

הרשות לפיתוח ירושלים

**דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	מאזנים
4	דוחות על הפעילויות
5	דוחות על השינויים בנכסים נטו
6	דוחות על תזרימי המזומנים
8	באורים לדוחות הכספיים



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 המאזנים המצורפים של הרשות לפיתוח ירושלים (להלן - הרשות) לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת המאזנים המאוחדים לאותם תאריכים, ואת הדוחות על הפעילויות, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים - של הרשות ובמאוחד - 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 ההשקעה בחן הינה כ- 250 מיליון ש"ח וכ- 211 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018, בהתאמה, וחלקה של הרשות ברווחיהן הינו כ- 38 מיליון ש"ח וכ- 30 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018, 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.

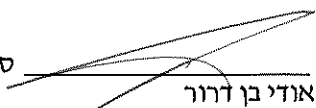
לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנייל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי - של הרשות ובמאוחד לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים - של הרשות ובמאוחד לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

סומך חייקין
רואי חשבון

28 ביוני 2020

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		באור	
2018	2019	2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
113,791	85,898	116,541	92,221	3	רכוש שוטף
46,392	49,754	47,612	49,754	4	מזומנים ושווי מזומנים
35,926	60,583	35,926	60,583	5	ניירות ערך סחירים
34,984	35,569	35,363	36,778	6	חייבים בגין פרויקטים
					חייבים ויתרות חובה
231,093	231,804	235,442	239,336		
255,074	282,736	242,533	269,653	7	השקעות וחובות לזמן ארוך
6,225	7,370	6,225	7,370	8	חברות מוחזקות, נטו
7,053	5,208	7,053	5,208	9	השקעה בחברות אחרות
-	-	496	64		הלוואות ויתרות חובה
					מיסים נדחים
268,352	295,314	256,307	282,295		
868	1,032	9,476	7,342	10	רכוש קבוע
500,313	528,150	501,225	528,973		
53,783	47,902	54,000	48,030	11	התחייבויות שוטפות
					זכאים ויתרות זכות
152	110	152	110	12	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	695	695	13	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
					הלוואה לזמן ארוך
152	110	847	805		
				23	התחייבויות תלויות והתקשרויות
					נכסים נטו
335,154	363,073	335,154	363,073	14	נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה:
9,476	7,342	9,476	7,342		שיועזו על ידי ההנהלה
22,558	25,957	22,558	25,957		ששימשו לרכוש קבוע
					לשימוש לפעילויות אחרות
367,188	396,372	367,188	396,372		סך הכל נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה
79,190	83,766	79,190	83,766	21	נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני
446,378	480,138	446,378	480,138		
500,313	528,150	501,225	528,973		

סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי


אודי בן דרור

מנכ"ל


אייל חיימובסקי

תאריך אישור הדוחות הכספיים:

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		באור	
2018	2019	2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מחזור הפעילות					
283,649	234,660	283,245	234,300	15	הכנסות והקצבות סכומים ששוחזרו מנכסים נטו שהוגבלו לפעילות
4,263	7,157	4,263	7,157	21	שווי השתתפות העירייה בדמי שכירות
200	200	200	200	16	הכנסות מהשכרת ביתנים
-	-	5,212	5,861		
288,112	242,017	292,920	247,518		
עלות הפעילות					
278,322	230,822	278,322	230,822	17	הוצאות בגין פרויקטים משכורות ונלוות קידום פרויקטים ומיזמים משותפים פחות
5,447	5,274	5,447	5,274		
605	231	605	231		
197	213	2,906	3,178		
284,571	236,540	287,280	239,505		
3,541	5,477	5,640	8,013		הכנסות נטו מפעילויות
4,252	4,251	6,569	5,971	18	הוצאות משרדיות וכלליות
(711)	1,226	(929)	2,042		עודף הכנסות (הוצאות) מפעילויות רגילות
23	(134)	(294)	(444)	19	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(688)	1,092	(1,223)	1,598		עודף הכנסות (הוצאות) לאחר מימון
-	-	292	(269)		הכנסות (הוצאות) מיסים
(688)	1,092	(931)	1,329		עודף הכנסות (הוצאות) לאחר מיסים
30,559	28,092	30,802	27,855	20	חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו
29,871	29,184	29,871	29,184		הכנסות נטו לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל אלפי ש"ח	שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני אלפי ש"ח	שלא קיימת לגביהם הגבלה			יתרה ליום 1 בינואר 2018
		לשימוש לפעילויות אחרות אלפי ש"ח	ששימשו לרכוש קבוע אלפי ש"ח	שיועדו על ידי ההנהלה באור 14 אלפי ש"ח	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
418,212	80,895	21,623	10,363	305,331	
					תוספות במהלך השנה
2,765	2,765	-	-	-	הקצבות והכנסות
29,871	-	29,871	-	-	הכנסות נטו לשנה
(207)	(207)	-	-	-	הכנסות מימון, נטו
					גריעות במהלך השנה
(4,263)	(4,263)	-	-	-	סכומים ששחררו מהגבלה
-	-	(30,823)	-	30,823	סכומים שיועדו על ידי ההנהלה
-	-	1,000	-	(1,000)	שחרור סכומים שיועדו על ידי ההנהלה
-	-	(2,044)	2,044	-	העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה, ששימשו
-	-	2,906	(2,906)	-	לרכוש קבוע
-	-	25	(25)	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	-	-	-	-	יציאה מאיחוד
446,378	79,190	22,558	9,476	335,154	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
					תוספות במהלך השנה
8,267	8,267	-	-	-	הקצבות והכנסות
29,184	-	29,184	-	-	הכנסות נטו לשנה
3,466	3,466	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
					גריעות במהלך השנה
(7,157)	(7,157)	-	-	-	סכומים ששחררו מהגבלה
-	-	(27,919)	-	27,919	סכומים שיועדו על ידי ההנהלה
-	-	(1,044)	1,044	-	העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו
-	-	3,178	(3,178)	-	לרכוש קבוע
-	-	-	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
480,138	83,766	25,957	7,342	363,073	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח לדוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	(42)	-	(42)
531	(3,149)	600	(3,148)
(30,559)	(28,092)	(30,802)	(27,855)
2	(77)	1	(77)
(4,263)	(7,157)	(4,263)	(7,157)
197	213	2,904	3,178
(34,092)	(38,304)	(31,560)	(35,101)
(92)	(584)	(103)	(1,415)
12,902	(24,657)	12,902	(24,657)
27,584	(5,879)	27,718	(5,970)
-	-	(496)	432
40,394	(31,120)	40,021	(31,610)
6,302	(69,424)	8,461	(66,711)
20,800	-	20,800	-

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

עליה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
 ירידה (עליית ערך) ניירות ערך סחירים
 חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו
 שערך הלוואות שניתנו
 סכומים ששוחררו מהגבלה לפעילות פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה בחייבים אחרים
 ירידה (עליה) בחייבים בגין פרויקטים
 עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (גידול) קיטון במיסים נדחים

נספח ב - פעולות שלא במזומן

דיבידנד לקבל

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 לזום, לתכנן ולעודד יוזמות ופעולות לפיתוח הכלכלי של ירושלים (בהתאם לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, התשי"ם - 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 בגילוי דעת מס' 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- (7) מדד - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (8) דולר - הדולר של ארה"ב.

ו. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח שהינו מטבע הפעילות של הרשות ומעוגלים לאלף הקרוב.

ז. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת התנהלה להשתמש בשיקול דעת, הנחות, אומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של הנכסים וההתחייבויות ועל נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית

א. הדוחות הכספיים של הרשות ערוכים על פי כללי החשבונאות והדיווח הכספי החלים על מלכרי"ם בהתאם לגילוי דעת מספר 69 של לשכת רואי חשבון בישראל ולתקן 5 בדבר תיקונים והבהרות לגילוי דעת מספר 69, של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

ב. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס "סכומים מדווחים" בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

ג. עקרונות הדיווח

(1) דוחות על המצב הכספי:

- א. שווין המאזני של השקעות בחברות מוחזקות נקבע על בסיס הדוחות הכספיים המדווחים של חברות אלו.
- ב. פריטים לא כספיים (בעיקר - רכוש קבוע והשקעות המוצגות על פי עלות) מוצגים בסכומים מדווחים.
- ג. פריטים כספיים (פריטים שסכומיהם בדות על המצב הכספי משקפים ערך עדכני או ערך מימוש ליום הדוח) מוצגים בדוח בערכים נומינליים למועד הדוח.

(2) דוחות על הפעילויות:

- א. חלק הרשות בתוצאות הפעילות של חברות מוחזקות נקבע על בסיס הדוחות הכספיים המדווחים של חברות אלו.
- ב. הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים (כגון: פחת והפחתות) חושבו במקביל לחישוב הפריטים אליהם הם מתייחסים.
- ג. יתר מרכיבי דוח על הפעילויות, לרבות בגין מימון, מוצגים בערכים נומינליים.

