

**הרשות לפיתוח ירושלים**

**דוחות כספיים  
לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר 2022**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הביצוע הכספי
5	דוחות על השינויים בנכסים נטו/הון
6	דוחות על תזרימי המזומנים
8	באורים לדוחות הכספיים
27	נספח לא מבוקר - דוחות על ביצוע התקציב

סומך חייקין  
 מגדל המילניום KPMG  
 רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
 תל אביב 6100601  
 03 684 8000

**דוח רואי החשבון המבקרים  
 לחברי מועצת הרשות לפיתוח ירושלים**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של הרשות לפיתוח ירושלים (להלן - הרשות) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות על הביצוע הכספי, הדוחות על השינויים בנכסים נטו/הון והדוחות על תזרימי המזומנים - של הרשות ובמיוחד - לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות מועצת הרשות והנהלתה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוח הכספי של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ- 272 מיליון ש"ח וכ- 233 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, וחלקה של הרשות ברווחיה הינו כ- 39 מיליון ש"ח וכ- 13 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הנהלת הרשות וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, שבוקרה על ידי רואי חשבון אחרים כאמור לעיל והדוחות הכספיים של חברה מאוחדת הכוללה בדוח זה נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli Gaap).

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון אחרים ובכפוף לאמור לעיל, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי - של הרשות ובמיוחד לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הביצוע הכספי, השינויים בנכסים נטו/הון ותזרימי המזומנים - של הרשות ובמיוחד לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני חשבונאות ממשלתיים של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות ממשלתית ובהתאם להוראות החשב הכללי במשרד האוצר.

סומך חייקין  
 רואי חשבון

28 במרס 2023

הרשות לפיתוח ירושלים			מאוחד			באור	
1 בינואר	31 בדצמבר	1 בינואר	31 בדצמבר	1 בינואר	31 בדצמבר		
2021	2021	2022	2021	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
97,357	85,609	<b>113,118</b>	107,228	96,717	<b>128,133</b>	3	<b>נכסים שוטפים</b>
81,502	58,597	<b>35,261</b>	81,502	58,597	<b>35,261</b>	4	מזומנים ושווי מזומנים
33,501	36,185	<b>54,385</b>	33,501	36,185	<b>54,385</b>	5	מזומנים מוגבלים בשימוש
							נכסים פיננסיים
50,940	95,982	<b>84,294</b>	52,268	97,855	<b>86,049</b>	6	חייבים ויתרות חובה מעסקאות חליפין
<b>263,300</b>	<b>276,373</b>	<b>287,058</b>	<b>274,499</b>	<b>289,354</b>	<b>303,828</b>		<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
							<b>נכסים לא שוטפים</b>
276,882	295,593	<b>320,997</b>	262,875	280,391	<b>303,262</b>	7	השקעות בחברות מוחזקות, נטו
23,812	92,182	<b>92,987</b>	23,812	92,182	<b>92,987</b>	8	השקעה בחברות אחרות
218	336	<b>323</b>	218	336	<b>323</b>	9	הלוואות ויתרות חובה
1,255	1,202	<b>1,520</b>	4,826	3,593	<b>2,555</b>	10	רכוש קבוע
-	-	-	32	19	-		מיסים נדחים
<b>302,167</b>	<b>389,313</b>	<b>415,827</b>	<b>291,763</b>	<b>376,521</b>	<b>399,127</b>		<b>סך הכל נכסים לא שוטפים</b>
<b>565,467</b>	<b>665,686</b>	<b>702,885</b>	<b>566,262</b>	<b>665,875</b>	<b>702,955</b>		<b>סך הכל נכסים</b>
							<b>התחייבויות שוטפות</b>
56,900	87,035	<b>99,571</b>	57,000	87,224	<b>99,641</b>	11	זכאים ויתרות זכות מעסקאות חליפין
-	16,732	<b>8,367</b>	-	16,732	<b>8,367</b>	א'8	התחייבויות אחרות
<b>56,900</b>	<b>103,767</b>	<b>107,938</b>	<b>57,000</b>	<b>103,956</b>	<b>108,008</b>		<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
							<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
110	110	<b>110</b>	110	110	<b>110</b>	12	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
-	16,732	<b>16,732</b>	695	16,732	<b>16,732</b>	א'8	התחייבויות אחרות
98,645	88,987	<b>86,136</b>	98,645	88,987	<b>86,136</b>		התחייבות בגין הכנסות והקצבות מראש
<b>98,755</b>	<b>105,829</b>	<b>102,978</b>	<b>99,450</b>	<b>105,829</b>	<b>102,978</b>		<b>סך הכל התחייבויות לא שוטפות</b>
							<b>התחייבויות תלויות והתקשרויות</b>
						19	
409,812	456,090	<b>491,969</b>	409,812	456,090	<b>491,969</b>		<b>נכסים נטו/הון עודפים</b>
<b>565,467</b>	<b>665,686</b>	<b>702,885</b>	<b>566,262</b>	<b>665,875</b>	<b>702,955</b>		<b>סך הכל התחייבויות ונכסים נטו/הון</b>

מנכ"ל  
אייל חיימובסקי

יו"ר הדירקטוריון  
משה ליאון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 28 במרס 2023

