

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

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר, 2015

תובן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות על הפעולות
5	דוחות על השינויים בנכסיים נטו
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-28	באורים לדוחות הכספיים
29	נספח לדוחות הכספיים - רשימת תורמים

דוח רואה החשבון המבקר

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

ביקרנו את המאוזנים המציגים של סמינר הקיבוצים המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ולאומניות (ע.ר.) (להלן – העמותה) לימים 30 בספטמבר 2015 ו-31 בדצמבר 2014 ואת הדוחות על הפעולות, הדוחות על השינויים בנכיסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לתקופה של תשעת החודשים שהסתיים ביום 30 בספטמבר, 2015 ולשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 2014. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הוועד המנהל של העמותה. אחריותנו היא לדוחות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מוגבלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי החשבון (דרך פעולה של רואה החשבון, התשל"ג-1973). על-פי תקנים אלה נדרש מיתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג במידה סבירה של בטיחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמיידע שבבודחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בינה של כללי החשבונאות שיוושם ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הנהלת העמותה וכן הערכת נאותות הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לדעות דעתנו.

כאמור בapter 3א', הדוחות הכספיים נערכו בסכומים נומינליים ולא בסכומים מדויקים כנדרש על-פי תקן חשבונאות מס' 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

לדעתנו, פרט לכך שהדוחות הכספיים נערכו בסכומים נומינליים ולא בסכומים מדויקים כאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי של העמותה לימים 30 בספטמבר 2015 ו-31 בדצמבר 2014 ואת תוכנות הפעולות, השינויים בנכיסים נטו ותזרימי המזומנים שלא לתקופה של תשעת החודשים שהסתיים ב-30 בספטמבר 2015 ולשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 2014, בהתאם, בהתאם לכללי חשבונאות מוגבלים בישראל (Israeli GAAP).

קסופט פורר גבאי את קס'יר
רואי החשבון

תל-אביב,
7 באוגוסט, 2016

لיום 31 בדצמבר 2014	لיום 30 בספטמבר 2015	אלפי ש"ח
---------------------------	----------------------------	----------

48,616	34,452	4
90,911	89,259	5
2,330	13,594	6
141,857	137,305	

רכוש שוטף

مزומנים ושווי מזומנים
השעות למן קצר
חייבים ויתרות חובה

השקעות ויתרות לזמן ארון

-	3,415	7ה'
2,014	1,558	7
2,014	4,973	
39,082	37,325	8
2,740	6,159	72'
185,693	185,762	

פקדון מיעוד
עדיף יעדיה על התchiafibiot בשל סיום יחסיו עובד-מעביד, נטו

רכוש קבועתשלומים על חשבון בנייה

5,772	6,325	9
30,236	20,186	10
36,008	26,511	

התchiafibiot שוטפות

התchiafibiot לספקים ולנותמי שירותים
זכאים ויתרות זכות

6,244	6,826	11
		12

התchiafibiot בגין פיצוי אי-ניתולימי מהלה

התchiafibiot תלויות והתקשרות
נכסים נטו

20,953	25,479	
-	3,415	
(*80,666	80,047	
(*41,822	43,484	
143,441	152,425	
185,693	185,762	

נכסים נטו שלא קיימת לגביות הגבלה:

שלא יועדו על ידי מוסדות המכללה
שיועדו על ידי מוסדות המכללה לכיסוי התchiafibiot בגין פרישה
שיועדו על ידי מוסדות המכללה לשימוש לרשות קבוע
נכסים נטו ששימשו לרשות קבוע לתשלומים ע"ח בנייה

סה"כ נכסים נטו

(*) סוג חדש
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מו"ט זכר
טמנכל' כספים
חבר הוועד המנהל
אלן טיכר

פרופ' ציפי ליבמן
נשיאת המכללה
ו"ר הוועד המנהל

תאריך אישור הדוחות הכספיים
7 באוגוסט, 2016

لتשעת החודשים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014			2015			<u>באור</u>	<u>מחזור הפעילות</u>
			אלפי ש"ח				
98,554		87,527		13			הקצבות משרד החינוך
(*63,843		43,071					הכנסות משכר לימוד
1,362		1,435		14			הכנסות מתרומות
(*7,369		5,564		15			הכנסות שונות
171,128		137,597					עלות הפעילות
145,422		120,465		16			
25,706		17,132					הכנסות נטו מפעילויות
11,977		8,697		17			הוצאות הנהלה וכליות
13,729		8,435					הכנסות נטו מפעולות וגילות
3,355		431		18			הכנסות מימון, נטו
17,084		8,866					הכנסות נטו לאחר מימון
(2)		2		19			הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
17,082		8,868					הכנסות נטו
							* סוג חדש

הבאים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

דוחות על השינויים בנכסיים נטו

נכסיים נטו שקיימת לגביהם הגבלה		נכסיים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה				
סה"כ	זמני באופן	מספר המכללה	キー לשימוש הרשות ולתשלומים התקייבות לבגין פגישה קבוע ע"ח בניה	מוסדות המכללה לרכוש קבוע לשימוש מוסדות המכללה	מוסדות המכללה לרכוש לבגין פגישה קבוע אלפי ש"ח	מספר המכללה לרכוש לבגין פגישה קבוע אלפי ש"ח
126,359	-	40,958	79,278	-	6,123	באור

יתרה ליום 1 בינוואר, 2014

תוספות במשך השנה:

| הכנסות
תרומות |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 17,082 | - | - | - | - | 17,082 | |
| 783 | 783 | - | - | - | - | * |

17,865 783 - - - 17,082

גריעות במשך השנה:

(783)	(783)	-	-	-	-	-
-	-	3,455	-	-	(3,455)	
-	-	(30)	-	-	30	
-	-	(5,301)	-	-	5,301	
-	-	-	4,128	-	(4,128)	20
-	-	2,740	(2,740)	-	-	
(783)	(783)	864	1,388	-	(2,252)	

143,441 - 41,822 80,666 - 20,953

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014

תוספות במשך השנה:

הכנסות תרומות	הכנסות תרומות	הכנסות תרומות	הכנסות תרומות	הכנסות תרומות	הכנסות תרומות
8,868	-	-	-	-	8,868
872	872	-	-	-	-

9,740 872 - - - 8,868

גריעות במשך השנה:

(872)	(872)	-	-	-	-
116	-	2,254	-	-	(2,138)
-	-	3,419	(3,419)	-	-
-	-	(4,011)	-	-	4,011
-	-	-	-	3,415	(3,415)
-	-	-	2,800	-	(2,800)
(756)	(872)	1,662	(619)	3,415	(4,342)

152,425 - 43,484 80,047 3,415 25,479

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015

הבארים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

لתשעת החודשים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתשעת החודשים לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	

17,082	8,868
5,425	(14,151)
22,507	(5,283)

הכנסות נטו התרומות הדורשות להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)

مزומנים נטו שנבעו (שישימושו) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

-	(3,415)
(4,021)	(221)
(3,483)	(2,067)
15	-
(1,682)	(4,050)
(9,171)	(9,753)

הפקדת פיקדון בנק לכיסוי התchia'ビות בגין פרישה רכישת ניירות ערך סחרים לזמן קצר, נטו סכומים ששימשו להשקעה ברכוש קבוע תמורה ממクリת רכוש קבוע תשלוםים על חשבון בנייה

مزומנים נטו ששישימושו לפניות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