ד. נכסים נטו המוגבלים בשימוש

(1) הנכסים נטו מחולקים לשתי קבוצות בהתאם להגבלת השימוש בהם. קבוצה ראשונה המתייחסת לנכסים נטו לגביהם קיימת הגבלה זמנית שהוטלה על ידי גורמים חיצוניים (בעיקר גורמים מממנים), וקבוצה שנייה המכילה נכסים נטו שלא הוגבלו לשימוש על ידי גורמים חיצוניים. בקבוצה השנייה ניתן להבחין בין נכסים נטו שאינם מוגבלים בשימוש לבין אלה שבמשך השנים הוגבלו בשימוש ויועדו למטרות מיוחדות על ידי מועצת הרשות והגופים הפועלים מטעמה (אלה יקראו בהמשך נכסים נטו שהוגבלו לשימוש על ידי ההנהלה).

נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני

כוללים קרנות מיועדות לביצוע פרויקטים - קרנות אשר נוצרו בעיקרן מהקצבות ותקבולים מיזמים פרטיים המיועדות לפרוייקטים ספציפיים. כל הקרנות שההגבלה לגביהן היא זמנית נסגרות עם ביצוע המטרות להן הן יועדו או השלמת מימון הקרן, לפי המאוחר.

נכסים נטו שהוגבלו לשימוש על ידי ההנהלה

נכסים נטו שלא הוגבלו לשימוש על ידי גורמים חיצוניים, אולם יועדו על ידי הנהלת הרשות למטרות מיוחדות:

- א. קרן מיועדת ליזמות כלכלית בירושלים.
- ב. קרן מיועדת להשקעות בירושלים.

(2) יתרות הנכסים נטו שטרם נוצלו לייעודם, מושקעות בנכסים כספיים (מזומנים, ניירות ערך ופיקדונות) המוחזקים ומנוהלים במשותף.

באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

ה. איחוד הדוחות הכספיים

- (1) הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים איחוד חברות בהן מתקיימת שליטה של הרשות.
- (2) לצורך האיחוד הובאו בחשבון הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים של חברות שאוחדו, לאחר תאומים המתחייבים מיישום כללי חשבונאות אחידים הנקוטים בידי הקבוצה.
- (3) בוטלו יתרות ועסקאות בין החברות שאוחדו.

ו. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות לזמן קצר בבנקים שהתקופה עד למועד פדיונם, בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.

ז. ניירות ערך

(1) ניירות ערך סחירים
ניירות ערך סחירים המהווים השקעה שוטפת מוצגים על בסיס שווי השוק בבורסה לתאריך המאזן. השינויים בערכם של ניירות הערך נזקפים לדוח על הפעילות במלואם.

(2) ירידת ערך השקעות
הרשות בוחנת מעת לעת באם חלה ירידת ערך בעלת אופי אחר מזמני בהשקעות קבע 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, הענף בו פעילה המושקעת ופרמטרים נוספים. ההפחתות להתאמת ערך השקעות אלה, אשר להערכת ההנהלה מתבססת על בחינת מכלול ההיבטים הרלוונטיים ומתן המשקל הראוי להם ואשר אינן בעלות אופי זמני, נוקפות לדוח על הפעילות.

ח. השקעה בחברות כלולות שלא אוחדו

חברות כלולות הינן חברות שהשקעת הרשות בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הרשות על בסיס שווי מאזני. בקביעת השווי המאזני של ההשקעות בחברות אלה הובאו בחשבון הסכומים כפי שהם כלולים בדוחות הכספיים של החברות, לאחר תאומים המתחייבים מיישום כללי חשבונאות אחידים הנקוטים על ידי הרשות. רווחים מהעברת נכסים שטרם מומשו מחוץ לקבוצה - בוטלו.

ט. רכוש קבוע

- (1) פרטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות.
- (2) הפחת נזקף לדוח על הפעילויות לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי המשוער של הנכסים.
שיעורי הפחת השנתיים הם:

%	
25	שיפורים במושכר
20-33	מחשבים ותוכנה
6-15	ציוד משרדי
25	השקעה בביתנים (3)

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

באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

י. ההכנסות וההוצאות נרשמו על בסיס מצטבר.

1. הקצבות, תמיכות ומענקים לקבל שהובטחו אך טרם התקבלו, מוכרים כהכנסות, או כתוספות לנכסים נטו בהגבלה, בהתקיים כל התנאים להלן:

- א. המידע הקיים, למועד פרסום הדוחות הכספיים, מעיד כי נוצרה התחייבות בלתי חוזרת של הנותן הניתנת לאכיפה משפטית והמתייחסת לתקופת הדוח, וגם
- ב. מימושה של התחייבות שהתקבלה אינו מותנה בקרות אירוע עתידי מסוים.

