

הרשות לפיתוח ירושלים

**דוחות כספיים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2021**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
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 הדוחות על המצב הכספי המצורפים של הרשות לפיתוח ירושלים (להלן - הרשות) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות על המצב הכספי 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 הדוח הכספי של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ- 272 מיליון ש"ח וכ- 233 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה, וחלקה של הרשות ברווחיה הינו כ- 39 מיליון ש"ח וכ- 13 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת 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 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 הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי - של הרשות ובמיוחד לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 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

28 במרס 2022

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		באור	
2020	2021	2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
178,859	144,206	188,730	155,314	4	רכוש שוטף
33,501	36,185	33,501	36,185	5	מזומנים ושווי מזומנים
53,777	97,662	53,777	97,662	6	ניירות ערך סחירים
1,129	2,286	2,457	4,159	7	חייבים בגין פרויקטים
					חייבים ויתרות חובה
267,266	280,339	278,465	293,320		
267,916	286,627	253,909	271,425	8	השקעות וחובות לזמן ארוך
23,812	92,182	23,812	92,182	9	השקעות בחברות מוחזקות, נטו
5,218	5,336	5,218	5,336	10	השקעה בחברות אחרות
-	-	32	19		הלוואות ויתרות חובה מיסים נדחים
296,946	384,145	282,971	368,962		
1,255	1,202	4,826	3,593	11	רכוש קבוע
565,467	665,686	566,262	665,875		
56,900	87,035	57,000	87,224	12	התחייבויות שוטפות
-	16,732	-	16,732	9א'	זכאים ויתרות זכות התחייבויות אחרות
56,900	103,767	57,000	103,956		
110	110	110	110	13	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	695	-	14	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
-	16,732	-	16,732	9א'	הלוואה לזמן ארוך
110	16,842	805	16,842		התחייבויות אחרות
				24	התחייבויות תלויות והתקשרויות
					נכסים נטו
30,897	75,749	30,897	75,749		נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה:
374,089	376,748	374,089	376,748	15	לשימוש לפעילויות שלא יועדו על ידי המוסדות הרשות
4,826	3,593	4,826	3,593		שיועדו על ידי מוסדות הרשות שהושקעו ברכוש קבוע
409,812	456,090	409,812	456,090		סך הכל נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה
98,645	88,987	98,645	88,987	22	נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה
508,457	545,077	508,457	545,077		
565,467	665,686	566,262	665,875		

סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי

אודי בן דרור

מנכ"ל

אייל חיימובסקי

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 במרס 2022

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		באור	
2020	2021	2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מחזור הפעילות					
204,467	227,770	204,137	227,440	16	הכנסות והקצבות סכומים ששוחררו מנכסים
26,470	16,479	26,470	16,479	22	נטו שהוגבלו לפעילות שווי השתתפות העירייה
200	200	200	200	17	בדמי שכירות
-	-	5,797	5,594		הכנסות מהשכרת ביתנים
231,137	244,449	236,604	249,713		
עלות הפעילות					
220,745	234,637	220,745	234,637	18	הוצאות בגין פרויקטים משכורות ונלוות קידום פרויקטים ומיזמים
5,367	5,136	5,367	5,136		משותפים
174	157	174	157		פחת
273	264	3,468	1,747		
226,559	240,194	229,754	241,677		
4,578	4,255	6,850	8,036		הכנסות נטו מפעילויות
4,291	4,723	5,653	7,274	19	הוצאות משרדיות וכלליות
287	(468)	1,197	762		עודף (גרעון) מפעילויות רגילות
97	25	325	432	20	הוצאות מימון, נטו
190	(493)	872	330		עודף (גרעון) לאחר מימון
-	10,000	-	10,000		ביטול הפרשה משנים קודמות
-	-	(14)	(161)		הוצאות מיסים
190	9,507	858	10,169		עודף הכנסות לפני חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות
13,250	42,158	12,582	41,496	21	חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו
13,440	51,665	13,440	51,665		הכנסות נטו לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שלא קיימת לגביהם הגבלה לשימוש לפעילות					
שלא יועדו על ידי מוסדות הרשות	שיועדו על ידי מוסדות הרשות	שהושקעו ברכוש קבוע	שקיימת לגביהם הגבלה	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,957	363,073	7,342	83,766	480,138	יתרה ליום 1 בינואר 2020
					תוספות במהלך השנה
-	-	-	38,035	38,035	הקצבות והכנסות
13,440	-	-	-	13,440	עודף נטו לשנה
-	-	-	3,314	3,314	הכנסות מימון, נטו
					גריעות במהלך השנה
-	-	-	(26,470)	(26,470)	סכומים ששוחררו מהגבלה לפעילות
(11,016)	11,016	-	-	-	סכומים שיועדו על ידי ההנהלה
(953)	-	953	-	-	העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה, שהושקעו ברכוש קבוע
3,469	-	(3,469)	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
30,897	374,089	4,826	98,645	508,457	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
					תוספות במהלך השנה
-	-	-	3,613	3,613	הקצבות והכנסות
51,665	-	-	-	51,665	עודף נטו לשנה
-	-	-	3,208	3,208	הכנסות מימון, נטו
(8,046)	2,659	-	-	(5,387)	סכומים שיועדו על ידי הנהלת הרשות
					גריעות במהלך השנה
-	-	-	(16,479)	(16,479)	סכומים ששוחררו מהגבלה לפעילות
(514)	-	514	-	-	העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה שהושקעו ברכוש קבוע
1,747	-	(1,747)	-	-	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
75,749	376,748	3,593	88,987	545,077	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,440	51,665	13,440	51,665
49,333	(87,723)	53,081	(86,022)
62,773	(36,058)	66,521	(34,357)
13,000	-	13,000	-
15,707	-	15,707	-
(497)	(212)	(953)	(514)
(410)	-	(410)	-
(262)	33,447	(6)	33,980
36	(132)	36	(132)
(700)	(34,906)	(700)	(34,906)
26,874	(1,803)	26,674	(1,572)
3,314	3,208	3,314	3,208
-	-	-	(695)
3,314	3,208	3,314	2,513
92,961	(34,653)	96,509	(33,416)
85,898	178,859	92,221	188,730
178,859	144,206	188,730	155,314

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

דיבידנד שהתקבל
מימוש ניירות ערך סחירים, נטו
רכישת רכוש קבוע, נטו
השקעה בחברות מוחזקות
שינויים בהלוואות לחברות מוחזקות, נטו
שינוי בהלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעה בחברות אחרות

מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

מימון שנוקף לנכסים נטו בהגבלה זמנית
פרעון הלוואה

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	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
546	(2,684)	546	(2,684)
(13,250)	(52,158)	(12,582)	(51,496)
(46)	14	(46)	14
(26,470)	(16,479)	(26,470)	(16,479)
274	265	3,469	1,747
(38,946)	(71,042)	(35,083)	(68,898)
34,440	(1,157)	34,321	(1,702)
6,806	(49,272)	6,806	(49,272)
8,998	30,135	8,970	30,224
-	-	32	13
38,035	3,613	38,035	3,613
88,279	(16,681)	88,164	(17,124)
49,333	(87,723)	53,081	(86,022)

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

ירידה (עלייה) ערך ניירות ערך סחירים
חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו
שערוך הלוואות שניתנו
סכומים ששוחררו מהגבלה לפעילות פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) בחייבים בגין פרויקטים
עליה בזכאים ויתרות זכות
קיטון במיסים נדחים
עליה בנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה

נספח ב' - פעולות השקעה שלא במזומן

השקעה בבנייני האומה כנגד התחייבויות אחרות - 33,574 אלפי ש"ח. ראה באור 9א'.

באור 1 - כללי

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

בדוחות כספיים אלה -

- (1) הרשות - הרשות לפיתוח ירושלים.
- (2) חברות מאוחדות - חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות הרשות.
- (3) חברות כלולות - חברות, למעט חברות מאוחדות שהשקעת הרשות בהן כלולה, במישרין או בעקיפין בדוחות התאגיד על בסיס השווי המאזני.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות או חברות כלולות.
- (5) הקבוצה - הרשות והחברות המוחזקות שלה.
- (6) צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן חשבונאות מספר 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
- (7) מדד - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (8) דולר - הדולר של ארה"ב.

