

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

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר, 2018

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 2018 ו-2017 ואת הדוחות על הפעילויות, הדוחות על השינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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 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 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 2018 ו-2017 ואת תוצאות הפעילויות, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
15 במאי, 2019

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

מאזנים

ליום 30 בספטמבר		באור	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
<b>רכוש שוטף</b>			
73,813	77,932	4	מזומנים ושווי מזומנים
88,674	91,195	5	השקעות לזמן קצר
9,474	4,378	6	חייבים ויתרות חובה
<u>171,961</u>	<u>173,505</u>		
<b>השקעות ויתרות לזמן ארוך</b>			
4,288	4,873	7ה'	פקדון מיועד
1,612	274	7	עודף יעודה על התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
<u>5,900</u>	<u>5,147</u>		
38,861	40,615	8	רכוש קבוע, נטו
11,057	16,306	2ה'	תשלומים והתחייבויות על חשבון פרויקט בנייה
<u>227,779</u>	<u>235,573</u>		
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
8,754	8,537	9	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
24,669	22,172	10	זכאים ויתרות זכות
<u>33,423</u>	<u>30,709</u>		
<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>			
6,371	6,401	11	התחייבויות בגין פיצוי אי-ניצול ימי מחלה
		12	התחייבויות תלויות והתקשרויות נכסים נטו
50,199	52,370		נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה:
4,288	4,873		שלא יועדו על ידי מוסדות המכללה
83,525	84,244		שיועדו על ידי מוסדות המכללה לכיסוי התחייבויות בגין פרישה
49,973	56,976		שיועדו על ידי מוסדות המכללה לשימוש לרכוש קבוע
<u>187,985</u>	<u>198,463</u>		נכסים נטו ששימשו לרכוש קבוע ולתשלומים ע"ח בנייה
<u>227,779</u>	<u>235,573</u>		סה"כ נכסים נטו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

