021
(155)	156
(2,718)	1,698
4,383	5,915
34	(115)
1,257	(1,192)
<u>2,801</u>	<u>6,462</u>
87,936	138,501
(2,620)	(7,578)
(6,194)	(86,693)
126,183	(21,588)
<u>205,305</u>	<u>22,642</u>
<u>208,106</u>	<u>29,104</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרכות בתזרימי מזומנים

שינויי בהלוואה לזמן ארוך

מסים נדחים

פחת

עלייה (ירידה) בהתחייבות בשל סיוםיחס עובד - מעביד, נטו

שינויי בערכם של בטוחות סחרות

שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות

ירידה במשרד התבחורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים

עלייה בחיבטים ויתרונות חובה ולוקחות אחרים

ירידה בכספי משנה, ספקים ונוטני שירותים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרונות זכות

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

ה公报ים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ  
באוריות לדוחות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2021  
(באלפי ש"ח)**

.1. **כללי**

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

ב. החברה פועלת בעיקר במישורים הבאים:

1. פעילות עבור משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים -  
במסגרת פעילות זו, מבצעת החברה באמצעות קבלני משנה, תכנון וביצוע של עבודות בניה, פיתוח, סלילת כבישים ועוד, בתמורה להחזר מלוא העליות, בתוספת תקורה בהתאם לשיעור שנקבע בין הצדדים. במסגרת פעילות זו, פועלת החברה כזרוע ארכоч של עיריית ירושלים.

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

3. פעילות ייצור חשמל -  
בשנת 2011 החלה החברה בפעולות ייצור חשמל באמצעות מערכות סולאריות. החברה שוכרת גגות של מבני ציבור ירושלים, עליהם התקינה מערכות סולאריות לייצור חשמל אותו היא מוכרת לחברת חשמל על פי הסכמים ארוכי טווח שנחתמו עימה. בשנת הדוח, לחברה 122 מערכות פעילות על גגות בניין ציבור 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 התחבורה ורשות מקראיע ישראל למימוש תוכניתה לעיר ירושלים. במסגרת פעילות זו החברה מבצעת עבודות לצירת רבע עירוני אינטנסיבי שיוהו שער לעיר ירושלים ובמסגרתם מוקם חניון לכ- 1,300 רכבים, הפרדה מפלסית של רחוב ש"ר, פיתוח הרחובות הסובבים את הכנסיה לעיר ופיתוח ושיקום שטחים מסחריים. היקף הפרויקט מוערך בכ- 1.4 מיליארד ש"ח.

5. פעילות תחדשות עירונית -  
בשנת 2014 החלה החברה בפעולות לעידוד מימוש פרויקטים להתחדשות עירונית: תמ"א 38 פינוי בניוי, זאת באמצעות מרכזי סיוע לתושבים, ליווי והדרכת יזמים וניהול פרויקטים.  
בשנת 2019 התקבלה החלטה בעיריית ירושלים שפועלות תחדשות עירונית המשיך בניהול וביצוע הרשות לפיתוח ירושלים.

6. פעילות כיתות לימוד -  
בשנת 2014 החלה החברה בפעולות עבור מינהל החינוך בעיריית ירושלים לצורך ייזום, תכנון ובנייה של מבני חינוך בעיר וזאת לאור מחסור של כ- 2,000 כיתות לימוד במגזר החינוך השונים בעיר. נכון למועד הדוח ישנן כיתות לימוד הכוללות מעונות יום, גני ילדים ובתי ספר בביצוע. בשנת 2017 אישר משרד הפנים לעיריית ירושלים מסגרת הלואה של כ-1 מיליארד ש"ח שעתידה לממן בניו של כ- 1,500 כיתות לימוד בעיר בשיתוף עם תקציבים נוספים שהוקצו על ידי משרד החינוך.

7. פעילות הרכבת הקלת -  
במהלך השנים פעלה החברה להקמת הקו האדום של הרכבת הקלת - הקו הפעיל היום מפסגת זאב שבצפון ירושלים ועד להר הרצל שבמערב העיר, החל משנת 2012 החברה פועלת להקמת הארוכות של הקו הקים באזורי נווה יעקב מצד אחד ובאזור של הר הרצל (כיום תחנה סופית) ועד לב"ח הדסה עין כרם (תחנה סופית עתידית) מצד שני. בשנת 2017 החלה החברה בתכנון בשיתוף עם צוות תכנית אב לתחבורה של הקו הכהול ובביצוע מקטיעים שונים של הקו היישוק. נכון לtarikh הדוחות הכספיים מרבית מקטיעי הקו הירוק בbijoux או שהסתינו והחברה יצאה למכרזים על מקטיעים ראשונים של הקו הכהול. הקווים באורך של כ-20 ק"מ כל אחד הכלולים בעבודות מורכבות של גישור ומנהור. הקו הירוק עתיד להתחילה מאוניברסיטת הר הצופים ועד

**מورية - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2021  
(באלפי ש"ח)**

.1. **כללי (המשך)**

לשכונת גילה והקו הctal עתיד לעבור שכונת רמות ועד לשכונת גילה, כאשר לשלוושת הקווים יהיה תחנות משותפות.

.ג. החל מחודש מרץ בשנת 2020 התפרצה מגפת הקורונה בישראל. להערכת החברה נכון לתאריך הדוחות, אין השפעה מהותית על תוכניות הפעולות של החברה השנה ואשתקד.

.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 לבנקים למשיכה מידית וכן פיקדונות בזמן קצב שאיינו עולה על שלושה חודשים ממועד השקעתם ושלגבייהם לא קיימת מגבלת שימוש.

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

.ד. מזומנים ומיעדים מזומנים ופיקדונות שלגבייהם קיימת מגבלת שימוש בשל אמות מידת פיננסיות או שהנהלת החברה, כחברה ציבורית, בחרה להציגם מזומנים מיעדים.

