

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2009

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2009

<u>עמוד</u>	<u>ה ת ו כ ן</u>
2	1. דוח רואי החשבון המבקרים.
3-4	2. הצהרת יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה
5-6	3. מאזנים.
7	4. דוחות רווח והפסד.
8	5. דוחות על השינויים בהון העצמי.
9-10	6. דוחות על תזרימי המזומנים.
11-45	7. ביאורים לדוחות הכספיים.



Haim Bendahan, C.P.A. (Isr.)
Michel Samuel, C.P.A. (Isr.)
David Maman, C.P.A. (Isr.)
David Bendahan, C.P.A. (Isr.)

חיים בן דהן - רו"ח
מישל סמואל - רו"ח
דוד ממן - רו"ח
דוד בן דהן - רו"ח



דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2009 ו- 2008 ואת דוחות רווח והפסד, דוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים של החברה לכל אחת מהשנים 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), התשלי"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 מידגמית 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 הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכיל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2009 ו- 2008 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ואת תזרימי המזומנים שלה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP). כמו כן, לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם להוראות שניתנו בחוזרי רשות החברות הממשלתיות כמפורט בביאור 3 לדוחות הכספיים.

כמוסבר בביאור 2.א. לדוחות הכספיים, הדוחות הכספיים הנ"ל מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, הרינו להפנות את תשומת הלב לביאור 1.1 בדבר החלטת הממשלה מיום 15.7.2010 בדבר פירוק החברה מרצון עם הצהרת כושר פרעון ולביאורים 12, 17, 22 ו- 26 בענין התחייבות החברה לחשב הכללי - האוצר וחילוקי הוצעות בין הצדדים.

בן דהן, סמואל, ממן ושות'
רואי חשבון

ירושלים, כ"ח באב תשי"ע
8 באוגוסט 2010

תוספת
(תקנה 2)
דוח נוסף

על פי תקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנוסחו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) תשס"ו-2005

אני, הרב דוד שמחון – יו"ר הדירקטוריון – מצהיר

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודו"ח הדירקטוריון של פרוות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ לשנת 2009 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדו"ח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות, בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת הכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר.
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה פנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.


חתימה

8/8/2010
תאריך

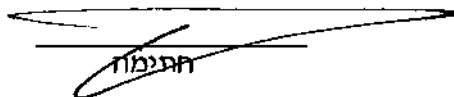
תוספת
(תקנה 2)
דוח נוסף

על פי תקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים דוח הדירקטוריון) תשס"ו-2005

אני, גלעד בר-אדון מנכ"ל החברה – מצהיר

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודו"ח הדירקטוריון של פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ לשנת 2009 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדו"ח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות, בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים אלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט מהלך תקופת הכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, זאת בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר.
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים באופן סביר להשפיע על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה פנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.


חתימה

8/8/2010
תאריך

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ


מאזנים


<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2008</u>	<u>2009</u>		
אלפי ש"ח			
			<u>רכוש שוטף</u>
6,763	5,141	4	מזומנים ושווי מזומנים
121,443	134,044	5	ניירות ערך סחירים ופקדונות
<u>1,929</u>	<u>3,506</u>	6	חייבים ויתרות חובה
130,135	142,691		

			<u>השקעות</u>
3,535	4,739	7	השקעות לזמן ארוך
<u>16,059</u>	<u>15,574</u>	8	דירות להשכרה
19,594	20,313		

			<u>רכוש קבוע</u>
<u>1,352</u>	<u>1,288</u>	9	בניכוי פחת שנצבר
151,081	164,292		
=====			


 מר ראובן מרוזכי
 דירקטור


 מר גלעד בר - אדון
 מנכ"ל


 מר דוד שמוח
 יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 8 באוגוסט 2010

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ
מאזנים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2008	2009		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
695	590	10	ספקים ונותני שרותים
204	223	11	עתודות לזמן קצר
(*) 65,222	70,115	12	בעל מניות – מדינת ישראל
(*) <u>1,895</u>	<u>1,172</u>	13	זכאים ויתרות זכות
68,016	72,100		
-----	-----		
התחייבויות לזמן ארוך			
1,208	1,168	14	פקדונות דיירים
100	100	15	עתודה לרישום דירות
6,569	5,987	16	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד
<u>41,529</u>	<u>42,607</u>	17	בעל מניות – מדינת ישראל
49,406	49,862		
-----	-----		
-	-	18	התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות
-----	-----		
הון עצמי			
55,312	55,312	19	הון המניות
20,571	20,571		קרן הון
(42,224)	(33,553)		יתרת הפסד
<u>33,659</u>	<u>42,330</u>		
-----	-----		
151,081	164,292		
=====	=====		

(*) סווג מחדש.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

דוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום			ביאור
2007	2008	2009	
31 בדצמבר			
אלפי ש"ח			
<u>הכנסות</u>			
2,586	2,708	2,745	.א.21 הכנסות מדירות להשכרה
5,391	3,050	3,644	.ב.21 הכנסות מניהול דיור מוגן לקשישים
<u>1,628</u>	<u>1,931</u>	<u>1,445</u>	.ג.21 הכנסות מפעולות אחרות
9,605	7,689	7,834	
-----	-----	-----	
<u>עלויות והוצאות:</u>			
2,633	2,511	2,051	.ד.21 הוצאות אחזקת דירות להשכרה ופעולות אחרות
5,592	3,392	3,205	.ה.21 הוצאות ניהול דיור מוגן לקשישים
<u>5,460</u>	<u>4,409</u>	<u>3,887</u>	.ו.21 הוצאות הנהלה וכלליות
13,685	10,312	9,143	
-----	-----	-----	
(4,080)	(2,623)	(1,309)	הפסד תפעולי לפני מימון ואחרות
1,838	(5,445)	9,904	.ז.21 הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>586</u>	<u>3,621</u>	<u>76</u>	22 הכנסות אחרות
(1,656)	(4,447)	8,671	רווח (הפסד) לשנה
=====	=====	=====	

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת הפסד אלפי ₪</u>	<u>קרן הון (*)</u>	<u>הון מניות</u>	
39,762	(36,121)	20,571	55,312	יתרה ליום 1 בינואר 2007
<u>(1,656)</u>	<u>(1,656)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הפסד לשנת 2007
38,106	(37,777)	20,571	55,312	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007
<u>(4,447)</u>	<u>(4,447)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הפסד לשנת 2008
33,659	(42,224)	20,571	55,312	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
<u>8,671</u>	<u>8,671</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח לשנת 2009
42,330	(33,553)	20,571	55,312	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
=====	=====	=====	=====	

(*) באשר לקרן ההון ראה ביאור 17.ב.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

(1,656)	(4,447)	8,671	רווח (הפסד) לשנה
<u>4,145</u>	<u>6,025</u>	<u>(7,486)</u>	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
<u>2,489</u>	<u>1,578</u>	<u>1,185</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(47)	(21)	(236)	רכישת רכוש קבוע והשקעות בפרוייקטים
<u>(1,373)</u>	<u>2,808</u>	<u>(2,417)</u>	מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים ופקדונות, נטו
<u>(1,420)</u>	<u>2,787</u>	<u>(2,653)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה (ששימשו לפעילות השקעה)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

(83)	(4,242)	(91)	ירידה ביתרת בעלי מניות - נספח ב'
<u>(106)</u>	<u>(34)</u>	<u>(63)</u>	ירידה בפקדונות מדיירים
<u>(189)</u>	<u>(4,276)</u>	<u>(154)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
880	89	(1,622)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>5,794</u>	<u>6,674</u>	<u>6,763</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>6,674</u>	<u>6,763</u>	<u>5,141</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח		

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

60	37	28	פחת דירות להשכרה
(60)	(37)	(28)	השתתפות הממשלה בגובה פחת דירות להשכרה
138	109	89	פחת והפחתות
514	(383)	(582)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד ובשל ירידה בהפרשה לימי מחלה
(5)	(1)	-	ירידה בעתודות לזמן ארוך
(1,048)	5,282	(10,582)	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים
4,200	4,577	5,071	ריבית בגין חוב לממשלה
959	(2,999)	722	תאום יתרות שונות
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(422)	(199)	(1,366)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(924)	53	(105)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(60)	75	(10)	עלייה (ירידה) בעתודות לזמן קצר
793	(489)	(723)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>4,145</u>	<u>6,025</u>	<u>(7,486)</u>	
=====	=====	=====	

נספח ב' - ירידה ביתרת בעלי מניות

952	446	170	גידול בחוב לממשלה בגין מכירת דירות מבצע, נטו (*)
<u>(1,035)</u>	<u>(4,688)</u>	<u>(261)</u>	קיטון בגין פעילות בהוסטלים
<u>(83)</u>	<u>(4,242)</u>	<u>(91)</u>	
=====	=====	=====	

(*) כולל קיזוז חוב ממשלה לחברה בגין עמלות ניהול ושונות.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 1 - כללי

א. החברה נוסדה בשנת 1961 על ידי ממשלת ישראל ועיריית ירושלים. החברה עוסקת בטיפול בדיור לזכאים ודיור סוציאלי, השכרת דירות למגורים של דירות שבבעלות החברה ובבעלות מדינת ישראל ואחזקתן, הפעלת פרויקטים לשיקום שכונות ו"פינוי בינוי" באזור ירושלים, וכן בניהול מעונות לדיור מוגן לקשישים ברחבי הארץ.

ב. מספר החברה ברשם החברות הינו: 520024175.

ג. הגדרות

החברה - "פרזות" חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ.

בעלי מניות - מדינת ישראל ועיריית ירושלים.
בעלי עניין - משרד הממשלה ועיריית ירושלים.
משרד הבינוי והשיכון - משהב"ש.

ד. החברה הינה חברה ממשלתית הכפופה לחוק החברות הממשלתיות, התש"ל"ה - 1975, לתקנות שהותקנו על פיו, ולהוראות חוזרי רשות החברות הממשלתיות הגוף המפקח, מטעם המדינה, על חברות ממשלתיות.

ה. בשנת 1998 חוקקה הכנסת שני חוקים להם השלכה מהותית על פעילות החברה:

1. חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי התשנ"ח - 1998, חוק שאושר בכנסת ביולי 1998. החוק קבע מספר כללים בנוגע לדירות ציבוריות (דירות שהן בבעלות או בניהולה של חברה לדיור ציבורי) שהעיקריות שבהן הינן:

א. הגדרת דייר ממשיד וקביעת זכויותיו.

ב. חובות החברה הציבורית בנוגע לביצוע תיקונים בדירות על פי מפרט שיקבע משרד הבינוי והשיכון.

ג. מתן מענה לפניית הדיירים תוך פרקי זמן מוגבלים.

שר הבינוי והשיכון קבע תקנות על פי החוק הנ"ל המפרט והמגדיר פגם או ליקוי בדירה המחייב את החברה הציבורית בביצוע תיקונים.

2. חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) התשנ"ח - 1998, חוק שאושר בכנסת באוקטובר 1998.

החוק קובע את זכויותיו של זכאי (מי שמתגורר בדירה ציבורית תקופה של חמש שנים לפחות) לרכוש את הדירה בה התגורר בהנחה של עד 85% משווייה ממוכר מרצון לקונה מרצון על פי קביעת השמאי הממשלתי ובהתקיים מספר תנאים שהעיקרי שבהם הוא מספר השנים בו התגורר הדייר בדירה ציבורית.

