

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

<u>ע מ ד</u>	
1	דוח רואה החשבון המבקר
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הפעילויות
4	דוחות על השינויים בנכסים נטו
5-6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-31	ביאורים לדוחות הכספיים

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות על הפעילויות, הדוחות על השינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, זאת בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte global network

ירושלים, 24 ביוני, 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

2022	2023	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			רכוש שוטף
24,555	18,393	3	מזומנים ושווי מזומנים
36,512	42,012	4	חייבים בגין פרויקטים ואחרים
61,067	60,405		
			רכוש לא שוטף
37,881	47,043	5	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,697	52,959	6	רכוש קבוע, נטו
90,127	87,147	7	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
196,772	247,554		
			התחייבויות שוטפות
54,743	54,966	8	ספקים, זכאים ויתרות זכות
4,542	5,561	9	הלוואות לזמן קצר
4,650	6,713	10	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
63,935	67,240		
			התחייבויות לזמן ארוך
82,820	87,197	10	הלוואות לזמן ארוך
-	-	11	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
82,820	87,197		
-	-	12	שעבודים וערבויות
			נכסים נטו
(*) -	(*) -	13	הון המניות
-	33,857	1 ח'	פרמיה
			נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה:
(85,511)	(127,548)		שימוש לפעילות
97,824	140,106		שהושקעו בנכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים
12,313	12,558		
37,704	46,702		נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה:
50,017	93,117		
196,772	247,554		

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

רו"ח ליאת שמחיוף
סמנכ"ל כספים

עידו הרשקוביץ
מנכ"ל

משה ליאון
ראש עיריית ירושלים
ויו"ר הדירקטוריון

24 ביוני, 2024
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על הפעילויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור		
מחזור הפעילות				
(*) 52,954	47,571	14	הכנסות	
(*) 22,973	33,083	15	הכנסות מפרויקטים עסקיים	
61,270	78,875		סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעילות – עיריית ירושלים	
485	939		הכנסות מהקמת חניונים	
137,682	160,468			
עלות הפעילות				
106,596	116,874	16	הוצאות בגין פרויקטים	
485	939	7	עלויות הקמת חניונים	
3,877	4,420		שכר עבודה ויועצים	
(*) 14,651	21,440	17	הוצאות תפעול פרויקטים עסקיים	
(*) 1,236	1,910		הוצאות תכנון ופיתוח	
126,845	145,583			
10,837	14,885		הכנסות נטו מפעילות	
7,264	8,482	18	הוצאות הנהלה וכלליות	
3,573	6,403		הכנסות נטו לפני מימון ומסים	
2,816	5,366	19	הוצאות מימון, נטו	
337	929	20	מסים על הכנסה	
420	108		הכנסות נטו לשנה	
			(*) סווג מחדש	

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על השינויים בנכסים נטו

נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה					
הון המניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	לשימוש לפעילות אלפי ש"ח	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים אלפי ש"ח	נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2022					
- (*)	-	(86,052)	97,781	62,575	74,304
תוספות במהלך השנה:					
-	-	-	-	36,563	36,563
-	-	420	-	-	420
גביית היטלים עיריית ירושלים (ראה ביאור 1א) הכנסות נטו לשנה					
גריעות במהלך השנה:					
-	-	-	-	(61,270)	(61,270)
-	-	(4,846)	5,010	(164)	-
-	-	10	(10)	-	-
-	-	4,957	(4,957)	-	-
סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעילות סכומים שהושקעו בנכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים סכומים ששוחררו מהגבלה בגין נכסים בלתי מוחשיים שנגרעו סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת					
- (*)	-	(85,511)	97,824	37,704	50,017
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022					
תוספות במהלך השנה:					
-	-	-	-	88,010	88,010
-	-	108	-	-	108
- (*)	33,857	-	-	-	33,857
גביית היטלים עיריית ירושלים ראה ביאור 1ה' הכנסות נטו לשנה הנפקת מניות – ראה ביאור 1ח'					
גריעות במהלך השנה:					
-	-	-	-	(78,875)	(78,875)
-	-	(50,653)	50,790	(137)	-
-	-	8,508	(8,508)	-	-
סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעילות סכומים שהושקעו בנכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת					
- (*)	33,857	(127,548)	140,106	46,702	93,117
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023					

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
420	108
(57,294)	(76,717)
(56,874)	(76,609)
(63)	(164)
(4,990)	(9,210)
(5,053)	(9,374)
61,434	79,013
4,500	958
(3,428)	(150)
62,506	79,821
579	(6,162)
23,976	24,555
24,555	18,393

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

גידול בהלוואות לעובדים
גידול ברכוש קבוע ובנכסים בלתי מוחשיים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

עיריית ירושלים
קבלת הלוואות לזמן קצר, נטו
פירעון הלוואה לזמן ארוך, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,957	8,508
10	-
22	61
582	230
(61,270)	(78,876)
(55,699)	(70,077)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

4,957	8,508	פחת
10	-	גרעת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
22	61	שערוך הלוואה לזמן קצר
582	230	שערוך הלוואה לזמן ארוך
(61,270)	(78,876)	סכומים ששוחררו מהגבלה ושימשו לפעילות
(55,699)	(70,077)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(2,097)	(6,863)	גידול בחייבים בגין פרויקטים ואחרים
502	223	גידול בספקים, זכאים ויתרות זכות
(1,595)	(6,640)	
(57,294)	(76,717)	

נספח ב' - פעולות שאינן במזומן

(24,871)	8,997	גידול (קיטון) בנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני כנגד חייבים עיריית ירושלים- קרן היטלים
20	-	גידול ברכוש הקבוע כנגד הלוואות לזמן קצר
-	41,580	גידול ברכוש קבוע בשל קליטת גגות סולאריים – ראה ביאור ח'1
-	(7,723)	הלוואה בשל קליטת גגות סולאריים – ראה ביאור ח'1

