

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

<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
7-25	ביאורים לדוחות הכספיים

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של **עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ** (להלן: 'החברה') ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 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 ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 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

3 במאי, 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

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			
2020	2021	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<u>רכוש שוטף</u>
18,719	23,976	3	מזומנים ושווי מזומנים
23	-		פיקדונות
27,291	34,415	4	חייבים בגין פרויקטים ואחרים
<u>46,033</u>	<u>58,391</u>		
			<u>רכוש לא שוטף</u>
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
<u>156,185</u>	<u>218,861</u>		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
51,497	54,241	8	ספקים, זכאים ויתרות זכות
73,916	3,428	9	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
<u>125,413</u>	<u>57,669</u>		
			<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
-	86,888	9	הלוואות לזמן ארוך
-	-	10	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
<u>-</u>	<u>86,888</u>		
		11	שעבודים וערבויות
			<u>נכסים נטו</u>
(*) -	(*) -	12	הון המניות
			נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה:
(79,318)	(86,052)		לשימוש לפעילות
87,495	97,781		ששימשו לרכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
8,177	11,729		
22,595	62,575		נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה:
30,772	74,304		
<u>156,185</u>	<u>218,861</u>		

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

3 במאי, 2022

רו"ח ליאת שמחיוף
סמנכ"ל כספים

עידו הרשקוביץ
מנכ"ל

רו"ח משה ליאון
יו"ר הדירקטוריון

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		ביאור	
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
89,406	132,625	13	מחזור הפעילות
53,063	14,717		הכנסות
21,951	12,496		סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעילות – עיריית ירושלים
164,420	159,838		הכנסות מהקמת חניונים
עלות הפעילות			
122,782	122,358	14	הוצאות בגין פרויקטים
21,951	12,496	7	עלויות הקמת חניונים
3,319	3,357		שכר עבודה ויועצים
8,707	11,249	15	הוצאות תפעול חניונים
156,759	149,460		
7,661	10,378		הכנסות נטו מפעילות
5,187	5,612	16	הוצאות הנהלה וכלליות
2,474	4,766		הכנסות נטו לפני מימון ומיסים
746	1,287	17	הוצאות מימון, נטו
437	676	18	מיסים על הכנסה
1,291	2,803		הכנסות נטו לשנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

דוחות על השינויים בנכסים נטו

סה"כ אלפי ש"ח	נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה אלפי ש"ח	נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה			הון המניות אלפי ש"ח
		ששימשו לרכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים אלפי ש"ח	לשימוש לפעילות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
39,302	32,491	67,186	(60,375)	(*) -	יתרה ליום 1 בינואר 2020
<u>תוספות במהלך השנה:</u>					
43,242	43,242	-	-	-	גביית היטלים עיריית ירושלים (ראה ביאור א1)
1,291	-	-	1,291	-	הכנסות נטו לשנה
<u>גריעות במהלך השנה:</u>					
(53,063)	(53,063)	-	-	-	סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעילות
-	(75)	22,910	(22,835)	-	סכומים ששוחררו מהגבלה ששימשו לרכישת
-	-	(2,601)	2,601	-	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	-	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
30,772	22,595	87,495	(79,318)	(*) -	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<u>תוספות במהלך השנה:</u>					
55,446	55,446	-	-	-	גביית היטלים עיריית ירושלים (ראה ביאור א1)
2,803	-	-	2,803	-	הכנסות נטו לשנה
<u>גריעות במהלך השנה:</u>					
(14,717)	(14,717)	-	-	-	סכומים ששוחררו מהגבלה לשימוש לפעילות
-	(749)	13,846	(13,097)	-	סכומים ששוחררו מהגבלה ששימשו לרכישת
-	-	(3,560)	3,560	-	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	-	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
74,304	62,575	97,781	(86,052)	(*) -	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(*) 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	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,291	2,803
(44,961)	(15,198)
(43,670)	(12,395)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

פירעון הלוואות לעובדים
קיטון (גידול) בפיקדון רכב
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

16	(39)
25	(12)
(22,858)	(13,846)
(22,817)	(13,897)

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

עיריית ירושלים
פירעון הסכמי ליווי לחניונים
קבלת הלוואה לזמן ארוך
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