783	872
783	872
14,119	(14,164)
34,497	48,616
48,616	34,452

תרומות שהתקבלו השנה

مزומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה	לתשעה
שנתה ימי	החודשים
31 ביום	שהסתיימנו
בדצמבר	בימים
<u>2014</u>	<u>2015</u>
	אלפי ש"ח

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שותפת

הכנסות והוצאות שאינן כורכות בתזרימי מזומנים:

5,301	4,011	פחחת והפחחות
(783)	(872)	הכנסות מתומות - שחרור מהתניה
(872)	1,872	הפסד (רווח) מנירות ערך סחירם, נטו
15	1	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע

שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות:

724	(11,264)	ירידה (עליה) בחיבבים ויתרות חובה
105	456	ירידה בעודף יעודה על התחייבויות בשל סיום יחס עובד-
(1,042)	1,113	מעביד, נטו
1,202	(10,049)	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
<u>775</u>	<u>581</u>	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>5,425</u>	<u>(14,151)</u>	עליה בהתחייבויות בגין פיצויי אי ניצול ימי מחלת

(ב) פעולות מהותיות שלא בזימון

671	742	רכישת נכסים קבועים באשראי ספקים
<u>1,058</u>	<u>427</u>	תשלומים על חשבון הבניה באשראי ספקים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

- א. סמינר הקיבוצים המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ולאומניות (ע.ר.) שהינה עמותה רשומה לפי חוק העמותות, התש"מ-1980 כמשמעותה של אגודה עותומנית בשם סמינר הקיבוצים (להלן - העמותה או המכללה). חברי העמותה הם התנועות הקיבוציות, תאגידיים שבשליטהם וכן אנשיים פרטיים (ע.ר.).
- העמותה מפעילה מכללה להכשרת עובדי חינוך וכן בתחום האומניות. המכללה אושרה על ידי המועצה להשכלה גבוהה כמוסד להשכלה גבוהה. מסלול הלימודים הוא בן ארבע שנים ללימוד ומקנה תואר של "בוגר בהוראה" (B.ED). בוגר קיבלה המכללה אישור מטעם המועצה להשכלה גבוהה להפעלת תכניות לימודים אקדמיות לתואר "מוסמך בהוראה" (M.ED).
- בעקבות מעבר לתקצוב ע"י הוות"ת כאמור בביורו ג'. שינתה העמותה את תקופת הדיווח הכספי כך ששנת הדיווח תסתתיים בסוף חודש ספטמבר בכל שנה ושנה. לפיכך, השנה הנוכחית המהווה שנת מעבר הינה מיום 1.1.2015 ועד ליום 30.9.2015.
- ג. 1. אסיפה העמותה קיבלה ביום 17.6.15 החלטה על שינוי תקנון וזאת במסגרת המעבר מתקצוב ע"י משרד החינוך לתקצוב ע"י הוועדה לתקנון ולתקצוב שליד המועצה להשכלה גבוהה (להלן: "הוות"ת").
2. השינוי המרכזי בתקנון הוא בכך שחברותם של התאגידיים בעמותה תפקע עם אישור התקנון החדש ובמוקם יהיו חבריםبشر 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 הגיעו 5 תאגידיים החברים בעמותה (להלן: "תאגידי הקיבוץ הארץ") המרצפת פתיחה לבית המשפט המחויז בתל-אביב יחד איתה הגיעו בקשה לצזו מניעה זמני שטטרטו למנוע את אישור התקנון החדש ע"י רשות העמותות ולמנוע מהעמותהקדמת מהלכים כלשהם בהסתמך על החלטות האסיפה הכללית מיום 17.6.15.
4. ביום 1.7.15 ניתן צו מניעה אראי וביום 14.7.15 התקיים דיון בבקשתו למתן צו מניעה זמני.
5. בתום הדיון ולאחר שכבוד בית המשפט הביע את דעתו, סוכם על ביטול צו המנעה האראי והצוו בוטל. רשות העמותות נדרש לבדוק את שינוי התקנון, לרבות טענות פרוצדורליות של תאגידי הקיבוץ הארץ ולהציג את עמדתו לבב' בית המשפט.
6. בנסיבות אלה ולאחר שבוטל צו המנעה האראי המ עבר לוות"ת לא נעצר.
7. ביום 13.10.15 שלח רשות העמותות מכתב ובו דרישת בצע מספר תיקונים בתקנון שאושר. ביום 2.12.15 התקנסה האסיפה הכללית של העמותה ואישרה בפעם נוספת את התקנון, כולל התיקונים שנדרשו ע"י רשות העמותות.
8. תאגידי הקיבוץ הארץ טענו באסיפה שהתקיימה ביום 2.12.15 לא נוכח הרוב הדרוש לשינוי התקנון וזאת עקב העדרו של חבר שהיה מאושפז בבית החולים. הצדדים טענו את טענותיהם בפני רשות העמותות, אשר באופן עקרוני קיבל את עמדת העמותה לפיה נוכח הרוב הדרוש לשינוי התקנון, אך השאיר את ההחלטה לשיקול דעתו של בית המשפט. יחד עם זאת, לדעת רשות העמותות יכול להיות צורך בתיקון נוסף של התקנון העותה.

באור 1: - בלי (המשך)

בתיק זה התקיימו מספר דיונים. בהחלטה של בית המשפט מיום 25.2.2016 נקבע שהצדדים ינהלו מ"מ וודיעו על תוצאותיו עד ליום 1.5.2016. הצדדים לא הגיעו לפשרה ולאחר ה-1.5.2016 שלחו הודעה לבית המשפט. העמותה ביקשה מבית המשפט להזכיר בחלוקת על סמך החומר שבפניו. המבקשים טענו שניתן לקיים אסיפה כללית נוספת לצורך הצבעה על שינוי התקנון. ביום 8.6.16 התקיימים 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 מוטרים על יתר טענותיהם המפורטים בהמרצת הפתיחה. ביום 13.7.16 התקיימה האסיפה הכללית של העמותה, שבה אושר בפעם נוספת שינוי התקנון. ביום 26.7.16 הגיעו המבקשים הודעה לבית המשפט לפיה לאחר והצביעו על שינוי התקנון אושרה ברוב הדorous בתקנון הם מבקשים מבית המשפט למחוק את המרצת הפתיחה.

ד. הגדרות**בדוחות כספיים אלה -**

העמותה - סמינר הקיבוצים המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ולאומניות (ע.ר.)

צדדים קשורים - כהגדרתם בגליוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

באור 2: - ביצוע הסדר הקיבוציםא. כלל

בהתאם למטרות העמותה קיבל ועד העמותה, בשנת 1997, החלטה ליעד את מקרקעי העמותה למטרת סיוו' לישובים במצוקה, לרבות קיבוצים ו/או גופים קיבוציים במצוקה, לשם ביצוע הסדר הקיבוצים וההסכם מכוון או בקשר אליו, תוך הבטחת המשך קיומה ופעילותה של המכללה בתחום הקሩ בעומק יום.

