

**אוניברסיטת תל-אביב**

**דוחות כספיים  
ליום 30 בספטמבר 2019**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	מאזנים
4	דוחות על הפעילויות
5-6	דוחות על השינויים בנכסים נטו
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-37	באורים לדוחות הכספיים



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

### דוח רואי החשבון המבקרים לחבר הנאמנים של אוניברסיטת תל-אביב

ביקרנו את המאזנים המצורפים של אוניברסיטת תל-אביב (להלן - "האוניברסיטה") (תאגיד לפי חוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח - 1958) לימים 30 בספטמבר 2019 ו- 2018 ואת הדוחות על הפעילויות, הדוחות על השינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הוועד המנהל וההנהלה של האוניברסיטה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברה המוצגת על בסיס שווי מאזני, אשר ההשקעה בה לימים 30 בספטמבר 2019 ו- 2018 הסתכמה לסך של 412,714 אלפי ש"ח ו- 447,517 אלפי ש"ח בהתאמה, ואשר חלק האוניברסיטה ברווחי החברה הני"ל לשנים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 ו- 2018 הסתכם לסך של 27,177 אלפי ש"ח ו- 58,817 אלפי ש"ח בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיה הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אלה שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוח רואי החשבון האחרים.

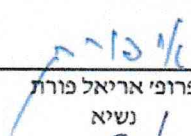
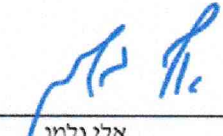


ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשלי"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הנהלת האוניברסיטה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוח רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של האוניברסיטה לימים 30 בספטמבר 2019 ו- 2018 ואת תוצאות הפעילויות, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים של האוניברסיטה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

סומך חייקין  
רואי חשבון

22 במרס 2020

30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים</b>
			<b>רכוש שוטף</b>
322,207	397,065		מזומנים ושווי מזומנים
184,030	195,610	6	השקעות בפקדונות, ניירות ערך סחירים ומלוות
2,722	2,222	3	שכר לימוד לקבל, נטו
217,361	271,141	4	חייבים ויתרות חובה
1,138	1,130		מלאי
<u>727,458</u>	<u>867,168</u>		
2,769,620	2,748,132	6	<b>השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך</b>
447,517	412,714	א'7	השקעות בפקדונות, ניירות ערך סחירים ומלוות
10,456	9,600	א'7	השקעה בחברה מוחזקת בשיעור החזקה של 50%
3,842	2,875	8	השקעה בחברות מוחזקות בבעלות מלאה
			חייבים אחרים לזמן ארוך
<u>3,231,435</u>	<u>3,173,321</u>		
468,727	521,602	9	<b>נכס בהסדר זיכיון - BOT</b>
		10	<b>רכוש קבוע, נטו</b>
2,776,602	2,848,595		רכוש קבוע שמשמש לפעילות הוראה ומחקר, מינהל ושירות לסטודנטים
3,825	6,121		רכוש קבוע שאינו משמש לפעילות הוראה ומחקר, מינהל ושירות לסטודנטים - מקרקעין המיועדים למימוש
<u>2,780,427</u>	<u>2,854,716</u>		
<u>7,208,047</u>	<u>7,416,807</u>		<b>סך הכל נכסים</b>

30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>התחייבויות</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
52,173	62,308		ספקים ונותני שירותים
31,658	18,441	5	הוועדה לתכנון ולתקצוב (ות"ת)
208,845	207,878	11	זכאים ויתרות זכות
133,406	135,390		עובדים ומוסדות עבור ניכויים
125,000	126,000	13	חלויות שוטפות בגין התחייבות בשל פנסייה תקציבית
129,366	135,153	12	הכנסות מראש
<u>680,448</u>	<u>685,170</u>		
			<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
741,414	750,524	ג'13	התחייבויות בשל זכויות לעובדים
2,285,013	2,629,785	א'13	התחייבות בשל פנסייה תקציבית, נטו
40,930	51,483		הוצאות לשלם
35,564	32,084	ב'17	מסים נדחים
-	22,774	א'14(2)	הכנסות מראש בגין הסדר חכירה ברודקום
433,604	480,353	9	התחייבות בגין הסדר זיכיון - BOT
<u>3,536,525</u>	<u>3,967,003</u>		
		14	<b>התקשרויות והתחייבויות תלויות</b>
			<b>נכסים נטו</b>
(361,818)	(352,288)		גרעון בנכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה
658,051	722,910	19	גרעון מצטבר מפעילויות
2,776,602	2,848,595		שיועדו על ידי האוניברסיטה
(3,151,427)	(3,506,309)		ששימשו לרכוש קבוע המשמש לפעילות הוראה ומחקר
<u>(78,592)</u>	<u>(287,092)</u>		בגין עתודות לזכויות עובדים
			<b>נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה</b>
375,830	392,722		בעלת אופי זמני - מחקרים
607,456	578,297		בעלת אופי זמני - למטרות אחרות
2,086,380	2,080,707		בעלת אופי קבוע
<u>3,069,666</u>	<u>3,051,726</u>		
2,991,074	2,764,634		<b>סה"כ נכסים נטו</b>
<u>7,208,047</u>	<u>7,416,807</u>		<b>סך הכל התחייבויות ונכסים נטו</b>
			
פרופ' אריאל פורת	אלי גלמן		
נשיא	יו"ר הוועד המנהל		
			
נרי אזוגי	גדי פרנק		
סמנכ"ל כספים	מנהל כללי		
			22 במרס 2020
			תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		באור	
2019	*2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>מחזור הפעילויות</b>			
1,259,270	<b>1,304,700</b>	א'15	הקצבות מהוועדה לתכנון ותקצוב (ות"ת)
12,869	<b>19,830</b>	ב'15	השתתפות משרדי ממשלה ומוסדות ציבור
276,674	<b>282,809</b>	ג'15	שכר לימוד רגיל
133,090	<b>141,275</b>	ד'15	שכר לימוד מתוכניות מיוחדות
78,870	<b>121,224</b>		פרויקטים
37,757	<b>37,044</b>		תרומות
59,792	<b>56,846</b>	ה'15	הכנסות אחרות
71,808	<b>90,972</b>		סכומים ששחררו מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה
			סכומים ששחררו מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה
473,817	<b>512,343</b>		בעלת אופי זמני - מחקרים
<b>2,403,947</b>	<b>2,567,043</b>		
<b>עלות הפעילויות</b>			
1,820,502	<b>1,923,668</b>	א'16	הוראה ומחקר ושירותי עזר
251,255	<b>266,341</b>	ב'16	שירותים ומלגות לסטודנטים
119,381	<b>121,083</b>	א'13	עדכון פנסיה תקציבית
93,493	<b>102,946</b>	ג'13	עדכון עתודות לזכויות עובדים
63,699	<b>79,114</b>		הוצאות פחת והפחתות
<b>2,348,330</b>	<b>2,493,152</b>		
55,617	<b>73,891</b>		<b>הכנסות נטו מפעילויות</b>
72,699	<b>76,320</b>	ה'16	הוצאות הנהלה וכלליות
22,534	<b>20,776</b>		הוצאות גיוס תרומות באמצעות אגודות הידידים
16,186	<b>19,798</b>		הוצאות פרסום ושיווק
<b>111,419</b>	<b>116,894</b>		
(55,802)	<b>(43,003)</b>		<b>הוצאות נטו לפני מימון</b>
74,831	<b>104,753</b>	י'15	הכנסות מימון, נטו
(71,149)	<b>(78,330)</b>		בניכוי הכנסות מימון שיוחסו לנכסים נטו בהגבלה
3,682	<b>26,423</b>		הכנסות מימון, נטו
(52,120)	<b>(16,580)</b>		<b>הכנסות (הוצאות) נטו לאחר מימון</b>
55,465	<b>24,672</b>	ב'7	חלק האוניברסיטה בהכנסות רגילות נטו, של
			תאגידים המוצגים על בסיס השווי המאזני
<b>3,345</b>	<b>8,092</b>		<b>הכנסות נטו לשנה</b>

\* סווג מחדש (ראה באור 2טו)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על השינויים בנכסים נטו

נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה				נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה				
סה"כ	בעלת אופי קבוע	בעלת אופי זמני - למטרות אחרות	בעלת אופי זמני - מחקרים	בגין עתודות לזכויות עובדים	ששימשו לרכוש קבוע	לשימוש לפעילויות		גרעון מצטבר
						שיועדו על ידי האוניברסיטה (1)		
אלפי ש"ח								
2,991,074	2,086,380	607,456	375,830	(3,151,427)	2,776,602	658,051	(361,818)	<b>יתרה ליום 1 באוקטובר 2018</b>
								<b>תוספות במהלך השנה</b>
655,596	2,946	100,749	551,901	-	-	-	-	תרומות, הקצבות והכנסות אחרות
(21,587)	(10,762)	(690)	(10,135)	-	-	-	-	שערוך קרנות
8,092	-	-	-	-	-	-	8,092	הכנסות נטו לשנה פירות
78,330	7,613	52,371	18,346	-	-	-	-	
								<b>גריעות במהלך השנה</b>
(512,343)	-	-	(512,343)	-	-	-	-	סכומים ששוחררו למחקר
(90,972)	(4,235)	(86,737)	-	-	-	-	-	סכומים ששוחררו מהגבלה
-	-	(661)	-	-	-	-	661	סכומים ששוחררו להשקעה בחברה בת
-	-	(86,663)	(39,640)	-	151,106	-	(24,803)	סכומים ששוחררו לרכישת רכוש קבוע
-	(1,235)	(7,528)	8,763	-	-	-	-	העברה בין קרנות
(343,556)	-	-	-	(343,556)	-	-	-	הפסד אקטוארי
								<b>העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה</b>
-	-	-	-	-	(79,113)	-	79,113	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	-	-	-	-	-	65,949	(65,949)	ייעוד כספים ע"י האוניברסיטה
-	-	-	-	-	-	7,756	(7,756)	העברה מקרן איזון רגילה
-	-	-	-	-	-	1,083	(1,083)	העברה מקרן איזון הקדשים
-	-	-	-	-	-	(9,929)	9,929	שחרור סכומים מייעוד
-	-	-	-	(11,326)	-	-	11,326	סכומים שהועברו לכיסוי עדכון עתודות לזכויות עובדים
<u>2,764,634</u>	<u>2,080,707</u>	<u>578,297</u>	<u>392,722</u>	<u>(3,506,309)</u>	<u>2,848,595</u>	<u>722,910</u>	<u>(352,288)</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2019</b>

