

סמינר הקיבוצים המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ולאומנויות (ע.ר.)

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר, 2016

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות על הפעילויות
5	דוחות על השינויים בנכסים נטו
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-25	באורים לדוחות הכספיים
26	נספח לדוחות הכספיים - רשימת תורמים

דוח רואה החשבון המבקר

לחברי העמותה של סמינר הקיבוצים המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ולאומנויות (ע.ר.)

ביקרנו את המאזנים המצורפים של סמינר הקיבוצים המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ולאומנויות (ע.ר.) (להלן - העמותה) לימים 30 בספטמבר 2016 ו-2015 ואת הדוחות על הפעילויות, הדוחות על השינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 ולתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הוועד המנהל של העמותה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 ולבצע 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 שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הנהלת העמותה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של העמותה לימים 30 בספטמבר 2016 ו-2015 ואת תוצאות הפעילויות, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2015 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל-אביב,
25 באפריל, 2017

ליום 30 בספטמבר		באור	
2015	2016		
אלפי ש"ח			
<u>רכוש שוטף</u>			
34,452	57,844	4	מזומנים ושווי מזומנים
89,259	88,772	5	השקעות לזמן קצר
13,594	11,188	6	חייבים ויתרות חובה
<u>137,305</u>	<u>157,804</u>		
<u>השקעות ויתרות לזמן ארוך</u>			
3,415	5,277	'ה7	פקדון מיועד
1,558	1,854	7	עודף יעודה על התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
<u>4,973</u>	<u>7,131</u>		
37,325	36,570	8	רכוש קבוע
6,159	8,210	'ד2	תשלומים על חשבון בנייה
<u>185,762</u>	<u>209,715</u>		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
6,325	7,626	9	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
20,186	22,699	10	זכאים ויתרות זכות
<u>26,511</u>	<u>30,325</u>		
<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>			
6,826	6,452	11	התחייבויות בגין פיצוי אי-ניצול ימי מחלה
		12	התחייבויות תלויות והתקשרויות נכסים נטו
25,479	40,655		נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה:
3,415	5,277		שלא יועדו על ידי מוסדות המכללה
80,047	82,161		שיועדו על ידי מוסדות המכללה לכיסוי התחייבויות בגין פרישה
43,484	44,780		שיועדו על ידי מוסדות המכללה לשימוש לרכוש קבוע
-	65		נכסים נטו ששימשו לרכוש קבוע ולתשלומים ע"ח בנייה
			נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה זמנית
<u>152,425</u>	<u>172,938</u>		סה"כ נכסים נטו
<u>185,762</u>	<u>209,715</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

25 באפריל, 2017

תאריך אישור הדוחות הכספיים

מוטי זכר

ד"ר אלי טייכר

פרופ' ציפי ליבמן

יעל שאלתיאלי

סמנכ"ל כספים

חבר הוועד המנהל

נשיאת המכללה

יו"ר הוועד המנהל

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	אלפי ש"ח	באור	מחזור הפעילויות
87,527	55,177		13	הקצבות משרד החינוך
-	56,115		13	הקצבות ות"ת
(*42,736	64,078			הכנסות משכר לימוד
1,435	1,390		14	הכנסות מתרומות
(*5,899	7,995		15	הכנסות שונות
137,597	184,755			
(*120,858	154,070		16	עלות הפעילויות
16,739	30,685			הכנסות נטו מפעילויות
(*8,304	11,404		17	הוצאות הנהלה וכלליות
8,435	19,281			הכנסות נטו מפעולות רגילות
431	1,167		18	הכנסות מימון, נטו
8,866	20,448			הכנסות נטו לאחר מימון
2	-		19	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
8,868	20,448			הכנסות נטו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.
 (* סווג מחדש

סה"כ	נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה	נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה				אלפי ש"ח
		נכסים נטו ששימוש לרכוש קבוע ולתשלומים ע"ח בנייה	שיועדו ע"י מוסדות המכללה לשימוש לרכוש קבוע	שיועדו ע"י מוסדות המכללה לכיסוי התחייבויות בגין פרישה	שלא יועדו על ידי מוסדות המכללה	
143,441	-	41,822	80,666	-	20,953	יתרה ליום 1 בינואר, 2015
						תוספות במשך השנה:
8,868	-	-	-	-	8,868	הכנסות
872	872	-	-	-	-	תרומות
9,740	872	-	-	-	8,868	
						גריעות במשך השנה:
(872)	(872)	-	-	-	-	הכנסות שחרור מהתניה
116	-	2,254	-	-	(2,138)	העברת סכומים ששימשו לרכישת רכוש קבוע
-	-	3,419	(3,419)	-	-	העברת סכומים ששימשו לתשלומים ע"ח בנייה
-	-	(4,011)	-	-	4,011	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	-	-	-	3,415	(3,415)	סכומים שיועדו לכיסוי התחייבויות בגין פרישה
-	-	-	2,800	-	(2,800)	סכומים שיועדו לשימוש לרכוש קבוע
(756)	(872)	1,662	(619)	3,415	(4,342)	
152,425	-	43,484	80,047	3,415	25,479	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015
						תוספות במשך השנה:
20,448	-	-	-	-	20,448	הכנסות
1,387	1,387	-	-	-	-	תרומות
21,835	1,387	-	-	-	20,448	
						גריעות במשך השנה:
(1,322)	(1,322)	-	-	-	-	הכנסות שחרור מהתניה
-	-	4,594	-	-	(4,594)	העברת סכומים ששימשו לרכישת רכוש קבוע
-	-	2,051	(2,051)	-	-	העברת סכומים ששימשו לתשלומים ע"ח בנייה
-	-	(5,349)	-	-	5,349	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	-	-	-	1,862	(1,862)	סכומים שיועדו לכיסוי התחייבויות בגין פרישה
-	-	-	4,165	-	(4,165)	סכומים שיועדו לשימוש לרכוש קבוע
(1,322)	(1,322)	1,296	2,114	1,862	(5,272)	
172,938	65	44,780	82,161	5,277	40,655	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2016

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
<u>אלפי ש"ח</u>	
8,868	20,448
(14,151)	10,708
<u>(5,283)</u>	<u>31,156</u>
(3,415)	(1,862)
(221)	(1,197)
(2,067)	(3,924)
<u>(4,050)</u>	<u>(2,168)</u>
<u>(9,753)</u>	<u>(9,151)</u>
872	1,387
872	1,387
(14,164)	23,392
48,616	34,452
<u>34,452</u>	<u>57,844</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות נטו
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)

מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

הפקדת פיקדון בבנק לכיסוי התחייבויות בגין פרישה
רכישת ניירות ערך סחירים לזמן קצר, נטו
סכומים ששימשו להשקעה ברכוש קבוע
תשלומים על חשבון בניה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תרומות שהתקבלו השנה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016
אלפי ש"ח	