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

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

7,610	5,257
11,109	18,719

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

18,719	23,976
--------	--------

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

2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

2,601	3,560
6	-
-	316
(53,063)	(14,717)
(50,456)	(10,841)

פחת
שיערוך הלוואה לזמן ארוך
ריבית בגין הלוואה לזמן ארוך
סכומים ששוחררו מהגבלה ושימשו לפעילות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(23)	23
6,311	(7,124)
39	-
(832)	2,744
-	-
5,495	(4,357)

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

(44,961)	(15,198)
----------	----------

נספח ב' - פעולות שאינן במזומן

(9,896)	39,981
---------	--------

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

52	-
----	---

שיערוך הלוואה כנגד נכס בלתי מוחשי

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ביאור 1 - כללי

- א.** החברה הוקמה בחודש נובמבר 2000 בשם "עדן חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ" והחלה בפעילות בחודש מאי 2001. ביום 6 בדצמבר 2017 שונה שמה של החברה ל"עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ".
- ב.** החברה הוקמה במטרה ליזום, לתכנן ולעודד יוזמות ופעולות לפיתוח הכלכלי של ירושלים, לתאם בין הגופים השונים העושים לפיתוח העיר ירושלים ולפעול להכנת תכניות לפיתוח מרכז העיר של ירושלים.
- ג.** החברה רשומה כמוסד ללא כוונת רווח לעניין חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1976 וחלות עליה הוראות סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה. 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.
- כמו כן, בחודש דצמבר 2015 נחתם הסכם בין החברה לעירייה לפיו העירייה תהיה רשאית להזמין מהחברה עבודות שתבוצענה באזורים בירושלים שמחוץ לגבולות הפעילות. מתוקף הסכם זה, מטפלת החברה במרכזים מסחריים בשכונות נוספות ובפרויקטים נוספים מחוץ למע"רים בהתאם להזמנות עבודה ספציפיות מהעירייה.
- מע"ר מרכז, מע"ר צפון, מע"ר מזרח ותלפיות (להלן: "ארבעת המע"רים") נוהלו על ידי החברה כיחידות נפרדות עם הפרדה תקציבית עד ליום 31 בדצמבר 2017. החל מיום 1 בינואר 2018 בהתאם לתוספת להסכם שנחתמה, בוטלה ההפרדה התקציבית בין ארבעת שטחי הפעילות והתקציב אוחד. מתחם הכניסה לעיר מנוהל בתקציב נפרד בהתאם להסכם.
- על פי ההסכמים שנחתמו התחייבה העירייה להעביר לחברה חלק מסכומי היטלי השבחה, היטלי הסלילה ואגרות התיעול, ומלוא סכומי אגרות הבניה שיגבו על ידי העירייה בגין הפרויקטים שבתחום מע"ר מרכז, מע"ר צפון ומע"ר מזרח, ותלפיות בכפוף לגביית ההיטלים בפועל.
- מיום חתימת ההסכמים ועד לתאריך הדוח על המצב הכספי חלקה של עדן בגבייה בפועל הינה סך של כ- 427 מיליון ש"ח מהיטלי השבחה, סך של כ- 195 מיליון ש"ח מהיטלי סלילה ואגרות תיעול וסך של כ- 71 מיליון ש"ח מאגרות הבניה.
- הסכומים שנגבים בפועל נרשמים כהעברה מהעירייה בנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני וסכומים שמנוצלים בפועל על ידי החברה נרשמים כשחרור מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני לפעילות.
- החברה ועיריית ירושלים חותמות מעת לעת על הארכות להסכמי הפעילות והמימון של החברה, בחודש נובמבר 2021 אושרה בישיבת דירקטוריון ובמועצת העיר הארכה נוספת שעניינה פעילות החברה בארבעת המע"רים ותוקפה עד ליום 31 בדצמבר 2022.
- לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם הארכה, ראה ביאור 21 א. הסכם הכניסה לעיר אינו מוגבל בזמן.
- יתרת הנכסים נטו של החברה מיועדים לביצוע פרויקטים בהתאם לתוכנית עבודה רב שנתית.