(1) ראה באור 19.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על השינויים בנכסים נטו

נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה				נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה				
סה"כ	בעלת אופי קבוע	בעלת אופי זמני - למטרות אחרות	בעלת אופי זמני - מחקרים	בגין עתודות לזכויות עובדים	ששימשו לרכוש קבוע	לשימוש לפעילויות		
						שיועדו על ידי האוניברסיטה (1)	גרעון מצטבר	
								אלפי ₪
2,645,279	2,040,754	552,685	326,047	(3,224,185)	2,732,493	628,288	(410,803)	<b>יתרה ליום 1 באוקטובר 2017</b>
								<b>תוספות במהלך השנה</b>
678,356	10,701	128,641	539,014	-	-	-	-	תרומות, הקצבות והכנסות אחרות
40,386	31,881	4,082	4,423	-	-	-	-	שערוך קרנות
3,345	-	-	-	-	-	-	3,345	הכנסות נטו לשנה
71,149	7,720	48,944	14,485	-	-	-	-	פירות
								<b>גריעות במהלך השנה</b>
(473,817)	-	-	(473,817)	-	-	-	-	סכומים ששוחזרו למחקר
(71,808)	(2,586)	(69,222)	-	-	-	-	-	סכומים ששוחזרו מהגבלה
-	-	(900)	-	-	-	-	900	סכומים ששוחזרו להשקעה בחברה בת
-	-	(58,864)	(34,322)	-	107,808	-	(14,622)	סכומים ששוחזרו לרכישת רכוש קבוע
-	(2,090)	2,090	-	-	-	-	-	העברה בין קרנות
98,184	-	-	-	98,184	-	-	-	רווח אקטוארי
								<b>העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה</b>
-	-	-	-	-	(63,699)	-	63,699	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	-	-	-	-	-	40,615	(40,615)	ייעוד כספים ע"י האוניברסיטה
-	-	-	-	-	-	11,155	(11,155)	העברה מקרן איזון רגילה
-	-	-	-	-	-	(1,484)	1,484	העברה מקרן איזון הקדשים
-	-	-	-	-	-	(20,523)	20,523	שחרור סכומים מייעוד
-	-	-	-	(25,426)	-	-	25,426	סכומים שהועברו לכיסוי עדכון עתודות לזכויות עובדים
<u>2,991,074</u>	<u>2,086,380</u>	<u>607,456</u>	<u>375,830</u>	<u>(3,151,427)</u>	<u>2,776,602</u>	<u>658,051</u>	<u>(361,818)</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2018</b>

(1) ראה באור 19.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
3,345	8,092	הכנסות נטו לשנה
80,162	101,010	התאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת (א)
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
83,507	109,102	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(30,128)	32,253	מימוש (השקעה) נטו בפקדונות, ניירות ערך ומלוות
(470)	870	פירעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך מול חברה מוחזקת
11,250	13,500	קבלת דיבידנד מחברה כלולה, נטו ממס
(900)	-	הנפקת מניות של חברה בת
(2,711)	(2,520)	מקדמות בגין מניות של חברת בת
(107,808)	(128,332)	רכישת רכוש קבוע
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(130,767)	(84,229)	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
539,014	551,901	סכומים שנזקפו לנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני - מחקרים
128,641	98,453	סכומים שנזקפו לנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני - למטרות אחרות
10,701	2,946	סכומים שנזקפו לנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע
(71,808)	(90,972)	סכומים ששוחררו מהגבלה
(473,817)	(512,343)	סכומים ששוחררו מהגבלה למחקר
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
132,731	49,985	
85,471	74,858	<b>עליה במזומנים ושווי מזומנים</b>
236,736	322,207	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
322,207	397,065	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2017	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :

2017	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
63,699	79,113	פחת
(7,986)	(6,126)	הכנסות נטו מעסקת BOT
(43,469)	(22,345)	שערוך השקעות בפקדונות, ניירות ערך סחירים ומלוות, נטו
111,535	56,743	מימון שיוחס לנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה
(55,465)	(24,671)	חלק האוניברסיטה ברווחי חברות מוחזקות
(8)	-	שערוך הלוואה לחברה מוחזקת
20,020	9,110	עלייה בעתודות לזכויות עובדים, נטו
5,406	2,216	שינוי בהתחייבות בגין פנסיה תקציבית, נטו
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :
(12,264)	(7,313)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
154	8	ירידה במלאי
(3,006)	(13,217)	ירידה בהתחייבות לוועדה לתכנון ותקצוב (ות"ת)
(23,831)	10,135	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
26,516	11,570	עלייה בזכאים ויתרות זכות ומוסדות בגין עובדים
(1,139)	5,787	עלייה (ירידה) בהכנסות מראש
80,162	101,010	

**(ב) פעולות מימון או השקעה מהותיות שלא במזומן**

-	2,296	תרומת רכוש קבוע שקיימת לגביה הגבלה בעלת אופי זמני
-	22,774	תוספת לרכוש קבוע בגין הסכם חכירה ברודקום
-	45,000	דיבידנד שהוכרז וטרם התקבל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**באור 1 - כללי**

אוניברסיטת תל-אביב (להלן - "האוניברסיטה") הינה תאגיד מכוח חוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח - 1958 ומטרתה לקיים ולפתח חינוך, הוראה ומחקר בכל תחומי המדע והתרבות.

**באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית****א. חשבונאות למוסד ללא כוונת רווח**

החל מ-1 באוקטובר 2016 האוניברסיטה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 9, *דוחות כספיים של מוסדות להשכלה גבוהה של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות*. התקן קובע כי הדוחות הכספיים של מוסדות להשכלה גבוהה יערכו בהתאם לגילוי דעת מספר 69, כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים ותקן חשבונאות מספר 5, תיקונים והבהרות לגילוי דעת מספר 69 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים.

**ב. נכסים נטו**

הנכסים נטו חולקו לקבוצות בהתאם להגבלת השימוש בהם.

**"נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני"**

קיימות התניות של התורמים לגבי השימוש בתרומות. בעת השימוש למטרות שלשמן נועדו, משוחררים הכספים ומוצגים בדוח על הפעילויות. קרנות אלו כוללות:

- קרנות למחקר - קרנות אשר נוצרו בעיקרן מהקצבות ומתרומות המיועדות לפרוייקטי מחקר.
- קרנות פיתוח - קרנות אשר נוצרו מהקצבות ומתרומות המיועדות להשקעות במבנים ובתכניות פיתוח אחרות.
- קרנות למטרות אחרות.

מענקים מיועדים שנתקבלו בתקופת הדוח נזקפו לדוח על הפעילויות במקביל להוצאות העלויות שלשמן יועדו. הסכומים שהוכרו כהכנסה בתקופת הדוח סווגו כ"סכומים ששוחררו מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה" בדוח על הפעילויות. יתרת המענקים העומדת לניצול בשנה הבאה סווגה כ"נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני".

**"נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע"**

כוללים קרנות צמיחות שנוצרו בעיקרן מתרומות ואשר בהתאם לתנאי התרומה, ניתן להשתמש בהכנסותיהן בלבד לקיום הפעילויות לשמן הוקמו הקרנות. על פי התניות התורמים, נשמרות יתרותיהם של הנכסים נטו שהוגבלו בערכים הצמודים למטבע חוץ או צמודים למדד המחירים לצרכן. לפיכך, נזקפות הכנסות המימון בראשונה לשמירת ערכן של הקרנות, על פי התניות התורמים ומדיניות האוניברסיטה ואילו היתרה, ככל שקיימת, מועברת לקיום הפעילויות לשמן הוקמו הקרנות.

**"נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה"**

אותו חלק של הנכסים נטו שלא מוטלת על השימוש בו הגבלה כלשהי מצד התורמים. מתוך נכסים נטו אלו הופרדו סכומים שהועברו לכיסוי רכישות של רכוש קבוע וסכומים בגין עתודות לזכויות עובדים.

**"נכסים נטו שיועדו על ידי האוניברסיטה"**

כוללים נכסים נטו שלא הוגבלו על ידי צדדים שלישיים, אך יועדו על ידי הנהלת האוניברסיטה לצרכים מיוחדים.

**ג. מזומנים ושווי מזומנים**

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

סעיף זה אינו כולל מזומנים ושווי מזומנים שהשימוש בהם הוגבל על ידי תורמים לשימושים מסוימים או שהם יועדו על ידי ההנהלה לשימושים ספציפיים.

**באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)****ד. הפרשה לחובות מסופקים**

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות אשר לדעת הנהלת האוניברסיטה גבייתם מוטלת בספק.

**ה. מלאי**

המלאי כולל מלאי כלים, חלפים וכימיקלים. פריטי המלאי מוערכים לפי שיטת הממוצע המשוקלל, בהתחשב בהפרשה למלאי איטי.

**ו. השקעות בניירות ערך סחירים ומלוות****(1) ניירות ערך סחירים**

ניירות ערך סחירים המהווים השקעה שוטפת, מוצגים על בסיס שווי המימוש בבורסה לתאריך המאזן. השינויים בערכם של ניירות הערך נזקפים לדוח על הפעילויות.

**(2) ניירות ערך שאינם סחירים**

ניירות ערך לא סחירים מוצגים לפי העלות (אגרות חוב כוללות ריבית שנצברה), אשר לדעת הנהלת האוניברסיטה אינה עולה על שווי המימוש שלהם.

(3) השקעות אשר מהוות חלק מתיקי השקעות אשר יועדו על ידי ההנהלה או על ידי תורמים לכיסוי נכסים נטו מוגבלים אינן כלולות במסגרת הנכסים השוטפים של האוניברסיטה ומוצגות כהשקעות לזמן ארוך.

**ז. השקעות בחברות מוחזקות**

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

האוניברסיטה אינה מאחדת בדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של החברות המוחזקות שלה מחוסר מהותיות.

**ח. הסדרי זיכיון (BOT)**

לאוניברסיטה הסדר זיכיון עם יזם לתכנון, בניה, שיפוץ ותפעול של מעונות סטודנטים (להלן - "הסדר הזיכיון"). הטיפול החשבונאי בהסדר הזיכיון הינו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים עבור הסדרים דומים.

בהתאם לכך, המעניק יכיר בנכס שהוקם על ידי היזם בדוחות הכספיים אם מתקיימים התנאים הבאים במצטבר:

(א) המעניק מסדיר אלו שירותים המפעיל חייב לספק בנכס, למי הוא חייב לספק אותם ובאיזה מחיר.