ביצוע החוק נדחה מידי שנה בחוק הסדרים ולפיכך החליטה הממשלה במהלך שנת 1999 למכור את הדירות לדיירי השיכון הציבורי בהנחות ניכרות (מבצע שכונה - הבית שלי).

במהלך השנים 2000-2008 יצאה הממשלה במבצעים של "קנה ביתך" ו-"כאן ביתי", במסגרתם הוצע לדיירי השיכון לרכוש דירותיהם בהנחות ניכרות.

באוגוסט 2008 הכריז משרד הבינוי והשיכון על מבצע חדש למכירת דירות השיכון הציבורי - מבצע "דירה משלי" במסגרת המבצע זה יינתנו הנחות לדיירים המתגוררים לפחות חמש שנים בדירה בכל היישובים. תקרת ההנחה המירבית היא עד 85% באזור עדיפות לאומית ו- 80% ביישובים אחרים. המבצע יימשך עד 31.12.2010.

בשנת הדוח נרכשו 23 דירות ע"י זכאים (שנה קודמת 48), 9 דירות רכשו החברה (שנה קודמת - 17) ו- 14 דירות רכשו מינהלי (שנה קודמת - 31).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 1 - כללי - המשך

1. בספטמבר 2003 התקבלו החלטות ממשלה הנוגעות לנושא הדיור הציבורי. בין היתר, בחינת נושא איחוד פעילות החברות לדיור הציבורי או הפרדתן ע"י צוות בין משרדי שהוקם לבדיקת הנושא.

בחודש פברואר 2004 התמנה הצוות הבין-משרדי על ידי שר האוצר ושר הבינוי והשיכון, בהתאם להחלטת הממשלה מספטמבר 2003, והגיש את המלצותיו בחודש פברואר 2005.

המלצות הצוות הן, בשלב ראשון לאפשר את המשך קיומם של החברות וכתנאי להמשך פעילותם, דרישה להעברת כל הכספים שנצברו בחברה לממשלה, שינוי אופן ההתקשרות בנושא ניהול דירות, והכנת תוכנית הבראה. חברות שלא יבצעו את הנדרש בשלב ראשון, הממשלה תפעל לפירוקה.

החברה הקימה צוות לניהול המו"מ מול משהב"ש כאשר המו"מ הופסק באופן חד-צדדי ע"י משהב"ש ורשות החברות, במקביל החברה ביצעה תוכנית התייעלות מקיפה אשר כללה צמצום בכ"א וקיצוץ בעלויות.

חברה שלא תבצע את הנדרש בשלב הראשון, תפורק והממשלה תעביר את נכסיה לניהול באמצעות חברה ממשלתית אחרת.

במאי 2009 התקבלה החלטת הממשלה מס' 190 (במסגרת חוק ההסדרים) בנוגע לחברה. בהחלטה הטילה הממשלה על רשות החברות הממשלתיות (להלן: "הרשות") להגיש לוועדת השרים לענייני חברה וכלכלה הצעת החלטה לפירוק החברה מרצון (למיטב ידיעתה של החברה בניגוד לעמדתם של בעלי המניות).

בחודש ספטמבר 2009 התכנס קבינט הכלכלי - חברתי ובין היתר לדון בנושא של הצעת פירוק החברה. לאור התנגדות של רוב הקבינט ההצעה הוסרה מסדר יום של הקבינט.

ביום 15 ביולי 2010 החליטה הממשלה, ושוב, כחלק מההחלטה על חוק ההסדרים (כפי שכתוב בהצעת ההחלטה - בהמשך להחלטה 190 הנ"ל), להביא בהתאם לסעיף 14 (א) (1) ו-2 לחוק החברות הממשלתיות, לפירוק החברה, בדרך של פירוק מרצון, עם הצהרת כושר פרעון כדלקמן:

- להסמיך את רשות החברות הממשלתיות לפעול לכינוסה של האסיפה הכללית של החברה לשם קבלת החלטה בדבר פירוק החברה, בהסכמת עיריית ירושלים כנדרש במסמכי ההתאגדות של החברה, ומינוי מפרק לחברה אשר יפעל בכפוף לכל דין ובתיאום עם רשות החברות הממשלתיות בהתאם ליעדים הבאים:

1. חתימת הסכם בין עיריית ירושלים ובין המדינה בדבר העברת ניהול הדיור הציבורי וכל הקשור בכך וניהול הדיור המוגן וכל הקשור בכך לאחריות חברת עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: עמידר) או עמיגור ניהול נכסים בע"מ (להלן: עמיגור).

2. חתימת הסכם ניהול, בין המדינה, מצד אחד, לבין עמידר או עמיגור מצד שני, בכפוף לכל דין, שעניינו ניהול הדיור הציבורי וכל הקשור בכך וניהול הדיור המוגן וכל הקשור בכך באמצעות עמידר או עמיגור (להלן: הפעילות). ההסכם יכלול, בין היתר, הוראות אשר יבטיחו את השירות אשר תעניק עמידר או עמיגור לתושבי ירושלים הזכאים לדיור ציבורי ואת רמתו. מועד העברת הפעילות ייקבע בהסכם האמור.

3. סיום תפקידה של החברה באכלוס יחידות הדיור הציבורי בירושלים והעברתו לידי משרד הבינוי והשיכון (להלן: תפקיד האכלוס).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 1 - כללי - המשך

ו. המשך

4. העברת הפעילות לעמידר או עמיגור והעברת תפקיד האכלוס למשרד הבינוי והשיכון כאמור בהחלטה זו ייעשו כך ששניהם יושלמו בעת ובעונה אחת במועד אחד.
 5. העברת ומכירת כל נכסיה וזכויותיה מאיזה סוג או מין שהוא של החברה ולתשלום חובותיה, כפי שתקבע ותורה למפרק, מעת לעת, האסיפה כללית של החברה.
 6. העברת עודפי הפירוק, ככל שיהיו, בהתאם למפורט בהחלטה זו.
- ז. בהתאם להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה, קבלת החלטת פירוק החברה מרצון, מותנית ותלויה, בהסכמת עיריית ירושלים.
- בתאריך 23.6.2010, כתבה עיריית ירושלים אל מנהל רשות החברות, כי היא חוזרת על מדיניות ראש העיר, במכתבו מתאריך 17.5.09, לפיה, אין לפרק את פרזות באופן חד צדדי.
- ח. החברה עתרה כנגד ההחלטה בבג"ץ 5279/10, אשר עיקריו הם:
1. הצעת ההחלטה החדשה לפרק את החברה, נוגדת את החלטה 190, אשר קבעה, כי שאלת פירוקה של העותרת, יוכרע על יד הקבינט החברתי-כלכלי;
 2. אין לפרק את החברה, בטרם יוקם צוות משותף לרשות החברות ולעיריית ירושלים, לבחינת נתונים, ודיון בחלופות. בהתאם למכתב של העירייה;
 3. אין לדון בפירוק החברה, מבלי שתונח בפני הממשלה, במצורף וכחלק מהצעת ההחלטה, קודם לדיון בהצעה, תשתית נתונים מעודכנת. חלף מסד הנתונים הבלתי מעודכן, זה אשר משנת 2008, אותו הניחה רשות החברות בפני הממשלה;
 4. ההחלטה לפרק את החברה, חורגת ממתחם הסבירות, ונגועה בשיקולים זרים;
 5. אין לדון בפירוק החברה, הואיל וטרם התקיימה התייעצות אמת עם דירקטוריון החברה, וזאת בניגוד להוראת הסעיף 14 (ב) מחוק החברות הממשלתיות;
 6. אין לדון בפירוק החברה, הואיל ואף אחת מעילות הפירוק אשר על פי הוראת סעיף 14 מחוק החברות הממשלתיות אינה מתקיימת;
 7. אין לדון בפירוק החברה, בטרם תתקבל הכרעת בג"ץ, בשאלת חוקיות החלטת ממשלה מס' 190, בעתירה התלויה ועומדת בעניין זה (4295/09).
- התיק נקבע לדיון לתאריך 09.03.2011.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח עיקריים

הדוחות הכספיים נערכו לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הם כדלקמן:

א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים

1. החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת למדד המחירים לצרכן הסכומים המותאמים, כאמור, שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2003 שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר, 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בערכים נומינליים.
2. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12 בדבר "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים" הופסקה ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה ביום 31 בדצמבר, 2003, והחל מאותו מועד החברה החלה לדווח בסכומים מדווחים.
3. סכומי הנכסים הלא-כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
4. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.
5. תמצית הנתונים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס ניתנת בביאור 27.

ב. דוחות כספיים בסכומים מדווחים

1. הגדרות

- סכום מותאם** - סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003 בהתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-36 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- סכום מדווח** - סכום מותאם למועד המעבר (31 בדצמבר, 2003) בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.

2. מאזן

1. פריטים לא כספיים מוצגים בסכומים מדווחים.
2. פריטים כספיים מוצגים במאזן בערכים נומינליים לתאריך המאזן.

3. דוחות רווח והפסד

1. הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא - כספיים נגזרות מהתנועה בין סכום מדווח ביתרת פתיחה לבין סכום מדווח ביתרת סגירה.
2. יתר מרכיבי דוח רווח והפסד מוצגים בערכים נומינליים.

ג. מזומנים ושווי מזומנים

כשווי מזומנים נחשבות השקעות בבנקים בעלות נזילות גבוהה, אשר זמן פרעונן המקורי אינו עולה על 3 חודשים מיום רכישתן ואשר לא מוטלת הגבלה כלשהיא על השימוש המידי בהן.

ד. נכסים המיועדים למימוש

הנכסים המיועדים למימוש מוצגים לפי העלות או שווי שוק, כנמוך שבהם.

ה. ניירות ערך סחירים

ניירות הערך הסחירים מהווים השקעה שוטפת ומוצגים על בסיס שווי השוק לתאריך המאזן. השינויים בערכם של ניירות הערך נזקפים לדוח רווח והפסד במלואם.

ו. דירות להשכרה, הוסטלים והכרה בהכנסות מהם

1. דירות להשכרה מוצגות לפי העלות הכוללת עלויות רכישה שהווננו ושיפוצים שנערכו בהן.
2. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים.
3. הכנסות מדמי שכירות מדווחות על בסיס הגבייה בפועל בשנת הדוח. הגבייה כוללת תשלומי חייבים בגין תקופות קודמות.
4. הכנסות מהפעלת הוסטלים נכללות על בסיס חודשי בניכוי הוצאות האחזקה המיוחדות.
5. התמורה ממכירת דירות שבבעלות המדינה עוברת ישירות למשרדי הממשלה. החברה זכאית רק לעמלה בגין המכירות. ראה גם ביאור 12.
6. התמורה ממכירת דירות שבבעלות החברה נזקפות לחשבון משהב"ש, כאשר 80% מהתמורה נזקפת לחשבון משהב"ש בהתחייבויות השוטפות ו- 20% מהתמורה נזקפת לחשבון הלוואות משהב"ש לזמן ארוך ללא הצמדה וללא מועד פרעון.

ז. הכרה בהכנסות מפעולות אחרות

עמלות מאחזקתן של דירות בטיפול החברה הן בבעלות החברה והן בבעלות מדינת ישראל, דמי טיפול ועמלות מכירת דירות במבצע, הכנסות מהפעלת פרויקטים שיקום שכונות ו"פינוי בינוי" מדווחות בתקופה אליה הן שייכות.