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

- א.** החברה הוקמה בחודש נובמבר 2000 בשם "עדן חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ" והחלה בפעילות בחודש מאי 2001. ביום 6 בדצמבר 2017 שונה שמה של החברה ל"עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ".
- ב.** החברה הוקמה במטרה ליזום, לתכנן ולעודד יוזמות ופעולות לפיתוח הכלכלי של ירושלים, לתאם בין הגופים השונים העושים לפיתוח העיר ירושלים ולפעול להכנת תוכניות לפיתוח מרכז העיר של ירושלים.
- ג.** החברה רשומה כמוסד ללא כוונת רווח לעניין חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1976 וחלות עליה הוראות סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה. מטרת החברה נחלקות למטרות ציבוריות ללא כוונת רווח, ולמטרות ציבוריות עסקיות מניבות רווחים, לפרטים בדבר הפעילות העסקית של החברה ראה סעיף ו' להלן.
- ד.** החברה הוקמה כחברת בת של הרשות לפיתוח ירושלים (להלן: 'הרשות'). בחודש דצמבר 2014 חתמו החברה, העירייה והרשות על הסכם על מנת להסדיר את מעמדה של החברה כתאגיד עירוני בשליטה מלאה של העירייה. ביום 28 בספטמבר 2017 התקבל אישור משרד הפנים להפיכת החברה לתאגיד עירוני, וביום 20 בנובמבר 2017 הועברו המניות בפועל והחברה הפכה לחברה בבעלות מלאה של עיריית ירושלים.
- ה.** גבולות הפעילות, הגדרת תחומי פעילותה ואופן מימון פעילות החברה עוגנו בהסכמים בין החברה לעיריית ירושלים כמפורט להלן:
1. במרכז העיר ירושלים (להלן: "מע"ר מרכז") - בהתאם להסכם מיום 4 בספטמבר 2001.
 2. צפון מרכז העיר ירושלים (להלן: "מע"ר צפון") - בהתאם להסכם מיום 27 ביולי 2005 שתקפו החל מיום 1 בינואר 2005.
 3. מזרח מרכז העיר ירושלים (להלן: "מע"ר מזרח") - בהתאם להסכם מיום 4 בנובמבר 2008.
 4. תלפיות - בהתאם להסכם מיום 23 במרץ 2017 שתקפו החל מיום 26 בספטמבר 2016.
 5. מתחם הכניסה לעיר - בהתאם להסכם מיום 18 ביולי 2017 ואינו מוגבל בזמן.
- כמו כן, בחודש דצמבר 2015 נחתם הסכם בין החברה לעירייה לפיו העירייה תהיה רשאית להזמין מהחברה עבודות שתבוצענה באזורים בירושלים שמחוץ לגבולות הפעילות. מתוקף הסכם זה, מטפלת החברה במרכזים מסחריים בשכונות נוספות ובפרויקטים נוספים מחוץ למע"רים בהתאם להזמנות עבודה ספציפיות מהעירייה.
- מע"ר מרכז, מע"ר צפון, מע"ר מזרח ותלפיות (להלן: "ארבעת המע"רים") נוהלו על ידי החברה כיחידות נפרדות עם הפרדה תקציבית עד ליום 31 בדצמבר 2017. החל מיום 1 בינואר 2018 בהתאם לתוספת להסכם שנחתמה, בוטלה ההפרדה התקציבית בין ארבעת שטחי הפעילות והתקציב אחד. מתחם הכניסה לעיר מנוהל בתקציב נפרד בהתאם להסכם.
- על פי ההסכמים שנחתמו התחייבה העירייה להעביר לחברה חלק מסכומי היטלי ההשבחה, היטלי הסלילה ואגרות התיעול, ומלוא סכומי אגרות הבניה שיגבו על ידי העירייה בגין הפרויקטים שבתחום מע"ר מרכז, מע"ר צפון ומע"ר מזרח, ותלפיות בכפוף לגביית ההיטלים בפועל.
- מיום חתימת ההסכמים ועד לתאריך הדוח על המצב הכספי חלקה של עדן בגבייה בפועל הינו סך של כ- 515 מיליון ש"ח מהיטלי השבחה (כולל סך של כ- 39 מיליון ש"ח מהכניסה לעיר), סך של כ- 218 מיליון ש"ח מהיטלי סלילה ואגרות תיעול וסך של כ- 85 מיליון ש"ח מאגרות הבניה. בהתאם להסכם מע"ר מרכז ותלפיות, העברתן של אגרות הבניה לעדן כפופה לאישור הפרויקטים ע"י העירייה.
- הסכומים שנגבים בפועל נרשמים כהעברה מהעירייה בנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה וסכומים שמנוצלים בפועל על ידי החברה נרשמים כשחרור מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה לפעילות.
- החברה ועיריית ירושלים חותמות מעת לעת על הארכות להסכמי הפעילות והמימון של החברה, בחודש דצמבר 2023 אושרה בישיבת דירקטוריון ובמועצת העיר הארכה נוספת שעניינה פעילות החברה בארבעת המע"רים ותוקפה עד ליום 31 בדצמבר 2024. לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם הארכה. ראה ביאור 23 א.
- יתרת הנכסים נטו של החברה מיועדים לביצוע פרויקטים בהתאם לתוכנית עבודה רב שנתית.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ו. פעילות עסקית

א. חניונים

ביום 22 בנובמבר 2017 התקבל אישור מרשות המסים לסיווג פעילות החניונים כ"עוסק" לעניין מע"מ. תוקף שינוי הסיווג ממלכ"ר לעוסק ניתן תחילה 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 ולתפעול של מספר חניונים במרכז העיר והסכם אחד לתפעול בלבד (להלן: 'החניונים') כמפורט להלן:

(1) חניון ספרא

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

(2) חניון בצלאל

החניון נבנה במתחם בצלאל כהרחבה לחניון ספרא. במסגרת ההסכם שנחתם בין החברה, העירייה ובצלאל אקדמיה לאומנות ועיצוב (ע"ר) (להלן: 'בצלאל') ביום 18 באוקטובר 2017 (להלן: 'ההסכם המשולש') ובמסגרת הסכם חניון ספרא, החברה, תתכנן ותקים חניון תת קרקעי במתחם בצלאל באמצעות מימון בנקאי. החניון יכלול 225 מקומות חניה, ויחובר לחניון ספרא, עם השלמת ההקמה תתפעל החברה את החניון כחלק בלתי נפרד מחניון ספרא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. בחודש אוגוסט 2021 הסתיימה הקמת החניון והוא נפתח לפעילות.

(3) חניון מנורה

החניון נבנה בקמפוס ירושלים לאומנויות, הממוקם במרכז העיר. במסגרת ההסכם שנחתם עם העירייה ביום 22 בפברואר 2018 החברה תהיה אחראית לתכנון, הקמה והפעלה של החניון באמצעות מימון בנקאי. עם השלמת ההקמה תתפעל החברה את החניון לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. 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 חנייה מכניים מסוג קרוסלות, בהתאם להסכם בגין כל מגרש יש לחתום על נספח הפעלה ספציפי.

לחברה נספחים חתומים על שמונה מגרשים: חניון הנביאים, חניון הניסוי, חניון מסילת ישרים, חניון הר ציון, חניון שער שכם, חניון אגרון, חניון בית הדפוס וחניון בית הכרם/זיו. תוקפו של כל אחד מהנספחים הינו למשך 5 שנים מיום החתימה. עם תום תקופת ההתקשרות, החברה תהא רשאית לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת ההתקשרות.