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		באור	
2021	2022	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>הכנסות</b>					
<b>הכנסות מעסקאות חליפין</b>					
244,449	307,677	244,119	307,317	13	הכנסות מהספקת שירותים (ביצוע פרויקטים) הכנסות מהשכרת ביתנים
-	-	5,594	8,396		
244,449	307,677	249,713	315,713		<b>סך הכל הכנסות מעסקאות חליפין</b>
-	188	120	187		הכנסות מימון
244,449	307,865	249,833	315,900		<b>סך הכל הכנסות</b>
<b>עלויות והוצאות</b>					
234,794	294,539	234,794	294,539	14	הוצאות תפעוליות (בעיקר תכנון וביצוע)
5,136	4,864	5,136	4,864	15	שכר עבודה והטבות לעובדים
4,987	5,084	9,021	10,350	15	הנהלה וכלליות
25	17	552	816	16	הוצאות מימון
244,942	304,504	249,503	310,569		<b>סך הכל הוצאות</b>
(493)	3,361	330	5,331		<b>הכנסות (הוצאות) נטו מפעילויות</b>
10,000	-	10,000	-		ביטול הפרשה משנים קודמות
-	-	(161)	(236)		הוצאות מיסים
9,507	3,361	10,169	5,095		<b>עודף נטו לפני חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות</b>
42,158	32,518	41,496	30,784	17	חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו
51,665	35,879	51,665	35,879		<b>עודף נטו לשנה</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עודפים אלפי ש"ח	
409,812	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2021</b>
51,665 (5,387)	עודף נטו לשנה העברה לקרנות
456,090	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>
35,879	עודף נטו לשנה
<u>491,969</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
51,665	35,879	51,665	35,879	עודף נטו לפי הדוח על הביצוע הכספי
(84,515)	(6,758)	(82,814)	(3,319)	התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)
(32,850)	29,121	(31,149)	32,560	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
				<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
-	(22,298)	-	(22,298)	רכישת נכסים פיננסיים
(212)	(575)	(514)	(906)	רכישת רכוש קבוע, נטו
-	(55)	-	(55)	השקעה בחברות מוחזקות
33,447	7,169	33,980	7,968	שינויים בהלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(132)	(19)	(132)	(19)	שינוי בהלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
(34,906)	(9,170)	(34,906)	(9,170)	השקעה בחברות אחרות
(1,803)	(24,948)	(1,572)	(24,480)	מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
				<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	-	(695)	-	פרעון הלוואה
-	-	(695)	-	מזומנים ששימשו לפעילות מימון
(34,653)	4,173	(33,416)	8,080	עליה (ירידה) במזומנים ובשווי מזומנים
178,859	144,206	188,730	155,314	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
144,206	148,379	155,314	163,394	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(2,684)	<b>4,099</b>	(2,684)	<b>4,099</b>
(52,158)	<b>(32,518)</b>	(51,496)	<b>(30,784)</b>
14	<b>31</b>	14	<b>31</b>
265	<b>257</b>	1,747	<b>1,944</b>
<b>(54,563)</b>	<b>(28,131)</b>	<b>(52,419)</b>	<b>(24,710)</b>
(50,429)	<b>11,688</b>	(50,974)	<b>11,806</b>
30,135	<b>12,536</b>	30,224	<b>12,417</b>
(9,658)	<b>(2,851)</b>	(9,658)	<b>(2,851)</b>
-	<b>-</b>	13	<b>19</b>
<b>(29,952)</b>	<b>21,373</b>	<b>(30,395)</b>	<b>21,391</b>
<b>(84,515)</b>	<b>(6,758)</b>	<b>(82,814)</b>	<b>(3,319)</b>

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים  
חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו  
שערך הלוואות שניתנו  
פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה בחייבים ויתרות חובה מעסקאות  
חליפין  
עליה בזכאים ויתרות זכות מעסקאות  
חליפין  
ירידה בהתחייבות בגין תרומות והקצבות  
מראש  
קיטון במיסים נדחים



**באור 1 - כללי**

- א.** הרשות לפיתוח ירושלים (להלן - "הרשות") הוקמה ביולי 1988 כתאגיד על פי חוק הרשות לפיתוח ירושלים, התשמ"ח - 1988.
- ב.** מטרתה של הרשות הן ליזום, לתכנן ולעודד יוזמות ופעולות לפיתוח הכלכלי של ירושלים (בהתאם לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, התש"ס - 1980), לתאם בין הגופים השונים העושים לפיתוח העיר ולפעול למען ריכוז מוסדות ציבוריים בירושלים.
- ג.** לצורך ביצוע ומימון הפרוייקטים, חתמה הרשות על הסכמים עם משרדי ממשלה שונים, עיריית ירושלים, רשות מקרקעי ישראל, גורמים מממנים אחרים ויועצים שונים.
- ד.** עיריית ירושלים ומשרדי ממשלה שונים משתתפים בתקציב התפעולי של הרשות.

**ה. הגדרות**

בדוחות כספיים אלה -

- (1) הרשות - הרשות לפיתוח ירושלים.
- (2) חברות מאוחדות - חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות הרשות.
- (3) חברות כלולות - חברות, למעט חברות מאוחדות שהשקעת הרשות בהן כלולה, במישרין או בעקיפין בדוחות התאגיד על בסיס השווי המאזני.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות או חברות כלולות.
- (5) הקבוצה - הרשות והחברות המוחזקות שלה.
- (6) צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן חשבונאות ממשלתי מספר 20 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות ממשלתית.
- (7) מדד - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (8) דולר - הדולר של ארה"ב.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

### א. יישום לראשונה של תקני חשבונאות ממשלתיים

הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו מועד הינם הדוחות הכספיים הראשונים הערוכים לפי תקני חשבונאות ממשלתיים המפורסמים על-ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות ממשלתית (להלן "תקני חשבונאות ממשלתיים"), למעט נושאים ספציפיים לגביהם הוחלט על ידי החשב הכללי ליישם תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי (להלן: "IPSAS") ובכללם חכירות, הטבות עובדים ומכשירים פיננסיים.

בדוחות כספיים אלה יושמו הוראות IPSAS 33 "אימוץ לראשונה של תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי על בסיס מצטבר" (להלן: "IPSAS 33") לצורך אימוץ לראשונה של תקני החשבונאות הממשלתיים. בהתאם להוראות IPSAS 33, מועד המעבר של הרשות לדיווח לפי כללי חשבונאות ממשלתיים הינו 1 בינואר 2021 (להלן: "מועד המעבר").

לפני אימוץ תקני החשבונאות הממשלתיים ערכה הרשות את דוחותיה הכספיים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. בדוחות כספיים אלה יישמה הרשות את תקני החשבונאות הממשלתיים למפרע לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים תוך יישום ההקלות הבאות המתאפשרות לפי IPSAS 33 אשר יישומן אינו נחשב כסטיה מהוראות התקינה החשבונאית הממשלתית:

- הקלות לגבי מדידת התחייבויות בגין חכירה ונכסי זכות שימוש למועד המעבר
- הרשות בחרה שלא להציג דיווח מגזרי.
- הרשות בחרה למדוד הטבות לעובדים לפי התקינה הקודמת, ללא ביצוע אקטואריה.