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

4,011	5,349	פחת והפחתות
(872)	(1,322)	הכנסות מתרומות - שחרור מהתניה
1,872	1,684	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים, נטו
1	-	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(11,264)	2,406	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
456	(296)	ירידה (עלייה) בעודף יעודה על התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1,113	748	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(10,049)	2,513	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
581	(374)	עלייה (ירידה) בהתחייבות בגין פיצוי אי ניצול ימי מחלה
<u>(14,151)</u>	<u>10,708</u>	

(ב) פעולות מהותיות שלא במזומן

<u>742</u>	<u>1,412</u>	רכישת נכסים קבועים באשראי ספקים
<u>427</u>	<u>310</u>	תשלומים על חשבון הבנייה באשראי ספקים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

- א. סמינר הקיבוצים המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ולאומנויות (ע.ר.) שהינה עמותה רשומה לפי חוק העמותות, התש"מ-1980 כממשיכה של אגודה עותומנית בשם סמינר הקיבוצים (להלן - העמותה או המכללה). נכון ליום 30.9.2016 חברי העמותה הם התנועות הקיבוציות, תאגידי שבשליטתן וכן אנשים פרטיים (ע.ר.). לעניין שינוי חברי העמותה בעקבות שינוי התקנון החל מיום 8.11.2016, ראה סעיף 9.
- העמותה מפעילה מכללה להכשרת עובדי חינוך וכן בתחום האומנויות. המכללה אושרה על ידי המועצה להשכלה גבוהה כמוסד להשכלה גבוהה. מסלול הלימודים הוא בן ארבע שנות לימוד ומקנה תואר של "בוגר בהוראה" (B.ED). בנוסף, קיבלה המכללה אישורים מהמועצה להשכלה גבוהה להפעלת תכניות לימודים אקדמיות לקראת תואר "מוסמך בהוראה" (M.ED).
- ב. בעקבות מעבר לתקצוב ע"י הות"ת כאמור בביאור 1ג', שינתה העמותה החל משנה קודמת את תקופת הדיווח הכספי כך ששנת הדיווח תסתיים בסוף חודש ספטמבר בכל שנה ושנה. לפיכך, השנה הנוכחית הינה מיום 1.10.2015 ועד ליום 30.9.2016 ומספרי השוואה שהיוו את שנת המעבר הינם מיום 1.1.2015 ועד 30.9.2015.
- ג. 1. אסיפת העמותה קיבלה ביום 17.6.15 החלטה על שינוי תקנון וזאת במסגרת המעבר מתקצוב ע"י משרד החינוך לתקצוב ע"י הועדה לתכנון ולתקצוב שליד המועצה להשכלה גבוהה (להלן: "הות"ת").
2. השינוי המרכזי בתקנון הוא בכך שחברותם של התאגידיים בעמותה תפקע עם אישור התקנון החדש ובמקומם יהיו חברים בשר ודם, כאשר לתנועה הקיבוצית תהיה הזכות להמליץ על 6 חברים, 6 חברים יבואו מתוך הסגל האקדמי ו-18 חברים יהיו נציגי ציבור.
3. בעקבות החלטת האסיפה הגישו 5 תאגידיים החברים בעמותה (להלן: "תאגידי הקיבוץ הארצי") המרצת פתיחה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב ויחד איתה הגישו בקשה לצו מניעה זמני שמטרתו למנוע את אישור התקנון החדש ע"י רשם העמותות ולמנוע מהעמותה לקדם מהלכים כלשהם בהסתמך על החלטות האסיפה הכללית מיום 17.6.15.
4. ביום 1.7.15 ניתן צו מניעה ארעי וביום 14.7.15 התקיים דיון בבקשה למתן צו מניעה זמני.
5. בתום הדיון ולאחר שכבוד בית המשפט הביע את דעתו, סוכם על ביטול צו המניעה הארעי והצו בוטל. רשם העמותות נדרש לבדוק את שינוי התקנון, לרבות טענות פרוצדורליות של תאגידי הקיבוץ הארצי ולהגיש את עמדתו לכב' בית המשפט.
6. בנסיבות אלה ולאחר שבוטל צו המניעה הארעי המעבר לות"ת לא נעצר.
7. ביום 13.10.15 שלח רשם העמותות מכתב ובו דרישה לבצע מספר תיקונים בתקנון שאושר. ביום 2.12.15 התכנסה האסיפה הכללית של העמותה ואישרה בפעם נוספת את התקנון, כולל התיקונים שנדרשו ע"י רשם העמותות.
8. תאגידי הקיבוץ הארצי טענו שבאסיפה שהתקיימה ביום 2.12.15 לא נוכח הרוב הדרוש לשינוי תקנון וזאת עקב העדרו של חבר שהיה מאושפז בבית חולים. הצדדים טענו את טענותיהם בפני רשם העמותות, אשר באופן עקרוני קיבל את עמדת העמותה לפיה נוכח הרוב הדרוש לשינוי תקנון, אך השאיר את ההחלטה הסופית לשיקול דעתו של בית המשפט. יחד עם זאת, לדעת רשם העמותות יכול ויהיה צורך בתקון נוסף של תקנון העמותה.

באור 1: - כללי (המשך)

9. בתיק זה התקיימו מספר דיונים, בהחלטה של בית המשפט מיום 25.2.2016 נקבע שהצדדים ינהלו מ"מ ויודיעו על תוצאותיו עד ליום 1.5.2016. הצדדים לא הגיעו לפשרה ולאחר ה-1.5.2016 שלחו הודעות לבית המשפט. העמותה ביקשה מבית המשפט להכריע במחלוקת על סמך החומר שבפניו. המבקשים טענו שניתן לקיים אסיפה כללית נוספת לצורך הצבעה על שינוי התקנון. ביום 8.6.16 התקיים דיון בבית המשפט שבמהלכו הסכימו הצדדים להצעת בית המשפט לפיה תיערך אסיפה נוספת להצבעה על אישור התקנון שיכלול, לפי המלצת רשם העמותות, שני חברים מטעם המבקשים במסגרת סעיף 6(א)(2) לתקנון. סוכם שכפוף לכך שהאסיפה תתקיים כדין ובהתאם להוראות התקנון, המבקשים מוותרים על יתר טענותיהם המפורטות בהמלצת הפתיחה. ביום 13.7.16 התקיימה האסיפה הכללית של העמותה, שבה אושר בפעם נוספת שינוי התקנון. ביום 26.7.16 הגישו המבקשים הודעה לבית המשפט לפיה מאחר וההצבעה על שינוי התקנון אושרה ברוב הדרוש בתקנון הם מבקשים מבית המשפט למחוק את המלצת הפתיחה. ביום 6.9.16 בית המשפט החליט על מחיקת התובענה. התקנון אושר ברשם העמותות ונבחרה אסיפה כללית, ועד מנהל וועדת ביקורת בהתאם לדרישות התקנון.

