קרן קימת לישראל (חל"צ)

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2020

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	2
דוחות על המצב הכספי	3-4
דוחות על הפעילויות	5
דוחות על השינויים בנכסים, נטו	6
דוחות על תזרימי המזומנים	7-8
באורים לדוחות הכספיים	9-47

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
הרטום 8, הר חוצבים
ירושלים

טל. +972-2-6471000
פקס +972-2-6741012
ey.com

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של קרן קימת לישראל (חל"צ)

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של קרן קימת לישראל (חל"צ) (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות על הפעילויות, הדוחות על השינויים בנכסים, נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. 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 הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לאור העובדה שמקרקעי קק"ל מנוהלים על ידי רמ"י והנתונים בגינם אינם זמינים, אין אפשרות לזהות את העלות ההיסטורית של המקרקעין שהוחכרו בעסקאות חכירה שביצעה רמ"י כנאמנה עבור קק"ל, ולכן החברה לא זקפה את עלות הזכויות במקרקעין אשר הוחכרו במקביל לרישום הכנסות מהחכרה בגין אותן עסקאות, בניגוד לנדרש על פי כללי חשבונאות מקובלים, כאמור בבאור 2יט'(2) ו- 8ב'(1).

לדעתנו, פרט לכך שהחברה לא זקפה את עלות הזכויות במקרקעין במקביל לרישום הכנסות מהחכרה כאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים, נטו ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ירושלים,
24 ביוני, 2021

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	באור	ליום 31 בדצמבר 2020	2019
		אלפי ש"ח מדווחים	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3	962,221	887,397
ניירות ערך סחירים	4	2,793,063	2,789,782
חייבים ויתרות חובה	5	488,963	63,969 *)
		4,244,247	3,741,148
נכסים לא שוטפים			
חוב רשות מקרקעי ישראל		450,050	-
כספים המיועדים להבטחת כספי פנסיה	11ד'	120,000	120,000 *)
תאגידים מוחזקים	6	68,867	69,892
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	7	21,956	21,523 *)
		660,873	211,415
מקרקעין	8	10,329,929	10,509,733
רכוש קבוע, נטו	9	34,064	28,008
		15,269,113	14,490,304

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

*) סווג מחדש. ר' ביאור 2 כג'.

	ליום 31 בדצמבר		
	2020	2019	
	אלפי ש"ח מדווחים		באור
התחייבויות שוטפות			
עובדים ומוסדות בגין שכר	50,708	51,530	
ספקים ונותני שירותים	72,243	91,642	
זכאים ויתרות זכות	279,053	280,229	10
	402,004	423,401	
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	3,736,667	3,798,136	11
התחייבות לתשלום רנטות	51,318	59,486	12
	3,787,985	3,857,622	
התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות			14
נכסים, נטו			
שלא קיימת לגביהם הגבלה:			
שיועדו על ידי ההנהלה	15,644	17,226	ז1'
שלא יועדו על ידי ההנהלה	10,728,472	9,850,269	
	10,744,116	9,867,495	
שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני	314,952	321,730	15
שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע	20,056	20,056	16
	11,079,124	10,209,281	
	15,269,113	14,490,304	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

אברהם דובדבני	רני טריינין	אמנון בן עמי	יובל ייני
יו"ר הדירקטוריון	סגן יו"ר קק"ל	מנכ"ל	מנהל חטיבת כספים וכלכלה

