

הרשות לפיתוח ירושלים

**דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2023**



הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

כ"ג ניסן תשפ"ד
01 במאי 2024

דוח הנהלה הרשות לפיתוח ירושלים

הרשות לפיתוח ירושלים (להלן – הרשות) היא תאגיד סטטוטורי שהוקם על פי חוק הרשות לפיתוח ירושלים, התשמ"ח-1988 (להלן- חוק הרשות).

מטרותיה ויעדיה של הרשות לפיתוח ירושלים

במסגרת תפקידיה וסמכויותיה על פי חוק הרשות, מופקדת הרשות על התחומים הבאים:

(5) (א) ואלה תפקידי הרשות:

- (1) ליזום פעולות לפיתוחה הכלכלי של ירושלים;
- (2) להכין תכניות לפיתוחה הכלכלי של ירושלים;
- (3) לעודד יוזמות כלכליות לפיתוח ירושלים;
- (4) לתאם בין משרדי הממשלה, הרשויות והגופים העושים לפיתוח ירושלים;
- (5) לספק מידע בכל הקשור ליוזמות, לתכניות ולמפעלים כלכליים בירושלים;
- (6) ליעץ ולסייע בכל הקשור לתכנון ולהקמה של מפעלים כלכליים בירושלים, לרבות להליכים הדרושים לענין זה לפי כל דין;
- (7) לפעול למען ריכוז הנהלות משרדים ויחידות ממשלתיים וארגונים ארציים בירושלים.

בנוסף, מוסמכת הרשות לפעול כדלקמן:

6. ואלה סמכויות הרשות:

- (1) לקבוע את הגופים שיבצעו תכניות לפיתוח כלכלי שהכינה הרשות;
- (2) לקבוע את השימוש במשאבים שיעמדו לרשותה;
- (3) לגייס הון בישראל ומחוצה לה לצורך ביצוע תפקידיה;
- (4) להקים תאגידים. בעצמה או ביחד עם אחרים, או לרכוש זכויות בתאגידים קיימים, והכל לצורך ביצוע תפקידיה;
- (5) ליצור ולקיים קרנות לפיתוח כלכלי של ירושלים;
- (6) לקבל, בכפוף לאמור בכל חוק, מילווה לצרכי ביצוע תפקידיה ולהנפיק למטרה זו איגרות חוב; איגרות החוב, המילווה ותנאיהן טעונים אישור השרים.

מהאמור לעיל באה לידי ביטוי תפקידיה המרכזי של הרשות שהוא פיתוחה הכלכלי של העיר ומכאן נגזרים כלל יעדיה ומטרותיה כשבמרכזן לפעול ולקדם יזמות לפיתוח כלכלי בתוך גבולות ירושלים.

פעילותה של הרשות לפיתוח ירושלים

הרשות יוזמת, מתכננת ומוציאה לפועל תכניות רבות שתכליתן להוביל לפיתוחה הכלכלי של העיר. בהתאם לחוק הרשות וכמובא לעיל, היא בעלת תפקידים וסמכויות רבות בנוגע לפיתוחה של ירושלים, והיא פועלת כיום במגוון תחומי פיתוח כלכלי בעיר. הרשות מהווה פלטפורמה לשותפות



הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

בין ממשלת ישראל לעיריית ירושלים, והיא משמשת הלכה למעשה כזרועה הארוכה של הממשלה למטרת פיתוח כלכלי בעיר הבירה, תוך שיתוף פעולה מלא עם עיריית ירושלים ועם גורמים נוספים הפועלים בעיר. במסגרת זאת מתקיימים מגוון שיתופי פעולה בין הרשות למגוון משרדים ממשלתיים, העיקרי שבהם הוא משרד ירושלים ומסורת באמצעות החלטות ממשלה ייעודיות ובנוסף משרד התיירות, משרד ראש הממשלה, משרד האוצר, מנהל הדיור הממשלתי ועוד. השותפות בין ממשלת ישראל לעיריית ירושלים עוגנה במבנה מועצת הרלי" אשר מונה 36 חברים – חלקם נציגי שרים בממשלה, וחלקם נציגי עיריית ירושלים ונציגי ציבור. השותפות מאפשרת את הצגת פעילותה של הרשות וסנכרון בין כלל הגורמים ביחס לפיתוחה של ירושלים במגוון הפעולות שהרשות מקדמת ומנהלת.