בתאריך 8.11.2016 אושר התקנון ועודכן ברשם העמותות. על פי התקנון הרכב החברים בעמותה יהיה בהתאם להוראות הבאות- 18 חברים שאינם נציגי גורמי חוץ או גורמי פנים, 4 חברים מטעם המומלצים מטעם התנועה הקיבוצית, 2 חברים מטעם תכן ו-6 חברים מתוך עובדי העמותה הנמנים על הסגל האקדמי.

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

העמותה - סמינר הקיבוצים המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ולאומניות (ע.ר.)
 צדדים קשורים - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

באור 2: - ביצוע הסדר הקיבוצים

א. כללי

ביום 11.12.1957 רכש סמינר הקיבוצים, המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ולאומניות (ע.ר.) (להלן: "העמותה") מרשות הפיתוח, קרקע, בשטח של כ-52.5 דונם, שהייתה ידועה אז כחלק מחלקות 67, 68, 225, 227, 229 ו-232 בגוש 6648 (לעיל ולהלן: "מקרקעי הסמינר").

בהסכם שנחתם ביום 12.12.1989 בין מדינת ישראל לבין התק"מ - אגודה שיתופית מרכזית בע"מ (להלן: "התק"מ) ולבין הקבוץ הארצי - אגודה שיתופית מרכזית בע"מ (להלן: "הקיבוץ הארצי") ולבין בנקים שונים (להלן: "הסדר הקיבוצים"), התחייבו התק"מ והקיבוץ הארצי (להלן: "התנועות הקיבוציות"), לטענתן, לממש את מקרקעי הסמינר לטובת הסדר הקיבוצים.

ב. הסכמים עם בנקים ועם קמ"ע

ביום 31.12.1998 נחתמו שני הסכמים, כדלקמן:

א. הסכם מיום 31.12.1998 בין העמותה לבין בנק הפועלים בע"מ לבין בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן יחד: "הבנקים"). בהסכם זה הוטל על העמותה לשלם לבנקים כספים מתוך תמורות עסקה שתבצע העמותה בעתיד, אשר במסגרתה תמכור זכויות במקרקעי הסמינר. בין היתר, נקבע בהסכם כי:

באור 2: - ביצוע הסדר הקיבוצים (המשך)

(1) לבנקים ישולם סכום השווה לשליש מהתמורות הכספיות שתקבלנה בפועל מעסקת המקרקעין (לאחר ניכוי הוצאות עסקה כמתואר בהסכם ולאחר שינוכה סכום בסיסי, המיועד לכיסוי הוצאות ההעברה, התכנון והבינוי מחדש של הסמינר בשטח הנוטר, השווה לכ-58.2 מיליון שקלים בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כקבוע בהסכם) (להלן: "התמורות נטו"); וזאת עד לסכום חוב קרן השומר הצעיר לבנקים בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנתית צמודה, בשיעור של 4.5% מחושבת על בסיס רבעוני (להלן: "הריבית"), החל מיום חתימת ההסכם.

(2) אם יתברר במועד קבלת התשלום הסופי בגין התמורות נטו, כי סכום התמורות נטו גבוה מחובה של קרן השומר הצעיר לבנקים, בתוספת סכום ההתחייבות לקמ"ע (כפי שיפורט להלן), שניהם בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית החל מיום חתימת ההסכם, יחולק הסכום העודף של התמורות נטו הנובע מההפרש הנ"ל (להלן: "הסכום העודף"), ככל שיותר כזה, באופן שהבנקים יקבלו, לשימושם ולפי שיקול דעתם הבלעדי, סכום השווה לשליש מ-60% מהסכום העודף.

ב. הסכם מיום 31.12.1998 בין העמותה לבין קמ"ע. בהסכם זה הוטל על העמותה לשלם לקמ"ע כספים מתוך תמורות עסקה שתבצע העמותה בעתיד, אשר במסגרתה תמכור זכויות במקרקעי הסמינר. בין היתר, נקבע בהסכם כי:

(1) לקמ"ע ישולם סכום השווה לשני שלישי מהתמורות נטו, אך לא יותר מכ-74 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנתית צמודה, בשיעור של 4.5% מחושבת על בסיס רבעוני, החל מיום חתימת ההסכם.

(2) תוספת של שני שלישים מ-60% מן הסכום העודף, בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית החל מיום חתימת ההסכם.

שני ההסכמים מיום 31.12.1998 יכוננו יחד "הסכמי ההטלה". לעמותה טענות כנגד תוקפם ונפקותם של ההסכמים אלה ומסמכים נוספים הקשורים עמם.

ג. הסכם עם חברת פניקלאס בע"מ

ביום 9.8.2000 נחתם הסכם בין העמותה לבין פניקלאס בע"מ, ונחתמה תוספת לאותו הסכם ביום 6.1.2004 (להלן יחד: "הסכם פניקלאס"). הסכם פניקלאס מסדיר עסקת בינוי-פינוי המאפשרת לעמותה בניה של משכן חדש למכללה. בשנים האחרונות מתנהל בין העמותה לבין פניקלאס משא ומתן לגיבוש מתווה חדש ביחס לעסקה.

ביום 14 בנובמבר 2012 פורסמה למתן תוקף תכנית חדשה למתחם סמינר הקיבוצים, המאפשרת הקמת קמפוס חדש למכללה ופרויקט בניה למגורים בשטחי המקרקעין של העמותה.

ד. התמורה בגין מימוש המקרקעין

1. התמורה בגין העסקה תתקבל במספר שלבים:

- מקדמה ראשונה בסך 8.3 מיליון ש"ח התקבלה עם חתימת החוזה והיא מיועדת בעיקר לתשלום הוצאות ביצוע העסקה.
- על פי הסכם פניקלאס מקדמה שניה בסך כ-56 מיליון ש"ח בהצמדה למדד מאי 2000 אמורה היתה להיות משולמת לשיעורין במהלך כשנתיים מאישור תוכנית בנין עיר. מסיבות שונות מקדמה זו טרם שולמה לסמינר הקיבוצים.

באור 2: ביצוע הסדר הקיבוצים (המשך)

- יתרת התמורה תתקבל לפי קצב מכירת הדירות על ידי היזם ובשיעורים שנקבעו בחוזה.

בימים אלה מתקיים הליך גישור בין סמינר הקיבוצים לבין צדדים נוספים הקשורים להסכם פניקלאס ולהסכמי ההטלה. מטרת הגישור הינה לנסות להגיע להסדר בעניין המחלוקות השונות הקיימות בין הצדדים לגישור בנוגע להסכמי ההטלה ומסמכים קשורים ולהסכם פניקלאס.