15 במאי, 2019  
 תאריך אישור הדוחות הכספיים  
 יעל שאלתיאלי  
 י"ר הועד המנהל

סמדר שביט  
 חברת הועד המנהל

מרופ' ציפי לובמן  
 נשיאת המכללה

מוטי זכר  
 סמנכ"ל כספים

דוחות על הפעילויות

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		באור	מחזור הפעילויות
2017	2018		
אלפי ש"ח			
30,765	24,993	13	הקצבות משרד החינוך
77,430	81,043	13	הקצבות ות"ת
62,454	60,691		הכנסות משכר לימוד
1,157	1,138	14	הכנסות מתרומות
9,168	8,498	15	הכנסות שונות
180,974	176,363		
156,464	156,296	16	עלות הפעילויות
24,510	20,067		הכנסות נטו מפעילויות
11,643	11,689	17	הוצאות הנהלה וכלליות
12,867	8,378		הכנסות נטו מפעולות רגילות
2,242	2,100	18	הכנסות מימון, נטו
15,109	10,478		הכנסות נטו לאחר מימון
3	-	19	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
15,112	10,478		הכנסות נטו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה	נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה	נכסים נטו				סה"כ
		שיועדו ע"י מוסדות המכללה לשימוש לרכוש קבוע ולתשלומים ע"ח בנייה	שיועדו ע"י מוסדות המכללה לשימוש לרכוש קבוע	שיועדו ע"י מוסדות לכיסוי התחייבויות בגין פרישה	שלא יועדו על ידי מוסדות המכללה	
באופן זמני	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
172,938	65	44,780	82,161	5,277	40,655	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2016
תוספות במשך השנה:						
15,112	-	-	-	-	15,112	הכנסות
1,041	1,041	-	-	-	-	תרומות
16,153	1,041	-	-	-	15,112	
גריעות במשך השנה:						
(1,106)	(1,106)	-	-	-	-	הכנסות שחרור מהתניה העברת סכומים ששימשו לתשלומים ע"ח בנייה
-	-	2,847	(2,847)	-	-	העברת סכומים ששימשו לרכישת רכוש קבוע
-	-	8,103	-	-	(8,103)	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	-	(5,757)	-	-	5,757	סכומים שיועדו לכיסוי התחייבויות בגין פרישה
-	-	-	-	(989)	989	סכומים שיועדו לשימוש לרכוש קבוע
-	-	-	4,211	-	(4,211)	
(1,106)	(1,106)	5,193	1,364	(989)	(5,568)	
187,985	-	49,973	83,525	4,288	50,199	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2017
תוספות במשך השנה:						
10,478	-	-	-	-	10,478	הכנסות
1,073	1,073	-	-	-	-	תרומות
11,551	1,073	-	-	-	10,478	
גריעות במשך השנה:						
(1,073)	(1,073)	-	-	-	-	הכנסות שחרור מהתניה העברת סכומים ששימשו לתשלומים ע"ח בנייה
-	-	5,249	(5,249)	-	-	העברת סכומים ששימשו לרכישת רכוש קבוע
-	-	7,999	-	-	(7,999)	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	-	(6,245)	-	-	6,245	סכומים שיועדו לכיסוי התחייבויות בגין פרישה
-	-	-	-	585	(585)	סכומים שיועדו לשימוש לרכוש קבוע
-	-	-	5,968	-	(5,968)	
(1,073)	(1,073)	7,003	719	585	(8,307)	
198,463	-	56,976	84,244	4,873	52,370	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**דוחות על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
15,112	10,478	הכנסות נטו
8,315	10,734	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
<u>23,427</u>	<u>21,211</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
45	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
854	(716)	(הפקדת) משיכת פיקדון בבנק לכיסוי התחייבויות בגין פרישה, נטו
(485)	(3,319)	רכישת ניירות ערך סחירים לזמן קצר, נטו
(6,162)	(8,633)	סכומים ששימשו להשקעה ברכוש קבוע
(2,751)	(5,498)	תשלומים על חשבון בניה
<u>(8,499)</u>	<u>(18,166)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
1,041	1,073	תרומות שהתקבלו השנה ומוגבלות בשימוש
<u>1,041</u>	<u>1,073</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
15,969	4,119	<b>עליה במזומנים ושווי מזומנים</b>
<u>57,844</u>	<u>73,813</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
<u><u>73,813</u></u>	<u><u>77,932</u></u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

2017	2018	
5,757	6,245	פחת והפחתות
(1,106)	(1,073)	הכנסות מתרומות שהוגבלו- שחרור מהתניה
717	928	הפסד מניירות ערך סחירים ופקדון מיועד, נטו
8	-	הפסד ממימוש רכוש קבוע
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
1,714	5,096	ירידה בחייבים ויתרות חובה
		ירידה בעודף יעודה על התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-
242	1,338	מעביד, נטו
(907)	667	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,971	(2,497)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(81)	30	עליה (ירידה) בהתחייבות בגין פיצוי אי ניצול ימי מחלה
<u>8,315</u>	<u>10,734</u>	

(ב) פעולות מהותיות שלא במזומן

<u>3,352</u>	<u>2,718</u>	רכישת נכסים קבועים באשראי ספקים
<u>406</u>	<u>157</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, תאגידים שבשליטתן וכן אנשים פרטיים (ע.ר.). לעניין שינוי חברי העמותה בעקבות שינוי התקנון החל מיום 8.11.2016, ראה סעיף 4.
- 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 בבאור 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 1.10.2016 ועד ליום 30.9.2017 ומספרי השוואה שהיוו את שנת המעבר הינם מיום 1.10.2015 ועד 30.9.2016.
- 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 התאגידים 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 תאגידים 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. בתיק זה התקיימו מספר דיונים, 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 בהמרצת 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 המרצת 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.



באור 1: - כללי (המשך)

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

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

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

באור 2: - הסדר הקיבוצים ומקרקעי הסמינר

א. כללי

ביום 11.12.1957 רכש סמינר הקיבוצים, המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ולאומנויות (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:

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:

- (1) לבנקים ישולם סכום השווה לשליש מהתמורות הכספיות שתתקבלנה בפועל מעסקת המקרקעין (לאחר ניכוי הוצאות עסקה כמתואר בהסכם ולאחר שינוכה סכום בסיסי, המיועד לכיסוי הוצאות ההעברה, התכנון והבינוי מחדש של הסמינר בשטח הנותר, 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 שיוותר כזה, באופן שהבנקים יקבלו, לשימושם ולפי שיקול דעתם הבלעדית, סכום השווה לשליש מ-60% מהסכום העודף.

