

הרשות לפיתוח ירושלים

**דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2020**

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 2020 ו- 2019 ואת המאזנים המאוחדים לאותם תאריכים, ואת הדוחות על הפעילויות, השינויים בנכסים נטו 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 החשקעה בהן הינה כ- 233 מיליון ש"ח וכ- 250 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019, בהתאמה, וחלקה של הרשות ברווחיהן הינו כ- 13 מיליון ש"ח וכ- 38 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020 ו- 2019, 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), התשלי"ג - 1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מיידה 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 הנייל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי - של הרשות ובמיוחד לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים - של הרשות ובמיוחד לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

סומך חייקין
רואי חשבון

24 במרס 2021

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		באור	
2019	2020	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
85,898	178,859	92,221	188,730	3	רכוש שוטף
49,754	33,501	49,754	33,501	4	מזומנים ושווי מזומנים
60,583	53,777	60,583	53,777	5	ניירות ערך סחירים
35,569	1,129	36,778	2,457	6	חייבים בגין פרויקטים
					חייבים ויתרות חובה
231,804	267,266	239,336	278,465		
282,736	267,916	269,653	253,909	7	השקעות וחובות לזמן ארוך
7,370	23,812	7,370	23,812	8	חברות מוחזקות, נטו
5,208	5,218	5,208	5,218	9	השקעה בחברות אחרות
-	-	64	32		הלוואות ויתרות חובה
					מיסים נדחים
295,314	296,946	282,295	282,971		
1,032	1,255	7,342	4,826	10	רכוש קבוע
528,150	565,467	528,973	566,262		
47,902	56,900	48,030	57,000	11	התחייבויות שוטפות
					זכאים ויתרות זכות
110	110	110	110	12	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	695	695	13	התחייבויות בשל סיום יחסים
					עובד-מעביד, נטו
110	110	805	805		הלוואה לזמן ארוך
				23	התחייבויות תלויות
					והתקשרויות
363,073	374,089	363,073	374,089	14	נכסים נטו
7,342	4,826	7,342	4,826		נכסים נטו שלא קיימת
25,957	30,897	25,957	30,897		לגביהם הגבלה:
					שיועדו על ידי ההנהלה
					ששימשו לרכוש קבוע
					לשימוש לפעילויות אחרות
396,372	409,812	396,372	409,812		סך הכל נכסים נטו שלא
					קיימת לגביהם הגבלה
83,766	98,645	83,766	98,645	21	נכסים נטו שקיימת לגביהם
					הגבלה בעלת אופי זמני
480,138	508,457	480,138	508,457		
528,150	565,467	528,973	566,262		

סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי

אודי בן דרור

מנכ"ל

אייל חיימובסקי

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 במרס 2021

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		באור	
2019	2020	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מחזור הפעילות					
234,660	204,467	234,300	204,137	15	הכנסות והקצבות סכומים ששותררו מנכסים נטו שהוגבלו לפעילות
7,157	26,470	7,157	26,470	21	שווי השתתפות העירייה בדמי שכירות
200	200	200	200	16	הכנסות מהשכרת ביתנים
-	-	5,861	5,797		
242,017	231,137	247,518	236,604		
עלות הפעילות					
230,822	220,745	230,822	220,745	17	הוצאות בגין פרויקטים משכורות ונלוות קידום פרויקטים ומיזמים משותפים פחת
5,274	5,367	5,274	5,367		
231	174	231	174		
213	273	3,178	3,468		
236,540	226,559	239,505	229,754		
5,477	4,578	8,013	6,850		הכנסות נטו מפעילויות
4,251	4,291	5,971	5,653	18	הוצאות משרדיות וכלליות
1,226	287	2,042	1,197		עודף הכנסות מפעילויות רגילות
134	97	444	325	19	הוצאות מימון, נטו
1,092	190	1,598	872		עודף הכנסות לאחר מימון
-	-	269	14		הוצאות מיסים
1,092	190	1,329	858		עודף הכנסות לאחר מיסים
28,092	13,250	27,855	12,582	20	חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו
29,184	13,440	29,184	13,440		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 2019	
		לשימוש לפעילויות אחרות אלפי ש"ח	שימוש לרכוש קבוע אלפי ש"ח	שיועדו על ידי ההנהלה באור 14 אלפי ש"ח		תוספות במהלך השנה
446,378	79,190	22,558	9,476	335,154		
8,267	8,267	-	-	-	הקצבות והכנסות	
29,184	-	29,184	-	-	הכנסות נטו לשנה	
3,466	3,466	-	-	-	הכנסות 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	
38,035	38,035	-	-	-	תוספות במהלך השנה	
13,440	-	13,440	-	-	הקצבות והכנסות	
3,314	3,314	-	-	-	הכנסות נטו לשנה	
					הוצאות מימון, נטו	
					גריעות במהלך השנה	
(26,470)	(26,470)	-	-	-	סכומים ששחררו מהגבלה	
-	-	(11,016)	-	11,016	סכומים שיועדו על ידי ההנהלה	
-	-	(953)	953	-	העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו	
-	-	3,469	(3,469)	-	לרכוש קבוע	
-	-	-	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת	
508,457	98,645	30,897	4,826	374,089	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
29,184	13,440	29,184	13,440
(69,424)	11,298	(66,711)	15,046
(40,240)	24,738	(37,527)	28,486
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
-	13,000	-	13,000
(213)	15,707	1,006	15,707
(377)	(497)	(1,044)	(953)
(90)	(410)	(90)	(410)
73	(262)	381	(6)
1,922	36	1,922	36
(701)	(700)	(701)	(700)
614	26,874	1,474	26,674
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
8,267	38,035	8,267	38,035
3,466	3,314	3,466	3,314
11,733	41,349	11,733	41,349
(27,893)	92,961	(24,320)	96,509
113,791	85,898	116,541	92,221
85,898	178,859	92,221	188,730