ו. 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. בתחילת שנת 2021 כל העובדים חזרו לעבוד במתכונת מלאה. לאור התפרצות מחודשת של הנגיף, הנהלת הרשות עוקבת אחר הנחיות הממשלה ופועלת לפיהן על מנת לוודא המשך פעילותה של הרשות באופן סדיר ובכפוף להנחיות הממשלה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

א. יישום לראשונה של תקן חשבונאות מספר 40, כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים

דרישות הפרסום

תקן חשבונאות מספר 40, כללי חשבונאות ודיווח הכספי 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.

תחילה והוראות מעבר

התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021. ההשפעה של אימוץ הוראות המדידה בתקן זה במועד היישום לראשונה דווחה כתיאום של יתרות הנכסים נטו לתחילת התקופה. לא הוצג מחדש מידע השוואתי בגין השינויים במדידה הנובעים מהוראות תקן זה. הוראות ההצגה הכלולות בתקן זה יישמו למפרע החל ממועד התחילה של התקן.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הרשות.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בשי"ח שהינו מטבע הפעילות של הרשות ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הרשות.

ג. 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 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.

ד. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים

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

באור 3 - עיקרי המדיניות חשבונאית

א. חשבונאות למוסד ללא כוונת רווח

החל מיום 1 בינואר 2021 הדוחות הכספיים ערוכים על פי המתכונת שנקבעה בתקן חשבונאות מספר 40, כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים.

בהתאם להוראות תקן זה:

תרומה מותנית

תרומה שכוללת התניה שהטיל התורם. התניה מייצגת חסם שיש להתגבר עליו לפני שהמלכ"ר המקבל יהיה זכאי לנכסים שהועברו או שהובטחו. אי התגברות על החסם נותנת לתורם זכות לקבל חזרה את הנכסים שהועברו או נותנת למבטח זכות לשחרור ממחויבותו.

הבטחה

הסכם מתועד לתרום מזומן או נכסים אחרים למלכ"ר הניתן לאכיפה משפטית.

הגבלות שהוטלו על ידי תורמים של השימוש בנכסים נטו

תנאי של תורם או גורם חיצוני באשר לשימוש בנכסים שהתקבלו מהם כתרומה, שהם ספציפיים יותר מאופי פעילותו של המלכ"ר, הסביבה בה הוא פועל והמטרות שנקבעו בתקנון המלכ"ר.

באור 3 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

א. חשבונאות למוסד ללא כוונת רווח (המשך)

נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה

אותו חלק של הנכסים נטו שלא מוטלת על השימוש בו הגבלה שנקבעה על ידי תורמים.

במסגרת הנכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה ניתן להבחין בקבוצות הבאות:

1. נכסים נטו לשימוש לפעילויות - שיועדו על ידי מוסדות המלכ"ר.
2. נכסים נטו לשימוש לפעילויות - שלא יועדו על ידי מוסדות המלכ"ר (קרן מיועדת ליזמות כלכלית בירושלים וקרן מיועדת להשקעות בירושלים).
3. נכסים נטו שהושקעו ברכוש קבוע.

העברות בין הקבוצות הנ"ל יוצגו בדוח על השינויים בנכסים נטו ולא בדוח על הפעילויות

נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה

תרומות כאמור שהוטלו על השימוש בהם הגבלות על ידי התורמים, יוצגו כתוספת לנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה.

במועד הסרת ההגבלות על ידי ביצוע המטרות שלשמן יועדו, הסכומים יועברו מהנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה ויוצגו במסגרת סכומים ששחררו מהגבלות לפעילות כהכנסות בדוח על הפעילויות.