24 ביוני, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	2019
		אלפי ש"ח מדווחים	
הכנסות מפעילויות			
הכנסות ממקרקעין	17	2,838,780	2,227,350
הכנסות מתרומות	18	55,477	92,848
שותפי מימון בביצוע פרויקטים		29,889	39,396
הכנסות אחרות	19	14,864	14,350
		2,939,010	2,373,944
סכומים ששוחררו מנכסים נטו שהוגבלו לפעילויות		32,815	9,167
תרומות מיועדות, נטו	18	1,867	(9,930)
		2,973,692	2,373,181
עלות הפעילויות			
הוצאות בגין מקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל	20	1,085,741	1,064,088
הוצאות מפעלי פיתוח קרקע ייעור ופרויקטים	21	600,987	617,210 *)
הוצאות מכלול המקרקעין	22	29,392	37,516 *)
הוצאות חינוך	23	80,817	116,679 *)
הוצאות קשרי קהילה וחברה	24	25,246	33,019 *)
הוצאות שיתוף פעולה עם ארגונים ציונים	25	108,238	131,495
הוצאות פחת ואחזקה	26	49,197	49,355 *)
הוצאות מדען קיימות וסביבה		16,752	6,922
תשלומים לשחרור נכסים נטו שהוגבלו לפעילויות		13,083	9,167
		2,009,453	2,065,451 *)
הכנסות, נטו מפעילויות		964,239	307,730 *)
הוצאות הנהלה ומנהלה	27	125,882	138,730 *)
הוצאות גיוס תרומות	28	55,891	61,773 *)
הכנסות, נטו לפני מימון ואחרות		782,466	107,227 *)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	29	(70,407)	89,111 *)
הכנסות, נטו לאחר מימון ולפני אחרות		712,059	196,338 *)
הכנסות אחרות, נטו	30	872	24,970 *)
הוצאות מס	32	(116,686)	(81,787)
הכנסות, נטו		596,245	139,521 *)
הוצאות כוללות אחרות			
התאמות אקטואריות		56,605	(746,179) *)
הכנסות (גרעון), נטו כוללות (כולל) לשנה		652,850	(606,658)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.
*) סווג מחדש. ר' ביאור 2 כג'.

דוחות על השינויים בנכסים, נטו

	שלא קיימת לגביהם הגבלה			שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני			שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע	
	שיועדו על ידי ההנהלה	שלא יועדו על ידי ההנהלה	סה"כ	מלגות "דורות" ואחרות	מפעלי פיתוח קרקע וייעור	סה"כ		סה"כ
	אלפי ש"ח מדווחים							
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	27,779	10,436,488	10,464,267	46,957	71,084	118,041	20,056	10,602,364
הכנסות, נטו *)	-	139,521	139,521	-	-	-	-	139,521
שערוך מקרקעין	-	9,886	9,886	-	-	-	-	9,886
התאמות אקטואריות *)	-	(746,179)	(746,179)	-	-	-	-	(746,179)
תרומות, נטו	-	-	-	804	9,930	10,734	-	10,734
פרויקטים לאומיים - הסכם עם ממשלת ישראל **)	-	-	-	-	195,000	195,000	-	195,000
תשלומי מלגות ו"דורות"	-	-	-	(4,894)	-	(4,894)	-	(4,894)
שחרור נכסים	-	-	-	(4,273)	-	(4,273)	-	(4,273)
שחרור סכומים בגין הסכם עם ממשלת ישראל **)	(10,553)	10,553	-	-	-	-	-	-
הכנסות מימון, נטו	-	-	-	7,124	(2)	7,122	-	7,122
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	17,226	9,850,269	9,867,495	45,718	276,012	321,730	20,056	10,209,281
הכנסות, נטו	-	596,245	596,245	-	-	-	-	596,245
שערוך מקרקעין	-	223,771	223,771	-	-	-	-	223,771
התאמות אקטואריות	-	56,605	56,605	-	-	-	-	56,605
תרומות, נטו	-	-	-	247	(1,867)	(1,620)	-	(1,620)
פרויקטים לאומיים - הסכם עם ממשלת ישראל **)	-	-	-	-	26,648	26,648	-	26,648
שחרור סכומים - הסכם עם ממשלת ישראל **)	(1,582)	1,582	-	-	(16,513)	(16,513)	-	(16,513)
תשלומי מלגות ו"דורות"	-	-	-	(16,302)	-	(16,302)	-	(16,302)
הכנסות מימון, נטו	-	-	-	1,009	-	1,009	-	1,009
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	15,644	10,728,472	10,744,116	30,672	284,280	314,952	20,056	11,079,124

*) סווג מחדש. ר' ביאור 2 כג'.

**) ראה באור 1ז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת		
הכנסות, נטו	596,245	139,521 *)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)	(451,553)	(272,271) *)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	144,692	(132,750)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה		
רכישת ניירות ערך סחירים, נטו	30,359	(305,578)
גביית פיקדונות בבתי דיור מוגן, נטו	-	696
תמורה ממימוש רכוש קבוע	1,687	49
תמורה ממימוש מקרקעין	49,950	1,780
מתן הלוואות עובדים, נטו	(407)	(262)
השקעות בתאגידים מוחזקים, נטו	-	(19)
רכישת רכוש קבוע ומקרקעין	(137,024)	(194,726)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(55,435)	(498,059)
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון		
תרומות שהתקבלו לקרן מלגות ו"דורות" ואחרות	247	804
תרומות להכשרת קרקע וייעור, נטו	(1,867)	9,930
תשלומי קרן מלגות ו"דורות" ואחרות	(16,302)	(9,167)
סכומים שהתקבלו למימון פרויקטים לאומיים	26,648	195,000
סכומים ששימשו למימון פרויקטים לאומיים	(16,513)	-
פירעון אשראי מאחרים	(149)	(156)
תשלומי עסקאות רנטה	(6,497)	(7,267)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	(14,433)	189,144
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	74,824	(441,665)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	887,397	1,329,062
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	962,221	887,397