לעמותה טענות הנוגעות להפרות של הסכם פניקלאס על ידי פניקלאס, וטענות נוספות.

העמותה תשקף את המכירה בדוחותיה הכספיים כאשר יתבררו ויוסדרו המחלוקות שבין הצדדים השונים ו/או תתגבשנה הסכמות.

2. המקדמות שהתקבלו יועדו בעיקרן לתשלום הוצאות בגין הטיפול בעסקה (סכומים אלו אמורים להתקזז בעתיד מההתחייבות שקיבלה העמותה על עצמה כלפי הבנקים וכלפי קמ"ע). כמו כן שימשה המקדמה לתשלום הוצאות תכנון הבינוי מחדש של המכללה. החל משנת 2014 נדרשה העמותה להעמיד מימון נוסף לטיפול בעסקה ועל כן עודף התשלומים מוצגת בדוחות הכספיים בנטו כדלקמן:

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	
<u>אלפי ש"ח</u>		
22,109 (13,841)	24,160 (13,841)	תשלומים והתחייבויות לתשלום הוצאות הקשורות לעסקת המכירה, נטו
-	-	סכום המקדמה והתשלומים שהתקבלו בניכוי -
-	-	פקדון בתאגיד בנקאי
-	-	השקעה בנייר ערך סחיר
(2,109)	(2,109)	בתוספת - הכנסות מימון, נטו
<u>6,159</u>	<u>8,210</u>	עודף תשלומים והתחייבויות על מקדמות נטו, על חשבון בניה

ה. באשר להשלכות המס והסכם הפשרה עם שלטונות המס, ראה באור 12 ב', להלן, ובאשר לטענות קרן השומר הצעיר באשר לזכיות במקרקעין ראה ביאור 12 ד'.

ו. באשר להליך הבוררות שהוגש לאחר תאריך המאזן ע"י חברת פניקלאס כנגד העמותה, ראה ביאור 21, אירועים לאחר תאריך המאזן.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של העמותה ערוכים על בסיס העלות בערכים נומינליים.

ב. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים על ידי העמותה השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללת פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד ואינם מיועדים לכיסוי התחייבויות שונות.

ג. ניירות ערך סחירים לזמן קצר

ניירות ערך סחירים המושקעים לזמן קצר וניתנים למימוש בטווח המידי מוצגים לפי שווים בבורסה לתאריך הדיווח. שינויים בערכם נזקפים לדוח רווח והפסד לסעיף מימון, נטו.

ד. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. ציוד שנרכש עד וכולל שנת 1996 והשקעות במבנים עד וכולל שנת 1993, נכללו בערך סמלי.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

%	
4	בניינים
7	ריהוט
7	שיפורים במושכר
15	ציוד אלקטרוני
15	כלי רכב
33	מחשבים

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד לפי שיטת הרכיבים. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף ה' להלן.

ה. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

העמותה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח על הפעילויות לסעיף הוצאות אחרות, נטו.

1. התחייבויות בגין פדיון ימי מחלה

יתרת ההתחייבות בגין פדיון ימי מחלה לעובדים שמלאו להם 55 שנה, כשהיא מחושבת לפי העלות למעביד ובהתאם למפתח של 6 או 8 ימים לכל 25 ימי צבירה, בהתאם להסכמי העבודה הנהוגים במכללה ובכפוף לניצול ימי מחלה במהלך תקופת העבודה, מוצגת במאזן במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך.

2. דוח על הפעילות

הדוח על הפעילות כולל את כל ההכנסות ואת כל ההוצאות בכל קבוצות הנכסים בתקופת הדיווח, לרבות סכומים ששוחררו מקבוצות של נכסים נטו שהוגבלו לפעילות והועברו לקבוצת הנכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה בעקבות קיום, או ביטול של התנאים שהוטלו על השימוש באותם נכסים נטו. הדוח על הפעילויות אינו כולל תרומות שנתקבלו ושהוגבלו כל עוד לא שוחררו.

פעילויות המנוהלות בתקציבים סגורים מוצגות במלואן ללא קיזוז בין הכנסות להוצאות במסגרת הדוח על הפעילות.

3. דוח על השינויים בנכסים נטו

הדוח על השינויים בנכסים נטו נערך באופן המשקף את כל השינויים בתקופת החשבון בכל קבוצות הנכסים נטו, לרבות עודף הכנסות על הוצאות (גרעון) בתקופת החשבון, כפי שהוא מוצג בדוח על הפעילויות, תוך הפרדה לארבע קבוצות כדלהלן:

(א) נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה בהפרדה, בחלוקת משנה לארבע קבוצות כדלהלן:

(1) נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה לשימוש לפעילויות שלא יועדו על ידי המכללה.

(2) נכסים נטו שיועדו ע"י מוסדות המכללה לכיסוי התחייבויות בגין פרישה.

(3) נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה לשימוש לפעילויות שיועדו על ידי המכללה לשימוש לרכוש קבוע.

(4) נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו לרכוש קבוע.

(ב) נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני.

(ג) נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכנסות והוצאות

הכנסות, לרבות הקצבות ותרומות, נכללות בדוחות הכספיים על בסיס הצבירות אם קיים בטחון סביר בקבלת הכספים, על בסיס ניסיון העבר או בהתחשב במחויבות המשפטית של מקור ההכנסה. הוצאות נכללות בדוחות הכספיים על בסיס צבירות. שירותים המתקבלים ללא תמורה לא נכללים בדוחות המשולבים על הפעילויות והשינויים בנכסים נטו. מתנות המתקבלות כנכסים שאינם כספיים נכללות לפי שוויין הנאות הנאמד בעת קבלתן. הוצאות שכר מנהלי, שירותי מחשב, הוצאות מיסים עירוניים, הוצאות פחת והוצאות דואר וטלפון נזקפו באופן יחסי לעלות הפעילויות או להוצאות הנהלה וכלליות על פי יחס מספר עובדים ושטחים בהתאם לסוג ההוצאה.

י. מסים

העמותה הוכרה כ"מוסד ציבורי" כמשמעותו בפקודת מס הכנסה לפי סעיפים 9(2) ו-46. העמותה הינה מוסד ללא כוונת רווח (מלכ"ר) על פי חוק מס ערך מוסף.

1. מס שכר המוטל לפי חוק מס ערך מוסף, נכלל במסגרת הוצאות השכר. מס ערך מוסף ששולם בגין תשומות שאינן ניתנות להחזר נכלל בסעיפי ההוצאות, או הנכסים, בגינם הוטל המס.
2. מסים בגין הוצאות מסוימות (הוצאות עודפות) נכללים בסעיפי ההוצאות, או הנכסים, בגינם הוטל המס.