2. תרומות, ומענקים חד-צדדיים שהובטחו אך עדיין לא התקבלו יוכרו כהכנסות או כתוספת לנכסים נטו בהגבלה רק אם התקבלו בפועל על ידי הרשות או נאמן מטעמה עד למועד אישור הדוחות הכספיים.

יא. 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 נקפו 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
ליום 31 בדצמבר 2019	125.06	125.06
ליום 31 בדצמבר 2018	124.31	124.68
%	%	%

שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה:

ליום 31 בדצמבר 2019	0.6	(7.8)
ליום 31 בדצמבר 2018	0.8	8.11
	1.2	2.6

יב. ירידת ערך נכסים

הרשות מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 - ירידת ערך נכסים (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-החשבה 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 החצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר הערך של הנכס בדוח על המצב הכספי עולה על הסכום בר-החשבה שלו, הרשות מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו בספרים של הנכס לסכום בר-החשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור, יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-החשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת הערך.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
112,682	84,898	115,432	91,221
1,109	1,000	1,109	1,000
113,791	85,898	116,541	92,221

מטבע ישראלי
מטבע חוץ

באור 4 - ניירות ערך סחירים

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,031	16,088	17,784	16,088
9,789	9,409	10,256	9,409
7,721	8,417	7,721	8,417
5,583	8,168	5,583	8,168
2,029	5,266	2,029	5,266
2,695	1,975	2,695	1,975
1,544	431	1,544	431
46,392	49,754	47,612	49,754

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 5 - חייבים בגין פרויקטים

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,701	30,656	9,701	30,656
8,630	3,795	8,630	3,795
7,986	13,025	7,986	13,025
524	4,625	524	4,625
912	454	912	454
623	623	623	623
-	458	-	458
7,550	6,947	7,550	6,947
35,926	60,583	35,926	60,583

משרד ירושלים ומורשת
עיריית ירושלים
משרד התיירות
משרד הפנים
רשות מקרקעי ישראל
גיחון
משרד הביטחון
חייבים אחרים

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,800	33,800	33,800	33,800
1,078	1,708	1,078	1,708
46	11	46	11
60	50	60	50
-	-	379	1,209
34,984	35,569	35,363	36,778

דיבידנד לקבל
 הכנסות לקבל
 הוצאות מראש
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן
 ארוך
 מוסדות

באור 7 - השקעות בהברות מוזהקות, נטו

א. החלככ

31 בדצמבר 2019

חברת מאוחדת		חברת כליות		חברת כליות		חברת כליות		חברת כליות	
המנהלה לפיתוח וניהול	אזורי תעשייה בירושלים (י)	פע'מ (י)	100%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך הכל השקעה בהברות מוזהקות	36,564	3,129	182,652	222,345	79,357	301,702	(18,966)	282,736	
המנהלה לפיתוח וניהול	-	3,129	177,224	216,917	71,702	288,619	(18,966)	269,653	
אזורי תעשייה בירושלים (י)	6,364	-	(6,849)	(485)	-	(485)			
פע'מ (י)	1,590	-	(33,285)	(31,695)	71,094	39,399			
100%	11,640	3,129	-	14,769	608	15,377			
אלפי ש"ח	16,970	217,358	234,328	-		234,328			

שעור ההחזקה

השקעה במניות:

עלות המניות
השקעה במסגרת הנפקה ללד ג'
חלק הרשות ברווחים (בהפסדים) שנובר

השקעות אחרות:

הלוואות לזמן ארוך ושטר חוב

הפרשה כללית לירידת ערך

* יתרות נמוכות מ- 500 ש"ח

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

31 בדצמבר 2018

חברת מאוחדת	חברות כלולות		חברות כלולות		חברות כלולות		חברות כלולות	
	המגמה	לפיתוח וניהול	פסקת זמב	פסקת זמב (נטו פז)	הונגיק	הונגיק (לשעבר גטוי -	ג.טי.הגן	הטכנולוגי
סך הכל	אזורי תעשייה	סך הכל	ירושלים	גן טכנולוגי נבעת	רם בע"מ (ג)	רם בע"מ (ג)	ירושלים	בע"מ (בי)
השקעה	בירושלים	השקעה	ירושלים	בירושלים	20%	20%	ירושלים	בע"מ (בי)
בהחזקות	בע"מ (ר)	בהחזקות	בע"מ (ר)	בע"מ (ר)	20%	20%	ירושלים	בע"מ (בי)
מוחזקות	100%	כלולות	100%	100%	20%	20%	ירושלים	בע"מ (בי)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
36,474	-*	36,474	1,590	11,640	16,970			
3,129	-	3,129	-	3,129	-			
175,361	5,191	170,170	(22,678)	-	199,697			
(20,800)	-	(20,800)	-	-	(20,800)			
194,164	5,191	188,973	(21,088)	14,769	195,867			
79,876	7,350	72,526	71,088	608	-			
274,040	12,541	261,499	50,000	15,377	195,867			
(18,966)		(18,966)						
255,074		242,533						

