

הרשות לפיתוח ירושלים

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

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הביצוע הכספי
5	דוחות על השינויים בנכסים נטו/הון
6	דוחות על תזרימי המזומנים
8	באורים לדוחות הכספיים
23	נספח לא מבוקר - דוחות על ביצוע התקציב



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

דוח רואי החשבון המבקרים לחברי מועצת הרשות לפיתוח ירושלים

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של הרשות לפיתוח ירושלים (להלן - הרשות) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות על הביצוע הכספי, הדוחות על השינויים בנכסים נטו/הון ותזרימי המזומנים - של הרשות ובמיוחד - לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות מועצת הרשות והנהלתה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות ההכספיים של החברות המוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעות בהן הינן כ- 335 מיליון ש"ח וכ- 303 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, וחלקה של הרשות ברווחיהן הינו כ- 32 מיליון ש"ח וכ- 31 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשלי"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 2023 ו-2022 ואת הביצוע הכספי, השינויים בנכסים נטו/הון ותזרימי המזומנים - של הרשות ובמיוחד לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני חשבונאות ממשלתיים של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות ממשלתית ובהתאם להוראות החשב הכללי במשרד האוצר.

סומך חייקין
רואי חשבון

14 באפריל 2024

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

מנכ"ל
אייל חיימובסקי

יו"ר הדירקטוריון
משה ליאון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 באפריל 2024

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

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים
חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו
ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
שערוך הלוואות שניתנו
פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

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 ממשלתי מספר 20 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות ממשלתית.
- (7) מדד - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (8) דולר - הדולר של ארה"ב.

ו. **מלחמת חרבות ברזל**

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני חשבונאות ממשלתיים

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

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. הצהרה לגבי יישום תקני חשבונאות ממשלתיים (המשך)

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

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

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של הרשות, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית שבה פועלת הרשות ואת עסקאותיו (להלן: "מטבע הפעילות").

ג. שימוש באומדנים

בעת הכנתם של הדוחות הכספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשת הנהלת הרשות להשתמש בשיקול דעת, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלת הרשות להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול הדעת בקביעת האומדנים, מתבססת ההנהלה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיזוניים, וכן על הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

אומדנים והנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן מידע בדבר הנחות שהניחה הרשות לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה:

אורך חיים שימושיים של רכוש קבוע:

כאמור בבאור רכוש קבוע, הנהלת הרשות בוחנת בכל תקופת דיווח שנתית את אומדן אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע. שינויים בהערכות הנהלת הרשות עשויים להשפיע מהותית על הערכים בספרים של פריטי רכוש קבוע ועל הוצאות הפחת הנזקפות לדוחות על הביצוע הכספי.

ד. בסיסי המדידה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס העלות ההיסטורית (סכומים מדווחים), למעט נכסים והתחייבויות שונים המוצגים על בסיס מדידה אחר, כמפורט בבאורים לדוחות הכספיים.

ה. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של הרשות הינו שנה. לפיכך, הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתקופת המחזור התפעולי העוקבת.

ו. איחוד הדוחות הכספיים

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

השקעות בחברות מוחזקות (חברות אשר לרשות שליטה בהן כהגדרת תקן חשבונאות ממשלתי מספר 7) כלולות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני (ראה ז' להלן).

באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

ז. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. השקעות בחברות כלולות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית.

ח. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים, ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים כוללים, בין היתר, פיקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנקים, אשר מקיימים את הקריטריונים לעיל.

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הרשות לשימוש עבור פרויקטים בלבד מסווגים על ידי הרשות כמזומנים מוגבלים בשימוש בדוח על המצב הכספי.

ט. השקעות בנכסים פיננסיים

(1) ניירות ערך סחירים

ניירות ערך סחירים המהווים השקעה שוטפת מוצגים על בסיס שווי השוק בבורסה לתאריך הדוחות הכספיים בניכוי הוצאות הכרוכות במימושם. השינויים בערכם של ניירות הערך נזקפים לדוח רווח והפסד במלואם.

ניירות ערך סחירים שהם השקעת קבע מוצגים לפי העלות (לגבי אגרות חוב - בתוספת הריבית שנצברה) בניכוי הפרשה לירידת ערך שאינה בעלת אופי זמני.

(2) ירידת ערך השקעות

הרשות בוחנת מעת לעת באם חלה ירידת ערך שאינה בעלת אופי זמני בהשקעות הקבע שלה בחברות אחרות. בחינה זו מתבצעת בהתקיים סממנים, אשר יש בהם כדי להצביע על האפשרות כי ערכן של השקעות קבע נפגם, לרבות ירידה במחירי הבורסה, עסקי המושקעת ופרמטרים נוספים. ההפחתות להתאמות ערך השקעות אלה, אשר להערכת ההנהלה מתבססת על בחינת מכלול ההיבטים הרלוונטיים ומתן המשקל הראוי להם ואשר אינן בעלות אופי זמני, נזקפות לדוח רווח והפסד.