.ה. רכוש קבוע - הרכוש הקבוע מוצג בדוח הכספי לפי עלותו בנייכוי פחות שנצבר בಗינו. הפחת מחושב לפי שיטת ה"קו הישר" על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של הנכס. שיעורי הפחת השנתיים הינם:

%	
6-15	ריהוט וציוד משרדי
5	מערכות סולאריות
25-33	מחשבים ותוכנות
בהתאם לתקופת השכירות	шиופרים במושכר

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

.ז. מסים נדחים - החברה מבצעת ייחוס מסים בגין הפרשים זמינים בין עריכם של נכסים והתחביבות בדוחות הכספיים לבין בסיס המס שלהם ובгинן הפסדים לצרכי מס, במידה וקיימים, שמימוש צפוי. המסים הנדחים מוחسبים לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר מסים אלו יזקפו לדוח רווח והפסד, בהתאם על חוקי המס אשר בתקף בתאריך המאון. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרונות הנ"ל בשנת הדוח. החל משנת 2018 נכנס לתקינה הישראלית הקובע כי נכסים נדחים

**מוריה - חברת פיתוח ירושלים בע"מ  
באזורים לדוחות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2021  
(באלפי ש"ח)**

.2

**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

והתחייבויות מסים נדחים יסוגו במלואם כנכסים לא שוטפים או כהתחייבויות לא שוטפות.

ח. הוצאות הנהלה, כלויות ומימון -  
נקודות 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 חז"ן או הצמודים לו מוצגים לפי שער החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והוא תקפים ליום המazon. הפרשי שער והצמדה נזקפים לרוחה והפסד עם התהווותם.  
להלן נתונים על מדדי המחרירים לצרכן ושער החליפין:

נובמבר מדד המחרירים לצרכן* - ידוע	מדד המחרירים לצרכן* - בגין	שער החליפין היציג של долר ארה"ב	ליום 31 בדצמבר 2021 ליום 31 בדצמבר 2020 שיעור השינוי לשנה שהסתימה ביום: 31 בדצמבר 2021 31 בדצמבר 2020
%	%	%	
103.6	103.9	3.110	
101.2	101.1	3.215	
			* לפי מדד בסיס 2016.
2.4	2.8	(3.3)	
(0.6)	(0.7)	(9.6)	

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים -  
המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים נכסים לא נזירים והתחייבויות לא נזירות. נכסים לא נזירים כוללים: מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחריות, פיקדונות בبنקים ובמוסדות כספיים, לקוחות מזמינים עבורות וחיבטים ויתרות חובה. התחייבויות לא נזירות כוללות: קבלני משנה, ספקים ונוטני שירותים זכאים ויתרות זכות. בשל אופיים של המכשירים הפיננסיים האמורים, שווים הנאות (FAIR VALUE) זהה או קרוב, לערך בו הם מוצגים לדוחות הכספיים.

ה. שימוש באומדן בהכנות דוחות כספיים -  
בureau הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונות מקובלים בישראל נדרשת הנהלה להשתמש באומדנים והערכת המשפיעים על הנתונים המדויקים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי לדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשוות להיות שונות מאמদנים אלה.

**מורייה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ**  
**באוריות לדוחות הכספיים**  
**ליום 31 בדצמבר 2021**  
**(באלפי ש"ח)**

.3 **מוזמנים ושווי מזומנים**

**ליום 31 בדצמבר**

		שיעור הרביה השנתית	
<b>2020</b>	<b>2021</b>		
12,230	22,648		מוזמנים בבנקים
154,249	175,613	0.01%	פיקדונאות לזמן קצר ללא הצמדה
<b>166,479</b>	<b>198,261</b>		

.4 **בטוחות סחרות**

**ליום 31 בדצמבר**

<b>2020</b>	<b>2021</b>	
21,818	25,102	אגרות חוב ממשלתיות צמודות לממד המהירים לצרכן
29,809	28,770	אגרות חוב ממשלתיות בריבית קבועה
12,168	12,584	אגרות חוב קונצראניות
<b>63,795</b>	<b>66,456</b>	

.5 **מוזמנים מיועדים**

**ליום 31 בדצמבר**

<b>2020</b>	<b>2021</b>	
174,789	143,417	פיקדון מבני חינוך (1)
122,523	162,622	פיקדון קבלניים (2)
3,608	3,612	פיקדון ספורטק (3)
20,000	20,000	מוזמנים מוגבלים (4)
<b>320,920</b>	<b>329,651</b>	

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

**מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ  
באוריות לדוחות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2021  
(באלפי ש"ח)**

.6. **משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים**

א. הרכב:

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2020</b>	<b>2021</b>
154,868	67
51,144	63,117
20,182	24,509
<b>226,194</b>	<b>87,693</b>

משרד התחבורה  
 עיריית ירושלים  
 הרשות לפיתוח ירושלים ועדן החברה לפיתוח מרכז  
 ירושלים

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

.7. **חייבים ויתרונות חובה**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2020</b>	<b>2021</b>
541	828
301	2,361
67	1,373
101	39
<b>1,010</b>	<b>4,601</b>

מקומות לספקים  
 הוצאות מראש  
 מוסדות  
 עובדים

.8. **השקעה בפרויקטים**

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

**מוריה - חברת פיתוח ירושלים בע"מ**  
**באורוים לדוחות הכספיים**  
**ליום 31 בדצמבר 2021**  
**(באלפי ש"ח)**

רכוש קבוע, נטו .9

סה"כ	מערכות סולאריות	שיפוריים בסופר	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים ותוכנות	<u>עלות</u>
74,717	66,806	5,996	806	1,109	יתרה ליום 1 בינואר 2021
8,433	-	6,698	702	1,033	תוספות במשך השנה
<u>83,150</u>	<u>66,806</u>	<u>12,694</u>	<u>1,508</u>	<u>2,142</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
<b>פחת שנוצר</b>					
(29,293)	(26,410)	(1,584)	(503)	(796)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(5,915)	(3,341)	(2,127)	(55)	(392)	תוספות במשך השנה
<u>(35,208)</u>	<u>(29,751)</u>	<u>(3,711)</u>	<u>(558)</u>	<u>(1,188)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
<u>47,942</u>	<u>37,055</u>	<u>8,983</u>	<u>950</u>	<u>954</u>	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2021
<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

סך של כ-17 מיליון ש"ח מהמערכות הסולאריות (שלב א') משועבדות כבטיחות להלוואה מתאגיד בנקאי.

