



Barzily & Co.

Certified Public Accountants
ברזילי ושות', דואי חשבון

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

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017



ירושלים: הר חוצבים, רח' הרטום 19, 9777518 טל. 972-732366200 פקס. 972-2-6231340 02-6231340 פקס. 073-2366200 טל. 9777518, 19 הרטום רח' חוצבים, הר חוצבים, ירושלים: 9777518
תל אביב: Migdal Shalom, 9 Ahad Ha'am st. 6525101 Tel. 972-3-5176383 Fax. 972-3-5176392 03-5176392 פקס. 03-5176392 טל. 6525101, Migdal Shalom, 9 Ahad Ha'am st. תל אביב: 6525101
חיפה: טירת הכרמל, רח' האתגר 5, 3903216 טל. 972-4-8200879 פקס. 972-4-8200873 04-8200873 פקס. 04-8200873 טל. 3903216, רח' האתגר 5, חיפה: 3903216

www.barzily.co.il



Barzily & Co.

Certified Public Accountants
ברזלי ושות', רואי חשבון

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

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017

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
7-11	ביאורים לדוחות הכספיים





Barzily & Co.

Certified Public Accountants
ברזלי ושות', רואי חשבון

ירושלים, 15 במאי 2018

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 2017 ו-2016, 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 הועד המנהל וההנהלה של העמותה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, 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 שישומו 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 2017 ו-2016, 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




ירושלים: הר חוצבים, רח' הרטום 19, 9777518 טל. 073-2366200 פקס 02-8231340 073-2366200
Tel-Aviv: Migdal Shalom, 9 Ahad Ha'am st. 6525101 Tel. 972-3-5176383 Fax. 972-3-5176392 03-5176392
Haifa: Tirat Hacarmel, 5 Haetgar st. 3903216 Tel. 972-4-8200879 Fax. 972-4-8200873 04-8200873

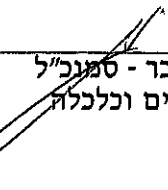
העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)
מאזנים
(באלפי שקלים חדשים)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2016	2017		
1,836	4,074		רכוש שוטף -
66,188	54,940		מזומנים ושווי מזומנים
225	275		עיריית ירושלים
68,249	59,289		חייבים ויתרות חובה
2,346	1,622	3	רכוש קבוע, נטו -
70,595	60,911		
התחייבויות ונכסים נטו			
63,515	54,895	4	התחייבויות שוטפות -
2,880	2,873	5	ספקים ונותני שירותים
358	65		זכאים ויתרות זכות
66,753	57,833		זכאים בגין פינוי נכסים
810	550	6	התחייבויות לזמן ארוך -
			התחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד
686	906		נכסים נטו -
2,346	1,622		נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה -
3,032	2,528		לשימוש לפעילויות
70,595	60,911		ששימשו לרכוש קבוע
			סה"כ נכסים נטו

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.


 יעקב אפנתי - חבר ועד


 בני בן צבי - חבר ועד


 יקי בכר - סמנכ"ל
 כספים וכלכלה

15 במאי 2018
 תאריך החתימה על הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
* 2016	2017	ביאור
191,116	210,138	7
מחזור הפעילויות - הכנסות מפרויקט תוכנית אב לתחבורה		
עלות הפעילויות -		
73,423	55,205	תכנון תוכנית חומש להסעה המונית
51,581	53,686	תכנון מערך תחבורה ציבורית
20,596	44,288	תכנון תוכנית קו ירוק
10,323	26,449	תכנון תוכנית קו כחול
11,979	11,596	שכר עבודה והוצאות גלות
3,640	4,864	קמפיין הסברה
7,549	2,246	מערכת ניהול צי
1,792	2,084	סדרן / אופטמיזציה
1,221	994	פחת
76	348	דמי פינוי
400	258	השתלמויות
1,084	2	תכנון וביצוע תשתיות בית חולים הדסה
(183,664)	(202,020)	
7,452	8,118	הכנסות נטו מפעילויות
(8,128)	(8,622)	8 הוצאות הנהלה וכלליות
(676)	(504)	הוצאות נטו לפני הוצאות אחרות
189	- . -	10 הכנסות אחרות
(487)	(504)	הוצאות נטו לשנה לפני הוצאות בית המודל
(228)	- . -	12 גרעון לשנה של בית המודל
(715)	(504)	גרעון לשנה

* מוין מחדש.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סה"כ	נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה		
	שימוש לרכוש קבוע	לשימוש לפעילויות	
3,747	3,007	740	יתרה ליום 1 בינואר 2016
			תוספות במהלך השנה -
(715)	- . -	(715)	גרעון לשנה
			גריעות במהלך השנה -
- . -	560	(560)	העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו לרכוש קבוע
- . -	(1,221)	1,221	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
3,032	2,346	686	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
			תוספות במהלך השנה -
(504)	- . -	(504)	גרעון לשנה
			גריעות במהלך השנה -
- . -	270	(270)	העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו לרכוש קבוע
- . -	(994)	994	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
<u>2,528</u>	<u>1,622</u>	<u>906</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