*) סווג מחדש. ר' ביאור 2 כג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
פחת	25,481	24,770
שערוך נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני, נטו	1,009	7,122
הוצאות מימון בגין רנטות	1,038	1,683 *)
חלק החברה בהפסדי תאגידים מוחזקים, נטו	1,025	1,245
רווח ממימוש רכוש קבוע	(1,086)	(23)
הפסד ממימוש מקרקעין	-	2,821
עליית ערך ניירות ערך סחירים	(33,640)	(224,116)
	(6,173)	(186,498) *)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(424,492)	4,518 *)
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	(240)	682 *)
ירידה בעובדים ומוסדות בגין שכר	(822)	(756)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	(7,573)	17,051 *)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	7,146	(105,573)
ירידה בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	(19,399)	(1,695)
	(445,380)	(85,773) *)
	(451,553)	(272,271) *)

*) סווג מחדש. ר' ביאור 2 כג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - <u>כללי</u>

א. קרן קימת לישראל נוסדה בשנת 1907 בהתאם להחלטת הקונגרס הציוני ה-5 בבאזל משנת 1901, בעיקר על מנת לרכוש, באמצעות איסוף תרומות מקהילות יהודיות ברחבי העולם, מקרקעין בארץ ישראל, במטרה להכשיר, לפתח ולהחכיר את המקרקעין למתיישבים ולמשתכנים בני העם היהודי.

ב. בשנת 1953 חוקק חוק קרן קימת לישראל, התשי"ד-1953 המסדיר את מנגנון העברת נכסיה של קרן קימת לישראל ההיסטורית (החברה האנגלית) לחברה מקומית רשומה בישראל (להלן - קק"ל או החברה).

קק"ל נרשמה כחברה מוגבלת בערבות וללא הון מחולק למניות. כחברי החברה ייחשבו חברי הועד הפועל של ההסתדרות הציונית העולמית כל זמן שהם מכהנים בתפקיד זה.

הכנסות ונכסי קק"ל לא יועברו לחבריה, אם במישרין ואם בעקיפין, בצורת דיבידנד או רווח מסוג אחר ובכל דרך שהיא.

בשום מקרה, פעולותיה של קק"ל לא יגרמו לכך שבעלותה העליונה על מקרקעיה תופקע מידיה.

ג. ביום 1 בספטמבר, 2014 נרשמה קק"ל כחברה לתועלת הציבור (חל"צ).

ד. לצורך עידוד ההתיישבות בישראל, עוסקת קק"ל בנוסף לפעילות הכשרת קרקע, בפיתוח ובטיפוח היערות בישראל, בחינוך ציוני בארץ ובגולה ובנושאים נוספים בהתאם למטרותיה.

ה. קק"ל פועלת ברחבי העולם באמצעות שליחיה ולשכות במדינות שונות. הלשכה הראשית של קק"ל ממוקמים בירושלים. הלשכות בחו"ל הינן אגודות צדקה יהודיות, שהוקמו על פי חוקי מדינות שונות ופועלות כישויות משפטיות נפרדות.

ו. בשנת 1961 נחתמה אמנה בין ממשלת ישראל לבין קק"ל (להלן - האמנה), שהסדירה את שיתוף הפעולה בין הצדדים כדלקמן:

1. מסירת מקרקעי קק"ל בנאמנות לניהול מינהל מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י - ממ"י דאז), לרבות קרקעות שיירכשו על ידה בעתיד. האמנה מעניקה סמכות לרמ"י לנהל את קרקעות קק"ל על פי מדיניות מועצת רמ"י וחוק יסוד "מקרקעי ישראל", לרבות ביצוע פעולות החכרה, פיתוח, שינוי ייעוד, שמירה וכו', למעט שינוי הבעלות על המקרקעין המחייב את הסכמת קק"ל.

2. פירות והוצאות הכרוכות בפעילות הכשרה, פיתוח או ייעור של מקרקעי קק"ל, שייכים לקק"ל וחלים עליה.