נוסף על תפקידיה האמורים, הרשות פועלת במסגרת החלטות ממשלה אשר מגדירות את יעדיה ומטרותיה באופן נקודתי לאותן תכניות. כך למשל הרשות אחראית על יישום תכנית החומש "לבאי" לפיתוח הכלכלי של ירושלים שנקבעה ביום 29.5.2022 ומספרה 1512 יחד עם החלטות ממשלה נוספות. כל החלטות ממשלה מגדירה יעדים ברורים למימוש התכנית הממשלתית, ובמסגרת מימוש ההחלטה מתבצעת בקרה על הפעולות המבוצעות וסנכרון של תחומי הפעילות. הבקרה מתייחסת לעמידה ביעדים הממשלתיים הקבועים בהחלטות הממשלה והמשרד הממשלתי המלווה את החלטת הממשלה בוחן את העמידה ביעדיה.

מעבר להחלטות הממשלה, גם הסכמים של הרשות עם משרדי ממשלה אחרים מגדירים יעדים ומטרות נקודתיים והם מבוצעים בהתאם לתכולת העבודה המפורטת בחוזה ובהתאם למנגנונים הנובעים מכח הסכמים אלו.

תקציב הרשות

חלקו הארי של תקציב הרשות מתקבל ממשרדי הממשלה ומעיריית ירושלים, ההוצאות ברובן מותנות בקבלת הכנסות מגורמי המימון השונים ולכן הרשות לא נדרשת להסדרי מימון. כפועל יוצא, תזרים המזומנים של הרשות תלוי בקצב תשלום החשבונות על-ידי גורמי המימון. אציין כי חלק קטן מתקציב הרשות מתקבל מפילנטרופיה. תקציב זה מוקצה עבור פרויקטים יעודיים שהוגדרו מראש בהתאם להסכמים נפרדים.

ניהול התקציב

הרשות לפיתוח ירושלים פועלת ליישום מטרותיה כאמור בחוק, בהחלטות הממשלה ובמסגרת ההסכמים עם משרדים אחרים, באמצעות האגפים השונים ברשות אשר מעסיקים יועצים מטעמם בהתאם לצורך. החלטות הממשלה יחד עם הסכמי הרשות עם משרדי הממשלה קובעים את יעדיהם של המיזמים שהרשות מנהלת. העמידה ביעדים ובהסכמים נבחנת יחד עם משרדי הממשלה והבקורות הנדרשות כמו גם באמצעות חברות בקרה האמונות על ביצוע התכניות.

ניתוח כספי

שנת 2023 הסתיימה בביצוע בהיקפים יחסית זהים וזאת חרף תהליך ההתאוששות שלאחר הקורונה ולמרות שתקציבי המדינה אושרו בעיכוב ניכר. בדוחות על מצבה הכספי של הרשות ניתן לראות כי אין שינוי משמעותי בנכסים השוטפים והשינוי בנכסים שאינם שוטפים נובע בעיקר מהגידול בהשקעה בחברות המוחזקות על-ידי הרשות. היתרה של החייבים ויתרות החובה היא ברובה בגין פעולות שבוצעו וטרם שולמו על-ידי גורמי המימון. היתרה של זכאים ויתרות זכות היא ברובה עבור פרויקטים שבוצעו וטרם שולמו. בדוח על הביצוע הכספי ניתן לראות גידול שנובע בעיקר מהבשלת פרויקטים שהגיעו לכדי ביצוע, מנגד ניתן לראות שהעלות השוטפת לביצוע פרויקטים נשארה באותם היקפים.

