



Barzily&Co.

Certified Public Accountants
ברזילי ושות', דואי חשבון

העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018



ירושלים: הר חוצבים, רח' הרטום 19, טל. 9777518, פקס 073-2366200, 02-6231340
תל אביב: מגדל שלום, 9 Ahad Ha'am st. 6525101, פקס 972-3-5176383, 03-5176392
חיפה: טירת הכרמל, רח' האתגר 5, 3903216, טל. 972-4-8200879, פקס 04-8200873

www.barzily.co.il



Barzily & Co.

Certified Public Accountants
ברזילי ושות', רואי חשבון

העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
3	מאזנים
4	דוחות על הפעילויות
5	דוח על השינויים בנכסים נטו
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-10	ביאורים לדוחות הכספיים





Barzily & Co.

Certified Public Accountants

ברזלי ושות', רואי חשבון

ירושלים, 19 במאי 2019

דוח רואה החשבון המבקר לחברי העמותה

של

העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)

ביקרנו את המאזנים המצורפים של העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר) (להלן - "העמותה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, את הדוחות על הפעילויות, את הדוח על השינויים בנכסים נטו ואת הדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הוועד המנהל וההנהלה של העמותה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הנהלת העמותה 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 המצב הכספי של העמותה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, את תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

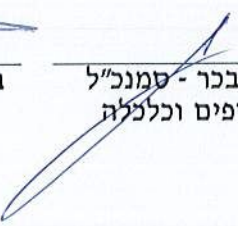
ברזלי ושות'
רואי - חשבון



העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)
מאזנים
(באלפי שקלים חדשים)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים	
2017	2018			
4,074	22,448			רכוש שוטף - מזומנים ושווי מזומנים עיריית ירושלים חייבים ויתרות חובה
54,940	55,130			
275	339			
59,289	77,917			
1,622	1,934	3		רכוש קבוע, נטו -
60,911	79,851			
התחייבויות ונכסים נטו				
54,895	73,454	4		התחייבויות שוטפות - ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות זכאים בגין פינוי נכסים
2,873	2,795	5		
65	65			
57,833	76,314			
550	657	6		התחייבויות לזמן ארוך - התחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד
נכסים נטו -				
נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה - לשימוש לפעילויות ששימשו לרכוש קבוע סה"כ נכסים, נטו				
906	946			
1,622	1,934			
2,528	2,880			
60,911	79,851			

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

 יעקב אסרתי - חבר ועד	 בני בן צבי - חבר ועד	 יקי בכר - סמנכ"ל כספים וכלכלה	19 במאי 2019
			תאריך החתימה על הדוחות הכספיים

העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)
דוחות על הפעילויות
(באלפי שקלים חדשים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
210,138	291,066	7	מחזור הפעילויות - הכנסות מפרויקט תוכנית אב לתחבורה
-----	-----		
44,288	93,782		עלות הפעילויות -
26,449	63,278		תכנון תכנית קו ירוק
53,686	53,232		תכנון תכנית קו כחול
55,205	36,108		תכנון מערך תחבורה ציבורית
11,596	12,727		תכנון תוכנית חומש להסעה המונית
2,246	12,669		שכר עבודה והוצאות נלוות
4,864	4,491		מערכת ניהול צי
2	3,706		קמפיין הסברה
2,084	1,096		תכנון וביצוע תשתיות בית חולים הדסה
994	723		סדרן / אופטמיזציה
258	230		פחת
348	- . -		השתלמויות
(202,020)	(282,042)		דמי פינוי
-----	-----		
8,118	9,024		הכנסות נטו מפעילויות
(8,622)	(8,672)	8	הוצאות הנהלה וכלליות
(504)	352		עודף (גרעון) לשנה
=====	=====		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)
דוח על השינויים בנכסים נטו
(באלפי שקלים חדשים)

נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה			
סה"כ	שימוש לרכוש קבוע	לשימוש לפעילויות	
3,032	2,346	686	יתרה ליום 1 בינואר 2017
			תוספות במהלך השנה -
			גרעון לשנה
(504)	- . -	(504)	גריעות במהלך השנה -
- . -	270	(270)	העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו לרכוש קבוע
- . -	(994)	994	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
2,528	1,622	906	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
			תוספות במהלך השנה -
352	- . -	352	עודף לשנה
			גריעות במהלך השנה -
- . -	1,035	(1,035)	העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו לרכוש קבוע
- . -	(723)	723	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
2,880	1,934	946	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)
דוחות על תזרימי המזומנים
(באלפי שקלים חדשים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
<u>(504)</u>	<u>352</u>	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת - עודף (גרעון) לשנה
<u>994</u>	<u>723</u>	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
<u>(260)</u>	<u>107</u>	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים: פחת גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעביד
<u>11,198</u>	<u>(254)</u>	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: קיטון (גידול) בעיריית ירושלים ובחייבים ויתרות חובה
<u>(8,620)</u>	<u>18,280</u>	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
<u>(300)</u>	<u>(78)</u>	קיטון בזכאים ויתרות זכות ובזכאים בגין פינוי נכסים
<u>2,508</u>	<u>19,130</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
<u>(270)</u>	<u>(756)</u>	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה - רכישת רכוש קבוע
<u>(270)</u>	<u>(756)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>2,238</u>	<u>18,374</u>	גידול במזומנים ושווי מזומנים
<u>1,836</u>	<u>4,074</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>4,074</u>	<u>22,448</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
<u>- . -</u>	<u>(279)</u>	פעילות שלא במזומן - רכישת רכוש קבוע

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2018
(באלפי שקלים חדשים)

1. כללי -

- א. המרכז לתכנון בערים היסטוריות - ירושלים (ע"ר) (להלן - "העמותה") נרשמה כעמותה רשומה לפי חוק העמותות התש"מ-1980 בשנת 1988.
- ב. בשנת 2002 שינתה העמותה את שמה ל- "העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים".
- ג. מטרתה העיקרית של העמותה הינן:
לעסוק בתכנון, עיצוב, פיתוח ושימור בערים היסטוריות בכלל ובירושלים בפרט.
לעסוק במחקר, בפרסום, בלימוד ובייעוץ בנושאים של תכנון, שימור, עיצוב ופיתוח בערים היסטוריות.
לקיים סדנאות, סמינריונים וכנסים.
- ד. פעילות העמותה מתחלקת לכמה תחומים:
- תוכנית אב לתחבורה -
עד לשנת 1994 פעלה תוכנית אב לתחבורה במסגרת עיריית ירושלים (להלן - "העירייה") כתת מחלקה במחלקת ההנדסה, ומשנת 1995 צורפה פעילותה לפעילות העמותה ע"י החלטה משותפת של הנהלת העירייה והנהלת העמותה. מטרת תוכנית אב לתחבורה הינה לעסוק בהכנת תוכניות אב לטווח ארוך למערכת התחבורה בירושלים.
- פרויקט הרכבת הקלה -
בשנת 1998 המליץ צוות תוכנית אב לתחבורה על תוכנית אב לתחבורה ציבורית בירושלים שבבסיסה תפעל רכבת קלה וזאת בתאום עם קווי אוטובוס. התוכנית אומצה ע"י ממשלת ישראל והעירייה.
- ביום 7 בדצמבר 1999 נחתם הסכם בין משרד התחבורה, משרד האוצר (להלן - "הממשלה") והעירייה בדבר מימון עבודות תשתית לסלילת נתיבי תחבורה ציבוריים (נתצי"ס) והקמת קו ראשון של רכבת קלה בירושלים (להלן - "הפרויקט"). בהסכם נקבע כי העירייה תבצע את הפרויקט, ושעור השתתפות הממשלה במימון הפרויקט יהיה בהתאם למרכיבי הפרויקט כלהלן:
- ביצוע נתצי"ס בירושלים - 95%, העתקת תשתיות - 95%, תכנון מערך תחבורה ציבורית - 95%, פינויים - 75%, שכר עבודה והוצאות משרדיות - 90%. מנהלת התחבורה הציבורית בירושלים, בה חברים נציגי הממשלה והעירייה מינתה את העמותה למהנדס הפרויקט. הוצאות העמותה בגין הפרויקט ימומנו ע"י הממשלה והעירייה, כאשר חלקה של הממשלה במימון הפרויקט מועבר לעמותה באמצעות העירייה.
- ביום 4 בנובמבר 2004 הסדירה מועצת העירייה את ההתקשרות השוטפת עם העמותה בהקשר לפרויקט, באמצעות חוזה ארוך טווח.
- הצוות עוסק בתכנון, קידום, פיקוח ובקרה של עבודות הקמה והתפעול של קווי הרכבת הקלה בירושלים כזרוע הארוכה מטעם משרד האוצר, משרד התחבורה ועיריית ירושלים.
- בשנים הקרובות יעסוק הצוות בהמשך התכנון והבקרה על עבודות ההנדסה האזרחית בפרויקט ה-JNET. בנוסף יעסוק הצוות בהמשך התכנון והקידום של המכרז הבינלאומי של ה-JNET מטעם מדינת ישראל. במקביל ממשיך הצוות במשימת התכנון המפורט של הקו הכחול וקידום התכנון המוקדם של הקו הסגול.
- כמו כן ממשיך הצוות לעסוק בתכנון קידום ועדכון תוכנית האב התחבורתית לירושלים כולל פיתוח המודל התחבורתי. וכן בתכנון וקידום יישום השינויים בקווי התח"צ הנדרשים במטרופולין ירושלים.
- ה. העמותה הוכרה כמוסד ציבורי על פי סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה.
- ו. לעמותה אישור ניהול תקין לשנת 2019.

העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2018
(באלפי שקלים חדשים)

2. עיקרי המדיניות החשבונאית -

- א. הדוחות הכספיים ערוכים בסכומים נומינליים על בסיס עלות היסטורית.
- ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות מספר 5 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, הקובע ומגדיר, בין היתר, כדלקמן:
 "נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה" -
 אותו חלק של הנכסים נטו של העמותה שלא מוטלת על השימוש בו כל הגבלה קבועה או זמנית שנקבעה על ידי תורמים.
 נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה מוצגים תוך הבחנה בין:
 - נכסים נטו לשימוש לפעילויות.
 - נכסים נטו ששימשו לרכוש קבוע.
- ג. מזומנים ושווי מזומנים -
 מזומנים ושווי מזומנים כוללים פקדונות בבנקים למשיכה מיידית וכן פקדונות לזמן קצוב שאינו עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה בהם ושלגביהם לא קיימת מגבלת שימוש.
- ד. הפרשה לחובות מסופקים -
 ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי לגבי חובות שלהערכת הנהלת העמותה גבייתם מוטלת בספק.
- ה. רכוש קבוע -
 רכוש קבוע מוצג על בסיס העלות ההיסטורית בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת "הקו הישר" בשיעורים שווים, על בסיס אומדן מקובל של אורך החיים השימושי של הנכסים.
- | | |
|------|--------------------|
| % | שיעורי הפחת: |
| 7-15 | רהוט וציוד |
| 20 | שיפורים במושכר |
| 33 | מחשבים וציוד היקפי |
- ו. הכרה בהכנסות והוצאות -
 הכנסות והוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.
- ז. ספקים והוצאות לשלם -
 ספקים והוצאות לשלם נרשמים בהתאם לסכומים שאושרו בידי חברת הבקרה ולא על פי הסכום בספרי הספק.
- ז. שימוש באומדנים -
 בעריכת הדוחות הכספיים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של הנכסים וההתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים ועל נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2018
(באלפי שקלים חדשים)

3. רכוש קבוע, נטו -

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2018				
סה"כ	סה"כ	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד	מחשבים וציוד היקפי	עלות
10,112	10,382	5,316	2,289	2,777	יתרה לתחילת השנה
270	1,035	393	39	603	תוספות במשך השנה
10,382	11,417	5,709	2,328	3,380	יתרה לסוף השנה
7,766	8,760	4,685	1,655	2,420	פחת שנצבר
994	723	283	137	303	יתרה לתחילת השנה
8,760	9,483	4,968	1,792	2,723	פחת השנה
1,622	1,934	741	536	657	יתרה לסוף השנה
					עלות מופחתת