י. רכוש קבוע

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת שירותים (ביצוע פרויקטים), אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הרשות מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה במודל העלות.

בהתאם למודל העלות, פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

אורך החיים השימושיים בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

אורך חיים שימושיים

4	שיפורים במושכר
3-5	מחשבים ותוכנה
7-15	ציוד משרדי
על פני תקופת היתר השימוש	השקעה בביתנים (1)

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

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת הרשות בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לדוח על הביצוע הכספי.

באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

יא. הפרשות

הפרשות מוכרות בדוחות הכספיים כאשר מתקיימים התנאים הבאים במצטבר: קיימת לרשות מחויבות קיימת (משפטית או משתמעת) בהווה כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות או פוטנציאל שירות כדי לסלקה וניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה, הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות הקיימת במועד הדיווח. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה יימדד לפי הערך הנוכחי של היציאות החזויות לסילוק המחויבות. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות ריבית.

הרשות מכירה בהשבה כאשר, ורק כאשר, קרוב לוודאי שההשבה תתקבל אם התאגיד יסלק את המחויבות. ההשבה תטופל כנכס נפרד. הסכום שמוכר בגין ההשבה אינו עולה על סכום ההפרשה.

יב. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים

(א) כללי:

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך הדוח על הביצוע הכספי, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך הדוח על הביצוע הכספי נוקפות כהוצאה מיידית בדוח על הביצוע הכספי.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(ב) סיווג נכסים פיננסיים:

הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך הדוח על הביצוע הכספי מאחר והמודל העסקי של הרשות הינו להחזיק את הנכסים הפיננסיים לצורך עליית ערך.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך הדוח על הביצוע הכספי נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר בדוח על הביצוע הכספי בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר בדוח על הביצוע הכספי מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

יג. מטבע חוץ והצמדה

(1) נכסים (למעט ניירות ערך) והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך המאזן.

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

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

(3) נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן ושער חליפין:

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

ליום 31 בדצמבר 2023
ליום 31 בדצמבר 2022

שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2023
ביום 31 בדצמבר 2022

באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך)

יד. ירידת ערך נכסים

הרשות מיישמת את תקן חשבונאות ממשלתי מספר 26 - ירידת ערך נכסים המניבים מזומנים (להלן - "התקן"). התקן קובע נהלים שעל תאגיד ליישם כדי להבטיח שנכסיו בדוח על המצב הכספי (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו). כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר הערך של הנכס בדוח על המצב הכספי עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, הרשות מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו בספרים של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור, יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימושו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת הערך.

טו. הכרה בהכנסות מעסקאות חליפין

1. הכנסות מהספקת שירותים (ביצוע פרויקטים)

הכנסות משירותים (ביצוע פרויקטים) שהוענקו נזקפות לדוח על הביצוע הכספי באופן יחסי לשלב השלמת העסקה, במועד הדיווח. אומדן שלב ההשלמה מחושב בהתייחס לסקירת העבודה שבוצעה. ההכנסות נמדדות לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שיש זכויות לקבלה.

2. הכנסות מימון

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

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

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

באור 4 - מזומנים מוגבלים בשימוש

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

באור 5 - נכסים פיננסיים

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך הדוח על הביצוע הכספי:

אגרות חוב ממשלתיות -
לא צמודות
צמודות למדד המחירים לצרכן
אגרות חוב קונצרניות -
צמודות למדד מחירים לצרכן
לא צמודות
תעודות סל וקרנות נאמנות
מניות
ניירות ערך זרים

באור 6 - חייבים ויתרות חובה מעסקאות חליפין

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

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

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו
ההרכב א.

31 בדצמבר 2023					
חברה מאוחדת	חברות כלולות				
	המנהלה לפיתוח וניהול אזורי תעשייה בירושלים בע"מ (רי) 100%	מוחזקות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך הכל	25,434	289,874	-	25,434	281,159
השקעה בחברות	8,715	8,715	6,874	(30,494)	1,590
אלפי ש"ח	8,715	306,593	25	(28,904)	335,472
סך הכל	39,104	9,945	29,159	-	29,159
השקעה בחברות	18,660	335,752	25	255	335,472
אלפי ש"ח	18,660	335,752	25	255	335,472

השקעה במניות:

עלות המניות
חלק הרשות ברווחים (בהפסדים) שנצברו

השקעות אחרות:

חלואות לזמן ארוך ושטר חוב

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

א. ההרכב

31 בדצמבר 2022					
חברה מאוחדת	חברות כלולות				
	המניהלה לפיתוח וניהול אזורי תעשייה	סך הכל השקעה במניות מוחזקות	מרכזי וו-ליר טכנולוגי וונצ'רס ירושלים בע"מ 100%	גן טכנולוגי פסגות זאב (נט"י פז) ירושלים בע"מ (ד') 100%	ג.ט.י. הון הטכנולוגי ירושלים בע"מ (ב') 26%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,024	-	25,024	6,464	1,590	16,970
257,578	8,492	249,086	(6,849)	(30,487)	286,422
282,602	8,492	274,110	(385)	(28,897)	303,392
38,395	9,243	29,152	-	29,152	-
320,997	17,735	303,262	(385)	255	303,392

השקעה במניות:
עלות המניות
חלק הרשות ברווחים (בהפסדים) שנעברו

השקעות אחרות:
הלוואות לזמן ארוך ונסטר חוב

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

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

1. חברת ג.ט.י. התאגדה ונרשמה כחברה פרטית בשנת 1991 במטרה להקים גן טכנולוגי בירושלים המיועד להשכרה לתעשייה עתירת ידע. בשנת 1992 החלה ג.ט.י. בהקמת מבנים להשכרה 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. הוג'יטק קריית ההייטק של האוניברסיטה העברית בע"מ (לשעבר - גט"י רם)

1. הוג'יטק, ובשמה הקודם - גט"י רם (להלן - "הוג'יטק" או "גט"י רם"), הוקמה בשנת 1993 על ידי הרשות ועל ידי האוניברסיטה העברית (להלן - "האוניברסיטה"), במטרה ליזום, להקים ולתחזק גן טכנולוגי על גבי קרקע בתחומי קמפוס גבעת רם של האוניברסיטה (להלן - "הקרקע"), אותה חוכרת האוניברסיטה מרשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י).
2. ביום 2 באוגוסט 2018 חתמו הרשות, האוניברסיטה, ג.ט.י. וגט"י רם על הסכם לפיו רכשו האוניברסיטה והרשות את מניותיה של ג.ט.י. בגט"י רם (להלן - "הסכמי הפשרה"). כמו כן חתמו הרשות והאוניברסיטה על הסכם עקרונות אשר הסדיר את מערכת היחסים ביניהן. במסגרת זו שילמו האוניברסיטה והרשות לג.ט.י. סכום של 58,000,000 ש"ח. האוניברסיטה השתתפה בתשלום 80% מסכום התמורה והרשות השתתפה בתשלום 20% מסכום התמורה. לאחר השלמת הרכישה, הרשות מחזיקה ב- 20% ממניות גט"י רם והאוניברסיטה מחזיקה ב- 80%. וסוכם שהצדדים ישתפו פעולה לצורך הקמת פרויקט של גן טכנולוגי לתעשייה עתירת ידע (להלן - "הפרויקט").
3. במהלך שנת 2019 הוסכם שהפרויקט לא יבוצע על ידי הוג'יטק, 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 הוג'יטק בדוחות. ביום 25 בדצמבר 2019 קיבלה האסיפה הכללית של הוג'יטק החלטה בדבר פירוקה מרצון. ביום 16 בפברואר 2021 אישרה אסיפת בעלי המניות את דוח הפירוק הסופי של הוג'יטק.

בהתאם לאמור לעיל יתרת ההשקעה בהוג'יטק מוצגת בסעיף השקעות אחרות. ראה באור 8 להלן.

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

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

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

ה. מרכז ון-ליר טכנולוגי וונצ'רס ירושלים בע"מ (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 5 להלן.
4. בחודש ינואר 2013 חתמה השותפות על הסכם הזיכיון להפעלת חממה טכנולוגית בירושלים לתקופה של שמונה שנים החל מיום 1 באפריל 2013 ועד ליום 31 במרס 2021. תקופת הזיכיון הוארכה עד ליום 31 במרס 2024.
5. ביום 3 ביוני 2019 חתמה ון ליר עם דוקור והרשות על הסכם למכירת מלוא זכויותיה בשותפות בתמורה לויתור של דוקור והרשות על הלוואותיהן 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 תעשיה בירושלים בע"מ (מפנא"ת)

1. חברת מפנא"ת הוקמה בשנת 1997 על ידי הרשות והחלה לפעול בשנת 2001. מטרותיה של מפנא"ת הן ליוזם 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 ליעודם. יתרת ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית של 4.4%. טרם נקבע מועד לפירעון יתרת ההלוואה.
3. למפנא"ת ניתן אישור לשימוש חורג מהיעוד המקורי של המבנים עד לחודש יולי 2023 והיא פועלת כיום להאריכו לפחות עד לקבלת טופס 4, של פרויקט הוגייטק שצפוי להתקבל במהלך הרבעון האחרון של 2024.