שנת המס 2016 תחל ביום הראשון לחודש אוקטובר 2015 ותסתיים ביום ה-30 בספטמבר 2016.

יא. יתרות צמודות

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים.

להלן נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן:

מדד חודש ספטמבר בנקודות (*)	ליום
123.08	30 בספטמבר, 2016
123.58	30 בספטמבר, 2015
%	שיעור השינוי בתקופה שהסתיימה ביום
0	30 בספטמבר, 2016
(0.6)	30 בספטמבר, 2015

(*) המדד לפי בסיס ממוצע 2002 = 100.

יב. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

באור 4: - מזומנים ושווי מזומנים

30 בספטמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
1,219	961	מזומנים
33,233	56,883	פקדונות לזמן קצר
<u>34,452</u>	<u>57,844</u>	

יתרות המזומנים ושווי המזומנים של העמותה מופקדות בפקדונות שקליים קצרי מועד (עד 3 חודשים) בתאגיד בנקאי.

הפקדונות נושאים ריבית משתנה בשיעור שנתי ממוצע של פריים בניכוי 1.57% (ליום 30 בספטמבר, 2015 שיעור הפריים בניכוי 1.57%).

באור 5: - השקעות לזמן קצר

30 בספטמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
63,696	63,495	אגרות חוב ממשלתיות
15,588	15,047	אגרות חוב קונצרניות
7,522	7,728	מניות
2,453	2,502	קרנות להשקעות משותפות בנאמנות ותעודות סל
<u>89,259</u>	<u>88,772</u>	

באור 6: - חייבים ויתרות חובה

30 בספטמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
12,401	6,941	הכנסות לקבל משרד החינוך
-	1,915	הכנסות לקבל ות"ת
510	887	הוצאות מראש
534	862	אחרים
54	424	הכנסות לקבל
95	98	הלוואות לעובדים *
-	61	אגודת הסטודנטים
<u>13,594</u>	<u>11,188</u>	

* ההלוואות לעובדים צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.41% על יתרות שגבוהות מ- 7,680 ש"ח נכון ל-30.09.2016.

באור 7: - עודף יעודה על התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

א. ההרכב:

30 בספטמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	
5,697	5,711
4,139	3,857
1,558	1,854

יעודה לפיצויים (ראה סעיף ד' להלן)
בניכוי - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד (ראה סעיף ג' להלן)

ב. העמותה מפקידה באופן שוטף סכומים בקרנות פנסיה ובחברות ביטוח המיועדים להקניית זכויות פנסיה לחלק מעובדיה. הסכומים שהופקדו ונצברו בקרנות הפנסיה ובחברות הביטוח אינם בשליטתה או בניהולה של העמותה ולפיכך לא ניתן להם ביטוי בדוחות הכספיים.

ג. עובדים שיפוטרו לפני הגיעם לגיל פרישה יהיו זכאים לפיצויים המחושבים על בסיס משכורתם האחרונה ותקופת עבודתם. במקרים שהסכומים שנצברו בקרנות הפנסיה ובחברות הביטוח לא יהיה בהם כדי לכסות את הפיצויים המחושבים כאמור, תשלום העמותה את החסר. העתודה לעיל כוללת התחייבות זו וכן את ההתחייבות לתשלום פיצויי פרישה לעובדים שבגינם אין העמותה מפקידה סכומים בקרנות הפנסיה ובחברות הביטוח.

ד. יעודה הכלולה לעיל מופקדת בקופות מרכזיות לפיצויי פיטורים והתחייבויות בגין פיצויי אי-ניצול ימי מחלה וכוללת רווחים שנצברו עד לתאריך המאזן. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה אך ורק לאחר שימולאו ההתחייבויות על פי חוק פיצויי פיטורין או הסכמי עבודה.

ה. בהתאם להחלטת הוועד המנהל מיום 1.4.2015, כל הסכומים שיופקדו בחשבון מספר 577778 בבנק הפועלים, ישמשו לכיסוי התחייבויות לפיצויים בשל סיום יחסי עובד מעביד והתחייבות בגין פיצויי אי ניצול ימי מחלה. נכון ל-30.9.2016 נצברו בחשבון זה סכומים בסך של 5,277 אש"ח (נכון ל-30.9.2015 סך של 3,415 אש"ח).

באור 8 - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה:

לשנה שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2016

בניינים	כלי רכב	ציוד אחר וריהוט	מחשבים אלפי ש"ח	ציוד אלקטרוני	שיפורים במושכר	סה"כ	עלות
41,224	318	12,332	14,913	9,264	5,846	83,897	יתרה ליום 30 בספטמבר 2015
102	6	634	2,437	1,145	270	4,594	תוספות במשך השנה
-	-	-	-	-	-	-	גריעות במשך השנה
41,326	324	12,966	17,350	10,409	6,116	88,491	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2016
17,636	165	7,853	12,446	6,468	2,004	46,572	פחת שנצבר
1,651	30	643	1,660	946	419	5,349	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015
-	-	-	-	-	-	-	תוספות במשך השנה
-	-	-	-	-	-	-	גריעות במשך השנה
19,287	195	8,496	14,106	7,414	2,423	51,921	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2016
22,039	129	4,470	3,244	2,995	3,693	36,570	יתרה נטו ליום 30 בספטמבר, 2016

לתשעה חודשים שהסתיימו
ביום 30 בספטמבר 2015

בניינים	כלי רכב	ציוד אחר וריהוט	מחשבים אלפי ש"ח	ציוד אלקטרוני	שיפורים במושכר	סה"כ	עלות
40,658	232	12,246	13,971	8,690	5,846	81,643	יתרה ליום 1 בינואר, 2015
566	86	86	942	574	-	2,254	תוספות במשך השנה
-	-	-	-	-	-	-	גריעות במשך השנה
41,224	318	12,332	14,913	9,264	5,846	83,897	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015
16,412	143	7,380	11,160	5,768	1,698	42,561	פחת שנצבר
1,224	22	473	1,286	700	306	4,011	יתרה ליום 1 בינואר, 2015
-	-	-	-	-	-	-	תוספות במשך השנה
-	-	-	-	-	-	-	גריעות במשך השנה
17,636	165	7,853	12,446	6,468	2,004	46,572	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015
23,588	153	4,479	2,467	2,796	3,842	37,325	יתרה נטו ליום 30 בספטמבר, 2015

באור 8: - רכוש קבוע (המשך)

ב. קריית המכללה נמצאת על קרקע בשטח של כ-52 דונם בגוש 6648 בתל-אביב המורכב מחמש חלקות (עלות זכויות העמותה בקרקע נזקפה בעבר להוצאות). ביום 15 באוקטובר, 2013 בוצעה פרצלציה במקרקעין והעמותה קיבלה לידיה את כל המסמכים הנדרשים מאת מנהל מקרקעי ישראל לצורך העברת זכויות הבעלות במקרקעין על שם העמותה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המקרקעין רשומים בבעלות הסמינר בלשכת רישום המקרקעין. במקביל בוצעה העברה של 2 חלקות לעיריית תל אביב בהתאם להתחייבות הסמינר כלפי עיריית תל אביב ולהוראות תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

לגבי תכניות העמותה למימוש חלק עיקרי מהקרקע ובניה מחדש של קריית המכללה על יתרת הקרקע, ראה באור 2. בשל החוזה שנחתם עם חברת פניקלאס בע"מ נרשמה בפנקסי רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת פניקלאס.