ראה באור 21 בדבר השפעת המעבר לדיווח לפי תקני חשבונאות ממשלתיים.

### ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של הרשות, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית שבה פועלת הרשות ואת עסקאותיו (להלן: "מטבע הפעילות").

### ג. שימוש באומדנים

בעת הכנתם של הדוחות הכספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשת הנהלת הרשות להשתמש בשיקול דעת, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלת הרשות להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול הדעת בקביעת האומדנים, מתבססת ההנהלה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים, וכן על הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

אומדנים והנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן מידע בדבר הנחות שהניחה הרשות לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה:

#### אורך חיים שימושיים של רכוש קבוע:

כאמור בבאור רכוש קבוע, הנהלת הרשות בוחנת בכל תקופת דיווח שנתית את אומדן אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע. שינויים בהערכות הנהלת הרשות עשויים להשפיע מהותית על הערכים בספרים של פריטי רכוש קבוע ועל הוצאות הפחת הנזקפות לדוחות על הביצוע הכספי.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### ד. בסיסי המדידה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס העלות ההיסטורית (סכומים מדווחים), למעט נכסים והתחייבויות שונים המוצגים על בסיס מדידה אחר, כמפורט בבאורים לדוחות הכספיים.

### ה. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של הרשות הינו שנה. לפיכך, הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתקופת המחזור התפעולי העוקבת.

### ו. איחוד הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של הרשות וכן דוחות כספיים של חברות בהן מתקיימת שליטה של הרשות. לצורך האיחוד הובאו בחשבון הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים של חברות שאוחדו, לאחר תיאומים המתחייבים מיישום כללי חשבונאות אחידים הננקטים על ידי הקבוצה. יתרות ועסקאות בין החברות שאוחדו בוטלו.

השקעות בחברות מוחזקות (חברות אשר לרשות שליטה בהן כהגדרת תקן חשבונאות ממשלתי מספר 7) כלולות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני (ראה ז' להלן).

### ז. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. השקעות בחברות כלולות מטופלות בהתאם לשיתות השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית.

### ח. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים, ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים כוללים, בין היתר, פיקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנקים, אשר מקיימים את הקריטריונים לעיל.

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הרשות לשימוש עבור פרויקטים בלבד מסווגים על ידי הרשות כמזומנים מוגבלים בשימוש בדוח על המצב הכספי.

**באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)**

**ט. השקעות בנכסים פיננסיים**

**(1) ניירות ערך סחירים**

ניירות ערך סחירים המהווים השקעה שוטפת מוצגים על בסיס שווי השוק בבורסה לתאריך הדוחות הכספיים בניכוי הוצאות הכרוכות במימושם. השינויים בערכם של ניירות הערך נזקפים לדוח רווח והפסד במלואם.  
ניירות ערך סחירים שהם השקעת קבע מוצגים לפי העלות (לגבי אגרות חוב - בתוספת הריבית שנצברה) בניכוי הפרשה לירידת ערך שאינה בעלת אופי זמני.

**(2) ירידת ערך השקעות**

הרשות בוחנת מעת לעת באם חלה ירידת ערך שאינה בעלת אופי זמני בהשקעות הקבע שלה בחברות אחרות. בחינה זו מתבצעת בהתקיים סממנים, אשר יש בהם כדי להצביע על האפשרות כי ערכן של השקעות קבע נפגם, לרבות ירידה במחירי הבורסה, עסקי המושקעת ופרמטרים נוספים. ההפחתות להתאמות ערך השקעות אלה, אשר להערכת ההנהלה מתבססת על בחינת מכלול ההיבטים הרלוונטיים ומתן המשקל הראוי להם ואשר אינן בעלות אופי זמני, נזקפות לדוח רווח והפסד.

**י. רכוש קבוע**

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת שירותים (ביצוע פרויקטים), אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הרשות מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה במודל העלות.

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

אורך החיים השימושיים בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

**אורך חיים שימושיים**

4	שיפורים במושכר
3-5	מחשבים ותוכנה
7-15	ציוד משרדי
על פני תקופת היתר השימוש	השקעה בביתנים (3)

(3) השקעה בביתנים מוצגת בהתאם לעלות הכוללת עלויות ישירות והוצאות שהונו עד למועד השכרת הביתנים. הפחת מחושב בהתאם לאורך החיים הכלכלי של הנכס.

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

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

**באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)**

**יא. הפרשות**

הפרשות מוכרות בדוחות הכספיים כאשר מתקיימים התנאים הבאים במצטבר: קיימת לרשות מחויבות קיימת (משפטית או משתמעת) בהווה כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות או פוטנציאל שירות כדי לסלקה וניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה, הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות הקיימת במועד הדיווח. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה יימדד לפי הערך הנוכחי של היציאות החזויות לסילוק המחויבות. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות ריבית.

הרשות מכירה בהשבה כאשר, ורק כאשר, קרוב לוודאי שההשבה תתקבל אם התאגיד יסלק את המחויבות. ההשבה תטופל כנכס נפרד. הסכום שמוכר בגין ההשבה אינו עולה על סכום ההפרשה.