ג. 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:

## באור 2: - הסדר הקיבוצים ומקרקעי הסמינר (המשך)

- (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 הסכמים אלה ומסמכים נוספים הקשורים עמם.

ד. הסכם עם חברת פניקלאס בע"מ

ביום 9.8.2000 נחתם הסכם בין העמותה לבין פניקלאס בע"מ ("פניקלאס"), ונחתמה תוספת לאותו הסכם ביום 6.1.2004 (להלן יחד: "הסכם פניקלאס"). הסכם פניקלאס מסדיר מכירת חלק ממקרקעי העמותה תמורת חלק מהתקבולים אשר יתקבלו ממכירת יחידות דיור אשר תיבנה באותו חלק ממקרקעי העמותה אשר נרכש על ידי פניקלאס. התמורה (וכן הוצאות העסקה המפורטות בסעיף ו'2 להלן) תשמשנה לעמותה כמימון להקמת מכללה חדשה בהתאם לתב"ע החדשה כהגדרתה להלן. בשנים האחרונות מתנהל בין העמותה לבין פניקלאס משא ומתן לעדכון הסכם פניקלאס.

ביום 14 בנובמבר 2012, פורסמה למתן תוקף תכנית חדשה למתחם סמינר הקיבוצים (תא/3390), המאפשרת את הקמת המכללה החדשה ופרויקט בניה למגורים בחלק משטחי המקרקעין של העמותה (להלן: התב"ע החדשה").

ה. התמורה בגין מימוש המקרקעין

1. על פי הסכם פניקלאס, 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.
- 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.
- יתרת התמורה תתקבל לפי קצב מכירת הדירות על ידי פניקלאס 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. המקדמה שהתקבלה יועדה בעיקרה 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.

באור 2: - הסדר הקיבוצים ומקרקעי הסמינר (המשך)

החל משנת 2014 נדרשה העמותה להעמיד מימון נוסף לטיפול בעסקה ועל כן עודף התשלומים מוצג בדוחות הכספיים בנטו כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
		תשלומים והתחייבויות לתשלום הוצאות הקשורות
27,007	32,256	לעסקת המכירה, נטו
(13,841)	(13,841)	סכום המקדמה והתשלומים שהתקבלו בניכוי -
-	-	פקדון בתאגיד בנקאי
-	-	השקעה בנייר ערך סחיר בתוספת -
(2,109)	(2,109)	הכנסות מימון, נטו
		עודף תשלומים והתחייבויות על מקדמות נטו, על חשבון בניה
<u>11,057</u>	<u>16,306</u>	

3. 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 לשעבר כחלקה 232 בגוש 6648 (להלן: "חלקת הקרקע"). חלקת הקרקע הינה חלק מהמקרקעין שרכשה העמותה מרשות הפיתוח בשנת 1957 ושבידעבד הסתבר כי היא רשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית תל אביב (נציין כי מאחר שעקב תוכנית בניין עיר מס' 1111 והתב"ע החדשה, חלקה 232 אינה קיימת עוד ברישומים, מדובר בהתקשרות עם העירייה לגבי זכויותיה מכוח לוח ההקצאות המהווה חלק ממסמכי התב"ע החדשה). על בסיס טענה זו מבקשת פניקלאס סעדים, כדלקמן:

1. להורות לעמותה לרכוש מעיריית תל אביב את חלקת הקרקע, וזאת לא יאוחר מיום 1.6.2017.
  2. 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.
  3. לחייב את העמותה בכל הוצאות הבוררות, לרבות שכר טרחת עו"ד ומע"מ בגינו כדין.
  4. ביום 16.5.2017 הגישה העמותה כתב הגנה. בכתב ההגנה טענה העמותה, בתמצית ומבלי למצות, כי פניקלאס היא זו שצריכה לשאת בעלויות רכישת חלקת הקרקע. בנוסף, פניקלאס מבקשת לקצוב לנתבעת לוח זמנים שרירותי להשלמת רכישת חלקת הקרקע, אשר גם לה ברור כי לא ניתן לעמוד בו, לא כל שכן בנסיבות העניין. בנוסף, פניקלאס מבקשת לקבל "פיצוי מוסכם" שרירותי, בלתי סביר ומשולל יסוד בגין נזקים שכביכול יגרמו לה אם לא תושלם רכישת חלקת הקרקע במועד השרירותי הנטען בתובענה.
- לפנים משורת הדין ומבלי לגרוע מזכויות וטענות, מזה תקופה ארוכה שהעמותה פועלת מול עיריית ת"א לרכישת חלקת הקרקע; אך זאת מבלי לגרוע מטענת

## באור 2: - הסדר הקיבוצים ומקרקעי הסמינר (המשך)

העמותה כי בנסיבות העניין, על פניקלאס לשאת במלוא עלויות רכישת חלקת הקרקע.

ביום 7.6.2017 הגישה פניקלאס כתב תשובה, ובו התייחסה, בין היתר, לטענות שונות שהועלו בכתב ההגנה.

5. בימים 14.6.2017, 17.7.2017 ו התקיימו ישיבות מקדמיות בתיק. הליכי הגילוי והעיון במסמכים בתיק נסתיימו ביום 15.5.2018. תצהירי עדויות ראשיות בתיק הוגשו ביום 17.5.2018. ישיבות הוכחות בתיק נקבעו לימים 4 ו- 17 לחודש יולי 2019.

6. לדעת יועציה המשפטיים של העמותה, בשלב זה, לנוכח השלב המקדמי בו מצוי בירור ההליך, אין ביכולתם להעריך את סיכוייה של התביעה להתקבל. עם זאת, אם וככל שייקבע בבוררות כי על העמותה לשאת בעלות רכישת חלקת הקרקע 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.

ז. באשר להשלכות המס והסכסם הפשרה עם שלטונות המס, ראה באור 12ב', להלן, ובאשר לטענות קרן השומר הצעיר באשר לזכויות במקרקעין ראה באור 12 ד'.

## 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. השקעות וניירות 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.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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-

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 לעובדי מנהלה שמלאו להם 50 שנה ולעובדי הוראה שמלאו להם 55 שנה, כשהיא מחושבת לפי העלות למעביד ובהתאם למפתח של 6 או 8 ימים לכל 25 ימי צבירה (עד לתקופת הדיווח יתרת ההתחייבות חושבה בגין עובדי המנהלה שמלאו להם 55 שנה), 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 על עוד לא שוחררו.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

#### ח. 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 לשימוש לרכוש קבוע.

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

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

#### 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 הוצאות, או הנכסים, בגינם הוטל המס.

2. מסים בגין הוצאות מסוימות (הוצאות עודפות) נכללים בסעיפי הוצאות, או הנכסים, בגינם הוטל המס.

ולכן החל משנת המס 2017 תחל ביום הראשון לחודש אוקטובר 2016 ותסתיים ביום ה-30 בספטמבר 2017.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## 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:

ממד חודש ספטמבר בנקודות (*)	ליום
124.56	30 בספטמבר, 2018
123.21	30 בספטמבר, 2017
%	<u>שיעור השינוי בתקופה שהסתיימה ביום</u>
1.1	30 בספטמבר, 2018
0.1	30 בספטמבר, 2017

(\* 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.

## יג. גילוי לתקן חדש בחשבונאות

בחודש דצמבר, 2011 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 9, דוחות כספיים של מוסדות להשכלה גבוהה (להלן - התקן). על פי התקן, הדוחות הכספיים של מוסדות להשכלה גבוהה ייערכו בהתאם לגילוי דעת מספר 69, כללי חשבונאות לדיווח כספי על ידי מלכרי"ם ותקן חשבונאות מספר 5, תיקונים והבהרות לגילוי דעת מספר 69. יישום תקן חשבונאות מספר 9 (מעודכן 2015) יחול על דוחות כספיים של מוסדות להשכלה גבוהה לתקופות המתחילות ביום 1 באוקטובר, 2016 (ראה התפתחויות בנוגע ליישום התקן להלן). החל משנת תשע"ו (אוקטובר 2015) עם הכניסה לוח"ת, העמותה מוגדרת כמוסד להשכלה גבוהה.

