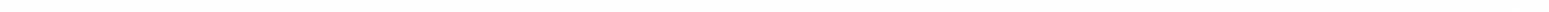


עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2021**



עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

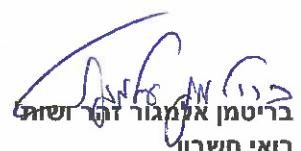
- | | |
|------|------------------------------|
| 1 | דוח רואה החשבון המבקר |
| 2 | דוחות על המצב הכספי |
| 3 | דוחות על הפעילות |
| 4 | דוחות על השינויים בנכסים נטו |
| 5-6 | דוחות על תזרימי המזומנים |
| 7-25 | ביאורים לדוחות הכספיים |

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

ביקרנו את הדוחות על הממצאים הכספיים של עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ (להלן: 'החברה') ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ואת הדוחות על הפעולות, הדוחות על השינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתמכו בהם אוטם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעת על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתם.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולה של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביטחון שכן בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסמכים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בינה של כללי חשבונאות שימושו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותה ההציג בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לදעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן ראוי, מכל הבדיקות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ואת תוכנות פועלותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלא לכל אחת מהשנים שהסתמכו בהם אוטם תאריכים. זאת בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


בריטמן אונטגר זור שטרן
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte global network
3 במאי, 2022

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

משרד נסורת
מרכז בגין עזריאלי 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
טלפון: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
טלפון: 08-6371628
פקה: info-eilat@deloitte.co.il

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

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

משרד ירושלים
קריית המデע 3
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510,
ת.ה. 45396

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

עדן – חברת פיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על המזב הכספי

ליום 31 בדצמבר

2020	2021	ביאור	רכוש שוטף
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
18,719	23,976	3	נכסים ושווי מזומנים פיקדונות
23	-		חייבים בגין פרויקטים אחרים
27,291	34,415	4	
46,033	58,391		
			רכוש לא שוטף
22,657	62,689	5	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
3,355	4,085	6	רכוש קבוע, נטו
84,140	93,696	7	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
156,185	218,861		

התחביבות שוטפות

51,497	54,241	8	ספיקים, זכאים ויתרות זכות
73,916	3,428	9	חלויות שוטפות של הלואות לזמן ארוך
125,413	57,669		

התחביבות לזמן ארוך

-	86,888	9	התחביבות בשל סיום יחס עובד-מעביד
-	-	10	
-	86,888		
		11	שבודדים וערביות

נכסים נטו

(*) - (*) - 12

הון המניות

נכסים נטו שלא קיימת לגבייהם הגבלה:

(79,318)	(86,052)	
87,495	97,781	
8,177	11,729	

לשימוש לפעילות
שישמשו לרכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

22,595	62,575	
--------	--------	--

נכסים נטו שקיימת לגבייהם הגבלה:

30,772	74,304	
--------	--------	--

156,185	218,861	
---------	---------	--

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.


ר' ח'יאת שמעל
סמנכל אפפין


יעדו הרשקוביץ
מנכ"ל


ר' חיים משה ליון
יו"ר הדיקטוריון

3 במאי, 2022
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
דוחות על הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
89,406	132,625	13
53,063	14,717	
21,951	12,496	
164,420	159,838	

מחזור הפעילות

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

122,782	122,358	14
21,951	12,496	7
3,319	3,357	
8,707	11,249	15
156,759	149,460	
7,661	10,378	
5,187	5,612	16
2,474	4,766	
746	1,287	17
437	676	18
1,291	2,803	

הוצאות הפעילות

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

הכנסות גטו מפעילות
הוצאות הנהלה וכליות
הוצאות נטו לפני מימון ומיסים
הוצאות מימון, נטו
מיסים על הכנסה
הכנסות גטו לשנה

עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
דווחות על השינויים בנכסים גטו

סה"כ אלפי ש"ח	נכסים גטו שלא קיימת לגביהם הגבלה אלפי ש"ח	נכסים גטו שלא קיימת לגביהם הגבלה אלפי ש"ח				הון המניות אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
		נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה אלפי ש"ח	נכסים קבוע ונכסים בלתי מושגים אלפי ש"ח	נכסים בלתי מושגים אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח			
39,302	32,491	67,186	(60,375)	-	(*) -		יתרה ליום 1 בינואר 2020	
תוספות במהלך השנה:								
43,242	43,242	-	-	-	-	גביית היטלים עיריית ירושלים (ראה ביאור 1א)		
1,291	-	-	1,291	-	-	נכסות נטו לשנה		
(53,063)	(53,063)	-	-	-	-	סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעולות		
-	(75)	22,910	(22,835)	-	-	סכומים ששוחררו מהגבלה ששימשו לרכישת		
-	-	(2,601)	2,601	-	-	רכישת קבע ונכסים בלתי מוחשיים		
30,772	22,595	87,495	(79,318)	(*) -		סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת		
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020								
תוספות במהלך השנה:								
55,446	55,446	-	-	-	-	גביית היטלים עיריית ירושלים (ראה ביאור 1א)		
2,803	-	-	2,803	-	-	נכסות נטו לשנה		
(14,717)	(14,717)	-	-	-	-	סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעולות		
-	(749)	13,846	(13,097)	-	-	סכומים ששוחררו מהגבלה ששימשו לרכישת		
-	-	(3,560)	3,560	-	-	רכישת קבע ונכסים בלתי מוחשיים		
74,304	62,575	97,781	(86,052)	(*) -		סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת		
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021								
(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח								

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,291	2,803	
(44,961)	(15,198)	
<u>(43,670)</u>	<u>(12,395)</u>	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

הכנסות (הוצאות) נטו לשנה התואמות הדרשות להציג תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א') מזומנים נטו ששימשו לפעילויות שוטפת

16	(39)	
25	(12)	
(22,858)	(13,846)	
<u>(22,817)</u>	<u>(13,897)</u>	

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

פירעון הלוואות לעובדים קיטון (גידול) בפיקוד רכב רכישת רכש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה

53,139	15,465	
-	(73,916)	
20,958	90,000	
<u>74,097</u>	<u>31,549</u>	

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

עיריית ירושלים פירעון הסכמי ליווי לחנונים קבלת הלוואה לזמן ארוך מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון

7,610	5,257	
<u>11,109</u>	<u>18,719</u>	
<u>18,719</u>	<u>23,976</u>	

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

hbaiorim_lzdohot_hespefim_mahavim_chlek_blati_nafad_mahavim.

