

**הרשות לפיתוח ירושלים**

**דוחות כספיים  
לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר 2024**

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 דואר 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 2024 ו-2023 ואת הדוחות על המצב הכספי המאוחדים לאותם תאריכים ואת הדוחות על הביצוע הכספי, הדוחות על השינויים בנכסים נטו/הון ותזרימי 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 הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעות בהן הינן כ- 364 מיליון ש"ח וכ- 335 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, וחלקה של הרשות ברווחיהן הינו כ- 31 מיליון ש"ח וכ- 32 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, 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"לג - 1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות 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.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי - של הרשות ובמיוחד לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 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

9 באפריל 2025

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		באור	
31 בדצמבר		31 בדצמבר			
2023	2024	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
48,056	45,966	65,046	65,486	3	<b>נכסים שוטפים</b>
76,650	75,892	76,650	75,892	4	מזומנים ושווי מזומנים
57,735	49,646	57,735	49,646	5	מזומנים מוגבלים בשימוש
69,586	78,877	71,423	81,607	6	נכסים פיננסיים
					חייבים ויתרות חובה מעסקאות חליפין
<u>252,027</u>	<u>250,381</u>	<u>270,854</u>	<u>272,631</u>		<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
354,412	386,361	335,752	363,816	7	<b>נכסים לא שוטפים</b>
90,466	91,385	90,466	91,385	8	השקעות בחברות מוחזקות, נטו
344	406	344	406	9	השקעה בחברות אחרות
3,309	3,223	3,309	3,650	10	הלוואות ויתרות חובה
					רכוש קבוע
<u>448,531</u>	<u>481,375</u>	<u>429,871</u>	<u>459,257</u>		<b>סך הכל נכסים לא שוטפים</b>
<u>700,558</u>	<u>731,756</u>	<u>700,725</u>	<u>731,888</u>		<b>סך הכל נכסים</b>
71,271	94,339	71,438	94,471	11	<b>התחייבויות שוטפות</b>
8,367	-	8,367	-	'א8	זכאים ויתרות זכות מעסקאות חליפין
					התחייבויות אחרות
<u>79,638</u>	<u>94,339</u>	<u>79,805</u>	<u>94,471</u>		<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
87,621	82,660	87,621	82,660	12	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
5	5	5	5	'א8	התחייבות בגין הכנסות והקצבות מראש
8,365	-	8,365	-		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
					התחייבויות אחרות
<u>95,991</u>	<u>82,665</u>	<u>95,991</u>	<u>82,665</u>		<b>סך הכל התחייבויות לא שוטפות</b>
				19	<b>התחייבויות תלויות</b>
524,929	554,752	524,929	554,752		<b>נכסים נטו/הון עודפים</b>
<u>700,558</u>	<u>731,756</u>	<u>700,725</u>	<u>731,888</u>		<b>סך הכל התחייבויות ונכסים נטו/הון</b>

מנכ"ל  
אייל תיימובסקי

יו"ר הדירקטוריון  
משה ליאון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 9 באפריל 2025