ההבדלים העיקריים בין הנחיות הדיווח של ות"ת שפורסמו בחודש נובמבר, 2009 לבין תקן חשבונאות מספר 9, בהתייחס לדוחות הכספיים של העמותה, הינם: (1) נושא ההצגה בדוחות הכספיים כפי שנדרש לפי כללי חשבונאות מקובלים של ההתחייבות האקטוארית בגין הפרשי פנסיה לאנשי הסגל האקדמי (2) נושא הצגת הרכוש הקבוע המשמש לפעילות הוראה ומחקר, מינהל ושירותים לסטודנטים הנזקף כהוצאה בדוחות הכספיים ולא מוצג לפי עלות במאזנים בניכוי פחת שנצבר.

להערכת הנהלת העמותה, אין השפעה ליישום התקן, כאמור לעיל, על מצבה הכספי, על תוצאות פעולותיה ועל השינויים בנכסים נטו.

באור 4: - מזומנים ושווי מזומנים

30 בספטמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
962	1,851
72,852	76,081
<u>73,813</u>	<u>77,932</u>

מזומנים  
פקדונות לזמן קצר

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, 2017 שיעור הפריים בניכוי % 1.57).

באור 5: - השקעות לזמן קצר

30 בספטמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
64,652	53,691
13,079	19,761
7,673	11,625
3,270	4,818
-	1,300
<u>88,674</u>	<u>91,195</u>

אגרות חוב ממשלתיות  
אגרות חוב קונצרניות  
מניות  
קרנות להשקעות משותפות בנאמנות ותעודות סל  
פקדונות לזמן קצר (עד 6 חודשים)

באור 6: - חייבים ויתרות חובה

30 בספטמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
3,872	2,692
2,945	88
868	557
829	653
621	344
145	44
194	-
<u>9,474</u>	<u>4,378</u>

הכנסות לקבל משרד החינוך  
הכנסות לקבל ות"ת  
הוצאות מראש  
אחרים  
הכנסות לקבל  
הלוואות לעובדים (\*  
אגודת הסטודנטים

(\* הלוואות לעובדים צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.48% על יתרות שגבוהות מ- 7,680 ש"ח נכון ל-30.09.2018.



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

א. ההרכב:

30 בספטמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
5,895	4,517
4,283	4,243
1,612	274

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, תשלים 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 פיצוי 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 פיצוי אי ניצול ימי מחלה. נכון ל-30.9.2018 נצברו בחשבון זה סכומים בסך של 4,873 אש"ח (נכון ל-30.9.2017 סך של 4,288 אש"ח).

באור 8: - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה:

עלות	בניינים	כלי רכב	ציוד אחר וריהוט	מחשבים אלפי ש"ח	ציוד אלקטרוני	שיפורים במושכר	סה"כ	
יתרה ליום 30 בספטמבר 2017	43,313	127	13,868	20,304	11,826	6,958	96,396	
תוספות במשך השנה	3,392	-	1,122	1,681	1,625	179	7,999	
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018	46,705	127	14,989	21,985	13,450	7,136	104,395	
פחת שנצבר								
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2017	20,968	79	9,181	16,024	8,393	2,890	57,535	
תוספות במשך השנה	1,790	16	732	2,226	991	490	6,245	
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018	22,758	95	9,913	18,250	9,384	3,380	63,780	
יתרה נטו ליום 30 בספטמבר, 2018	23,947	32	5,076	3,735	4,066	3,756	40,615	
עלות	בניינים	כלי רכב	ציוד אחר וריהוט	מחשבים אלפי ש"ח	ציוד אלקטרוני	שיפורים במושכר	סה"כ	
יתרה ליום 30 בספטמבר 2016	41,326	324	12,966	17,350	10,409	6,116	88,491	
תוספות במשך השנה	1,987	-	902	2,954	1,417	842	8,102	
גריעות במשך השנה	-	(197)	-	-	-	-	(197)	
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2017	43,313	127	13,868	20,304	11,826	6,958	96,396	
פחת שנצבר								
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2016	19,287	195	8,496	14,106	7,414	2,423	51,921	
תוספות במשך השנה	1,681	27	685	1,918	979	467	5,757	
גריעות במשך השנה	-	(143)	-	-	-	-	(143)	
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2017	20,968	79	9,181	16,024	8,393	2,890	57,535	
יתרה נטו ליום 30 בספטמבר, 2017	22,345	48	4,687	4,280	3,433	4,068	38,861	