עדן – חברת פיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2 0 2 0	2 0 2 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,601	3,560
6	-
-	316
<u>(53,063)</u>	<u>(14,717)</u>
<u>(50,456)</u>	<u>(10,841)</u>

נספח א' - התאמות הדרושים להציג תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:

2,601 6 - <u>(53,063)</u> <u>(50,456)</u>	3,560 - 316 <u>(14,717)</u> <u>(10,841)</u>	פחת שיעור הלואאה לזמן ארוך ריבית בגין הלואאה לזמן ארוך סכומים ששוחררו מהגבלה ושימושו לפעולות
---	---	---

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

(23) 6,311 39 (832) - <u>5,495</u> <u>(44,961)</u>	23 (7,124) - 2,744 - <u>(4,357)</u> <u>(15,198)</u>	קיטון (גידול) בפיקדונות קיטון (גידול) בחיבטים בגין פרויקטים ואחרים קיטון בשיקים לגביה – זמן ארוך גידול (קיטון) בספקים, זכאים ויתרות זכות גידול (קיטון) באשראי מתaggiדים בנקאים
--	---	--

נספח ב' - פעולות שאין ביחסן

(9,896) <u>52</u>	39,981 -	גידול (קיטון) בנכסים נטו שקיים לגביהם הגבלה בעלי אופי זמני נגד חיבטים עיריית ירושלים- קרן היטלים שיעור הלואאה נגד נכס בלתי מוחשי
--------------------------	-----------------	--

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ביאור 1 - כלל

החברה הוקמה בחודש נובמבר 2000 בשם "עדן חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ" והחלה בפעילויות בחודש Mai 2001. ביום 6 בדצמבר 2017 שונתה שם החברה ל"עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ".

החברה הוקמה במטרה לייזום, לתכנן ולעוזד יוזמות ופעולות לפיתוחה הכלכלי של ירושלים, בהתאם בין הגופים השונים העוסקים לפיתוח העיר ירושלים ולפעול להכנת תוכניות לפיתוח מרכז העיר של ירושלים.

החברה רשומה כמוסד ללא כוונת רווח לעניין חוק מס ערך מוסף התשל"א-1976 וחולות עליה הוראות סעיף (2) לפיקודת מס הכנסה. מטרות החברה נחלקות למטרות ציבוריות ללא כוונת רווח, ולמטרות ציבוריות עסקיות מניבות חוותים, לפרטיהם בדבר הפעולות העסקית של החברה ראה סעיף 1 להלן.

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 לחברת הפכה לחברה בעלות מלאה של עיריית ירושלים.

גבולות הפעולות, הגדרת תחומי פעילותה ואופן מימון פעילות החברה עוגנו בהסכם 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 הכנסה לעיר- בהתאם להסכם מיום 18 ביולי 2017.

כמו כן, בחודש דצמבר 2015 נחתם הסכם בין החברה לעירייה לפיו העירייה תהיה רשאית להזמין מהחברה עבודות שתבצענה באזוריים בירושלים שמצוין לגבולות הפעולות. מתוקף הסכם זה, מטפלת החברה במרכזי מסחריים בשכונות נוספות ובפרויקטים נוספים מחוץ למע"רים בהתאם להזמנות העבודה 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 להסכם שנחתמה, בוטלה ההפרדה התקציבית בין ארבעת שטחי הפעולות והתקציב אחד. מתחם הכנסה לעיר מנהל בתקציב נפרד בהתאם להסכם.

על פי ההסכם שנחתמו התחייבה העירייה להעביר לחברת חלק מסכמי היטלי השבחה, היטלי הסלילה ואגרות התיעול, ומלא סכומי אגרות הבניה שיגבו על ידי העירייה בגין הפרויקטים שבתחום מע"ר מרכז, מע"ר צפון ומע"ר מזרח, ותלפיות בכפוף לגביית היטלים בפועל.

מיום חתימת ההסכם ועד לתאריך הדוח על הממצב הכספי חלקה של עדן בגביה בפועל הינה סך של כ- 427 מיליון ש"ח מהhitli השבחה, סך של כ- 195 מיליון ש"ח מהhitli סלילה ואגרות תיעול וסך של כ- 71 מיליון ש"ח מאגרות הבניה.

הסכוםים שנגבים בפועל נרשמים כהעברה מהעירייה לבנקים נטו שקימת לגביהם. הגבלה עלות אופי-זמן-escoנים שמנצלים בפועל על ידי החברה נרשמים כשחרור מנכים נטו שקימת לגביהם הגבלה עלות אופי-זמן-escoנים.

החברה ועיריית ירושלים חותמות מעת על הארוכות להסכם הפעולות והminus של החברה, בחודש נובמבר 2021 אושרה בישיבת דירקטוריון ובמועדצת העיר הארוכה נוספת שעניינה פעולות החברה בארבעת המע"רים ותוקפה עד ליום 31 בדצמבר 2022.

לאחר תאריך המאוזן נחתם הסכם הארוכה, ראה ביאור 21 א. הסכם הכנסה לעיר אינו מוגבל בזמן.

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

עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - **כללי** (המשך)

א. **פעילות עסקית**

א. **חניונים**

ביום 22 בנובמבר 2017 התקבל אישור מרשות המיסים לשיזוג פעילות החניונים כ"עוסק" לעניין מע"מ. תוקף שינוי הסיווג ממילכ"ר לעוסק ניתן תחילת עד ליום 31 בדצמבר 2020, וביום 9 בדצמבר 2020 התקבל אישור להארכה שאינה מוגבלת בזמן.

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

(1) חניון ספרा

החניון מצוי בכיכר ספרा.

במסגרת ההסכם שנחתם עם העירייה ביום 27 בפברואר 2018 (להלן: 'הסכם חניון ספרा'), החברה תבצע עבודות לשדרוג חניון ספרा 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 במתוחם בצלאל כהרחבה לחניון ספרा.

במסגרת ההסכם שנחתם בין החברה, העירייה ובצלאל אקדמיה לאומנות ועיצוב (ע"ר) (להלן: 'בצלאל') ביום 18 באוקטובר 2017 (להלן: 'הסכם המשולש') ובמסגרת הסכם חניון ספרा, החברה, תכנון ותקים חניון תת קרקעי במתוחם בצלאל באמצעות מימון בגין. החניון יכלול 225 מקומות חניה, ויחובר לחניון ספרा, עם השלמת הקמתה תתפעל החברה את החניון כחלק בלתי נפרד מחניון ספרा לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים.

בחודש אוגוסט 2021 הסתיימה הקמת החניון והוא נפתח לפעילות.