**יב. מכשירים פיננסיים**

**(1) נכסים פיננסיים**

**(א) כללי:**

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך הדוח על הביצוע הכספי, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך הדוח על הביצוע הכספי נזקפות כהוצאה מיידית בדוח על הביצוע הכספי.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

**(ב) סיווג נכסים פיננסיים:**

הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך הדוח על הביצוע הכספי מאחר והמודל העסקי של הרשות הינו להחזיק את הנכסים הפיננסיים לצורך עליית ערך.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך הדוח על הביצוע הכספי נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר בדוח על הביצוע הכספי בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר בדוח על הביצוע הכספי מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

**באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)**

**י.ג. מטבע חוץ והצמדה**

- (1) נכסים (למעט ניירות ערך) והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך המאזן.
- (2) נכסים (למעט ניירות ערך) והתחייבויות הצמודים למדד, נכללו לפי תנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה. הפרשי הצמדה ושער שהתהוו כתוצאה מההתאמות הנ"ל נזקפו לדוח על הפעילות.
- (3) נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן ושער חליפין:

שער חליפין היציג של הדולר ש"ח ל- 1 דולר	מדד בגין חודש דצמבר	מדד ידוע בתום חודש דצמבר	
בנקודות	בנקודות	בנקודות	
3.519	134.39	134.02	ליום 31 בדצמבר 2022
3.110	127.67	127.30	ליום 31 בדצמבר 2021
%	%	%	

**שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה:**

13.15	5.26	5.28	ביום 31 בדצמבר 2022
(3.2)	2.8	2.4	ביום 31 בדצמבר 2021

**י.ד. ירידת ערך נכסים**

הרשות מיישמת את תקן חשבונאות ממשלתי מספר 26 - ירידת ערך נכסים המניבים מזומנים (להלן - "התקן"). התקן קובע נהלים שעל תאגיד ליישם כדי להבטיח שנכסיו בדוח על המצב הכספי (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו). כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר הערך של הנכס בדוח על המצב הכספי עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, הרשות 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 הערך.

**י.ו. הכרה בהכנסות מעסקאות חליפין**

**2. הכנסות מהספקת שירותים (ביצוע פרויקטים)**

הכנסות משירותים (ביצוע פרויקטים) שהוענקו נזקפות לדוח על הביצוע הכספי באופן יחסי לשלב השלמת העסקה, במועד הדיווח. אומדן שלב ההשלמה מחושב בהתייחס לסקירת העבודה שבוצעה. ההכנסות נמדדות לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שיש זכאות לקבלה.

**3. הכנסות מימון**

הכנסות (או הוצאות) מימון מוכרות לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

**באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
84,597	<b>112,105</b>	95,705	<b>127,120</b>	מטבע ישראלי
1,012	<b>1,013</b>	1,012	<b>1,013</b>	מטבע חוץ
85,609	<b>113,118</b>	96,717	<b>128,133</b>	<b>סך הכל מזומנים ושווי מזומנים בדוח על המצב הכספי</b>
58,597	<b>35,261</b>	58,597	<b>35,261</b>	התאמות בגין מזומנים מוגבלים בשימוש לצרכי דוח על תזרימי המזומנים
<b>144,206</b>	<b>148,379</b>	<b>155,314</b>	<b>163,394</b>	<b>סך הכל מזומנים ושווי מזומנים בדוח על תזרימי המזומנים</b>

**באור 4 - מזומנים מוגבלים בשימוש**

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים		
31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,596	<b>15,005</b>	מזומנים מוגבלים בשימוש לקרן פיתוח אזורי התעשייה
49,001	<b>20,256</b>	מזומנים מוגבלים בשימוש לקרנות אחרות
<b>58,597</b>	<b>35,261</b>	

**באור 5 - נכסים פיננסיים**

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים		
31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,755	<b>14,672</b>	אגרות חוב ממשלתיות - לא צמודות
7,692	<b>13,675</b>	צמודות למדד המחירים לצרכן - אגרות חוב קונצרניות - לא צמודות
7,033	<b>9,052</b>	צמודות למדד מחירים לצרכן - לא צמודות
5,701	<b>9,509</b>	תעודות סל וקרנות נאמנות מניות
2,186	<b>1,038</b>	ניירות ערך זרים
3,462	<b>5,723</b>	
356	<b>716</b>	
<b>36,185</b>	<b>54,385</b>	

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך הדוח על הביצוע הכספי:**

אגרות חוב ממשלתיות - לא צמודות  
צמודות למדד המחירים לצרכן  
אגרות חוב קונצרניות - לא צמודות  
צמודות למדד מחירים לצרכן - לא צמודות  
תעודות סל וקרנות נאמנות מניות  
ניירות ערך זרים

**באור 6 - חייבים ויתרות חובה מעסקאות חליפין**

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
55,162	<b>26,030</b>	55,162	<b>26,030</b>	משרד ירושלים ומורשת
9,605	<b>22,589</b>	9,605	<b>22,589</b>	עיריית ירושלים
17,885	<b>29,787</b>	17,885	<b>29,787</b>	משרד התיירות
8,360	<b>528</b>	8,360	<b>528</b>	משרד הפנים
519	<b>520</b>	519	<b>520</b>	רשות מקרקעי ישראל
623	<b>623</b>	623	<b>623</b>	גיחון
5,521	<b>4,468</b>	5,521	<b>4,468</b>	חייבים אחרים
2,232	<b>3,662</b>	2,253	<b>3,693</b>	הכנסות לקבל
-	<b>-</b>	1,852	<b>1,724</b>	מוסדות
41	<b>53</b>	41	<b>53</b>	אחרים - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
99,948	<b>88,260</b>	101,821	<b>90,015</b>	
(3,966)	<b>(3,966)</b>	(3,966)	<b>(3,966)</b>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<b>95,982</b>	<b>84,294</b>	<b>97,855</b>	<b>86,049</b>	



באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו

א. ההרכב

31 בדצמבר 2022					
חברה מאוחדת		חברות כלולות			
המנהלה לפיתוח וניהול	המנהלה לפיתוח וניהול	סך הכל	מרכז ון-ליר	גן טכנולוגי פסגת זאב (גט"י פז)	ג.ט.י הגן הטכנולוגי
סך הכל	אזורי תעשייה	סך הכל	מרכז ון-ליר	פסגת זאב (גט"י פז)	הטכנולוגי
השקעה	בירושלים	השקעה	לטכנולוגיה	ירושלים	ירושלים
בכברות	בע"מ (ז')	בכברות	ירושלים בע"מ	בע"מ (ד')	בע"מ (ב')
מוחזקות	100%	כלולות	15% (ה')	100%	26%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,024	-	25,024	6,464	1,590	16,970
257,578	8,492	249,086	(6,849)	(30,487)	286,422
282,602	8,492	274,110	(385)	(28,897)	303,392
38,395	9,243	29,152	-	29,152	-
320,997	17,735	303,262	(385)	255	303,392