סיווג תרומות מוגבלות בדוח תזרים מזומנים

תזרימי המזומנים מפעילויות מימון יכללו תקבולים מתרומות שהתורם הגביל את השימוש בהם לזמן ארוך ואילו תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות יכללו תקבולים מתרומות שקיימת לגביהם הגבלה, למעט תרומות שהתורם הגביל את השימוש בהם לזמן ארוך.

ב. איחוד הדוחות הכספיים

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

השקעות בחברות מוחזקות (חברות אשר לרשות שליטה בהן כהגדרת גילוי דעת 57 של לשכת רואי חשבון בישראל) כלולות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני (ראה ג' להלן).

ג. השקות 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.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

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

באור 3 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

ה. השקעות מניירות ערך

(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.

השקעות של הרשות המהוות חלק מתיקי השקעות אשר יועדו על ידי ההנהלה לכיסוי התחייבויות לזמן ארוך ונכסים נטו בהגבלה מוצגות כהשקעות לזמן ארוך.

ו. 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 הנקוטם על ידי הרשות. רווחים מהעברת נכסים שטרם מומשו מחוץ לקבוצה - בוטלו.

ז. 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
40	השקעה בביתנים (3)

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

באור 3 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

ח. 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:

שער חליפין היציג של הדולר ש"ח ל- 1 דולר	מדד בגין חודש דצמבר בנקודות	מדד ידוע בתום חודש דצמבר בנקודות
ליום 31 בדצמבר 2021	127.67	127.30
ליום 31 בדצמבר 2020	124.19	124.31
%	%	%

שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2021	2.8	2.4
ביום 31 בדצמבר 2020	(0.7)	(0.6)
	(3.2)	(6.9)

ט. 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 הגובה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו). כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר הערך של הנכס בדוח על המצב הכספי עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, הרשות מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו בספרים של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור, יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת הערך.

י. הכרה בהכנסות

1. הכרה בתרומות והבטחות

תרומות שהתקבלו יוכרו כהכנסות או כתוספות לנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בתקופה בה התקבלו.

תרומה מותנית אינה מוכרת עד שהיא הופכת לבלתי מותנית. העברה של נכסים שהיא תמורה מותנית מטופלת כמקדמה הניתנת להחזר (במסגרת ההתחייבויות של הרשות). בעת התקיימות התנאים והסרת ההתניה והתמורה תוכר בדוח הכספי בהתאם ליעוד שלה כהכנסות או במסגרת הנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה.

הבטחה בלתי מותנית תוכר כהכנסה או כתוספת לנכסים נטו בהגבלה, בתקופה שבה התקבלה ההבטחה ובתנאי שקיימות ראיות מספיקות שניתנה הבטחה וקיימת יכולת אכיפה משפטית של ההבטחה.

2. הכנסות משירותים

ההכנסות משירותים נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או עם מתן השירותים באם סבירות זרימתן של ההטבות הכלכליות המיוחסות למתן השירותים הינה ודאית.

3. הכנסות מימון

הכנסות (או הוצאות) מימון יוצגו בדוח על הפעילויות בניכוי הסכומים הנזקפים לנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה לצורך שמירה על ערך הנכסים נטו בהגבלה בהתאם להנחיות התורם או הוראות החוק.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
177,733	143,194	187,604	154,302	מטבע ישראל*
1,126	1,012	1,126	1,012	מטבע חוץ
178,859	144,206	188,730	155,314	

* כולל מזומנים המיועדים לפרוייקטים ספציפיים

באור 5 - ניירות ערך סחירים

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים		
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,222	9,755	אגרות חוב ממשלתיות -
7,367	7,692	לא צמודות
		צמודות למדד המחירים לצרכן
		אגרות חוב קונצרניות -
6,041	7,033	צמודות למדד מחירים לצרכן
5,303	5,701	לא צמודות
3,035	2,186	תעודות סל וקרנות נאמנות
2,102	3,462	מניות
431	356	ניירות ערך זרים
33,501	36,185	

באור 6 - חייבים בגין פרויקטים

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים	
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,397	55,162
10,933	9,605
17,919	17,885
2,644	8,360
397	519
623	623
-	-
10,864	5,508
53,777	97,662