3. ריכוז הכשרת מקרקעי ישראל וייעורם באמצעות מינהל פיתוח קרקע של קק"ל.

4. קק"ל תוסיף לפעול בתחומי ההסברה והחינוך הציוני-ישראלי בארץ ובחו"ל.

5. תוקף האמנה הינו לתקופות של 5 שנים, המתחדשות אוטומטית עד סוף הדורות.

כל צד רשאי לא לחדש את האמנה בהתראה של לפחות 6 חודשים לפני תום תקופת כל חמש שנים.

ביום 18 בינואר, 2015 הודיעה קק"ל לממשלת ישראל על אי חידוש האמנה.

באור 1: - כללי (המשך)

ז. הסכם עם ממשלת ישראל

1. ביום 18 בנובמבר, 2015, נחתם הסכם בין קק"ל לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל (להלן - ההסכם) אשר נועד להסדיר את יחסי קק"ל וממשלת ישראל בשורה של נושאים. בין היתר, קובע ההסכם מנגנון לצורך הסדרת טענות הצדדים לחובות העבר, העברת קרקעות במסגרת רפורמת 2009, הארכת תוקף האמנה בין ממשלת ישראל לבין קק"ל עד ליום 31 באוגוסט, 2017 וקביעת מנגנון לתקצוב פרויקטים לאומיים והחלטה על זהותם.

בהתאם להסכם נקבע כי על קק"ל להקצות 1 מיליארד ש"ח בכל אחת מהשנים 2016 ו- 2017 (בסך הכל 2 מיליארד ש"ח) עבור השנים 2016-2021, למיזמים לאומיים שייקבעו על ידי ועדה משותפת לקק"ל ולממשלה. עוד נקבע בהסכם, כי בשנת 2016 תקצה קק"ל 190 מיליוני ש"ח למיזמים סביבתיים שייקבעו על ידי ועדה משותפת לקק"ל ולממשלה. בשנת 2017 יוקצו 200 מיליוני ש"ח למיזמים סביבתיים כאמור, אך זאת מתוך ההקצאה הכוללת של מיליארד ש"ח למיזמים לאומיים בשנת 2017. כלומר, בסך הכל על קק"ל להקצות בשנים 2016-2017, למיזמים לאומיים וסביבתיים גם יחד, סכום כולל של 2,190 מיליוני ש"ח, בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם. בעקבות כך ייעדה הנהלת קק"ל בשנת 2015 סכום זה במסגרת הנכסים, נטו בדוחותיה הכספיים.

עוד נקבע בהסכם, כי היה והאמנה לא תוארך מעבר למועד האמור, ינוהלו מקרקעי קק"ל על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) באופן זמני עד להשלמת הליכי החקיקה הנדרשים. בנוסף נקבע כי קק"ל ורמ"י ימנו בודק שיבחן את טענות הצדדים בנוגע לחובות עבר לרבות חלף היטל השבחה. עמדת הבודק לא תחייב את מי מהצדדים, וכל צד יוכל לפנות לבית משפט ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה. במהלך סוף שנת 2019, הוגשה על ידי קק"ל כנגד רמ"י תביעה לגילוי נתונים בדבר כלל תיקי העסקאות שמבצעת רמ"י. ככל שימונה צוות בדיקה לעניין זה תישקל האפשרות למחוק את התביעה כדי לאפשר לצוות להגיש מסקנותיו.

במהלך השנים 2016-2019 העבירה קק"ל למדינת ישראל סך של 2,131.7 מיליוני ש"ח מתוך הסכום האמור וכן בוצעו מיזמים סביבתיים בסך של כ- 41.2 מיליוני ש"ח.

על אף עמידתה של קק"ל בתנאי ההסכם ותשלום בסך של 2,172.9 מיליוני ש"ח בהתאם להסכם כאמור, הפרה המדינה את ההסכם שלא לדרוש מקק"ל סכומים נוספים עד סוף שנת 2021 ודרשה מקק"ל בסוף שנת 2017 לשלם סכומים נוספים בסך 2,000 מיליוני ש"ח בשנים 2018 ו-2019. משלא הגיעה קק"ל להסכמה יזמה המדינה חקיקה ממשלתית בניגוד להוראות ההסכם.

לאור זאת הודיעה קק"ל על ביטול ההסכם עם ממשלת ישראל תוך שהביעה נכונות לחזור בה מהביטול אם ממשלת ישראל תגיע עמה להסכמה בדבר שינויים בהסכם. קק"ל שומרת על זכותה לתבוע השבה של כספים שהועברו במסגרת ההסכם.