ח. רכוש קבוע ואחר

רכוש אחר מוצג בהתאם לתקן חשבונאות מספר 27 – "רכוש קבוע". החברה בחרה למדוד את הנכסים לפי שיטת העלות. משמעותו העלות בסכום מדווח (ראה סעיף 1.ב.2). בניכוי פחת שנצבר ליום המאזן.

ט. ירידת ערך נכסים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 - "ירידת ערך נכסים" (להלן – התקן). התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגובה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

התקן חל על כל הנכסים במאזן, למעט נכסים פיננסיים. כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס במאזן עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו בספרים של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח עיקריים - המשך

ג. מסים נדחים

יצירת נכס מס נדחה מותנית בסבירות מימוש. באשר ליתרות המסים הנדחים נטו אשר לא הוצגו כנכס - ראה ביאור 20.ב.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הם ימומשו.

יא. שערי חליפין ובסיסי הצמדה

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים לו, נכללים בדוחות הכספיים לפי השערים היציגים התקפים ליום המאזן.

2. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללים בדוחות הכספיים לפי תנאי ההצמדה שנקבעו להם.

3. הפרשי שער והפרשי הצמדה בגין נכסים והתחייבויות כאמור נזקפים בדוחות הכספיים עם התהוותם.

להלן נתונים לגבי מדד המחירים ושער החליפין:

<u>31.12.07</u>	<u>31.12.08</u>	<u>31.12.09</u>	
113.63	117.95	122.57	מדד המחירים לצרכן (ממוצע 2000) בנקודות
=====	=====	=====	
3.846	3.802	3.775	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)
=====	=====	=====	
<u>שיעור השינוי</u> <u>בשנת 2007</u>	<u>שיעור השינוי</u> <u>בשנת 2008</u>	<u>שיעור השינוי</u> <u>בשנת 2009</u>	
3.4%	3.8%	3.9%	מדד המחירים לצרכן
=====	=====	=====	
(9.0%)	(1.1%)	(0.7%)	שער החליפין של הדולר של ארה"ב
=====	=====	=====	

יב. הפרשה לחובות מסופקים

הפרשה לחובות מסופקים נערכת בגין חובות ספציפיים אשר לדעת הנהלת החברה, גבייתם מוטלת בספק.

יג. הפרשה לחופשה וימי מחלה והתחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד

1. הפרשות בגין התחייבות לדמי חופשה וימי מחלה נכללות בדוחות הכספיים על בסיס השכר האחרון ובתוספת הוצאות סוציאליות מתאימות.

2. התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד לעובדים הזכאים לפנסיה תקציבית נערכו בהסתמך על דוח אקטואר מעודכן לשנת 2009 - ראה ביאור 16.א.

יד. מתכונת הצגת הדוחות הכספיים

סעיפי דוח רווח והפסד מוצגים במתכונתם הנגזרת מאופי פעילות החברה.

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח עיקריים - המשך

טו. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות העשויים להשפיע על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותגים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

טז. דיווח מגזרי

דיווח מגזרי מוצג בהתאם לתקן 11 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

ביאור 3 - ביאור המרכז בהתאם לחוזר דוחות הכספיים של רשות חברות ממשלתיות

בהתאם לחוזר רשות החברות הממשלתיות 1-2007, החברה נדרשת לכלול את הפרטים הבאים בדוחות הכספיים.

א. כללי

בהתאם להחלטת הממשלה בק/70 מ- 5.8.2004 התקינה החשבונאית הכללית לגבי החברות הממשלתיות הינה של סקטור הפרטי. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות, הינה בנוסף לתקינה של הסקטור הפרטי או בהרחבה או בחידוד של נושאים ספציפיים לחברות ממשלתיות כמפורט בחוזרי הרשות החברות הממשלתיות. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות תבצע בהתאם לחוק. הרשות תמשיך להסתייע בצוותים המקצועיים שהוקמו על ידה לצורך זה.

ב. החברה נדרשת לפעול להתאמת יתרות מלאה עם המדינה. נתקבלה כרטסת ממושרד הבינוי והשיכון לשנת 2009 כולל יתרה ליום 31.12.2009. חלק מעסקאות עם משהב"ש טרם הועברו לגזברות ולא נרשמו בספרי משהב"ש. בעניין יתרות עם משהב"ש ראה ביאור 12 וביאור 17.

ג. לענין ביטוי בדוחות הכספיים בנוגע לנכסים (מקרקעין ומחוברים) ראה ביאור 8 וביאור 9.

כמו כן, בידי החברה "ספר נכסים" המתעדכן באופן שוטף. לחברה אין, בשלב זה, הערכות שווי של נכסים (מקרקעין ומחוברים).

ד. המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה בלבד, ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.

ה. עסקאות עם בעלי המניות וצדדים קשורים ראה ביאור 25.

ו. החברה נדרשת להיערך לקראת יישום כללי חשבונאות בינלאומיים (IFRS). החברה בוחנת את ההשפעות האפשריות של התקן על הדוחות הכספיים.

ז. בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שנתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח דירקטוריון) התשס"ו-2005 ולחוזר הרשות החברות הממשלתיות נכללו בדוחות הנ"ל הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>מזומנים ושווי מזומנים</u>	ביאור 4 -
<u>2008</u>	<u>2009</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>			
1,322	2,052	קופה ובנקים	
		פקדונות בריבית שנתית של כ- 0.5%	
<u>5,441</u>	<u>3,089</u>	(ש.ק. כ- 1.75%)	
<u>6,763</u>	<u>5,141</u>		
=====	=====		

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ניירות ערך סחירים ופקדונות</u>
<u>2008</u>	<u>2009</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
3,228	3,484	אג"ח ממשלתי וקונצרני בגין עודפים
3,632	5,056	מהוסטלים +55 (*)
		מניות וקרנות מנייתיות
107,618	123,575	אגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות
<u>6,965</u>	<u>1,929</u>	(כולל בקרנות נאמנות)
<u>121,443</u>	<u>134,044</u>	פקדונות לזמן קצר
=====	=====	

(*) השקעה מיועדת לכיסוי התחייבות החברה למשהב"ש בגין ניהול דיור מוגן לקשישים - ראה ביאור 3.ב.17.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>חייבים ויתרות חובה</u>
<u>2008</u>	<u>2009</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
-	-	חובות שכר דירה (1)
4	215	פרוייקט בהשקעה
193	577	מוסדות ושונים
52	53	המחאות לגבייה
612	646	הלוואות ושונות לעובדים
<u>1,068</u>	<u>2,015</u>	מזמיני פרויקטים - בעלי עניין (*) (**)
<u>1,929</u>	<u>3,506</u>	
=====	=====	
135	139	(*) כולל הפרשה לחובות מסופקים
=====	=====	

(**) כולל הכנסות לקבל ממשד השיכון והבינוי בסך כ- 1,267 אלפי ש"ח (ש.ק. - 395 אלפי ש"ח), עבור כיסוי מלא עלות הפעלת מחלקת - אכלוס בחברה.

(1) סה"כ חובות שכר הדירה של דיירים בדירות החברה ובדירות המינהליות ליום 31.12.2009 מסתכם בסכום של כ- 18.2 מיליון ש"ח (ש.ק. - 17.4 מיליון ש"ח). שיעור הריבית על חובות אלה השתנה מעת לעת ומאז יולי 1999 הוא מחושב בתוספת ריבית חשב כללי.

כחלק ממאמצי הגבייה החברה נוקטת בצעדים משפטיים לגביית חובות מדיירים.

לאור אי הוודאות הקיימת לגבייתם של החובות כאמור, החברה רושמת את הכנסותיה מדמי שכירות על בסיס גבייה בפועל.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>השקעות לזמן ארוך</u>
<u>2008</u>	<u>2009</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
3,535	4,739	אג"ח ממשלתי וקונצרני (*)
=====	=====	

(*) השקעה מיועדת לכיסוי התחייבות לזמן ארוך של החברה למשהב"ש בגין ניהול דיור מוגן לקשישים - ראה ביאור 3.ב.17.

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ
ביאור 8 - דירות להשכרה

סה"כ	דירות באזור נחלאות ומורשה	דירות מינהליות	בזכויות שכירות	בבעלות החברה	
א. <u>ההרכב</u> : (באלפי ₪)					
<u>עלות</u> :					
75,566	1,970	-	1,512	72,084	יתרה ליום 1 בינואר 2009
-	-	-	-	-	תוספות השנה
<u>(3,052)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,052)</u>	גריעות השנה
72,514	1,970	-	1,512	69,032	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
<u>פחת נצבר</u> :					
59,507	-	-	1,512	57,995	יתרה ליום 1 בינואר 2009
28	-	-	-	28	פחת השנה
<u>(2,595)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,595)</u>	גריעות השנה
56,940	-	-	1,512	55,428	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
<u>עלות מופחתת</u> :					
15,574	1,970	-	-	13,604	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
16,059	1,970	-	-	14,089	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
<u>ביחידות</u> :					
765	3	371	8	383	יתרה ליום 1 בינואר 2009
-	-	-	-	-	תוספות
<u>(23)</u>	<u>-</u>	<u>(14)</u>	<u>-</u>	<u>(9)</u>	גריעות
742	3	357	8	374	סה"כ יחידות דיור בטיפול החברה ליום 31 בדצמבר 2009

מספר הדירות	ב. <u>פרטי הדירות בבעלות החברה</u>				
159	1. מספר דירות בבעלות (דירות שטרם נרשמו בלשכת רישום מקרקעין 75).				
3	בניכוי - דירות שנמכרו במסגרת "מבצע מכירת דירות" בשנת 2009				
<u>156</u>					
224	2. דירות שנרכשו במסגרת נ"ר ("נכסי רכישה" - נכס שנרכש בירושלים בשוק החופשי והושכר למעוטי יכולת לפי הקריטריונים של ועדת הכספים של הכנסת).				
6	בניכוי - דירות שנמכרו במסגרת "מבצע מכירת דירות" בשנת 2009				
<u>218</u>					
<u>374</u>	סה"כ דירות בבעלות				

ג. פחת הדירות:

עלותן של הדירות בבעלות החברה מופחתת לפי שיטת הפחת השווה בשיעור שנתי של 4% למעט שווי הקרקע המוערך ב- 20% מעלות הדירה. הפחת מכוסה על ידי השתתפות הממשלה.

זכויות השכירות בדירות מופחתות בשיעור שנתי של 6%.

ד. דירות מינהליות – משרד הבינוי והשיכון:

ביום 30 בנובמבר 1980 נחתם הסכם בין משהב"ש לבין החברה, לפיו דירות שתועברנה לטיפול החברה (כולל דירות שירכשו ע"י החברה במימון משהב"ש) הינן בבעלות המדינה, והחברה תפעל כנאמן וכשליח משהב"ש לצורך איכלוס הדירות ואחזקתן (בדוח זה "דירות מינהליות"). משהב"ש יקבע את דמי השכירות ואת מחיר המכירה של כל דירה. על החברה לדווח למשהב"ש באופן שוטף על השכרת דירה, פינויה או מכירתה.

להלן התנועה בדירות מינהליות בשנת החשבון ליחידות דיוור שנתקבלו ממשרד הבינוי והשיכון:

<u>מינהלי</u>	
371	יתרה ליום 1.1.2009
-	הועברו לטיפול החברה בשנת החשבון
<u>(14)</u>	יצאו מהטיפול החברה בשנת החשבון
357	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
=====	

ה. דירות באזור "נחלאות" ו"מורשה":

על פי הזמנת הרשות לשיקום ובינוי במשרד הבינוי והשיכון, רכשה החברה דירות וזכויות מדיירים באזור "נחלאות". כל הדירות יועדו לאטימה.