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

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,087	2,232	1,087	2,253
22	13	22	13
20	41	20	41
-	-	1,328	1,852
1,129	2,286	2,457	4,159

הכנסות לקבל
הוצאות מראש
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן
ארוך
מוסדות

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו

ההרכב

31 בדצמבר 2021					
חברה מאוחדת		חברות כוללות			
המנהלה לפיתוח וניהול	סד הכל השקעה בהברות מוחזקות	סד הכל השקעה בהברות כוללות	מרכז וו-ליר לסוכנותיות יורשלים בע"מ (30% (ה'))	גן סוכנותי פסגות זאב (גמ"י פז) יורשלים בע"מ (ה')) 100%	ג.ט.י. הון הסוכנותי יורשלים בע"מ (ב')) 26%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,969	-	24,969	6,409	1,590	16,970
225,060	6,758	218,302	(6,849)	(30,346)	255,497
250,029	6,758	243,271	(440)	(28,756)	272,467
45,564	8,444	37,120	-	37,120	-
295,593	15,202	280,391	(440)	8,364	272,467
(8,966)		(8,966)			
286,627		271,425			

שעור ההזיקה

השקעה במניות:

עלות המניות
חלק הראשון ברווחים (בהפסדים) שנצבר

השקעות אחרות:

הלוואות לזמן ארוך ושטר חוב

הפרשה כללית לירידת ערך

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו (המשד)

31 בדצמבר 2020									
חברות מאוחדות		חברות בלולות							
המנהל לפניות וניהול	סך הכל השקעה במניות במחלקות	סך הכל השקעה במניות במחלקות	מרכז ו-לי לסוכנות יחסים בע"מ (ה') 30%	גן טכנולוגי פסגת זמב (גס"מ) יחסים בע"מ (ה') 100%	חגיטק (לשעבר גס"מ) - גן טכנולוגי בע"מ יחסים בע"מ (ה') 20%	ג.י. חג הטכנולוגי יחסים בע"מ (ה') 26%			
אח"י ש"ח	אח"י ש"ח	אח"י ש"ח	אח"י ש"ח	אח"י ש"ח	אח"י ש"ח	אח"י ש"ח			
36,609	-	36,609	6,409	1,590	11,640	16,970			
3,129	-	3,129	-	-	3,129	-			
195,902	6,096	189,806	(6,849)	(33,291)	-	229,946			
(13,000)	-	(13,000)	-	-	-	(13,000)			
365	-	365	-	-	365	-			
223,005	6,096	216,909	(440)	(31,701)	15,134	233,916			
79,619	7,911	71,708	-	71,100	608	-			
(15,742)	-	(15,742)	-	-	(15,742)	-			
286,882	14,007	272,875	(440)	39,399	-	233,916			
(18,966)		(18,966)							
267,916		253,909							

שער ההתקנה

השקעה במניות:

עלות המניית

השקעה במסגרת הנפקה לצד ג'
חלקי הרכוש ברווחים (בהפסדים) שנצבר
דינרני שהוכרז
אחרים

השקעות אחרות:

הלואות לזמן ארוך ושטר חוב

פירוק הוג'יטק והעברת יתרת השקעה להשקעות אחרות

הפרשה כללית לרידת ערד

באור 8- 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 באזור מנחת בירושלים והחל משנת 1995 החלה להשכיר שטחים בגן הטכנולוגי.
2. בחודש אפריל 1993 רכשה ישרס חברה להשקעות בע"מ (חברה ציבורית אשר מניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה בתל אביב) (להלן - "ישרס") 74% מהון המניות של ג.ט.י. יתרת 26% מהון המניות מוחזק על ידי הרשות.
3. חברת ג.ט.י. ממשיכה לנהל את הגן הטכנולוגי במלחה, ולהשכיר בו שטחים, בהתאם לשימושים שנקבעו לגן.