בהמשך, ובעקבות רצון הצדדים להגיע לפתרון המחלוקות, הצדדים האריכו את האמנה מספר פעמים לתקופות קצרות ביחס להארכת האמנה ולנושאים הכלולים בהתחייבויות המדינה בהסכם 2015. הארכה אחרונה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הינה עד לסוף חודש דצמבר 2021.

באור 1: - כללי (המשך)

2. בתאריך 4 בינואר, 2017 הוסכם בין קק"ל לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל כי מתוך 390 מיליוני ש"ח שהוקצו למיזמים סביבתיים יבוצעו באחריות קק"ל פרויקטים בסך 58.3 מיליוני ש"ח. קק"ל הכירה בהוצאה נוספת בשנת 2016 בסך של 221.7 מיליוני ש"ח בגין המיזמים הסביבתיים שיבוצעו באחריות מדינת ישראל בהתאם להסכם. ההוצאה בגין מימון מיזמים לאומיים וסביבתיים בשנת 2016 מסתכמת לסך 1,331.7 מיליוני ש"ח, בשנת 2017 לסך של 819.8 מיליוני ש"ח, בשנת 2018 לסך של 10.7 מיליוני ש"ח, בשנת 2019 לסך של כ-10.5 מיליוני ש"ח, ובשנת 2020 כ- 1.5 מיליוני ש"ח.

בשנת 2019, הוחלט כי קק"ל תבצע חלק מהפרויקטים שהמדינה התחייבה לבצע. בשנת 2019 העבירה הממשלה לחברה סך של 195 מיליוני ש"ח, ובשנת 2020 - סכום נוסף של כ-27 מיליוני ש"ח. מתוך הסכום הנ"ל ביצעה קק"ל בשנת 2020 פרויקטים בסכום של כ- 16.5 מיליוני ש"ח.

לגבי חוק קרן קימת לישראל (תחולת דיני המס והוראת שעה), התשע"ח-2018, שאושר ביום 7 בינואר, 2018 - ראה סעיף י' להלן ובאור 32.

ח. רמ"י מנהלת עבור קק"ל בנאמנות את מקרקעיה מכח האמנה שנחתמה בין המדינה לבין קק"ל משנת 1961 (להלן - האמנה). באמנה נקבע בין היתר, כי הכשרת מקרקעי ישראל וייעורם ירוכזו בידי קק"ל.

בין קק"ל ובין רמ"י קיימות מחלוקות משמעותיות ביחס לאופן התנהלותה של רמ"י בניהול מקרקעיה של קק"ל, ביחס לדוחות שעל רמ"י להעביר לקק"ל וביחס לכספים בהיקף ניכר שעל רמ"י להעביר לקק"ל, בין השאר, ביחס להוצאות בהן חויבה על ידי רמ"י. לעניין הגשת התביעה על ידי קק"ל בגין הנתונים שלא הועברו לקק"ל על ידי רמ"י ראה סעיף ז'1 לעיל.

בחשבון קק"ל ברמ"י נרשמים חיובים וזיכויים בגין הכנסות והוצאות המיוחסות על ידי רמ"י למקרקעין שבבעלות קק"ל. ההכנסות וההוצאות בגין המקרקעין הנ"ל נרשמות בספרי קק"ל על פי הרישומים בספרי רמ"י. מבלי שיהיה בכך משום ויתור מצד קק"ל על טענותיה כלפי רמ"י.

בגין חלק מהזיכויים והחיובים הנ"ל נערכים על ידי שני הצדדים בירורים לבדיקת נכונות שיוכם למקרקעין שבבעלות קק"ל. תוצאות הבירורים הנ"ל עשויות להשפיע על ההכנסות וההוצאות שנרשמו בעבר בספרי קק"ל. להערכת הנהלת קק"ל מדובר בסכומים מהותיים להם זכאית קק"ל בגין עסקאות שמקורן בשנים קודמות. לענין מינוי בודק מוסכם על הצדדים לבחינת טענות הצדדים בגין חובות העבר – ראה סעיף ז' לעיל.

בנוסף, לקק"ל דרישות מהמדינה בגין חובות המדינה בקשר עם פעולות קק"ל להכשרה, פיתוח וייעור במקרקעין שבבעלות המדינה בשנים קודמות.