ליום המאזן נותרו לחברה 3 דירות באזור "נחלאות" ו"מורשה". דירות הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום מקרקעין:

- דירה ברחוב יראון 14 – טרם נרשמה בלשכת רישום מקרקעין, הנכס הופקע ע"י עיריית ירושלים לטובת סלילת דרך. טרם סוכמו פיצויים עם עיריית ירושלים

- נכס מקרקעין ברחוב ניסים בכר, "פרגוד", הנכס בנוי על שתי תת חלקות. שתי תת חלקות רשומות בלשכת רישום מקרקעין ע"ש החברה.

- דירה ברחוב החומה השלישית 32/42 – טרם נרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

ו. רישום דירות שנמכרו:

לחברה התחייבות לרישום דירות שנמכרו על ידה על שם הרוכשים בלשכת רישום מקרקעין. החברה יצרה עתודה בגין התחייבות זו (ראה ביאור 15).

ז. דירות שטרם נתקבלו ודירות לא מאוכלסות:

1. ליום המאזן אין דירות נ"ר מינהליות שטרם נתקבלו מהמוכרים.

2. ליום המאזן טרם נרשמה על שם המדינה, בלשכת רישום מקרקעין, דירה אחת.

3. לתאריך המאזן טרם אוכלסו 5 דירות:

3 דירות בבעלות החברה ו- 2 דירות מינהליות.

ע"פ דרישת רשות החברות הממשלתיות הדירות להשכרה שבבעלות החברה מוצגות לפי העלות המופחתת ומנגד חוב החברה לממשלה מוצג במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך בסכום זהה. ראה ביאור 17.א.

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ביאור 9 - **רכוש קבוע**

סה"כ	משרדים ומחסן ש"ח	ריהוט וציוד משרדי אלפי
------	------------------	------------------------

עלות:

6,982	4,568	2,414	יתרה ליום 1 בינואר 2009
25	-	25	תוספות השנה
<u>7,007</u>	<u>4,568</u>	<u>2,439</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

פחת נצבר:

5,630	3,347	2,283	יתרה ליום 1 בינואר 2009
89	43	46	פחת השנה
<u>5,719</u>	<u>3,390</u>	<u>2,329</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

עלות מופחתת:

1,288	1,178	110	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
====	====	====	
1,352	1,221	131	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
====	====	====	

שיעורי הפחת השנתיים

33%-6%	ריהוט וציוד משרדי -
(בעיקר 33%)	משרדים ומחסן -
(בעיקר 4%)	

בניין משרדים ומחסנים:

1. בנין משרדים השוכן ברחוב ירמיהו בירושלים, מוצג בעלותו המופחתת, ליום 31 בדצמבר 2009, של 1,060 אלפי ₪. המשרד בבעלות החברה ורשום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) על שם החברה.
2. מחסן בעטרות, עלותו המופחתת ליום 31 בדצמבר 2009 היא 103 אלפי ₪. החברה בעלת זכויות חכירה בנכס.
3. מחסן ברחוב שטרן בירושלים, שעלותו מופחתת ליום 31 בדצמבר 2009 היא 15 אלפי ₪, חכור מקרן קיימת לישראל לתקופה של 49 שנים עד ל- 31/3/2025.

ביאור 10 - **ספקים ונותני שרותים**

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	
281	173
414	417
<u>695</u>	<u>590</u>
====	====

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור 11 - עתודות לזמן קצר</u>
<u>2008</u>	<u>2009</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		ההרכב:
30	20	לדמי הסכמה - (א)
69	98	להיטל השבחה - (ב)
<u>105</u>	<u>105</u>	הפרשה לתביעות תלויות - ראה ביאור 18.ב.
<u>204</u>	<u>223</u>	
=====	=====	

(א) עתודה לדמי הסכמה למינהל מקרקעי ישראל

משקף את התחייבויות החברה לתשלום דמי הסכמה למינהל מקרקעי ישראל בגין דירות שנמכרו במסגרת "מבצע מכירת הדירות" ואשר לא שולם בגינם הסכום של היוון של דמי חכירה.

(ב) היטל השבחה

החברה רושמת את סכום הדרישות של עיריית ירושלים לתשלום היטל השבחה בגין דירות שנמכרו לדיירים.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור 12 - בעלי מניות - בהתחייבויות השוטפות</u>
<u>2008</u>	<u>2009</u>	
<u>אלפי ₪</u>		
(*)		
מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר:		
55,123	59,640	(א) בחשבון מכירת דירות, נטו
7,086	7,331	(**) בחשבון מכירת דירות מינהליות
<u>3,013</u>	<u>3,144</u>	(ב) דיור מוגן לקשישים
<u>65,222</u>	<u>70,115</u>	
=====	=====	

(*) סווג מחדש.

(**) יתרה בגין מכירת דירות מינהליות במסגרת "מבצע מכירת דירות", נטו.

ביאור 12 - בעלי מניות - בהתחייבויות השוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח		
(*)		
51,893	55,123	היתרה לתחילת השנה
		תנועות השנה:
		בתוספת:
		משהב"ש בגין דמי שכירות דירות מינהליות (60% מסכום הגבייה)
1,020	1,186	ריבית שנזקפה השנה על החוב (2)
<u>4,578</u>	<u>5,071</u>	
5,598	6,257	
		סך התמורה ממכירת הדירות השנה
3,212	2,259	העברה לחשבון הלוואה בגין דירות שנמכרו - 20%
<u>(642)</u>	<u>(452)</u>	
2,570	1,807	
		סה"כ תוספת
8,168	8,064	
		בניכוי:
		קיצוז חוב משהב"ש השנה (1)
(4,984)	(3,527)	הוצאות מכירת דירות ואחרות
<u>46</u>	<u>(20)</u>	
(4,938)	(3,547)	
55,123	59,640	
=====	=====	

(*) סווג מחדש.

(1) באוקטובר 2004 נתקבלה דרישה מחשב הכללי להעברת סכום החוב, 80% מהתמורה ממכירת דירות רכוש בהשקעה, לידי חשב הכללי. החל משנת 2005, מקוז החשב הכללי, על פי סעיף 43 א' לחוק יסודות התקציב התשמ"ה-1985, את חוב משהב"ש לחברה, מהפעילות השוטפת מיתרת החוב עבור מכירת דירות בהשקעה.

(2) חוב החברה לחשב"ל בגין מכירת הדירות בהשקעה, לאחר קיצוז הנ"ל, הינו צמוד למדד ונושא ריבית שנתית בשיעור 4%.

ב. "דיוור מוגן לקשישים"

הסכום משקף את התחייבות החברה למשהב"ש בגין עודפי הניהול של 4 הוסטלים (לוד, רמלה, עכו ובאר שבע) - ראה גם ביאור 17.ב.

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ביאור 12 - בעלי מניות - בהתחייבויות השוטפות - המשך

ג. החברה ניהלה, בשנים קודמות, משא ומתן עם נציגי החשב הכללי ומשרד השיכון באשר לסכומים אותם נדרשת החברה להעביר למשרדי הממשלה כתוצאה ממכירת דירות בהשקעה לזכאי משרד השיכון (במבצעי המכירה השונים) לאורך השנים. השנה הופסקו הדיונים בין הצדדים ללא הסכמה.

על פי הנחיות החשכ"ל ומשרד השיכון היה על החברה להעביר 80% מתמורת מכירת הדירות בבעלות לזכאים לחשכ"ל.

יתרת חובה של החברה (בגין ה- 80% בתוספת חלק מתמורה של דירות מנהליות שנמכרו ולא הועברה על ידי החברה ובניכוי קיזוז חובות משהב"ש לחברה), על פי הדוחות הכספיים ליום 31.12.2009, בתוספת ריבית והצמדה מסתכמת לסך של כ- 67 מיליון ₪.

מנגד לחברה טענות בעניין זה, ולדעת החברה מכירת דירות רכוש בהשקעה משמעותו מכירת רכושה והיא זכאית למלוא התמורה. בנוסף טוענת החברה כי יעוד הכספים הינו לצורך מתן פתרונות דיור ולרווחת דיירי הדיור הציבורי בירושלים. כמו כן, טוענת החברה כי אופן ניהול נכסים אלה, על פי מדיניות הרווחה של הממשלה לאורך השנים, גרמו לחברה, לאורך השנים, הפסדים בתפעול השוטף ועל הממשלה להכיר בהפסדים אלה ולממןם.

באשר לחוות דעת משפטית בנושא ראה ביאור 26.

ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	
(*)	
-	54
408	208
198	219
1,127	618
81	54
81	19
<u>1,895</u>	<u>1,172</u>
=====	=====

פקדונות דיירים לזמן קצר
עובדים ומוסדות
עתודה לחופשה
הוצאות לשלם
דיירים רוכשי דירות
זכאים שונים והכנסות מראש

(*) סווג מחדש.

ביאור 14 - פקדונות דיירים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	
226	168
<u>982</u>	<u>1,000</u>
<u>1,208</u>	<u>1,168</u>
=====	=====

פקדונות דיירים בהוסטלים
פקדונות להבטחת שכ"ד ושלמות הדירות

ב. תנאי הפקדונות להבטחת שכר דירה:

פקדונות שהתקבלו משמשים להבטחת דמי השכירות ושלמות הציוד בגובה דמי שכירות של 3-6 חודשים, ביום האכלוס. הפקדונות צמודים בחלקם לגובה דמי השכירות החודשיים ובחלקם למדד המחירים לצרכן וניתנים למשיכה ע"י הדיירים בעת עזיבתם את הדירה או משמשים כמקדמה על חשבון רכישת הדירה בעת הרכישה.

ביאור 15 - עתודה לרישום דירות

החברה יצרה עתודה לרישום דירות בלשכת רישום מקרקעין (טאבו) עבור דירות שנמכרו ושהבעלות עדיין לא נרשמה על שם הרוכשים.

א. עובדים בפנסיה תקציבית

1. עפ"י הסכם העבודה של החברה עם עובדיה מיום 13.6.1969, זכויות הפנסיה של העובדים, כמו גם יתר תנאי העבודה, יהיו דומים לאלה של עובדי עיריית ירושלים ובתוך כך גם הזכות ל"פנסיה תקציבית". לכיסוי התחייבויות החברה לתשלום פנסיה לעובדים התקשרה החברה עם "מבטחים" - מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ" (להלן: "מבטחים") בתוקף ממרץ 1983, והעבירה רשימה של שמות עובדים עליהם יחול הכיסוי הפנסיוני. עובדי החברה לא הצטרפו למבטחים. למרות זאת מפרישה החברה את ההפרשות המקובלות 20.5% מהשכר המבוטח לפנסיה למבטחים, זאת מבלי לנכות משכר העובדים את חלקם בהפרשה. עודף ההתחייבויות על הזכויות שנצברו בהסדרים השונים נובע מכך שההפרשות המקובלות למבטחים אינן מכסות את מלוא ההתחייבויות הפנסיוניות על פי תנאי העסקת עובדים בעיריית ירושלים.
2. החברה ערכה חישוב אקטוארי לעובדים הזכאים לפנסיה תקציבית. הדוח נערך ע"י האקטואר מר הילמן יצחק ונחתם ביום 9 במרץ 2010.
 - ההנחות האקטואריות העיקריות למועד הדיווח הינן:
 - א. בחישוב הונח כי לא צפויה פרישה מוקדמת של עובדים.
 - ב. משכר העובדים מנוכים 2% מהשכר לפנסיה, מאז שנת 2005.
 - ג. ריבית להיוון - 2.5%.
 - ד. גיל פרישה - לפי חוק גיל הפרישה התשס"ד-2004.
 - ה. שחיקת פנסיה בעת תשלום - במהלך שנת 2009 נחתם הסכם בין משרד האוצר לבין ההסתדרות. ההסכם כולל מנגנון לעדכון פנסיה לפי שינוי במדד המחירים לצרכן על כן אין שחיקת פנסיה בעת התשלום.
 - ו. השכר לפנסיה של החברה כולל רכיבי הבראה, ביגוד ומענק יובל.
 - ז. אין גידול ריאלי בשכר.
 - ח. על פי נסיון העבר, לא היה אפילו עובד אחד שפרש, התפטר או פוטר ללא יציאה לגמלאות.
 - ט. עובדי עיריית ירושלים מקבלים תוספת פנסיה מיוחדת שנעה בין 10% עד 13% מהמשכורת הקובעת בעת פרישה. עובדי החברה מקבלים תנאי פנסיה לפי תנאי עיריית ירושלים. הנוסחה לחישוב הפנסיה לפי תנאי חוק הגמלאות שונה מזו שלפי מבטחים.