(ב) המעניק שולט בנכס - באמצעות בעלות, זכויות בנכס או זכות לערך גרט מהותי בסוף תקופת הזיכיון.

הנכס נמדד לראשונה לפי שווי הוגן המשקף את עלות הקמת הנכס, והוא מופחת על פני משך השימוש המשוער של הנכס.

בנוסף, האוניברסיטה מכירה בהתחייבות (המשקפת את מחויבות האוניברסיטה לאפשר גישה ושימוש בנכס המדובר) הנמדדת לראשונה בסכום זהה לסכום הנכס כאמור לעיל. ההתחייבות מופחתת על פני תקופת הזיכיון. ראה גם ביאור 9 לעניין הרחבת הסדר הזיכיון עם היזם במהלך 2018.

## באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

## ט. רכוש קבוע

1. הכללים הבאים חלים לגבי רכוש קבוע המשמש לפעילות הוראה ומחקר, מינהל ושירות לסטודנטים:

השקעות בפיתוח שטח הקמפוס, מבנים וציוד

(א) האוניברסיטה העריכה מחדש את המבנים ליום 1 באוקטובר 2009 (מועד המעבר ליישום הנחיות ות"ת) וממועד זה החלה לרשום הוצאות פחת. לגבי פרטי הערכת השווי, ראה באור 10א' (7). התוספת מהערכה מחדש של הרכוש הקבוע במועד המעבר נרשמה בדוח על הנכסים נטו במסגרת נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו לרכוש קבוע. השקעות במבנים לאחר תאריך זה נכללות בהתאם לעלות במועד ההשקעה.

(ב) האוניברסיטה העריכה מחדש את הזכויות במקרקעין ליום 30 בספטמבר 2016, בהתאם להוראות המעבר ליישום תקן 9. לפרטי הערכת השווי ראה באור 10א' (8). התוספת מההערכה מחדש של הזכויות במקרקעין נרשמה בדוח על השינויים בנכסים נטו במסגרת נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו לרכוש קבוע.

(ג) האוניברסיטה מיישמת את תקן חשבונאות 27 בדבר רכוש קבוע אשר קובע כללים להכרה, למדידה של פריטי רכוש קבוע ואת הגילוי הנדרש בגינם. פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר.

פחת נזקף לדוח על הפעילויות לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

שיעורי הפחת השנתיים הינם:

%	
1-6	מבנים ושיפורים במושכר
33	ציוד מחקר

2. הכללים הבאים חלים לגבי רכוש קבוע שאינו משמש לפעילות הוראה ומחקר, מינהל ושירות לסטודנטים:

(א) נכסים קבועים, לרבות מקרקעין, שהתקבלו ללא תמורה נכללים בדוחות הכספיים לפי שוויים הנאות ביום קבלתם.

(ב) לא נזקף פחת בגין נכסי מקרקעין אשר אינם משמשים לפעילות האוניברסיטה מאחר שהינם מיועדים למימוש.

(ג) אוספים, כגון יצירות אמנות ונכסים היסטוריים, מוצגים בעלות סמלית במסגרת דוחות כספיים אלו.

## י. הטבות לעובדים

## 1. הטבות לאחר סיום העסקה

באוניברסיטה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בחלקן על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות המנוהלות בידי נאמן, והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת.

## (א) תכניות להפקדה מוגדרת

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תוכנית לאחר סיום העסקה, לפיה האוניברסיטה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים. מחויבות האוניברסיטה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת נזקפת כהוצאה לדוח על הפעילויות בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים.

**באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)****י. הטבות לעובדים (המשך)****1. הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)****(ב) תכניות להטבה מוגדרת**

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של האוניברסיטה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. האוניברסיטה קובעת את הריבית על ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית.

שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל, ושמועד פירעוןן דומה לתנאי המחויבות של האוניברסיטה. החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

מדידה מחדש של ההתחייבות, נטו בגין הטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית. מדידות מחדש נזקפות מיידית לנכסים נטו ללא הגבלה בגין עתודות לזכויות עובדים.

כאשר חל שיפור או צמצום בהטבות שמעניקה האוניברסיטה לעובדים, אותו חלק מההטבות המוגדרות המתייחס לשירותי עבר של העובדים או הרווח או ההפסד מהצמצום מוכרים מיידית בדוח על הפעילויות כאשר מתרחש התיקון או הצמצום של התכנית.

האוניברסיטה מכירה ברווח או הפסד מסילוק תכנית להטבה מוגדרת כאשר הסילוק מתרחש. רווחים או הפסדים כאמור הינם ההפרש בין החלק המסולק מתוך הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת במועד הסילוק, לבין מחיר הסילוק, לרבות נכסי תכנית שהועברו.

פיצויי פרישה מטופלים בהתאם למודל הסגירה, בהתאם לתקן חשבונאות מספר 39 *הטבות לעובד*.

**2. הטבות אחרות לעובדים לטווח ארוך**

המחויבות נטו של האוניברסיטה בגין הטבות לעובדים לטווח ארוך, שאינן מתייחסות לתכניות הטבה לאחר סיום העסקה, היא בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. סכום הטבות אלו מוכרות לפי ערך הנוכחי ומנוכה ממנו השווי ההוגן של נכסים המתייחסים למחויבות זו. שיעור ההיוון של המחויבות נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל, ושמועד פירעוןן דומה לתנאי המחויבות של האוניברסיטה. החישוב נעשה לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

**3. הטבות עובד לטווח קצר**

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות (כמו חופשת לידה) - בעת ההיעדרות בפועל. הפרשה בגין הטבות לעובדים לזמן קצר, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לאוניברסיטה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וכאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות. סיווג הטבות לעובדים, לצרכי מדידה, כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך נקבע בהתאם לתחזית האוניברסיטה לסילוק המלא של ההטבות.



## באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

## י.ד. שימוש באומדנים

בעריכת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים איננה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, השפעתם הסופית של עסקאות או עניינים כאמור עלולה להיות שונה מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

## טו. סווג מחדש

מספרי השוואה מסוימים סווגו מחדש לצורך התאמתם למספרי השנה הנוכחית.

## באור 3 - שכר לימוד לקבל, נטו

30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,106	6,391
(4,384)	(4,169)
<u>2,722</u>	<u>2,222</u>

סטודנטים חייבים בגין שכר לימוד  
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

## באור 4 - חייבים ויתרות חובה

30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,371	4,823
4,072	2,299
-	1,829
122,724	118,351
14,725	55,860
28,588	29,497
27,040	35,483
17,774	24,554
<u>219,294</u>	<u>272,696</u>
<u>(1,933)</u>	<u>(1,555)</u>
<u>217,361</u>	<u>271,141</u>

המחאות לגבייה  
מוסדות ממשלתיים וציבוריים  
הוצאות מראש  
חייבים בגין מחקרים  
חברות מוחזקות, נטו (1)  
הכנסות לקבל  
כרטיסי אשראי  
אחרים

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

(1) היתרות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.



## באור 5 - הוועדה לתכנון ולתקצוב (ות"ת)

<u>30 בספטמבר 2018</u>	<u>30 בספטמבר 2019</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(34,664)	(31,658)	יתרה לתחילת השנה
1,259,270	1,304,700	הקצבות שוטפות
158,357	165,717	הקצבות לכיסוי תשלומי פנסיה תקציבית
24,379	2,800	הקצבות למימון פיתוח פיזי
<u>1,442,006</u>	<u>1,473,217</u>	סך הכל הקצבות השנה
<u>(1,439,000)</u>	<u>(1,460,000)</u>	בניכוי - תשלומים שהתקבלו במהלך השנה
<u>(31,658)</u>	<u>(18,441)</u>	יתרה לסוף השנה

## באור 6 - השקעות בפקדונות, ניירות ערך סחירים ומלוות

30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019	שיעור הריבית		תקופת החזקה ממוצעת עד לפדיון שנים	
		2019	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%		
					<b>מזומנים</b>
35,553	11,186				מזומנים בבנקים שמיועדים להשקעות - מטבע חוץ
203,188	36,801				מזומנים בבנקים שמיועדים להשקעות - שקלים חדשים
238,741	47,987				
					<b>פקדונות</b>
48,634	146,606	0.18-0.36 (בממוצע - 0.26)	0.06		פקדונות בבנקים לא צמודים
8,692	43,011				פקדונות בבנקים במטבע חוץ או בהצמדה למטבע חוץ (בעיקר אירו)
49,977	2,914	0	1		פקדונות בבנקים צמודים למדד המחירים לצרכן
107,303	192,531				
					<b>ניירות ערך סחירים</b>
742,039	956,276				אגרות חוב הנסחרות בישראל
2,722	6,471				אגרות חוב במטבע חוץ או בהצמדה למטבע חוץ
83,692	107,084				מניות הנסחרות בישראל
420,175	300,837				מלוות קצרי מועד (מק"מ) ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן
586,409	594,018				מניות הנסחרות בחו"ל
530,761	458,473				אגרות חוב הנסחרות בחו"ל
2,365,798	2,423,159				
					<b>ניירות ערך לא סחירים</b>
3,141	2,148	6.6	5.33		שטרי הון צמודים למדד המחירים לצרכן
65,453	64,124	3.65-6.7 (בממוצע - 4.92)	23.82		אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן - השקעת קבע
13,798	12,941	9.38	0.33		אגרות חוב במט"ח או בהצמדה למט"ח - השקעת קבע
82,392	79,213				
159,416	200,852				<b>קרנות גידור ופרייבט אקוויטי</b>
2,953,650	2,943,742				<b>סך הכל</b>
184,030	195,610				<b>מוצג במסגרת רכוש שוטף</b>
2,769,620	2,748,132				<b>מוצג במסגרת השקעות לזמן ארוך</b>

## באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות

## א. פירוט ההשקעות

30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<u>“עתידיים” - חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ (ג)</u>
91,885	91,885	הון המניות וקרנות הון
355,632	320,829	יתרת רווח לאחר חלוקת דיבידנד
447,517	412,714	ראה באור 7(ג)
		<u>החברה הכלכלית של אוניברסיטת תל-אביב בע"מ (ד)</u>
6,995	6,995	הון המניות וקרנות הון
2,711	5,231	מקדמות על חשבון מניות
870	-	הלוואות לזמן ארוך
26,334	26,334	שטר הון
(35,020)	(36,040)	יתרת הפסד
1,890	2,520	ראה באור 7(ד)
		<u>מרכז עלית לספורט באוניברסיטת תל-אביב בע"מ (ה)</u>
20,392	20,392	הון המניות וקרנות הון
14,406	-	שטר הון
-	14,406	מקדמות על חשבון מניות
(26,232)	(27,718)	יתרת הפסד
8,566	7,080	ראה באור 7(ה)
457,973	422,314	
		<u>ההשקעות בחברות מוחזקות מוצגות במאזן כדלקמן:</u>
447,517	412,714	בסעיף השקעה בחברה מוחזקת בשיעור החזקה של 50%
10,456	9,600	בסעיף השקעה בחברות מוחזקות בבעלות מלאה

## ב. פירוט חלק האוניברסיטה בהכנסות (הוצאות) רגילות נטו של תאגידי המוצגים על בסיס השווי המאזני:

30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
58,817	27,177	<u>“עתידיים” - חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ - נטו ממס</u>
(1,750)	(1,020)	(ראה באור 17ב')
(1,602)	(1,485)	החברה הכלכלית של אוניברסיטת תל-אביב בע"מ
		מרכז עלית לספורט באוניברסיטת תל-אביב בע"מ
55,465	24,672	

**באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)****ג. "עתידים" - חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ (להלן - "עתידים")**

1. עתידים מוחזקת על ידי האוניברסיטה ועל ידי עיריית תל-אביב-יפו (להלן - "העירייה") בחלקים שווים כל אחת. ההשקעה בעתידים מופיעה על בסיס שיטת השווי המאזני.
2. עתידים קיבלה משלטונות המס אישור כי מכל דיבידנד שיחולק החל משנת המס 2002 ואילך, כולל בגין רווחים צבורים משנים קודמות, ינוכה מס סופי בשיעור של 10%. לאור זאת יצרה האוניברסיטה עתודה למסים נדחים בגין חלקה ברווחי עתידים בשיעור של 10% (ראה באור 17ב').
3. בשנת הדוח הוכרו דיבידנד לאוניברסיטה בסך 65 מיליון ש"ח, מתוכם התקבל בשנת הדוח סכום של 15 מיליון ש"ח ויתרת הדיבידנד נתקבלה לאחר תאריך המאזן. מסך כל הדיבידנד נוכה מס בשיעור של 10%.

**ד. החברה הכלכלית של אוניברסיטת תל-אביב בע"מ (להלן - "החברה הכלכלית")**

1. החברה הכלכלית הינה חברה בת בבעלות מלאה של האוניברסיטה. הדוחות הכספיים של החברה הכלכלית כוללים את חברת רמות ליד אוניברסיטת תל-אביב בע"מ המוחזקת בבעלות מלאה ואת הוצאת אוניברסיטת תל-אביב ע"ש חיים רובין בע"מ וחברת גאודמוס הפקות בע"מ, המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני.
2. באוקטובר 2015, אישר הוועד המנהל של האוניברסיטה את הפיכת ההלוואות לחברה הכלכלית נכון ל-30 בספטמבר 2015, לשטר הון לתקופה של 5 שנים. שטר ההון אינו נושא ריבית והצמדה.
3. הלוואות האוניברסיטה לחברה הכלכלית צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית. ההלוואה נפרעה במהלך השנה.
4. במהלך תשע"ט, האוניברסיטה העבירה לחברה הכלכלית סך כולל של 2,520 אלפי ש"ח כמקדמות על חשבון מניות.

**ה. מרכז עלית לספורט באוניברסיטת תל-אביב בע"מ (להלן - "מרכז עלית")**

- האוניברסיטה הינה בעלת מלוא המניות של מרכז עלית.
- בחודש מאי 2014, הנפיק מרכז עלית לאוניברסיטה שטר הון בגובה 14,406 אלפי ש"ח. שטר ההון אינו נושא ריבית והצמדה ומועד הפרעון אינו מוקדם מה-1 בינואר 2018.
- בחודש אפריל 2019, המירה האוניברסיטה את שטר ההון להשקעה בהון מניות מרכז עלית.
- ביוני 2016 הנפיק מרכז עלית לספורט לאוניברסיטה מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. בשווי של 948 אלפי ש"ח.
- במרס 2017 הנפיק מרכז עלית לספורט לאוניברסיטה מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. בשווי של 923 אלפי ש"ח.
- בספטמבר 2018 הנפיק מרכז עלית לספורט לאוניברסיטה מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. בשווי של 900 אלפי ש"ח.

**ו. תאגידים אחרים**

- האוניברסיטה קשורה, במישרין או בעקיפין, ב-14 עמותות ומכונים ו-5 חברות (כולל חברות לתועלת הציבור) שבהן אין לאוניברסיטה חלק ברווחים.

**באור 8 - חייבים אחרים לזמן ארוך**

- כולל המחאות דחויים שנתקבלו מסטודנטים חלף ההלוואות שניתנו להם ואשר עומדות לפירעון במועד סיום לימודיהם. ההלוואות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

## באור 9 - הסדרי זיכיון - BOT

**א.** בשנת 2008 חתמה האוניברסיטה על חוזה לתכנון ובנייה וחווה לתפעול וניהול עם חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן - "היזם") להקמה והפעלה של מעונות סטודנטים בשיטת BOT במתחם ברושים וכן שיפוץ מתחם המעונות הקיים ברחוב איינשטיין ברמת אביב.

במסגרת ההקמה הוגדלו מספר החדרים הכולל אשר עומדים לרשות הסטודנטים ושופרו תנאי המגורים. היזם רשאי לבצע עבודות שיפוץ בשטחים המסחריים הקיימים וכן רשאי להקים שטחים מסחריים נלווים. בתמורה קיבל היזם זכות להפעיל את שני מתחמי המעונות, לרבות שטחים מסחריים, לתקופה בת 24 שנים ושישה חודשים (להלן - "תקופת ההרשאה"). בתום תקופת התפעול והניהול של כל מתחם או בניין, יחזיר היזם את המתחם או את הבניין לאוניברסיטה כולל את כל הבנוי בהם וכן את הציוד, הריהוט והאביזרים שבהם. היזם יתן לסטודנטים הרשאה להתגורר במעונות תמורת תשלום. כמו כן, ישכיר היזם את השטחים המסחריים ויקבל את ההכנסות מהפעלתם.

היזם רשאי להציע לסטודנטים שירותים נוספים בתשלום כגון שירותי אינטרנט, ניקיון, כביסה וכו'. היזם ישלם לאוניברסיטה מדי חודש עד לתום תקופת ההרשאה סכום קבוע לכיסוי הוצאות האוניברסיטה, כגון: שכר יועצים, מפקחים ומתכננים מטעמה. כל דמי ההרשאה בפרויקט מפקחים והיזם לא יוכל להעלות את דמי ההרשאה מעבר לרף שנקבע בתוכנית העסקית המוצרפת להסכם. על מנת לעודד מגורי סטודנטים מהפריפריה, יקצה היזם חלק מוסכם מההכנסות למתן הנחות לסטודנטים המתגוררים במעונות.

האוניברסיטה הסכימה להעניק ליזם "רשת בטוח" המבטיחה ליזם 50% מההכנסות החזויות על פי התוכנית העסקית בגין השטחים שייבנו בפועל, החל ממועד תחילת תפעולם ועד מועד בדיקת הזכאות, כאמור להלן. אם התקבולים שיקבל היזם בפועל, בממוצע תלת שנתי, יפחתו מההכנסות החזויות, כאמור לעיל, תשלם האוניברסיטה ליזם את ההפרש שבין התקבולים בפועל לבין ההכנסות החזויות האמורות לעיל. הבדיקה תיעשה אחת לשלוש שנים, בסוף השנה השלישית, השישית וכן הלאה, מיום תחילת הפעלת מתחם איינשטיין בשנת תש"ע. התשלום בגין "רשת הביטוח" ישולם על ידי האוניברסיטה בתוך 180 יום ממועד סיום בדיקת הצדדים. נכון לדוחות כספיים אלו, האוניברסיטה לא נדרשת להשלים הכנסות במסגרת "רשת הביטוח".

השיפוצים של כל שבעת הבניינים במתחם המעונות הקיים ברחוב איינשטיין ברמת אביב, כולל עבודות הפיתוח והגינון, הסתיימו. סך עלויות שירותי הבנייה שניתנו על ידי היזם כנגד מתן זכות שימוש על ידי האוניברסיטה, מסתכם בסך של 101,053 אלפי ש"ח.

מתחם ברושים כולל שמונה בניינים. כחלק מהפרויקט יזמו האוניברסיטה והיזם מהלך של הגבתה שלושה בניינים מ-11 קומות ל-15 קומות, במסגרת הליך של שינוי ת.ב.ע. (תוכנית בנין עיר).

בחודש דצמבר 2018 חתמה האוניברסיטה על תוספת לחוזה עם חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ להקמת שלושה בנייני מעונות נוספים, אשר באחד מהם יוקמו גם מעונות אירוח. וכן הקמת חניון תת קרקעי במתחם ברושים. בהתאם לתוספת להסכם הוארכה תקופת התפעול ל 24 שנים ו 11 חודשים החל מיום 1 באוקטובר 2018 וזאת הן לגבי הבניינים הקיימים והן לגבי שלושת הבניינים הנוספים. במהלך תשע"ט היקף הבנייה בגין בנייני המעונות החדשים של שיכון ובינוי הסתכם לכ - 65 מיליון ש"ח. כמו כן על פי תוספת להסכם, שיכון ובינוי מחויבת להפחית את דמי ההרשאה לסטודנטים ביחס להסכם המקורי, בתמורה לפיצוי מהאוניברסיטה בהיקף של כ-29 מיליון ש"ח. ות"ת ומשרד האוצר משפים את האוניברסיטה בגין פיצוי זה.