שעור ההחזקה

השקעה במניות:

עלות המניות

חלק הרשות ברווחים (בהפסדים) שנצברו

השקעות אחרות:

הלוואות לזמן ארוך ושטר חוב

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

31 בדצמבר 2021					
חברה מאוחדת		חברות כלולות			
המנהלה לפיתוח וניהול	המנהלה לפיתוח וניהול	סך הכל	מרכז ון-ליר	גן טכנולוגי פסגת זאב (גט"פ)	ג.ט.י הגן הטכנולוגי ירושלים
אזורי תעשייה	אזורי תעשייה	השקעה	לסכנוגיה	ירושלים	ירושלים
בע"מ (ז')	בע"מ (ז')	בחברות כלולות	ירושלים בע"מ (ה') 15%	בע"מ (ד')	בע"מ (ב') 26%
100%	100%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,969	-	24,969	6,409	1,590	16,970
225,060	6,758	218,302	(6,849)	(30,346)	255,497
250,029	6,758	243,271	(440)	(28,756)	272,467
45,564	8,444	37,120	-	37,120	-
295,593	15,202	280,391	(440)	8,364	272,467

שעור ההחזקה

השקעה במניות:

עלות המניות

חלק הרשות ברווחים (בהפסדים) שנצברו

השקעות אחרות:

הלוואות לזמן ארוך ושטר חוב

**באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)**

**ב. ג.ט.י. הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ (ג.ט.י.)**

1. חברת ג.ט.י. התאגדה ונרשמה כחברה פרטית בשנת 1991 במטרה להקים גן טכנולוגי בירושלים המיועד להשכרה לתעשייה עתירת ידע. בשנת 1992 החלה ג.ט.י. בהקמת מבנים להשכרה באיזור מנחת בירושלים והחל משנת 1995 החלה להשכיר שטחים בגן הטכנולוגי.
2. בחודש אפריל 1993 רכשה ישרס חברה להשקעות בע"מ (חברה ציבורית אשר מניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה בתל אביב) (להלן - "ישרס") 74% מהון המניות של ג.ט.י. יתרת 26% מהון המניות מוחזק על ידי הרשות.
3. חברת ג.ט.י. ממשיכה לנהל את הגן הטכנולוגי במלחה, ולהשכיר בו שטחים, בהתאם לשימושים שנקבעו לגן.

**ג. הוגייטק קריית ההייטק של האוניברסיטה העברית בע"מ (לשעבר - גט"י רם)**

1. הוגייטק, ובשמה הקודם - גט"י רם (להלן - "הוגייטק" או "גט"י רם"), הוקמה בשנת 1993 על ידי הרשות ועל ידי האוניברסיטה העברית (להלן - "האוניברסיטה"), במטרה ליזום, להקים ולתחזק גן טכנולוגי על גבי קרקע בתחומי קמפוס גבעת רם של האוניברסיטה (להלן - "הקרקע"), אותה חוכרת האוניברסיטה מרשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י).
2. ביום 2 באוגוסט 2018 חתמו הרשות, האוניברסיטה, ג.ט.י. וגט"י רם על הסכם רכישת מניות (להלן - "הסכמי הפשרה"). כמו כן חתמו הרשות והאוניברסיטה על הסכם עקרוני אשר הסדיר את מערכת היחסים בינן. במסגרת זו שילמו האוניברסיטה והרשות לג.ט.י. סכום של 58,000,000 ש"ח. האוניברסיטה השתתפה בתשלום 80% מסכום התמורה והרשות השתתפה בתשלום 20% מסכום התמורה.
- לאחר השלמת הרכישה, הרשות מחזיקה ב- 20% ממניות גט"י רם והאוניברסיטה מחזיקה ב- 80%. וסוכם שהצדדים ישתפו פעולה לצורך הקמת פרויקט של גן טכנולוגי לתעשייה עתירת ידע (להלן - "הפרויקט").
3. במהלך שנת 2019 הוסכם שהפרויקט לא יבוצע על ידי הוגייטק, אלא באמצעות התקשרות ישירה של האוניברסיטה עם יזם, תוך שמירה על זכויותיה של הרשות. לצורך כך, ביום 15 ליולי 2019 נתנה האוניברסיטה כתב התחייבות לרשות לפיו היא תהיה זכאית למלוא זכויותיה בהתאם למתווה הקודם בין הצדדים.
- האוניברסיטה חתמה על הסכם עם חברת גב ים לקרקעות בע"מ (להלן - "גב ים") על חוזה להקמה והפעלה של הפרויקט על ידי האוניברסיטה בעסקת קומבינציה מול גב ים. האוניברסיטה החתימה את גב ים על כתב הוראות בלתי חוזר לצורך שמירת זכויותיה של הרשות.
- להערכת הרשות צפי התקבולים העתידיים מהפרויקט, אשר צפויים להתקבל החל ממוחצית שנת 2024, אינו פוחת מיתרת ההשקעה (כולל הלוואות) של הוגייטק בדוחות.
- ביום 25 בדצמבר 2019 קיבלה האסיפה הכללית של הוגייטק החלטה בדבר פירוקה מרצון. ביום 16 בפברואר 2021 אישרה אסיפת בעלי המניות את דוח הפירוק הסופי של הוגייטק.
- בהתאם לאמור לעיל יתרת ההשקעה בהוגייטק מוצגת בסעיף השקעות אחרות.

**באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)**

**ד. גן טכנולוגי פסגת זאב (גט"י פז) ירושלים בע"מ (גט"י פז)**

1. חברת גט"י פז הוקמה על ידי הרשות בשנת 1997 ומטרתה ליזום פעילות לפיתוח ולהפעלה של מרכז תעשייה מתקדמת ומרכז מסחרי בשכונת פסגת זאב בירושלים.
2. ביום 19 בדצמבר 2011 פנתה גט"י פז באמצעות הרשות לרמ"י בבקשה לביטול חוזה הפיתוח ולהשבת עלויות התכנון והפיתוח שהוצאו על ידה, על פי סיכום דיון שהתקיים בין הרשות לרמ"י ביום 9 בינואר 2005. ביום 25 ביוני 2019 התקבלה הודעה מרמ"י לפיה העסקה המקורית בוטלה ובעקבות זאת קיבלה החברה מרמ"י דמי ביטול בסך של 39,999 אלפי ש"ח.
3. במהלך שנת 2021 פרעה גט"י פז חלק מהלוואות הבעלים להרשות. יתרת ההלוואות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית וטרם נקבע להן מועד פרעון.
4. הדוחות הכספיים של גט"י פז אינם מאוחדים בדוחות אלו מחוסר מהותיות.