ביום 4 בספטמבר 2023 נחתמו הארכות תוספת לנספחים החתומים של שני מגרשים: חניון הניסוי וחניון שער שכם. תוקפו של כל אחת מהארכות התוספת לנספחים הינו למשך 5 שנים מיום החתימה. עם תום תקופת ההתקשרות, החברה תהא רשאית לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת ההתקשרות.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ו. פעילות עסקית (המשך)

א. חניונים (המשך)

(4) מגרשי חניה ציבוריים (המשך)

ביום 24 במאי 2023 נמסרה החזקה במגרש חניון מסילת ישרים לצד שלישי על ידי עיריית ירושלים לאחר שזכה במכרז שפרסמה העירייה לחכירת המגרש ולהקמת מבנה למגורים, מסחר, חניון ושטחים נלווים. החל מאותו יום החברה המשיכה להפעיל את החניון כחניון ציבורי כפי שהפעילה אותו בעבר אך עם זאת, הצד השלישי זכאי לתמורה בשיעור של 25% מהכנסות החניון. עם מסירת החזקה לצורך תחילת ביצוע עבודות במגרש, החברה תפנה כל הציוד והמתקנים הקשורים בחניון. כל ציוד ומתקנים שלא יפוננו, יעברו להיות רכוש של הצד השלישי. כמו כן, השטח ימסר במצבו כפי שהוא, לרבות בלאי, פנוי מכל אדם וחפץ מבלי שעל החברה תוטל אחריות לביצוע כל תיקון ו/או עבודות התאמה, לרבות כל ליקוי או פגם. ביום 27 בפברואר 2024 החברה הפסיקה את פעילותה בחניון מסילת ישרים ופירקה את כל מתקני החניה שהיו מוצבים בחניון. ראה גם ביאור 23 ב.

נכון למועד חתימת הדוח על המצב הכספי, החברה מפעילה ארבעה מגרשי חניה כלהלן: שער שכם החל מיום 12 במאי 2019, הניסויי החל מיום 26 במאי 2019, אגרון החל מיום 1 במרץ 2021 ובית הדפוס החל מיום 1 באוגוסט 2022. שלושה מגרשים טרם מופעלים על ידי החברה ואין צפי להפעלתם: בית הכרם/זיו, הנביאים 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 2024.

ז. הרחבת הפעילות העסקית

בחודש ינואר 2021 ניתן אישור מרשות המסים להרחבת פעילותה העסקית של החברה לתחומים נוספים כמפורט להלן:

(1) גגות סולאריים

במסגרת ההסכם שנחתם עם העירייה ביום 14 בספטמבר 2021, העירייה מעמידה גגות של נכסים נבחרים לרשות החברה למטרת תכנון, ביצוע הקמה, חיבור, תחזוקה והפעלה של מתקנים סולאריים פוטו-וולטאים במימון החברה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים בלבד שתחילתה במועד תחילת עבודות ההתקנה על גבי כל אחד מן הגגות ובכפוף לכך שעבודות ההתקנה יחלו בתוך 5 שנים ממועד חתימת ההסכם. עד סוף שנת 2023 הותקנו פאנלים סולאריים על 15 גגות של מבני ציבור עירוניים. נכון למועד חתימת הדוחות החלו לפעול ארבעה גגות נוספים.

(2) עמדות טעינה

החברה מתכננת, מקימה ומפעילה עמדות טעינה לרכבים חשמליים במרחב הציבורי בירושלים ובחניונים ציבוריים אשר בניהולה. החברה מקימה עמדות טעינה מהירות (DC) ועמדות טעינה איטיות (AC) בהתאם למיפוי הצרכים. במסגרת הסכמים שנחתמו עם המדען הראשי במשרד האנרגיה, החברה תקבל מענקים על סך של כ-1,373 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים התקבל סכום של כ-1,307 אלפי ש"ח. בהתאם להסכם החברה התחייבה להפעיל את העמדות לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים החל ממועד סיום ההקמה. במסגרת ההסכם, החברה העמידה ערבות בסכום של כ-93 אלפי ש"ח. החל משנת 2021 החלה החברה בהפעלת עמדות הטעינה אשר התקנתן הסתיימה. נכון למועד הדוחות הכספיים החברה מפעילה סה"כ 48 שקעי טעינה בחניוני החברה ו-86 שקעי טעינה במרחב הציבורי. מתוכם כ-41 עמדות טעינה איטיות (AC) ו-4 עמדות טעינה מהירות (DC). לאחר תאריך המאזן החלה הפעלתן של 10 שקעי טעינה נוספים במרחב הציבורי.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ח. הנפקת מניות תמורת קליטת גגות סולאריים מחברת מוריה

ביום 14 בספטמבר 2023 נחתמה החלטת מיסוי בהסכם – פיצול לפי סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה. ההחלטה התקבלה לאור בקשת החברה, חברת "מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ" (להלן – "מוריה") ועיריית ירושלים לביצוע שינוי מבנה שבמסגרתו חברת מוריה תעביר את כלל פעילות בתחום ייצור החשמל (להלן – "הפעילות") לחברה ללא תמורה ובדחיית מס, זאת החל מיום 31 במרץ 2023 והכל בהתאם להוראות סעיפים 105ט ו-105א(1) וחלק 2 לפקודת מס הכנסה. המטרה העיקרית של שינוי המבנה היא לאפשר ניהול ותפעול מאוחד של פעילות ייצור החשמל.

חברת מוריה מהווה זרוע ביצוע עירונית לעבודות מתחום ניהול התכנון, התשתית הפיתוח ובניית מבני ציבור עבור עיריית ירושלים, לרבות בתחום ייצור החשמל באמצעות מערכות סולאריות ומכירתו לחברת החשמל. כמו החברה, גם חברת מוריה מוחזקת במלואה על ידי עיריית ירושלים.

לצורך יישום החלטת המיסוי לעיל, ביום 2 בנובמבר 2023 נחתם הסכם בין החברה לבין חברת מוריה. בהתאם להסכם, הנכסים וההתחייבות המיוחסים לפעילות בתחום ייצור החשמל יועברו ו/או יומחו ו/או יוסבו על פי מצבם כמו שהם במועד החתימה על ההסכם, בתמורה להקצאת מניות על ידי חברת עדן לעיריית ירושלים, בהתאם לשווי החברה אשר נקבע בהערכת שווי חיצונית בהתאם לסעיף 105 לפקודת מס הכנסה וללא תמורה כספית. בהתאם להערכת השווי שבוצעה, החברה הנפיקה 165 כנגד קבלת נכסים אשר שוויים ההוגן ליום ההעברה הוערך ב- 41,580 אלפי ש"ח והלוואות אשר הומחו לחברה בסך 7,723 אלפי ש"ח.

ט. השפעת מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר, 2023 החלה מתקפת פתע של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת בימים אלו. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. השפעת המלחמה על המשק, בין היתר, בסגירה זמנית ו/או בקיצור שעות הפעילות של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הגבלות על מערכת החינוך ועוד. צעדים אלה כמו גם גיוס המילואים המסיבי, הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית.