## 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. המקרקעין נרשמו 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	
2017	2018
אלפי ש"ח	
7,787	8,080
967	457
<u>8,754</u>	<u>8,537</u>

חובות פתוחים  
המחאות לפרעון

## באור 10: - זכאים ויתרות זכות

30 בספטמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
10,727	8,736
8,508	8,064
2,555	2,476
178	54
2,701	2,842
<u>24,669</u>	<u>22,172</u>

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

## 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.

## באור 11: - התחייבות בגין פיצוי אי ניצול ימי מחלה (המשך)

ההתחייבות כוללת פיצוי בגין חופשת מחלה שלא נוצלה רק בעבור אותם עובדי הוראה שהגיעו לגיל 55 והחל מהשנה הנוכחית בהתאם לחוזר משרד האוצר בעבור עובדי סגל מינהלי שהגיעו לגיל 50 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 2.
- ב. בקשר לחוזה עם חברת פניקלאס בע"מ (ראה באור 2ה') 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 (להלן: "הסכם הפשרה").
- בהסכם הפשרה הוסכם כי 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.
- בנוסף, הוסכם 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%.
- כמו כן, הוסכם כי תשלומי המס על פי הסכם הפשרה 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.
- בחודש דצמבר 2017 שילמה המכללה את מס השבח כולל הוצאות ריבית והצמדה בסך של 1.3 מלש"ח.
- כאמור בבאור 2ב', לגבי ההסכמים של העמותה עם בנקים ועם קמ"ע, מסים, היטלים, הוצאות, אגרות ותשלומי חובה שיחולו על העמותה בגין העסקה עם פניקלאס, ינוכו מהסכומים שהעמותה התחייבה לשלם לגופים הנ"ל באותם הסכמים ובמסגרת העסקה עם פניקלאס בע"מ.
- בקשר לאמור התקיים הליך בוררות מול חברת פניקלאס.
- במסגרתו ניתן פסק בורר הקובע כי לפניקלאס יינתן פרק זמן נוסף של 18 חודשים לתקופת התכנון. הבורר לא קיבל את תובענת פניקלאס בדבר הרצון לחייב את הסמינר לחתום על כתב שיפוי וכתב ההתחייבות הנ"ל.

באור 12: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

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. [הארכה עד 03/2021]

1. 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 4(ד) לחוק רשות הפיתוח (העברת נכסים), תש"י-1950 המתירה לרשות למכור את הנכס לעמותה. הנכס נמכר לעמותה בלבד ולמטרת הקמת בית מדרש ממלכתי למורים ולגנות. הנהלת העמותה ייעדה את שטח הקרקע למטרת הקמת סמינר. כל הזכויות במקרקעין אשר נרשמו (אם בכלל), נרשמו 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
2. 125(א) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969). בענייננו, המקרקעין רשומים בפנקס הזכויות על שם סמינר הקיבוצים בלבד (וחלק על שם עיריית תל אביב יפו). הקרן אינה רשומה ולא הייתה רשומה כבעלים.
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 שמה 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.
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.

באור 12: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

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 קיומן 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 שיהיו ו/או התיישנות כנגד התהליך כאמור, שמשמעותו דחייה של התובענה, ככל שתוגש ע"י הקרן.