ב. הסכמים עם בנקים ועם Km"ע

לשםימוש החלטת ועד העמותה בשנת 1997 חתמה העמותה, ביום 31 בדצמבר, 1998, על הסכמים עם בנקים מסוימים ועם Km"ע - התנוועה הקיבוצית המאוחצת (להלן - Km"ע), לפיהם קיבל העמותה על עצמה הת_hiיבות לשלים לבנקים (לכיסוי חלק מה חוב קרע השומר הצעיר בע"מ כלפיהם) ולקמ"ע סכום בסיסי כולל עד כ-111 מיליון ש"ח, צמודים למדד המחדירים לצרכן (מדד בסיס - מדד בגין חדש נובמבר 1998) בתוספת ריבית צמודה בשיעור של 4.5% לשנה. התשלומים יבוצעו אך ורק מתוך התמורות הכספיות נטו (לאחר שיינוכו מהן כל הוצאות העסקה, מסים ותשולם חובה שיחולו על העמותה וסכום המיעוד לכיסוי עלות הבינוי מחדש של מבני המכללה בשיטה שיווטר) שתתתקבלנה בפועל מעסקת מכירת חלק מהקרקעין של העמותה. הסכום המיעוד לכיסוי עלות הבינוי מחדש נקבע לסך של כ-69 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחדירים לצרכן ובתוספת ריבית צמודה בשיעור של עד 3% לשנה, ובתוספת מע"מ. היה והתמורות נטו יעלו על הסכום הבסיסי האמור איזה תעבור העמותה 60% מהיעוד לKm"ע ולבנקים.

העמותה תשקף בדוחות הכספיים את ההתחייבויות הנ"ל במועדימוש הקሩ בסכום שיתיר תמורה כספיות נטו כהגדרתן לעיל.

ג. הסכם עם חברת פניקלאס בע"מ

בחודש אוגוסט 2000 חתמה העמותה על חוזה (להלן - החוזה) עם חברת פניקלאס בע"מ (להלן - היוזם) בקשר למימוש המקרקעין דלעיל. בחודש ינואר 2004 חתמה העמותה על תוספת לחוזה עם היוזם. בתוספת לחוזה בוטלה האופציה שניתנה ליוזם לפרוש מהעסקה ולקבל מחצית מהקדמה הראשונה כמתואר בסעיף ד' להלן.

עסקה שנחתמה מספר מאפיינים עיקריים:

1. תנאי מתלה לגבי תוכף הרכישה הינו הצלחת היוזם בהשגת אישור לתוכנית בניין עיר חדשה למתחים בהיקפים מינימאליים מסוימים מפורט בחוזה.قيمت גם הגבלת זמן של עד 6 בינואר, 2006, להשגת אישור תוכנית הבינוי האמור. עקב אי השגת אישור האמור משלים היוזם לעמותה כל חדש סך של 10,000 ש"ח צמודים למדד, החל מחודש אוגוסט 2005 ועד למועד השגת אישור בפועל.

2. העסקה הינה עסקת בגין-פינוי ותאפשר בניית של משכן חדש למכללה אותה יש להתחילה מיד עם אישור תוכנית בניין עיר החדש וקבלת היתר בניה. נקבע כי תקופת התכנון תסתתיים ביום 9 באוגוסט, 2008.

באור 2 : - ביצוע הסדר הקיבוצים (המשך)

בהתאם לאמור בסעיף 6.9 לחוצה, נתונה ליוזם הזכות להאריך את תקופת התכנון של הפרויקט בשתי תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת, בתנאי שיוודיע על כך 30 יום לפני תום תקופת התכנון וישלם לעמוותה סכום של 2,075 אלפי ש"ח כשהוא צמוד לפחות מאי 2000, וזאת בגין כל שנה בה הוארכה תקופת התכנון. בתאריך 8 ביולי, 2008 הודיעו היוזם לעמוותה על רצונו להאריך את תקופת התכנון ב-12 חודשים בהתאם לסעיף 6.9 להסכם והעביר סך של 2,404 אלפי ש"ח לחשבון נאמנות המנוח על ידי משרד עורכי הדין ליפה מאיר ושות'. בתאריך 6 ביולי, 2009 העביר סך של 2,471 אלפי ש"ח נוספים לחשבון נאמנות הנ"ל. הودעתה היוזם ניתנה תוך שהוא שומר על זכותו לטעון כי הוא זכאי להארכה נוספת בת 18 חודשים מעבר למועד בסייף 6.9 וזאת בגין עיכוב בהתקדמות התב"ע שנבע מבדיקה שביצעה העמוותה בשאלת שנייה מיקום הסמינר. עמדת העמוותה הינה כי אין מקום להארכת תקופת התכנון מעבר למועד בסייף 6.9 להסכם וכי ניתן היה לקדם את התב"ע במקביל לביצוע הבדיקות בשאלת שינוי מיקום הסמינר. הנושא הועבר לבירור משפטי בין הצדדים. הבורר הכריע בתובענה ופסק כי ליום יונתן פרק זמן נוסף של 18 חודשים לתקופת התכנון.

בחודש אוקטובר 2010, לאחר הכרעת הבורר, הועברו הכספיים מחשבון הנאמנות לחשבון המכללה.

תקופת התכנון, שהייתה אמורה להסתיים ביום 8 בפברואר 2012 (לאחר שהווארכה כאמור לעיל), הוארכה בהסתמת הצדדים עד ליום 22 ביולי 2012.

ביום 14 בנובמבר 2012 פורסמה למתן תוקף תוכנית חדשה למתחם סמינר הקיבוצים, המאפשרת הקמת קמפוס חדש למכללה ופרויקט בנייה למגורים בשטחי המקרקעין של העמוותה.

על פי ההסכם שנחתם עם חברת פניקלאס בע"מ בשנת 2000, עם אישור התב"ע החדשה נכנס ההסכם לתוקף.

על אף האמור, לאחר ומתנהל בין העמוותה לבין חברת פניקלאס בע"מ מר"ם לאגיש מתווה חדש ביחס לעסקה, כפי שיפורט להלן, איזה כל עוד מתקיים מ"מ כאמור הצדדים אינם פועלים ליישום ההסכם משנת 2000.

העמוותה תשקף את המכירה בדוחות הכספיים כאשר ייחתום המתווה החדש לעסקה או לחילופין כאשר הצדדים יחולו בישום ההסכם משנת 2000.

ד. התמורה בגין מימוש המקרקעין

1. התמורה בגין העסקה התקבלה במספר שלבים:

- מקדמה ראשונה בסך 8.3 מיליון ש"ח התקבלה עם חתימת החוצה והוא מיועדת בעיקר לתשלום הוצאות ביצוע העסקה.

- מקדמה שנייה בסך כ-56 מיליון ש"ח בהצמדה לפחות מאי 2000 תשלום לשיעורין במהלך שנתיים מאישור תוכנית בניין עיר ותשמש לבינוי של המשכן החדש למכללה.

- יתרת התמורה תתקבל לפי קצב מכירת הדירות על ידי היוזם ובשיעוריהם שנקבעו בחוצה.

באור 2 : - **ביצוע הסדר הקיבוצים** (המשך)

בשנים האחרונות מ"מ בין העמותה לבין היוזם לחתימת הסכם לביצוע העסקה במתווה חדש. על פי המתווה החדש, היתריה אמורה להיות משלמת לעמותה תמורה קבועה ומוגדרת מראש עבור רכישת חלק ממקרקעי הסמינר. כמו כן, היוזם יהיה אמור לקחת על עצמו תשומות שונים לצדים שלישים (עיריית תל-אביב, רשות המים וכיוצא"ב), הנדרשים בגין העסקה ו/או לצורך הוצאה לפועל של פרויקט הבניה והקמת מבנה המכללה החדש.