ביום 27 במאי, 2018 הוסכם בין הצדדים לסיים את המחלוקות הכספיות לגבי חלק מהעסקאות שבוצעו עד ליום 31 בדצמבר, 2017 שלגביהן ישנה אי-הסכמה בין רמ"י לקק"ל. בהתאם למוסכם, העביר רמ"י לקק"ל סך של 86.3 מיליוני ש"ח.

כמו כן, מתנהלים דיונים ביחס לבירור חובות בגין חלף היטל השבחה, עסקאות עבר וכן בגין חובות שוטפים לעסקאות שמבצעת רמ"י במקרקעי קק"ל.

ט. הכנסות דמי חכירה מהוונים מקורן בעסקאות שמבצעת רמ"י לאחר הפשרת קרקעות של קק"ל לבנייה, מגורים ומסחר. מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של קק"ל מותנים בהיקף העסקאות הנ"ל. היקף העסקאות הנ"ל מותנה, בין היתר, במדיניות רמ"י, במצב הכלכלה בישראל בכלל ובמצב שוק הנדל"ן בישראל בפרט.

באור 1: - כללי (המשך)

י. בשנת 1979 נחתמה בין ממשלת ישראל לבין ההסתדרות הציונית העולמית אמנה המעניקה פטור ממסים לקק"ל ולחברות מוחזקות בשליטה מלאה שלה.

אמנה זו קובעת כי כל התרומות, המתנות, המענקים והעזבונות פטורים מכל מס או תשלום חובה וכן, העניקה פטור ממסים המוטלים מכח חיקוקים שונים, לרבות החיקוקים העיקריים שלהלן:

1. אגרות לפי תקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה-1975.

2. חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963.

3. מס הכנסה ומס רווח הון לפי פקודת מס הכנסה.

לגבי חוק קרן קימת לישראל (תחולת דיני המס והוראת שעה), התשע"ח-2018, שאושר ביום 7 בינואר, 2018 - ראה באור 32.

יא. קק"ל הינה מוסד ציבורי ללא כוונת רווח (מלכ"ר) לצורכי מס ערך מוסף. תרומות לקק"ל מקנות זיכוי לפי סעיף 46 לפקודת מס הכנסה. מעמדה של קק"ל כקרן לאומית בהתאם להוראות סעיף 46 לפקודת מס הכנסה לא שונה בהמשך להוראות חוק קרן קימת לישראל (תחולת דיני המס והוראת שעה), התשע"ח-2018.

יב. בסוף שנת 2019 התפרץ נגיף הקורונה (COVID 19) בסין והחל להתפשט למדינות נוספות רבות בעולם כולל ישראל. ביום 11 במרס, 2020 ארגון הבריאות העולמי הכריז על התפרצות נגיף הקורונה כמגיפה עולמית. מגיפה זו הביאה, לירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם, כולל בישראל.

בחודש דצמבר 2020 החל במדינת ישראל מבצע חיסונים הדרגתי שנמשך בשנת 2021 ומטרתו חיסון כלל האוכלוסייה לצורך בלימת המגיפה בישראל.

בעקבות המשבר הבריאותי והכלכלי ובהתאם להחלטות מישיבת דירקטוריון מתאריך 2 באפריל, 2020, בדבר הצורך בהתייעלות ובקיצוץ בתקציב הוחלט על קיצוץ בשיתופי הפעולה ובתשלומים נוספים (לרבות תשלומים להסתדרות הציונית העולמית ולגופים ציוניים הקשורים אליה), בוטלו מספר פרויקטים שאושרו וטרם החל ביצועם וקוצצו ההוצאות הקבועות של החברה.

כמו כן, גובשה ונחתמה תוספת להסכם הקיבוצי המיוחד שנחתם בתאריך 22 בינואר, 2018 אשר נועדה לאפשר את יישום רכיבי הקיצוץ בהתאם לאמור בהסכם הקיבוצי.

לאור התמשכות משבר הקורונה והשלכותיו מחד, וצרכי החברה ובקשת ארגון העובדים לסייע לעובדים ברמות הנמוכות מאידך, אישר דירקטוריון קק"ל ביום 25.2.2021, עדכון והארכה נוספת של ההסכם הקיבוצי שנחתם כאמור. תוקפו של ההסכם הוארך עד ליום 31.12.2023.

באור 1: - כללי (המשך)

יג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

קק"ל ו/או החברה - קרן קימת לישראל (חל"צ).

רמ"י ו/או ממ"י - רשות מקרקעי ישראל ו/או מינהל מקרקעי ישראל.