השקעה במניות:

עלות המניות
השקעה במסגרת הנפקה לצד ג'
חלק הרשות ברווחים (בהפסדים) שנצבר
דיבידנד שהוכרז

השקעות אחרות:

הלוואות לזמן ארוך ושטר חוב
הפרשה כללית לירידת ערך

* יתרות פחות מ- 500 ש"ח

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 - "ישרסי") 74% מהון המניות של ג.ט.י. יתרת 26% מהון המניות מוחזק על ידי הרשות.
3. בחודש אוגוסט 2001 השקיעה ג.ט.י. בחברה כלולה גטי"י רם - גן טכנולוגי גבעת רם (להלן "גטי"י רם") אשר נוסדה לשם הקמת גן טכנולוגי עתיר מדע בסמוך לקמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם (ראה גם סעיף ג' להלן).

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

1. הוגייטק, ובשמה הקודם - גטי"י רם (להלן - "הוגייטק" או "גטי"י רם"), הוקמה בשנת 1993 על ידי הרשות ועל ידי האוניברסיטה העברית (להלן - "האוניברסיטה"), במטרה ליוזם, 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. וגטי"י רם על הסכם פשרה והסכם רכישת מניות (להלן - "הסכמי הפשרה"). כמו כן חתמו הרשות והאוניברסיטה על הסכם עקרונות אשר הסדיר את מערכת היחסים בינו וכן נחתם הסכם הלוואה בין גטי"י רם לבין הרשות והאוניברסיטה. הסכם הפשרה הוגש לבית המשפט, בהסכמת רמ"י, וקיבל תוקף של פסק דין. עיקרי הסכמים אלו הינם:
 - א. במסגרת הסכם הפשרה הוסכם כי האוניברסיטה והרשות ישלמו לג.ט.י. סך כולל של 52,928,755 ש"ח תמורת מניות גטי"י רם, ובנוסף האוניברסיטה והרשות יעמידו לטובת גטי"י רם הלוואת בעלים שתשמש לפירעון שטר הון ויתרת חוב שוטף של גטי"י רם כלפי ג.ט.י. בסך של 5,071,245 ש"ח - ובסך הכל 58,000,000 ש"ח (להלן - "סכום התמורה"). האוניברסיטה השתתפה בתשלום 80% מסכום התמורה והרשות השתתפה בתשלום 20% מסכום התמורה.
 - ב. לאחר השלמת הרכישה, הרשות מחזיקה ב- 20% ממניות גטי"י רם והאוניברסיטה מחזיקה ב- 80%.
 - ג. הרשות והאוניברסיטה ישתפו פעולה לצורך הקמת פרויקט של גן טכנולוגי לתעשייה עתירת ידע (להלן - "הפרויקט").
 - ד. הקרקע הושבה לחכירה ישירה של האוניברסיטה, והאוניברסיטה העמידה לרשות גטי"י רם את הזכות לבצע פעולות בקרקע לצורך קידום הפרויקט, באופן שבו החברה תהא אחראית על תכנון, השבחה וניהול הפרויקט והיא תהא זכאית למלוא ההכנסות שיצמחו מהפרויקט.
 - ה. הרשות ואוניברסיטה יעמידו לטובת גטי"י רם הלוואות בעלים נוספות לצורך ניהול שוטף, הוצאות תכנון, ייזום ושיווק וכיו"ב, אשר ישאו ריבית של 3.5%.
 - ו. עוד הוסכם כי האוניברסיטה תשיב לרשות הלוואת עבר שטרם הושבה בסכום של כ- 1.8 מיליון ש"ח (נכון למועד החתימה על ההסכמים), תוך שנה מתחילת תקופת שיתוף הפעולה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בשיעור 4%. ההלוואה נפרעה בהמהלך שנת 2019, ראה באור 9(2).
 3. ביום 8 באוקטובר 2018 שינתה גטי"י רם את שמה להוגייטק.
 4. לרשות השפעה מהותית בחברת הוגייטק ולפיכך כוללת הרשות את השקעתה בהוגייטק על בסיס השווי המאזני.
 5. לאחר תאריך המאזן חתמה האוניברסיטה 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. הרשות תהא זכאית לסכומים מתוך התקבולים מהפרויקט בהתאם ליחס השקעתה במניות הוגייטק.
- להערכת הרשות צפי התקבולים העתידיים מהפרויקט אינו פוחת מיתרת ההשקעה (כולל הלוואות) של הוגייטק בדוחות.