4. ספקים ונותני שירותים -

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2018	
43,903	67,507	הוצאות לשלם
10,992	5,947	חשבוניות פתוחים
54,895	73,454	

5. זכאים ויתרות זכות -

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2018	
1,371	1,348	עתודה לחופשה
1,420	1,279	עובדים ומוסדות
47	161	המחאות לפרעון
35	7	הכנסות מראש
2,873	2,795	

6. התחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד -

התחייבות העמותה לתשלום פיצויי פיטורין לעובדיה מכוסה הן על ידי ההפרשה המוצגת במאזן והן על ידי תשלומים שוטפים לפוליסות ביטוח. הסכומים שנצברים בפוליסות הביטוח לא נכללים בדוחות הכספיים מאחר שהם אינם בשליטת העמותה.

7. הכנסות מפריקט תוכנית אב לתחבורה -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	
209,948	290,865	מעיריית ירושלים וממשרד התחבורה
190	201	מאחרים
210,138	291,066	

העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

8. הוצאות הנהלה וכלליות -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
2,627	2,519	שכר עבודה והוצאות נלוות
2,436	2,319	משרדיות ואחזקת משרד
1,648	1,766	דמי שכירות וארנונה
784	1,008	שירותים מקצועיים
273	281	אחזקת רכב ונסיעות
234	257	ביטוח
353	255	פרסום, השתלמויות ושונות
138	140	דואר, טלפון ותקשורת
119	119	כיבודים, מתנות ושונות
10	8	בנקאות
<u>8,622</u>	<u>8,672</u>	

9. יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים -

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
<u>54,940</u>	<u>55,130</u>	יתרות עם צדדים קשורים - עיריית ירושלים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
<u>209,948</u>	<u>290,865</u>	עסקאות עם צדדים קשורים - הכנסות מעיריית ירושלים וממשרד התחבורה

10. תביעות משפטיות -

א. בשנת 2014 הוגשו כנגד העמותה, סיטיפס בע"מ, מדינת ישראל ועיריית ירושלים תביעות על ידי סוחרים ממרכז העיר על סך כ- 35 מליון ש"ח, בגין נזקים, שלטענתם, נגרמו להם בשל הקמת הרכבת הקלה. בדצמבר 2016 התקיים קדם משפט במסגרתו הוחלט כי התובעים יגישו תצהירים מטעמם וכי לאחר הגשתם יתקיים קדם משפט נוסף לגבי המשך ההליכים בתיק. נכון למרץ 2019, הצדדים הגישו תצהירים ונקבעו מועדי הוכחות החל מאוקטובר 2019. להערכת יועציה המשפטיים של העמותה, לאור העובדה כי טרם הוכנו חוות דעת נגדיות, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ב. בשנת 2010 הוגשה כנגד העמותה, סיטיפס בע"מ, מדינת ישראל ועיריית ירושלים תביעה על ידי סוחרים ממרכז העיר בסך כולל של כ- 5 מליון ש"ח. בשל הפסדים אשר לטענתם נגרמו להם בשל העבודות על הרכבת הקלה. בפברואר 2012 התקיים קדם משפט במסגרתו הוחלט כי התובענה תופסק עד לסיום הליכי הבוררות בין המדינה לחברת סיטיפס. בדצמבר 2017 הגישו התובעים במסגרת הליך חדש בקשה למתן צווים לעיון במסמכי הליכי הבוררות. באוקטובר 2018 קבע בית המשפט כי לשם חידוש התובענה, על התובעים להגיש כתב תביעה מטעמם. הצדדים הגישו כתבי הגנה ובקשה לסילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות. קדם משפט נקבע ליוני 2019. להערכת יועציה המשפטיים של העמותה לאור העובדה כי ההליך נמצא בשלבים מקדמיים קשה להעריך את סיכויי התביעה.

11. ערבויות -

ערבויות ביצוע לטובת צד ג' בסך של 8 אלפי ש"ח ניתנו ע"י בנק עבור העמותה.