.10. קובלני משנה, ספקים וננותני שירותים

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		חשבונאות פתוחים המחאות לפרעון
2020	2021	
411,013	324,878	
803	245	
<u>411,816</u>	<u>325,123</u>	

**מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ  
באוריות לדוחות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2021  
(באלפי ש"ח)**

.11 **זכאים ויתרונות זכות**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		
<b>2020</b>	<b>2021</b>	
203,331	171,576	מקדמות (1)
5,783	5,151	הוצאות לשלם (2)
28,174	39,454	הפרשה לגמר, בדק ואחריות (3)
1,808	1,852	עובדים ומוסדות בנינים (4)
749	575	הפרשה לתביעות משפטיות (5)
5,524	5,173	פקיד שומה
<b>245,369</b>	<b>223,781</b>	

- (1) בעיקר מנהלת מבני חינוך בעיריית ירושלים בפרויקט כיתות לימוד. ראה באור 5 (1).
- (2) בשנת 2019 נאלצה החברה להתחייב לשפות את עיריית ירושלים בגין ליקויים שהחברה מסרה בעבר בסך של כ- 10.5 מיליון ש"ח. נכון ליום הדוח היתרעה עומדת על סך של כ- 3.5 מיליון ש"ח.
- (3) החברה מפרישה לגמר, בדק ואחריות בשל סיכוןם שהחברה תאלץ לשאת בגין ליקויים אפשריים שהתגלו בפרויקטים שהחברה מסרה.
- (4) היתרזה כוללת סך של כ- 930 אלפי ש"ח וכ- 835 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 בהתאם, בגין הפרשה לחופשה וכ- 546 אלפי ש"ח וכ- 431 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 בהתאם בגין הפרשה לימי מחלת.
- (5) ראה ביאור 14 - תביעות משפטיות.

**מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ**  
**באוריות לדוחות הכספיים**  
**ליום 31 בדצמבר 2021**  
**(באלפי ש"ח)**

.12. **הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
11,340	9,679
(1,817)	(1,817)
9,523	7,862

\* הלוואה מתאגיד בנקאי \*  
**בנייה חוליות שותפות**

\* הלוואה שהתקבלה בשנת 2011 לפירעון בתשלומים רביעוניים שווים עד לשנת 2026, צמודה למדד המחרירים לצרכן בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 4.18% (לגביו שיעבודים ראה באור 9).

**אמות מידע פיננסיות:**

החברה התחייבה לעמוד באמות המידע הפיננסיות הבאות:

1. לא תהיה הנפקת או הקצאת מניות, ללא הסכמת הבנק.
2. יחס שירות החוב (ADSCR) לא יתרת מ-1.1.
3. ההון העצמי ביחס לנכסים יהיה גבוה מ-20%.
4. החברה תשמור על יתרת מזומנים בסך 20 מיליון ש"ח.

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

.13. **התחייבות בשל סיום יחסី עובד - מעביד, נטו**

א. הרכיב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
515	408
(155)	(163)
360	245

התחייבות בשל סיום יחסី עובד - מעביד  
**יעודה לפיצויים**

ב. התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדים מכוסה על ידי תשלומים שוטפים והפקדות לקופות גמל לפיצויים ובחירות ביטוח וכן על ידי יתרת ההתחייבות שאינה מופקדת, כאמור. ההתחייבות מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ותקופת עבודתם. הסכומים שהופקו בחברות הביטוח וב קופות הגמל לפיצויים, אינם בשליטתה ובניהולה של החברה ולפיכך לא ניתן להם ביתוי בamazon. על חלק מהעובדים החברה מחילה וכיישמה את סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין לפי הפרשות שוטפות והפקדות לקופות פיצויים מתוקפות קודמות מכוסות את התחייבות החברה בשל סיום יחסី עובד - מעביד.

היעודה שהופקדה בקופה לפיצויים כוללת רווחים שננצברו ליום המazon. כספי היעודה ניתנים למשיכה בכפוף למילוי ההתחייבויות שנקבעו בחוק לפיצויי פרישה ופיטורים, התשל"ג - 1963.

**מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ  
באוריות לדוחות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2021  
(באלפי ש"ח)**

14. **תביעות משפטיות**

להלן פרוט התביעות התלוויות ועומדות נגד החברה:

**א. ת"א 05/7163 עיריית ירושלים נ' גולובנץ' ואח'**

תביעה שהוגשה בשנת 2005 על סך של כ- 25 מיליון ש"ח (סכום משוערך כ- 41 מיליון ש"ח), שבה העירייה תובעת ביטול חוזה שחתמה עם הנتبעה הראשי (והשבת סכום התביעה), ובמקביל היא תובעת מאחרים, ובهم החברה, פיצוי בגין החוזה האמור, שלטעתה העירייה נחתם בשל רשלנות החברה ואחרים. אשתקד ניתן פסק דין אשר דחה את התביעה ביחס לכל הנتابעים לרבות החברה, כמו כן חיב בהמה"ש בין היתר לשלם לחברה הוצאות ושב"ט יועם"ש בסך של 400,000 ש"ח. עיריית ירושלים הגישה ערעור לבית המשפט העליון ובפסק דין של העלון נקבע כי התיק יוחזר לבית המשפט המחויז לצורך הנפקת פסק דיןנו. לאחר תאריך המאוחר, בפברואר 2022 בימה"ש המחויז נתן פס"ד מנומך בו הוא חוזר על טענותיו מפסק דין המקוורי לרובות דחיתת התביעה כנגד מוריה ופסק הוצאות ושב"ט ע"ד. פסק הדין אינו חלוט ולעירייה ישנה הזכות להגיש ערעור לעלון על פסק הדין המנומך. להערכת הנהלת החברה ווועיצה המשפטיים למוריה טענות הגנה טובות, על כן ההפרשה בדוחות הכספיים עומדת על יתרת הערכת scl"ט ליום"ש החברה שינה את התקיק.