לסיכום, על סמך חוות הדעת המשפטית שנתקבלה בעבר ושהוצגה 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 באור 1 ג').

- ז. ליום 30 בספטמבר, 2018, המכללה העמידה ערבויות לטובת ספקים ולקוחות בסך כולל של כ- 160 אלפי ש"ח (ליום 30 בספטמבר, 2017 - בסך של כ-242.6 אלפי ש"ח)

באור 13: - הקצבות משרד החינוך וות"ת

ההרכב:

א. משרד החינוך

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
16,410	12,674	הקצבות
14,355	12,319	הקצבות ששולמו ישירות באמצעות שכר הוראה
<u>30,765</u>	<u>24,993</u>	

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).

ב. וות"ת

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
<u>77,430</u>	<u>81,043</u>	הקצבות

באור 14: - הכנסות מתרומות

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
51	65
1,106	1,073
<u>1,157</u>	<u>1,138</u>

הכנסות מתרומות למלגות תלמידים  
הכנסות שחרור מהתניה לתרומות

באור 15: - הכנסות שונות

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
1,578	1,490
1,532	1,830
3,448	2,559
1,080	1,237
516	397
189	153
88	95
68	62
265	274
404	401
<u>9,168</u>	<u>8,498</u>

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

## עלות הפעילויות - באור 16:

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
106,027	108,497	משכורות והוצאות נלוות (1)
14,355	12,319	משכורות והוצאות נלוות ששולמו ישירות על ידי משרד החינוך
7,555	7,857	מסלולים, מעבדות, מרכזי לימוד ופרויקטים
6,999	6,808	פרסום
4,606	4,994	פחת
3,981	3,090	מלגות
4,140	4,012	שכר דירה (2)
2,402	2,431	שיפוצים, אחזקה ואחזקת מחשבים
2,013	1,916	ספרות ותדפיסים (3)
1,718	1,676	חשמל ומים
1,207	1,238	מסים עירוניים
491	459	דואר וטלפון
531	525	אחזקת רכב
439	474	אחרות
<u>156,464</u>	<u>156,296</u>	
<u>31,802</u>	<u>33,101</u>	(1) כולל משכורות והוצאות נלוות הנהלה וכלליות שיוחסו לעלות הפעילויות (ראה באור 3ט').
<u>306</u>	<u>306</u>	(2) כולל דמי שכירות לצד קשור בסך
<u>630</u>	<u>556</u>	(3) כולל שירותי דמי הדפסה לצד קשור בסך

## הוצאות הנהלה וכלליות - באור 17:

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
8,770	8,632	משכורות והוצאות נלוות (4)
1,151	1,249	פחת
489	573	שירותים מקצועיים
302	310	מסים עירוניים
217	210	שירותי מחשב
82	89	אחזקת רכב
122	114	דואר וטלפון
510	512	אחרות
<u>11,643</u>	<u>11,689</u>	
<u>143</u>	<u>189</u>	(4) כולל שכר חברי הוועד המנהל וועדת הביקורת.



באור 18: - הכנסות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
2,536	2,229	רווחים, נטו מניירות ערך סחירים (כולל ריבית) ריבית על פקדונות בבנקים
67	229	
2,603	2,458	
(361)	(358)	בניכוי - הוצאות עמלה וריבית
<u>2,242</u>	<u>2,100</u>	

באור 19: - הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
3	-	רווח 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 על סך הנכסים הנזילים לשימוש עתידי לרכישת רכוש קבוע. הסכום שייועד 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 ונהלים לרישום תרומה בעילום שם בדוח הכספי), התשס"ג-2002, של שמות התורמים אשר תרמו בשנת הכספים 2018, סכומים מצטברים של 20,000 ש"ח ומעלה:

קרן פוזן  
קרן טראמפ בע"מ (חל"צ)  
קרן גוטורט  
בנק מזרחי טפחות  
מרחבים- המכון לקידום אזרחות בישראל  
קרן מוזס וולפוביץ  
פועלים בקהילה (ע"ר)

-----

F:\W2000\w2000\916212\M\18\N9-KIBBUTZIM-COLLEGE.docx