צדדים קשורים - כהגדרתם בתקן 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בתאגידים שאין מטרתם הפקת רווחים, בהתאם לגילוי דעת מספר 69 של לשכת רואי החשבון בישראל, תקן מספר 5 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות ותקן מספר 36 בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים.

ב. בסיס המדידה והדיווח של הדוחות הכספיים

1. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.

2. החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת למדד המחירים לצרכן. הסכומים המותאמים, כאמור, שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2003 שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר, 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בערכים נומינליים.

3. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12 בדבר "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים" הופסקה ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה ביום 31 בדצמבר, 2003, והחל מאותו מועד החברה החלה לדווח בסכומים מדווחים.

4. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

5. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הוא ש"ח.

2. עסקאות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מפרעון פריטים כספיים, או הנובעים מדיווח על פריטים כספיים של קק"ל לפי שערי חליפין השונים מאלה ששימשו לרישום הראשוני נזקפים לדוח על הפעילויות.

ד. איחוד דוחות כספיים

מאחר שהיקף הפעילות והנכסים של תאגידים מוחזקים בשליטת קק"ל אינו מהותי ביחס לפעילות קק"ל ולנכסיה, לא נערכו דוחות כספיים מאוחדים.

ה. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. ניירות ערך סחירים

ניירות ערך סחירים המושקעים לזמן קצר וניתנים למימוש בטווח המיידי מוצגים לפי שווים בבורסה לתאריך הדיווח. שינויים בערכם נזקפים לדוח על הפעילויות לסעיף הכנסות מימון, נטו.

ז. השקעות אחרות

השקעות בניירות ערך לא סחירים והשקעות קבע בניירות ערך סחירים מוצגות לפי העלות, בניכוי הפרשות לירידת ערך, אשר להערכת הנהלת החברה אינן בעלות אופי זמני.

ח. מלאי

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. החברה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי ואת גילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת ממוצע משוקלל.

ט. הלוואות לעובדים

הלוואות לעובדים מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת.

י. השקעות בתאגידים מוחזקים

השקעות בתאגידים מוחזקים בשליטה מלאה של קק"ל ואשר לקק"ל השפעה מהותית בהן, מוצגות בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.

יא. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות שגבייתם מוטלת בספק.

יב. מקרקעין

מקרקעין שנרכשו מחודש ספטמבר 1951 ואילך מוצגים בסכומים מדווחים. מקרקעין שנרכשו לפני חודש ספטמבר 1951 מוצגים על בסיס העלות ההיסטורית המתואמת לשינויים במדד המחירים לצרכן מחודש ספטמבר 1951 ועד לחודש דצמבר 2003 בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר יום 31 בדצמבר, 2003 ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר אותו מועד. בעקבות פרסום תקן מספר 5 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - התקן) החליטה הנהלת קק"ל בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2000 לאמץ את הגישה בתקן לפיה בוצעה הערכה מחדש של חלק מהמקרקעין בבעלותה.

שיעור הפחת השנתי של מבנים הינו 2% בנטרול מרכיב הקרקע.

המקרקעין כוללים גם זכויות במקרקעין המוחזקות בנאמנות על שם חברות מוחזקות בשליטה מלאה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה מפרידה בין שתי קבוצות נכסים. נכסי המקרקעין של קק"ל ונכסי המקרקעין בנאמנות חברות בנות. החברה בחרה להציג את נכסי קק"ל על בסיס עלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפות.

נכסי החברה בנאמנות חברות בנות מוצגים על בסיס הערכה מחדש. שערוך נכסי החברה בנאמנות חברות בנות נזקפים לנכסים, נטו. נכסים שהוערכו מחדש מופחתים על בסיס הסכום המשוערך.

כאשר פריט מקרקעין מוערך מחדש, פחת כלשהו שנצבר במועד ההערכה מחדש מוצג מחדש באופן יחסי לשינוי ביתרה בדוחות הכספיים ברוטו של הנכס, כך שהיתרה בדוחות הכספיים של הנכס לאחר ההערכה מחדש תהיה שווה לסכום המשוערך שלו/תבוטל מול היתרה בדוחות הכספיים ברוטו של הנכס, והסכום נטו מוצג מחדש לפי הסכום המשוערך של הנכס.

יג. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

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

	%
ציוד מכני כבד	10
כלי רכב, משאיות וכבאיות	10-20
מחשבים, ריהוט וציוד משרדי	7-33

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.