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		באור	
2023	2024	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>הכנסות</b>					
<b>הכנסות מעסקאות חליפין</b>					
294,870	291,665	294,510	291,335	13	הכנסות מהספקת שירותים (ביצוע פרויקטים) הכנסות מהשכרת ביתנים
-	-	7,487	8,639		
294,870	291,665	301,997	299,974		<b>סך הכל הכנסות מעסקאות חליפין</b>
2,525	2,959	2,525	2,959		הכנסות מימון
297,395	294,624	304,522	302,933		<b>סך הכל הכנסות</b>
<b>עלויות והוצאות</b>					
285,278	284,946	285,278	284,946	14	הוצאות תפעוליות (בעיקר תכנון וביצוע)
5,625	5,211	5,625	5,466	15	שכר עבודה והטבות לעובדים
5,521	5,716	11,722	9,915	15	הנהלה וכלליות
307	20	1,010	788	16	הוצאות מימון
296,731	295,893	303,635	301,115		<b>סך הכל הוצאות</b>
664	(1,269)	887	1,818		<b>הכנסות (הוצאות) נטו מפעילויות</b>
-	-	-	(3)		הוצאות מיסים
664	(1,269)	887	1,815		<b>עודף נטו (גרעון) לפני חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות</b>
32,296	31,092	32,073	28,008	17	חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו
32,960	29,823	32,960	29,823		<b>עודף נטו לשנה</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עודפים אלפי ש"ח	
491,969	יתרה ליום 1 בינואר 2023
32,960	עודף נטו לשנה
524,929	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
29,823	עודף נטו לשנה
554,752	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
32,960	<b>29,823</b>	32,960	<b>29,823</b>	עודף נטו לפי הדוח על הביצוע הכספי
(47,128)	<b>(25,098)</b>	(45,360)	<b>(22,942)</b>	התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)
(14,168)	<b>4,725</b>	(12,400)	<b>6,881</b>	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
				<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(293)	<b>11,468</b>	(293)	<b>11,468</b>	מכירת (רכישת) נכסים פיננסיים
(2,213)	<b>(430)</b>	(2,708)	<b>(857)</b>	רכישת רכוש קבוע, נטו
(410)	<b>(49)</b>	(410)	<b>(49)</b>	השקעה בחברות מוחזקות
(709)	<b>(808)</b>	(7)	<b>(7)</b>	שינויים בהלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(34)	<b>(103)</b>	(34)	<b>(103)</b>	שינוי בהלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
(5,846)	<b>(17,651)</b>	(5,846)	<b>(17,651)</b>	השקעה בחברות אחרות
(9,505)	<b>(7,573)</b>	(9,298)	<b>(7,198)</b>	מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
(23,673)	<b>(2,848)</b>	(21,698)	<b>(318)</b>	<b>ירידה במזומנים ובשווי מזומנים</b>
148,379	<b>124,706</b>	163,394	<b>141,696</b>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
124,706	<b>121,858</b>	141,696	<b>141,378</b>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח לדוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(3,057)	<b>(3,379)</b>	(3,057)	<b>(3,379)</b>
(32,296)	<b>(31,092)</b>	(32,073)	<b>(28,008)</b>
(105)	-	(105)	-
13	<b>41</b>	13	<b>41</b>
424	<b>516</b>	1,954	<b>516</b>
<b>(35,021)</b>	<b>(33,914)</b>	<b>(33,268)</b>	<b>(30,830)</b>
14,708	<b>(9,291)</b>	14,626	<b>(10,184)</b>
(28,300)	<b>23,068</b>	(28,203)	<b>23,033</b>
1,485	<b>(4,961)</b>	1,485	<b>(4,961)</b>
<b>(12,107)</b>	<b>8,816</b>	<b>(12,092)</b>	<b>7,888</b>
<b>(47,128)</b>	<b>(25,098)</b>	<b>(45,360)</b>	<b>(22,942)</b>

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

עליית ערך נכסים פיננסיים  
חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו  
ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו  
שערך הלוואות שניתנו  
פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה מעסקאות חליפין  
שינוי בזכאים ויתרות זכות מעסקאות חליפין  
שינוי בהתחייבות בגין הכנסות והקצבות מראש

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. מטרתיה של הרשות הן ליוזם, 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 בעלויות הפרוייקטים שמבצעת 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 למלחמה 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.

בדוחות כספיים אלה הרשות בחרה הרשות בהקלה שניתנה על ידי החשב הכללי במשרד האוצר לפיה התאגיד רשאי להמשיך וליישם את התקינה הקודמת שיישם לגבי התחייבויות בגין הטבות עובדים ולא כנדרש בהתאם להוראות IPSAS39 "הטבות לעובד".

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### 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.

#### הפרשה להליכים משפטיים:

לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של תביעות משפטיות התלויות ועומדות כנגד הרשות המפורטות בבאור 19, וקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעתה, מסתמכת הנהלת הרשות על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שהיועצים מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של הרשות באשר לנשוא התביעה, בין אם הרשות תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת הרשות את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל. פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של הרשות למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת הרשות לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלוונטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של ההפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד הרשות ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הרשות.

### 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.

## 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 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 (1)

(1) השקעה בביתנים מוצגת בהתאם לעלות הכוללת עלויות ישירות והוצאות שהוונו 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.

**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		
143.24	142.85	3.647	ליום 31 בדצמבר 2024
138.5	138.37	3.627	ליום 31 בדצמבר 2023
%	%	%	

**שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה:**

3.42	3.24	0.55	ביום 31 בדצמבר 2024
3.34	2.96	3.06	ביום 31 בדצמבר 2023

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

**י. 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 על בסיס מצטבר. ההכנסות נמדדות לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שיש זכויות לקבלה.