הכנסות נטו לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים
מפעילות שוטפת (נספח א)

מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

דיבידנד שהתקבל
מימוש (השקעה) בניירות ערך סחירים, נטו
רכישת רכוש קבוע, נטו
השקעה בחברות מוחזקות
שינויים בהלוואות לתברות מוחזקות, נטו
שינוי בהלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעה בחברות אחרות

מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) השקעה

נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה
בעלת אופי זמני
מימון שנזקף לנכסים נטו בהגבלה זמנית

מזומנים שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ובשווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח לדוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(42)	-	(42)	-
(3,149)	546	(3,148)	546
(28,092)	(13,250)	(27,855)	(12,582)
(77)	(46)	(77)	(46)
(7,157)	(26,470)	(7,157)	(26,470)
213	274	3,178	3,469
(38,304)	(38,946)	(35,101)	(35,083)
(584)	34,440	(1,415)	34,321
(24,657)	6,806	(24,657)	6,806
(5,879)	8,998	(5,970)	8,970
-	-	432	32
(31,120)	50,244	(31,610)	50,129
(69,424)	11,298	(66,711)	15,046

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:

ירידה (עליה) בחייבים אחרים
 ירידה (עליה) בחייבים בגין פרויקטים
 עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות 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 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 בשי"ח שהינו מטבע הפעילות של הרשות ומעוגלים לאלף הקרוב.

ז. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה 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 שהתוצאות 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.

ח. במהלך חודש מרס 2020, 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית

א. הדוחות הכספיים של הרשות ערוכים על פי כללי החשבונאות והדיווח הכספי החלים על מלכ"ים 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 בדוח 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 ההנהלה הרשות למטרות מיוחדות:

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

(2) יתרות הנכסים נטו שטרם נוצלו ליעודם, 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. ההפחות להתאמת ערך השקעות אלה, אשר להערכת ההנהלה מתבססת על בחינת מכלול ההיבטים הרלוונטיים ומתן המשקל הראוי להם ואשר אינן בעלות אופי זמני, נזקפות 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 שהונו 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 הנייל נזקפו לדוח על הפעילות.
- (3) נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן ושער חליפין:

שער חליפין היציג של הדולר ש"ח ל- 1 דולר	מדד בגין חודש דצמבר	מדד ידוע בתום חודש דצמבר	
בנקודות	בנקודות	בנקודות	
3.215	124.19	124.31	ליום 31 בדצמבר 2020
3.456	125.06	125.06	ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	%	
(6.9)	(0.7)	(0.6)	שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה:
(7.8)	0.6	2.6	ליום 31 בדצמבר 2020
			ליום 31 בדצמבר 2019

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-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.

באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

יג. תקן חשבונאות מספר 40 - כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים – תקנים חדשים לפני יישום

דרישות הפרסום

תקן חשבונאות מספר 40, כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים, (להלן: "התקן") פורסם ביום 13 באוגוסט 2020. התקן מחליף את ההוראות הקיימות בנוסח המשולב של גילוי דעת מספר 69 ותקן חשבונאות מספר 5 והתיקונים לו וכן את תקן חשבונאות מספר 9. התקן כולל שינויים רבים לעומת התקינה הקיימת, בעיקר בקשר לכללי ההכרה בהכנסות של מלכ"רים לרבות תרומות של נכסים קבועים ושל מזומנים להשקעה ונכסים ושירותים שהתקבלו ללא תמורה, לכללי ההכרה והמדידה של יצירות אמנות, נכסים היסטוריים ונכסים דומים, סיווג סעיפים במסגרת הדוח על תזרימי המזומנים, ביטול ההבחנה בין נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה זמנית לבין נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה קבועה ועוד.

תחילה והוראות מעבר

התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. ההשפעה של אימוץ הוראות המדידה בתקן זה במועד היישום לראשונה תדווח כתיאום של יתרות הנכסים נטו לתחילת התקופה שבה אומץ התקן לראשונה.

השפעות צפויות

הרשות בחנה את ההשלכות הצפויות של יישום התקן ולהערכתה לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
84,898	177,733	91,221	187,604	מטבע ישראלי*
1,000	1,126	1,000	1,126	מטבע חוץ
85,898	178,859	92,221	188,730	

* כולל מזומנים המיועדים לפרוייקטים ספציפיים

באור 4 - ניירות ערך סחירים

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים		
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,088	9,222	אגרות חוב ממשלתיות - לא צמודות
9,409	7,367	צמודות למדד המחירים לצרכן
8,417	6,041	אגרות חוב קונצרניות - צמודות למדד מחירים לצרכן
8,168	5,303	לא צמודות
5,266	3,035	תעודות סל וקרנות נאמנות מניות
1,975	2,102	ניירות ערך זרים
431	431	
49,754	33,501	

באור 5 - חייבים בגין פרויקטים

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים	
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,656	10,397
3,795	10,933
13,025	17,919
4,625	2,644
454	397
623	623
458	-
6,947	10,864
60,583	53,777

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 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,800	-	33,800	-
1,708	1,087	1,708	1,087
11	22	11	22
50	20	50	20
-	-	1,209	1,328
35,569	1,129	36,778	2,457

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

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו

א. **הרכב**

31 בדצמבר 2020

חברה מאוחדת	חברות כלולות		חברות כלולות		חברות כלולות		חברות כלולות	
	המנוחה לפיתוח וניהול	הכל	סך הכל	מרכזי-לייז	פנסיה זמב (נטו/י פנ)	הוייטק (לשעבר נטו/י - ירושלים)	ג.ט.ז המג	המנוחה לפיתוח וניהול
סך הכל	אזורי תעשייה ביזשליים בע"מ (ד')	סך הכל	מרכזי-לייז	פנסיה זמב (נטו/י פנ)	הוייטק (לשעבר נטו/י - ירושלים)	ג.ט.ז המג	אזורי תעשייה ביזשליים בע"מ (ד')	סך הכל
השקעה	100%	השקעה	לסטנולוגיה (רושלים בע"מ (ד'))	100%	רם בע"מ (ג')	26%	השקעה	השקעה
במבנות	אלפי ש"ח	במבנות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	במבנות	במבנות
מוחזקות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
36,609	-	36,609	6,409	1,590	11,640	16,970	3,129	3,129
3,129	-	3,129	-	-	3,129	-	-	-
195,902	6,096	189,806	(6,849)	(33,291)	-	229,946	-	189,806
(13,000)	-	(13,000)	-	-	-	(13,000)	-	(13,000)
365	-	365	-	-	365	-	-	365
223,005	6,096	216,909	(440)	(31,701)	15,134	233,916	-	216,909
79,619	7,911	71,708	-	71,100	608	-	-	71,708
(15,742)	-	(15,742)	-	-	(15,742)	-	-	(15,742)
286,882	14,007	272,875	(440)	39,399	-	233,916	-	272,875
(18,966)	-	(18,966)	-	-	-	-	-	(18,966)
267,916	-	253,909	-	-	-	-	-	253,909

השקעה במניות:

עלות המניות
 השקעה במסגרת הנפקה לצד ג'
 חלק הרשות ברווחים (בהפסדים) שגובר
 דיברדי שהתוכרי
 אחרים