בשנת 2023 הרשות ביצעה פרויקטים בהיקף כספי של כ- 285 מליון ₪ לעומת 295 מליון ₪ בשנת 2022. הקיטון נובע בעיקר בגלל היקפי התקציב שהתקבלו בנושא תרבות ופנאי במרחב הציבורי, המיזם לקולנוע, עיר אקדמיה, תכנון ופיתוח תעשייה, פארק ירושלים. מנגד הרשות ביצעה יותר בתחומי הפעילות אגן העיר העתיקה, תיירות, התחדשות עירונית ותכנון עבור גופים שונים. השינויים בהיקפי הביצוע נובעים בעיקר בגלל פריסת התשלומים בין שנות הביצוע. הוצאות הנחלה, כלליות ושכר עלה ב 0.4% מ 3.3% ל 3.7% מתוך היקף ההכנסות של הרשות. היקף המאזן נשאר זהה לשנה הקודמת אך סך ההתחייבויות קטן ב- 35 מליון ₪ עקב קיטון בזכאים לתאריך המאזן וקיטון בהתחייבויות האחרות ומנגד גידול בעודפים בהיקף של 33 מליון ₪. ניתן לראות שהיקף הנכסים הלא שוטפים עלה ב- 33 מלש"ח. גידול זה נובע מגידול הרשות בהשקעת גט"י ירושלים. סכום זה מיועד להשקעות בהקמת מגדלים 7 ו-8 בגט"י מלחה.

מידע על ביצועים

בשנת 2023 הרשות ביצעה פעילות בהיקפים דומים לשנה שלפניה ולשם כך נעזרה ביועצים ובנותני שירות ייחודיים לטובת השגת יעדיה של הרשות. בדרך זו פועלת הרשות ליישום מטרותיה. כך למשל במסגרת החלטת הממשלה "לביא" נקבעו יעדי תיירות, תעסוקה ופיתוח פיסה אשר יתמכו בתשתיות התיירות והתעסוקה. יעדים אלו נמדדים באמצעות משרד ירושלים ומסורת הפועל באמצעות חברת בקרה חשבונאית וחברת "דלויט" ביחס למצב הנתון, כך למשל יעדי התיירות שנקבעו מותאמים למצב הנוכחי ולנתוני משרד התיירות. לאחרונה הרשות לפיתוח ירושלים פיתחה בהתאם לתכניות העבודה של הרשות את טיילת ארמון הנציב – כמוצר תיירותי משלים הן מבחינה פיסית והן מבחינת סיוע לקידום בתי המלון באזור.

בכבוד רב,
אייל חימתבסקי
מנכ"ל

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
23	נספח לא מבוקר - דוחות על ביצוע התקציב



סומך חייקין
רחוב הרטום 8, הר חוצבים
תא דאר 212
ירושלים 9100102
02 531 2000

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 2023 ו-2022 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 הדוחות ההכספיים של החברות המוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעות בהן הינן כ- 335 מיליון ש"ח וכ- 303 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, וחלקה של הרשות ברווחיהן הינו כ- 32 מיליון ש"ח וכ- 31 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 ו-2022, 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.

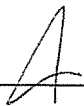
ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הנהלת הרשות וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

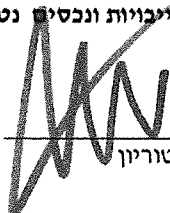
לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון אחרים, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי - של הרשות ובמיוחד לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הביצוע הכספי, השינויים בנכסים נטו/הון ותזרימי המזומנים - של הרשות ובמיוחד לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני חשבונאות ממשלתיים של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות ממשלתית ובהתאם להוראות החשב הכללי במשרד האוצר.