באור 9: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

30 בספטמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
3,724	4,019	חובות פתוחים
2,601	3,607	המחאות לפרעון
<u>6,325</u>	<u>7,626</u>	

באור 10: - זכאים ויתרות זכות

30 בספטמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח		
7,793	10,188	שכר לימוד מראש
7,764	8,263	מורים ועובדים בגין משכורת והוצאות נלוות
2,130	2,311	הפרשה לחופשה
317	111	אביבית ס.ק. שירותים ומפעלים - צד קשור
2,182	1,826	זכאים אחרים ויתרות זכות
<u>20,186</u>	<u>22,699</u>	

באור 11: - התחייבות בגין פיצוי אי ניצול ימי מחלה

על פי הסכמי השכר זכאים עובדי המכללה במועד פרישתם לגמלאות ורק לאחר הגיעם לגיל פרישה, וכן בתנאים מסוימים במועד הפטירה, למענק מדורג בגין חופשת מחלה שלא נוצלה במשך תקופת עבודתם במכללה.

המענק יינתן רק במקרים בהם ניצל העובד במשך כל תקופת עבודתו במכללה לא יותר מ- 65% מסך כל חופשת המחלה המגיעה לו בעד כל תקופת עבודתו במכללה המזכה אותו בחופשת מחלה.

ההתחייבות כוללת פיצוי בגין חופשת מחלה שלא נוצלה רק בעבור אותם עובדים שהגיעו לגיל 55 וזאת בשל אי הוודאות באשר לקבלת פיצוי זה על ידי עובדים שטרם הגיעו לאותו גיל (עקב ניצול ימי מחלה או פרישה מוקדמת).

באור 12: - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התחייבויות לבנקים ולקמ"ע בקשר עם הסדר הקיבוצים, ראה באור 2ב'.

ב. בקשר לחוזה עם חברת פניקלאס בע"מ (ראה באור 2ג') למימוש מקרקעין, הוצאה למכללה, ביום 25 בפברואר, 2001, שומת מס שבח מקרקעין לתשלום מס בסך של כ- 26 מיליון ש"ח.

ג. במהלך השנים הגישה המכללה השגות לרשויות מס שבח בנושא שהתקבלו באופן חלקי.

ד. בנוסף ביום 2 במאי, 2002 הוצאה לעמותה לשומת מס שבח שומת מס מכירה בסך של כ- 1,477 אלפי ש"ח בקשר לחוזה האמור עם חברת פניקלאס בע"מ, המבוססת על ההנחות הכלכליות והמשפטיות בהן עשה אגף מיסוי מקרקעין שימוש במהלך קביעת עמדתו בסוגיית מס השבח. המכללה הגישה השגה על שומה זו והתקיים דיון בהשגתה.

ביום 28 במאי, 2006 נחתם הסכם פשרה בין מנהל מס שבח מקרקעין תל-אביב לבין המכללה בגין מס שבח ומס מכירה.

המכללה תישא בחבות מס שבח ומס מכירה בגין העסקה בסך של 600 אלפי ש"ח אשר יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד ביצוע העסקה ועד למועד תשלומה. לא יוטלו כל קנסות בגין עסקה זו.

מוסכם בזאת כי אם התמורה שתקבל המכללה בגין העסקה תעלה על הסכום המורכב מסכום הבסיס, כהגדרתו בהסכם שבין המכללה ובין קמ"ע, כאמור בבאור 2ב', ובתוספת הסכום שישולם לנושי המכללה - קמ"ע, בנק הפועלים ובנק לאומי - על פי ההסכם כאמור בבאור 2ב' (להלן - ההפרש) אזי יחול על ההפרש שיעור מס כולל, בגין מס שבח ומס מכירה, של 5.875%.

תשלומי המס על פי הסכם זה הינם סופיים ומוחלטים ולא יוטל על המכללה כל מס נוסף מכל מין וסוג שהוא.

ביום 5 ביוני, 2006 העניק בית המשפט המחוזי תוקף של פסק דין להסכם הפשרה.

הסכם זה ייכנס לתוקף כאשר יקוימו התנאים המתלים לעסקה.

כאמור בבאור 2ב', לגבי ההסכמים של העמותה עם בנקים ועם קמ"ע, מסים ותשלומי חובה שיחולו על העמותה בגין עסקת מכירת המקרקעין ינוכו מהסכומים שהעמותה התחייבה לשלם לגופים הנ"ל באותם הסכמים ובמסגרת העסקה עם פניקלאס בע"מ.

באור 12: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

בקשר לאמור התקיים הליך בוררות מול חברת פניקלאס בע"מ (להלן - פניקלאס). במסגרתו ניתן פסק בורר הקובע כי ליזם יינתן פרק זמן נוסף של 18 חודשים לתקופת התכנון. הבורר לא קיבל את תובענת היזם בדבר הרצון לחייב את הסמינר לחתום על כתב שיפוי וכתב ההתחייבות הנ"ל.

ה. בחודש מרס 2010, חתמה העמותה על הסכם שכירות של מתחם חדש, בשטח של כ-5,500 מ"ר, להעברת פעילות מתחם אנטיגונוס. תקופת השכירות הייתה למשך 5 שנים, עד ליום 30 במרס, 2015, בתמורה לדמי שכירות המתחם בסך של כ-208 אלפי ש"ח לחודש בצמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ כחוק ומשולמים כל 6 חודשים מראש. בחודש פברואר 2016 הוסכם על הארכת ההסכם לתקופה של חמש שנים עד ליום 30 במרס, 2018 בתמורה לסך של 237 אש"ח כולל מע"מ צמודים למדד.