אלא שחתימת הצדדים על מתווה חדש, שימושתו שינוי ההסכם שנחתם ביניהם בשנת 2000, מנעה עקב התנגדות של הזכאים/הנושאים – הבנקים וקmu. לפיק', הוראות ההסכם שנחתם בשנת 2000 עומדות בתוקפן ומהיבוט את הצדדים- היוזם והעמותה.

היום פנה לעמותה בדרישה ליישם את הוראות ההסכם שנחתם בשנת 2000 ולהתחיל בביוץ הפרויקט. העמותה הודיעה ליום שהיא מעוניינת גם כן ליישם את הוראות ההסכם, אולם לעומת העמותה החזורה למתווה ההסכם משנת 2000 מצריכה ביצוע התאמות שונות, בנושאים מסוימים ואחרים, עקב השנים שהלפו מאז נחתם ההסכם ובעקבות הסכומות שונות אליהו הגיעו הצדדים במהלך השנים.

בנוסף, העמותה הודיעה ליום כי נדרש לה מימון בגין הצורך הקמת המכללה החדשה, עד אשר תשולם לעמותה מלאה התמורה הקבועה בהסכם עם היוזם. העמותה פנתה בעניין לבנק הפועלים בע"מ לצורך קבלת המימון הנדרש, והנושא נמצא בבדיקה ומומ' מול הבנק.

לאור האמור העמותה פועלת כעת במ سبيل להסדרת קבלת מימון מבנק הפועלים כאמור, ולኒהול מומ' עם היוזם ביחס לשינויים הנדרשים ביחס להסכם משנת 2000. היוזם הודיע, כי ככל שלא יוסדר כל האמור לעיל בתחום פרק זמן קבוע, בכוונתו לפנות לבורר, כהגדתו בהסכם, לשם קבלת הכרעה בחלוקת הקיימות בין הצדדים והוצאה הפרויקט לפועל.

כיום היוזם מנהל מומ' מול העמותה ביחס לשינויים הנדרשים בהסכם משנת 2000, אולם זאת תוך שמירת זכויות לנבורר בכל מחולקת שתתגלה, לדובות לצורך אכיפת ביצוע ההסכם כאמור.

ביצוע הסדר הקיבוצים (המשך)

2. המקומות מיעודות בעיקר לתשלום הוצאות בגין הטיפול בעסקה (סכומים אלו אמורים להתקזז בעתיד מהתחייבות שקיבלה העמותה על עצמה כלפי הבנקים וככלפי קמ"ע). כמו כן מיעודת המקדמה לתשלום הוצאות תכנון הבינוי מחדש של המכללה. בשנת החשבון נדרשה העמותה להעמיד מימון נוסף לטיפול בעסקה ועל כן עודף התשלומיים מוצגת בדוחות הכספיים בנתוט כלהלן:

		لتשעת שנתיים
	שנת החודש	ששתים שבועיים
	31 ביום	30 בנובמבר
		בשפטember
2014	2015	
		אלפי ש"ח

18,690 (13,841)	22,109 (13,841)	תשלומיים והתchiaיות לתשלום הוצאות הקשורות לעסקת המכירה, נטו סכום המקדמה והתשלומיים שהתקבלו בבנייה - פקדון בתאגיד בנקאי השקעה בנייר ערך סחир בתוספת - הכנסות מימון, נטו
(2,109)	(2,109)	
2,740	6,159	עדף תשלומיים על מקומות נטו, על חשבון בנייה

ה. באשר להשלכות המס והסכם הפשרה עם שלטונות המס, ראה באור 12ב', להלן, ובאשר לטענות קרו השומר הצער באשר לזכויות במרקען ראה ביאור 12ד'.

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 ערוכים בסכומים נומינליים על-פי המוסכמה של העלות ההיסטורית ולא בסכומים מדויקים כנדרש על-פי תקן חשבונאות מס' 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. סכום מדווק הינו סכום נומינלי שהותאם לשינויים במדד המהירים לצרכן עד לממד בגין חודש דצמבר 2003, בתוספת סכומים נומינליים שנוסףו לאחר מועד המעבר (31 בדצמבר, 2003) ובינויים סכומים שנגרעו לאחר מועד זה.

ב. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחسبים על ידי העמותה השקעה שנזילותן גבוהה, הכוללת פקדונות בתאגיד בנקאי לזמן קצר שתקופתם המקורי אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד ואינם מיעדים לכיסוי התchiaיות שונות.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)ג. השקעות לזמן קצר

בהתאם לגילוי דעת 44 של לשכת רואי חשבון בישראל, השקעות בניירות ערך סחירות המוחזקים לזמן קצר וניתנים למימוש בטוווח המיידי ("השקעה שוטפת") מוצגות לפי שווי השוק ליום המאזור.

ד. רכוש קבוע

פריטי הרכוש קבוע מוצאים לפי העלות בኒובי פחות שנצבר ואיינם כוללים הוצאות תחזקה שוטפת. ציוד שנרכש עד וככלל שנת 1996 וההשקעות במבנים עד וככלל שנת 1993, נכללו בעבר סמלי.

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

%	
4	בנייה
15	כלי רכב
7-10	שייפורים במושכר
25 - 33	מחשבים וציוד אלקטרוני
7 - 15	ציוד אחר וריהוט

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

שייפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו היישר על פני תקופת השכירות (לרבבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שכונתה למשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

ערך השيء ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולहבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף ה' להלן.

ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

המכללה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנו סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בסביבות המציבעים על כך שהיתריה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתריה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לשווי בר-ההשבה שלהם. השווי בר-ההשבה הוא הגובה בין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהווים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכון לפני מס המשקף את הסיכוןים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאים נקבע סכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקים לדווח על הפעיליות לסייע הוצאות אחרות, נטו.

ג. התחייבויות בגין פדיוןימי מחלוקת

יתרת ההתחייבות בגין פדיוןימי מחלוקת לעובדים שמלאו להם 55 שנה, כשהיא מוחשבת לפי הערות למעביד ובהתאם למפתח של 6 או 8 שנים לכל 25 מי צבירה, בהתאם להסכם

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

העבודה הנהוגים במכללה ובכפוף לניצול ימי מחלה במהלך תקופת העבודה, מוצגת במאזן במסגרת התחביבות לזמן ארוך.

ג. דוח על הפעולות

הדווח על הפעולות כולל את כל ההצעות ואת כל ההצעות בכל קבוצות הנכסים בתקופת הדיווח, לרבות סכומים ששוחררו מקבוצות של נכסים נטו שהוגבלו לפעילויות והועברו לקבוצת הנכסים נטו שלא קיימת לגבים הגבלה בעקבות קיומם, או ביטול של התנאים שהוטלו על השימוש בהם נטו. הדוח על הפעולות אינו כולל תרומות שנתקבלו ושהוגבלו כל עוד לא שוחררו.

פעילויות המנהלות בתקציבים סגורים מוצגות במלואן ללא קיזוז בין הכנסות להצעות במסגרת הדוח על הפעולות.

ד. דוח על השינויים בנכסים נטו

הדווח על השינויים בנכסים נטו נערך באופן המשקף את כל השינויים בתקופת החשבון בכל קבוצות הנכסים נטו, לרבות עדף הכנסות על הוצאות (גרעון) בתקופת החשבון, כפי שהוא מוצג בדווח על הפעולות, תוך הפרדה לארבע קבוצות כדלהלן:

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

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

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

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

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

ב) נכסים נטו שקיימת לגבים הגבלה בעלת אופי זמני.