**ת"א 17-10-19707 יונתן ויין נ' הגיכון ואח'**

באוקטובר 2017 הוגשה התביעה נגד עיריית ירושלים, הגיכון והחברה על סך כ-171 אלף ש"ח ע"י בעל חנות לממכר בגדים ברחוב יעקב מאיר בירושלים. לטענתו החוב נגרם נזק לתכולת החנות עקב הצפת מים בכו ניקוז שאירעה בשנת 2015. על מנת להפעיל את ביטוח העבודה הקבלניות של הפרויקט, החברה המציאה הודעת צד ג' ללקוח שעבד בשיטה טרום האירוע במסגרת פרויקט זיכרון משה. במתווה שהוסכם בין הקובלן, החברה וחברות הביטוח הן של הקובלן והן של מוריה, הסכם כי ביטוח האחריות המקצועית של הקובלן יציג את הצדדים בתיק ולהחברת הביטוח של מוריה תינתן הودעה לשם זהירות. בשנת 2019 לאור הצפות חזורות ונשנות של החנות, תיקן התביעה את כתוב הבדיקה להכללת עוד שלושה אירועי הצפה נוספים כך שגובה התביעה החדש עומד על 1,524 אלף ש"ח. במאי 2021 ניתן תוקף של פס"ד להילך גישור שקיימו הצדדים ובו נקבע לעניין הפיצויי הכספי חלוקה בין הנتابעים כך שמוריה שילמה חלק יחסית של 10% בפועל שהוסכם ע"ס 82,000 ש"ח בלבד, כמו כן חלק מההסכם נקבע כי מוריה תבצע תיקון של הרחוב למניעת הצפות עתידיות, תיקון שהחברה הסכימה לקחת על עצמה לפנים ממשורת הדין. בשנת הדוח שולם הפיצויי ובדוחות הכספיים בוצעה הפרשה בגובה חלק עלות תיקון הרחוב.

.ב.

**ת"א 18-03-63446 גדורסמן נ' הגיכון ואח'**

במרץ 2018 הוגשה התביעה נגד עיריית ירושלים, הגיכון והחברה על סך כ-235 אלף ש"ח ע"י בעל חנות לממכר אלכוהול ברחוב יעקב מאיר בירושלים. לטענתו החוב נגרם נזק לתכולת החנות עקב הצפת מים בכו ניקוז שאירעה בשנת 2015. על מנת להפעיל את ביטוח העבודה הקבלניות של הפרויקט, החברה המציאה הודעת צד ג' ללקוח שעבד בשיטה טרום האירוע במסגרת פרויקט זיכרון משה. במתווה שהוסכם בין הקובלן, החברה וחברות הביטוח הן של הקובלן והן של מוריה, הסכם כי ביטוח האחריות המקצועית של הקובלן יציג את הצדדים בתיק ולהחברת הביטוח של מוריה תינתן הודעה לשם זהירות. במאי 2021 ניתן תוקף של פס"ד להילך גישור שקיימו הצדדים והן נקבע לעניין הפיצויי הכספי חלוקה בין הנتابעים כך שמוריה שילמה חלק יחסית של 10% בפועל שהוסכם ע"ס 12,500 ש"ח בלבד, כמו כן חלק מההסכם נקבע כי מוריה תבצע תיקון של הרחוב למניעת הצפות עתידיות, תיקון שהחברה הסכימה לקחת על עצמה לפנים ממשורת הדין. בשנת הדוח שולם הפיצויי ובדוחות הכספיים בוצעה הפרשה בגובה חלק עלות תיקון הרחוב (אותו תיקון המוזכר בסעיף ב' לעיל).

.ג.

מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ  
באוריות לדוחות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2021  
(באלפי ש"ח)

.14. **תביעות משפטיות (המשך)**

ת"א 29229-21-12 מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ נ' מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ ד.  
וах'

בדצמבר 2021 הוגשה לבית משפט השלום בירושלים בקשה דוחפה למתן צו מניעה ארעי וזמני המורה למשיבים לבקשה, ובכללם חברות מורה, לעצור לאלאור את העבודות להקמת שירותים ציבוריים ברכח, יפו, בחזית בניין "חלון לירושלים". במקביל להגשת התביעה האמורה, פנתה המבוקשת למורה וטענה לפניה כי במהלך העבודות שכבר בוצעו במקום נגורם נזק לאיטום גג החניון של הבניין שבבעלותה. עוד בטרם התקיים דין בבקשתה למתן צו המנעה, ניהלו הצדדים מומ"מ ישיר לשם מציאות חלופה מסוימת למקומות השירותים, וכן ברגע לאופן תיקון הליקוי באיטום גג החניון. בינואר 2022, לאחר תאריך המאוזן, נתן בית משפט השלום תוקף של החלטה להסכמתם שאילו הגיעו הצדדים, ובמקביל הוסכם על מיקום חלופי להקמת השירותים הציבוריים, בהתאם לתשरיט שצורך להודעה שהוגשה לביה' מורה תבצע את העבודה תיקון הליקוי באיטום, ובהתאם להחלטה שהוגשה בדוחות הכספיים.

לא היו אירוע תשלום עודך של החברה ועל כן לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים.

ת"א 18-03-68773 מוחמד שני ואח' נ' עיריית ירושלים ואח' ה.

במרץ 2018 הוגשה תובענה נגד עיריית ירושלים, מורה והגיכון, בה נטען כי במהלך עבודות שביצעה מורה להקמת כביש 21, בסמוך לשכונות שועפआט, הונח קו ניקוז בשטח פרטני של התובעים. בכתב ההגנה של החברה נטען כי התובעים לא הוכיחו את זכויותיהם במרקען וכי עבודות מורה נעשו על פי אישורי עיריית ירושלים והגיכון וכן בהתאם להוראות הדיין אשר אפשרות מעבר קו ניקוז גם בשטחים פרטיים. בכתב ההגנה מטעם עיריית ירושלים נטען כי העבודות בוצעו כדין ובנוסף נטען כי בבית המשפט חסר סמכות עניינית לדין בתובענה משעה שהעבודות נעשו על פי תכנית בניין עיר. בתום שמייעת הצדדים הציע בית המשפט לתובעים להגיא לפשרה ולמורה בהצעת פשרה אשר כוללת את הזוזה פתוחה הניקוז. מורה סירבה לבצע שינויים על דעת עצמה אשר עלולים להעמיד אותה בסיכון לתביעות מבוטלי חלקות אחרים, ובכל מקרה הודיעה לתובעים ולעירייה שתפעול כפי שתורתה לה העירייה, לאחר ארוכות רבות שניתנו לתובע להגשת פשרה או סיכון, ביום 31.12.2021 ניתן פסק דין למחיקת התביעה מחוסר מעש. בית המשפט קבע כי אם התביעה תוגש שנית יהיה זה בכפוף לתשולם הוצאות לאוצר המדינה בסך 500 ש"ח, וכי התביעה המשיק מאותה נקודה בכפוף להתיישנות, וצורפו לה סיכון התובעים, להערכת הנהלת החברה וועצמיה המשפטיים, למורה טענות הגנה טובות. בדוחות הכספיים לא נרשמה הפרשה שכן כל קביעה של ביהם'ש תעשה במסגרת תקציב הפרויקט.