להלן תוצאות החישוב התחייבות לפנסיה של עובדי החברה הזכאים לפנסיה והפנסיונרים בהתאם לחוק הגמלאות לפי תנאי עיריית ירושלים, בהנחות שפורטו לעיל:

אלפי ₪

2,400	זרבה לפורשים לגמלאות
<u>4,311</u>	התחייבות עבור הפנסיונרים הקיימים
6,711	
<u>(207)</u>	סה"כ זרבה בניכוי הפרשת עובדים (2%)
6,504	סה"כ זרבה נצרכת בחברה לאחר ניכוי השתתפות העובדים
=====	

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ביאור 16 - התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעביד

א. עובדים בפנסיה תקציבית - המשך

עיקרי השינויים בהנחות דוח לחודש דצמבר 2009 לעומת דוח דצמבר 2008:

1. בתוך הנחות של חישוב התחייבות לפנסיה בדוח דצמבר 2008 נלקחה פרישה מוקדמת של 3 עובדי החברה. זאת לעומת דוח דצמבר 2009 לפיו לא צפויה פרישה מוקדמת של עובדי החברה.
2. דוח דצמבר 2008 מתבסס על נתונים שהתקבלו ממבטחים בשנת 2005. דוח לחודש דצמבר 2009 מתבסס על נתונים מעודכנים ממבטחים.
3. במהלך שנת 2009 נחתם הסכם בין משרד האוצר לבין ההסתדרות. ההסכם כולל מנגנון לעדכון הפנסיה לפי מדד המחירים לצרכן. לפיכך הנחת דוח לחודש דצמבר 2009 עבור שחיקת פנסיה הינו 0% לעומת 2% עד הגיעה הפנסיה לשכר מינימום בדוח הקודם.
4. לשכר החברה נוספו השנה תוספת שכר חדש, תוספת ערייה, בשיעור 4.7%.

במקרה של פרישה מוקדמת, נכון ליום המאזן, של כל עובדי החברה, הזכאים לפנסיה תקציבית, החברה הייתה נדרשת לתשלומי פנסיה נוספים לתקופה מיום הפרישה עד הגיע עובד לגיל פרישה. סכום ההתחייבות הנוספת שלא נכללה בהתחייבות אקטוארית בספרי החברה מסתכמת לסך של כ- 5.6 מליון ₪.

- ב. לעובדים בכירים ואחרים שאינם זכאים לפנסיה תקציבית, קיימים הסכמי העסקה אישיים. זכויות הפרישה והפנסיה שלהם מוסדרים בהסדרי ביטוח מנהלים, קופות גמל, פיצויים בבנקים וקרנות פנסיה.

התחייבות החברה לפיצויי פרישה חושבה לפי שכר עבודה של חודש דצמבר 2009 כפול שנות הוותק של כל עובד.

ג. הרכב ההתחייבויות:

ליום 31 דצמבר		
2008	2009	
אלפי ₪		
		סה"כ התחייבות אקטוארית לעובדים בפנסיה תקציבית בניכוי סכומים המכוסים בקופה בנקאית התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד לעובדים בכירים ואחרים
6,793	6,504	
(1,045)	(1,299)	
<u>454</u>	<u>338</u>	
		עבודה לסיום יחסי עובד מעביד סה"כ ניכוי מעובדים המבוטחים בפנסיה תקציבית (1) הפרשה לימי מחלה בגין עובדים בגילאי 55 ומעלה
6,202	5,543	
87	105	
<u>280</u>	<u>339</u>	
<u>6,569</u>	<u>5,987</u>	
=====	=====	

(1) לפי הנחיית משרד האוצר, משנת 2005, יש לנכות 2% ממשכורתם של העובדים המבוטחים בפנסיה תקציבית. התשלומים שינוכו ע"י החברה ישמשו מקור לתשלומי פנסיה לעובדים.

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ
 ביאור 17 - בעלי מניות - בהתחייבויות לזמן ארוך

א. הרכב יתרות בעלי מניות:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	
16,059	15,574
22,045	22,495
3,424	4,537
41,528	42,606
1	1
41,529	42,607
=====	=====

ממשלת ישראל - משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר:

		בחשבון דירות, נטו (ראה ב.1.)
		בחשבון הלוואות בגין דירות שנמכרו (ראה ב.2.)
		דיור מוגן לקשישים (ראה ב.3.)
		עיריית ירושלים:

יתרות בעלי המניות לזמן קצר הוצגו בהתחייבויות השוטפות (ראה ביאור 12).

ב. חוב החברה לממשלה מוצג כדלקמן:

(1) יתרת חוב בגין הדירות שנרכשו עד 1980 במימון הממשלה, משרד הבינוי והשיכון, ואשר נרשמו על שם החברה בספרי האחוזה. הסכום בסעיף זה מקביל לעלות המופחתת המדווחת של הדירות (ראה סעיף דירות להשכרה בדוחות הכספיים ביאור 8.א.).

(2) הסכום בסעיף זה מציג את החלק מתמורת המכירות (20%) של דירות השקעה (בבעלות) שנמכרו לאורך השנים. התמורה כאמור הושארה בהסכמת החשב הכללי, בחברה כהלוואה לזמן ארוך שטרם נקבעו לה מועדי ותנאי פרעון.

החברה הציגה את היתרה שנותרה ברשותה מדירות שנמכרו (20%) החל מתחילת שנות השמונים בערכים נומינליים. החל מה- 1/1/1996 הוצגה שחיקת ההלוואה בקרן הון. בשנת 2004 הופסקה שחיקת ההלוואה בקרן הון, לאחר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים - ראה ביאור 2.

לדעת החברה מכירת דירות רכוש בהשקעה משמעותו מכירת רכוש והיא זכאית למלוא התמורה. כמו כן בכל התחשבות שתעשה בעתיד עם הממשלה, הממשלה תידרש לכסות את ההפסד התפעולי שנגרם לחברה כתוצאה מאחזקת הנכסים המושכרים בשכירות סוציאלית ועמידה במשימות האכלוס של משרד הבינוי והשיכון, כאשר החברה פועלת כזרוע מבצעת של מדיניות הממשלה בנושאים אלה.

באשר לחוות דעת משפטית בנושא ראה ביאור 26.

(3) ליום 31.12.2009 מנהלת החברה עבור משרד השיכון, כנאמן, 7 הוסטלים - דיור מוגן לקשישים - ברחבי הארץ הכוללים 621 יחידות דוור.

להלן תנועה במספר הוסטלים בשנת החשבון:

7	יתרה ליום 1.1.2009
2	הועברו לטיפול החברה בשנת החשבון
(2)	יצאו מטיפול החברה בשנת החשבון
7	
=====	

ג. חוב החברה לממשלה מוצג כדלקמן:

על פי הסכמי הניהול עם משהב"ש בשנים קודמות שייכים עודפי הפעילות של 4 הוסטלים למשהב"ש ובתום חוזי הניהול על החברה להעביר את עודפי הניהול שנצברו מפעילות הוסטלים למשהב"ש. בשנת 2006, יצאו מטיפול החברה 2 הוסטלים מתוך 4. עבור 2 הוסטלים שנותרו בטיפול החברה נחתמו הסכמים חדשים בהם שונה אופי התקשרות בין החברה לבין המשהב"ש (עודפי הפעילות מהוסטלים הנ"ל יהיו שייכים לחברה, החל מיום 1.1.2006). בשנת המאזן יצא מטיפול החברה הוסטל נוסף מתוך 4 הוסטלים הנ"ל.

התחייבות החברה למשהב"ש בגין עודפי הניהול של 4 הוסטלים, מסתכמת ליום 31.12.2009 לסך של 3,144 אלפי ₪ ומוצגת בהתחייבויות שוטפות. לאחר תאריך המאזן, בישיבה משותפת בין משהב"ש לחברה, סוכם להעביר 2 מליון ₪ מתוך הסכום לידי חברות מנהלות הוסטלים עכו ובאר שבע לצורך שיפוץ יסודי בהם.

השקעות החברה בבנק מסחרי המיועדות לכיסוי ההתחייבות למשהב"ש עומדות ליום 31.12.2009 על סך של 3,484 אלפי ₪ ומוצגות בסעיף ניירות ערך סחירים ופקדונות ברכוש שוטף - ראה ביאור 5.

כמו כן, מחויבת החברה להפריש באופן שוטף, בגין כל הוסטל שבניהולה, סכומים לקרן אחזקה שיטתית סכומים אשר אמורים לכסות תיקונים עתידיים בבתי הדיור המוגן לקשישים. בנוסף מחויבת החברה להפריש באופן שוטף, בגין כל הוסטל שבניהולה ולפי הסכמי ניהול חדשים, סכומים לקרן לשעת חירום.

התחייבות החברה למשהב"ש בגין קרן האחזקה השיטתית, לכלל הוסטלים, מסתכמת ליום 31.12.2009 לסך של 4,537 אלפי ש"ח. הסכומים כוללים את הסכומים (קרן ורווחים) שנצברו במהלך שנות הפעלת הוסטלים ע"י החברה בניכוי הוצאות שאושרו במסגרת אחזקה שיטתית של הוסטלים.

השקעות החברה בבנק מסחרי המיועדות לכיסוי ההתחייבות למשהב"ש עומדות ליום 31.12.2009 על סך של 4,739 אלפי ש"ח ומוצגות בסעיף השקעות בבנקים לזמן ארוך - ראה ביאור 7.

ביאור 18 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

א. התקשרויות

החברה התקשרה עם עיריית ירושלים בהסכם לתכנון וקידום פרויקטים "פינוי- בינוי" בחמישה מתחמים שהוכרזו ע"י הממשלה כמתחמי "פינוי בינוי".

ב. התחייבויות תלויות

על פי מכתבים שהתקבלו מהיועצים המשפטיים של החברה תלויות ועומדות כנגד החברה מספר תביעות הנדונות בבתי המשפט, בערכאות שונות, שעניינם תביעה למתן פיצויים בגין נזקים, תביעה לפסק דין הצהרתי ותביעות נוספות בנושאים הקשורים לחברה במסגרת פעילותה כזרוע המבצעת את מדיניות משהב"ש ותביעות עובדים בגין סיום יחסי עובד מעביד. סך היקף התביעות התלויות מסתכם בכ- 2,116 אלפי ש"ח. החברה הפרישה סך של 105 אלפי ש"ח, סכום שלהערכת ההנהלה משקף את הסכום בו תחויב החברה בגין התביעות האמורות.