סומך חייקין
רואי חשבון

14 באפריל 2024

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		באור	
31 בדצמבר		31 בדצמבר			
2022	2023	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
113,118	97,620	128,133	114,610	3	נכסים שוטפים
35,261	27,086	35,261	27,086	4	מזומנים ושווי מזומנים
54,385	57,735	54,385	57,735	5	מזומנים מוגבלים בשימוש
84,294	69,586	86,049	71,423	6	נכסים פיננסיים
					חייבים ויתרות חובה מעסקאות חליפין
<u>287,058</u>	<u>252,027</u>	<u>303,828</u>	<u>270,854</u>		סך הכל נכסים שוטפים
320,997	354,412	303,262	335,752	7	נכסים לא שוטפים
92,987	90,466	92,987	90,466	8	השקעות בחברות מוחזקות, נטו
323	344	323	344	9	השקעה בחברות אחרות
1,520	3,309	2,555	3,309	10	הלוואות ויתרות חובה
					רכוש קבוע
<u>415,827</u>	<u>448,531</u>	<u>399,127</u>	<u>429,871</u>		סך הכל נכסים לא שוטפים
<u>702,885</u>	<u>700,558</u>	<u>702,955</u>	<u>700,725</u>		סך הכל נכסים
99,571	71,271	99,641	71,438	11	התחייבויות שוטפות
8,367	8,367	8,367	8,367	א'8	זכאים ויתרות זכות מעסקאות חליפין
					התחייבויות אחרות
<u>107,938</u>	<u>79,638</u>	<u>108,008</u>	<u>79,805</u>		סך הכל התחייבויות שוטפות
86,136	87,621	86,136	87,621		התחייבויות לא שוטפות
110	5	110	5	12	התחייבויות בגין הכנסות והקצבות מראש
16,732	8,365	16,732	8,365	א'8	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
					התחייבויות אחרות
<u>102,978</u>	<u>95,991</u>	<u>102,978</u>	<u>95,991</u>		סך הכל התחייבויות לא שוטפות
				19	התחייבויות תלויות
491,969	524,929	491,969	524,929		נכסים נטו/הון
					עודפים
<u>702,885</u>	<u>700,558</u>	<u>702,955</u>	<u>700,725</u>		סך הכל התחייבויות ונכסים נטו/הון


 מנכ"ל
 אייל חיימובסקי


 יו"ר הדיקטוריון
 משה ליאון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 14 באפריל 2024

הרשות לפיתוח ירושלים

דוחות על הביצוע הכספי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		באור	
2022	2023	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
					הכנסות
					הכנסות מעסקאות חליפין
307,677	294,870	307,317	294,510	13	הכנסות מהספקת שירותים (ביצוע פרויקטים)
-	-	8,396	7,487		הכנסות מהשכרת ביתנים
307,677	294,870	315,713	301,997		סך הכל הכנסות מעסקאות חליפין
188	2,525	187	2,525		הכנסות מימון
307,865	297,395	315,900	304,522		סך הכל הכנסות
					עלויות והוצאות
294,539	285,278	294,539	285,278	14	הוצאות תפעוליות (בעיקר תכנון וביצוע)
4,864	5,625	4,864	5,625		שכר עבודה והטבות לעובדים
5,084	5,521	10,350	11,722	15	הנהלה וכלליות
17	307	816	1,010	16	הוצאות מימון
304,504	296,731	310,569	303,635		סך הכל הוצאות
3,361	664	5,331	887		הכנסות נטו מפעילויות
-	-	(236)	-		הוצאות מיסים
3,361	664	5,095	887		עודף נטו לפני חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות
32,518	32,296	30,784	32,073	17	חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו
35,879	32,960	35,879	32,960		עודף נטו לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

<u>עודפים</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	
456,090	יתרה ליום 1 בינואר 2022
35,879	עודף נטו לשנה
491,969	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
32,960	עודף נטו לשנה
<u>524,929</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
35,879	32,960	35,879	32,960	עודף נטו לפי הדוח על הביצוע הכספי
(6,758)	(47,128)	(3,319)	(45,360)	התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)
29,121	(14,168)	32,560	(12,400)	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
				תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(22,298)	(293)	(22,298)	(293)	רכישת נכסים פיננסיים
(575)	(2,213)	(906)	(2,708)	רכישת רכוש קבוע, נטו
(55)	(410)	(55)	(410)	השקעה בחברות מוחזקות
7,169	(709)	7,968	(7)	שינויים בהלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(19)	(34)	(19)	(34)	שינוי בהלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
(9,170)	(5,846)	(9,170)	(5,846)	השקעה בחברות אחרות
(24,948)	(9,505)	(24,480)	(9,298)	מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
4,173	(23,673)	8,080	(21,698)	עליה (ירידה) במזומנים ובשווי מזומנים
144,206	148,379	155,314	163,394	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
148,379	124,706	163,394	141,696	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח לדוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,099	(3,057)	4,099	(3,057)
(32,518)	(32,296)	(30,784)	(32,073)
-	(105)	-	(105)
31	13	31	13
257	424	1,944	1,954
(28,131)	(35,021)	(24,710)	(33,268)
11,688	14,708	11,806	14,626
12,536	(28,300)	12,417	(28,203)
(2,851)	1,485	(2,851)	1,485
-	-	19	-
21,373	(12,107)	21,391	(12,092)
(6,758)	(47,128)	(3,319)	(45,360)

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
ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
שערוך הלוואות שניתנו
פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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.