עת"מ 19-10-19391 מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי. סי. סי. ירושלים בנינוי האומה בע"מ נ' ג.

עיריית ירושלים ואח'

באוקטובר 2019 הגיע מרכז הקונגרסים עתירה מנהלית נגד דרישת העירייה לתשולם היטלי סלילה ופיתוח בקשר לעבודות סביבי מרכז הקונגרסים. החברה צורפה לעתירה כמשיבה פורמלית מבלתי שהתקבקש לפני סעד, בטענה שבין הצדדים ישנו הסכם שמכוחו על מורה לשאת בתשלום האגרות וההיטלים. לטענת החברה טענות העותרת כנגד החברה הינה אזרחית-חויזות ואין מקום להעלותן בעתירה המנהלית, כמו כן הסברה החברה כי אינה נוקחת עמדה בשאלת בוגע לחוקיות היטלים, וכן שאין יסוד לטענת העותרת בוגע להסכם בין הצדדים. וכי לא הייתה לחברה התcheinויות לשאת בעליות המוטלות על העותרת כבעל המקרקעין. העותרת ועיריית ירושלים הגיעו להסכמה שקיבלו תוקף של פס"ד ביולי 2021. לאחר שمورיה היא משיבה פורמלית בעתירה, לא התקבקש נגדה כל סعد ומורה לא הייתהצד לגישור ולהסכמות. לאור סיום התקיך והאמור לעיל, לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים.

ת"א 17-07-18614 משענע ואח' נ' עיריית ירושלים ז.

**מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ  
בארוים לדוחות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2021  
(באלפי ש"ח)**

14. **תביעות משפטיות (המשך)**

ביולי 2017 הוגשה תביעה נגד עיריית ירושלים על נזקי גוף שנגרמו לתובע כתוצאה מהחלהה על חוץ במדרכה ברוחב דרך הזיתים. בספטמבר 2019 הגישה העירייה הودעת צד' ג' נגד החברה בטענה שהחברה ביצעה את העבודות שגרמו לנזקי התובע. לטענת מוריה הודעת מהחברה לסתה בחוסר פרטיהם מהותיים שהעבודות מוריה אינה יכולה לבש את הגנתה, שכן מבדיקה שנערכה לא נמצא פרויקט שהחברה ביצעה במקום ובזמן הרלוונטיים ובכך נמנעת מהחברה זכות מהותית להפעלת הביטוח של הפרוייקט. לאחר הגשת הראיות על ידי העירייה, נמצא שני פרויקטים שישכנו כרלוננטים לתאריך המקרה, לאחר בירור עמוק הקבלנים ומהנהלי הפרויקטים, נמצא כי מקום הנפילת אינו תואם לשטחי הפרויקטים שנמצאו כרלוננטים ועל כן מוריה נותרה בעמדתה כי האירוע אינו קשור לעבודות של החברה, במרכז 2021 ניתן תוקף של פס"ד להסכם פשרה בין הצדדים בו נקבע כי העירייה תשלם לנתקבש 95,000 ש"ח ומוריה 5,000 ש"ח וכן תשלום העירייה למוסד לביטוח לאומי 205,000 ש"ח, ומוריה תשלום למוסד לביטוח לאומי 5,000 ש"ח. השתתפות מוריה בפשרה נבעה מסילוק ערבי מטרד בלבד ולא הודה באשמה. לאור סגירת התקיק בפשרה, לא בוצעה הפרשה לדוחות הכספיים.

.ח.

**ה"פ 20-11-12792 אלו את ניצן בע"מ נ' מוריה חברת לפיתוח ירושלים בע"מ ואח'**  
**ע"א 910/21 אלו את ניצן בע"מ נ' מוריה חברת לפיתוח ירושלים בע"מ ואח'**  
בנובמבר 2020 הגישה החברה אלו את ניצן בע"מ תובענה בבית המשפט המחוזי בירושלים בעניין החלטת ועדת המכרזים מיום 15.10.20 לבחור בהצעת חברת נ.ע. לבה בע"מ כוכחה בפנייה הפרטנית לתכנון וביצוע גן מתקנים בגין ע"ש הארי סאקר, פניה אשר נערכה מכוח מכרז פומבי מס' 3/2019 להתקשרות בחוזה מסגרת לתכנון וביצוע, אספקה, התקנה של מתקני משחקים, מתקני כושר ומשטחי בטיחות בגינות ציבוריות ברחבי העיר ירושלים. טענות התביעה כונו נגד אופן ניהול ההליך, כאשר בפיה הטעונה כי על מוריה היה לנוהל במסגרת ההליך "תיבת מכרזים" כהגדורתה בתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 וכי ההליך וכן אופן תיעודו התנהלו באופן פרוץ ובלתי מסודר, עוד טענה המבקשת כי מוריה אפשרה לזכה להגיש הלכה למעשה הצעת תכנון חדשה באופן שמחייב את ביטול ההליך כולו. החברה דחתה את טענות המבקשת תוך שזו מדגישה כי ההליך התנהל באופן סביר ושוווני, תוך הקפדה על תחרות הוגנת בין המציעים, וכי בעניינו לא נדרש היה לנוהל תיבת מכרזים וכי ההתחמות התקנוןיות שדרשה מוריה מהזוכה איןין עלות כדי הצעה חדשה ואלו אף היו מחויבות המציאותות נוכח אופן ההליך שהינו לתכנון וביצוע גן משחקים מורכב. בפברואר 2021 ניתן פסק דין של בית המשפט המחוזי, אשר דחה את התביעה בתוקף הקפדה על ההצעה בהוצאות מוריה וחברת נ.ע. לבה בסך של 20,000 ש"ח כל אחת. החברה אלו את ניצן העיגנה ערעור על פסק הדין, ובצדו בקשה לсадע ארעי במעמד צד אחד זומני. בית המשפט העליון דחה את הבקשה למתן סעד ארעי, ולאחר מכן, בדיון חדש יוני 2021, ביהם"ש המליך לערעור למשך את הערעור והמעדרעת קיבלה את המלצת ביהם"ש והתאמס לכך ניתן פס"ד לפיו הערעור נדחה ללא צו להוצאות. לאור סגירת התקיק לא בוצעה הפרשה לדוחות הכספיים.

.ט.