**ב.** ראה באור 14א(2) לעניין הסכם עם חברת ברודקום סמיקונדקטורס בע"מ.

## באור 9 - הסדרי זיכיון - BOT (המשך)

הרכב:

## נכס בהסדר זיכיון - BOT

עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
474,476	(43,803)	518,279	יתרה ליום 30 בספטמבר 2017
(5,749)	(12,828)	7,079	תוספות לשנה
468,727	(56,631)	525,358	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018
<b>52,875</b>	<b>(12,587)</b>	<b>65,462</b>	תוספות לשנה
<b>521,602</b>	<b>(69,218)</b>	<b>590,820</b>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

## התחייבות בגין הסדרי זיכיון - BOT

אלפי ש"ח	
447,339	יתרה ליום 30 בספטמבר 2017
7,079	תוספות לשנה
(20,814)	הכרה בהכנסה
433,604	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018
<b>65,462</b>	תוספות לשנה
<b>(18,713)</b>	הכרה בהכנסה
<b>480,353</b>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

**באור 10 - רכוש קבוע, נטו**

**א. רכוש קבוע שמשמש לפעילות הוראה ומחקר, מינהל ושירות לסטודנטים**

**הרכב:**

עלות	זכויות במקרקעין אלפי ש"ח	מבנים ושיפורים במושכר אלפי ש"ח	ציוד מחקר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח		
יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 תוספות לשנה	1,465,631	1,595,416	89,652	3,150,699	-	-
	8,277	103,081	39,748	151,106		
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	1,473,908	1,698,497	129,400	3,301,805		
<b>פחת נצבר</b>						
יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 פחת לשנה	-	340,715	33,382	374,097	-	-
	-	42,501	36,612	79,113		
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	-	383,216	69,994	453,210		
<b>יתרה מופחתת ליום 30 בספטמבר 2019</b>	<b>1,473,908</b>	<b>1,315,281</b>	<b>59,406</b>	<b>2,848,595</b>		
<b>יתרה מופחתת ליום 30 בספטמבר 2018</b>	<b>1,465,631</b>	<b>1,254,701</b>	<b>56,270</b>	<b>2,776,602</b>		

להלן פרטים נוספים:

1. לאוניברסיטה הסכם חכירה עם עיריית תל-אביב לגבי קרקע בשטח כולל של כ-654 דונם עד ליום 31 במרץ 2062. דמי החכירה בגין הסכם זה הינם שקל אחד לכל תקופת החכירה. האוניברסיטה פועלת להסדרת הרישום בספרי המקרקעין.  
האוניברסיטה חתמה על הסכם חכירה עם עיריית תל אביב בנובמבר 2019 לגבי קרקע בשטח של כ-4.5 דונם, לתקופה של 25 שנים המתחילה בשנת 2012, בגין השטח עליו נבנה בית אוספי הטבע. דמי החכירה בגין הסכם זה מסתכמים לכ- 5 מיליון ש"ח בגין כל תקופת החכירה.
2. לאוניברסיטה הסכם חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל בשטח כולל של כ-16 דונם עד שנת 2018. הסכם החכירה כולל זכות הארכה ל-49 שנים נוספות. האוניברסיטה פנתה בדצמבר 2017 למנהל מקרקעי ישראל למימוש אופציית הארכת הסכם החכירה. נכון לתאריך המאזן טרם נחתם הסכם החכירה החדש.
3. לאוניברסיטה דירת מגורים אחת הכלולה ללא ערך כספי כיוון שרשומה כהקדש למגורי סטודנטים, ואיננה מיועדת למכירה.
4. בשנת 2005 נחתם הסכם עם העירייה לחכירת מתחם בשטח כולל של 5,482 מ"ר ובו בניין קומות ומבנים נלווים לתקופה המסתיימת ביום 31 במרס 2052, על מנת שישמש כנכס קבוע לפעילות האוניברסיטה.
5. יתרת הרכוש הקבוע שמשמש לפעילות הוראה ומחקר, מינהל ושירות לסטודנטים, כוללת בין היתר, השקעות בחניונים המתופעלים על ידי קרן חינוכי האוניברסיטה.  
הקרן איננה גוף עצמאי, אלא מהווה זרוע ביצועית של האוניברסיטה ושל העירייה בנושאי חניה. מטרת הקרן להקים חניונים ולפתח שטחים וכבישים סביב הקמפוס ברמת אביב. בהנהלת הקרן חברים נציגי העירייה ונציגי האוניברסיטה ביחס שווה. רשות השימוש בחניונים ניתנה לחברת אחוזות החוף בע"מ (חברה בת של העירייה) כחברה מנהלת. הסכומים המתקבלים מהכנסות אחוזות החוף בע"מ אשר הינה מפעילות החניונים ומהווים את הכנסות הקרן, מנוהלים על ידי החברה המנהלת בחשבון נאמנות.  
עודף הנכסים נטו של הקרן ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכם בסך של 13,630 אלפי ש"ח (ליום 30 בספטמבר 2018 - 11,514 אלפי ש"ח).

## באור 10 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

## א. רכוש קבוע שמשמש לפעילות הוראה ומחקר, מינהל ושירותים לסטודנטים (המשך)

6. הנהלת האוניברסיטה בחרה לשערך את המבנים (לא כולל קרקע) ליום 1 באוקטובר, 2009 (מועד המעבר לשימוש הנחיות ות"ת).

השווי הפיזי של המבנים (לא כולל קרקע) ליום 1 באוקטובר, 2009 וקביעת יתרת החיים הכלכלית של המבנים השייכים לאוניברסיטה הוערכו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. השווי הפיזי חושב בהתייחס לכל אחד מהמבנים בנפרד בהתאם לנתונים הפיזיים של המבנים, היקף השטח הבנוי, סטנדרט הבנייה, רמת הגימור וכו'. בנוסף, הובאו בחשבון בקביעת השווי הפיזי תוספות, הרחבות בנייה ושיפוצים פנימיים. יתרת החיים הכלכליים של המבנים נקבעה בהתאם למועד ההפעלה של כל בניין, כאשר אורך החיים הכלכליים למבנים הינו בין 60-80 שנים.

כמו כן, אורך החיים הכלכליים של המבנים נקבע בהתחשב בעבודות שיפוץ ושדרוג שבוצעו למבנים אשר הוסיפו בין 20 ל-25 שנים לחייהם הכלכליים של המבנים, בהתאם לרמת התכנון וההשקעה. החל מיום 1 באוקטובר 2009 השקעות במבנים נרשמות בהתאם לעלות במועד ההשקעה.

7. הנהלת האוניברסיטה בחרה לשערך את זכויות האוניברסיטה במקרקעין (כ-675 דונם) בהתאם לשווי שוק ליום 30 בספטמבר 2016 בהתאם להוראות המעבר של תקן חשבונאות מספר 9. ההערכה בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. שווי המקרקעין הוערך באמצעות גישת ההשוואה העקיפה בהתאם לעקרונות להערכת נכסי ציבור על פי הקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים. במסגרת הערכת השווי הובאו בחשבון, בין היתר, שטח המקרקעין, הזכויות המשפטיות, המצב התכנוני לרבות ייעודי קרקע, זכויות והוראות בנייה והיקף השטח המוערך. הערכת השווי נערכה בכפוף להנחה הבסיסית לפיה לא צפויים שינויים בזכויות האוניברסיטה במקרקעין לאחר מועד הערכת השווי. התוספת מההערכה מחדש של הרכוש הקבוע נרשמה בדוח על השינויים בנכסים נטו במסגרת נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו לרכוש קבוע בסכום של 1,280 מיליוני ש"ח.

8. הסכמים עם ספקי רכוש קבוע:

ליום 30 בספטמבר 2019 לאוניברסיטה התקשרויות חוזיות עם קבלנים וספקים להקמה ושיפוצים של בניינים המשמשים להוראה ומחקר. להלן יתרת ההתקשרויות החוזיות שטרם בוצעו בגין הפרויקטים העיקריים:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>המבנה</u>
1,440	בניין ננו-טכנולוגיה
722	בניין נזריאן
551	מעלית בבניין לוגיסטיקה
2,682	בניין מעבדות על שם סמולארש
277	שיפוץ מתחם C – חדר סגל
17,589	בניין לורי לוקי
1,584	התייעלות אנרגטית
470	לימודי הסביבה – אקו וול
330	מעלית מרכז חישובים
952	מבנים שונים
<u>26,597</u>	



## באור 10 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ב. רכוש קבוע שאינו משמש לפעילות הוראה ומחקר, מינהל ושירות לסטודנטים

30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,475	3,175
2,350	2,946
<b>3,825</b>	<b>6,121</b>

דירות מגורים  
מגרשים

## באור 11 - זכאים ויתרות זכות

30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
39,369	39,571
151,570	148,053
11,200	13,557
6,706	6,697
<b>208,845</b>	<b>207,878</b>

הכנסות מראש בגין פרויקטים  
הוצאות לשלם  
זכאים שונים ויתרות זכות  
סטודנטים בגין שכר לימוד

## באור 12 - הכנסות מראש

30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
111,728	115,691
17,638	19,462
<b>129,366</b>	<b>135,153</b>

שכר לימוד  
אחרות

## באור 13 - הטבות לעובדים

## הרכב ההטבות לעובדים

30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
133,406	135,390
125,000	126,000
<u>258,406</u>	<u>261,390</u>
267,920	273,419
473,494	477,105
2,285,013	2,629,785
<u>3,026,427</u>	<u>3,380,309</u>

## מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות

עובדים ומוסדות עבור ניכויים  
חלויות שוטפות בגין התחייבויות בשל פנסיה תקציבית, נטו

סה"כ

## מוצג במסגרת התחייבות שאינן שוטפות

התחייבויות בגין פיצויי פיטורין ומענקי פרישה  
התחייבויות בגין הטבות אחרות לטווח ארוך  
התחייבויות שהוכרו בגין פנסיה תקציבית, נטו

סה"כ

## א. פנסיה ופיצויי פרישה

(1) לאוניברסיטה התחייבות פנסיונית לשלוש קבוצות עובדים:

- א. לסגל האקדמי במסגרת פנסיה תקציבית (לרוב - התחילו עבודתם עד ל-30 בספטמבר, 2003) - קרן פנסיה תקציבית רגילה.
  - ב. לסגל האקדמי הקיים במסגרת פנסיה צוברת (לרוב - התחילו עבודתם לאחר 1 באוקטובר, 2003) - התחייבות למענק פרישה בגובה מכפלת 28% מהמשכורת הקובעת האחרונה במספר שנות עבודה באוניברסיטה.
  - ג. לסגל המנהלי - מענק פיצויים בגובה מכפלת 52% מהמשכורת הקובעת האחרונה במספר שנות עבודה באוניברסיטה.
- בשנת 2007 נחתם הסכם בין האוניברסיטה לבין ארגון הסגל האקדמי הבכיר בדבר המעבר לפנסיה צוברת. ההסכם חל על חברי סגל אקדמי בכיר שהחלו עבודתם באוניברסיטה מיום 1 באוקטובר, 2003.
- האוניברסיטה מפקידה באופן שוטף סכומים בקופות גמל לתגמולים ובקופות גמל לפנסיה. הסכומים המופקדים אינם מכסים את מלוא התחייבויות האוניברסיטה בגין תנאי פרישה, פנסיה ופיצויים.
- עובדים המשתייכים לקבוצה הראשונה אשר הגיעו לגיל פרישה זכאים לקבלת פנסיה מהאוניברסיטה ובנוסף את יתרת חלקם בקופת הגמל לתגמולים, ואילו האוניברסיטה זכאית ליתרת חלק המעביד בקופת הגמל לתגמולים.
- במידה שהעובדים יפרשו בטרם הגיעם לזכאות לפנסיה תקציבית, יהיו זכאים למלוא שווי הפדיון של קופת הגמל לתגמולים.