ו. מלחמת חרבות ברזל

בעקבות המתקפות הקשות על ישראל, גיוסי המילואים והכרזת הממשלה על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל") בחודש אוקטובר 2023, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. המצב הביטחוני גרם בין היתר לשיבוש בשרשרת אספקה והייצור, לירידה בהיקף התחבורה הארצית, למחסור בכוח אדם וכן לירידות בשווי נכסים פיננסיים ולעליה בשער של מטבעות זרים ביחס לשקל. נכון למועד הדוחות אין השפעה מהותית על פעילות הרשות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני חשבונאות ממשלתיים

החל מהדוחות הכספיים לשנת 2022, הרשות עורכה את דוחותיה הכספיים לפי תקני חשבונאות ממשלתיים המפורסמים על-ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות ממשלתית (להלן "תקני חשבונאות ממשלתיים"). תקני החשבונאות הממשלתיים בישראל מבוססים על תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי (להלן: "IPSAS") המפורסמים על ידי הוועדה הבינלאומית לתקני חשבונאות למגזר הציבורי. כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית לתאגידים סטטוטוריים שנקבעה על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.

בהתאם להוראות IPSAS 33, מועד המעבר של הרשות לדיווח לפי כללי חשבונאות ממשלתיים הינו 1 בינואר 2021 (להלן: "מועד המעבר"). התקופה החשבונאית החל ממועד המעבר ועד ליום 31 בדצמבר 2023 הינה "תקופת המעבר".

בדוחות כספיים אלה יישמה הרשות את תקני החשבונאות הממשלתיים למפרע לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים תוך יישום ההקלה הבאה המתאפשרת לפי IPSAS 33:

- הרשות בחרה למדוד הטבות לעובדים לפי התקינה הקודמת, ללא ביצוע אקטואריה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. הצהרה לגבי יישום תקני חשבונאות ממשלתיים (המשך)

לאור יישום ההקלות הני"ל הדוחות הכספיים של הרשות מהווים "דוחות כספיים במעבר" אשר אינם מצייתים באופן מלא להוראות תקני החשבונאות הממשלתיים. הנהלת הרשות צופה כי תיישם את תקני החשבונאות הממשלתיים במלואם בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

בנוסף לאמור לעיל, בהתאם להקלות המתאפשרות לפי IPSAS 33, הרשות בחרה שלא להציג דיווח מגזרי בדוחות כספיים אלו. יישום הקלה זו אינו נחשב כסטייה מהוראות התקינה החשבונאית הממשלתית.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשי"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 הנהלה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיזוניים, וכן על הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

אומדנים וההנחות 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 הנוקפות לדוחות על הביצוע הכספי.

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).

באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

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 לשיטת 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.

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 נוקפים לדוח רווח והפסד במלואם. ניירות ערך סחירים שהם השקעות 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 (1)

(1) 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, ונוקף 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.

יג. 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.

נכסים (למעט ניירות ערך) והתחייבויות הצמודים למדד, נכללו לפי תנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה.

(2) הפרשי הצמדה ושער שהתהוו כתוצאה מההתאמות הנ"ל נזקפו לדוח על הפעילות.

(3) נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן ושער חליפין:

מדד ידוע בתום חודש דצמבר	מדד בגין חודש דצמבר	שער חליפין היציג של הדולר ש"ח ל- 1 דולר
בנקודות	בנקודות	
138.5	138.37	3.627
134.02	134.39	3.519
%	%	%

ליום 31 בדצמבר 2023

ליום 31 בדצמבר 2022

שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה:

3.34	2.96	3.06
5.28	5.26	13.15

ביום 31 בדצמבר 2023

ביום 31 בדצמבר 2022

באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

יד. 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.