ג) נכסים נטו שקיימת לגבים הגבלה בעלת אופי קבוע.

ט. הכנסות והוצאות

הכנסות, לרבות הקצבות ותרומות, נכללות בדוחות הכספיים על בסיס הצבירות אם קיים בטחון סביר בקבלת הכספיים, על בסיס ניסיון העבר או בהתחשב במחייבות המשפטית של מקור ההכנסה. הוצאות נכללות בדוחות הכספיים על בסיס צבירות. Shirوتים המתקבלים ללא תשלום לא נכללים בדוחות המשולבים על הפעולות והשינויים בנכסים נטו. מתנות המתקבלות בנכסים שאינם כספיים נכללות לפי שוויין הנאות הנאמד בעת קבלתן.

הוצאות שכר מנהלי, Shirوتி מחשב, הוצאות MISIM, הוצאות פחות והוצאות דואר וטלפון נזקפו באופן יחסית לעלות הפעולות - הוצאות הוראה ולהוצאות הנהלה וככלויות בהתאם להערכת הנהלה.

באור 3 : - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)ג. מסימן

העמותה הוכרה כ"מוסד ציבורי" כמשמעותו בפקודת מס הכנסת לפי סעיפים 9(2) ו-46.

העמותה הינה מוסד ללא כוונת רווח (מלכ"ר) על פי חוק מס ערך נוסף.

1. מס שכר המוטל לפי חוק מס ערך נוסף, בכלל במסגרת הוצאות השכר. מס ערך נוסף ששולם בגין תשומות שאינו ניתן להחזיר בכלל בסעיפי הוצאות, או הנכסים, בגין הוטל המס.
2. מסים בגין הוצאות מסוימות (הוצאות עודפות) בכללים בסעיפי הוצאות, או הנכסים, בגין הוטל המס.

שנת המס 2015 תחל ביום 01.01.2015, תסתיים ביום 30.9.2015 ותכלול אפוא, 9 חודשים. החל משנה המס 2016 תחל שנת המס ביום הראשון לחודש אוקטובר ותסתיים ביום ה-30 בספטמבר 2016.

יא. יתרונות צמודות

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחרירים לצרכן נכללו לפי המدد המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים.

להלן נתוניים לגבי מדד המחרירים לצרכן:

<u>מדד חודש</u> <u>דצמבר/</u> <u>ספטמבר</u> <u>בנקודות (*)</u>	<u>ליום</u>
123.58	30 בספטמבר, 2015
124.32	31 בדצמבר, 2014
124.57	31 בדצמבר, 2013
	<u>שיעור השינוי בתקופה שהסתiyaמה</u>
	<u>ביום</u>
(0.6)	30 בספטמבר, 2015
(0.2)	31 בדצמבר, 2014

*) המדריך לפי בסיס ממוצע 2002 = 100.

יב. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרש הנהלה להסתיעם באומדנים, הנחות והערכות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים והנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

באזור 4: - מזומנים ושווי מזומנים30 בספטמבר 31 בדצמבר2014 2015אלפי ש"ח

548	17
<u>48,068</u>	<u>34,435</u>
<u>48,616</u>	<u>34,452</u>

מזומנים
פקדונות בזמן קצר

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

הפיקדונות נושאים ריבית משתנה בשיעור שנתי ממוצע של פריים בנייכוי 1.57% (ליום 31 בדצמבר, 2014 שיעור הפריים בנייכוי 1.6%).

באזור 5: - השקעות בזמן קצר30 בספטמבר 31 בדצמבר2014 2015אלפי ש"ח

64,383	63,696
15,878	15,588
7,956	7,522
2,526	2,453
168	-
<u>90,911</u>	<u>89,259</u>

אגרות חוב ממשלתיות
אגרות חוב קונצראניות
מניות
קרןנות להשקעות משותפות בנאמנות ותעודות סל
פיקדונות מעל 3 חודשיםבאזור 6: - חייבים ויתרונות חובה30 בספטמבר 31 בדצמבר2014 2015אלפי ש"ח

-	713
546	510
136	95
67	-
415	11,742
1,166	534
<u>2,330</u>	<u>13,594</u>

משרד החינוך
הוצאות מראש
הלוואות לעובדים (*)
אגודת הסטודנטים
הכנסות לקבל
אחרים

(*) ההלוואות לעובדים צמודות למדד המחרירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.07% על יתרות שגבוהות מ- 7,800 ש"ח נכון ל-01.01.2015.

באור 7 : - עודף יودה על התchia'bioot בשל סיום יחסיו עובד-מעביד, נטו**א. הרכיב:****30 בספטמבר 31 בדצמבר****2014 2015****אלפי ש"ח**

5,883 5,697

3,869 4,139

2,014 1,558

יעודה לפיצויים (ראה סעיף ד' להלן)
בנייה - התchia'bioot בשל סיום יחסיו עובד-מעביד (ראה סעיף ג' להלן)

ב. העמותה מפקידה באופן שוטף סכומים בקרנות פנסיה ובחברות ביטוח המועדים להקנית זכויות פנסיה לחלק מעובדייה. הסכומים שהופקו 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 המחויבים על בסיס משכורתם الأخيرة ותקופת עבודתם. במקרים שהסכום שנצברו בקרנות הפנסיה ובחברות הביטוח לא יהיה בהם כדי לכטוט את הפיצויים המחויבים כאמור, תשלים העמותה את החסר. העותודה לעיל כוללת התchia'bioot זו וכן את ההתחchia'bioot לתשלום פיצויי פרישה לעובדים שבಗינם אין העמותה מפקידה סכומים בקרנות הפנסיה ובחברות הביטוח.

ד. יעודה הכלולה לעיל מופקדת בקופהות מרכזיות לפיצויי פיטורים וכוללת רווחים שנצברו עד לתאריך המazon. הכספיים שהופקו ניתנים למשיכה אך ורק לאחר שימושם ההתחchia'bioot על פי **חוק פיצויי פיטורים או הסכמי עבודה**.

ה. בהתאם להחלטת הוועד המנהל בשנת החשבון, הסכומים שנצברו בסך של כ- 3,415 אלף בפיקדון פר"י בחשבון מס' 5777778 בנק הפעלים, ישמשו לכיסוי התchia'bioot לפיצויים בשל סיום יחסיו עובד-מעביד והתחchia'bioot בגין פיצויי אי ניצולימי מחלת.