(3) פינוי מנוראה

החניון נבנה בקמפוס ירושלים לאומניות, הממוקם במרכז העיר. במסגרת ההסכם שנחתם עם העירייה ביום 22 בפברואר 2018 החברה תהיה אחראית לתוכנן, הקמה והפעלה של החניון באמצעות מימון בגין. עם השלמת הקמתה תתפעל החברה את החניון לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. בחודש מרץ 2020 הסתיימה הקמת החניון והוא נפתח לפעילות.

(4) מגרשי חניה ציבוריים

במסגרת הסכם מסגרת שנחתם עם העירייה ביום 24 באוקטובר 2018 החברה תקים, תפעיל ותנהל מגרשי חניה ציבוריים ברחבי העיר ירושלים, ולצורך כך תהיה רשאית להתקין במגרשים מתקני חניה מכניים מסווג קרויסולות, בהתאם להסכם בגין כל מגרש יש לחתום על נספח הפעלה ספציפי.

לחברה נספחים חתומים על שמו מגראשים: חניון הנכאים, חניון הניסוי, חניון מסילת ישרים, חניון הר ציון, חניון שער שכם, חניון בגין, חניון בית הדפוס וחניון בית הכרם/зи. תוקפו של כל אחד מהנספחים הינו למשך 5 שנים מיום החתימה. עם תום תקופת ההתקשרות, החברה תהיה רשאית לפנות לעירייה בבקשת להאריך את תקופת ההתקשרות.

נכון למועד חתימת הדוח על הממצב הכספי, החברה מפעילה ארבעה מגרשי חניה כלהלן: מסילת ישרים החל מיום 27 באוגוסט 2018, שער שכם החל מיום 12 במאי 2019, הניסוי החל מיום 26 במאי 2019, ואגרון החל מיום 1 במרץ 2021. חניונים בית הכרם/זי ובית הדפוס צפויים להיפתח לפעילויות במהלך השנה 2022. שני מגראשים טרם מופעלים על ידי החברה ואין צפוי להפעלתם: הנכאים והר ציון.

(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 2022.

עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ באישור לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך)

א. הרחבת הפעולות העסקית

בחודש ינואר 2021 ניתן אישור מרשות המיסים להרחבת פעילותה העסקי של החברה לתחומיים נוספים.

(1) גגות סולאריים

במסגרת ההסכם שנחתם עם העירייה ביום 14 בספטמבר 2021, העירייה מעמידה גגות נכסים נבחרים לרשות החברה למטרת תכנון, ביצוע הקמה, חיבור, תחזוקה והפעלה של מתקנים סולאריים פוטו-וולטאים על חשבון החברה לתקופה של 24 שנים ו- 11 חדשים בלבד שתחילתה במועד תחילת עבודות ההתקנה על גבי כל אחד מן הגגות ובכפוף לכך שעבודות ההתקנה יחולו בתוך 5 שנים ממועד חתימת ההסכם. נכון למועד הדוחות הכספיים, התקנת הגגות הסולאריים טרם הושלמה.

(2) עמדות טעינה

במסגרת הסכמים שנחתמו עם המדעת הראשי במשרד האנרגיה, החברה תקים ותפעיל עמדות טעינה מהירות (DC) ועמדות טעינה איטיות (AC) לרכיבים חשמליים בשטחים ציבוריים. תקופת הפעלת העמדות היא ל- 5 שנים החל ממועד סיום הקמה עם קבלת אישור מטעם משרד האנרגיה כי עבודות הקמה בוצעה לשביות רצונה. במסגרת ההסכם, החברה העמידה ערבות בסכום של כ- 93 אלפי ש"ח. כמו כן, במסגרת ההסכם, החברה עשויה לקבל מענקים ממשרד האנרגיה על סך כ- 1,174 אלפי ש"ח. עד למועד הדוחות הכספיים, החברה קיבלה מענקים על סך כ- 720 אלפי ש"ח. עד בחודש דצמבר 2021 החלה הפעלתן של מספר עמדות טעינה שהתקנתן הושלמה.

ב. הגדנות

החברה	עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ.
מדד	מדד המחרירים לצרכן, כפי שມפרטת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
צדדים קשורים	כהגדרכתם בתיקן חשבונאות 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים אלה נערכו בהתאם לתקין חשבונאות מס' 40 "כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים". התקין מגדר את כללי החשבונאות והדיווח הכספי למלכ"רים, ועם כניסה לתקין התקין מחליף את גילוי דעת מס' 69 של לשכת רואי חשבון בישראל אוזות כלל'י חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים והתיקונים לו בתקין חשבונאות מס' 5: "תיקונים והבהרות לגילוי דעת מס' 69 בדבר כלל'י חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים", בתקין חשבונאות מס' 36: "תיקון גילוי דעת מס' 69 בדבר כלל'י חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים ותקין חשבונאות מס' 5 בדבר תיקונים והבהרות לגילוי דעת מס' 69".

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

א. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים כוללים פיקדונות לבנקים למשיכת מידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר לא קיימת מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעוגם במועד הרשקה בהם, איןו עולה על שלושה חודשים.

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

בair 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. רכוש קבוע

(1) כללי

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש ביצור או בהספקת שירותים או שירותים אחרים, אשר חזוי כי ישמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלו לפי מודל העלות. בהתאם למודל העלות, כל פריטי הרכוש הקבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם הנוכחי פחות שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות לייחוס במישרין להבאת הנכס למקום ולמצב הדורשים לצורך הפעלתו באופן שתתכוונה אליו הנהלה.

(2) הפחתת רכוש קבוע

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר- פחת בעל עלות משמעותית בגין הูลות של הפריט. הפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת ההון היישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימושו המinaireי תוך חישוב של ערך שיר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעור הפחת בהם נעשו שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

שיעור פחת	
7%	ריהוט וציוד
15%-33%	מחשבים, תוכנות וציוד אלקטרוני
10%	שיפורים במושך
14%	متוקני חניה
15%	עמדות טעינה חשמליות

ערך השיר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת הכספיים. שימושים מטופלים כשיוני אומדן בדרך של "מכאן ולהבא". רוח או הפסד הנוצר כתוצאה מכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש ונזקף לדוח על הפעולות.

ג. הסדרי זיכיון למתן שירותים

החברה (המבצע) קיבלה מהעירייה (המעניק) זכויות להקמת והפעלת חניונים בירושלים לשם מתן שירות חניה לציבור.