באור 8 - השקעה בחברות אחרות

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

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

- (א) ביום 17 בפברואר 2021, הושלמה עסקה שבה רכשה הרשות 484,405 מניות יסוד א' של חברת מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי ירושלים- בנייני האומה (להלן- החברה), אשר מהוות 7.44% מהון של החברה, תמורת סך של 66,923,636 ש"ח. עד לתאריך הדוח שולם 50,192 אלפי ש"ח. לאחר החתימה על ההסכם מחזיקות במניות החברה הימנותא, העירייה, הרשות וכן בעלי מניות מיעוט מקרב הציבור.

היתרה תשולם עד וכולל שנת 2025.

באור 9 - הלוואות ויתרות חובה

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

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

באור 10 - רכוש קבוע

מאוחד

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

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

באור 10 - רכוש קבוע (המשך)

הרשות לפיתוח ירושלים

סך הכל אלפי ש"ח	ציוד משרדי אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים ותוכנה אלפי ש"ח
6,193	1,343	2,232	2,618
2,213	89	1,892	232
8,406	1,432	4,124	2,850
4,673	1,117	975	2,581
424	32	293	99
5,097	1,149	1,268	2,680
3,309	283	2,856	170
1,520	226	1,257	37

עלות
יתרה לתחילת השנה
תוספות

יתרה לסוף שנה

פחת שנצבר
יתרה לתחילת השנה
זקיפת פחת

יתרה לסוף השנה

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

באור 11 - זכאים ויתרות זכות מעסקאות חליפין

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד	
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,937	12,590	26,937	12,590
2,000	1,660	2,000	1,660
31,884	43,044	31,884	43,044
13,210	-	13,210	-
2,414	-	2,414	-
703	-	703	-
2,000	-	2,000	-
4,929	2,035	4,929	2,035
1,121	398	1,121	398
2,880	-	2,880	-
1,590	5,205	1,590	5,205
931	1,055	931	1,055
9	3	9	3
450	471	450	471
8,513	4,810	8,583	4,977
99,571	71,271	99,641	71,438

מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
חברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ
מקדמות לביצוע פרויקטים
בצלאל אקדמיה לאמנות ועיצוב
מגדל דוד המוזיאון לתולדות
ירושלים
האוניברסיטה העברית
סינמטק ירושלים-ארכיון ישראלי
לסרטים
רשות העתיקות
לשכת הפרסום הממשלתית
מל"מ דיגיטל בע"מ
עיריית ירושלים
עובדים ומוסדות בגין שכר
ספקים ושקמים לפירעון
מוסדות ממשלתיים
אחרים

באור 12 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

התחייבות הרשות וחברות מאוחדות לתשלום פיצויי פרישה ופיצויי פיטורין, לעובדיהן, מכוסה בעיקרה על ידי רכישת פוליסות בחברת בטוח על שם העובד. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים בדוח על המצב הכספי מאחר שהם אינם בשליטתה ובניהולה של הרשות וחברות הקבוצה. ההתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד הכלולה במאזן מייצגת את יתרת ההתחייבות שאינה מכוסה על ידי פוליסות ביטוח כאמור לעיל.

באור 13 - הכנסות מהספקת שירותים (ביצוע פרויקטים)

הרשות לפיתוח ירושלים		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
153,944	156,855	153,944	156,855	משרד ירושלים ומורשת
79,484	58,581	79,484	58,581	עיריית ירושלים
46,241	52,027	46,241	52,027	משרד התיירות
12,756	11,488	12,756	11,488	משרד הפנים
11,869	15,919	11,509	15,559	אחרים
3,383	-	3,383	-	הכנסות בגין שנים קודמות
307,677	294,870	307,317	294,510	

באור 14 - הוצאות תפעוליות (בעיקר תכנון וביצוע)

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

באור 15 - הנהלה וכלליות

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

באור 16 - הוצאות מימון

מאוחד		הרשות לפיתוח ירושלים	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2022	2023	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
284	-	284	-
703	799	-	-
23	17	23	17
1,010	816	307	17

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

באור 17 - חלק הרשות ברווחי חברות מוחזקות, נטו

מאוחד		הרשות לפיתוח ירושלים		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
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2022	2023	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,080	30,925	32,080	30,925	
(7)	(141)	(7)	(141)	
-	-	223	1,734	
32,073	30,784	32,296	32,518	

באור 18 - עסקאות עם צדדים קשורים

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

באור 19 - התחייבויות תלויות

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

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

תשלומים

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