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

ו. פעילות עסקית

א. חניונים

ביום 22 בנובמבר 2017 התקבל אישור מרשות המיסים לסיווג פעילות החניונים כ"עוסק" לעניין מע"מ. תוקף שינוי הסיווג ממלכ"ר לעוסק ניתן תחילה עד ליום 31 בדצמבר 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 בכיכר 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.

נכון למועד חתימת הדוח על המצב הכספי, החברה מפעילה ארבעה מגרשי חניה כלהלן: מסילת ישרים החל מיום 27 באוגוסט 2018, שער שכם החל מיום 12 במאי 2019, הניסוי החל מיום 26 במאי 2019, ואגרון החל מיום 1 במרץ 2021. חניונים בית הכרם/ זיו ובית הדפוס צפויים להיפתח לפעילות במהלך שנת 2022. שני מגרשים טרם מופעלים על ידי החברה ואין צפי להפעלתם: 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 2022.

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

1. הרחבת הפעילות העסקית

בחודש ינואר 2021 ניתן אישור מרשות המיסים להרחבת פעילותה העסקית של החברה לתחומים 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 חודשים בלבד שתחילתה במועד תחילת עבודות ההתקנה על גבי כל אחד מן הגגות ובכפוף לכך שעבודות ההתקנה יחלו בתוך 5 שנים ממועד חתימת ההסכם. נכון למועד הדוחות הכספיים, התקנת הגגות הסולאריים טרם הושלמה.

(2) עמדות טעינה

במסגרת הסכמים שנחתמו עם המדען הראשי במשרד האנרגיה, החברה תקים ותפעיל עמדות טעינה מהירות (DC) ועמדות טעינה איטיות (AC) לרכבים חשמליים בשטחים ציבוריים. תקופת הפעלת העמדות היא ל-5 שנים החל ממועד סיום ההקמה ועם קבלת אישור מטעם משרד האנרגיה כי עבודת ההקמה בוצעה לשביעות רצונו. 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. בחודש דצמבר 2021 החלה הפעלתן של מספר עמדות טעינה שהתקנתן הושלמה.

2. הגדרות

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים אלה נערכו בהתאם 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 ושווי מזומנים

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. רכוש קבוע

(1) כללי

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש ביצור או בהספקת סחורות או שירותים או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות. בהתאם למודל העלות, כלל פריטי הרכוש הקבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

(2) הפחתת רכוש קבוע

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

ג. הסדרי זיכיון למתן שירותים

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

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם המעניק (גוף מהמגזר הציבורי) מתקשר בחוזה עם גוף המתחייב לתכנן, לבנות ולממן נכסים המהווים תשתית לשירות הציבור ובתמורה להקמת הנכסים מקבל המפעיל זיכיון מהמעניק להפעיל את הנכסים לתקופה מוגדרת וכן לספק שירותים 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 בסיוע תקופת ההסדר.

בהקשר לתנאי (1) לעיל, לגבי כלל החניונים העירייה שולטת ומסדירה את השירותים שיופוקו, 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".

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. הסדרי זיכיון למתן שירותים (המשך)

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 מהוונות במהלך שלב ההקמה בהתאם לתקן חשבונאות מספר 3 "היוון עלויות אשראי".

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

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

ד. 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.

ה. נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הכרה בהכנסה

(1) הכנסות ממממנים

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

(2) הכרה בהכנסה מביצוע עבודות הקמת חניונים

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה. נכון לתום תקופת הדיווח, שיעור ההשלמה נמדד בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו לתום תקופת הדיווח בגין העבודה שבוצעה לבין סך כל העלויות החזויות לצורך השלמת הפרויקט. ההכרה בהכנסה בהתקיים התנאים 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 מהפעלת החניונים

ההכנסה מוכרת על בסיס מצטבר

ז. בסיס ההצמדה

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

<u>מדד ידוע</u>	<u>מדד בגין</u>	
<u>בנקודות (*)</u>	<u>בנקודות (*)</u>	
102.61	102.91	ליום 31 בדצמבר 2021
100.20	100.10	ליום 31 בדצמבר 2020
<u>%</u>	<u>%</u>	
2.41	2.81	שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה:
(0.60)	(0.69)	ביום 31 בדצמבר 2021
		ביום 31 בדצמבר 2020

(*) לפי ממוצע 2018.