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם המענק (גוף מהegrator הציבורי) מתחייב בחזזה עם גוף המתחייב לתכנן, לבנות ולממן נכסים המהווים תשתיות לשירות הציבור ובתמורה להקמת הנכסים מקבל המפעיל זיכיון מהענק להפעיל את הנכסים לתקופה מוגדרת וכן לספק שירותי נלווה הקשורים בכך. הטיפול החשבונאי בחניונים הינו בהתאם לתקן חשבונאות מס' 33 הסדרי זיכיון למתן שירות, בהתאם להוראות התקן, על מנת להיכנס לתחולות התקן צרכי לתקנים התנאים הבאים במצטבר:

(1) המענק שולט או מסדייר אליו שירותים המפעיל חייב לספק באמצעות התשתיות, למי הוא חייב לספק אותם ובאיזה מחיר; וכן

(2) המענק שולט- באמצעות בעלות, זכות מوطב או בדרך אחרת בזכות שירות שיר ממשמעותית כלשהי בתשתיות בסיסים תקופת ההסדר.

בהקשר לתנאי (1) לעיל, לגבי כל החניונים העירייה שולטת ומסדיירה את השירותים שיסופקו, לרבות המחיר שייקבע.

במסגרת כלל ההסכם שנחתמו עם העירייה בהקשר לחניונים שלעיל ציין כי: "הפעלת החניון תיעשה בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לנוהל' העירייה להפעלת חניונים ציבוריים".

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. הסדרי זיכיון למתן שירותים (המשך)

בהקשר לתנאי (2) לעיל, לגבי כל החניונים העירייה שולטת בזכות שיר ממשוערת בתשתיות בסיסים תקופת הרסדר.

במסגרת כל הסכמים שנחתמו עם העירייה צוין כי: "עם תום תקופת הפעלה, החברה תשיב את החניון לעירייה כשהוא במצב תקין ורואוי לשימוש".

לאור האמור לעיל התקשרויות החברה עם העירייה להפעלת כל החניונים מטופלות בהתאם להוראות תקן חשבונאות מס' 33 "סדרי זיכיון למתן שירות".

החברה מיישמת את מודל הנכס הבלתי מוחשי כהגדרתו בתקן חשבונאות מס' 33 לאור העובדה שלחברה זכות לחזיב משתמשים בשירותציבור, זכות זו אינה זכות בלתי מוגנת לקבל מזמן משום שהסכמים תלויים במידה שבה הציבור ישמש בשירות.

בהתאם לתקן חשבונאות מס' 30 "נכסים בלתי מוחשיים" המפעיל מכיר בנכס בלתי מוחשי לפי עלות, שהוא השווי ההוגן של התמורה שהפעיל זכייה לקבל עבור שירותיה הקמה שסופקו (עלויות הקמה בתוספת רווח צפוי). ההכרה בהכנסה בגין שירותיה הקמה תבוצע בהתאם לתקן חשבונאות מס' 4 "חוזי ביצוע".

עלויות אשראי שנitin ליחסן להסדר מהוונות במהלך שלב הקמה בהתאם לתקן חשבונאות מס' 3 "היוון עלויות אשראי".

הנכס הבלתי מוחשי מופחת תוך שימוש בשיטת הקו היישר על פני אורך תקופת ההסכם במועד בו החלла הפעלת החניון.

הכנסות ועלויות הקשות לשירותי התפעול מוכרכות בהתאם לתקן חשבונאות מס' 25 "הכנסות", בכל שנה יוכרו עלויות תפעול ומנגד יוכרו הכנסות שנגבו מהמשתמשים בחניונים.

מחויבות החברה לתחזק את התשתיות ברמה השימושית שהוגדרה בהסכם ולשקם את התשתיות למצב שהוגדר לפני המסירה לעירייה בסיסים תקופת הפעלה מהותית בהתאם להגדלת התchiebotות ונמדדת לפי אומדן היציאה שתידרש לסייע המחויבות בהווה לתאריך המזון. החברה לא יצירה התchiebotות לשיקום תשתיות בגין חניונים.

ד. עלויות אשראי:

החברה מהוות עלויות אשראי בהתאם לתקן מס' 3 – היוון עלויות אשראי. בהתאם לתקן 3, יש להוון עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינם ספציפי לנכסים מסוימים (נכסים בהכמה או הקמה שאינם משמשים עדין את ייעודם ואשר הנטתם לשימוש המיועד להם או למטרותיהם מצריכים פרק זמן ניכר והכל בהתאם לכללים שנקבעו בתקן 3) עלויות אשראי שאינם ספציפי מהוונות לאותם נכסים מסוימים או לאוטו חלק מהם שלא מזמן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקל של שערוי העלות בגין אותן מקורות אשראי שעלוותם לא הוונה באופן ספציפי.

ג. נכסים נטו שקיימות לגביים הגבלה בעלות אופי דמי

סקומיים אלה משקפים את התקובלות שגבתה העירייה בגין היטלי השבחה, סלילה, טיפול ואגרות בנייה, אשר יועברו לחברת תמורה שעבודות שתבצע בשטחי המע"רים שהוגדרו בהסכם בין הצדדים בגין סכומיים שהוצאו לביצוע אותן עבודות.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

. 1. **הכרה בהכנסה**

(1) הכנסות מממן

הכנסות מממן מוכחות על בסיס צבירה בהתאם למזהות ההסכם.
הכנסות מממן מבוססות על ביצוע הפרויקט על ידי החברה.

(2) הכרה בהכנסה מביצוע עבודות הקמת חניונים

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חזאה ביצוע, הכנסות והעלויות מוכחות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה.
נכון למועד תקופת הדיווח, שעור ההשלמה נמדד בהתאם לחוסר שבין העליות שנוצרו למועד תקופת הדיווח בגין העבודה שבוצעה בין סך כל העליות החזויות לצורכי השלמת הפרויקט.
הכרה בהכנסה בהתאם לתנאים המופיעים לעיל נקבעת לפי סך העלות המצטברת בתוספת הרווח המצטבר (מחושב על פי מכפלת הרווח הכללי החזוי בשיעור ההשלמה) בגין ההכנסה המצטברת מהעבודה לתקופת הדיווח הקודמת.
שיעור הרווח החזוי מהקמת חניונים לא ניתן לאמדן מהימן ولكن למועד הדיווח הוא נאמד ב-0%.