טו. הכרה בהכנסות מעסקאות חליפין

1. 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.

2. הכנסות מימון

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

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
113,116	97,618	128,131	114,608	מטבע ישראלי
2	2	2	2	מטבע חוץ
113,118	97,620	128,133	114,610	סך הכל מזומנים ושווי מזומנים בדוח על המצב הכספי
35,261	27,086	35,261	27,086	התאמות בגין מזומנים מוגבלים בשימוש לצרכי דוח על תזרימי המזומנים
148,379	124,706	163,394	141,696	סך הכל מזומנים ושווי מזומנים בדוח על תזרימי המזומנים

באור 4 - מזומנים מוגבלים בשימוש

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים	
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35,261	27,086

מזומנים מוגבלים בשימוש

באור 5 - נכסים פיננסיים

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים	
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,672	12,796
13,675	13,119
9,052	10,590
9,509	11,570
1,038	468
5,723	7,636
716	1,556
54,385	57,735

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך הדוח על הביצוע הכספי :

- אגרות חוב ממשלתיות - לא צמודות
- צמודות למדד המחירים לצרכן
- אגרות חוב קונצרניות - 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 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,030	25,304	26,030	25,304
22,589	16,384	22,589	16,384
29,787	20,337	29,787	20,337
6,139	5,882	6,139	5,882
3,662	2,650	3,693	2,650
-	-	1,724	1,837
53	65	53	65
88,260	70,622	90,015	72,459
(3,966)	(1,036)	(3,966)	(1,036)
84,294	69,586	86,049	71,423

- משרד ירושלים ומורשת
- עיריית ירושלים
- משרד התיירות
- חייבים אחרים
- הכנסות לקבל מוסדות
- אחרים - חלויות שוטפות של הלואות לזמן ארוך

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 7 - השקעות בחברות מוזקקות, נטו (המשך)

א. התרכב

31 בדצמבר 2022					
חברת מאוחדת		חברות כלולות		או סכנולוגי	
המנחלה	לפיתוח וניהול	מרכיב ו-ליר	מרכיב זאב	ג.ט.י. הגן	השקעות
סך הכל	אזורי תעשייה	טכנולוגי	(נט"ל פי)	השקעות	ירושלים
השקעה	בירושלים	וונצ'רס	ירושלים	ירושלים	ב"ע/נ"פ
במחברות	ב"ע/נ"פ (חי)	ירושלים ב"ע/נ"פ	(חי)	ב"ע/נ"פ (פי)	ב"ע/נ"פ (פי)
מוזקקות	100%	30% (חי)	100%	26%	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

השקעה במניות:

עלות המניות
חלק הרשות ברווחים (בהפסדים) שנצבר

השקעות אחרות:

חלואות 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 מנייתה 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 לפיו רכשו האוניברסיטה והרשות את מניותיה של ג.ט.י. בגט"י רם (להלן - "הסכמי הפשרה"). כמו כן חתמו הרשות והאוניברסיטה על הסכם עקרונות 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. ראה באור 8 להלן.

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 ומטרותיה 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.

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

ה. מרכז ון-ליר טכנולוגי וונצ'רס 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 לזכייה 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 5 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 הזיכיון 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 לזווג 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 הגוייטק שצפוי להתקבל במהלך הרבעון האחרון של 2024.

באור 8 - השקעה בחברות אחרות

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים	
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,038	7,404
16,025	16,138
66,924	66,924
92,987	90,466

השקעות ישירות, באמצעות חברות חממה ובאמצעות חממת ון-ליר
 השקעה בפרוייקט הגוייטק (ראה באור 7ג)
 השקעה בבנייני האומה (ראה א' להלן)

(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 50,192 אלפי ש"ח. לאחר החתימה על ההסכם מחזיקות במניות החברה הימנותא, העירייה, הרשות וכן בעלי מניות מיעוט מקרב הציבור.

היתרה תשולם עד וכולל שנת 2025.