י. הגדרות

החברה	עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ.
מדד	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
צדדים קשורים	כהגדרתם בתקן חשבונאות 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים אלה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות מספר 40 "כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים". התקן מאגד את כללי החשבונאות והדיווח הכספי למלכ"רים, ועם כניסתו לתוקף התקן מחליף את גילוי דעת מספר 69 של לשכת רואי חשבון בישראל אודות כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים והתיקונים לו בתקן חשבונאות מספר 5: "תיקונים והבהרות לגילוי דעת מספר 69 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים", בתקן חשבונאות מספר 36: "תיקון גילוי דעת מספר 69 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים ותקן חשבונאות מספר 5 בדבר תיקונים והבהרות לגילוי דעת מספר 69".

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

א. מזומנים ושוי מזומנים

שווי מזומנים כוללים פיקדונות בבנקים למשיכה מידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר לא קיימת מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות") הינו ש"ח שהוא מטבע הפעילות של החברה.

ג. רכוש קבוע

(1) כללי

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

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

(2) הפחתת רכוש קבוע

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

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

שיעורי פחת

7%	ריהוט וציוד
15%-33%	מחשבים, תוכנות וציוד אלקטרוני
4%-5%	גגות סולאריים
10%	שיפורים במושכר
14%	מתקני חנייה
15%	עמדות טעינה חשמליות

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת הכספים. שינויים מטופלים כשינוי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או הוצאה משימוש ונזקף לדוח על הפעילויות.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. הסדרי זיכיון למתן שירותים

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

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

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

בהקשר לתנאי (1) לעיל, לגבי כלל החניונים העירייה שולטת ומסדירה את השירותים שיסופקו, לרבות המחיר שיקבע. במסגרת כלל ההסכמים שנחתמו עם העירייה בהקשר לחניונים שלעיל צוין כי: "הפעלת החניון תיעשה בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לנהלי העירייה להפעלת חניונים ציבוריים".

בהקשר לתנאי (2) לעיל, לגבי כלל החניונים העירייה שולטת בזכות שייר משמעותית בתשתיות בסיום תקופת ההסדר. במסגרת כלל הסכמים שנחתמו עם העירייה צוין כי: "עם תום תקופת ההפעלה, החברה תשיב את החניון לעירייה כשהוא במצב תקין וראוי לשימוש".

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

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

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

עלויות אשראי שניתן ליחסן להסדר מהווות במהלך שלב ההקמה בהתאם לתקן חשבונאות מספר 3 "היוון עלויות אשראי".

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

הכנסות ועלויות הקשורות לשירותי התפעול מוכרות בהתאם לתקן חשבונאות 25 "הכנסות", בכל שנה יוכרו עלויות תפעול ומנגד יוכרו הכנסות שנגבו מהמשתמשים בחניונים.

מחויבות החברה לתחזק את התשתיות ברמה השימושית שהוגדרה בהסכמים ולשקם את התשתית למצב שהוגדר לפני המסירה לעירייה בסיום תקופת ההפעלה מחושבת בהתאם להגדרת התחייבות ונמדדת לפי אומדן היציאה שתידרש לסילוק המחויבות בהווה לתאריך המאזן. החברה לא יצרה התחייבות לשיקום תשתיות בגין חניונים.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. עלויות אשראי:

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

ו. נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה:

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

ז. הכרה בהכנסה

(1) הכנסות ממממנים

הכנסות ממממנים מוכרות על בסיס צבירה בהתאם למהות ההסכם ומבוססות על ביצוע הפרויקטים על ידי החברה.

(2) הכרה בהכנסה מביצוע עבודות הקמת חניונים

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה.

נכון לתום תקופת הדיווח, שיעור ההשלמה נמדד בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו לתום תקופת הדיווח בגין העבודה שבוצעה לבין סך כל העלויות החזויות לצורך השלמת הפרויקט.

ההכרה בהכנסה בהתקיים התנאים המנויים לעיל נקבעת לפי סך העלות המצטברת בתוספת הרווח המצטבר (מחושב על פי מכפלת הרווח הכולל החזוי בשיעור ההשלמה) בניכוי ההכנסה המצטברת מהעבודה לתקופת הדיווח הקודמת.

שיעור הרווח החזוי מהקמת חניונים לא ניתן לאומדן מהימן ולכן למועד הדיווח הוא נאמד ב-0%.

(3) הכרה בהכנסה מפעילות עסקית

הכנסות מהפעילות העסקית ובהן – הכנסות מייצור חשמל סולארי, הכנסות מתפעול חניונים והכנסות מעמדות טעינה, מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה ובהתקיים כל התנאים הבאים:

- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה;
- שלב ההשלמה של העסקה בתום תקופת הדיווח ניתן למדידה באופן מהימן; וכן
- העלויות שהתהוו במסגרת העסקה והעלויות הנדרשות להשלמתה ניתנות למדידה באופן מהימן.

ח. שימוש באומדנים ובהערכות

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. בסיס ההצמדה

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

מדד ידוע	מדד בגין	
בנקודות (*)	בנקודות (*)	
111.30	111.20	ליום 31 בדצמבר 2023
107.70	108.00	ליום 31 בדצמבר 2022
%	%	
3.34	2.96	שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה:
5.28	5.26	ביום 31 בדצמבר 2023
		ביום 31 בדצמבר 2022
		(*) לפי ממוצע 2020.

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

י. מסים על הכנסה

(1) כללי:

הוצאות המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי. נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

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

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,470	8,949
-	9,358
85	86
<u>24,555</u>	<u>18,393</u>

מזומנים בבנקים בשקלים
 פיקדונות
 קופות קטנות וכספות

ביאור 4 - חייבים בגין פרויקטים ואחרים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,400	31,471
-	3,285
3,183	3,292
3,351	1,923
1,662	1,804
-	122
333	64
48	48
15	3
6,520	-
<u>36,512</u>	<u>42,012</u>

עיריית ירושלים
 מוסדות
 מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
 הכנסות לקבל חניונים
 בית ספר מוסררה
 הכנסות לקבל חשמל
 אחרים
 הרשות לפיתוח ירושלים
 שיקים לגבייה
 קרן ירושלים

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
37,704	46,702
135	299
42	42
<u>37,881</u>	<u>47,043</u>