באור 8 : - רכוש קבוע:

א. ההרכב והתנוועה:

סה"כ	SHIPORIM במושכר	ציוד אלקטרוני	מחשבים אלפי ש"ח	ציוד אחר וריהוט	כלי רכב	בנייה		<u>עלות</u>
81,643	5,846	8,690	13,971	12,246	232	40,658		יתרה ליום 1 בינוואר, 2015 תוספות במשך השנה גריעות במשך השנה
2,254	-	574	942	86	86	566		
-	-	-	-	-	-	-		
83,897	5,846	9,264	14,913	12,332	318	41,224		יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015
								<u>פחית שנცבר</u>
42,561	1,698	5,768	11,160	7,380	143	16,412		יתרה ליום 1 בינוואר, 2015 תוספות במשך השנה גריעות במשך השנה
4,011	306	700	1,286	473	22	1,224		
-	-	-	-	-	-	-		
46,572	2,004	6,468	12,446	7,853	165	17,636		יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015
								<u>יתרה נטו ליום 30 בספטמבר, 2015</u>
37,325	3,842	2,796	2,467	4,479	153	23,588		
סה"כ	SHIPORIM במושכר	ציוד אלקטרוני	מחשבים אלפי ש"ח	ציוד אחר וריהוט	כלי רכב	בנייה		<u>עלות</u>
78,261	5,846	7,938	12,235	11,928	230	40,084		יתרה ליום 1 בינוואר, 2014 תוספות במשך השנה גריעות במשך השנה
3,455	-	752	1,736	318	75	574		
(73)	-	-	-	-	(73)	-		
81,643	5,846	8,690	13,971	12,246	232	40,658		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014
								<u>פחית שנცבר</u>
37,303	1,289	4,946	9,391	6,700	169	14,808		יתרה ליום 1 בינוואר, 2014 תוספות במשך השנה גריעות במשך השנה
5,301	409	822	1,769	680	17	1,604		
(43)	-	-	-	-	(43)	-		
42,561	1,698	5,768	11,160	7,380	143	16,412		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014
								<u>יתרה נטו ליום 31 בדצמבר, 2014</u>
39,082	4,148	2,922	2,811	4,866	89	24,246		

ב. קריית המכללה נמצאת על קרקע בשטח של כ- 52 דונם בגוש 6648 בתל-אביב המורכב מחמש חלקות (עלות זכויות העמותה בקרקע נזקפה בעבר להוציאות). ביום 15 באוקטובר, 2013 בוצעה פרצלציה במרקען והעמותה קיבלה לידיה את כל המסתמכים הנדרשים מעת הנהל מקרקעי ישראל לצורך העברת זכויות הבעלות במרקען על שם העמותה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המקרקעין נרשם בעלות 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.

רכוש קבוע (המשך)

באור 8: -

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

התחייבות לספקים ולנותני שירותים

באור 9: -

30 בספטמבר 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	
3,266	3,724
2,506	2,601
<u>5,772</u>	<u>6,325</u>

חוובות פתוחים
המחאות לפרעון

זכאים ויתרות זכות

30 בספטמבר 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי ש"ח	
16,092	7,793
9,123	7,764
2,223	2,130
521	317
214	-
<u>2,063</u>	<u>2,182</u>
<u>30,236</u>	<u>20,186</u>

שכר לימוד מראש
מורים ועובדים בגין משכורת והוצאות נלוות
 הפרשה לחופשה
 אוניברסיטת ס.ק. שירותים ומפעלים - צד קשור
 משרד החינוך והתרבות
 זכאים אחרים ויתרות זכות

התחייבות בגין פיצוי אי ניצולימי מחלת

באור 11: -

על פי הסכמי השכר זכאים עובדי המכללה במועד פרישתם לגמלאות ורק לאחר הגיעם לגיל פרישה, וכן בתנאים מסוימים במועד הפתירה, למען מדורג בגין חופשת מחלת שלא נוצלה במשך תקופה עבודהthem במכללה.

הענק ינתן רק במקרים בהם ניצל העובד במשך כל תקופה עבודתו במכללה לא יותר מ- 65% מסך כל חופשת המחלת המגיעה לו بعد כל תקופה עבודתו במכללה המזוכה אותו בחופשת מחלת.

התחייבות כוללת פיצוי בגין חופשת מחלת 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 ניצולימי מחלת או פרישה מוקדמת).

באור 12: התchiebiooth תליות והתקשרות

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

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

ביום 29 במרס, 2001 הגישה המכללה השגה על השומה בטענה שהעסקה פטורה ממיס חלוטין, בין השאר, בשל מכירת נכס על ידי מוסד ציבורי ששימש את המוסד למטרתו העיקרית.

ביום 23 באפריל, 2002 קיבלה המכללה תשובה מרשות מס שבח לפיה התקבלה ההשגה באופן חלקי ושומרת מס השבח תוקנה לסך של כ- 12 מיליון ש"ח לתשלום עד ליום 14 באפריל, 2002.

ביום 22 ביולי, 2002 הודיעו רשות מס שבח על דחית המועד לתשלום המס עד ליום 9 באוגוסט, 2003.

ביום 23 ביוני, 2002 הגישה המכללה כתוב ערד מס שבח לוועדת הערד שליד בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו על פי דוחה המכללה את תשובת רשות מס השבח להשגה שהגישה המכללה כאמור לעיל.

ביום 2 במאי, 2002 הוצאה לעומתה בנוסף לבונוס לשומרת מס מכירה בסך של כ- 1,477 אלף ש"ח בקשר לחזזה האמור עם חברת פניקלאס בע"מ, המבוססת על ההנחות הכלכליות והמשפטיות בהן עשה אגף MISIO מקרקעין שימוש במהלך עסקאות בסוגיית מס השבח. המכללה הגישה השגה על שומה זו והתקיים דין בהשוגה. לאחרונה קיבלה המכללה הודעה לפיה נתקבלה החלטה הדוחה את השוגה ולפיה היא נדרשת לשלם מס מכירה בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות בסך כ- 1.6 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת המכללה, בהודעה ובהחלטה האמורויות נפלו פגמים פרוצדורליים, בנוסף לטעויות משפטיות ולעובדות ענייניות. הנהלת המכללה הגישה ערד על ההחלטה האמורה לוועדת הערד שעלה יד בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו.

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

מוסכם בין הצדדים כי 92% משטח המקרקעין נשוא העסקה שיישו במישרין את המכללה לצורך מטרתה הציבורית, וכי 8% משטח המקרקעין לא ישמש את המכללה לצורך כן.

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

מוסכם בזאת כי אם התמורה שבתiselot המכללה בגין העסקה תעלה על הסכום המורכב מסכום הבסיס, כהגדרתו בהסכם שבין המכללה ובין Km"ע, כאמור באור 2ב', ובתוספת הסכום שישולם לנושי המכללה - Km"ע, בנק הפעלים ובנק לאומי - על פי ההסכם כאמור באור 2ב' (להלן - ההפרש) אז 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.

התחייבות תלויות והתקשרות (המשך)

באור 12: -

ביום 5 ביוני, 2006 העניק בית המשפט המחויזי תוקף של פסק דין להסכם הפשרה. הסכם זה ייכנס לתוקף כאשר יקוימו התנאים המתלימים לעסקה.

כאמור בבאור 2ב', לגבי ההסכם של העמותה עם בנקים ועם Km"ע, מסים ותשומי חובה שיחולו על העמותה בגין עסקת המקראין ינוכו מהסכום שהעמותה התחייבה לשלם לגופים הנ"ל באוטם הסכמים ובמסגרת העסקה עם פניקלאס בע"מ.

בקשר לאמור התקיים הליך בוררות מול חברת פניקלאס בע"מ (להלן - פניקלאס).

פניקלאס הגישה במסגרת הליך של בוררות תובענה נגד הסminer בשני נושאים: האחד, תביעה לקבלת ארכה נספת, מעבר לקבע במחלוקת ההסכם, להשלמת הליך התכנון של הפרויקט בשטח הסminer וזאת לפחות לפרק זמן של 18 חודשים נוספים בטענה כי חל עיקוב בהליך התכנון בשל הטיפול בהצעת עיריית ת"א להעתיקת מקום הסminer ממוקם משכנו הנוכחי. והשני, תביעה לחוב הסminer לחתום על כתב שיפוי וכותב התחייבות לוועדה המקומית בגין התוכנית שהגישה פניקלאס.