באור 9 - הלוואות ויתרות חובה

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים		
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,000	5,000	הלוואה לעזריאלי - מכללה
240	283	האקדמית להנדסה
136	126	ירושלים (ע"ר) (1)
		הלוואות לעובדים (2)
		פיקדון לזמן ארוך
5,376	5,409	
(53)	(65)	בניכוי - חלויות שוטפות:
		חלויות שוטפות של הלוואות
		לעובדים
5,323	5,344	
(5,000)	(5,000)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
323	344	

- 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 ההלוואה לכשיתקבלו תרומות ו/או סכומים נוספים כלשהם שניתן יהיה להשתמש בהם, על פי ייעודם, להחזרת סכום המימון.
- ההלוואות שניתנו לעובדי הרשות, צמודות למדד המחירים לצרכן ונפרעות בתשלומים חודשיים.

באור 10 - רכוש קבוע

מאוחד					
סך הכל	השקעה בביתנים*	ציוד משרדי	מבנה ושיפורים	מחשבים ותוכנה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	במושכר	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,958	23,371	1,737	2,232	2,618	עלות
2,708	494	90	1,892	232	יתרה לתחילת השנה
32,666	23,865	1,827	4,124	2,850	תוספות
					יתרה לסוף השנה
27,403	22,335	1,512	975	2,581	פחת
1,954	1,530	32	293	99	יתרה לתחילת השנה
29,357	23,865	1,544	1,268	2,680	זקיפת פחת
					יתרה לסוף השנה
3,309	-	283	2,856	170	יתרה מופחתת ליום
					31 בדצמבר 2023
2,555	1,036	225	1,257	37	יתרה מופחתת ליום
					31 בדצמבר 2022

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

באור 10 - רכוש קבוע (המשך)

הרשות לפיתוח ירושלים

סך הכל אלפי ש"ח	ציוד משרדי אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים ותוכנה אלפי ש"ח	
6,193	1,343	2,232	2,618	עלות
2,213	89	1,892	232	יתרה לתחילת השנה
8,406	1,432	4,124	2,850	תוספות
				יתרה לסוף שנה
4,673	1,117	975	2,581	פחת שנצבר
424	32	293	99	יתרה לתחילת השנה
5,097	1,149	1,268	2,680	זקיפת פחת
				יתרה לסוף השנה
3,309	283	2,856	170	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
1,520	226	1,257	37	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

באור 11 - זכאים ויתרות זכות מעסקאות חליפין

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,937	12,590	26,937	12,590	מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
2,000	1,660	2,000	1,660	חברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ
31,884	43,044	31,884	43,044	מקדמות לביצוע פרויקטים
13,210	-	13,210	-	בצלאל אקדמיה לאמנות ועיצוב
				מגדל דוד המוזיאון לתולדות
2,414	-	2,414	-	ירושלים
703	-	703	-	האוניברסיטה העברית
				סינמטק ירושלים-ארכיון ישראלי
2,000	-	2,000	-	לסרטים
4,929	2,035	4,929	2,035	רשות העתיקות
1,121	398	1,121	398	לשכת הפרסום הממשלתית
2,880	-	2,880	-	מלי"מ דיגיטל בע"מ
1,590	5,205	1,590	5,205	עיריית ירושלים
931	1,055	931	1,055	עובדים ומוסדות בגין שכר
9	3	9	3	ספקים ושקים לפירעון
450	471	450	471	מוסדות ממשלתיים
8,513	4,810	8,583	4,977	אחרים
99,571	71,271	99,641	71,438	

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		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
153,944	156,855	153,944	156,855	משרד ירושלים ומורשת
79,484	58,581	79,484	58,581	עיריית ירושלים
46,241	52,027	46,241	52,027	משרד התיירות
12,756	11,488	12,756	11,488	משרד הפנים
11,869	15,919	11,509	15,559	אחרים
3,383	-	3,383	-	הכנסות בגין שנים קודמות
307,677	294,870	307,317	294,510	

באור 14 - הוצאות תפעוליות (בעיקר תכנון וביצוע)