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ביאור 18 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות - המשך

ב. התחייבויות תלויות - המשך

להלן פירוט תביעות עיקריות התלויות ועומדות נכון ליום המאזן כנגד החברה:

1. בחודש יולי 2008 הוגשה תביעה בבית משפט השלום בירושלים ע"י צד ג' כנגד החברה. סכום התביעה עומד על סך של 159 אלפי ₪. החברה נתבעת כבעלת זכויות בדירה, אותה שוכרת ממנה התובעת בשכירות סוציאלית. על פי הערכות יועץ המשפטי של החברה סיכויי התובעת בתביעתה הכספית כנגד החברה לא גבוהים. נעשתה הפרשה בספרי החברה בגין תביעה הנ"ל בסך של 30 אלפי ₪.
 2. לאחר תאריך המאזן, הוגשה תביעה כספית בבית משפט השלום בירושלים ע"י צד ג' כנגד החברה. סכום התביעה עומד על סך של 1,662 אלפי ₪. החברה נתבעת בגין השקעות אשר ביצע צד ג' לטענתו בנכס ידוע כתיאטרון "פרגוד".
- על פי הערכת היועץ המשפטי של החברה סיכויי התובע בתביעתו כנגד החברה לא גבוהים. החברה לא צברה בספריה הפרשה לתביעה הנ"ל.

ג. שעבודים וערבויות

1. החברה העמידה כבטוחה לבנק לאומי לישראל, (בגין העמדת ערבות בנקאית) על כל ההפקדונות המוחזקים בחן 2000/92, וסכומם ליום המאזן מסתכם ב- 1 מליון ₪.
2. להבטחת התחייבויותיה של החברה במסגרת התקשרויות לניהול הוסטלים, מקבצי דיור ופעולות אחרות, העמידה החברה ערבויות בנקאיות (צמודות למדד), בעיקר למשרד השיכון, בסך כולל של 4.4 מיליון ₪.

ביאור 19 - הון עצמי

הון המניות - בשקלים נומינליים מורכב כדלקמן:

<u>ערך נקוב - בש"ח</u>	<u>מספר המניות ביחידות</u>		
	<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
699.9	69,990	69,990	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח כ"א
0.16	16	16	מניות הנהלה בנות 0.01 ש"ח כ"א
0.02	2	2	מניות יסוד בנות 0.01 ש"ח כ"א
-	6	6	מניות נדחות בנות 0.0001 ש"ח כ"א
<u>700.08</u>			
=====			

א. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל הינו כדלקמן: שנת 2007 - 29%, 2008 - 27%, 2009 - 26%, ושנת 2010 - 25%. בחודש יולי 2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010), התשס"ט-2009 אשר קבע בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעורי מס החברות החל משנת 2011 לשיעורי המס הבאים: שנת 2011 - 24%, 2012 - 23%, 2013 - 22%, 2014 - 21%, 2015 - 20% ושנת 2016 ואילך - 18%.

ב. מסים נדחים

לאור אי הוודאות בדבר גובה ההכנסות החייבות במס בעתיד, לא נזקפו מסים נדחים בחובה בסך כ- 50 מליון ש"ח, בגין יתרת הפסדים לצרכי מס והפרשי עיתוי בין הסכומים הנכללים בדוחות המדווחים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצרכי מס.

ג. לחברה הפסדים לצרכי מס המסתכמים ליום 31 בדצמבר 2009 בסך של כ- 195 מליון ש"ח.

ד. לחברה שומות מס שהפכו לסופיות עד וכולל שנת 2005.

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח		

			<u>הכנסות מדירות להשכרה</u>	.א.
1,808	1,750	1,754	דמי שכירות מדירות בבעלות החברה	
1,863	1,886	1,977	דמי שכירות מדירות מינהליות	
33	91	200	דמי שכירות ממשרדים ומחסנים	
<u>3,704</u>	<u>3,727</u>	<u>3,931</u>		
<u>(1,118)</u>	<u>(1,019)</u>	<u>(1,186)</u>	בניכוי חלק משרד השיכון בגין דירות מינהליות (60% מסכומי הגביה)	
2,586	2,708	2,745		
=====	=====	=====		

			<u>הכנסות מניהול דיור מוגן לקשישים</u>	.ב.
3,005	1,839	2,484	דמי ניהול ממשרד השיכון	
<u>2,386</u>	<u>1,211</u>	<u>1,160</u>	מדיררים	
5,391	3,050	3,644		
=====	=====	=====		

			<u>הכנסות מפעולות אחרות – (עמלות)</u>	.ג.
485	1,064	1,149	נושאי איכלוס ורכישת דירות	
48	60	18	אחרות - משהב"ש	
55	299	3	מפרוייקטים עבור עיריית ירושלים	
26	38	24	השתתפות דיירים ושוונות	
<u>1,014</u>	<u>470</u>	<u>251</u>	ממכירת דירות "מבצע מכירת דירות"	
1,628	1,931	1,445		
=====	=====	=====		

			<u>הוצאות אחזקת דירות להשכרה ופעולות אחרות</u>	.ד.
708	514	434	אחזקה ושיפוצים	
960	865	778	שכר עבודה ונלוות - מחלקת אכלוס	
122	155	174	דמי שכירות וחכירה היוון ורישום	
57	401	269	יועץ משפטי בגין טיפול בתביעות ונכסים	
118	84	97	ביטוחים	
16	-	7	שמאות וייעוץ	
57	76	61	הוצאות גבייה	
6	129	117	מפרוייקט "התחדשות עירונית"	
589	287	114	ממכירת דירות "מבצע מכירת דירות"	
60	37	28	פחת דירות להשכרה	
<u>(60)</u>	<u>(37)</u>	<u>(28)</u>	השתתפות הממשלה בכיסוי הפסד תפעולי בגובה פחת דירות להשכרה	
2,633	2,511	2,051		
=====	=====	=====		

ביאור 21 - פירוטים לדוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח			
			ה. הוצאות ניהול דיור מוגן לקשישים
2,057	1,200	1,242	משכורות ונלוות
962	575	699	הפרשה לקרן אחזקה שיטתית
<u>2,573</u>	<u>1,617</u>	<u>1,264</u>	אחזקה ושונות כולל בגין שנים קודמות
<u>5,592</u>	<u>3,392</u>	<u>3,205</u>	
=====	=====	=====	
			ו. הוצאות הנהלה וכלליות
(*) 2,779	(*) 3,064	2,019	משכורות ונלוות לעובדים פעילים (1)
538	(348)	(1,700)	שינוי בפנסיה תקציבית לעובדים פעילים
593	450	363	אחזקת משרד וארנונה
262	272	250	תקשורת ודואר
405	516	778	שרותים מקצועיים
42	41	43	שמירה
45	38	35	ביטוחים
122	108	138	השתלמויות, ועד עובדים, פרסום וכיבודים
49	44	49	גמול דירקטורים
138	109	89	פחת והפחתות
39	-	-	הוצאות חובות מסופקים
57	(14)	4	ביטולי יתרות ושונות
<u>391</u>	<u>129</u>	<u>1,819</u>	משכורות ונלוות לפנסיונרים (1)
<u>5,460</u>	<u>4,409</u>	<u>3,887</u>	
=====	=====	=====	
			(1) כולל הוצאות בגין סיום יחסי עובד מעביד.
			ז. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
321	306	9	הכנסות ריבית מבנקים, נטו
5,728	(1,155)	14,990	רווח (הפסד) מניירות ערך סחירים
(4,200)	(4,577)	(5,071)	ריבית על חוב לממשלה, נטו
<u>(11)</u>	<u>(19)</u>	<u>(24)</u>	אחרות
<u>1,838</u>	<u>(5,445)</u>	<u>9,904</u>	
=====	=====	=====	

(*) סווג מחדש.

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ליום 31 בדצמבר			<u>הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו</u>	ביאור 22 -
<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>		
אלפי ₪				
-	3,525	-	הכנסה מיוחדת ממחיקת חשבון מעבר (*)	
-	316	-	שינוי אומדן בהתחייבות אקטוארית לפנסיה	
209	-	-	פיצוי בגין ביטול הערת אזהרה	
300	-	-	הקטנת הפרשה לשכ"ט עו"ד	
<u>77</u>	<u>(220)</u>	<u>76</u>	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
<u>586</u>	<u>3,621</u>	<u>76</u>		
=====	=====	=====		

(*) ראה ביאור 12.ב.

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסי

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון אשראי, סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון מחיר. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות הנדרשות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ניהול הסיכונים הפיננסיים מבוצעים על ידי הנהלת החברה, בהתאם למדיניות הדירקטוריון.

להלן יפורטו הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה החברה ומדיניות ניהולם:

1. סיכונים אשראי -

לחברה מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות וניירות ערך סחירים אשר מופקדים בתאגידים בנקאיים ישראלים גדולים. בהתאם, הנהלת החברה אינה צופה הפסדים הנובעים מסיכון האשראי.

2. סיכון מחיר -

לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך בישראל, מניות ואגרות חוב, המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד, בגינם החברה חשופה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן, הנקבע על בסיס מחירי שוק בבורסה.

3. סיכון נזילות -

סיכון נזילות הוא סיכון שהחברה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל שניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמדה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים.

טבלה שלהלן מציגה זמני הפרעון של התחייבויות פיננסיות של החברה על פי תנאים חוזיים:

<u>סה"כ</u>	ללא מועד פרעון	מעל שנה	לפרעון מיידי	
				חובות לבעל מניות - מדינת ישראל
112,722	38,070	4,537	70,115	
<u>1,985</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,985</u>	זכאים ויתרות זכות אחרים
<u>114,707</u>	<u>38,070</u>	<u>4,537</u>	<u>72,100</u>	
=====	=====	=====	=====	

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסי - המשך

4. סיכון מדד המחירים לצרכן -

לחברה חובות לבעל מניות - מדינת ישראל אשר צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל. לכן קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן.