הסminer הגיש כחბ הגנה שבו נדחו כל הטענות לעיקוב בהליך התכנון כמו גם הדרישת החתימה על כתב שיפוי וכותב התחייבות בגין תוכנית שיזומה מצוי בידי פניקלאס. הבורר הכריע בתובענה ופסק כי ליזם ינתן פרק זמן נוסף של 18 חודשים לתקופת התכנון. הבורר לא קיבל את תובענת היזם בדבר הרצון לחיב את הסminer לחתום על כתב שיפוי וכותב התחייבות הנ"ל.

בחודש מרץ 2010, חתמה העמותה על הסכם שכירות של מתחם חדש, בשטח של כ-5,500 מ"ר, להעברת פעילות מתחם אנטיגונוס. תקופת השכירות הינה למשך 5 שנים, עד ליום 30 במרץ, 2015, דמי שכירות המתחם הינם כ-208 אלף ש"ח לחודש בצדד המחרירים לצרכן בתוספת מע"מ כחוק ומשולמים כל 6 חודשים מראש.

ביום 22 במאי, 2013 פנתה קרן השומר הצער (להלן - "הקרן") להנהלת העמותה בדרישה לרשום על שמה שטח של 5 דונם מתחם המקראין השיכים לעמותה (ראה בעניין זה גם באור 8 ב'), שכן לטענת הקרן הזכויות על שטח זה הועברו לה על ידי הוועד המנהל של העמותה וזאת בהתאם למכסיים 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 והסminer. כמו כן, בוגר ליתר המקראין מבקשת הקרן לציין כי אינה נכונה להעbara שום זכות ושות חלק בתמורות שיתקבלו ממימוש המקראין לידי בנק הפועלים בע"מ או בנק לאומי בע"מ, וזאת מהתבסה שהקרן סירבה לחתום על הסכם עם הבנקים שנחתם על ידי העמותה בשנת 1998.

לדעת הוועד המנהל של העמותה בהתבסס על יוצעה משפטים ועל המסמכים שהוצעו על ידי הקרן בקשר לזכויות במרקען:

1. זכויות במרקען רשומות מזו ומתמיד על שם הסminer בלבד ואילו זכויות הקרן, כביכול, לא קיבלו מעולם ביטוי כלשהו בפןקי המקרקעין. לעניין זה, על פי הדיון רישום בפןקי המקרקעין מהווה ראייהחותכת לתוכנו (סעיף 125(א) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969)בעניינו, המקרקעין רשומים בפןקז הזכויות על שם סminer הקיבוצים בלבד. כמובן, מבחינה משפטית היחיד הרשום במרקען הינו הסminer.

2. בחינת מכלול המסמכים שהועברו עד כה, קרי, מסמך זכרון הדברים וממסמכים שהועברו קודם לכן, מעלה כי קיימת אי בהירות ביחס לפרטים שונים ומהותיים בוגר לזכויות שנטען כי צריך שיועברו לקרן. קיים פער בנתונים ביחס לגודל השטח שנטען כי צריך להיות מועבר לקרן. בנוסף, במקרים השונים והוא השטח המסוים, אם

3. בכלל מתוך מקרקעי הסמינר, אשר יועבר לקרן. לא ידוע ביום על שטח ספציפי במרקקיי הסמינר אשר יוחד משך שנים ל佗ת הקרן והוגדר אי פעם כשייך לה.
4. מהות הזכות המועברת- אין וודאות מוחלטת באשר לסוג ואופי הזכות אשר נטען כי צרכות לעבור לקרן- האם מדובר בהעברה של זכויות קנייניות במרקקיי הסמינר או שמא בזכויות שימוש וחזקת בלבד. יתרה מזאת, בין המסמכים השונים קיימת סתירה באשר לסוג הזכות המועברת, שכן זכויות חזקה ושימוש (אשר מוטלות עליו מגבלות), אינן מהוות זכויות בעלות.
5. מעת שקיים אי בהירות ביחס להסכםות שהתגבשו בין הצדדים, אם הtgtבשו, ולפרטיו ההסכםות הללו, הדבר עשוי למד על העדר גמירות דעתו בנושא מתן זכויות לקרן.
6. במרקקיי הסמינר ומכאן על כך שלא השתכלל הסכם מחייב. העברת זכויות בעלות במרקקיין צריך שתתבצע מתוך מסמך הסכמי מפורט, ברור ומהיבר. זהה שישם בפועל, קל וחומר שמקורו, כמובן, לפני עשרות שנים.
7. במסמך זכרון הדברים לא הוסדרו נושאים שונים ומהותיים כגון: העברת הזכות בפועל בפנקסי המקרקעין, תשלום מסים, המצאת אישורי מסים, חתימה על מסמכים הנדרשים לרישום זכויות, מסירת ייפוי כוח לקרן, מסירות חזקה במרקקיין, תכנון עתידי של המקרקעין וכיוצא"ב.
8. כל האמור לעיל יכול לשקף מצב לפיו, הייתה התקשרות ראשונית נטענת בין הצדדים שענינה העברת זכויות במרקקיין לקרן, אלא שהתקשרה זו לא התקבשה לכדי הסכם סופי, מגובש ומהיבר להעברת זכויות בעלות, שתרשמה לקרן, במרקקיי הסמינר.
9. אי עמידתה של הקרן על זכויותיה הנטענות, במיוחד שעה שהיתה שותפה במוסדות הסמינר ונכחנה (באמציאות נציגה בהנהלת הסמינר), בנסיבות מרכזיות של קבלת החלטות ביחס למקרקעין הסמינר, וזאת מבלתי שנקטה בפועל הנדרשות לשםירה על זכויותיה, יכולה ללמוד על ויתור של הקרן על זכויותיה הנטענות במרקקיין, אם וככל שהיה כאמור.
10. בנוסף, ככל שתנקוט הקרן הליך משפטי כלשהו כנגד הסמינר בדרישה לקבלת זכויות במרקקיין בהסתמך על המסמכים שהועברו, הרי Shi יכולת לעמוד לסמינר טענת התיישנות כנגד התייחסן כאמור, שמשמעותו דחיה של התובענה, ככל שתוגש ע"י הקרן. על פי הדיין, תקופת ההתיישנות של תביעות במרקקיין הינה 25 שנה (סעיף 5 לחוק ההתיישנות תש"ח 1958). במסמכים לצורפו לחות הדעת מדבר על התחייבות, כביכול, להקנות זכויות לקרן במרקקיי הסמינר שנעשתה לפני כ- 50 שנה.
- לסיכום, לדעת הוועד המנהל של העמותה, המתבססת על יועציה המשפטיים, عمדה על הפרק, לפני עשרות שנים, סווית מתן זכויות כלשהן לקרן. הקניה זו של זכויות במרקקיין לא יושמה בפועל- לא בדרך של העברת זכויות רשות, לא בדרך של מתן חזקה בשיטה כלשהו מתוך המקרקעין לקרן, לא בדרך של קבלת דיווח לרשות המיס, ולא בכל דרך אחרת.
- בפועל, ולכל היותר, אם בכלל, מדובר היה בהתחייבות לעשרות עסקה במרקקיין. וגם להתחייבות זו, מתוך החלטות הקרן, נלמד ויתור לגבייה, וממילא עילית תביעה, אם וכל שקיימת לקרן, יכול והתיישנה.
- על סמך חוות הדעת המשפטית שהוצגה בפניו סבור הוועד המנהל של העמותה כי אין ממש בטיענות קרן השומר הצער, והזכויות במרקקיין של העמותה הן של העמותה בלבד (באשר למעבר לות"ת ראה ביאור 1 ג').
- ה. ליום 30 בספטמבר, 2015, המכללה העמידה ערביות ל佗ת טפסים ולקוחות בסך כולל של כ- 202 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2014 - בסך של כ- 150 אלפי ש"ח).