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

ח. שימוש באומדנים ובהערכות

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. השפעת תקני ביקורת חדשים

תקן חשבונאות מספר 40 כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים ביום 13 באוגוסט 2021, הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות אישרה את תקן חשבונאות מספר 40 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים. התקן מאגד את כללי החשבונאות והדיווח הכספי למלכ"רים, ועם כניסתו לתוקף התקן יחליף את גילוי דעת מספר 69 של לשכת רואי חשבון בישראל אודות כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים והתיקונים לו בתקן חשבונאות מספר 5: "תיקונים והבהרות לגילוי דעת מספר 69 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים", בתקן חשבונאות מספר 36: "תיקון גילוי דעת מספר 69 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים ותקן חשבונאות מספר 5 בדבר תיקונים והבהרות לגילוי דעת מספר 69" ובסעיפים 1-2 ל-"שיפור תקנים קיימים 2017 (א)" העוסקים בנושא מלכ"רים. התקן כולל שינויים לעומת התקן הקיים אשר מפורטים במבוא לתקן, כגון בכללי ההכרה בהכנסות של מלכ"רים (לגבי תרומות של נכסים קבועים ומזומנים להשקעה בנכסים קבועים וכן לגבי שירותים שהתקבלו ללא תמורה), בכללי ההכרה והמדידה של יצירות אמנות, נכסים היסטוריים ונכסים דומים, סיווג תזרימי מזומנים במסגרת דוח על תזרימי המזומנים, ועוד. התקן חל על דוחות כספיים לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחריו.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,655	23,893
64	83
<u>18,719</u>	<u>23,976</u>

מזומנים בבנקים בשקלים
 קופות קטנות וכספות

ביאור 4 - חייבים בגין פרויקטים ואחרים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
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	-
<u>27,291</u>	<u>34,415</u>

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

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

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,595	62,575	עיריית ירושלים
33	72	הלוואות לעובדים
29	42	פיקדון רכב
<u>22,657</u>	<u>62,689</u>	

ביאור 6 - רכוש קבוע, נטו

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

(*) עלות עמדות הטעינה ליום 31 בדצמבר 2021 מוצגת בניכוי מענקים שהתקבלו מהמדינה הראשי במשרד האנרגיה בסך נצבר של כ- 720 אלפי ש"ח - ראה גם ביאור 2.1(2)

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

ביאור 7 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו

סה"כ אלפי ש"ח	אתר לפינוי ולמחזור 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	
86,304	-	1,596	46,289	35,182	3,237	עלות: ליום 1 בינואר 2021
12,496	10	42	67	11,650	727	תוספות השנה
<u>98,800</u>	<u>10</u>	<u>1,638</u>	<u>46,356</u>	<u>46,832</u>	<u>3,964</u>	ליום 31 בדצמבר 2021
2,164	-	497	1,493	-	174	פחת שנצבר: ליום 1 בינואר 2021
2,940	-	322	1,860	602	156	פחת השנה
<u>5,104</u>	<u>-</u>	<u>819</u>	<u>3,353</u>	<u>602</u>	<u>330</u>	ליום 31 בדצמבר 2021
93,696	10	819	43,003	46,230	3,634	עלות מופחתת ליום: 31 בדצמבר 2021
<u>84,140</u>	<u>-</u>	<u>1,099</u>	<u>44,796</u>	<u>35,182</u>	<u>3,063</u>	31 בדצמבר 2020

(*) לתאריכי הפעלת החניונים ראה ביאור 1.

ביאור 8 - ספקים, זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,594	41,688	ספקים והוצאות לשלם
12,396	7,295	הפרשה לסיום פרויקטים
2,563	2,563	התחייבות להחזר למממנים
5,534	2,131	מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
410	564	מוסדות בגין שכר והפרשה לחופשה
<u>51,497</u>	<u>54,241</u>	

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

ביאור 9 - הלוואות לזמן ארוך

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,419	-	הסכם ליווי חניון בצלאל (ב)
43,497	-	הסכם ליווי חניון מנורה (ג)
-	90,316	הלוואה לזמן ארוך (ד)
(73,916)	(3,428)	בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
-	86,888	

ב. הסכם ליווי חניון בצלאל:

הקצאת מסגרת אשראי בסך של עד 46 מיליון ש"ח, להקמת חניון בצלאל. במסגרת ההסכם נקבעו תנאים מקדימים להעמדת מסגרת האשראי הכוללים העמדת בטוחות, היתר בנייה, ביטוח הפרויקט, היעדר הפרה והיעדר מניעה על פי דין. החברה עמדה בכל התנאים המקדימים להעמדת מסגרת האשראי וביום 12 באוגוסט 2018 החלה לקבל אשראי. במהלך שנת 2021 הלוואה נפרעה יחד עם ההלוואה לחניון מנורה ובמקומן נטלה החברה הלוואה לזמן ארוך בסך 90 מיליון ש"ח (ראה ביאור 9.ד).

ג. הסכם ליווי חניון מנורה:

הקצאת מסגרת אשראי בסך של עד 44 מיליון ש"ח, להקמת חניון מנורה. במסגרת ההסכם נקבעו תנאים מקדימים להעמדת מסגרת האשראי הכוללים השקעת הון עצמי בסך של 12,770 אלפי ש"ח בפרויקט, העמדת בטוחות, היתר בנייה, ביטוח הפרויקט, היעדר הפרה והיעדר מניעה על פי דין. החברה עמדה בכל התנאים המקדימים להעמדת מסגרת האשראי וביום 12 ביוני 2018 החלה לקבל אשראי. במהלך שנת 2021 הלוואה נפרעה יחד עם ההלוואה לחניון 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 תשלומי ריבית רבעוניים החל מיום 15 בינואר 2022. התשלום האחרון בגין הלוואה צפוי להיות משולם ביום 15 באוקטובר 2038.

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

ביאור 10 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

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

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

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

ביאור 11 - שעבודים וערבויות

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

ביאור 12 - הון המניות

לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020	
מספר מניות	מספר מניות
100	1,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.

ביאור 13 - הכנסות

לשנה שהסתיימה 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
 מוזיאון הסבלנות
 המשרד להגנת הסביבה
 אחרים
 המשרד לפיתוח הפריפריה, הנגב והגליל
 הרשות לפיתוח ירושלים

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

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
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
<u>68,257</u>	<u>83,252</u>
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
<u>24,856</u>	<u>7,619</u>
(*) 125	1,103
(*) 9	295
(*) 45	335
(*) 329	70
<u>508</u>	<u>1,803</u>

הוצאות מע"ר מרכז:

מתחם מנורה
ז'ראר בכר
השכרת אופניים
דיור בר השגה בית העם
משעול הגבורה – סובב פורטל בצלאל
פלייס מקינג מע"ר מרכז
רחוב בן סירא
גרונברג
שיפוץ בית לורנצו (הטנא)
פיתוח עסקי ומיצבים
מנשה בן ישראל וכיכר החתולות
בי"ס לצילום מוסררה
מיצגי אור במרכז העיר
תיאטרון פרגוד
מעונות בית אגרון
תב"ע בי"ס הניסויי
פרויקטים שונים מע"ר מרכז

(*) סווג מחדש.

הוצאות מע"ר צפון:

מרחב ציבורי מקור ברוך
הנביאים
אהליאב
שוק הבוכרים
גדרה
מאה שערים שלב ב'
מאה שערים
מוסאיוף
מרחב ציבורי רוממה
פרויקטים שונים מע"ר צפון

(*) סווג מחדש.

הוצאות מע"ר מזרח:

סולטאן סולימאן
צאלח א-דין
פרויקטים שונים מע"ר מזרח
תב"ע כיכר שער שכם

(*) סווג מחדש.