**2. הכנסות מימון**

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

**באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
48,034	45,966	65,024	65,486	מטבע ישראלי
22	-	22	-	מטבע חוץ
48,056	45,966	65,046	65,486	<b>סך הכל מזומנים ושווי מזומנים בדוח על המצב הכספי</b>
76,650	75,892	76,650	75,892	התאמות בגין מזומנים מוגבלים בשימוש לצרכי דוח על תזרימי המזומנים
124,706	121,858	141,696	141,378	<b>סך הכל מזומנים ושווי מזומנים על תזרימי המזומנים</b>

**באור 4 - מזומנים מוגבלים בשימוש**

המזומנים מוגבלים לשימוש בגין כספים שהתקבלו מגורמי מימון לביצוע פרויקטים ספציפיים.

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים		
31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
75,602	74,820	מטבע ישראלי
1,048	1,072	מטבע חוץ
76,650	75,892	<b>סך הכל מזומנים מוגבלים בשימוש</b>

**באור 5 - נכסים פיננסיים**

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים	
2023 בדצמבר 31	2024 בדצמבר 31
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,796	10,278
13,119	11,300
10,590	8,722
11,570	10,050
468	490
7,636	7,383
1,556	1,423
<b>57,735</b>	<b>49,646</b>

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	
2023 בדצמבר 31	2024 בדצמבר 31	2023 בדצמבר 31	2024 בדצמבר 31
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,304	35,355	25,304	35,355
16,384	11,820	16,384	11,820
20,337	21,555	20,337	21,555
-	3,000	-	3,000
5,882	7,309	5,882	7,361
2,650	776	2,650	776
-	-	1,837	2,678
65	98	65	98
<b>70,622</b>	<b>79,913</b>	<b>72,459</b>	<b>82,643</b>
<b>(1,036)</b>	<b>(1,036)</b>	<b>(1,036)</b>	<b>(1,036)</b>
<b>69,586</b>	<b>78,877</b>	<b>71,423</b>	<b>81,607</b>

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

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו

א. ההרכב

31 בדצמבר 2024					
חברה מאוחדת		חברות כלולות			
המנהלה לפיתוח וניהול	המנהלה לפיתוח וניהול	מרכז ון-ליר	מרכז ון-ליר	מרכז ון-ליר	מרכז ון-ליר
סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל
השקעה בחברות מוחזקות	השקעה בחברות מוחזקות	השקעה בחברות מוחזקות	השקעה בחברות מוחזקות	השקעה בחברות מוחזקות	השקעה בחברות מוחזקות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,434	-	25,434	6,874	1,590	16,970
321,014	11,798	309,216	(6,800)	(30,501)	346,517
346,448	11,798	334,650	74	(28,911)	363,487
39,913	10,747	29,166	-	29,166	-
386,361	22,545	363,816	74	255	363,487

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)

א. ההרכב

31 בדצמבר 2023					
חברה מאוחדת		חברות כלולות			
המנהלה לפיתוח וניהול	המנהלה לפיתוח וניהול	מרכז ון-ליר	מרכז ון-ליר	מרכז ון-ליר	מרכז ון-ליר
סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל
השקעה בחברות מוחזקות	השקעה בחברות מוחזקות	השקעה בחברות מוחזקות	השקעה בחברות מוחזקות	השקעה בחברות מוחזקות	השקעה בחברות מוחזקות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,434	-	25,434	6,874	1,590	16,970
289,874	8,715	281,159	(6,849)	(30,494)	318,502
315,308	8,715	306,593	25	(28,904)	335,472
39,104	9,945	29,159	-	29,159	-
354,412	18,660	335,752	25	255	335,472

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 חברת ג.ט.י. (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 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 בינו. 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 2025, 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 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 הלוואות 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 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 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 הזכיון הוארכה עד ליום 31 במרס 2024 והחל ממועד זה החממה לא יכולה להשקיע בחברות חדשות ואמורה להמשיך עד החברה האחרונה שבחממה.
5. ביום 3 ביוני 2019 חתמה ון ליר עם דוקור והרשות על הסכם למכירת מלוא זכויותיה בשותפות בתמורה ליתור 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 תעשיה בירושלים בע"מ (מפנא"ת)**

1. חברת מפנא"ת הוקמה בשנת 1997 על ידי הרשות והחלה לפעול בשנת 2001. מטרתה של מפנא"ת הן ליוזם פעולות לקידום ולניהול אזורי תעשיה בירושלים בתאום עם עיריית ירושלים ומשרד התעשיה 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 הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית של 4.4%. טרם נקבע מועד לפירעון יתרת הלוואה.
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 הגייטק שצפוי להתקבל במהלך הרבעון האחרון של 2025.