(3) הכרה בהכנסה מഫעלת החניונים

הכנסה מוכחת על בסיס מצטבר

. 2. **בסיס הצמדה**

(1) יתרות הצמודות למדד המחרירים לצרכן מוצגות בהתאם לממד הידוע האחרון בתאריך המאץן:

מדד ידוע	מדד בגין UNK (%)	
	מדד ידוע	UNK (%)
102.61	102.91	ליום 31 בדצמבר 2021
100.20	100.10	ליום 31 בדצמבר 2020
%	%	שיעוריו השני לשנה שהסתיים:
2.41	2.81	ביום 31 בדצמבר 2021
(0.60)	(0.69)	ביום 31 בדצמבר 2020

(*) לפי ממוצע 2018.

(2) הפרשי הצמדה נזקפים לדוח על הפעולות עם התהווותם.

. 3. **שימוש באומדן ובהערכות**

כלី חשבונאות מוגבלים מחייבים את הנהלה להשתמש באומדן או הערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אין ניתנות לקביעה מדויקת בעת הכננת הדוחות הכספיים. אף שאומדן או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהם הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדן או מההערכות שנעשו לגבייהם.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
בニアורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. **השפעת תקני ביקורת חדשים**

תקן חשבונאות מס' 40 כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים ביום 13 באוגוסט 2021, הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות אישרה את תקן חשבונאות מס' 40 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים.

תקן מגdag את כללי החשבונאות והודיעו הכספי למלכ"רים, עם כניסה לתקוף התקן יחליף את גלי' דעת מס' 69 של לשכת רואי חשבון בישראל אודוט כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים והתיקונים לו בתקן חשבונאות מס' 5: "תיקונים והבהרות לגלי' דעת מס' 69 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים", בתקן חשבונאות מס' 36: "תיקון גלי' דעת מס' 69 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים ותקן חשבונאות מס' 5 בדבר תיקונים והבהרות לגלי' דעת מס' 69" ובסעיפים 1-ל- "SHIPOR תקנים קיימים (א)" העוסקים בנושא מלכ"רים.

התקן כולל שינויים לעומת התקן המקורי אשר מפורטים במבוא לתקן, כגון בכלל ההכרה בהכנסות של מלכ"רים (לגבי תרומות של נכסים קבועים ומזומנים להשקעה בנכסים קבועים וכן לגבי שירותים שהתקבלו ללא תשלום), בכלל ההכרה והמידה של יצירות אמנות, נכסים היסטוריים ונכסים דומיים, סיווג תזרימי מזומנים במסגרת דוח על תזרימי המזומנים, ועוד.

התקן חול על דוחות כספיים לתקופות דיווח שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2021 או לאחריו.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

لיום 31 בדצמבר			
2020		2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,655	23,893		
64	83		
18,719	23,976		

מזומנים בבנקים בשקלים
קופות קטנות וכיסופות

ביאור 4 - חיבטים בגין פרויקטים אחרים

لיום 31 בדצמבר			
2020		2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,541	14,703		
14,133	14,538		
2,717	2,246		
1,299	1,548		
722	966		
321	338		
3,930	48		
39	28		
589	-		
27,291	34,415		

קרן ירושלים
עיריית ירושלים
מוסדות
בית ספר מוסררה
הכנסות לקבל חנונים
אחרים
הרשות לפיתוח ירושלים
שייקים לגבייה
המשרד לפיתוח הפריפריה, הנגב והגליל

עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"ה
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - חייבים ויתרויות חובה בזמן ארוך

لיום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,595	62,575
33	72
29	42
22,657	62,689

עיריית ירושלים
הלוואות לעובדים
פיקדון רכב

ביאור 6 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ אלפי ש"ח	סולאריים אלפי ש"ח	גגות אלפי ש"ח	עמדות טעינה אלפי ש"ח	חסמיות (*) אלפי ש"ח	מתקני חניה אלפי ש"ח	SHIPORIM במושכר אלפי ש"ח	מחשבים, תוכנות וציוד אלקטרוני אלפי ש"ח	ריהוט וציוד אלפי ש"ח	עלות:	
									ליום 1 בינואר תוספות השנה	ליום 31 בדצמבר
4,685	180	368	1,324	563	2,054	196			2021	
1,350	25	485	-	539	151	150				
6,035	205	853	1,324	1,102	2,205	346				
<hr/>										
פתח נצבר:										
1,330	-	-	360	177	736	57			2021	
620	-	12	189	79	314	26				
1,950	-	12	549	256	1,050	83				
<hr/>										
עלות מופחתת ליום:										
4,085	205	841	775	846	1,155	263			2021	
3,355	180	368	964	386	1,318	139			31 בדצמבר 2020	

(*) עלות עמדות הטינה ליום 31 בדצמבר 2021 מוצגת בגין מענקים שהתקבלו מהມדען הראשי במשרד האנרגיה בסך נצבר של כ- 720 אלפי ש"ח - ראה גם ביאור 1.(2).

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

- נכסים בלתי מוחשיים, נטו - ביאור 7

סה"כ אלפי ש"ח	אתר לפיו/ ולמחוזר פסולת אלפי ש"ח	מגרשי חניה ציבוריים אלפי ש"ח	חניון מנורה אלפי ש"ח	חניון בצלאל אלפי ש"ח	חניון ספרא אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
86,304	-	1,596	46,289	35,182	3,237	
12,496	10	42	67	11,650	727	
98,800	10	1,638	46,356	46,832	3,964	

עלות:

ליום 1 בינואר 2021

תוספת השנה

ליום 31 בדצמבר 2021

פחות שנפטר:

ליום 1 בינואר 2021

פחות השנה

ליום 31 בדצמבר 2021

עלות מופחתת ליום:

93,696	10	819	43,003	46,230	3,634	2021 בדצמבר 31
84,140	-	1,099	44,796	35,182	3,063	2020 בדצמבר 31

(*) לתאריכי הפעלת החניונים ראה ביאור 1.

- ספקים, זכאים ויתרונות זכות - ביאור 8

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,594	41,688
12,396	7,295
2,563	2,563
5,534	2,131
410	564
51,497	54,241

ספקים והוצאות לשלם
הפרשה לסויום פרויקטים
התהייבות להחזיר לממן
מוריה חברת לפיתוח ירושלים בע"מ
מוסדות בגין שכר והפרשה לחופשה

עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאור 9 - ביאור 9 - הלוואות לזמן ארוך

א. הרכבה:

لיום 31 בדצמבר		
2020	2021	אלפי ש"ח
30,419	-	
43,497	-	
-	90,316	
(73,916)	(3,428)	
-	86,888	

הסכם ליווי חנין בצלאל (ב)
הסכם ליווי חנין מנורה (ג)
הלוואה לזמן ארוך (ד)
בניכוי חלקו שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ב. הסכם ליווי חנין בצלאל:

הकצתת מסגרת אשרהי בסך של עד 46 מיליון ש"ח, להקמת חנין בצלאל. במסגרת ההסכם נקבעו תנאים מקדמים להעמדת מסגרת האשרהי הכוללים העמדת בטוחות, היתר בינוי, ביטוח הפרויקט, היעדר הפרה והיעדר מנעה על פי דין. החברה עמדה בכל התנאים המקדמים להעמדת מסגרת האשרהי וביום 12 באוגוסט 2018 החלה לקבל אשראי.