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		
2016	2017	
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת-
(715)	(504)	גרעון לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת: הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
1,221	994	פחת
100	(260)	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעביד
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(47,541)	11,198	קיטון (גידול) בעיריית ירושלים ובחייבים ויתרות חובה
228	- -	קיטון בעודף נכסים על התחייבויות של בית המודל
39,090	(8,620)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(37)	(300)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות ובזכאים בגין פיגוי נכסים
<u>(7,654)</u>	<u>2,508</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה-
358	- -	תמורה ממימוש ניירות ערך
(560)	(270)	רכישת רכוש קבוע
<u>(202)</u>	<u>(270)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(7,856)	2,238	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
9,692	1,836	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>1,836</u>	<u>4,074</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
(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. השינוי האחרון בתקנון העמותה נעשה בשנת 2002.
- ד. 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.
- ה. 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 עפ"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"ם) 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"ם 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 של עבודות הארכת הקו האדום הראשון לכיוון הדסה, נווה יעקב וגבעת רם. בנוסף יעסוק הצוות בהמשך התכנון והקידום של המכרז הבינלאומי של הקו הירוק 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.
- ו. העמותה הוכרה כמוסד ציבורי על פי סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה.
- ז. לעמותה אישור ניהול תקין לשנת 2018.

**העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
(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: | % |
|--------------------|------|
| הוט וציוד | 7-15 |
| שיפורים במושכר | 20 |
| מחשבים וציוד היקפי | 33 |
- 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, 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 2017
(באלפי שקלים חדשים)

ליום 31 בדצמבר * 2016		ליום 31 בדצמבר 2017			מחשבים וציוד היקפי	עלות
סה"כ	סה"כ	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד	עלות		
9,552	10,112	5,316	2,255	2,541	יתרה לתחילת השנה	
560	270	- . -	34	236	תוספות במשך השנה	
<u>10,112</u>	<u>10,382</u>	<u>5,316</u>	<u>2,289</u>	<u>2,777</u>	יתרה לסוף השנה	
6,545	7,766	4,107	1,506	2,153	פחת שנצבר	
1,221	994	578	149	267	יתרה לתחילת השנה	
<u>7,766</u>	<u>8,760</u>	<u>4,685</u>	<u>1,655</u>	<u>2,420</u>	פחת השנה	
<u>2,346</u>	<u>1,622</u>	<u>631</u>	<u>634</u>	<u>357</u>	יתרה לסוף השנה	
					עלות מופחתת	

* מוין מחדש.

ליום 31 בדצמבר		ספקים ונותני שירותים -
2016	2017	
49,872	43,903	הוצאות לשלם
13,643	10,992	חשבונות פתוחים
<u>63,515</u>	<u>54,895</u>	

ליום 31 בדצמבר		זכאים ויתרות זכות -
2016	2017	
1,202	1,420	עובדים ומוסדות
1,240	1,371	עתודה לחופשה
10	47	המחאות לפרעון
17	35	הכנסות מראש
411	- . -	הפרשה לתביעות משפטיות (ראה ביאור 10)
<u>2,880</u>	<u>2,873</u>	

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 מפרויקט תוכנית אב לתחבורה -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		מעיריית ירושלים וממשרד התחבורה מאחרים
2016	2017	
190,860	209,948	
256	190	
<u>191,116</u>	<u>210,138</u>	

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

8. הוצאות הנהלה וכלליות -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
2,388	2,627	שכר עבודה והוצאות נלוות
2,193	2,436	משרדיות ואחזקת משרד
1,633	1,648	דמי שכירות וארנונה
641	784	שירותים מקצועיים
341	353	פרסום, השתלמויות ושונוות
311	273	אחזקת רכב ונסיעות
230	234	ביטוח
208	119	כיבודים, מתנות ושונוות
175	138	דואר, טלפון ותקשורת
8	10	בנקאות
<u>8,128</u>	<u>8,622</u>	

9. יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים -

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
66,188	54,940	יתרות עם צדדים קשורים - עיריית ירושלים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
190,860	209,948	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 ליום 5 במרץ 2018 התובעים הגישו תצהיר מטעמם. להערכת יועציה המשפטיים של העמותה, לאור העובדה כי טרם הוכנו חוות דעת נגדיות, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ב. באפריל 2015 הוגשה כנגד העמותה תביעה על ידי יועצת ויועץ לשעבר של העמותה על סך 482 אלפי ש"ח ו- 721 אלפי ש"ח, בהתאמה, בגין זכויות סוציאליות. התביעה הסתיימה בפשרה בשנת 2017 בסך של 403 אלפי ש"ח.

ג. בשנת 2010 הוגשה כנגד העמותה 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. התובעים טרם הגישו כתב תביעה. להערכת יועציה המשפטיים של העמותה לאור העובדה כי ההליך נמצא בשלבים מקדמיים קשה להעריך את סיכויי התביעה.

העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני ירושלים (ע"ר)
ביאורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2017
(באלפי שקלים חדשים)

11. ערבויות -

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

12. פעילות בית המודל -

בעבר הפעילה העמותה את חטיבת בית המודל העוסקת בפיתוח ובקרה על בניית מודל העיר ירושלים, תחזוקתו ופיתוחו. המודל היה בבעלות העירייה. בעקבות הודעת העירייה לעמותה על אי חידוש ההתקשרות בגין בית המודל, החליט הוועד המנהל של העמותה על סיום פעילות חטיבת בית המודל במסגרת העמותה החל מיום 31 בדצמבר 2012. כמו כן, באפריל 2013 הועד המנהל אישר את סיום העסקת עובדי בית המודל וכן את העברת כל הציוד הנותר בחטיבת בית המודל לידי עיריית ירושלים ללא תמורה. בשנת 2016 הועברה יתרת הכספים בגין פעילות בית המודל לעיריית ירושלים וחשבון הבנק של בית המודל נסגר.