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

1. הוגייטק, ובשמה הקודם - גטי"ר (להלן - "הוגייטק" או "גטי"ר"), 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 חוברה האוניברסיטה מרשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י).
 2. ביום 2 באוגוסט 2018 חתמו הרשות, האוניברסיטה, ג.ט.י. וגטי"ר על הסכם פשרה והסכם רכישת מניות (להלן - "הסכמי הפשרה"). כמו כן חתמו הרשות והאוניברסיטה על הסכם עקרונות אשר הסדיר את מערכת היחסים ביניהן וכן נחתם הסכם הלוואה בין גטי"ר 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"ר, ובנוסף האוניברסיטה והרשות יעמידו לטובת גטי"ר רם הלוואת בעלים שתשמש לפירעון שטר הון ויתרת חוב שוטף של גטי"ר כסך 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"ר 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 גטי"ר 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 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 ממחצית שנת 2024, אינו פוחת מיתרת ההשקעה (כולל הלוואות) של הוגייטק בדוחות.
- ביום 25 בדצמבר 2019 קיבלה האסיפה הכללית של הוגייטק החלטה בדבר פירוקה מרצון. ביום 16 בפברואר 2021 אישרה אסיפת בעלי המניות את דוח הפירוק הסופי של הוגייטק.
- בהתאם לאמור לעיל יתרת ההשקעה בהוגייטק מוצגת בסעיף השקעות אחרות.

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

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

1. חברת גט"י פז הוקמה על ידי הרשות בשנת 1997 ומטרתה ליזום פעילות לפיתוח ולהפעלה של מרכז תעשייה מתקדמת ומרכז מסחרי בשכונת פסגת זאב בירושלים.
2. ביום 19 בדצמבר 2011 פנתה גט"י פז באמצעות הרשות לרמ"י בבקשה לביטול חוזה הפיתוח ולהשבת עלויות התכנון והפיתוח שהוצאו על ידה, על פי סיכום דיון שהתקיים בין הרשות לרמ"י ביום 9 בינואר 2005. ביום 25 ביוני 2019 התקבלה הודעה מרמ"י לפיה העסקה המקורית בוטלה ובעקבות זאת קיבלה החברה מרמ"י דמי ביטול בסך של 39,999 אלפי ש"ח. במהלך שנת הדוח קיבלה החברה החזר מס רכישה של כ- 3.5 מיליון ש"ח בעקבות ביטול העסקה כאמור.
3. במהלך שנת 2021 פרעה גט"י פז חלק מהלוואות הבעלים להרשות. יתרת ההלוואות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית וטרם נקבע להן מועד פרעון.
4. הדוחות הכספיים של גט"י פז אינם מאוחדים בדוחות אלו מחוסר מהותיות.

ה. מרכז ון-ליר לטכנולוגיה ירושלים בע"מ (וון-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% לוון-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 במרץ 2021. תקופת הזיכיון הוארכה עד ליום 31 במרץ 2022.
5. בחודש אפריל 2015 נתנה הרשות הלוואה לוון-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 לויתור של דוקור והרשות על הלוואותיהן לוון ליר. מאותו מועד מחזיקה הרשות בזכויותיה בשותפות, בשעור של 15%, באופן ישיר. ההשקעה מוצגת כחלק מההשקעות בחברות אחרות (בבאור 8).

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

1. חברת מפנא"ת הוקמה בשנת 1997 על ידי הרשות והחלה לפעול בשנת 2001. מטרתה של מפנא"ת הן ליזום פעולות לקידום ולניהול אזורי 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 ליעודם. 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 מהיעוד המקורי של המבנים עד שנת 2023.

באור 9 - השקעה בחברות אחרות

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים	
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,844	1,844
6,226	7,556
15,742	15,858
-	66,924
23,812	92,182

השקעות ישירות ובאמצעות חברות חממה
השקעות באמצעות חממת ון-ליר
השקעה בפרויקט הוגייטק (ראה באור 8ג)
השקעה בבנייני האומה (ראה א' להלן)

(א) ביום 17 בפברואר 2021, הושלמה עסקה שבה רכשה הרשות 484,405 מניות יסוד א' של חברת מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי ירושלים- בנייני האומה (להלן- החברה), אשר מהוות 7.44% מהון של החברה, תמורת סך של 66,923,636 ש"ח. עד לתאריך הדוח שולם 33,460 אלפי ש"ח.
לאחר החתימה על ההסכם מחזיקות במניות החברה הימנותא, העירייה, הרשות וכן בעלי מניות מיעוט מקרב הציבור.