**באור 8 - השקעה בחברות אחרות**

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים	
31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,404	8,037
16,138	16,424
66,924	66,924
<b>90,466</b>	<b>91,385</b>

השקעות ישירות, באמצעות חברות חממה ובאמצעות חממת ון-ליר  
 השקעה בפרוייקט הגייטק (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 66,924 אלפי ש"ח.
- לאחר החתימה על ההסכם מחזיקות במניות החברה הימנותא, העירייה, הרשות וכן בעלי מניות מיעוט מקרב הציבור.

**באור 9 - הלוואות ויתרות חובה**

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים		
31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		הלוואה לעזריאלי - מכללה
5,000	5,000	האקדמית להנדסה
283	362	ירושלים (ע"ר) (1)
126	142	הלוואות לעובדים (2)
		פיקדון לזמן ארוך
5,409	5,504	
		בניכוי - חלויות שוטפות:
(65)	(98)	חלויות שוטפות של הלוואות
		לעובדים
5,344	5,406	
(5,000)	(5,000)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
344	406	

- 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.
- ההלוואות שניתנו לעובדי הרשות, צמודות למדד המחירים לצרכן ונפרעות בתשלומים חודשיים.

**באור 10 - רכוש קבוע**

**מאוחד**

סך הכל	השקעה בביתנים*	מבנה ושיפורים		מחשבים ותכנה	עלות
		ציוד משרדי	במושכר		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,666	23,865	1,827	4,124	2,850	יתרה לתחילת השנה
857	427	4	371	55	תוספות
33,523	24,292	1,831	4,495	2,905	יתרה לסוף השנה
29,357	23,865	1,544	1,268	2,680	פחת
516	-	33	383	100	יתרה לתחילת השנה
29,873	23,865	1,577	1,651	2,780	זקיפת פחת
					יתרה לסוף השנה
3,650	427	254	2,844	125	יתרה מופחתת ליום
					31 בדצמבר 2024
3,309	-	283	2,856	170	יתרה מופחתת ליום
					31 בדצמבר 2023

\* 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	ציוד משרדי	שיפורים במושכר	מחשבים ותוכנה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,406	1,432	4,124	2,850
<b>430</b>	<b>4</b>	<b>371</b>	<b>55</b>
<b>8,836</b>	<b>1,436</b>	<b>4,495</b>	<b>2,905</b>
5,097	1,149	1,268	2,680
<b>516</b>	<b>33</b>	<b>383</b>	<b>100</b>
<b>5,613</b>	<b>1,182</b>	<b>1,651</b>	<b>2,780</b>
<b>3,223</b>	<b>254</b>	<b>2,844</b>	<b>125</b>
<b>3,309</b>	<b>283</b>	<b>2,856</b>	<b>170</b>

**עלות**  
יתרה לתחילת השנה  
תוספות

יתרה לסוף שנה

**פחת שנצבר**  
יתרה לתחילת השנה  
זקיפת פחת

יתרה לסוף השנה

**יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024**

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

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

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,590	35,301	12,590	35,301
1,660	1,111	1,660	1,111
43,044	40,832	43,044	40,832
-	110	-	110
-	2,962	-	2,962
2,035	684	2,035	684
398	1,349	398	1,349
5,205	2,159	5,205	2,159
1,055	1,130	1,055	1,130
3	59	3	59
471	-	471	-
4,810	8,642	4,977	8,774
<b>71,271</b>	<b>94,339</b>	<b>71,438</b>	<b>94,471</b>

מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ  
חברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ  
מקדמות לביצוע פרויקטים  
מגדל דוד המוזיאון לתולדות  
ירושלים  
האוניברסיטה העברית  
רשות העתיקות  
לשכת הפרסום הממשלתית  
עיריית ירושלים  
עובדים ומוסדות בגין שכר  
ספקים ושקים לפירעון  
מוסדות ממשלתיים  
אחרים