## באור 13 - הטבות לעובדים (המשך)

א. פנסיה ופיצויי פרישה (המשך)

(2) התנועה בהתחייבות בגין פנסיה תקציבית, נטו:

סך ההתחייבות בגין פנסיה תקציבית, נטו		נכס תוכנית - השתתפות ות"ת בתשלומי פנסיה (א)		שווי הוגן של נכסי תוכנית		מחויבות בגין פנסיה תקציבית		
לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,502,791	<b>2,410,013</b>	3,119,227	<b>3,011,301</b>	49,303	<b>53,779</b>	5,671,321	<b>5,475,093</b>	יתרה לתחילת השנה
27,788	<b>26,282</b>	33,964	<b>32,123</b>	-	-	61,752	<b>58,405</b>	עלות שירות שוטף
95,483	<b>98,468</b>	117,418	<b>123,472</b>	586	<b>2,554</b>	213,487	<b>224,494</b>	עלויות ריבית
(98,184)	<b>343,556</b>	(100,951)	<b>440,335</b>	-	-	(199,135)	<b>783,891</b>	הפסדים (רווחים) אקטואריים שנבעו משינויים בהנחות הפיננסיות
(113,975)	<b>(118,867)</b>	(158,357)	<b>(165,717)</b>	-	-	(272,332)	<b>(284,584)</b>	הטבות ששולמו
(3,890)	<b>(3,667)</b>	-	-	3,890	<b>3,667</b>	-	-	סכומים שהופקדו
<b>2,410,013</b>	<b>2,755,785</b>	<b>3,011,301</b>	<b>3,441,514</b>	<b>53,779</b>	<b>60,000</b>	<b>5,475,093</b>	<b>6,257,299</b>	יתרה לסוף השנה
(125,000)	<b>(126,000)</b>							בניכוי חלויות שוטפות
<b>2,285,013</b>	<b>2,629,785</b>							מוצג במסגרת התחייבויות לזמן ארוך

(א) בהתאם למכתב שהתקבל מיו"ר ות"ת, השתתפות הות"ת בשנים האחרונות בתשלומי הפנסיה התקציבית של האוניברסיטה בשיעור של כ- 55%, צפויה להמשיך באופן דומה בעתיד הנראה לעין.

## באור 13 - הטבות לעובדים (המשך)

א. פנסיה ופיצויי פרישה (המשך)

(3) רישום ההוצאה בדוח על הפעילויות:

2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,788	26,282	עלות שירות שוטף
95,483	98,468	עלויות ריבית
(3,890)	(3,667)	סכומים שהופקדו
<u>119,381</u>	<u>121,083</u>	

(4) הנחות אקטואריות:

ההנחות האקטואריות העיקריות לגבי תוכניות להטבה מוגדרת למועד הדיווח הינן:

- א. שעורי התמותה לשנים 2019 ו-2018 מבוססים על השעורים שפורסמו בחוזרי ביטוח של משרד האוצר 2017-6-3 ושיפורים עתידיים לתוחלת החיים בחוזר ביטוח 2019-1-10.
- ב. שעורי העזיבות נקבעו על בסיס ניסיון העבר של האוניברסיטה תוך הבחנה בין אוכלוסיות העובדים השונות ובהתאם לשנות הוותק.
- ג. עד לשנת 2021 שיעור עליית השכר בהתאם להסכמים השונים הקיימים באוניברסיטה, תוך הבחנה בין אוכלוסיות העובדים השונות, הינו בין 0.25% ל-1.9%. לאחר שנת 2021 הונחה עליית שכר ריאלית של 2%.
- ד. שיעור ההיוון (הריאלי) מבוסס על תשואה של אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שיש להן משך חיים דומה למשך החיים של ההתחייבות ברוטו.

הנחות אקטואריות עיקריות למועד הדיווח (לפי ממוצע משוקלל):

2018	2019	
2.30%	1.36%	שיעור היוון ביום 30 בספטמבר

(5) השפעת הנחות האקטואריות על המחויבות בגין תוכניות להטבה מוגדרת:

עיקר הגידול במחויבות בגין פנסיה תקציבית נובעת עקב הירידה בשיעור הריבית ושינוי בטבלאות משרד האוצר בנוגע לשיפור תוחלת החיים.

(6) בהתאם לדוח האקטוארי תשלומי הפנסיה השנתיים לפני השתתפות ות"ת (כולל בגין התחייבות עתידית) בערכים שוטפים הינם כדלקמן (באלפי ש"ח):

תקופה	סכום באלפי ש"ח
2020 - 2029	2,828,977
2030 - 2039	2,480,870
2040 - 2049	1,489,390
2050 - 2059	640,761
2060 - 2069	157,704
2070 - 2079	13,432
2080 ואילך	248

## באור 13 - הטבות לעובדים (המשך)

## ב. תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה - תוכנית הפקדה מוגדרת

לאוניברסיטת תוכנית הפקדה מוגדרת בגין התחייבות האוניברסיטה לתשלום רכיב התגמולים בקופות גמל וכן בגין חלק מעובדיה אשר לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
148,406	156,880

הסכום שהוכר כהוצאה בגין תוכנית להפקדה מוגדרת

## ג. עתודה לפיצויי פיטורין ומענקי פרישה ולזכויות עובדים

יתרת עתודות ליום 30 בספטמבר 2019		יתרת עתודות ליום 1 באוקטובר 2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
273,419	46,992	(41,493)	267,920
28,359	3,343	(1,640)	26,656
223,108	31,553	(19,963)	211,518
225,638	21,058	(30,740)	235,320
750,524	102,946	(93,836)	741,414

פיצויי פיטורין ומענקי

פרישה (1)

פדיון ימי חופשה

פדיון ימי מחלה (2)

זכויות בקרן קשרי מדע (3)

(1) פיצויי פיטורין מטופלים לפי מודל הסגירה.

(2) על-פי הסכמי השכר הקיבוציים זכאים עובדי האוניברסיטה, שמלאו להם 55 שנה, המועסקים תחת הסכמים אלו, במועד פרישתם לגמלאות ורק לאחר הגיעם לגיל פרישה וכן בתנאים מסויימים במועד הפטירה, למענק מדורג בגין חופשת מחלה שלא נוצלה במשך תקופת עבודתם באוניברסיטה. המענק יינתן רק במקרים בהם ניצל העובד במשך כל תקופת שירותו באוניברסיטה לא יותר מ-65% מסך כל חופשת המחלה המגיעה לו בעד כל תקופת שירותו באוניברסיטה המזכה אותו בחופשת מחלה. יתרת ההתחייבות מחושבת לפי העלות למעביד ובהתאם למפתח של 6 או 8 ימים לכל 30 ימי צבירה, בהתאם להסכמי עבודה הנהוגים באוניברסיטה ובכפוף לניצול ימי מחלה במהלך תקופת העבודה, מחושבת על בסיס אקטוארי.

(3) זכויות הסגל האקדמי בקרן קשרי מדע, הינן זכויות מוקנות, הניתנות לפדיון לאחר פרישת העובד או להעברה לשאיריו לאחר פטירתו. יתרת ההתחייבות בגין זכויות הסגל האקדמי בקרן קשרי מדע צמודה לשער הדולר של ארה"ב.

## באור 13 - הטבות לעובדים (המשך)

## ד. נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה בגין עתודות לזכויות עובדים

אלפי ש"ח	
3,151,427	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018
	בתוספת:
343,556	הפסד אקטוארי בגין התחייבויות בגין פנסיה
121,083	עדכון התחייבויות בגין פנסיה תקציבית, נטו
102,946	עדכון עתודות לפיצויי פיטורין ולזכויות עובדים
567,585	
(118,867)	בניכוי:
(93,836)	תשלומים בגין פנסיה תקציבית, נטו
	תשלומים בגין פיצויי פיטורין וזכויות עובדים
(212,703)	
3,506,309	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

## ה. זכויות שבתון

בשנת הדוח שולמו על ידי האוניברסיטה דמי שבתון בסך של 15,969 אלפי ש"ח (בשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 - 16,271 אלפי ש"ח).

## ו. הסכמי שכר

- במהלך אוגוסט 2016 נחתם הסכם מסגרת קיבוצי אשר תיקן את הסכם המסגרת המקורי בין האוניברסיטה לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה. ההסכם מסדיר תוספת שכר לדרוגים מסוימים בסגל המנהלי בגין התקופה מיום 1.1.2013 עד יום 31.12.2017. תוספת השכר תוקצה בהדרגה החל משנת 2016 ועד שנת 2019 ואילך בהתאם לדרוגים השונים.
- במהלך דצמבר 2016 נחתם הסכם שכר בין המוסדות להשכלה גבוהה בישראל המיוצגים על ידי ועד ראשי האוניברסיטאות, ביניהם גם אוניברסיטת תל אביב לבין ארגוני הסגל האקדמי הבכיר. על פי עיקרי ההסכם נקבעה מסגרת עלות תוספת שכר של 9% בגין התקופה מיום 1.1.2014 ועד יום 31.12.2019. הקצאת העלות תיפרס בהדרגה החל מיום 1.1.2017 ועד ליום 1.9.2021 ואילך. בנוסף בהתאם להסכם, החל משנת 2017 תשלומי הפנסיה התקציבית לגמלאים הזכאים לא יוצמדו לעלויות השכר אלא לשיעור עליית המדד.