עיריית ירושלים
 הלוואות לעובדים
 פיקדון רכב

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

ביאור 6 - רכוש קבוע, נטו

עלות:	ריהוט וציוד אלפי ש"ח	מחשבים, תוכנות וציוד אלקטרוני אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מתקני חנייה אלפי ש"ח	עמדות טעינה חשמליות (*) אלפי ש"ח	גגות סולאריים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
ליום 1 בינואר 2023	384	2,443	1,116	1,324	469	4,814	10,550
תוספות השנה	7	292	95	-	2,546	5,007	7,947
קליטת גגות מחברת מוריה – ראה ביאור 1ח'	-	-	-	-	-	41,580	41,580
ליום 31 בדצמבר 2023	391	2,735	1,211	1,324	3,015	51,401	60,077
פחת נצבר:							
ליום 1 בינואר 2023	122	1,393	367	738	174	59	2,853
פחת השנה	43	335	116	189	240	3,342	4,265
ליום 31 בדצמבר 2023	165	1,728	483	927	414	3,401	7,118
עלות מופחתת ליום:							
31 בדצמבר 2023	226	1,007	728	397	2,601	48,000	52,959
31 בדצמבר 2022	262	1,050	749	586	295	4,755	7,697

(*) עלות עמדות הטעינה לימים 31 בדצמבר 2023 מוצגת בניכוי מענקים שהתקבלו מהמדינה הראשי במשרד האנרגיה בסך נצבר של כ- 1,117 אלפי ש"ח - ראה גם ביאור 2.ז1.

(**) לשעבודים – ראה ביאור 12.

ביאור 7 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו

עלות:	חניון ספרא אלפי ש"ח	חניון בצלאל אלפי ש"ח	חניון מנורה אלפי ש"ח	מגרשי חניה ציבוריים אלפי ש"ח	קירוי מגרשי ספורט אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
ליום 1 בינואר 2023	4,218	47,029	46,396	1,642	-	99,285
תוספות השנה	724	58	-	157	324	1,263
ליום 31 בדצמבר 2023	4,942	47,087	46,396	1,799	324	100,548
פחת שנצבר:						
ליום 1 בינואר 2023	496	2,337	5,215	1,110	-	9,158
פחת השנה	199	1,873	1,862	309	-	4,243
ליום 31 בדצמבר 2023	695	4,210	7,077	1,419	-	13,401
עלות מופחתת ליום:						
31 בדצמבר 2023	4,247	42,877	39,319	380	324	87,147
31 בדצמבר 2022	3,722	44,692	41,181	532	-	90,127

(*) לשעבודים – ראה ביאור 12.

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

ביאור 8 - ספקים, זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
36,442 (*)	22,220	ספקים והוצאות לשלם
6,868	21,223	מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
7,375	7,643	הפרשה לסיום פרויקטים
2,563	2,563	התחייבות להחזר למממנים
910 (*)	774	עיריית ירושלים
585	543	מוסדות בגין שכר והפרשה לחופשה
<u>54,743</u>	<u>54,966</u>	

(*) סווג מחדש

ביאור 9 - הלוואות לזמן קצר

- א. ביום 25 במאי 2022 נחתם הסכם בין החברה לבין בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "בנק לאומי") לפיו, בנק לאומי יעמיד לחברה מסגרת אשראי עד לסך כולל שלא יעלה על סך של 25 מיליון ש"ח לצורך הקמה ותפעול של פרויקט הגגות הסולאריים, בכפוף להתקיימותם של כל ההוראות והתנאים המפורטים בהסכם. שיעורי הריבית שיתווספו על האשראי שיועמד, יהיו כפי שיוסכם בכתב במסמכי הלוואות שיחתמו בין החברה לבין בנק לאומי, לפני העמדת כל אשראי רלוונטי. נכון לתאריך המאזן החברה ניצלה 10 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי שאושרה.
- ב. יתרת הלוואות לזמן קצר מורכבת מחמש הלוואות שהועמדו לחברה במהלך שנת 2023 לתקופות משתנות של עד חצי שנה. הלוואות נושאות ריבית משתנה של פריים + 0.54% - 0.57%.
- ג. במסגרת הסכמי הלוואות חתמה החברה על כתבי התחייבות לשעבוד (ראה ביאור 12).

ביאור 10 - הלוואות לזמן ארוך

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
87,470	93,910	הלוואה לזמן ארוך (ב)
(4,650)	(6,713)	בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
<u>82,820</u>	<u>87,197</u>	

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

ביאור 10 - הלוואות לזמן ארוך (המשך)

ב. להלן מועדי פירעון ההלוואות:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,650	6,713	שנה ראשונה
4,742	6,769	שנה שניה
4,837	6,878	שנה שלישית
73,241	73,550	שנה רביעית ואילך
82,820	87,197	
87,470	93,910	

ג. במסגרת ההסכם שנחתם בין החברה לבין בנק לאומי לצורך הקמה ותפעול של פרויקט הגגות הסולאריים (ראה גם ביאור 9א). ביום 19 בדצמבר 2023 החברה פרסה הלוואה בסך 4.5 מיליון ש"ח אשר תשולם ב- 56 תשלומי קרן וריבית (שפיצר) רבעוניים (בשיעור ריבית שנתי של פריים +1.1%) החל מיום 19 במרץ 2024. התשלום האחרון בגין ההלוואה צפוי להיות משולם ביום 20 בדצמבר 2037.

ד. ביום 24 באוקטובר 2021 החברה קיבלה מבנק הפועלים הלוואה לא צמודה בסך 90 מיליון ש"ח אשר תשולם ב- 67 תשלומי קרן רבעוניים החל מיום 15 באפריל 2022 וב- 68 תשלומי ריבית רבעוניים (בשיעור שנתי של פריים + 0.37) החל מיום 15 בינואר 2022. התשלום האחרון בגין ההלוואה צפוי להיות משולם ביום 15 באוקטובר 2038.

ה. החברה הודיעה לבנק הפועלים כי היא לא צפויה לעמוד בהתחייבות יחס כיסוי שנקבעה בהסכם ההלוואה וביקשה כי על אף זאת, אי העמידה לא תהווה אירוע הפרה ובנק הפועלים לא יעשה שימוש זכויותיו להעמדה לפירעון מידי של חובות והתחייבויות החברה כלפי בנק הפועלים. בנק הפועלים הסכים באופן חד פעמי לדחות את ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2024 בתנאי שלא תקום עילה אחרת להעמדת חובות החברה כלפי בנק הפועלים לפירעון מידי.

ו. במסגרת הסכמי הלוואות חתמה החברה על כתבי התחייבות לשעבוד (ראה ביאור 12).

ז. במסגרת קליטת הגגות הסולאריים מחברת מוריה (ראה ביאור 1ח'), הועברה לחברה יתרת הלוואה בסך 7,723 אלפי ש"ח באותם התנאים. ההלוואה המקורית התקבלה בשנת 2011 ונפרעת בתשלומים רבעוניים שווים עד לשנת 2026. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית שנתי בשיעור 4.18%.