**עת"מ 20-09-39346 נימר נ' מוריה חברת לפיתוח ירושלים בע"מ ואח'**  
בספטמבר 2020 הגיע מר יאסר נימר לבית משפט המחוזי בירושלים עתירה מנהלית ובקשה לצו בינויים, בדרישה כי מוריה תמנע מלבצע עבודות בפרויקט להרחבת הכביש ברוחב אום ליסון שבירושלים, ובפרט בשטוח מגשו של העוטר, מאחר שאלה מוצעת לפני הטעונה מכוח TAB"ע לא מאושרת. טענות החברה הן כי יש לדחות את הבקשה, מחמת התישנות, חוסר ניקיון כפיים, מעשה עשי, וכי כי הפסקת העבודות והוותרת השטח, כפי מצבו, מהוות ממשום סיכון ציבורי ממשמעות הועלול לעלות כדי פגיעה בנפש כמו גם ברכוש. ביום 23.9.2020 התקבלה החלטת בים"ש בה נדחתה הבקשה לצו בינויים ולפיקד מוריה המשיכה במבצע העבודות עד לסיוםן. באוקטובר 2021 החליט ביהם"ש למחוק את העתירה, לפיקד לא בוצעה הפרשה לדוחות הכספיים.

.י.

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

**מוֹרִיה - חֶבְרָה לְפִיתּוֹת יְרוּשָׁלָם בע"מ  
בָּאוֹרִים לְדוֹחוֹת הַכְּסָפִים  
לַיּוֹם 31 בְּדָצְמָבֵר 2021  
(בְּאַלְפִי ש"ח)**

.14

**tabi'utot meshpetiot (ha-mash)**

tabi'ut u's 20,695 sh'h shagisho numma pridman v'aitamr ziniger negd uiyriyah yerushlim, batuneha shelrecba shel pridman ngrmo nzkim beuta ziniger negd bo v'nasu ul pes haatah berchob ukab mair b'shconot zikron msha b'yerushlim. uiyriyah gisha hozuot zd'g' negd moriya, shehiyta achraiyah ul b'itzu' huvodot berchob b'msgrotan nslal ps haatah, v'cn negd givon, sachraiyah ul nikkou - shcn ntu'nah shabuah b'ps haatah nobu'at mshkiyat pachchi hnikou b'irida mnno. b'ctab hagana matsumah teuna moriya ci acn b'itzu' huvodot ak' msdra aton lala likyi l'tchzokat uiyriyah u'd b'shnet 2012 v'ha'biyah af' ha'tiyasha; ci la' nshmu'ah cl teuna bnoshav ud mo'ad gashet hozuah negd moriya; ci ccl shish be'uhia kleshei hri shehia nobu'at matchzoka l'kohya shel uiyriyah ao givon; ci uiyriyah uzma'ah p'ula' cd'i ltakan at ps haatah lala mu'oravot shel moriya v'hatmودה ud na' um tabi'utot bnoshav lala mu'oravot shel moriya; ci uiyriyah y'dua' ul huvia v'la' fntah l'moriya l'shm tikanah v'lafik b'cl mkrha ha'achroiyot motlatah ul uiyriyah v'cn ci htobuyim achraiyim lnzkihms ciyon shnago ba'ofen b'latzi zher. b'november 2021 nitn psak din, bo htakbulu teunot htobuyim v'uiyriyah chovba l'shem lehem. teunot uiyriyah cl'f' moriya v'givon ndcho b'mlo'an, col' chov b'hozazot m'shp't bas'k 7,500 sh'h l'cl achd m'atzdim. bi't m'shp't kb'u shps haatah tocnen v'wokm ul d'ut uiyriyah, la'achr sh'htacnon avoshr ul y'da v'nmser l'ha porimaliyt l'shib'utot v'zona b'shnet 2012 la'achr b'chonah fizit, yot'ar m'shev shnim b'turim aiuro. bi't m'shp't dcha at teunot shps haatah wokm m'chadsh ul y'di moriya ao' chalak m'achroiyot b'latzi mogb'lat b'zman hmotlatah ul moriya b'kshar l'ck. cn ntn bi't m'shp't m'shkal l'ck sh'htavutot k'odmot b'unin la' zirfa' uiyriyah at moriya, la'or sagira' ha'tik, la' b'ozu'ah cl h'frasha b'dochot h'csp'.

**ת"א-20-12-46112 הוועד לשניה על בתיה הקברות המוסלמיים בירושלים נ' עיריית ירושלים ואח'**

b'dצמבר 2020, hogsha b'ksha l'zo minuya zmani negd ubudot smatzut moriya ubor ha'rosut l'pit'ot yerushlim v'uiriyah yerushlim l'hchshat sh'f' b'sm'or l'sher arerot be'ir ha'utika. hmabeksh tu'zn shk'ymim b'chukka ba' m'boz'utot huvodot, shai' chlk mgan la'om' s'vav chomot yerushlim, k'brim shem chlk m'beit kabrot ha'sm'or l'chukka, vci b'utilot b'chukka a'ingna' sl uiyriyah yerushlim ala' sh' hok'f ha'moslim. b'yon 24.12.2020 n'ut'ar bi't m'shp't ha'slom b'ksha l'zo minuya zmani. b'mhal' shnat ha'doch n'ut'ar bi't m'shp't ha'slom b'ksha ha'ntavut, uiyriyah yerushlim, moriya v'herut'g' libit'ol zo minuya zmani no'ch ubudot k'vara sh'htatzu b'chukka, b'tkufa sheva ha'itzo b'tokuf, ha'ntavut gisha b'mhal' shna b'kshot drushot uru'or ul b'it'ol ha'itzo zmani, sha'achrona b'inhan n'dchta' u' bi'ham' sh'machzoi, b'dצמבר 2021 hogsh catb' ha'biyah u' b'ksha l'zo minuya k'bau, b'mar'z 2022 zp'ki k'dm m'shp't. la'or ha'owda' sh'modover b'zo minuya v'la' bas'ud caspi, la' nrshma h'frasha b'dochot h'csp'.

**מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים  
יום 31 בדצמבר 2021  
(באלפי ש"ח)**

14. **תביעות משפטיות (המשך)**

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

במאי 2020 הגישה החברה נכסי אריאל בע"מ לבית משפט השלום בירושלים בסך 476 אלף ש"ח בבקשת להורות על השבת סכומי כסף, אשר נוכו על-ידי מוריה מכוח סעיף מפורש בהסכם שנחתם לאחר זכייתה של נכסי אריאל במכרז מס' 16123/2011 - 'חניוני הרכבת הקללה - ביצוע מערכות בקרה, תפעול ואחזקה'. בכתב התביעה נטען, נגד זכותה של מוריה לקיזוז סכומים שונים מחשבונות נכסי אריאל על עבודות התפעול והאחזקה ובפרט שירותים המשמשה והኒון (شنעשה בחניוני הרכבת הקללה), ולפיכך מוריה קיזזה תשומותים ביתר. טענות החברה כפי שהוגשו בכתב ההגנה קובעות בין היתר, כי יש לדוחות על הסך חלק מסוים מן התביעה מחמת התישנות, ומיליא יש לדוחות את התביעה כולה מחמת شيء ומחמת מניעות של נכסי אריאל מלעתון את טענותה, כפי שהובאו בכתב התביעה. עוד נטען בכתב ההגנה, כי יש לדוחות את התביעה בשל העובדה כי בטענותה מנסה נכסי אריאל לשנות בדיעבד את הוראות המכרז תוך פגיעה בעקרון השוויון בין הצדדים, בניגוד ללשון ההסכם וכאשר גם בוצעו בפועל עבודות פיקוח ובקשה. עם סיום הגשת כתבי הטענות בתיק הפנה בית משפט השלום את הצדדים לפגישת מה"י' לשם בוחינת האפשרות לפטרון הסכם בדרך של גישור. במהלך שנת הדוח התקיים הלין גישור, במאי 2021, ניתן תוקף של פס"ד להסכם הגישור שקבע כי התביעה כנגד מוריה נדחתה.

**תא"מ 21-66081 הפניקס חברה לביטוח בע"מ נ' מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ**

יג.

וах' בינוי 2021 הוגשה התביעה לבית משפט השלום בירושלים כנגד מוריה, בסך 9,800 ש"ח, בה טענה התובעת, הפניקס חברה לביטוח בע"מ, כי במרץ 2021 ביצהעה מוריה ו/או מי מטעמה שיפוץ בקומה העליונה של הבניין הנמצא ברחוב הלני המלכה 9 בירושלים, בו נמצאים משרדי מוריה (להלן: "הבניין"), וכי כתוצאה מכך חללו מי צנרת לבניין ואלה גרמו נזק למשדרים שאוטם ביתה. ביולי 2021 אישר בית המשפט ל התביעה לצרף כתובעת את חברת פיתוח הלני המלכה, הבעלים של הבניין, באוקטובר 2021 הוגשה החבורה כתוב הגנה, בו נטען כי היא אינה אחראית לנזק הנטען והוא לא נגרם בשל השיפוצים הפנימיים שבוצעו במשדריה, וכי על התביעה להפנות את טענותה בעניין לחברת פיתוח הלני המלכה, שכן היא האחראית לתחזוקה השוטפת של הבניין ולתקינות כל מערכותיו, זאת הן על פי הדין והן מכוח הסכם השכירות שנחתם עם החברה. עוד נטען כי הבניין תוחזק על ידי חברת פיתוח הלני המלכה לצורך ל��יה, לרבות בכל הנוגע למערכות ניקוז מי הגשמים והאיטום בגגו. בנובמבר 2021, הוגשה חברת פיתוח הלני המלכה כתוב הגנה מטעה, בו נטען כי היא פעלה לתקון רטיבות בקומה התחתונה בבניין, וכי ככל שהיא נזק שנגרם עקב עבודות בניה יש להפנות את התביעה למוריה, אשר ביצעה את העבודות. התקיק נקבע לדין מוקדם במרץ 2022. להערכת החברה ויועציה המשפטיים, טענות ההגנה של החברה טובות ועל כן לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים בלבד שכ"ט היומם"ש המתפל בתיק.

**מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ  
באזורים לדוחות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2021  
(באלפי ש"ח)**

14. **תביעות משפטיות (המשך)**

**ת.א. 41899-21-02 קרסו – אקה - מטعمית בע"מ נ' א. ושות' הנדסה ובניה בע"מ ואח'** י.ד.  
 בפברואר 2021 הגישה התובעת, חברת שיזמה הקמת פרויקט מגוריים ברחוב שmagar בשם "פסגות ירושלים", תביעה לצו עשה נגד נתבעים שונים ובهم עיריית ירושלים לתיקון ליקויי רטיבות שנגרמו לטענותה בחניון ובמחסנים בפרויקט. אחת מהאפשרויות הנטען בכתוב הטענה היא כי עבודות ציבוריות המתקיימות על ידי עיריית ירושלים (ולמעשה על ידי החברה) גרמו לליקוי הרטיבות נשוא החנייה. מורה איננה צד לתביעה שהוגשה אך בשיבת קדם המשפט שהתקיימה ביום 6.10.21 ציין בית המשפט כי הוא ישකול את צירוף מורה להליך וכן הורה לב"כ העירייה להודיע בדבר עדות מורה בנוגע להשתתפות בהליך גישור שיטקיים בין הצדדים. מורה נונתה להמלצת בית המשפט והסכמה להשתתף בהליך הגישור. ביןואר 2022 התקיימה ישיבת גישור ראשונה בפני המגש עוז ארנון בן יאיר ובה עלתה האפשרות למנות מומחה מוסכם בתחום האיטום כדי שיבחן את המקור לליקוי הרטיבות בפרויקט. להערכת הנהלת החברה וועצמיה המשפטיים, במידה והליך הגישור לא יצא, תצורך מורה לצד להליך בבית המשפט, יחד עם זאת, הגישור ובחינת המומחה ככל שייעלו מעורבות של החברה בליקויים, הנ"ל יושיק לפרויקט ספציפי שככל ביטוח שיופעל במידת הצורך, לאור האמור החברה הפרישה בדוחות הכספיים עברו שכ"ט היوم"ש המטפל בתיק.

החברה העמידה את יתרת ההפרשה לתביעות משפטיות ליום 31 בדצמבר 2021 על סך כ-575 טו. אלפי ש"ח.

15. **הון מנויות**

מספר המניות	
מנפק ונפרע	רשום
33,999,994	34,999,994
6	6
<b>34,000,000</b>	<b>35,000,000</b>

הרכבלים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020:  
 מנויות הנהלה א' בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א  
 מנויות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

**הזכויות הנלוות למנויות החברה -**  
 מנויות הנהלה סוג א' מעניקות את הזכות לרווחים ואת הזכות למנות ולפטר את הנהלי החברה.  
 מנויות רגילות סוג ב' מעניקות את הזכות להשתתף באסיפה כללית שנתית.

**מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ  
באוריות לדוחות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2021  
(באלפי ש"ח)**

רוח גולמי מביצוע עבודות .16

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
2,210,100	2,358,365	<b>משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים**</b>
(2,148,965)	(2,296,862)	הכנסות מביצוע עבודות עלות עבודות שבוצעו
61,135	61,503	
		<b>מנהל מקרקעין ישראל ואחרים</b>
81,844	54,557	הכנסות מביצוע עבודות עלות העבודות שבוצעו
(77,719)	(49,885)	
4,125	4,672	
		<b>מערכות סולאריות</b>
10,368	10,666	הכנסות מכירות חשמל עלות הפקת חשמל***
(6,288)	(6,046)	
4,080	4,620	
69,340	70,795	<b>רוח מביצוע עבודות</b>

\*\* בהתאם להסכם של החברה עם משרד התחבורה, עיריית ירושלים וגופים קשורים, הכנסותיה העיקריות מביצוע עבודות עבור גופים אלה הינה כדלהלן:

- (1) **משרד התחבורה -** עבור העבודות, מוחזרות לחברה מלאה הוצאות השירות בתוספת תקורה בשיעור שנקבע בין הצדדים.
- (2) **עיריית ירושלים -** עבור ביצוע כבישים עורקיים, פיתוח, בניה מבני דת וציבור ועבודות אחרות מוחזרות לחברה מלאה הוצאות השירות 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 מלאה הוצאות השירות בתוספת תקורה בשיעור שנקבע בין הצדדים.

\*\*\* כולל פחות בגין מערכות סולאריות בסך של כ- 3,341 אלף ש"ח וככ- 3,340 אלף ש"ח לשנים 2021 ו-2020 בהתאם.

**מוריה - חברת פיתוח ירושלים בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2021  
(באלפי ש"ח)**

.17. **הוצאות הנהלה וככלויות**

<b>לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2020</b>	<b>2021</b>	
19,999	21,660	שכר ונלוות
3,656	5,241	משרדיות ואחריות
1,769	2,771	יעצים מקצועיים
1,042	2,574	פחח
2,904	2,407	דמי שכירות ואחזקת מבנה
1,290	1,401	אחזקת רכב
393	406	תקשות, הדפסות ודואר
230	464	פרסום
190	138	עדכון הפרשה בגין תביעות משפטיות
<b>31,473</b>	<b>37,062</b>	

.18. **הכנסות מימון, נטו**

<b>לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2020</b>	<b>2021</b>	
(407)	(655)	הוצאות מימון בגין הלואה מתאגיד בנקאי
12	(9)	הכנסות (הוצאות) מימון אחרות, נטו
706	571	הכנסות מימון מפיקדונות בبنקים
337	2,071	הכנסות מימון מבטוחות סחריות, נטו
<b>648</b>	<b>1,978</b>	

**מוריה - חברת פיתוח ירושלים בע"מ**  
**באזורים לדוחות הכספיים**  
**ליום 31 בדצמבר 2021**  
**(באלפי ש"ח)**

.19 מס' מיסים על ההכנסה

(1) הרכב ההוצאה:

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
(11,900)	(8,840)
58	(8,002)
2,718	467
<b>(9,124)</b>	<b>(16,375)</b>

הוצאות מסים שוטפות  
מסים בגין שנים קודמות (השנה כולן הוצאות מסים  
נדחים בסך 2,165 אלף ש"ח)  
הכנסות מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
2,574	435
(9,062)	(8,621)
<b>(6,488)</b>	<b>(8,186)</b>

(2) הרכב נכסי (התchiaיבויות) מסים נדחים:

הפרשי עיתוי אחרים  
רכוש קבוע

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

(4) מיסוי בתנאי אינפלציה -  
על פי חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה- 1985, נעשות התאמות שונות לרוחה הנומינלי על מנת להגיע למיסוי תוצאות לצרכי מס על בסיס ריאלי. תיאום הרוחה הנומינלי לפי חוקי המס אינו זהה לרוחה המדוחה 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 יהולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמרתו למונע עיותים בחישובי המס. בהתאם לתיקון, משנת המס 2008 ואילך לא תחולש עוד התאמה של הכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, תופסק הaczמזה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שיטתי אלא יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007.

(5) פחת מואץ -  
בגין מערכות סולאריות המשמשות את החברה, זכאיות החברה לפחת מואץ בשיעור של 25% על פי תקנות מס הכנסה (פחח).  
כמו כן, בהתאם לתקנות מס הכנסה (פחח מואץ בתקופת ההתחדשות עם נגיף הקורונה) (הוראת שעה), התשפ"א-2020, החברה זכאית לפחות מואץ בשיעור כפול מהשיעור הרגיל לגבי ציוד שנרכש עד ליום 30 ביוני 2021.

(6) שומות מס הכנסה -  
לחברה הוצאה שומות סופיות עד וככל שנת המס 2020.

**מוריה - חברת לפיתוח ירושלים בע"מ  
באזורים לדוחות הכספיים  
ליום 31 בדצמבר 2021  
(באלפי ש"ח)**

20. **עסקאות ויתרונות עם צדים קשורים - עיריית ירושלים וגופים קשורים -**
- א. הכנסות מביצוע עבודות בסך של 570,562 אלפי ש"ח, אשתקד בסך של 464,815 אלפי ש"ח.
  - ב. הוצאות שכירות של גגות בניין ציבור עליהם מותקנות השירותים הסולאריות בסך של כ- 1.3 וכ- 1.2 מיליון ש"ח השנה ואشتקד, בהתאם.
  - ג. הוצאות שכר למנכ"ל שהחל לכהן החל מחודש אפריל בשנת 2020 הין בסך של כ- 612 וכ- 433 אלפי ש"ח, השנה ואشتקד, בהתאם.
  - ד. הוצאות ביטוח דירקטוריים ונושאי משרה בסך של כ- 34 אלפי ש"ח, אשתקד בסך של כ- 38 אלפי ש"ח.
  - ה. יתרות חובה ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של 87,626 אלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2020 בסך של 71,326 אלפי ש"ח.
  - ו. יתרות מקומות ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של 150,830 אלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2020 בסך של 184,219 אלפי ש"ח.