## באור 14 - התקשרויות והתחייבויות תלויות

- א. התקשרויות**
- בשנת 2008 חתמה האוניברסיטה על חוזה לתכנון ובנייה וחווה לתפעול וניהול עם חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ להקמה והפעלה של מעונות סטודנטים בשיטת BOT במתחם ברושים וכן שיפוץ מתחם המעונות הקיים ברחוב איינשטיין בתל אביב. בנוסף, האוניברסיטה חתמה עדכון להסכם זה במהלך שנת 2018 לפיו ייבנו 3 בניינים נוספים (בניינים 9,10,11) וחניון תת קרקעי במתחם ברושים. ראה גם באור 9.
  - באוגוסט 2017 חתמה האוניברסיטה על חוזה לתכנון ובנייה עם חברת ברודקום סמיקונדקטורס בע"מ (להלן - "החברה") להקמת מבנה על מקרקעי האוניברסיטה בהיקף של כ- 15,000 מ"ר וכן חניון בהיקף של כ- 350 מקומות חנייה. וזאת בתמורה למתן רשות שימוש לחברה מאת האוניברסיטה בחניון ובחלק משטח המבנה (כ- 10,500 מ"ר) לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים. יתרת שטח המבנה שייבנה על ידי החברה בהיקף של כ- 4,500 מ"ר (שיעור של 30% משטח המבנה) יוותר לאחר השלמת הבנייה בידי האוניברסיטה לשימושה.
- החברה רשאית לעשות שימוש בחלקה במבנה לצורכי מחקר ופיתוח בתחומי ההנדסה והמדע ולצרכים מנהליים הדרושים על מנת לתמוך במחקר ופיתוח בתחומים שצוינו.
- בנוסף, התחייבה החברה לקיים שיתוף פעולה אקדמי עם האוניברסיטה, אשר יכלול בין היתר את סוגי הפעילויות הבאות: תמיכה של החברה בכנסי האוניברסיטה, תכניות חינוכיות המשלבות את הקהילה וסטודנטים מהאוניברסיטה, לימודים ו/או מחקרים משותפים בשיתוף פעולה עם חוקרים בכירים מפקולטות שונות באוניברסיטה.
- בתום תקופת רשות השימוש, תפנה החברה את חלק המבנה והחניון שיועמדו לרשותה ותעבירם חזרה לידי האוניברסיטה.
- נכון לתאריך המאזן האוניברסיטה הכירה בנכס בהיקף של 22.8 מיליון ש"ח המשקף את חלקה במבנה כאמור לעיל, כנגד התחייבות המשקפת את המחויבות של האוניברסיטה לאפשר לברודקום זכות השימוש בקרקע לאורך תקופת החכירה התפעולית.
- ב. התחייבויות תלויות**
- בשנת 1983 נחתם בין העירייה לבין האוניברסיטה הסכם להקמת קרן משותפת המיועדת לפינוי שטחים ומבנים ליד הקמפוס בשייח-מוניס (להלן - "קרן הפינויים"). חלק העירייה נתרם בויתורה לאוניברסיטה על גביית הארנונה העירונית ואילו האוניברסיטה התחייבה מצידה להקצות מידי שנה סכום זהה לזכות קרן הפינויים.
- בשנת 2007, לאור הסכמת הצדדים כי די בהיקף קרן הפינויים לביצוע הפינויים המתוכננים בשייח-מוניס, הוסכם על עדכון ההסכם משנת 1983, כדלקמן:
- ערך קרן הפינויים ליום 1 בינואר 2007, עמדה על 111,442 אלפי ש"ח, כשסכום זה כולל הצמדה וריבית (בשיעור 4%) עד למועד זה. החל ממועד זה הופסקו הזיכויים לקרן הפינויים ויתרת קרן הפינויים נושאת הפרשי הצמדה בלבד.
  - החל מיום 1 בינואר 2007, מחויבת האוניברסיטה בתשלומי ארנונה, שסכומם ומועדי התשלום שלהם סוכמו בין האוניברסיטה לבין העירייה.
  - בהתאם להסכם בין הצדדים משנת 2012, נקבע כי יתרות קרן הפינויים שיוותרו לאחר מימון הפינויים ישמשו למטרות נוספות כפי שיוסכם בין הצדדים.
  - קרן הפינויים מוצגת במסגרת נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני למטרות אחרות.

## באור 14 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

## ב. התחייבויות תלויות (המשך)

(5) תנועה בקרן הפינאיים :

30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
69,746	62,969
474	199
(7,251)	(19,614)
62,969	43,554

יתרת קרן הפינאיים המתכלה לתחילת השנה הפרשי הצמדה תשלומים בהתאם להסכמות בין האוניברסיטה והעירייה יתרה לסוף השנה

2. באשר להתחייבות מותנית בגין זכויות שבתון, ראה באור 2(4).
3. כנגד האוניברסיטה הוגשו תביעות בהיקף של כ- 224 מיליוני ש"ח (מתוכן בקשה להכיר בתביעה כייצוגית בעניין גביית דמי אבטחה בהיקף של 70 מיליוני ש"ח, דרישת תשלום בגין היטלי מים וביוב בהיקף של כ- 110 מיליוני ש"ח כמפורט בסעיף 5 להלן ותביעה להשבת תרומה בסך של 26 מיליוני ש"ח כמפורט בסעיף 6 להלן).
4. עיריית תל אביב פנתה אל האוניברסיטה בדרישה לתשלום היטלי פיתוח. האוניברסיטה מנהלת בימים אלו משא ומתן מול העירייה לגבי הדרישה והיקפה.
5. תאגיד המים והביוב "מי אביבים" פנה אל האוניברסיטה בדרישה לתשלום היטלי מים וביוב בגין שנת 2015. בין הצדדים מתנהל משא ומתן לגבי מהות הדרישה והיקפה.
6. בחודש דצמבר 2015, הוגשה תביעה כספית כנגד מספר רב של גופים וביניהם האוניברסיטה וחברת רמות, על ידי הנאמן על נכסי חברת ברנרד ל. מיידוף בדרישה להשבת התרומות אשר לטענת הנאמן מקורם בגזל והונאה שביצע התורם. סכום התביעה המיוחס לאוניברסיטה ולרמות מסתכם בהיקף של כ-6.5 מיליוני דולר. להערכת הנהלת האוניברסיטה, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים.
7. הדוחות הכספיים כוללים הפרשות בהתאם להערכת החשיפה על ידי הנהלת האוניברסיטה המתבססת על חוות הדעת של יועציה המשפטיים.
8. התחייבות פנימית בגין החזרים למחקרים  
לאוניברסיטה קיימת התחייבות פנימית בגין יתרות שנוצרו במחקרים שמומנו על ידי גורמי חוץ. יתרות אלו מיועדות לפעילות המחקרית של החוקרים. יודגש כי התחייבות זו הינה התחייבות פנימית בלבד ואין לאוניברסיטה מחויבות לשלמה כלל, ולפיכך לא נכללה במסגרת סעיפי ההתחייבויות.  
יצוין כי נקבעו על ידי הו"ת"ת כללים הדנים באופן יצירת תקציבי החזר (ממימון מחקרים על ידי גורמי חוץ), אופן השימוש בתקציבי החזר וכן נהלי הבקרה והפיקוח.  
לסוף שנת הדוח הסתכמו היתרות האמורות לסך של כ- 15 מיליוני ש"ח. יתרות אלו ניתנות למשיכה לפי החלטת הנהלת האוניברסיטה על ידי החוקרים ולצורכי מחקר בלבד בגובה של 20% מסכום היתרה מידי שנה.  
יתרות שנצברו החל מחודש ינואר 2005 הינן באחריות רשות המחקר, כמו כל מחקר פנימי אחר. נכון ליום 30 בספטמבר 2019, יתרת הקרנות הפנימיות בגין החזרי מחקרים הינה כ- 117,240 אלפי ש"ח ומוצגת במסגרת נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה לשימוש לפעילויות שיועדו על ידי האוניברסיטה (ראה באור 19(3)).



## באור 15 - פרוטים להכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<b>א. הקצבות מהוועדה לתכנון ותקצוב (ות"ת)</b>
1,182,929	1,228,607	השתתפות ישירה
26,397	26,397	הקצבות מקבילות
7,094	8,757	מלגות
4,245	4,344	קליטת מדענים עולים - ק.מ.ע.
38,605	36,595	אחרות
<b>1,259,270</b>	<b>1,304,700</b>	
		<b>ב. השתתפות משרדי ממשלה ומוסדות ציבור</b>
9,553	15,562	השתתפות משרד הקליטה בפרוייקט ק.מ.ע.
3,316	4,268	"כללית" שירותי בריאות - מכון פלזנשטיין למחקר רפואי
<b>12,869</b>	<b>19,830</b>	
		<b>ג. שכר לימוד רגיל</b>
269,341	275,104	שכר לימוד רגיל
7,333	7,705	דמי רישום (כולל טפסים וחוברות רישום)
<b>276,674</b>	<b>282,809</b>	
		<b>ד. שכר לימוד מתוכניות מיוחדות</b>
1,445	1,470	דמי בחינות מיון וקורסים באנגלית
25,564	29,682	מסלול אמריקאי ברפואה
21,196	22,572	היחידה לסטודנטים מחו"ל
84,885	87,551	תוכניות חוץ תקציביות
<b>133,090</b>	<b>141,275</b>	
		<b>ה. הכנסות אחרות</b>
5,706	7,712	תמלוגים והכנסות אחרות מחברות מוחזקות
20,514	14,988	הכנסות מדמי זיכיון
25,586	28,020	הכנסות עצמיות של הפקולטות ואחרות
7,986	6,126	הכנסות נטו מהסדר זיכיון - BOT
<b>59,792</b>	<b>56,846</b>	
		<b>ו. הכנסות מימון, נטו</b>
74,997	85,600	הכנסות מדיבידנד וריבית מניירות ערך ופקדונות
44,654	8,411	רווח מניירות ערך סחירים (כולל רווח לא ממומש)
(4,434)	(10,845)	הפרשי שער בגין חשבונות שוטפים, הוצאות ועמלות בנק, נטו
(40,386)	21,587	הפרשי הצמדה בגין נכסים נטו מוגבלים הצמודים למט"ח או למדד
<b>74,831</b>	<b>104,753</b>	

## באור 16 - פירוטים להוצאות

א. הוראה ומחקר ושירותי עזר

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019			
סה"כ	הוצאות שוטפות אלפי ש"ח	הוצאות שכר ונלוות	
			1,508,785
414,883	277,081	137,802	תקציב מחקר
<b>1,923,668</b>	<b>627,946</b>	<b>1,295,722</b>	
<b>295,894</b>	<b>167,856</b>	<b>128,038</b>	(*) כולל תקציבים סגורים - פרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018			
סה"כ	הוצאות שוטפות אלפי ש"ח	הוצאות שכר ונלוות	
			1,441,283
379,219	242,343	136,876	תקציב מחקר
<b>1,820,502</b>	<b>546,249</b>	<b>1,274,253</b>	
<b>248,455</b>	<b>132,625</b>	<b>115,830</b>	(*) כולל תקציבים סגורים - פרויקטים