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. בנוסף להשקעה במניות נתנה הרשות לגט"י פז הלוואות. הרשות לא רשמה בספריה הכנסות מימון והפרשי הצמדה בסך של 12.2 מיליון ש"ח כפי שנצברו עד היום בספרי גט"י פז. החל משנת 2003 ההלוואות אינן צמודות, אינן נושאות ריבית וטרם נקבע להן מועד פירעון.
3. מכיוון שאין בכוונת הרשות לשלוט בגט"י פז לאורך זמן, לא הוצגו דוחות כספיים מאוחדים.
4. 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.

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.
5. בחודש אפריל 2015 נתנה הרשות הלוואה לון-ליר, לצורך פירעון חלקה בהלוואה שקיבלה אקסיט סיסטמס בע"מ, חברת חממה עד ליום 31 בינואר 2007. ההלוואה אינה נושאת ריבית ו/או הצמדה ולא נקבע לה מועד פירעון.
6. 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 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 ליזום פעולות לקידום ולניהול איזורי 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 ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית של 4.4%. טרם נקבע מועד לפירעון יתרת ההלוואה.
3. למפנא"ת ניתן אישור מהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה לשימוש חורג מהייעוד המקורי של המבנים עד שנת 2023.

באור 8 - השקעה בחברות אחרות

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים	
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,844	1,844
4,381	5,526
6,225	7,370

השקעות ישירות ובאמצעות חברות חממה
השקעות באמצעות חממת ון-ליר

באור 9 - הלוואות ויתרות חובה

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,000	5,000	5,000	5,000
1,864	-	1,864	-
151	91	151	91
98	167	98	167
7,113	5,258	7,113	5,258
(60)	(50)	(60)	(50)
7,053	5,208	7,053	5,208

הלוואה לעזריאלי - מכללה
האקדמית להנדסה
ירושלים (ע"ר) (1)
האוניברסיטה העברית (2)
הלוואות לעובדים (3)
פיקדון לזמן ארוך

בניכוי - חלויות שוטפות:
חלויות שוטפות של הלוואות
לעובדים

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 ההלוואה לכשיתקבלו תרומות ו/או סכומים נוספים כלשהם שניתן יהיה להשתמש בהם, על פי ייעודם, להחזרת סכום המימון.
2. הרשות העבירה כספי שטר חוב בעלים לחברת גטיי רם במקום האוניברסיטה העברית. סכום זה מהווה הלוואה לאוניברסיטה העברית. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן והיא נושאת ריבית צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת 4%. ההלוואה נפרע במהלך 2019 (ראה באור 7ג).
3. 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	אלפי ש"ח	
26,541	21,613	1,681	929	2,318	עלות
1,044	669	10	291	74	יתרה לתחילת השנה תוספות
27,585	22,282	1,691	1,220	2,392	יתרה לסוף השנה
17,065	13,006	1,384	456	2,219	פחת
3,178	2,965	31	96	86	יתרה לתחילת השנה זקיפת פחת
20,243	15,971	1,415	552	2,305	יתרה לסוף השנה
7,342	6,311	276	668	87	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019
9,476	8,607	297	473	99	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018

* 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		עלות
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,532	1,285	929	2,318	74	יתרה לתחילת השנה תוספות
377	12	291	74		
4,909	1,297	1,220	2,392		יתרה לסוף שנה
3,664	989	456	2,219	86	פחת שנצבר
213	31	96	86		יתרה לתחילת השנה זקיפת פחת
3,877	1,020	552	2,305		יתרה לסוף השנה
1,032	277	668	87		יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019
868	296	473	99		יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,586	1,088	17,586	1,088	רשות העתיקות
13,025	15,792	13,025	15,792	מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
5,977	6,895	5,977	6,895	חברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ
4,936	8,478	4,936	8,478	מקדמות לביצוע פרויקטים
1,074	-	1,074	-	החברה העירונית אריאל
900	870	900	870	עובדים ומוסדות בגין שכר
862	90	862	90	ספקים ושקים לפירעון
544	6,096	544	6,096	זכאים אחרים בגין פרויקטים
690	410	690	410	מוסדות ממשלתיים
398	1,263	398	1,263	עדן חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ
269	353	317	416	הוצאות לשלם
7,522	6,567	7,691	6,632	אחרים
53,783	47,902	54,000	48,030	

באור 12 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, 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 - הלוואה לזמן ארוך

ההלוואה בחברה המאוחדת התקבלה מתברת נכסי האוניברסיטה לטובת כיסוי תשלומי ארנונה בהתאם להסכמות שנחתמו מול חברת נכסי האוניברסיטה העברית.