ביאור 11 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

החברה מפקידה באופן שוטף עבור עובדיה בקרנות פנסיה ו/או פוליסות בחברות ביטוח בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963, בסכומים הפוטרים את החברה מכל התחייבות נוספת לעובדים במקרה של פיטורי עובדים או פרישתם.

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

ביאור 12 - שעבודים וערבויות

1. במסגרת הסכמי הליווי והסכם ההלוואה שנחתמו עם בנק הפועלים בקשר לפרויקטים חניון מנורה, חניון בצלאל וחניון ספרא נרשמו 7 שעבודים מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים על נכסי החברה, בין השאר, על כספים, על תשלומים וזכויות החברה במסגרת הפרויקטים, וכן על זכויות החברה לפטור, הקלה, הנחה ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותה של החברה לעשות שימוש בהפסדים, על כל זכויות החברה ב-3 חשבונות בנק של החברה, על כל הזכויות על פי ההסכם המשולש ועל פי ההסכם בין ההסכם בין החברה לעירייה מיום 27 בפברואר 2018 (הסכם ספרא), על כל הזכויות על פי ההסכם בין החברה לעירייה מיום 22 בפברואר 2018 (הסכם מנורה), על כל זכויות החברה בפרויקט חניון מנורה לרבות על חומרים ציוד, על זכויות כלפי קבלנים, על ספקים ונותני שירותים, על הסכמים עם חברות כרטיסי אשראי, על הסכמי הפעלה ועל ניהול הזכויות הנובעות מביטוח המקרקעין וכל הזכויות.

2. במסגרת הסכמי הליווי והסכם ההלוואה שנחתמו עם בנק לאומי בקשר לפרויקט הגגות הסולאריים, נרשמו 3 שעבודים מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי על נכסי החברה, בין השאר, על כל זכויות החברה בחשבון הבנק של החברה, על כל הזכויות בפקידונות של החברה המנוהלים בחשבון הבנק, על משכון כל הזכויות בגגות הסולאריים המפורטים בהסכם עם הבנק מיום 25 במאי 2022 ועל כל הנלווה אליהם וכל הזכויות שיש לחברה ושתהיינה לה בעתיד, הנובעות מביטוח הרכוש הממושכן – בין אם נעשה או ייעשה על ידי החברה ובין אם על ידי הבנק וכמו כן, על כל זכות לפיצוי או לשיפוי שתהיה לחברה כלפי צד שלישי.

כמו כן, נרשם שעבוד על זכויות החברה כלפי עיריית ירושלים (להלן "הזכויות") בקשר עם רשות שימוש בגגות הסולאריים לצורך תכנון, ביצוע, הקמה, חיבור, תחזוקה והפעלה של הגגות הסולאריים ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות.

ביאור 13 - הון המניות

ליום 31 בדצמבר			
2022		2023	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות	מספר מניות	מספר מניות	מספר מניות
100	1,000,000	265	1,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. (*)

(*) ראה ביאור 1 ח' בנוגע להנפקת מניות בשנת 2023.

ביאור 14 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		עיריית ירושלים אחרים קרן ירושלים
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
46,625	46,522	
(*) 878	957	
5,451	92	
52,954	47,571	

(*) סווג מחדש.

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

ביאור 15 - הכנסות מפרויקטים עסקיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,167	23,922
229	7,830
363	1,054
(*) 1,214	277
<u>22,973</u>	<u>33,083</u>

הכנסות מהפעלת חניונים
הכנסות מהפעלת גגות סולאריים
הכנסות מהפעלת עמדות טעינה
אחרות

(*) סווג מחדש.

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,288	4,416
-	4,391
3,305	3,350
1,528	1,837
345	1,050
1,303	924
2,409	865
229	595
540	503
378	479
744	309
8,264	279
23,872	258
(*) 38	248
-	204
-	76
347	68
2,280	66
3,779	45
325	30
6,847	-
(*) 1,628	4,719
<u>59,449</u>	<u>24,712</u>

הוצאות מע"ר מרכז:
בי"ס לצילום מוסררה
זמורה חשין – ביצוע
משעול הגבורה- חשין
מענקים לעסקים
גן העצמאות תכנון כללי
רחוב שושן
פלייס מקינג מע"ר מרכז
גרוזנברג
בית לורנצו (הטנא) תפעול
תיאטרון פרגוד
פרוגרמה למבני תרבות
השכרת אופניים
מתחם מנורה
רכבת מרכז
משעול הגבורה- סובב פורטל בצלאל
בית ספר מעלה
דיור בר השגה בית העם
מיצגי אור במרכז העיר
פיתוח רחוב גרוזנברג
רחוב בן סירא
ז'ראר בכר
פרויקטים שונים מע"ר מרכז

(*) סווג מחדש.

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

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

א. ההרכב: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

2,442	7,481
2,725	506
359	387
453	313
169	183
1,246	-
739 (*)	338
<u>8,133</u>	<u>9,208</u>

הוצאות מע"ר צפון:
 מרחב ציבורי מקור ברוך
 מוסאיוף
 רחוב סורוצקין
 מלכי ישראל- שלב ב
 רחוב פנים מאירות
 מאה שערים
 פרויקטים שונים מע"ר צפון

439	8,045
2,862	3,507
-	3,323
719	2,023
463	1,692
4,461	1,514
54	1,351
236	1,230
885	1,148
2,493	615
430	564
10 (*)	486
163 (*)	465
658	249
87 (*)	931
<u>13,960</u>	<u>27,143</u>

הוצאות בגין פרויקטים בשכונות:
 חלל תעסוקתי צאלח אדין
 מרכז מסחרי רמות אצ"ג
 השכרת אופניים ביצוע שכונות
 מוזיאון הטבע
 מרכז מסחרי קטמונים
 מרכזים מסחריים
 מרכז מסחרי ארנונה
 מתחם התחנה
 פיתוח והשבחת נכסים
 שיפוץ מרכז אמן
 בית הנוער
 מתחם זיו- מרכז חיים בית הכרם
 קרית הלאום
 תכנון שכונת נחלאות
 פרויקטים שונים שכונות

2,896	695
294	399
63	337
152	276
1 (*)	-
267 (*)	-
<u>3,673</u>	<u>1,707</u>

הוצאות מע"ר מזרח:
 סולטאן סולימאן
 תכנון פרויקטים ואחרים- מע"ר מזרח
 צאלח א-דין
 פלייס מקינג- מע"ר מזרח
 תב"ע כיכר שער שכם
 פרויקטים שונים מע"ר מזרח

(*) סווג מחדש.