ו. ביום 22 במאי, 2013 פנתה קרן השומר הצעיר (להלן - "הקרן") להנהלת העמותה בדרישה לרשום על שמה שטח של 5 דונם מתוך המקרקעין השייכים לעמותה (ראה בעניין זה גם באור 8 ב'), שכן לטענת הקרן הזכויות על שטח זה נרכשו עבורה בנאמנות על ידי הוועד המנהל של העמותה וזאת בהתאם למסמכים היסטוריים מלפני למעלה מ-50 שנה (להלן - "המסמכים"). ביום 31 במאי 2015 נשלח לעמותה מכתב ב"כ הקרן אליו צורף העתק של מסמך המכונה "זכרון דברים" בין הקרן, הקיבוץ המאוחד והסמינר. כמו כן, בנוגע ליתר המקרקעין מבקשת הקרן לציין כי אינה נכונה להעברת שום זכות ושום חלק בתמורות שיתקבלו ממימוש המקרקעין לידי בנק הפועלים בע"מ או בנק לאומי בע"מ, וזאת מהסיבה שהקרן סירבה לחתום על הסכם עם הבנקים שנחתם על ידי העמותה בשנת 1998. ככל הידוע לוועד המנהל של העמותה, לא נפתח על ידי הקרן כל הליך משפטי בעניין זה.

לדעת הוועד המנהל של העמותה בהתבסס על יועציה משפטיים ועל המסמכים שהוצגו על ידי הקרן בקשר לזכויות במקרקעין (ומבלי למצות):

1. מקרקעי העמותה נרכשו על ידה על פי החלטת ממשלה בהתאם לסעיף 3(4)(ד) לחוק רשות הפיתוח (העברת נכסים), תשי"ו-1950 המתירה לרשות למכור את הנכס לעמותה. הנכס נמכר לעמותה בלבד ולמטרת הקמת בית מדרש ממלכתי למורים ולגננות. הנהלת העמותה ייעדה את שטח הקרקע למטרת הקמת סמינר.
2. זכויות במקרקעין רשומות מאז ומתמיד על שם הסמינר בלבד ואילו זכויות הקרן, כביכול, לא קיבלו מעולם ביטוי כלשהו בפנקסי המקרקעין. לא ניתנה גם כל הצהרת נאמנות. לעניין זה, על פי הדין רישום בפנקסי המקרקעין מהווה ראיה חותכת לתוכנו (סעיף 125(א) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969). בענייננו, המקרקעין רשומים בפנקס הזכויות על שם סמינר הקיבוצים בלבד. כלומר, מבחינה משפטית הבעלים היחיד הרשום במקרקעין הינו הסמינר.
3. בחינת מכלול המסמכים שהועברו עד כה, קרי, מסמך זכרון הדברים והמסמכים שהועברו קודם לכן, מעלה כי קיימת אי בהירות ביחס לפרטים שונים ומהותיים בנוגע לזכויות שנטען כי שייכות לקרן. קיים פער בנתונים ביחס לגודל השטח שנטען כי שייך לקרן. בנוסף, במסמכים השונים לא הוגדר מהו השטח המסוים, אם בכלל מתוך מקרקעי הסמינר, אשר שייך לקרן. לא ידוע כיום על שטח ספציפי במקרקעי הסמינר אשר יוחד משך השנים לטובת הקרן והוגדר אי פעם כשייך לה.
4. מהות הזכות המועברת - לא ברורים סוג ואופי הזכויות אשר נטען כי שייכות לקרן - האם מדובר בזכויות קנייניות במקרקעי הסמינר או שמא בזכויות שימוש וחזקה בלבד. יתרה מזאת, בין המסמכים השונים קיימת סתירה באשר לסוג הזכויות הנטענות, שכן זכויות חזקה ושימוש (אשר מוטלות עליהן מגבלות), אינן מהוות זכויות בעלות.

באור 12: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

5. מעת שקיימת אי בהירות ביחס להסכמות שהתגבשו בין הצדדים, אם התגבשו, ולפרטי ההסכמות הללו, הדבר עשוי ללמד על העדר גמירות דעת בנושא רכישת זכויות בנאמנות כביכול עבור הקרן.
6. במקרקעי הסמינר רכישת זכויות בעלות במקרקעין בנאמנות, צריך שתנבע מתוך מסמך הסכמי מפורט, ברור ומחייב. כזה שיושם בפועל, קל וחומר שמקורו, כנטען, לפני עשרות בשנים.
7. במסמך זכרון הדברים לא הוסדרו נושאים שונים ומהותיים כגון: רישום הזכויות בפועל בפנקסי המקרקעין, תשלום מסים, המצאת אישורי מסים, חתימה על מסמכים הנדרשים לרישום זכויות, מסירת יפוי כוח לקרן, מסירת חזקה במקרקעין, תכנון עתידי של המקרקעין וכיוצ"ב.
8. אי עמידתה של הקרן על זכויותיה הנטענות, במיוחד שעה שהייתה חברה במוסדות הסמינר ונכחה (באמצעות נציגיה בהנהלת הסמינר), בצמתים מרכזיים של קבלת החלטות ביחס למקרקעי הסמינר, וזאת מבלי שנקטה בפעולות הנדרשות לשמירה על זכויותיה, כביכול, יכולה ללמד על אי ריומן של הזכויות הנטענות או לכל הפחות וויתור של הקרן על זכויותיה הנטענות במקרקעין, אם וככל שהיו כאלה.
9. בנוסף, ככל שתנקוט הקרן הליך משפטי כלשהו כנגד הסמינר בדרישה לקבלת זכויות במקרקעין בהסתמך על המסמכים שהועברו, הרי שיכולה לעמוד לסמינר טענת שיהוי ו/או התיישנות כנגד התהליך כאמור, שמשמעותו דחייה של התובענה, ככל שתוגש ע"י הקרן.

לסיכום, על סמך חוות הדעת המשפטית שהוצגה בפניו סבור הוועד המנהל של העמותה כי אין ממש בטענות קרן השומר הצעיר, והזכויות במקרקעין של העמותה הן של העמותה בלבד (באשר למעבר לות"ת ראה ביאור 1 ג').

ז. ליום 30 בספטמבר, 2016, המכללה העמידה ערבויות לטובת ספקים ולקוחות בסך כולל של כ- 210 אלפי ש"ח (ליום 30 בספטמבר, 2015 - בסך של כ-202 אלפי ש"ח).

באור 13: - הקצבות משרד החינוך ות"ת

ההרכב:

א. משרד החינוך

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
67,540	36,224
6,502	2,602
13,485	16,351
<u>87,527</u>	<u>55,177</u>

הקצבות
הקצבות בגין שיפוי שכר לימוד
הקצבות ששולמו ישירות באמצעות שכר הוראה

בדוחות על הפעילויות נכללו נתוני ההקצבות הכספיות שהתקבלו ממשרד החינוך. כמו כן, נכללו בדוחות אלו הקצאות של שעות הוראה של מורים/מרצים שמשכורתם משולמת ישירות על ידי משרד החינוך (ראה באור 16 להלן).

באור 13: - הקצבות משרד החינוך ות"ת (המשך)

בהתאם להנחיות משרד החינוך, החל משנת הלימודים תשס"ט, הופחת שכר הלימוד ללומדים במסלול B.ED בשיעור של 26%. משרד החינוך התחייב לשפות את הסמינר בגין אובדן הכנסות הנובעות מההפחתה האמורה עד מועד המעבר לת"ת.