השקעות אחרות:

חלונאות לזמן ארוך ושטר חוב
 פירוק הוייטק והעברת יתרת השקעה להשקעות אחרות

הפרשה כללית לירידת ערך

באור 7 - השקעות בהברות מוחזקות, נטו (המשך)

31 בדצמבר 2019

תברת מאוחזרת	תברת מאוחזרת		תברות כלולות		תברות כלולות		תברות כלולות		תברות כלולות	
	המנהלה	לפניות וניהול	המנהלה	לפניות וניהול	ג.ט.י הגן	הסכמולוגי	ירושלים	בע"מ (ב"י)	26%	אלפי ש"ח
סך הכל	36,564	-	36,564	6,364	11,640	16,970	-	-	-	-
השקעה	3,129	-	3,129	-	3,129	-	-	-	-	-
בהברות	182,652	5,428	177,224	(6,849)	(33,285)	217,358	-	-	-	-
מוחזקות	222,345	5,428	216,917	(485)	(31,695)	14,769	234,328	-	-	-
אלפי ש"ח										
המנהלה	79,357	7,655	71,702	-	71,094	608	-	-	-	-
לפניות וניהול	301,702	13,083	288,619	(485)	39,399	15,377	234,328	-	-	-
השקעה	(18,966)		(18,966)							
בהברות	282,736		269,653							
מוחזקות										
אלפי ש"ח										

שעור המחיקה

השקעה במניות:

עלות המניות
השקעה במסגרת הנפקה לצד ג'
חלק הרישוי ברווחים (מאפסדים) שנעברו

השקעות אחרות:

הלוואות לימן ארד נשטר חוב

הפרשה כללית לירידת ערך

* יתרונות נמוכות מ- 500 ש"ח

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

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

1. חברת ג.ט.י. התאגדה ונרשמה כחברה פרטית בשנת 1991 במטרה להקים גן טכנולוגי בירושלים המיועד להשכרה לתעשייה עתירת ידע. בשנת 1992 החלה ג.ט.י. בהקמת מבנים להשכרה באיזור מנחת בירושלים והחל משנת 1995 החלה להשכיר שטחים בגן הטכנולוגי.
2. בחודש אפריל 1993 רכשה ישרס חברה להשקעות בע"מ (חברה ציבורית אשר מניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה בתל אביב) (להלן - "ישרס") 74% מהון המניות של ג.ט.י. יתרת 26% מהון המניות מוחזק על ידי הרשות.
3. בחודש אוגוסט 2001 השקיעה ג.ט.י. בחברה כלולה גטיי רם - גן טכנולוגי גבעת רם (להלן "גטיי 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 - גטיי רם)

1. הוגייטק, ובשמה הקודם - גטיי רם (להלן - "הוגייטק" או "גטיי 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. וגטיי 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 גטיי 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 גטיי רם, ובנוסף האוניברסיטה והרשות יעמידו לטובת גטיי רם הלוואות בעלים שתשמש לפירעון שטר הון ויתרת חוב שוטף של גטיי 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 מתזיקה ב- 20% ממניות גטיי רם והאוניברסיטה מחזיקה ב- 80%.
 - ג. הרשות והאוניברסיטה ישתפו פעולה לצורך הקמת פרויקט של גן טכנולוגי לתעשייה עתירת ידע (להלן - "הפרויקט").
3. ביום 8 באוקטובר 2018 שינתה גטיי רם את שמה להוגייטק.
4. 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 תווה 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 אינו פוחת מיתרת ההשקעה (כולל הלוואות) של הוגייטק בדוחות.

ביום 25 בדצמבר 2019 קיבלה האסיפה הכללית של הוגייטק החלטה בדבר פירוקה מרצון. ביום 16 בפברואר 2021 אישרה אסיפת בעלי המניות את דוח הפירוק הסופי של הוגייטק.

בהתאם לאמור לעיל יתרת ההשקעה בהוגייטק מוצגת בסעיף השקעות אחרות.