**ה. מרכז ון-ליר לטכנולוגיה ירושלים בע"מ (ון-ליר) - לשעבר דוקור שלם בע"מ**

1. ון-ליר בע"מ הוקמה בחודש אפריל 2003 על ידי Docor והרשות כהפרטה של עמותת היי-טק הר חוצבים, מרכז ליוזמות טכנולוגיות (ע.ר.) (להלן - עמותת היי-טק). ון ליר הינה חממה להיי-טק לטכנולוגיה בירושלים.
2. ביום 9 בפברואר 2003 נחתם הסכם בין הרשות ל- Docor החל רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2003, לפיו ייסדו הצדדים חברה בע"מ אשר אחזקת המניות בה תהא לפי יחס של 70% ל- Docor ו- 30% לרשות.
3. ביום 10 בספטמבר 2012 הגישה ון-ליר את מועמדותה לזיכיון להפעלת חממה טכנולוגית בירושלים. לצורך הגשת מועמדותה הקימה ון-ליר שותפות ביחד עם חממת קסניה וונצ'ר קפיטל (להלן: "השותפות"). שיעורי ההחזקה בשותפות יהיו 50% לון-ליר ו- 50% לקסניה. ביום 11 בנובמבר 2012 קיבלה השותפות הודעה מוועדת החממות הטכנולוגיות על זכייתה בהליך התחרותי בכפוף לתנאים שנקבעו. ראה גם סעיף 6 להלן.
4. בחודש ינואר 2013 חתמה השותפות על הסכם הזיכיון להפעלת חממה טכנולוגית בירושלים לתקופה של שמונה שנים החל מיום 1 באפריל 2013 ועד ליום 31 במרס 2021. תקופת הזכיון הוארכה עד ליום 31 במרס 2024.
5. ביום 3 ביוני 2019 חתמה ון ליר עם דוקור והרשות על הסכם למכירת מלוא זכויותיה בשותפות בתמורה לויתור של דוקור והרשות על הלוואותיהן לון ליר. מאותו מועד מחזיקה הרשות בזכויותיה בשותפות, בשעור של 15%, באופן ישיר. ההשקעה מוצגת כחלק מההשקעות בחברות אחרות (בבאור 8).

**ו. המנהלה לפיתוח וניהול אזורי תעשייה בירושלים בע"מ (מפנא"ת)**

1. חברת מפנא"ת הוקמה בשנת 1997 על ידי הרשות והחלה לפעול בשנת 2001. מטרתה של מפנא"ת הן ליזום פעולות לקידום ולניהול איזורי תעשייה בירושלים בתאום עם עיריית ירושלים ומשרד התעשייה המסחר והתעסוקה. מפנא"ת פועלת בתחום השכרת ביתנים שנמצאים בשטח האוניברסיטה העברית בגבעת רם בירושלים לחברות עתירות ידע.
2. בנוסף להשקעה במניות נתנה הרשות למפנא"ת הלוואה לביצוע עבודות הכרוכות בהעמדת המבנים להשכרה בהתאם לייעודם. יתרת ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית של 4.4%. טרם נקבע מועד לפירעון יתרת ההלוואה.
3. למפנא"ת ניתן אישור לשימוש חורג מהייעוד המקורי של המבנים עד לחודש יולי 2023 והיא פועלת כיום להאריכו לפחות עד לקבלת טופס 4, של פרויקט הוגייטק.

**באור 8 - השקעה בחברות אחרות**

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים		
31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,844	1,844	השקעות ישירות ובאמצעות חברות חממה השקעות באמצעות חממת ון-ליר השקעה בפרוייקט הוגייטק (ראה באור 8ג') השקעה בבנייני האומה (ראה א' להלן)
7,556	8,194	
15,858	16,025	
66,924	66,924	
<b>92,182</b>	<b>92,987</b>	

(א) ביום 17 בפברואר 2021, הושלמה עסקה שבה רכשה הרשות 484,405 מניות יסוד א' של חברת מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי ירושלים- בנייני האומה (להלן- החברה), אשר מהוות 7.44% מהון של החברה, תמורת סך של 66,923,636 ש"ח. עד לתאריך הדוח שולם 41,825 אלפי ש"ח. לאחר החתימה על ההסכם מחזיקות במניות החברה הימנותא, העירייה, הרשות וכן בעלי מניות מיעוט מקרב הציבור.

היתרה תשולם עד וכולל שנת 2024.

**באור 9 - הלוואות ויתרות חובה**

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים		
31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,000	5,000	הלוואה לעזריאלי - מכללה האקדמית להנדסה ירושלים (ע"ר) (1) הלוואות לעובדים (2) פיקדון לזמן ארוך
212	240	
165	136	
5,377	5,376	
(41)	(53)	בניכוי - חלויות שוטפות: חלויות שוטפות של הלוואות לעובדים
5,336	5,323	
(5,000)	(5,000)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<b>336</b>	<b>323</b>	

1. הרשות העבירה כספים לפיתוח תשתיות עבור עזריאלי - המכללה האקדמית להנדסה ירושלים (ע.ר.) (להלן - "המכללה") בסך של כ- 5 מיליון ש"ח. על פי ההסכם הסכום יעמוד לפירעון החל משנת 2008 בתנאים שנקבעו בו, לפיו המכללה תפרע את הלוואה לכשיתקבלו תרומות ו/או סכומים נוספים כלשהם שניתן יהיה להשתמש בהם, על פי ייעודם, להחזרת סכום המימון.
2. ההלוואות שניתנו לעובדי הרשות, צמודות למדד המחירים לצרכן ונפרעות בתשלומים חודשיים.