ב. ות"ת

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016
<u>אלפי ש"ח</u>	
-	56,115
-	56,115

הקצבות

באור 14: - הכנסות מתרומות

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016
<u>אלפי ש"ח</u>	
563	68
872	1,322
1,435	1,390

הכנסות מתרומות למלגות תלמידים
הכנסות שחרור מהתניה לתרומות

באור 15: - הכנסות שונות

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016
<u>אלפי ש"ח</u>	
1,118	1,619
1,018	1,836
1,099	1,327
706	1,199
265	524
99	197
191	222
437	15
263	273
(*703)	783
(*5,899)	7,995

דמי שמירה
דמי שימוש במבנים
סדנאות ופרויקטים
מכירת תווי חניה
שרותי רווחה לסטודנטים
צילומים ושכפול
הכנסות היחידה למחקר
הכנסות בגין תביעות נזיקין
ספרייה- מאגרי מידע
אחרות

(* סווג מחדש)

באור 16: - עלות הפעילויות

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	
אלפי ש"ח		
80,258	104,166	משכורות והוצאות נלוות (1)
13,485	16,351	משכורות והוצאות נלוות ששולמו ישירות על ידי משרד החינוך
5,455	6,872	מסלולים, מעבדות, מרכזי לימוד ופרויקטים
5,391	5,725	פרסום
3,209	4,282	פחת
2,918	3,158	מלגות
2,894	3,969	שכר דירה
1,939	3,052	שיפוצים, אחזקה ואחזקת מחשבים
1,521	2,055	ספרות ותדפיסים
1,509	1,671	חשמל ומים
913	1,205	מסים עירוניים
554	607	דואר וטלפון
(*393)	491	אחזקת רכב
419	466	אחרות
<u>120,858</u>	<u>154,070</u>	
<u>20,688</u>	<u>29,634</u>	(1) כולל משכורות והוצאות נלוות הנהלה וכלליות שיוחסו לעלות הפעילויות (ראה באור 3'ט').

(* סווג מחדש)

באור 17: - הוצאות הנהלה וכלליות

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	
אלפי ש"ח		
5,946	8,418	משכורות והוצאות נלוות (2)
802	1,070	פחת
679	648	שירותים מקצועיים
228	301	מסים עירוניים
170	233	שירותי מחשב
(*61)	77	אחזקת רכב
62	67	דואר וטלפון
(*356)	590	אחרות
<u>8,304</u>	<u>11,404</u>	
<u>117</u>	<u>214</u>	(2) כולל שכר חברי הוועד המנהל וועדת הביקורת.

(* סווג מחדש)

באור 18: - הכנסות מימון, נטו

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	
<u>אלפי ש"ח</u>		
669	1,455	רווחים, נטו מניירות ערך סחירים (כולל ריבית)
4	69	
673	1,524	
(242)	(357)	בניכוי - הוצאות עמלה וריבית
<u>431</u>	<u>1,167</u>	

באור 19: - הוצאות אחרות

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	
<u>אלפי ש"ח</u>		
2	-	רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו

באור 20: - העברת סכומים לשימוש לרכוש קבוע

הנהלת המכללה נוהגת לייעד סכומים בשיעור של עד 6.5% מהכנסות המכללה משכר לימוד וכן הכנסות מימון בגובה עליית מדד המחירים לצרכן לשימוש עתידי לרכישת רכוש קבוע. הסכום שייועד לא יעלה על יתרת הנכסים נטו שלא יועדו על-ידי מוסדות המכללה לתום השנה.

ביאור 21: - אירועים לאחר תאריך המאזן

- ביום 9.2.2017 הגישה פניקלאס תביעה כנגד העמותה. התביעה הוגשה לכבוד הבורר עו"ד יוסף גרנות אשר נקבע על ידי הצדדים כבורר מוסכם בהסכם פניקלאס.
- בבסיס התביעה ניצבת טענת פניקלאס כאילו על העמותה לרכוש מעיריית תל אביב חטיבת קרקע בשטח של 1090 מ"ר הידועה כחלקה 232 בגוש 6648 (להלן: "חלקת הקרקע"). חלקת הקרקע הינה חלק מהמקרקעין שרכשה העמותה מרשות הפיתוח בשנת 1957 ושבדיעבד הסתבר כי היא רשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית תל אביב. על בסיס טענה זו מבקשת פניקלאס סעדים, כדלקמן:
 א. להורות לעמותה לרכוש מעיריית תל אביב את חלקת הקרקע, וזאת לא יאוחר מיום 1.6.2017.
 ב. להורות כי אם העמותה לא תרכוש את חלקת הקרקע עד ליום 1.6.2017, תשלם העמותה לפניקלאס פיצוי מוסכם בסך 2 מיליון ש"ח בגין כל חודש של עיכוב בהשלמת הרכישה.

ביאור 21:- אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

- ג. לחייב את העמותה בכל הוצאות הבוררות, לרבות שכר טרחת עו"ד ומע"מ בגינו כדין.
3. טרם הוגש כתב הגנה מטעם העמותה.
4. לדעת יועציה המשפטיים של העמותה, בשלב זה, לנוכח השלב המקדמי בו מצוי בירור ההליך, אין ביכולתנו להעריך את סיכוייה של התביעה להתקבל. עם זאת, אם וככל שייקבע בבוררות כי על העמותה לשאת בעלות רכישת חלקת ההשלמה במישור היחסים שבינה לבין פניקלאס, הרי שלמיטב הערכתנו - ובהתחשב גם בשלב המאוד מוקדם בו מצוי בירור המחלוקות הנוגעות למקרקעי הסמינר - הסיכוי כי עלות זו תוטל, בסופו של דבר, על אחרים ו/או תכוסה על ידי כספים נוספים אשר יועברו לעמותה (לאחר בירור המחלוקות הנוגעות למקרקעי הסמינר), גבוה מן הסיכוי כי עלות זו תוטל על העמותה, מבלי שיתקבלו אצלה כספים נוספים כאמור.

רשימת תורמים

להלן מובא בזאת מידע המתבקש לפי תקנות העמותות (קביעת סכום מירבי ונהלים לרישום תרומה בעילום שם בדוח הכספי), התשס"ג-2002, של שמות התורמים אשר תרמו בשנת הכספים 2016, סכומים מצטברים של 20,000 ש"ח ומעלה:

500,000
419,759
135,065
100,000
75,000
60,000
50,000

קרן טראמפ בע"מ (חל"צ)
קרן פוזן
DANIEL JUSIDMAN
בולד סלושנס בע"מ
קרן אהרון גוטוירט
קרן מוזס וולפוביץ'
בנק מסד

F:\W2000\w2000\916212\M\16\N9-KIBBUTZIM-COLLEGE.docx