היתרה תשולם עד לשנת 2024.

באור 10 - הלוואות ויתרות חובה

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים	
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,000	5,000
76	212
162	165
5,238	5,377
(20)	(41)
5,218	5,336

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

בניכוי - חלויות שוטפות:
חלויות שוטפות של הלוואות
לעובדים

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

באור 11 - רכוש קבוע

מאוחד

מחשבים ותוכנה	מבנה ושיפורים	ציוד משרדי	השקעה בביתנים*	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,524	1,572	1,704	22,738	28,538	עלות
63	128	21	302	514	יתרה לתחילת השנה
2,587	1,700	1,725	23,040	29,052	תוספות
					יתרה לסוף השנה
2,404	695	1,447	19,166	23,712	פחת
91	140	34	1,482	1,747	יתרה לתחילת השנה
2,495	835	1,481	20,648	25,459	זקיפת פחת
					יתרה לסוף השנה
92	865	244	2,392	3,593	יתרה מופחתת ליום
					31 בדצמבר 2021
120	877	257	3,572	4,826	יתרה מופחתת ליום
					31 בדצמבר 2020

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

הרשות לפיתוח ירושלים

מחשבים ותוכנה	שיפורים במושכר	ציוד משרדי	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,524	1,572	1,310	5,406	עלות
63	128	21	212	יתרה לתחילת השנה
2,587	1,700	1,331	5,618	תוספות
				יתרה לסוף שנה
2,404	695	1,052	4,151	פחת שנצבר
91	140	34	265	יתרה לתחילת השנה
2,495	835	1,086	4,416	זקיפת פחת
				יתרה לסוף השנה
92	865	245	1,202	יתרה מופחתת ליום
				31 בדצמבר 2021
120	877	258	1,255	יתרה מופחתת ליום
				31 בדצמבר 2020

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,566	18,824	13,566	18,824	מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
4,361	2,343	4,361	2,343	חברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ
7,374	32,976	7,374	32,976	מקדמות לביצוע פרויקטים
4,984	7,400	4,984	7,400	בצלאל אקדמיה לאמנות ועיצוב
-	6,100	-	6,100	מגדל דוד המוזיאון לתולדות ירושלים
373	4,373	373	4,373	האוניברסיטה העברית
3,785	1,760	3,785	1,760	סינמטק ירושלים-ארכיון ישראלי
-	1,740	-	1,740	לסרטים
1,240	1,320	1,240	1,320	רשת אמית
868	973	868	973	האקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים
13	1,087	13	1,087	עובדים ומוסדות בגין שכר
95	503	95	503	ספקים ושקים לפירעון
20,241	7,636	20,341	7,825	מוסדות ממשלתיים
56,900	87,035	57,000	87,224	רשות העתיקות ואחרים

באור 13 - 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 14 - 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.

בשנת 2021 ההלוואה נפרעה.

באור 15 - נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה שיועדו על ידי מוסדות הרשות

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

סך הכל	קרן מיועדת להשקעות בירושלים	קרן מיועדת ליזמות כלכלית בירושלים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
363,073	316,383	46,690	יתרה ליום 1 בינואר 2021
12,582	12,582	-	חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות - באור 21
-	(43,704)	43,704	העברה בין הקרנות
49	-	49	רווחים מנכסים מיועדים
(1,615)	-	(1,615)	שחרור סכומים שיועדו על ידי ההנהלה
374,089	285,261	88,828	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
41,496	41,496	-	חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות - באור 21
-	925	(925)	העברה בין הקרנות
12	-	12	רווחים מנכסים מיועדים
(38,849)	-	(38,849)	שחרור סכומים שיועדו על ידי ההנהלה
376,748	327,682	49,066	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