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

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

א. ההרכב: (המשך)

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,312	12,829
1,346	10,269
1,311	1,524
870	1,029
(*) 14	507
864	496
146	440
195	332
550	318
-	126
(*) 179	240
10,787	28,110
-	19,000
-	2,565
1,853	1,823
2,087	1,592
450	855
499	430
-	38
6,230	(309)
4	-
(529)	-
10,594	25,994
106,596	116,874
81	268
106,677	117,142

הוצאות מתחם תלפיות:

פייר קניג דרום רחוב
 פייר קניג דרום חניון
 תכנון מרחב ציבורי
 פלייס מקינג
 קידום קשר עם יזמים-תלפיות - מיתוג ושיווק
 רחוב האומן
 תשתיות תרבות
 מתחת לגשר
 בן דב רכבים
 רחוב הרכב
 פרויקטים שונים מתחם תלפיות

הוצאות מתחם הכניסה לעיר:

שז"ר מזרח מערב
 נורדאו שרי ישראל
 מיתוג ושיווק
 תכנון וניהול המרחב הציבורי
 מנהלת אחזקה ותפעול-הכניסה לעיר
 שיווק מגרשים הכניסה לעיר
 אינפרא 3-לבציון דרום, שפירא
 שז"ר-לב ציון
 קידום תב"ע הכניסה לעיר
 קידום זמינות מגרש K

סה"כ הוצאות בגין פרויקטים

הפרשה לסיום פרויקטים

(*) סווג מחדש.

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

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

ב. הוצאות מצטברות בגין פרויקטים מיום הקמת החברה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
132,169	132,428	הוצאות מצטברות מע"ר מרכז:
31,454	31,454	מתחם מנורה
26,064	26,094	ז'ראר בכאר
18,831	19,111	מרחב ציבורי הלל ורחוב בן סירא
18,314	18,314	השכרת אופניים
18,064	18,064	מרחב ציבורי שלמה המלך
17,915	17,915	בית ספר אבן ספיר
17,500	17,500	מרחב ציבורי המלך ג'ורג'
17,320	17,320	מרחב ציבורי שמואל הנגיד
16,786	16,786	גגות השוק
15,323	15,323	מרחב ציבורי מחנה יהודה
14,898	14,898	מרחב ציבורי כיכר הדוידקה
13,459	13,459	מרחב ציבורי אגריפס עליאש
12,631	12,631	רחוב הנביאים
12,348	12,348	מרחב ציבורי אגריפס
11,136	11,136	מרחב ציבורי אבן ישראל
11,055	11,055	גן העצמאות תשתיות תרבות
10,506	10,506	מעונות בית אגרון
10,325	10,325	מרחב ציבורי שלומציון
10,088	10,088	מיצבים וכיכרות אומנות
9,968	9,968	מרחב ציבורי חבצלת
9,925	9,925	שצ"פ מוסררה
9,321	9,321	מרחב ציבורי שמאי ביאנקיני
8,695	8,695	כיכר ציון
8,026	8,622	אגרון שלב ב'
8,265	8,265	טבעת בצלאל
3,346	7,763	שושן (חלק דרומי) וגדר בחשין
7,592	7,592	בי"ס לצילום מוסררה
3,637	6,987	מרחב ציבורי גוש 50
6,727	6,727	משעול הגבורה- חשין
5,837	6,702	מרחב ציבורי כיכר צה"ל
6,621	6,621	פלייס מקינג - מע"ר מרכז
6,425	6,425	מרחב ציבורי בן שטח הסורג
6,275	6,275	מרחב ציבורי הסתדרות בן יהודה
6,232	6,232	מרחב ציבורי כורש
		יועצים מע"ר כללי

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

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,205	6,205	גן משחקים בגן העצמאות
6,030	6,030	סלומון
6,017	6,017	מרחב ציבורי בצלאל שץ
5,296	5,296	בית קפה בגן העצמאות
5,294	5,294	מרחב ציבורי דוד המלך
5,071	5,071	מערכת טמ"ס
4,934	4,934	מחנה יהודה שוק א'
4,908	4,908	מרחב ציבורי כיכר ולירו
4,398	4,901	בית לורנצו (הטנא) תפעול
4,617	4,617	תאורה דקורטיבית ברחוב יפו
2,656	4,493	מענקים לעסקים
-	4,391	זמורה חשין-ביצוע
4,141	4,209	דיור בר השגה בית העם
4,063	4,063	כיכר כי"ח
3,897	3,897	רחוב יעבץ
3,786	3,831	פיתוח רחוב גרוזנברג
3,738	3,738	גן בלומפילד בדוד המלך
3,515	3,515	מרחב ציבורי ינאי
3,025	3,025	בתי שימוש ציבוריים
2,469	2,535	מיצגי אור במרכז העיר
1,303	2,227	רחוב שושן
1,653	1,857	משעול הגבורה- סובב פורטל בצלאל
1,279	1,588	פרוגרמה למבני תרבות
(*) 1,771	1,771	תוכנית אב לשילוט
388	1,438	גן העצמאות תכנון כללי
958	1,437	תיאטרון פרגוד
(*) 1,325	1,401	בית ספר מעלה
1,303	1,303	שדרוג כיכר החתולות
(*) 106	354	רכבת מרכז
(*) 96,350	101,066	פרויקטים שונים מע"ר מרכז
733,574	758,287	

(*) סווג מחדש.

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

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
47,123	54,605
30,949	30,949
20,209	20,209
17,565	17,565
17,512	17,512
16,946	16,946
14,232	14,232
12,713	12,713
8,721	8,721
7,184	7,184
6,143	6,143
2,864	3,370
567	880
438	824
339	522
52,826 (*)	53,164
256,331	265,539

הוצאות מצטברות מע"ר צפון:

מרחב ציבורי מקור ברוך
מרחב ציבורי זכרון משה
מאה שערים
הרב סלנט/ דבורה הנביאה
מרחב ציבורי פתח תקווה
כרם אברהם
מרחב ציבורי מלכי ישראל
שיקום שצ"פים
שצ"פ סוכות
מרחב ציבורי צפניה
שצ"פ פורים
מוסאיוף
מלכי ישראל- שלב ב
רחוב סורוצקין
רחוב פנים מאירות
פרויקטים שונים מע"ר צפון

(*) סווג מחדש

הוצאות מצטברות מע"ר מזרח:

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

16,801	16,801
4,124	4,819
3,457	3,856
3,433	3,433
844	1,120
367	704
392	392
29,418	31,125

הוצאות מצטברות מתחם תלפיות:

פייר קניג דרום רחוב
תכנון מרחב ציבורי
פייר קניג דרום חניון
פלייס מקינג
פייר קניג מרכז
תלפיות תשתיות תרבות
רחוב האומן
בן דוב רכבים מוסכים
מתחת לגשר
קידום קשר עם יזמים-תלפיות - מיתוג ושיווק
רחוב הרכב
פרויקטים שונים

29,667	42,496
9,065	10,590
5,368	15,638
4,779	5,808
4,549	4,549
3,505	3,945
2,843	3,339
1,285	1,603
195	528
14 (*)	521
-	126
578 (*)	814
61,848	89,957