**באור 10 - רכוש קבוע**

**מאוחד**

סך הכל אלפי ש"ח	השקעה בביתנים* אלפי ש"ח	ציוד משרדי אלפי ש"ח	מבנה ושיפורים		מחשבים ותוכנה אלפי ש"ח	
			במושכר אלפי ש"ח			
29,052	23,040	1,725	1,700		2,587	<b>עלות</b>
906	331	12	532		31	יתרה לתחילת השנה תוספות
<b>29,958</b>	<b>23,371</b>	<b>1,737</b>	<b>2,232</b>		<b>2,618</b>	יתרה לסוף השנה
25,459	20,648	1,481	835		2,495	<b>פחת</b>
1,944	1,687	31	140		86	יתרה לתחילת השנה זקיפת פחת
<b>27,403</b>	<b>22,335</b>	<b>1,512</b>	<b>975</b>		<b>2,581</b>	יתרה לסוף השנה
<b>2,555</b>	<b>1,036</b>	<b>225</b>	<b>1,257</b>		<b>37</b>	<b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022</b>
3,593	2,392	244	865		92	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

\* הביתנים ששופצו על ידי החברה המאוחדת, לצורך השכרתם, ממוקמים על שטח מקרקעין בבעלות האוניברסיטה העברית.

**הרשות לפיתוח ירושלים**

סך הכל אלפי ש"ח	ציוד משרדי אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים ותוכנה		
			אלפי ש"ח		
5,618	1,331	1,700	2,587		<b>עלות</b>
575	12	532	31		יתרה לתחילת השנה תוספות
<b>6,193</b>	<b>1,343</b>	<b>2,232</b>	<b>2,618</b>		יתרה לסוף שנה
4,416	1,086	835	2,495		<b>פחת שנצבר</b>
257	31	140	86		יתרה לתחילת השנה זקיפת פחת
<b>4,673</b>	<b>1,117</b>	<b>975</b>	<b>2,581</b>		יתרה לסוף השנה
<b>1,520</b>	<b>226</b>	<b>1,257</b>	<b>37</b>		<b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022</b>
1,202	245	865	92		יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

**באור 11 - זכאים ויתרות זכות מעסקאות חליפין**

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,824	26,937	18,824	26,937	מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
2,343	2,000	2,343	2,000	חברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ
32,976	31,884	32,976	31,884	מקדמות לביצוע פרויקטים
7,400	13,210	7,400	13,210	בצלאל אקדמיה לאמנות ועיצוב
				מגדל דוד המוזיאון לתולדות
6,100	2,414	6,100	2,414	ירושלים
4,373	703	4,373	703	האוניברסיטה העברית
				סינמטק ירושלים-ארכיון ישראלי
1,760	2,000	1,760	2,000	לסרטים
500	4,929	500	4,929	רשות העתיקות
1,740	-	1,740	-	רשת אמית
				האקדמיה למוסיקה ולמחול
1,320	-	1,320	-	בירושלים
-	1,121	-	1,121	לשכת הפרסום הממשלתית
-	2,880	-	2,880	מל"מ דיגיטל בע"מ
-	1,590	-	1,590	עיריית ירושלים
973	931	973	931	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,087	9	1,087	9	ספקים ושקים לפירעון
503	450	503	450	מוסדות ממשלתיים
7,136	8,513	7,325	8,583	אחרים
<b>87,035</b>	<b>99,571</b>	<b>87,224</b>	<b>99,641</b>	

**באור 12 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו**

התחייבות הרשות וחברות מאוחדות לתשלום פיצויי פרישה ופיצויי פיטורין, לעובדיהן, מכוסה בעיקרה על ידי רכישת פוליסות בחברת בטוח על שם העובד. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים בדוח על המצב הכספי מאחר שהם אינם בשליטתה ובניהולה של הרשות וחברות הקבוצה. ההתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד הכלולה במאזן מייצגת את יתרת ההתחייבות שאינה מכוסה על ידי פוליסות ביטוח כאמור לעיל.

**באור 13 - הכנסות מהספקת שירותים (ביצוע פרויקטים)**

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
133,078	153,944	133,078	153,944	משרד ירושלים ומורשת
62,607	79,484	62,607	79,484	עיריית ירושלים
17,802	46,241	17,802	46,241	משרד התיירות
11,263	12,756	11,263	12,756	משרד הפנים
19,699	11,869	19,369	11,509	אחרים
-	3,383	-	3,383	הכנסות בגין שנים קודמות
<b>244,449</b>	<b>307,677</b>	<b>244,119</b>	<b>307,317</b>	

**באור 14 - הוצאות תפעוליות (בעיקר תכנון וביצוע)**

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
58,589	107,606	אגן העיר העתיקה
28,652	40,514	תיירות
21,988	16,822	תרבות ופנאי במרחב הציבורי
9,788	15,675	המיזם לקולנוע ולטלוויזיה
16,956	18,620	עיר אקדמיה
44,741	24,064	תכנון ופיתוח תעשייה
7,601	6,339	התחדשות עירונית
14,198	11,559	היי-טק
7,100	25,087	פארקים רובעיים
5,968	3,978	ביו ירושלים
1,219	1,369	תכנון עבור עיריית ירושלים
8,647	5,859	תכנון, פיתוח וליווי גופים שונים ואחרים
3,388	13,037	פארק ירושלים
5,959	4,010	תעסוקת חרדים
<b>234,794</b>	<b>294,539</b>	



**באור 15 - הנהלה וכלליות**

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
953	782	983	809	שירותים מקצועיים
769	1,004	986	1,301	אחזקת משרד
-	-	2,304	3,005	דמי ניהול לחברת נכסי האוניברסיטה
996	963	996	963	בע"מ
278	271	278	271	רכב ונסיעות
129	164	129	164	ביטוח
19	15	19	15	תקשורת
186	429	186	679	צרכי משרד
264	257	1,747	1,944	פרסום, שיווק ויחסי ציבור
1,393	1,199	1,393	1,199	פחת
				שונות
<b>4,987</b>	<b>5,084</b>	<b>9,021</b>	<b>10,350</b>	