ב. שירותים ומלגות לסטודנטים

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019			
סה"כ	הוצאות שוטפות אלפי ש"ח	הוצאות שכר ונלוות	
			258,051
8,290	681	7,609	דיקנט הסטודנטים
<b>266,341</b>	<b>258,732</b>	<b>7,609</b>	

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018			
סה"כ	הוצאות שוטפות אלפי ש"ח	הוצאות שכר ונלוות	
			242,965
8,290	863	7,427	דיקנט הסטודנטים
<b>251,255</b>	<b>243,828</b>	<b>7,427</b>	

## באור 16 - פירוטים להוצאות

## ג. עדכון עתודות לזכויות עובדים

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,070	81,888
43,423	21,058
<b>93,493</b>	<b>102,946</b>

זכויות בגין סיום יחסי עובד – מעביד  
זכויות בקרן קשרי מדע

## ד. ריכוז הוצאות מחקר

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
136,876	137,802
117,954	124,387
242,342	277,081
<b>497,172</b>	<b>539,270</b>

שכר ונלוות  
מלגות  
אחרות

## ה. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
59,290	62,779
6,295	6,185
3,672	3,099
3,442	4,257
<b>72,699</b>	<b>76,320</b>
<b>6,065</b>	<b>8,682</b>

שכר ונלוות  
דואר ותקשורת  
משרדיות  
יעוץ מקצועי  
תקציב רגיל  
מזה תקציבים סגורים

## ו. ריכוז הוצאות שכר

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,011,161	1,034,063
152,378	157,507
177,431	181,411
93,493	102,946
<b>1,434,463</b>	<b>1,475,927</b>

שכר שוטף  
משכורת ברוטו  
מיסי מעביד (מס שכר, דמי ביטוח לאומי מעביד)  
הוצאות סוציאליות  
עדכון עתודות לזכויות עובדים

**באור 17 - מס הכנסה ומס ערך מוסף****א. שומות ניכויים**

בחודש ספטמבר 2017, חתמה האוניברסיטה על הסכם שומת ניכויים עם שלטונות המס בגין השנים 2012-2014.

**ב. עתודה למסים נדחים**

העתודה למסים נדחים נוצרה בגין ההשקעה בחברת עתידיים ובגין חלק האוניברסיטה ברווחי עתידיים (ראה באור ג'2). זקיפת ההוצאות בגין המסים הנדחים נרשמת כנגד חלק האוניברסיטה ברווחי עתידיים.

הרכב ותנועת המסים הנדחים כמוצג במאזן, הינם כדלקמן:

אלפי ש"ח	
30,279	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2017</b>
6,535 (1,250)	תנועה בגין רווחי עתידיים תנועה בגין חלוקת דיבידנד מעתידיים
35,564	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2018</b>
3,020 (6,500)	תנועה בגין רווחי עתידיים תנועה בגין חלוקת דיבידנד מעתידיים
<b>32,084</b>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2019</b>

**באור 18 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים**

א. לגבי יתרות עם צדדים קשורים, ראה באורים 4 ו-7.

**ב. עסקאות עם צדדים קשורים**

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,706	<b>7,712</b>
8	-
<b>5,714</b>	<b>7,712</b>

תמלוגים והכנסות אחרות מחברות מוחזקות  
הכנסות מימון

## באור 19 - נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה - לשימוש לפעילויות שיועדו על ידי האוניברסיטה

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
46,859	36,930	קתדרות שלגביהן אין התחייבות לשמור אותן כקרן צמיתה (1)
233,672	241,428	קרן איזון רגילה (2)
11,842	12,925	קרן איזון להקדשות (2)
215,820	248,407	קרנות מחקר פנימיות (3)
149,858	183,220	עודפי פרויקטים (4)
<b>658,051</b>	<b>722,910</b>	

(1) השימוש בקתדרות אלו טעון אישור הוועד המנהל של האוניברסיטה. היתרה כוללת קרנות המיועדות למטרות פיתוח אקדמי ותשתיתי בהיקף של כ- 2 מיליוני ש"ח וסכום של 1.4 מיליוני ש"ח מיועד בקרן שימור מחויבות אוניברסיטאית להקצבת מימון לפעילות הקתדרות למשך עשר שנים החל משנת תשע"ה.

(2) בחודש פברואר 2013, החליט הוועד המנהל על הקמת "קרן איזון" בספרי האוניברסיטה המחושבת על עודף תשואת תיק ההשקעות לעומת הקצאת הפירות לקרנות בהתאם למדיניות האוניברסיטה. קרן האיזון תאפשר גישור בין שנים וחלוקת פירות גם בתקופות של תשואה נמוכה או שלילית על מנת לצלוח משברים בגין תנודתיות משמעותית בשוק ההון.

(3) קרנות פנימיות ואחרות אשר יועדו על ידי האוניברסיטה למחקר.

(3) עודפים מפעילות חוץ תקציבית אשר יועדו על ידי ההנהלה.

## באור 20 – אירועים לאחר תאריך המאזן

לאור התפרצות נגיף הקורונה במהלך חודש דצמבר 2019 והאצת התפשטות הנגיף במהלך שנת 2020, הנהלת האוניברסיטה בוחנת את ההשלכות על פעילותה לרבות השלכות ההגבלות שהוטלו על ידי הממשלה על המשק הישראלי, ופועלת להסדרת המשך פעילותה באופן המיטבי בכפוף להגבלות הללו.

## באור 21 - השוואה לתקציב (בלתי מבוקר)

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	
ביצוע כספי	ביצוע תקציבי
מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

## מחזור הפעילויות

1,304,700	1,473,217	הקצבות מהוועדה לתכנון ותקצוב (ות"ת)
19,830	19,830	השתתפות משרדי ממשלה ומוסדות ציבור
282,809	282,809	שכר לימוד רגיל
141,275	115,572	שכר לימוד מתוכניות מיוחדות
121,224	-	פרויקטים
37,044	152,245	תרומות
56,846	252,912	הכנסות אחרות
-	5,000	סכומים ששוחררו מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה שיועדו על ידי המוסד
90,972	97,478	סכומים ששוחררו מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה
512,343	-	סכומים ששוחררו מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה זמנית - מחקרים
-	11,250	משיכת דיבידנד "עתידים"
<b>2,567,043</b>	<b>2,410,313</b>	

## עלות הפעילויות

1,923,668	1,678,131	הוראה ומחקר ושירותי עזר
266,341	238,824	שירותים ומלגות לסטודנטים
121,083	284,584	עדכון פנסיה תקציבית
102,946	101,273	עדכון עתודות לזכויות עובדים
79,114	-	הוצאות פחת והפחתות
<b>2,493,152</b>	<b>2,302,812</b>	

## הכנסות נטו מפעילויות

73,891	107,501	הוצאות הנהלה וכלליות
76,320	76,320	הוצאות גיוס תרומות באמצעות אגודות הידידים
20,776	20,776	הוצאות פרסום ושיווק
19,798	19,798	
<b>116,894</b>	<b>116,894</b>	

## הכנסות (הוצאות) נטו לפני מימון

(43,003)	(9,393)	הכנסות מימון, נטו
104,753	104,753	בניכוי הכנסות מימון שיוחסו לנכסים נטו בהגבלה
(78,330)	(78,330)	

## הכנסות מימון, נטו

26,423	26,423
--------	--------

## הכנסות (הוצאות) נטו לאחר מימון

(16,580)	17,030	חלק האוניברסיטה בהכנסות רגילות נטו של תאגידי המוצגים
24,672	-	על בסיס השווי המאזני

## הכנסות נטו לשנה

8,092	17,030
-------	--------

ב. התקציב אושר על ידי הוועד המנהל ביום 16 בספטמבר 2018.

## באור 21 - השוואה לתקציב (בלתי מבוקר)

ג. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018	
ביצוע כספי	ביצוע תקציבי
מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

## מחזור הפעילויות

1,259,270	1,442,006	הקצבות מהוועדה לתכנון ותקצוב (ות"ת)
12,869	12,869	השתתפות משרדי ממשלה ומוסדות ציבור
276,674	276,674	שכר לימוד רגיל
133,090	104,306	שכר לימוד מתוכניות מיוחדות
78,870	-	פרויקטים
37,757	150,478	תרומות
59,792	248,438	הכנסות אחרות
-	18,708	סכומים ששוחררו מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה שיועדו על ידי המוסד
71,808	42,970	סכומים ששוחררו מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה
473,817	-	סכומים ששוחררו מנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה זמנית - מחקרים
-	11,250	משיכת דיבידנד "עתידים"
<u>2,403,947</u>	<u>2,307,699</u>	

## עלות הפעילויות

1,820,502	1,599,751	הוראה ומחקר ושירותי עזר
251,255	226,353	שירותים ומלגות לסטודנטים
119,381	272,332	עדכון פנסיה תקציבית
93,493	84,012	עדכון עתודות לזכויות עובדים
63,699	-	הוצאות פחת והפחתות
<u>2,348,330</u>	<u>2,182,448</u>	

## הכנסות נטו מפעילויות

55,617	125,251	הוצאות הנהלה וכלליות
72,699	72,699	הוצאות גיוס תרומות באמצעות אגודות הידידים
22,534	22,534	הוצאות פרסום ושיווק
16,186	16,186	
<u>111,419</u>	<u>111,419</u>	

## הכנסות (הוצאות) נטו לפני מימון

(55,802)	13,832	הכנסות מימון, נטו
74,831	74,831	בניכוי הכנסות מימון שיוחסו לנכסים נטו בהגבלה
(71,149)	(71,149)	

## הכנסות מימון, נטו

3,682	3,682
-------	-------

## הכנסות (הוצאות) נטו לאחר מימון

(52,120)	17,514	חלק האוניברסיטה בהכנסות רגילות נטו של תאגידי המוצגים
55,465	-	על בסיס השווי המאזני

## הכנסות נטו לשנה

<u>3,345</u>	<u>17,514</u>
--------------	---------------

ד. התקציב אושר על ידי הוועד המנהל ביום 10 בספטמבר 2017.