בהתאם לאותן הסכמות החזר הכספים לחברת נכסי האוניברסיטה תהיה לאחר החזר מלוא הלוואת הבעלים שהתקבלה בחברה המאוחדת מהרשות.

ההלוואה אינה צמודה, אינה נושאת ריבית וטרם נקבע מועד פירעון ליתרת ההלוואה.

באור 14 - נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה שיועדו על ידי ההנהלה

מתוך הנכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה חיצונית מייצגת הנהלת הרשות חלק מהסכומים לזמנות כלכלית בירושלים ולהשקעות:

סך הכל	קרן מיועדת להשקעות בירושלים	קרן מיועדת לזמנות כלכלית בירושלים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
305,331	247,126	58,205	יתרה ליום 1 בינואר 2018
30,802	30,802	-	חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות - באור 20
-	12,055	(12,055)	העברה בין הקרנות
21	-	21	רווחים מנכסים מיועדים
(1,000)	-	(1,000)	שחרור סכומים שיועדו על ידי ההנהלה
335,154	289,983	45,171	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
27,855	27,855	-	חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות - באור 20
-	(1,455)	1,455	העברה בין הקרנות
64	-	64	רווחים מנכסים מיועדים
-	-	-	שחרור סכומים שיועדו על ידי ההנהלה
363,073	316,383	46,690	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

באור 15 - הכנסות והקצבות

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
196,052	162,151	196,052	162,151	משרד ירושלים ומורשת
26,600	33,831	26,600	33,831	עיריית ירושלים
50,717	30,906	50,717	30,906	משרדי ממשלה וגופים ממשלתיים
10,280	7,772	9,876	7,412	אחרים
283,649	234,660	283,245	234,300	אחרים

באור 16 - שווי השתתפות העירייה בדמי שכירות

משרדי הרשות ממוקמים בקרית העירייה בירושלים ועומדים לרשותה ללא תמורה. הרשות מכירה בהכנסות והוצאות בהתאם לשווי הכלכלי של דמי השכירות.

באור 17 - הוצאות בגין פרויקטים

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
92,608	73,475	92,608	73,475	אגן העיר העתיקה
49,997	50,727	49,997	50,727	תיירות
8,590	4,777	8,590	4,777	פארק ירושלים
57,309	26,431	57,309	26,431	תרבות ופנאי במרחב הציבורי
21,267	19,194	21,267	19,194	המיזם לקולנוע ולטלוויזיה
16,243	17,961	16,243	17,961	היי-טק
4,562	1,494	4,562	1,494	פארקים רובעיים
4,871	5,524	4,871	5,524	בין ירושלים
7,152	14,377	7,152	14,377	עיר אקדמיה
9,721	4,463	9,721	4,463	תכנון ופיתוח תעשייה
1,059	1,290	1,059	1,290	תכנון עבור עיריית ירושלים
2,396	1,053	2,396	1,053	תכנון, פיתוח וליווי גופים שונים
-	149	-	149	תכנון ופיתוח עבור רשות מקרקעי ישראל
2,528	9,632	2,528	9,632	תעסוקת חרדים
19	275	19	275	אחרים
278,322	230,822	278,322	230,822	

באור 18 - הוצאות משרדיות וכלליות

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,100	1,141	1,184	1,199	שירותים מקצועיים
884	843	1,797	1,033	אחזקת משרד
-	-	1,320	1,172	דמי ניהול לחברת נכסי האוניברסיטה בע"מ
1,020	1,004	1,020	1,004	רכב ונסיעות
200	200	200	200	הוצאות שכירות (ראה באור 16)
234	248	234	248	ביטוח
51	87	51	87	תקשורת
19	23	19	23	צרכי משרד
295	292	295	592	פרסום, שיווק ויחסי ציבור
449	413	449	413	שונות
4,252	4,251	6,569	5,971	

באור 19 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
64	(90)	68	(90)
-	-	(318)	(305)
(41)	(44)	(44)	(49)
23	(134)	(294)	(444)

ריבית והפרשי הצמדה
הוצאות ריבית, נטו בגין חברות
קשורות
עמלות בנקאיות

באור 20 - חלק הרשות ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,808	38,462	30,808	38,462
(6)	(10,607)	(6)	(10,607)
(243)	237	-	-
30,559	28,092	30,802	27,855