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

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

1. חברת גט"י פז הוקמה על ידי הרשות בשנת 1997 ומטרותיה 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 החזקה בשותפות יהיו 50% לון-ליר ו- 50% לקסניה. ביום 11 בנובמבר 2012 קיבלה השותפות הודעה מוועדת החממות הטכנולוגיות על זכייתה בהליך התחרותי בכפוף לתנאים שנקבעו. ראה גם סעיף 6 להלן.
4. בחודש ינואר 2013 חתמה השותפות על הסכם הזיכיון להפעלת חממה טכנולוגית בירושלים לתקופה של שמונה שנים החל מיום 1 באפריל 2013 ועד ליום 31 במרס 2021. תקופת הזיכיון הוארכה עד ליום 31 במרס 2022.
5. בחודש אפריל 2015 נתנה הרשות הלוואה לון-ליר, לצורך פירעון חלקה בהלוואה שקיבלה אקסייט 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 לזיכיון 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. מטרותיה של מפנא"ת הן ליזום פעולות לקידום ולניהול איזורי תעשייה בירושלים בתאום עם עיריית ירושלים ומשרד התעשייה המסחר והתעסוקה. מפנא"ת פועלת בתחום השכרת ביתנים שנמצאים בשטח האוניברסיטה העברית בגבעת רם בירושלים לחברות עתירות ידע.
2. בנוסף להשקעה במניות נתנה הרשות למפנא"ת הלוואה לביצוע עבודות הכרוכות בהעמדת המבנים להשכרה בהתאם לייעודם. יתרת ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית של 4.4%. טרם נקבע מועד לפירעון יתרת ההלוואה.
3. למפנא"ת ניתן אישור מהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה לשימוש חורג מהייעוד המקורי של המבנים עד שנת 2023.

באור 8 - השקעה בחברות אחרות

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים	
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,844	1,844
5,526	6,226
-	15,742
7,370	23,812

השקעות ישירות ובאמצעות חברות חממה
השקעות באמצעות חממת ון-ליך
השקעה בפרוייקט הוגייטק (ראה באור 7ג)

באור 9 - הלוואות ויתרות חובה

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים	
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,000	5,000
91	76
167	162
5,258	5,238
(50)	(20)
5,208	5,218

הלוואה לעזריאלי - מכללה
האקדמית להנדסה
ירושלים (ע"ר) (1)
הלוואות לעובדים (2)
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. 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		
27,585	22,282	1,691	1,220	2,392	עלות	יתרה לתחילת השנה
953	456	13	352	132		תוספות
28,538	22,738	1,704	1,572	2,524		יתרה לסוף השנה
20,243	15,971	1,415	552	2,305	פחת	יתרה לתחילת השנה
3,469	3,195	32	143	99		זקיפת פחת
23,712	19,166	1,447	695	2,404		יתרה לסוף השנה
4,826	3,572	257	877	120		יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
7,342	6,311	276	668	87		יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

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

הרשות לפיתוח ירושלים

סך הכל אלפי ש"ח	ציוד משרדי אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים ותוכנה		
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,909	1,297	1,220	2,392	עלות	יתרה לתחילת השנה
497	13	352	132		תוספות
5,406	1,310	1,572	2,524		יתרה לסוף שנה
3,877	1,020	552	2,305	פחת שנצבר	יתרה לתחילת השנה
274	32	143	99		זקיפת פחת
4,151	1,052	695	2,404		יתרה לסוף השנה
1,255	258	877	120		יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
1,032	277	668	87		יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,792	13,566	15,792	13,566	מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
6,895	4,361	6,895	4,361	חברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ
8,478	7,374	8,478	7,374	מקדמות לביצוע פרויקטים
-	170	-	170	החברה העירונית אריאל
870	868	870	868	עובדים ומוסדות בגין שכר
90	13	90	13	ספקים ושקים לפירעון
6,096	108	6,096	108	זכאים אחרים בגין פרויקטים
410	95	410	95	מוסדות ממשלתיים
1,263	1,936	1,263	1,936	עדן חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ
353	248	416	270	הוצאות לשלם
1,088	877	1,088	877	רשות העתיקות
6,567	27,284	6,632	27,362	אחרים
47,902	56,900	48,030	57,000	

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 מחברת 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 מייעדת הנהלת הרשות חלק מהסכומים לזימות כלכלית בירושלים ולהשקעות:

סך הכל אלפי ש"ח	קרן מיועדת להשקעות בירושלים אלפי ש"ח	קרן מיועדת לזימות כלכלית בירושלים אלפי ש"ח	
335,154	289,983	45,171	יתרה ליום 1 בינואר 2019
27,855	27,855	-	חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות - באור 20 העברה בין הקרנות רווחים מנכסים מיועדים
-	(1,455)	1,455	
64	-	64	
363,073	316,383	46,690	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
12,582	12,582	-	חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות - באור 20 העברה בין הקרנות רווחים מנכסים מיועדים שחרור סכומים שיועדו על ידי ההנהלה
-	(43,704)	43,704	
49	-	49	
(1,615)	-	(1,615)	
374,089	285,261	88,828	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