(*) סווג מחדש

ביאור 16 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

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

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

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,126	23,718
-	19,000
12,094	11,785
9,445	9,445
9,270	11,093
4,860	4,860
4,573	4,573
-	2,565
2,117	2,547
450	1,305
-	38
<u>64,935</u>	<u>90,929</u>

הוצאות מצטברות מתחם הכניסה לעיר:

תכנון וניהול המרחב הציבורי
 שז"ר מזרח מערב
 שז"ר לב ציון
 גשר בן דור
 מיתוג ושיווק
 קידום זמינות מגרש K
 תב"ע הכניסה לעיר
 נורדאו שרי ישראל
 שיווק מגרשים הכניסה לעיר
 מנהלת אחזקה ותפעול-הכניסה לעיר
 אינפרא 3-לבציון דרום, שפירא

הוצאות מצטברות בגין שכונות:

מרכזים מסחריים
 חלל תעסוקתי צאלח אדין
 מרכז מסחרי רמות אצ"ג
 דיור ציבורי
 השכרת אופניים ביצוע שכונות
 מוזיאון הטבע
 שיפוץ מרכז אמן
 תכנון שכונת נחלאות
 פלייס מקינג כללי
 מרכז מסחרי קטמונים
 בית הנוער
 פיתוח והשבחת נכסים
 מתחם התחנה
 מרכז מסחרי ארנונה
 מתחם זיו- מרכז חיים בית הכרם
 קרית הלאום
 פרויקטים שונים שכונות

(*) סווג מחדש.

1,198,185	1,315,057
<u>7,375</u>	<u>7,643</u>
<u>1,205,560</u>	<u>1,322,700</u>

סה"כ הוצאות מצטברות בגין פרויקטים

הפרשה בגין סיום פרויקטים

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

ביאור 17 - הוצאות תפעול פרויקטים עסקיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,712	10,150
4,729	8,264
-	2,237
210	789
<u>14,651</u>	<u>21,440</u>

הפעלת חניונים
הוצאות פחת עלות הפעילות
תפעול גגות סולאריים
הפעלת עמדות טעינה

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,035	3,975
1,506	1,739
1,404	1,380
463	535
372	328
227	244
121	145
95	93
41	43
<u>7,264</u>	<u>8,482</u>

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

ביאור 19 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,821	6,168
165	70
(170)	(872)
<u>2,816</u>	<u>5,366</u>

ריבית על הלוואה
עמלות בנק ואחרות
הכנסות ריבית והצמדה

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

ביאור 20 - מסים על ההכנסה

- א. החל מיום 1 בינואר 2018 שיעור מס חברות בישראל עומד על 23%.
- ב. כאמור בביאור 1ג, החברה נרשמה כמוסד ללא כוונת רווח לעניין חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1976 וחלות עליה הוראות סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה, החל מיום 1 בינואר 2018 קיבלה החברה אישור מרשות המסים לסיווג פעילותה העסקית שמטרתה הקמת והפעלת חניונים כ"עוסק", ובחודש ינואר 2021 התקבל אישור נוסף להרחבת פעילות זו לתחומים נוספים כמפורט בביאור 1ז.
- ג. לחברה שומת מס סופית עד לשנת 2021 כולל.

ביאור 21 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

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

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,294	31,471
320	3,292
<u>21,614</u>	<u>34,763</u>
 37,704	 27,637
<u> 37,704</u>	<u> 27,637</u>
 6,868	 21,223
910	774
<u>7,778</u>	<u>21,997</u>

חייבים בגין פרויקטים ואחרים

עיריית ירושלים
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

עיריית ירושלים – קרן היטלים

ספקים, זכאים ויתרות זכות

מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ – ספקים והוצאות לשלם
עיריית ירושלים – ספקים והוצאות לשלם

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

ביאור 21 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
48,058	48,987
988	1,369
38	39
<u>49,084</u>	<u>50,395</u>

הכנסות

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

סכומים ששוחררו מהגבלה ושימשו לפעילות –

עיריית ירושלים

קרן היטלים

<u>61,270</u>	<u>78,875</u>
---------------	---------------

עלות הפעילות

עיריית ירושלים
 מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

6,113	6,934
17,052	41,539
<u>23,165</u>	<u>48,473</u>

הנהלה וכלליות

עיריית ירושלים
 מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

284	89
284	963
<u>284</u>	<u>1,052</u>

ג. שכר דירקטורים ומנכ"ל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>558</u>	<u>611</u>

שכר מנכ"ל

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

ביאור 22 - דיווח מגזרי

א. מגזרי הפעילות בחברה הינם:
 (1) פעילות המלכ"ר;
 (2) הפעילות העסקית; החל משנת 2018 (ראה ביאור ז1).

ב. דיווח ראשי:

סה"כ אלפי ש"ח	הפעילות העסקית אלפי ש"ח	פעילות המלכ"ר אלפי ש"ח
160,468	34,021	126,447
145,583	25,955	119,628
8,482	1,217	7,265
5,366	5,878	(512)
929	929	-
108	42	66

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

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

ליום 31 בדצמבר 2023

247,554	149,431	98,123	נכסי המגזר
154,437	105,475	48,962	התחייבויות המגזר

סה"כ אלפי ש"ח	הפעילות העסקית אלפי ש"ח	פעילות המלכ"ר אלפי ש"ח
137,682	23,457	114,225
126,845	17,982	108,863
7,264	1,142	6,122
2,816	2,864	(48)
337	337	-
420	1,132	(712)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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

ליום 31 בדצמבר 2022

196,772	110,848	85,924	נכסי המגזר
146,755	100,792	45,963	התחייבויות המגזר

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

ביאור 23 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. בחודש ינואר 2024 נחתמה הארכה נוספת של ההסכם עם העירייה לגבי פעילותה ואופן מימונה עד ליום 31 בדצמבר 2024.
- ב. ביום 27 בפברואר 2024 החברה הפסיקה את פעילותה בחניון מסילת ישרים ופירקה את כל מתקני החניה שהיו מוצבים בחניון. ראה ביאור 11.א.(4).
- ג. ביום 29 במאי 2024 הוגשו כנגד החברה שתי תביעות בבית הדין האזורי לעבודה בירושלים. התובעים הינם יועצים שסיפקו עד לאחרונה שירותים לחברה במיקור חוץ על פי הסכם חתום בינם ובין החברה. במסגרת התביעה דורשים התובעים להכיר ביחסי היועצים עם החברה כיחסי עובד-מעביד על כל המשתמע מכך במובן חובות המעסיק להפריש לתנאים סוציאליים לפנסיה ולשאר המרכיבים, זאת בניגוד להוראות ההסכמים החתומים. סכום התביעות עומד על כ- 1,722 אלפי ש"ח.
- להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, נכון למועד אישור הדוחות לא ניתן להעריך את רמת הסיכון הכספי של החברה.