ג.ט.י. הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ
גן טכנולוגי פסגת זאב (גטיי פז)
ירושלים בע"מ
המנהלה לפיתוח וניהול איזורי
תעשייה בירושלים בע"מ

באור 21 - נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני

סך הכל אלפי ש"ח	קרנות אחרות (ב) אלפי ש"ח	קרן פיתוח	
		התעשייה (א) אלפי ש"ח	
80,895	25,963	54,932	יתרה ליום 1 בינואר 2018
2,765 (207)	691 -	2,074 (207)	תוספות במהלך השנה הקצבות והכנסות הכנסות מימון, נטו
(4,263)	(2,855)	(1,408)	גריעות במהלך השנה סכומים ששוחררו מהגבלה גריעת חברה מאוחדת
79,190	23,799	55,391	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
8,267 3,466	6,481 -	1,786 3,466	תוספות במהלך השנה הקצבות והכנסות הכנסות מימון, נטו
(7,157)	(3,966)	(3,191)	גריעות במהלך השנה סכומים ששוחררו מהגבלה
83,766	26,314	57,452	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

א. קרן פיתוח התעשייה

יתרת הקרן מהווה סכומים שנתקבלו מייזמים לצורך פיתוח אזור התעשייה הר חוצבים, אזור התעשייה גבעת שאול, אזור התעשייה פסגת זאב והקמה של גן טכנולוגי עתיר ידע בשטח האוניברסיטה העברית בגבעת רם.

ב. קרנות אחרות

הקרנות כוללות סכומים שהתקבלו כמקדמות מרשות מקרקעי ישראל, משרד הפנים, עיריית ירושלים ומממנים נוספים לקידום פרויקטים שונים.

באור 22 - עסקאות עם צדדים קשורים

- א. הרשות נתנה הלוואות לחברות כלולות. יתרת ההלוואות עומדת על 72,146 אלפי ש"ח. ראה גם באור 7.
- ב. הרשות נתנה הלוואות לחברות מאוחדות. יתרת ההלוואות עומדת על סך 7,655 אלפי ש"ח. ראה גם באור 7.
- ג. לרשות פוליסות ביטוח נושאי משרה.

באור 23 - 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 24 - שעבודים וערבויות

נכסי החברה המאוחדת גן טכנולוגי פסגת זאב (גטיי פז) ירושלים בע"מ שהיו משועבדים בשעבוד שוטף לטובת מדינת ישראל הוסרו במהלך שנת 2019, ראה באור 27.

באור 25 - מכשירים פיננסיים

מטרות ומדיניות ניהול סיכונים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בהתאם למדיניות שאושרה על ידי מועצת הרשות.

ההנהלה מספקת עקרונות כתובים לניהול הסיכונים הכולל, כמו גם את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון סיכון שער חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים, והשקעות עודפים נזילות.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

א. סיכונים שוק

סיכון מטבע - לרשות פיקדונות צמודים למטבע חוץ והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין.

סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית - לרשות השקעות במכשירים פיננסיים הנושאים ריבית קבועה. לרשות קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק.

סיכון מחיר - לרשות השקעות בנכסים פיננסיים סחירים. לרשות קיימת חשיפה בגין שינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אלה כתוצאה משינוי במחירי השוק שלהם.

ב. סיכון אשראי

הרשות הלוותה כספים לגופים שונים. לרשות חשיפה לסיכון אשראי בגין אי עמידה של הלווים בהתחייבויותיהם.

ג. סיכון נזילות

לרשות אין קושי בהשגת מימון כדי לעמוד במחויבויותיה. כמו כן לרשות אין סיכון נזילות שעלול להתהוות כתוצאה מחוסר יכולתה למכור במהירות השקעות בנכסים פיננסיים בתמורה קרובה לשווי ההוגן.

באור 26 - ארועים לאחר תאריך המאזן

לאחר תאריך המאזן, בעקבות התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) ברחבי העולם, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם וגם בישראל. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר למגבלות תנועה ותעסוקה עליהן הכריזה ממשלת ישראל וממשלות אחרות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים. בעקבות מגבלות אלו, הרשות החלה במהלך מרס 2020 לעבוד במתכונת מצומצמת, בעוד שמרבית העובדים הוצאו לחופשה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים כל העובדים חזרו לעבוד במתכונת מלאה.

הנהלת הרשות פועלת להסדרת המשך פעילותה באופן המיטבי בכפוף להגבלות הללו. יחד עם זאת אין ביכולתה של הנהלת הרשות לכמת את השפעת המשך התפתחות נגיף הקורונה על פעילות הרשות העתידית בשלב זה.