במהלך שנת 2021 הלוואה נפרעה יחד עם הלוואה לחנין מנורה ובמקומן נטלה החברה הלוואה לזמן ארוך בסך 90 מיליון ש"ח (ראה ביאור 9.ד).

ג. הסכם ליווי חנין מנורה:

הकצתת מסגרת אשרהי בסך של עד 44 מיליון ש"ח, להקמת חנין מנורה. במסגרת ההסכם נקבעו תנאים מקדמים להעמדת מסגרת האשרהי הכוללים השקעת הון עצמי בסך של 12,770 אלפי ש"ח בפרויקט, העמדת בטוחות, היתר בינוי, ביטוח הפרויקט, היעדר הפרה והיעדר מנעה על פי דין.

החברה עמדה בכל התנאים המקדמים להעמדת מסגרת האשרהי וביום 12 ביוני 2018 החלה לקבל אשראי. במהלך שנת 2021 הלוואה נפרעה יחד עם הלוואה לחנין בצלאל ובמקומן נטלה החברה הלוואה לזמן ארוך בסך 90 מיליון ש"ח (ראה ביאור 9.ד).

ד. ביום 24 באוקטובר 2021 החברה קיבלה הלוואה לא צמודה בסך 90 מיליון ש"ח אשר תשולם ב- 67 תשלומי קרן רבעוניים החל מיום 15 באפריל 2022 וב- 68 תשלום ריבית רביעוניים החל מיום 15 בנואר 2022. התשלום האחרון בגין הלוואה צפוי להיות משולם ביום 15 באוקטובר 2038.

ה. במסגרת הסכמי הלוואות חתמה החברה על כתבי התcheinות לשעבוד (ראה ביאור 11).

ביאור 10 - התcheinויות בשל סיום יחס עובד-מעביד

התcheinויות החברה לתשלום פיצויי פרישה מכוסה על ידי רכישת פוליסות בחברת ביטוח על שם העובדים. הסכומים שהופקו צאו כאמור אינם כוללים בדוח על המצב הכספי מאוחר והם אינם בשליטתה ובניהולו של החברה. התcheinות בשל סיום יחס עובד-מעביד הכלולה בדוח על המצב הכספי מיצגת את יתרת התcheinויות לפיצויים שאינה מכוסה על ידי פוליסת ביטוח, כאמור לעיל.

נכון לתאריך הדוח יתרות הפוליסות בחברת הביטוח על שם העובדים מכוסות במלואן את יתרת התcheinויות.

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

ביאור 11 - שעבודים וערבות

במסגרת הסכמי הליווי והסכם ההלוואה שנחתמו עם בנק הפועלים בקשר לפרויקטים חנין מנורה, חניון בצלאל וחניון ספרא נרשמו 7 שעבודים מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים על נכס' החברה, בין השאר, על כספים, תשומות וזכויות החברה במסגרת הפרויקטים, וכן זכויות החברה לפטור, הקלה, הנחה וכיוצא כן 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 חנין מנורה לרבות על חומריים ציוד, זכויות כלפי לקוחות, ספקים ונותני שירותים, הסכמים עם חברות כרטיסי אשראי, הסכמי הפעלה וניהול הזכויות הנובעות מביתוח המקrukען וכל הזכויות.

ביאור 12 - הון המניות

لימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2021	
רשום	מונהק ונפרע
מספר מנויות	מספר מנויות
100	1,000,000

מניות רגילוט בננות 1 ש"ח ע.ג.

ביאור 13 - הכנסות

לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
48,534	62,410
3,541	49,486
13,913	18,116
6,708	1,243
-	1,000
656	315
2,403	55
13,651	-
89,406	132,625

עיריית ירושלים
קרן ירושלים
הכנסות מהפעלת חניונים
מודיאון הסבלנות
המשרד להגנת הסביבה
אחרים
המשרד לפיתוח הפריפריה, הנגב והגליל
הרשות לפיתוח ירושלים

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

bijour 14 - הוצאות בגין פרויקטים

א. ההרכב:

לשנה השנתיתימה ביום 31 בדצמבר		2020	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35,375	49,298		
6,087	17,100		
1,820	7,435		
1,292	1,312		
1,043	942		
384	933		
1,158	899		
4,509	632		
3,521	544		
1,264	442		
6,611	397		
579	249		
-	190		
119	11		
633	-		
337	-		
(*) 3,525	2,868		
68,257	83,252		

הוצאות מע"ר מרכז:

- מתמחם מנורה
- זראר בכיר
- השכרת אופניים
- דירות בר השגה בית העם
- משועל הגבורה – סובב פורטל בצלאל
- פליס מקינג מע"ר מרכז
- רחוב בן סירה
- גרוזנברג
- שיפוץ בית לורנצו (הטנא)
- פיתוח עסקי ומיצבים
- מנשה בן ישראל וכייר החתולות
- ב"ס לצילום מוסררה
- מצאי אויר במרכז העיר
- טיאטרון פרגוד
- מעונות בית אגרון
- תב"ע ב"ס הניסויי
- פרויקטים שונים מע"ר מרכז

(*) סוג חדש.

הוצאות מע"ר צפון:

- מרחב ציבורי מקור בחר
- הנבאים
- אהליאב
- שוק הבוכרים
- גדרה
- מאה שערים שלב ב'
- מאה שערים
- מוסיאוף
- מרחב ציבורי רוממה
- פרויקטים שונים מע"ר צפון

(*) סוג חדש.

הוצאות מע"ר מזרח:

- סולטאן סולימאן
- צאלה א-דין
- פרויקטים שונים מע"ר מזרח
- תב"ע כייר שער שכט

(*) סוג חדש.