**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 במאון 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		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
156,855	149,415	156,855	149,415	משרד ירושלים ומורשת
58,581	66,644	58,581	66,644	עיריית ירושלים
52,027	44,751	52,027	44,751	משרד התיירות
11,488	3,000	11,488	3,000	משרד הפנים
15,919	27,855	15,559	27,525	אחרים
<b>294,870</b>	<b>291,665</b>	<b>294,510</b>	<b>291,335</b>	

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

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
125,061	58,190	אגן העיר העתיקה
51,966	86,876	תיירות
6,677	11,173	תרבות ופנאי במרחב הציבורי
11,780	4,231	המיזם לקולנוע ולטלוויזיה
5,886	27,170	עיר אקדמיה
7,285	7,942	תכנון ופיתוח תעשייה
9,940	13,426	התחדשות עירונית
12,022	14,919	היי-טק
24,901	9,962	פארקים רובעיים
7,609	5,420	ביו ירושלים
1,853	3,269	תכנון עבור עיריית ירושלים
9,737	9,476	תכנון, פיתוח וליווי גופים שונים ואחרים
7,205	26,487	פארק ירושלים
3,356	6,405	תעסוקת חרדים
<b>285,278</b>	<b>284,946</b>	

**באור 15 - הנהלה וכלליות**

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,112	1,404	1,228	1,426	שירותים מקצועיים
789	736	1,084	736	אחזקת משרד
-	-	4,260	4,177	דמי ניהול לחברת נכסי האוניברסיטה
890	886	890	886	בע"מ
252	789	252	789	רכב ונסיעות
180	195	180	195	ביטוח
31	28	31	28	תקשורת
453	463	453	463	צרכי משרד
424	516	1,954	516	פרסום, שיווק ויחסי ציבור
1,390	699	1,390	699	פחת
				שונות
<b>5,521</b>	<b>5,716</b>	<b>11,722</b>	<b>9,915</b>	

**באור 16 - הוצאות מימון**

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
284	3	284	3	הוצאות ריבית והפרשי הצמדה
-	-	703	768	הוצאות ריבית, נטו בגין חברות קשורות
23	17	23	17	עמלות בנקאיות
<b>307</b>	<b>20</b>	<b>1,010</b>	<b>788</b>	

**באור 17 - חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו**

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,080	28,015	32,080	28,015	ג.ט.י. הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ
(7)	(7)	(7)	(7)	גן טכנולוגי פסגת זאב (גט"י פז) ירושלים בע"מ
223	3,084	-	-	המנהלה לפיתוח וניהול איזורי תעשייה בירושלים בע"מ
<b>32,296</b>	<b>31,092</b>	<b>32,073</b>	<b>28,008</b>	

**באור 18 - עסקאות עם צדדים קשורים**

- א. הרשות נתנה הלוואות לחברות כלולות. יתרת ההלוואות עומדת על 29,166 אלפי ש"ח. ראה גם באור 7.
- ב. הרשות נתנה הלוואות לחברות מאוחדות. יתרת ההלוואות עומדת על סך 10,747 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 ל-5 נושאי משרה בכירים בשנת 2024 ו-2023 עמדו על סך של כ-2,807 אלפי ש"ח וכ-2,869 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**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. בחודש ינואר 2024 הוגשה תביעה כנגד הרשות לבית הדין האזורי לעבודה בירושלים בסך 865,660 ש"ח, בנוגע ליחסי עובד-מעסיק. בשלב זה, היות וטרם התקיימו דיונים בתיק, 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 2024				
אחוז ביצוע	הפרש אלפי ש"ח	ביצוע בפועל אלפי ש"ח	תקציב מאושר סופי אלפי ש"ח	
66%	29,821	58,190	88,011	תשלומים
92%	3,012	34,686	37,698	אגן העיר העתיקה
161%	(32,797)	86,876	54,079	פיתוח תעשייה וניהול אשכולות
180%	(16,249)	36,449	20,200	תעסוקה
63%	18,596	31,401	49,997	תיירות
76%	3,622	11,173	14,795	פארק ירושלים ופארקים רובעיים
116%	(1,801)	12,745	10,944	מיזמים
147%	(4,312)	13,426	9,114	איכות חיים
	(108)	284,946	284,838	תכנון וליווי גופים שונים
				התחדשות עירונית