**באור 16 - הוצאות מימון**

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7	-	-	-	הוצאות ריבית והפרשי הצמדה
-	-	534	799	הוצאות ריבית, נטו בגין חברות קשורות
18	17	18	17	עמלות בנקאיות
<b>25</b>	<b>17</b>	<b>552</b>	<b>816</b>	

**באור 17 - חלק הרשות ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו**

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
38,551	30,925	38,551	30,925	ג.ט.י. הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ
2,945	(141)	2,945	(141)	גן טכנולוגי פסגת זאב (גט"י פז) ירושלים בע"מ
662	1,734	-	-	המנהלה לפיתוח וניהול איזורי תעשייה בירושלים בע"מ
<b>42,158</b>	<b>32,518</b>	<b>41,496</b>	<b>30,784</b>	

### באור 18 - עסקאות עם צדדים קשורים

- א. הרשות נתנה הלוואות לחברות כלולות. יתרת ההלוואות עומדת על 29,152 אלפי ש"ח. ראה גם באור 7.
- ב. הרשות נתנה הלוואות לחברות מאוחדות. יתרת ההלוואות עומדת על סך 9,243 אלפי ש"ח. ראה גם באור 7.
- ג. לרשות פוליסות ביטוח נושאי משרה.
- ד. הטבות בגין תגמול לנושאי משרה בכירים, בשנת 2022, עמדו על סך של כ- 2,764 אלפי ש"ח (2021 - 2,621 אלפי ש"ח).

### באור 19 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

- בהתאם להסכם מיום 19 בינואר 1998 שנערך בין הרשות לפיתוח ירושלים ומשרד התעשייה והמסחר נקבע כי:
- הרשות קבלה על עצמה את האחריות להשלמה וגמר הפיתוח באזורי התעשייה הבאים: הר חוצבים ב', פסגת זאב מזרח וגבעת שאול ג'. משרד התעשייה המסחר והתעסוקה העמיד לרשות 10.5 מיליון ש"ח בגין פרויקטים אלו, בהתאם לקצב הפיתוח של אזורי התעשייה. יזמים להם תוקצה יתרת הקרקעות ישלמו ישירות לרשות.
- באשר לאזורי התעשייה הבאים: הר חוצבים ג', הר חוצבים ד', גבעת שאול ד' וגטיי רם, הרשות תקבל ישירות מהיזמים כספים תמורת שיווק הקרקעות ותבצע את פיתוח האזור בעצמה.
- בשלב זה הרשות פועלת לשיווק הקרקעות ליזמים בהתאם להתקדמות הפיתוח הפיזי.

### באור 20 - השפעת המעבר לדיווח לפי תקני חשבונאות ממשלתיים

#### א. השפעת המעבר על הדוחות הכספיים:

- בעקבות פרסום תקנות יסודות התקציב (כללי דיווח כספי של תאגיד) התשפ"ג - 2023, הרשות מיישמת את תקני החשבונאות הממשלתיים החל מדוחותיו הכספיים לשנת 2022. על פי הוראות IPSAS 33 הודן ביישום לראשונה של תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי, מועד המעבר לתקינה החשבונאית הממשלתית הינו 1 בינואר 2021.
- במסגרת הדוח על המצב הכספי למועד המעבר, ביצעה הרשות את הפעולות הבאות, למעט בגין נכסים והתחייבויות אשר יושמו לגביהם הקלות מעבר כמפורט בבאור 2א' לעיל:
- סיווג פריטי נכסים, התחייבויות ונכסים נטו/הון שהוכרו בהתאם לתקינה הקודמת שיושמה, בהתאם לסיווג הנדרש לפי התקינה החשבונאית הממשלתית.
- השינויים הנובעים מביצוע הפעולות הנ"ל למועד המעבר נזקפו ליתרת הפתיחה של העודפים (גרעונות) הנצברים או לרכיבים אחרים של הנכסים נטו/הון, לפי העניין. ראו סעיף ב' להלן בדבר ההתאמות שבוצעו ליתרות הפתיחה של הנכסים הון והעודפים נצברים למועד המעבר.
- להלן ההשפעות העיקריות על הדוח על המצב הכספי ועל הביצוע הכספי:

- בדוח על המצב הכספי הוצגו יתרות חייבים וזכאים כיתרות הנובעות מעסקאות חליפין.
- הכנסות מעסקאות שאינן חליפין טופלו ונמדדו בהתאם לתקן חשבונאות 23 "הכנסות מעסקאות שאינן חליפין", כך תרומות/הקצבות/מענקים שקיימת בגינן הגבלה נזקפו מנכסים נטו בהגבלה לעודפים (גרעונות) הנצברים ותרומות/הקצבות/מענקים שקיים לגביהם תנאי סווגו כהתחייבות חלף כנכסים נטו בהגבלה.
- בדוח על הביצוע הכספי הוצגו ההכנסות כהכנסות מעסקאות חליפין.
- בדוח על הביצוע הכספי הוצגו מימון הוצגו בנפרד מהכנסות מימון.

**באור 20 - השפעת המעבר לדיווח לפי תקני חשבונאות ממשלתיים (המשך)**

**ב. התאמה של יתרת העודפים הנצברים בדוח יתרות פתיחה:**

<u>עודפים נצברים</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	
508,457	יתרה ליום 1 בינואר 2021 כפי שהוצגה לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל
	התאמה לתקני חשבונאות ממשלתיים:
<u>(98,645)</u>	הכרה בהתחייבות בגין תרומות והקצבות מראש
<u><u>409,812</u></u>	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2021 בהתאם לתקני חשבונאות ממשלתיים בישראל</b>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
תקציב מאושר סופי	ביצוע בפועל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
70,606	107,606
66,882	43,611
56,781	40,514
27,137	38,126
27,729	34,295
30,932	16,822
8,455	7,226
6,643	6,339
<b>295,165</b>	<b>294,539</b>

**תשלומים**

אגן העיר העתיקה  
 פיתוח תעשייה וניהול אשכולות  
 תעסוקה  
 תיירות  
 פארק ירושלים ופארקים רובעיים  
 מיזמים  
 איכות חיים  
 תכנון וליווי גופים שונים  
 התחדשות עירונית