		2020	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,072	1,606		
133	1,494		
997	1,306		
4,278	1,134		
2,842	797		
94	349		
10,109	211		
-	139		
1,406	-		
(*) 925	583		
24,856	7,619		

		2020	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*) 125	1,103		
(*) 9	295		
(*) 45	335		
(*) 329	70		
508	1,803		

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

ביום 31 בדצמבר

2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,065	7,245
617	776
226	462
1,199	426
325	259
3,003	145
584	116
-	63
43	55
17,062	9,547

הוצאות מתחם תלפיות:

פייר קניג דרום רחוב
תכנון מרחב ציבורי
בן דב רכבים
רחוב האומן
פייר קניג דרום חניון
תשתיות תרבות
פליסס מקינג
הסדנה מערב
פרויקטים שונים מתחם תלפיות

הוצאות מתחם הכניסה לעיר:

שד"ר-לב ציון
תכנון וניהול המרחב הציבורי
קידום זמינות מגרש K
מיtrag וшибוק
קידום תב"ע הכניסה לעיר
шибוק מגרשים הכניסה לעיר

הוצאות בגין פרויקטים בשכונות:

מרכזים מסחריים
תכנון שכונות נחלאות
מודיאון הטבע
בית הנער
פיתוח והשבחת נכס'ם
פרויקטים שונים שכונות

סה"כ הוצאות בגין פרויקטים

122,782	122,358
(2,132)	(5,100)
120,650	117,258

הפרשה לסיום פרויקטים

עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
بيانורם לדוחות הכספיים

ביאור 14 - **הוצאות בגין פרויקטים** (המשך)

لיום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
58,999	108,297	
38,321	38,763	מתמחם מנורה
24,840	25,740	פיתוח עסקי ומיצבים
7,507	24,607	מרחוב ציבורי הלל ורחוב בן סירה
18,314	18,314	דראר בכאר
18,064	18,064	מרחוב ציבורי שלמה המלך
17,915	17,915	בית ספר ابن ספיר
17,500	17,500	מרחוב ציבורי המלך ג'ורג'
17,320	17,320	מרחוב ציבורי שמואל הנגיד
16,786	16,786	גגות השוק
15,323	15,323	מרחוב ציבורי מחנה יהודה
14,898	14,898	מרחוב ציבורי כיכר הדודיקה
13,533	13,533	מרחוב ציבורי אגריפס עלייש
12,631	12,631	רחוב הנביים
12,348	12,348	מרחוב ציבורי ابن ישראל
11,136	11,136	גן העצמאות תשתיות תרבות
11,055	11,055	מעונות בית אגרון
3,133	10,567	השכרת אופניים
10,506	10,506	מרחוב ציבורי שלומציון
10,088	10,088	מרחוב ציבורי חבלת
9,925	9,925	מרחוב ציבוריشمאי ביאנקי
9,427	9,455	עיצוב חלונות ראווה ונקי חיותות
9,321	9,321	כיכר ציון
9,278	9,968	שכ"פ מוסררה
8,695	8,695	אגרון שלב ב'
8,265	8,265	שושן (חלק דרומי) וגדר בחשין
7,166	7,798	గראזנברג
7,592	7,592	מרחוב ציבורי גוש 50
7,005	7,549	בית לורנצו (הטנא)
7,077	7,474	מנשה בן ירושלים וכיכר החתולות
6,727	6,727	מרחוב ציבורי כיכר צה"ל
6,621	6,621	מרחוב ציבורי בן שטח הסורג
6,425	6,425	מרחוב ציבורי הסתדרות בן יהודה
6,275	6,275	מרחוב ציבורי כורש
6,232	6,232	יעצימים מע"ר כללי
6,205	6,205	גן משחקים בגין העצמאות
6,030	6,030	סלומון
6,017	6,017	מרחוב ציבורי בצלאל ש'
5,296	5,296	בית קפה בגין העצמאות
5,294	5,294	מרחוב ציבורי דוד המלך
5,071	5,071	מערכת טמ"ס
4,934	4,934	מחנה יהודה שוק א'
4,908	4,908	מרחוב ציבורי כיכר וליר
4,591	4,617	תאורה דקורטיבית ברחוב יפו
4,063	4,063	כיכר כ"ח
3,897	3,897	רחוב ישבץ
3,738	3,738	גן בלומפילד בדוד המלך

ב. הוצאות מצטברות בגין פרויקטים מיום הקמת החברה:

הוצאות מצטברות מע"ר מרכז:

מתמחם מנורה

פיתוח עסקי ומיצבים

מרחוב ציבורי הלל ורחוב בן סירה

דראר בכאר

מרחוב ציבורי שלמה המלך

רחוב ציבורי המלך ג'ורג'

מרחוב ציבורי שמואל הנגיד

גגות השוק

מרחוב ציבורי מחנה יהודה

מרחוב ציבורי כיכר הדודיקה

מרחוב ציבורי אגריפס עלייש

רחוב הנביים

מרחוב ציבורי אגריפס

מרחוב ציבורי ابن ישראל

גן העצמאות תשתיות תרבות

מעונות בית אגרון

השכרת אופניים

מרחוב ציבורי שלומציון

מרחוב ציבורי חבלת

מרחוב ציבוריشمאי ביאנקי

עיצוב חלונות ראווה ונקי חיותות

כיכר ציון

שכ"פ מוסררה

אגרון שלב ב'

שושן (חלק דרומי) וגדר בחשין

గראזנברג

מרחוב ציבורי גוש 50

בית לורנצו (הטנא)

מנשה בן ירושלים וכיכר החתולות

מרחוב ציבורי כיכר צה"ל

מרחוב ציבורי בן שטח הסורג

מרחוב ציבורי הסתדרות בן יהודה

מערכת טמ"ס

מחנה יהודה שוק א'

מרחוב ציבורי כיכר וליר

תאורה דקורטיבית ברחוב יפו

כיכר כ"ח

רחוב ישבץ

גן בלומפילד בדוד המלך

עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
بيانים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - **הוצאות בגין פרויקטים** (המשך)

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

لיום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

2,483	3,795
3,515	3,515
2,495	3,428
3,025	3,025
1,809	2,059
1,043	1,985
1,562	1,603
-	190
569	580
48,083	50,167
590,876	674,130

הוצאות מצטברות מע"ר מרכז:

43,076	44,681
30,949	30,949
18,752	18,963
17,565	17,565
17,512	17,512
16,946	16,946
14,232	14,232
12,713	12,713
11,558	12,864
8,721	8,721
8,196	8,196
7,184	7,184
7,167	8,300
6,143	6,143
4,036	4,833
1,952	1,952
1,212	1,212
283	483
257	1,751
94	443
-	139
12,031	12,415
240,579	248,197

leases received from the city center:

דיור בר השגה בית העם
מרחוב ציבורי ניאי
פליס מקינגן – מע"ר מרכז
בתיה שימוש ציבוריים
בי"ס לצילום מוסררה
משועל הגבורה – סג'ב פורטל ישראל
תב"ע בי"ס הניסויי
מציגי אור במרכז העיר
תיאטרון פרגוד
פרויקטים שונים מע"ר מרכז