באור 13: - הקצבות משרד החינוך

ההרככ:

לשנה	לתשעת החודשים	שבשתיתימם ביום	31 בדצמבר
2014	2015		
אלפי ש"ח			

71,695	67,540	הקצבות
8,769	6,502	הקצבות בגין שיפוי שכר לימוד
<u>18,090</u>	<u>13,485</u>	הקצבות ששולםו ישירות באמצעות שכר הוראה
<u>98,554</u>	<u>87,527</u>	

בדוחות על הפעולות נכללו נתוני הקצבות הכספיות שהתקבלו ממשרד החינוך. כמו כן, נכללו בדוחות אלו הקצאות של שעות הוראה של מורים/מרצים שמשוכורתם משולמת ישירות על ידי משרד החינוך (ראו באור 16 להלן).

בהתאם להנחיות משרד החינוך, החל משנה הלימודים תשס"ט, הופחת שכר הלימוד לסטודנטים במסלול B.ED בשיעור של 26%. משרד החינוך התחייב לשפota את הסמינר בגין אובדן הכנסות הנובעות מההפחטה האמורה.

באור 14: - הכנסות מתרומות

לשנה	לתשעת החודשים	שבשתיתימם ביום	31 בדצמבר
2014	2015		
אלפי ש"ח			

579	563	הכנסות מתרומות למלאות תלמידים
<u>783</u>	<u>872</u>	הכנסות שחרור מהתניתה לתרומות
<u>1,362</u>	<u>1,435</u>	

באור 15 :- הכנסות שונות

		لتשעת החודשים שהסת内幕 ביום בספטמבר 31 בדצמבר <u>2014</u>	<u>2015</u>	
		אלפי ש"ח		
1,676	1,118			דמי שmieה
1,474	1,018			דמי שימוש במבנים
1,492	1,099			סדנאות ופרויקטים
876	706			מכירת תוכי חניה
692	265			שירותי רוחה לסטודנטים
218	99			ציולומים ושכפול
246	191			הכנסות היחידה למחקר
-	437			הכנסות בגין תביעות נזקין
266	263			ספריה- מאגרי מידע
429	368			אחרות
<u>(*7,369</u>	<u>5,564</u>			

(*) סוג חדש

באור 16: - עלות הפעילותות

לתשעת לשנה החודשים שהסתייםמו ביום בשפטember 31 בדצמבר	לתשעת לשנה החודשים שהסתייםמו ביום בשפטember 31 בדצמבר	אלפי ש"ח
2014	2015	
95,408	80,258	משכורות והוצאות נלוות (*)
18,090	13,485	משכורות והוצאות נלוות ששולם ישירות על ידי משרד החינוך
5,821	5,391	פרסום
5,852	5,455	مسئولים, מעבדות, מרכזי לימוד ופרויקטים
3,976	3,209	פחח
3,589	2,918	מלגות
3,708	2,894	שכר דירה
2,858	1,939	SHIPוצים, אחזקה ואחזקת מחשבים
1,952	1,509	חשמל ומים
1,939	1,521	ספרות ותדייסטים
4	-	הוצאות גiros משאבים
1,096	913	מסים עירוניים
628	554	דוור וטלפון
501	419	אחרות
145,422	120,465	
27,878	20,688	(*) כולל משכורות והוצאות נלוות הנהלה וככליות שייחסו לעלות הפעילותות (ראה אור 3ט). בתקופת הדוח שינתה העמותה את שיעור הייחוס של ההוצאות הבאות מ-75% ל-80%. שינוי השיעור הגדיל את היקף ההוצאות המוחסנות בכ- 384 אש"ח.

באור 17: - הוצאות הנהלה וככליות

לשנה	לתשעת החודשים
שנתה תיימנה	שהסתiyaמו
ביום	30
בສפטמבר	31 בדצמבר
<u>2014</u>	<u>2015</u>
	אלפי ש"ח

8,135	5,946
1,325	802
643	679
261	170
366	228
77	62
<u>1,170</u>	<u>810</u>
<u>11,977</u>	<u>8,697</u>
<u>88</u>	<u>117</u>

משכורות והוצאות נלוות (1)
 פחת
 שירותי מקצועיים
 שירות מחשב
 מיסים עירוניים
 דואר וטלפון
 אחרות

(1) כולל שכר חברי הוועד המנהל וועדת הביקורת

באור 18: - הכנסות ממון, נטו

לשנה	לתשעת החודשים
שנתה תיימנה	שהסתiyaמו
ביום	30
בສפטמבר	31 בדצמבר
<u>2014</u>	<u>2015</u>
	אלפי ש"ח

3,550	669
<u>195</u>	<u>4</u>
<u>3,745</u>	<u>673</u>
<u>(390)</u>	<u>(242)</u>
<u>3,355</u>	<u>431</u>

רווחים, נטו מנירות ערך סחרים (כולל ריבית)
 ריבית על פקדיונות בבנקים

בנייה - הוצאות عمלה וריבית

באור 19: - הוצאות אחרות

<u>לתשעת</u>	
<u>לשנה</u>	
<u>החודש</u>	
<u>שהסתייםמו</u>	
<u>ביום</u>	
<u>30</u>	
<u>בשפטember</u>	
<u>31 בדצמבר</u>	
<u>2014</u>	<u>2015</u>
	<u>אלפי ש"ח</u>

<u>(2)</u>	<u>2</u>	רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
------------	----------	---------------------------------------

<u>(2)</u>	<u>2</u>
------------	----------

באור 20: - העברת סכומים לשימוש לרכוש קבוע

הנהלת המכללה נוהגת ליעד סכומים בשיעור של עד 6.5% מהכנסות המכללה לשכר לימוד וכן הכנסות מימון גבוהה עלית מدد המחרירים לצרכן לשימוש עתידי לרכישת רכוש קבוע. הסכום שייעוד לא יעלה על יתרת הנכסים נטו שלא יועדו על-ידי מוסדות המכללה לתום השנה.

רשימת תורמים

להלן מובא בזאת מידע המתבקש לפי תקנות העמותות (קביעת סכום מירבי ונHALIM לרישום תרומה בעילום שם בדוח הכספי), התשס"ג-2002, של שמות התורמים אשר תרמו בשנת הכספיים 2015, סכומים מצטברים של 20,000 ש"ח ומעלה:

500,000	קרן טראמפ בע"מ (חל"צ)
374,104	קרן פוזן
141,435	DANIEL JUSIDMAN
75,000	קרן אהרון גוטוירט
67,200	נכסי ארקין
60,000	קרן מוזס ולפוביץ'
50,000	בנק מסד
45,000	קרן מסלובטי לקידום החינוך בתחוםי מוסר וחברה
25,000	פרוייגרונן עתליה

F:\W2000\w2000\916212\M\15\N12-KIBBUTZIM-COLLEGE.docx