באור 16 - הכנסות והקצבות

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
133,217	133,078	133,217	133,078	משרד ירושלים ומורשת
27,532	62,607	27,532	62,607	עיריית ירושלים
24,831	17,802	24,831	17,802	משרד התיירות
8,852	11,263	8,852	11,263	משרד הפנים
10,035	3,020	9,705	2,690	אחרים
204,467	227,770	204,137	227,440	

באור 17 - שווי השתתפות העירייה בדמי שכירות

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

באור 18 - הוצאות בגין פרויקטים (בעיקר תכנון וביצוע)

מאוחד והרשות לפיתוח ירושלים	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
47,605	58,589
37,815	28,652
40,382	21,988
13,228	9,788
30,436	16,956
13,846	44,741
5,020	7,601
8,880	14,198
3,527	7,100
3,080	5,968
942	1,219
1,743	8,490
6,794	3,388
7,447	5,959
220,745	234,637

אגן העיר העתיקה
תיירות
תרבות ופנאי במרחב הציבורי
המיזם לקולנוע ולטלוויזיה
עיר אקדמיה
תכנון ופיתוח תעשייה
התחדשות עירונית
היי-טק
פארקים רובעיים
בין ירושלים
תכנון עבור עיריית ירושלים
תכנון, פיתוח וליווי גופים שונים ואחרים
פארק ירושלים
תעסוקת חרדים

באור 19 - הוצאות משרדיות וכלליות

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,063	953	1,095	983
812	769	993	986
-	-	1,149	2,304
913	996	913	996
200	200	200	200
269	278	269	278
105	129	105	129
25	19	25	19
163	186	163	186
741	1,193	741	1,193
4,291	4,723	5,653	7,274

שירותים מקצועיים
אחזקת משרד
דמי ניהול לחברת נכסי האוניברסיטה
בע"מ
רכב ונסיעות
הוצאות שכירות (ראה באור 17)
ביטוח
תקשורת
צרכי משרד
פרסום, שיווק ויחסי ציבור
שונות

באור 20 - הוצאות מימון, נטו

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53	7	53	(120)
-	-	256	534
44	18	16	18
97	25	325	432

הוצאות (הכנסות) ריבית והפרשי
הצמדה
הוצאות ריבית, נטו בגין חברות
קשורות
עמלות בנקאיות

באור 21 - חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,588	38,551	12,588	38,551
(6)	2,945	(6)	2,945
668	662	-	-
13,250	42,158	12,582	41,496

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

באור 22 - נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה

סך הכל אלפי ש"ח	קרנות אחרות (ב) אלפי ש"ח	קרן פיתוח התעשייה (א) אלפי ש"ח	
83,766	26,314	57,452	יתרה ליום 1 בינואר 2020
38,035	27,488	10,547	תוספות במהלך השנה
3,314	-	3,314	הקצבות והכנסות הכנסות מימון, נטו
(26,470)	(13,834)	(12,636)	גריעות במהלך השנה
			סכומים ששוחררו מהגבלה
98,645	39,968	58,677	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
3,613	132	3,481	תוספות במהלך השנה
3,208	-	3,208	הקצבות והכנסות הכנסות מימון, נטו
-	13,726	(13,726)	העברה בין קרנות
(16,479)	(1,272)	(15,207)	גריעות במהלך השנה
			סכומים ששוחררו מהגבלה
88,987	52,554	36,433	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

א. קרן פיתוח התעשייה

יתרת הקרן מהווה סכומים שנתקבלו מיזמים 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 23 - עסקאות עם צדדים קשורים

- א.** הרשות נתנה הלוואות לחברות כלולות. יתרת ההלוואות עומדת על 37,120 אלפי ש"ח. ראה גם באור 8.
- ב.** הרשות נתנה הלוואות לחברות מאוחדות. יתרת ההלוואות עומדת על סך 8,444 אלפי ש"ח. ראה גם באור 8.
- ג.** לרשות פוליסות ביטוח נושאי משרה.
- ד.** הטבות בגין תגמול לנושאי משרה בכירים, בשנת 2021, עמדו על סך של כ- 2,621 אלפי ש"ח (2020 - 2,612 אלפי ש"ח).

באור 24 - 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 רס, 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 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 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 לשוויים ההוגן.