ב. מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2009

סה"כ	פריטים לא כספיים	בהצמדה למטבע חוץ	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	
		באלפי ₪			
נכסים					
5,141	-	-	-	5,141	מזומנים ושווי מזומנים
134,044	-	3,700	71,477	58,867	ניירות ערך סחירים
3,506	-	-	-	3,506	חייבים ויתרות חובה
4,739	-	203	2,477	2,059	השקעות לזמן ארוך
15,574	15,574	-	-	-	דירות להשכרה
1,288	1,288	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
<u>164,292</u>	<u>16,862</u>	<u>3,903</u>	<u>73,954</u>	<u>69,573</u>	
התחייבויות והון עצמי					
590	-	-	-	590	ספקים ונותני שירותים
223	-	-	-	223	עתודות לזמן קצר
112,722	15,574	261	71,375	25,512	בעל מניות - מדינת ישראל
1,172	-	-	-	1,172	זכאים ויתרות זכות
1,168	-	-	1,168	-	פקדונות דיירים
100	-	-	100	-	עתודה לרישום דירות
5,987	-	-	5,543	444	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד
<u>42,330</u>	<u>42,330</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הון עצמי
<u>164,292</u>	<u>57,904</u>	<u>261</u>	<u>78,186</u>	<u>27,941</u>	
-	(41,042)	3,642	(4,232)	41,632	עודף נכסים על התחייבויות והון עצמי (עודף התחייבויות והון עצמי על נכסים)
=====	=====	=====	=====	=====	

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים

ג. ניתוח רגישות שערי ניירות ערך סחירים

רווח / (הפסד) / מירידה בגורם שוק		יתרה ליום 31 בדצמבר 2009	רווח / (הפסד) / מעלייה בגורם שוק		שינוי ב- % בשער ניירות ערך סחירים
-10%	-5%	באלפי ₪	5%	10%	
(12,863)	(6,432)	128,631	6,432	12,863	ניירות ערך סחירים
=====	=====	=====	=====	=====	

ד. ניתוח רגישות של מדד המחירים לצרכן

רווח / (הפסד) / מירידה בגורם שוק		יתרה ליום 31 בדצמבר 2009	רווח / (הפסד) / מעלייה בגורם שוק		שינוי ב- % במדד המחירים לצרכן
-10%	-5%	באלפי ₪	5%	10%	
(6,922)	(3,461)	69,225	3,461	6,922	ניירות ערך סחירים ופקדונות חובות לבעל מניות - מדינת ישראל
6,697	3,349	(66,971)	(3,349)	(6,697)	פקדונות דיירים
116	58	(1,168)	(58)	(116)	עתודה לרישום דירות
10	5	(100)	(5)	(10)	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד
554	277	(5,543)	(277)	(554)	
455	228	(4,557)	(228)	(455)	
=====	=====	=====	=====	=====	

ביאור 24 - דיווח מגזרי (דיווח מגזרים עסקיים)

מתכונת הדיווח של החברה משקפת את המקור העיקרי והמהותי של הסיכונים ושל התשואות שבפניהן היא חשופה. הדיווח כולל מתכונת דיווח ראשית לפי מגזרים עסקיים בכפוף למקורם העיקרי של הסיכונים והתשואות, כאמור לעיל.

החברה עוסקת בשלושה ענפי פעילות עיקריים - דירות להשכרה, ניהול מעונות לקשישים ועמלות טיפול שונות. ענפי פעילות אלה מהווים את הבסיס, שלפיו מדווחת החברה על המידע לגבי מגזרים עיקריים.

מגזר דירות להשכרה - החברה משכירה דירות שחלקם בבעלותה וחלקם מוחזקים על ידי בנאמנות מבעלי עניין לצורך מתן סיוע לנזקקים בהתאם לקריטריונים שנקבעו ע"י משרד הבינוי והשיכון ומשרד העבודה והרווחה. בנוסף החברה משכירה מחסן בעטרות ומשרד בירושלים.

מגזר ניהול מעונות לקשישים - החברה עוסקת בניהול מעונות בדיוור מוגן לקשישים ברחבי הארץ. ליום המאזן החברה מפעילה 7 הוסטלים ברחבי הארץ (בשנת 2008 - 7 בשנת 2007 - 8).

מגזר עמלות טיפול ואחרים - החברה עוסקת בטיפול במכירת דירות במבצע - ראה ביאור 1.1 ו.2 ובטיפול שוטף בדירות של מדינת ישראל ושל החברה טיפול הכולל אחזקה, שיפוצים וכו'. כמו כן מפעילה החברה פרויקט "התחדשות עירונית" באזור ירושלים.

כללי חשבונאות שיושמו בדיווח מגזרי תואמים את כללי חשבונאות המקובלים שאומצו לצורך העריכה וההצגה של הדוחות הכספיים של החברה.

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ביאור 24 - דיווח מגזרי (דיווח מגזרים עסקיים) - המשך

**מידע בדבר מגזרים עסקיים
(הסכומים באלפי ₪)**

סה"כ מאוחד 31/12/09	עמלות טיפול ואחרים 31/12/09	ניהול מעונות לקשישים 31/12/09	דירות ומשרדים להשכרה 31/12/09	
7,834	1,445	3,644	2,745	מידע על הרווח והפסד :
=====	=====	=====	=====	הכנסות המגזר
2,578	429	439	1,710	תוצאות המגזר
=====	=====	=====	=====	הוצאות שלא הוקצו למגזרים
<u>3,887</u>				הפסד מפעילויות
(1,309)				הכנסות מימון, נטו
9,904				הכנסות אחרות, נטו
<u>76</u>				רווח נקי לשנה
8,671				מידע אחר :
=====				נכסי המגזר
26,129	1,794	8,516	15,819	נכסים שלא הוקצו למגזרים
=====	=====	=====	=====	סך נכסים
<u>138,163</u>				התחייבויות המגזר
164,292				התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
=====				סך התחייבויות
114,670	89,855	8,072	16,743	פחת והפחתות
=====	=====	=====	=====	מזוהה ספציפי עם המגזר
<u>7,292</u>				לא מזוהה ספציפי עם המגזר
121,962				המדווח
=====				סה"כ
28			28	השקעות הוניות
=====			=====	מזוהה ספציפי עם המגזר
<u>89</u>				לא מזוהה ספציפי עם המגזר
117				המדווח
=====				סה"כ
72,925			72,925	השקעות הוניות
=====			=====	מזוהה ספציפי עם המגזר
<u>6,596</u>				לא מזוהה ספציפי עם המגזר
79,521				המדווח
=====				סה"כ

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ביאור 24 - דיווח מגזרי (דיווח מגזרים עסקיים) - המשך

**מידע בדבר מגזרים עסקיים
(הסכומים באלפי ₪)**

<u>סה"כ</u>	<u>עמלות</u>	<u>ניהול</u>	<u>דירות</u>	
<u>מאוחד</u>	<u>טיפול</u>	<u>מעונות</u>	<u>ומשרדים</u>	
<u>31/12/08</u>	<u>ואחרים</u>	<u>לקשישים</u>	<u>להשכרה</u>	
<u>31/12/08</u>	<u>31/12/08</u>	<u>31/12/08</u>	<u>31/12/08</u>	מידע על הרווח והפסד :
7,689	1,931	3,050	2,708	הכנסות המגזר
=====	=====	=====	=====	
1,786	650	(342)	1,478	תוצאות המגזר
=====	=====	=====	=====	
<u>4,409</u>				הוצאות שלא הוקצו למגזרים
(2,623)				הפסד מפעילויות
(5,445)				הוצאות מימון, נטו
<u>3,621</u>				הכנסות אחרות, נטו
(4,447)				הפסד נקי לשנה
=====				
				מידע אחר :
29,015	5,885	6,880	16,250	נכסי המגזר
=====	=====	=====	=====	
<u>122,066</u>				נכסים שלא הוקצו למגזרים
151,081				סך נכסים
=====				
108,642	79,998	6,818	21,826	התחייבויות המגזר
=====	=====	=====	=====	
<u>8,780</u>				התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
117,422				סך התחייבויות
=====				
				<u>פחת והפחתות</u>
37			37	מזוהה ספציפי עם המגזר
=====			=====	
<u>109</u>				לא מזוהה ספציפי עם המגזר
146				המדווח
=====				סה"כ
				<u>השקעות הוניות</u>
75,977			75,977	מזוהה ספציפי עם המגזר
=====			=====	
<u>6,571</u>				לא מזוהה ספציפי עם המגזר המדווח
82,548				סה"כ
=====				

ביאור 24 - דיווח מגזרי (דיווח מגזרים עסקיים) - המשך

מידע בדבר מגזרים עסקיים
(הסכומים באלפי ₪)

<u>סה"כ</u> <u>מאוחד</u> <u>31/12/07</u>	<u>עמלות</u> <u>טיפול</u> <u>ואחרים</u> <u>31/12/07</u>	<u>ניהול</u> <u>מעונות</u> <u>לקשישים</u> <u>31/12/07</u>	<u>דירות</u> <u>ומשרדים</u> <u>להשכרה</u> <u>31/12/07</u>	
				מידע על הרווח והפסד :
9,605	1,628	5,391	2,586	הכנסות המגזר
=====	=====	=====	=====	
1,380	57	(201)	1,524	תוצאות המגזר (*)
=====	=====	=====	=====	
<u>5,460</u>				הוצאות שלא הוקצו למגזרים (*)
(4,080)				הפסד מפעילויות
1,838				הכנסות מימון, נטו
<u>586</u>				הכנסות אחרות, נטו
(1,656)				הפסד נקי לשנה
=====				
				מידע אחר :
35,494	7,329	10,939	17,226	נכסי המגזר
=====	=====	=====	=====	
<u>124,445</u>				נכסים שלא הוקצו למגזרים
159,939				סך נכסים
=====				
113,132	79,886	11,173	22,073	התחייבויות המגזר
=====	=====	=====	=====	
<u>8,701</u>				התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
121,833				סך התחייבויות
=====				
				<u>פחת והפחתות</u>
61			61	מזוהה ספציפי עם המגזר
=====			=====	
<u>137</u>				לא מזוהה ספציפי עם המגזר
198				המדווח
=====				סה"כ
				<u>השקעות הוניות</u>
80,994			80,994	מזוהה ספציפי עם המגזר
=====			=====	
<u>6,553</u>				לא מזוהה ספציפי עם המגזר
87,547				המדווח
=====				סה"כ

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ביאור 25 - יתרות ועסקאות עם בעלי מניות

א. החברה משמשת כזרוע ביצועית של המדינה (באמצעות משרד השיכון). מרבית פעולותיה נעשות עבור משרד השיכון הן בטיפול בנכסים השייכים למשרד השיכון והן בביצוע פעולות מתקציבים שמעמיד משרד השיכון לחברה לביצוע מדיניותו.

ב. יתרות עם בעלי מניות
 ליום 31 בדצמבר
2009 2008
 אלפי ש"ח

		<u>ברכוש שוטף</u>
		ניירות ערך סחירים ופקדונות חייבים ויתרות חובה
3,228	3,484	
<u>1,068</u>	<u>2,015</u>	
4,296	5,499	
=====	=====	
		<u>בהתחייבויות שוטפות</u>
		בעלי מניות
60,667	70,115	
=====	=====	
		<u>השקעות</u>
3,535	4,739	
=====	=====	
		<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
		בעלי מניות
41,529	42,607	
=====	=====	

ג. עסקאות עם בעלי מניות וצדדים קשורים
 לשנה שנסתיימה ביום
 31 בדצמבר
2009 2008 2007
 אלפי ש"ח

(745)	(867)	(791)	
=====	=====	=====	
3,005	1,839	2,484	<u>בהכנסות מניהול דיור מוגן לקשישים</u>
=====	=====	=====	
701	1,492	1,200	<u>בהכנסות מפעולות אחרות</u>
=====	=====	=====	
			<u>בהוצאות הנהלה וכלליות</u>
49	44	49	גמול דירקטורים
=====	=====	=====	
(4,200)	(4,577)	(5,071)	<u>בהכנסות (הוצאות) מימון, נטו</u>
=====	=====	=====	
3	3,525	-	<u>בהכנסות (הוצאות) אחרות, נטו</u>
=====	=====	=====	

ד. ליום המאזן, מנהלת החברה 357 יחידות דיור בנאמנות עבור ממשלת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, לצורך איכלוס הדירות ואחזקתן.

ה. ליום המאזן, מנהלת החברה עבור משרד הבינוי והשיכון, כנאמן, 7 הוסטלים - דיור מוגן לקשישים.

ו. הפירוט הנ"ל אינו כולל את מכלול פעולותיה של החברה מול משרדי הממשלה הפועלים כריבון (כגון תשלומים לרשויות המס, אגרות וכדומה).