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
<u>17,062</u>	<u>9,547</u>
1,213	4,651
2,336	1,945
3,197	1,278
737	1,278
643	426
435	133
<u>8,561</u>	<u>9,711</u>
2,398	7,190
278	1,700
-	385
302	307
-	70
560	774
<u>3,538</u>	<u>10,426</u>
122,782	122,358
(2,132)	(5,100)
<u>120,650</u>	<u>117,258</u>

הוצאות מתחם תלפיות:

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

הוצאות מתחם הכניסה לעיר:

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

הוצאות בגין פרויקטים בשכונות:

מרכזים מסחריים
 תכנון שכונת נחלאות
 מוזיאון הטבע
 בית הנוער
 פיתוח והשבחת נכסים
 פרויקטים שונים שכונות

סה"כ הוצאות בגין פרויקטים

הפרשה לסיום פרויקטים

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

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

ב. הוצאות מצטברות בגין פרויקטים מיום הקמת החברה:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
58,999	108,297
38,321	38,763
24,840	25,740
7,507	24,607
18,314	18,314
18,064	18,064
17,915	17,915
17,500	17,500
17,320	17,320
16,786	16,786
15,323	15,323
14,898	14,898
13,533	13,533
12,631	12,631
12,348	12,348
11,136	11,136
11,055	11,055
3,133	10,567
10,506	10,506
10,088	10,088
9,925	9,925
9,427	9,455
9,321	9,321
9,278	9,968
8,695	8,695
8,265	8,265
7,166	7,798
7,592	7,592
7,005	7,549
7,077	7,474
6,727	6,727
6,621	6,621
6,425	6,425
6,275	6,275
6,232	6,232
6,205	6,205
6,030	6,030
6,017	6,017
5,296	5,296
5,294	5,294
5,071	5,071
4,934	4,934
4,908	4,908
4,591	4,617
4,063	4,063
3,897	3,897
3,738	3,738

הוצאות מצטברות מע"ר מרכז:

מתחם מנורה
פיתוח עסקי ומיציבים
מרחב ציבורי הלל ורחוב בן סירא
ז'ראר בכאר
מרחב ציבורי שלמה המלך
בית ספר אבן ספיר
מרחב ציבורי המלך ג'ורג'
מרחב ציבורי שמואל הנגיד
גגות השוק
מרחב ציבורי מחנה יהודה
מרחב ציבורי כיכר הדוידקה
מרחב ציבורי אגריפס עליאש
רחוב הנביאים
מרחב ציבורי אגריפס
מרחב ציבורי אבן ישראל
גן העצמאות תשתיות תרבות
מעונות בית אגרון
השכרת אופניים
מרחב ציבורי שלומציון
מרחב ציבורי חבצלת
מרחב ציבורי שמאי ביאנקיני
עיצוב חלונות ראוה וניקוי חזיתות
כיכר ציון
שצ"פ מוסררה
אגרון שלב ב'
שושן (חלק דרומי) וגדר בחשין
גרונברג
מרחב ציבורי גוש 50
בית לורנצו (הטנא)
מנשה בן ישראל וכיכר החתולות
מרחב ציבורי כיכר צה"ל
מרחב ציבורי בן שטח הסורג
מרחב ציבורי הסתדרות בן יהודה
מרחב ציבורי כורש
יועצים מע"ר כללי
גן משחקים בגן העצמאות
סלומון
מרחב ציבורי בצלאל שץ
בית קפה בגן העצמאות
מרחב ציבורי דוד המלך
מערכת טמ"ס
מחנה יהודה שוק א'
מרחב ציבורי כיכר ולירו
תאורה דקורטיבית ברחוב יפו
כיכר כי"ח
רחוב יעבץ
גן בלומפילד בדוד המלך

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

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	
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
<u>590,876</u>	<u>674,130</u>
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
<u>240,579</u>	<u>248,197</u>
16,801	16,801
3,095	3,165
125	1,228
9	304
3,911	4,247
<u>23,941</u>	<u>25,745</u>

הוצאות מצטברות מע"ר מרכז: (המשך)

דיור בר השגה בית העם
 מרחב ציבורי ינאי
 פלייס מקינג - מע"ר מרכז
 בתי שימוש ציבוריים
 בי"ס לצילום מוסררה
 משעול הגבורה – סובב פורטל ישראל
 תב"ע בי"ס הניסויי
 מיצגי אור במרכז העיר
 תיאטרון פרגוד
 פרויקטים שונים מע"ר מרכז

הוצאות מצטברות מע"ר צפון:

מרחב ציבורי מקור ברוך
 מרחב ציבורי זכרון משה
 מאה שערים
 הרב סלנט/ דבורה הנביאה
 מרחב ציבורי פתח תקווה
 כרם אברהם
 מרחב ציבורי מלכי ישראל
 שיקום שצ"פים
 אהליאב
 שצ"פ סוכות
 מרחב ציבורי רוממה
 מרחב ציבורי צפניה
 שוק הבוכרים
 שצ"פ פורים
 גדרה
 תוכנית אב מע"ר צפון
 פלייסמקינג
 שכונת הבוכרים
 רחוב הנביאים
 מאה שערים שלב ב
 מוסאיוף
 פרויקטים שונים מע"ר צפון

הוצאות מצטברות מע"ר מזרח:

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

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

ביאור 14 - הוצאות בגין פרויקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	
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 מתחם תלפיות:

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

18,094	20,039
9,445	9,445
6,139	7,417
4,143	4,569
1,485	1,618
1,213	5,864
4,111	5,389
44,630	54,341

הוצאות מצטברות מתחם הכניסה לעיר:

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

17,212	24,402
3,545	3,545
2,702	2,719
1,445	1,445
854	1,161
278	1,978
-	70
-	385
1,654	2,410
27,690	38,115

הוצאות מצטברות בגין שכונות:

מרכזים מסחריים
 דיור ציבורי
 פלייס מקינג כללי
 מגרש חניה עין כרם
 בית הנוער
 תכנון שכונת נחלאות
 פיתוח והשבחת נכסים
 מוזיאון הטבע
 פרויקטים שונים שכונות

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

סה"כ הוצאות בגין פרויקטים

הפרשה לסיום פרויקטים

עדן – חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ביאורים 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
<u>8,707</u>	<u>11,249</u>

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

ביאור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
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
<u>5,187</u>	<u>5,612</u>

שכר ונלוות
שירותים מקצועיים
שכירות, משרדיות ואחזקת משרד
השתלמויות
פחת
ביטוח
פרסום ושיווק
שונות
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)
<u>746</u>	<u>1,287</u>

ריבית על הלוואה
עמלות בנק ואחרות
הכנסות ריבית והצמדה

הוצאות המימון אינן כוללות הוצאות מימון שמהוונות לנכס בלתי מוחשי.

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

ביאור 18 - מיסים על ההכנסה

- א. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2020 ו-2021 הינו 23%.
- ב. כאמור בביאור 1ג, החברה נרשמה כמוסד ללא כוונת רווח לעניין חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1976 וחלות עליה הוראות סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה, החל מיום 1 בינואר 2018 קיבלה החברה אישור מרשות המיסים לסיווג פעילותה העסקית שמטרתה הקמת והפעלת חניונים כ"עוסק".
- ג. לחברה טרם הוצאה שומת מס סופית ממועד הקמת הפעילות העסקית.

ביאור 19 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

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

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,209	14,442
46	-
<u>14,255</u>	<u>14,442</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- הוצאות לשלם
החברה העירונית אריאל- ספק

5,716	2,131
750	1,015
5	-
<u>6,471</u>	<u>3,146</u>

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

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

הכנסות

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

סכומים ששוחררו מהגבלה ושימשו לפעילות – עירת ירושלים

קרן היטלים

53,063	14,713
--------	--------

עלות הפעילות

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

3,327	4,952
30,276	13,199
974	510
<u>34,577</u>	<u>18,661</u>

הנהלה וכלליות

עיריית ירושלים

80	64
----	----

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

ביאור 19 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

ג. שכר דירקטורים ומנכ"ל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
655	223

שכר מנכ"ל (*)

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

ביאור 20 - דיווח מגזרי

א. מגזרי הפעילות בחברה הינם:

- (1) פעילות המלכ"ר;
 (2) הפעילות העסקית חניונים (החל משנת 2018).

ב. דיווח ראשי:

סה"כ אלפי ש"ח	הפעילות העסקית אלפי ש"ח	פעילות המלכ"ר אלפי ש"ח
159,838	30,624	129,214
149,258	25,046	124,212
5,813	1,393	4,420
1,288	1,267	21
676	676	-
<u>2,803</u>	<u>2,242</u>	<u>561</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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

ליום 31 בדצמבר 2021

<u>218,861</u>	<u>106,486</u>	<u>112,375</u>
<u>144,557</u>	<u>97,562</u>	<u>46,995</u>

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

ביאור 21 - אירועים לאחר תאריך המאזן

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