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
107,606	125,061	אגן העיר העתיקה
40,514	51,966	תיירות
16,822	6,677	תרבות ופנאי במרחב הציבורי
15,675	11,780	המיזם לקולנוע ולטלוויזיה
18,620	5,886	עיר אקדמיה
24,064	7,285	תכנון ופיתוח תעשייה
6,339	9,940	התחדשות עירונית
11,559	12,022	היי-טק
25,087	24,901	פארקים רובעיים
3,978	7,609	בין ירושלים
1,369	1,853	תכנון עבור עיריית ירושלים
5,859	9,737	תכנון, פיתוח וליווי גופים שונים ואחרים
13,037	7,205	פארק ירושלים
4,010	3,356	תעסוקת חרדים
294,539	285,278	

באור 15 - הנהלה וכלליות

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
782	1,112	809	1,228	שירותים מקצועיים
1,004	789	1,301	1,084	אחזקת משרד
-	-	3,005	4,260	דמי ניהול לחברת נכסי האוניברסיטה
963	890	963	890	בע"מ
271	252	271	252	רכב ונסיעות
164	180	164	180	ביטוח
15	31	15	31	תקשורת
429	453	679	453	צרכי משרד
257	424	1,944	1,954	פרסום, שיווק ויחסי ציבור
1,199	1,390	1,199	1,390	פחת
				שונות
5,084	5,521	10,350	11,722	

באור 16 - הוצאות מימון

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	284	-	284	הוצאות ריבית והפרשי הצמדה
-	-	799	703	הוצאות ריבית, נטו בגין חברות קשורות
17	23	17	23	עמלות בנקאיות
17	307	816	1,010	

באור 17 - חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,925	32,080	30,925	32,080	ג.ט.י. הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ
(141)	(7)	(141)	(7)	גן טכנולוגי פסגת זאב (גט"י פז) ירושלים בע"מ
1,734	223	-	-	המנהלה לפיתוח וניהול איזורי תעשייה בירושלים בע"מ
32,518	32,296	30,784	32,073	

באור 18 - עסקאות עם צדדים קשורים

- א. הרשות נתנה הלוואות לחברות כלולות. יתרת ההלוואות עומדת על 29,159 אלפי ש"ח. ראה גם באור 7.
- ב. הרשות נתנה הלוואות לחברות מאוחדות. יתרת ההלוואות עומדת על סך 9,945 אלפי ש"ח. ראה גם באור 7.
- ג. לרשות פוליסות ביטוח נושאי משרה.
- ד. להכנסות ממשרדי ממשלה ראה באור 13. כמו כן ראה באורים 6 ו-11 ליתרות עם משרדי ממשלה.
- ה. הטבות בגין תגמול לנושאי משרה בכירים, בשנת 2023, עמדו על סך של כ-2,869 אלפי ש"ח (2022 - 2,764 אלפי ש"ח).

באור 19 - התחייבויות תלויות

- א. בחודש אפריל 2023 הוגשה תביעה כספית נגד מדינת ישראל, העירייה והרשות, בסך של 270,542,248 ש"ח. עניינה של התביעה הינה טענות התובעים בנוגע להסכם הקמה ותפעול של חניון הלאום ומתחם הסינמה סיטי בירושלים. ביום 24 בדצמבר 2023 הוגש כתב הגנה מטעם הרשות ויתר הצדדים, וכן תביעה שכנגד והודעות לצדדים שלישיים. טרם הוגש כתב הגנה מטעם הנתבעים שכנגד ומטעם הצדדים השלישיים וטרם התקיים דיון בתיק. בשלב מקדמי זה, אין יכולת להעריך את סיכוייה של התביעה, יחד עם זאת להערכת הנהלת הרשות, בהתבסס על חוות הדעת של יועציה המשפטיים סיכויי התביעה נגד הרשות נמוכים מ-50%.
- ב. לאחר תאריך הדוח הוגשה תביעה כנגד הרשות לבית הדין האזורי לעבודה בירושלים בסך 865,660 ש"ח, בנוגע ליחסי עובד-מעסיק. טרם הוגש כתב הגנה. בשלב מקדמי זה, אין להנהלת הרשות בהסתמך על יועציה המשפטיים יכולת להעריך את סיכוייה של התביעה ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים בגין תביעה זו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
ביצוע בפועל	תקציב מאושר סופי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
125,061	88,011
30,272	37,698
51,966	54,079
32,106	20,200
17,666	49,997
6,677	14,795
9,737	10,944
11,793	9,114
285,278	284,838

תשלומים

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