באור 15 - הכנסות והקצבות

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
162,151	133,217	162,151	133,217	משרד ירושלים ומורשת עיריית ירושלים
33,831	27,532	33,831	27,532	
30,906	33,819	30,906	33,819	משרדי ממשלה וגופים ממשלתיים אחרים אחרים
7,772	9,899	7,412	9,569	
234,660	204,467	234,300	204,137	

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

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
73,475	47,605	אגן העיר העתיקה
50,727	37,815	תיירות
26,431	40,382	תרבות ופנאי במרחב הציבורי
19,194	13,228	המיזם לקולנוע ולטלוויזיה
14,377	30,436	עיר אקדמיה
4,463	13,846	תכנון ופיתוח תעשייה
-	5,020	התחדשות עירונית
17,961	8,880	היי-טק
1,494	3,527	פארקים רובעיים
5,524	3,080	בין ירושלים
1,290	942	תכנון עבור עיריית ירושלים
1,053	1,544	תכנון, פיתוח וליווי גופים שונים
4,777	6,794	פארק ירושלים
9,632	7,447	תעסוקת חרדים
149	199	תכנון ופיתוח עבור רשות מקרקעי
275	-	ישראל
		אחרים
230,822	220,745	

באור 18 - הוצאות משרדיות וכלליות

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,141	1,063	1,199	1,095	שירותים מקצועיים
843	812	1,033	993	אחזקת משרד
-	-	1,172	1,149	דמי ניהול לחברת נכסי האוניברסיטה
1,004	913	1,004	913	בע"מ
200	200	200	200	רכב ונסיעות
248	269	248	269	הוצאות שכירות (ראה באור 16)
87	105	87	105	ביטוח
23	25	23	25	תקשורת
292	163	592	163	צרכי משרד
413	741	413	741	פרסום, שיווק ויחסי ציבור
				שונות
4,251	4,291	5,971	5,653	

באור 19 - הוצאות מימון, נטו

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2019	2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
90	53	90	53
-	-	305	256
44	44	49	16
134	97	444	325

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	
2020	2019	2020	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,462	12,588	38,462	12,588
(10,607)	(6)	(10,607)	(6)
237	668	-	-
28,092	13,250	27,855	12,582

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

באור 21 - נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני

קן פיתוח התעשייה (א) אלפי ש"ח	קרנות אחרות (ב) אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	
55,391	23,799	79,190	יתרה ליום 1 בינואר 2019
1,786	6,481	8,267	תוספות במהלך השנה הקצבות והכנסות הכנסות מימון, נטו
3,466	-	3,466	
(3,191)	(3,966)	(7,157)	גריעות במהלך השנה סכומים ששוחררו מהגבלה
57,452	26,314	83,766	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
10,547	27,488	38,035	תוספות במהלך השנה הקצבות והכנסות הכנסות מימון, נטו
3,314	-	3,314	
(12,636)	(13,834)	(26,470)	גריעות במהלך השנה סכומים ששוחררו מהגבלה
58,677	39,968	98,645	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

א. קרן פיתוח התעשייה

יתרת הקרן מהווה סכומים שנתקבלו מיזמים לצורך פיתוח אזור התעשייה הר הוצבים, 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 71,100 אלפי ש"ח. ראה גם באור 7.
- ב. הרשות נתנה הלוואות לחברות מאוחדות. יתרת ההלוואות עומדת על סך 7,911 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' וגט"י 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 - 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 הפיננסיים:

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 החוגן.

באור 25 - אירועים לאחר תאריך המאזן

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 (להל- החברה), אשר מהוות 7.44% מהון של החברה, תמורת סך של 66,923,636 ש"ח.

לצורך עריכת העסקה חתמה הרשות על הסכם עם הגורמים הבאים:

1. עיריית ירושלים.
2. הימנותא בע"מ- חברת בת של הקרן הקיימת לישראל (להלן- הימנותא).
3. החברה.

לאחר התחיימה על ההסכם מתזיקות במניות החברה הימנותא, העירייה, הרשות וכן בעלי מניות מיעוט מקרב הציבור.