- לדירקטוריון החברה חילוקי דעות עם האוצר המתבטאים בסירוב החברה לדרישת האוצר להעביר 80% מעודפי המזומנים אשר נתקבלו בחברה, מתמורת מכירת דירות השקעה, אשר היו רשומות בשם החברה ונמכרו על ידה לזכאי משרד השיכון.
- בתאריך 10.3.2010, ביקש דירקטוריון החברה מהיועץ המשפטי, את חוות דעתו בקשר עם זכויות החברה בנכסי רכוש השקעה, ושימוש החברה בהון, לשם השגת מטרותיה.
- על פי חוות הדעת, רכוש בהשקעה הינו קניינה של החברה. כל הכנסה הנובעת מרכוש כאמור, בכלל זה דמי שכירות ו/או כל התמורה אשר נובעת ממכירתו, שייכת, והינה בבעלותה הבלעדית של החברה. משכך – אין מקום לטענה, כי רכוש כאמור ו/או חלק ממנו ו/או כל הנובע ממנו, שייך למדינה. קביעה אחרת, מהווה פגיעה חריפה וחמורה, בזכות הקניין של החברה.
- דירקטוריון החברה, אימץ בתאריך 7/6/2010 את חוות הדעת על כל מסקנותיה. לאור זאת, שקל הדירקטוריון, לשנות את אופן הצגת הנכסים וההתחייבויות בדוחות הכספיים, שינוי המשנה באופן מהותי, את ההון העצמי של החברה. בטרם יקבל הדירקטוריון החלטה בדבר השינוי, הועברה חוות הדעת, אל כל הגורמים הנוגעים: משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, עיריית ירושלים ורשות החברות הממשלתיות, כדי לקבל את התייחסותם לתוכן המסמך ומסקנותיו.
- רשות החברות הממשלתיות, הודיעה לחברה במכתב מיום 21.7.2010, בתגובה לחוות הדעת, כי אין מקום לשנות את הרישום החשבונאי של התחייבויות החברה למדינה, כפי שנרשמו לאורך השנים בדוחות הכספיים.
- משרד האוצר הודיע לחברה במכתב מיום 22.7.2010 על ידי סגן בכיר לחשב הכללי, כי בעיתוי זה סמוך לאחר קבלת החלטת הממשלה, אין מקום לקיים דיון בדבר ביצוע שינוי הדוחות הכספיים. המכתב אינו מתייחס לגופו של עניין לחוות הדעת יחד עם זאת מצייין כי הסוגיות בדבר נכסיה וחובותיה של החברה יבחנו בעתיד.
- לאור בקשת רשות החברות הממשלתיות ומשרד האוצר, החליט דירקטוריון החברה, כי בשלב זה, לא ישונו הדוחות הכספיים ואופן הצגת הנכסים וההתחייבויות, בכל הנוגע לעבר, קרי עד למועד דוחות אלה. עם זאת, החברה אינה מקבלת את הסדר התשלומים אותו "הנחיתה" המדינה, מבלי שהחברה הסכימה. החברה דורשת לערוך ברור מעמיק בעניין, מול המדינה, בהליכים אשר על פי דין, למיצוי של החברה.

נתוני הדוחות הכספיים של החברה בערכים נומינליים לצרכי מס - ביאור 27

א. כללי החשבונאות ששימשו להצגת נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס:

דוחות כספיים אלו נערכו על בסיס העלות ההיסטורית.

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
<u>אלפי ש"ח נומינליים</u>		
		ב. תמצית מאזנים בערכים נומינליים
		<u>רכוש שוטף</u>
6,763	5,141	מזומנים ושווי מזומנים
121,443	134,044	ניירות ערך סחירים ופקדונות
<u>1,929</u>	<u>3,506</u>	חייבים ויתרות חובה
<u>130,135</u>	<u>142,691</u>	

		<u>השקעות</u>
3,535	4,739	השקעות לזמן ארוך
<u>332</u>	<u>313</u>	דירות להשכרה
<u>3,867</u>	<u>5,052</u>	

453	395	<u>רכוש קבוע ואחר</u>
<u>134,455</u>	<u>148,138</u>	
=====		
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
695	590	ספקים ונותני שירותים
204	223	עתודות לזמן קצר
60,667	70,115	בעלי עניין
<u>6,450</u>	<u>1,172</u>	זכאים ויתרות זכות
<u>68,016</u>	<u>72,100</u>	

		<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
1,208	1,168	פקדונות דיירים
100	100	עתודה לדמי חכירה ורישום דירות
6,569	5,987	בגין סיום יחסי עובד מעביד
<u>25,802</u>	<u>27,346</u>	בעלי עניין
<u>33,679</u>	<u>34,601</u>	

32,760	41,437	<u>הון עצמי</u>
<u>134,455</u>	<u>148,138</u>	
=====		

פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ

ביאור 27 - נתוני הדוחות הכספיים של החברה בערכים נומינליים לצרכי מס - המשך

<u>לשנה שנסתיימה ביום</u>			<u>ביאור</u>
<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	
<u>אלפי ש"ח נומינליים</u>			
ג. דוח רווח והפסד בערכים נומינליים			
<u>הכנסות</u>			
2,586	2,708	2,745	.ה.27 הכנסות מדירות להשכרה
5,391	3,050	3,644	.ו.27 הכנסות מניהול דיור מוגן לקשישים
<u>1,628</u>	<u>1,931</u>	<u>1,445</u>	.ז.27 הכנסות מפעולות אחרות
9,605	7,689	7,834	
<u>עלויות והוצאות:</u>			
2,633	2,511	2,051	.ח.27 הוצאות אחזקת דירות להשכרה ופעולות אחרות
5,592	3,392	3,205	.ט.27 הוצאות ניהול דיור מוגן לקשישים
<u>5,435</u>	<u>4,402</u>	<u>3,881</u>	.י.27 הוצאות הנהלה וכלליות
<u>13,660</u>	<u>10,305</u>	<u>9,137</u>	
(4,055)	(2,616)	(1,303)	הפסד תפעולי לפני מימון
1,838	(5,445)	9,904	.יא.27 הכנסות (הוצאות) מימון נטו
<u>586</u>	<u>3,621</u>	<u>76</u>	הכנסות אחרות, נטו
<u>(1,631)</u>	<u>(4,440)</u>	<u>8,677</u>	רווח (הפסד) לשנה
=====	=====	=====	
ד. דוחות על השינויים בהון העצמי			
<u>סה"כ</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>הון מניות</u>	
38,831	38,830	1	יתרה ליום 1 בינואר 2007
<u>(1,631)</u>	<u>(1,631)</u>	-	הפסד לשנת 2007
37,200	37,199	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007
<u>(4,440)</u>	<u>(4,440)</u>	-	הפסד לשנת 2008
32,760	32,759	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
<u>8,677</u>	<u>8,677</u>	-	רווח לשנת 2009
<u>41,437</u>	<u>41,436</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
=====	=====	=====	

ביאור 27 - **נתוני הדוחות הכספיים של החברה בערכים נומינליים לצרכי מס** - המשך

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח נומינליים			
ה. הכנסות מדירות להשכרה:			
1,808	1,750	1,754	דמי שכירות מדירות בבעלות החברה
1,863	1,886	1,977	דמי שכירות ואחרות מדירות מינהליות
<u>33</u>	<u>91</u>	<u>200</u>	דמי שכירות מהשכרת משרדים ומחסנים
3,704	3,727	3,931	
<u>(1,118)</u>	<u>(1,019)</u>	<u>(1,186)</u>	בניכוי תשלומים למשרד השיכון בגין דירות מינהליות (60%)
2,586	2,708	2,745	
=====	=====	=====	
ו. הכנסות מניהול דיור מוגן לקשישים:			
3,005	1,839	2,484	דמי ניהול ממשרד השיכון
<u>2,386</u>	<u>1,211</u>	<u>1,160</u>	תקבולים מדיירים
5,391	3,050	3,644	
=====	=====	=====	
ז. הכנסות מפעולות אחרות - (עמלות)			
485	1,064	1,149	נושאי איכלוס ורכישת דירות
48	60	18	אחרות - משהב"ש
55	299	3	מפרוייקטים עבור עיריית ירושלים
26	38	24	השתתפות דיירים ושוונות
<u>1,014</u>	<u>470</u>	<u>251</u>	ממכירת דירות "מבצע"
1,628	1,931	1,445	
=====	=====	=====	

ביאור 27 - נתוני הדוחות הכספיים של החברה בערכים נומינליים לצרכי מס - המשך

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח נומינליים			
ח. הוצאות אחזקת דירות להשכרה ופעולות אחרות:			
708	514	434	אחזקה ושיפוצים
960	865	778	מחלקת אכלוס - שכר ונלוות
122	155	174	דמי שכירות, חכירה, היוון ורישום
57	401	269	יועץ משפטי בגין טיפול בנכסים
118	84	97	ביטוחים
16	-	7	שמאות וייעוץ
57	76	61	הוצאות גבייה
6	129	117	מפרוייקט "התחדשות עירונית"
589	287	114	ממכירת דירות "מבצע מכירת דירות"
28	19	20	פחת דירות להשכרה
(28)	(19)	(20)	השתתפות הממשלה בכיסוי הפסד תפעולי בגובה פחת דירות להשכרה
<u>2,633</u>	<u>2,511</u>	<u>2,051</u>	
=====	=====	=====	
ט. הוצאות ניהול דיור מוגן לקשישים:			
2,057	1,200	1,242	משכורות ונלוות
962	575	699	הפרשה לקרן אחזקה שיטתית
<u>2,573</u>	<u>1,617</u>	<u>1,264</u>	אחזקה ושונות כולל בגין שנים קודמות
<u>5,592</u>	<u>3,392</u>	<u>3,205</u>	
=====	=====	=====	

ביאור 27 - נתוני הדוחות הכספיים של החברה בערכים נומינליים לצרכי מס - המשך

<u>לשנה שנסתיימה ביום</u>			
<u>31 בדצמבר</u>			
<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	
<u>אלפי ש"ח נומינליים</u>			
			י. הוצאות הנהלה וכלליות:
2,779 (*)	3,064 (*)	2,019	משכורות ונלוות לעובדים פעילים (1)
538	(348)	(1,700)	שינוי בפנסיה תקציבית לעובדים פעילים
593	450	363	אחזקת משרד וארנונה
262	272	250	תקשורת ודואר
405	516	778	שרותים מקצועיים
42	41	43	שמירה
45	38	35	ביטוחים
122	108	138	השתלמויות, ועד עובדים, פרסום וכיבודים
49	44	49	גמול דירקטורים
39	-	-	הוצאות חובות מסופקים
57	(14)	4	ביטולי יתרות ושונות
113	102	83	פחת והפחתות
<u>391</u>	<u>129</u>	<u>1,819</u>	משכורות ונלוות לפנסיונרים (*)
<u>5,435</u>	<u>4,402</u>	<u>3,881</u>	
=====	=====	=====	

(1) כולל הוצאות בגין סיום יחסי עובד מעביד.
(*) סווג מחדש.

יא. הכנסות (הוצאות) מימון נטו:

321	306	9	ריבית מבנקים נטו
5,728	(1,155)	14,990	רווח (הפסד) מניירות ערך סחירים
(4,200)	(4,577)	(5,071)	ריבית לבעלי מניות
<u>(11)</u>	<u>(19)</u>	<u>(24)</u>	ריבית ממוסדות ואחרות
<u>1,838</u>	<u>(5,445)</u>	<u>9,904</u>	
=====	=====	=====	

* * * *