הוצאות מצטברות מע"ר צפון:

מרחוב ציבורי מקור ברכר
מרחוב ציבורי זכרון משה
מאה שערים
הרוב סלנט/ דבורה הנבניה
מרחוב ציבורי פתח תקווה
כרם אברהם
מרחוב ציבורי מלכי ישראל
שיקום שצ"פים
אהלי אב
שצ"פ סוכות
מרחוב ציבורי רוממה
מרחוב ציבורי צפניה
שוק הבוכרים
שצ"פ פורדים
גדרה
תוכנית אב מע"ר צפון
פליס מקינגן
שכונות הבוכרים
רחוב הנבנאים
מאה שערים שלב ב
מוסאוף
פרויקטים שונים מע"ר צפון

הוצאות מצטברות מע"ר מזרח:

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

עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
בайורים לדוחות הכספיים

באיור 14 - **הוצאות בגין פרויקטים** (המשך)

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

		لיום 31 בדצמבר
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,109	24,354	
6,978	7,754	
4,549	4,549	
3,793	3,909	
3,763	4,022	
3,213	3,359	
1,553	1,979	
-	63	
554	1,070	
41,512	51,059	

הוצאות מצטברות מתוך תשלויות:

- פ"יר קניון דרום רחוב
- תכנון מרחב ציבוררי
- פ"יר קניון מרכז
- פלוייס מקינגן
- פ"יר קניון דרום חניון
- תלפיות תשתיות תרבות
- רחוב האומן
- הסדנה מערב
- פרויקטים שונים

הוצאות מצטברות מתוך הכנסה לעיר:

- תכנון וניהול המרחב הציבורי
- גשר בן דור
- MITOG וшибוק
- תב"ע הכנסה לעיר
- שיווק מגזרים הכנסה לעיר
- שז"ר לב ציון
- קידום זמינות מגרש K

הוצאות מצטברות בגין שכונות:

17,212	24,402	מרכזים מסחריים
3,545	3,545	דירות ציבוררי
2,702	2,719	פלוייס מקינגן כללי
1,445	1,445	מגרש חניה עין כרם
854	1,161	בית הנער
278	1,978	תכנון שכונות נחלאות
-	70	פיתוח והשבחת נכסים
-	385	מוזיאון הטבע
1,654	2,410	פרויקטים שונים שכונות
27,690	38,115	

סה"כ הוצאות בגין פרויקטים

969,228	1,091,587
12,396	7,295
981,624	1,098,882

הפרש להוציאים פרויקטים

עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
בニアורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - הוצאות תפעול חניונים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,280	7,863
2,423	3,366
4	20
8,707	11,249

עלויות הפעלת חניונים
הוצאות פחות נכסים בלתי מוחשיים ומתקני חניה
עלויות תכנון חניונים שלא יופעל

ביאור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,584	2,397
972	1,272
828	1,034
156	389
177	196
108	121
103	81
132	79
127	43
5,187	5,612

שכר ונלוות
שירותים מקצועיים
שירות, משרדיות ואחזקות משרד
השתלמות
פחית
פיתוח
פרסום ושיווק
שומת
נסיעות וחניה

ביאור 17 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
743	1,258
14	31
(11)	(2)
746	1,287

ריבית על הלואאה
عملות בנק ואחרות
הכנסות ריבית והצמדה

הוצאות המימון אינן כוללות הוצאות מימון שמהוונת לנכס בלתי מוחשי.

עדן – חברת לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
בайורים לדוחות הכספיים

בайור 18 - מיסים על ההכנסה

- א. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2020 ו- 2021 היו 23%.
- ב. כאמור בバイור 1ג, החברה נרשמה כמוסד ללא כוונת רווח לעניין חוק מס ערך נוסף התשל"ז-1976 וחולות עליה הוראות סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה, החל מיום 1 בינואר 2018 קיבלה החברה אישור מרשות המיסים לשילוג פעילותה העסקית שמתארת הקמת והפעלת חנויות "עסק".
- ג. לחברה טרם הוצאה שומת מס סופית ממועד הקמת הפעולות העסקית.

באיור 19 - יתרות עסקאות עם צדדים קשורים

- א. היתרונות בדוח על המזב הכספי כוללות יתרות עם צדדים קשורים, כדלקמן:

لיום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,209	14,442	
46	-	
14,255	14,442	
22,595	62,575	

חייבים בגין פרויקטים ואחרים

עיריית ירושלים
מוריה חברת לפיתוח ירושלים בע"מ

חייבים ויתרות חובות בזמן ארכו

עיריית ירושלים – קרן היטלים

ספקים, זכאים ויתרות זכות

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

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49,752	63,519	
515	560	
38	37	
50,305	64,116	

הכנסות

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

סכוםים ששוחררו מהגבלה ושימושם לפעילויות – עיריית ירושלים

קרן היטלים

53,063	14,713	
3,327	4,952	
30,276	13,199	
974	510	
34,577	18,661	
80	64	

הוצאות הפעילות

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

הניהלה וככלויות

עיריית ירושלים

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

ביאור 19 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ג. שכר דירקטוריים ומנכ"ל
2020	2021	אלפי ש"ח	
655	223		שכר מנכ"ל (*)

(*) ביום 1 באוגוסט 2021 מינה דירקטוריון החברה מנכ"ל לחברת.

ביאור 20 - דיווח מגזרי

א. מגזרי הפעולות בחברה הינם:

- (1) פעילות המכל"ר;
- (2) הפעולות העסקית חינוכים (החל משנת 2018).

ב. דיווח ראשי:

סה"כ אלפי ש"ח	הפעולות העסקית אלפי ש"ח	פעולות המחל"ר אלפי ש"ח
------------------	-------------------------------	------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

159,838	30,624	129,214	מחזור הפעולות
149,258	25,046	124,212	עלות הפעולות
5,813	1,393	4,420	הוצאות הנהלה וכליות
1,288	1,267	21	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
676	676	-	הוצאות מס
2,803	2,242	561	רווח (הפסד) המגזר

ליום 31 בדצמבר 2021

218,861	106,486	112,375	נכסיו המגזר
144,557	97,562	46,995	התחייבויות המגזר

ביאור 21 - אירועים לאחר תאריך המאוזן

בחודש מרץ 2022 נחתמה הארוכה נוספת של הסכם עדן עם העירייה לגבי פעילותה ואופן מימוניה, עד ליום 31 בדצמבר 2022.