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

יד. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים, מקרקעין, מבנים, ריהוט וציוד, 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הטבות לעובדים

א. הטבות עובד לזמן קצר

בהתאם לתקן, ישות תכיר בהטבות עובד לזמן קצר כאשר עובד העניק שירותים לישות במהלך תקופת הדיווח ותמדוד אותן בסכום לא מהוון.

ההפרשה לחופשה חושבה על פי הערכת ההנהלה של ערכי פדיון חופשה המבוססת על ניסיון העבר, בהתחשב ברכיבים קבועים בשכר להם זכאים העובדים בעת ניצול ימי החופשה.

ב. הטבות לאחר סיום העסקה כולל הטבות בגין פיצויי פרישה

ישות תסווג הסדרים לפיהם ישות מספקת הטבות לאחר סיום העסקה כתוכנית להפקדה מוגדרת או כתוכניות להטבה מוגדרת. בתוכניות להפקדה מוגדרת, ישות מכירה בסכומים שיש להפקיד בגין התקופה כהוצאה וכהתחייבות אם הסכומים טרם הופקדו. בתוכניות להטבה מוגדרת, למעט הטבות בגין פיצויי פרישה, ישות תיישם את המודל האקטוארי תוך שימוש בגישת יחידת זכאות חזויה. לגבי הטבות בגין פיצויי פרישה, התקן מאפשר לישות לבחור בין יישום מודל אקטוארי כפי שמטופלות הטבות אחרות בהתאם לתוכנית הטבה מוגדרת לבין יישום מודל הסגירה, (SHUT-DOWN METHOD) שיטה המיושמת כיום לפי גילוי דעת 20.

- התחייבות לתשלום פנסיה לעובדים וגמלאים בפנסיה תקציבית

ההתחייבות חושבה על בסיס הערכה אקטוארית תוך שימוש בגישת יחידת זכאות חזויה.

- התחייבות לתשלום פיצויי פרישה

ההתחייבות חושבה בהתאם למודל הסגירה.

יז. התחייבות לתשלום רנטות

במועד קבלת התמורה החברה מכירה בהכנסה בגובה ההפרש בין הנכס/מזומן שהתקבל להתחייבות האקטוארית בגינה. ההתחייבות לתשלום הרנטות חושבה על פי הערכה אקטוארית, המבוססת על אומדן הסכומים המהוונים אשר צפוי שישולמו לבעל הרנטה, נכון לתאריך הדוחות הכספיים. ההפרש שבין התמורה להתחייבות וכל שינוי בעדכון ההתחייבות לתום תקופה, הנובע משינוי בהנחות אקטואריות נזקף כהוצאות או הכנסות אחרות בדוח על הפעילות. (להוציא תרומה מוגבלת בה השינוי נזקף לנכסים נטו הגבלה זמנית/קבועה). עדכון ההתחייבות הנובע מחלוף הזמן נזקף כהוצאות מימון בדוח על הפעילות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. נכסים, נטו

1. נכסים, נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה

חלק של הנכסים, נטו של קק"ל שלא מוטלת על השימוש בו כל הגבלה בעלת אופי קבוע או זמני שנקבעה על ידי תורמים.

במסגרת הנכסים, נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה, מוצגות שתי חלוקות משנה נוספות:

א) נכסים, נטו, שלא קיימת לגביהם הגבלה שיועדו על ידי ההנהלה.
ב) נכסים, נטו, שלא קיימת לגביהם הגבלה שלא יועדו על ידי ההנהלה.

2. נכסים, נטו שקיימת לגביהם הגבלה

חלק של הנכסים, נטו, הנובע מתרומות שהתקבלו או מזרימה אחרת של נכסים, אשר השימוש בו הוגבל על ידי התניות מיוחדות של התורמים.

במסגרת הנכסים, נטו שקיימת לגביהם הגבלה, מוצגות שתי חלוקות משנה נוספות:

א) נכסים, נטו, שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני.
ב) נכסים, נטו, שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע.

תרומות ו/או זרימה פנימה אחרת של נכסים, המתקבלות תוך הגבלת השימוש בהן על ידי התניות תורמים ואשר שימשו לפעילויות או למטרה אחרת לשמה התקבלו במהלך שנת הדוח, מוצגות בדוחות על הפעילויות כהכנסה וכהוצאה, או בדוח על השינויים בנכסים נטו, כתוספת לנכסים נטו שלא קיימת הגבלה על השימוש בהם.

תרומות, אשר מתקבלות תוך הגבלת השימוש בהן על ידי התורמים ואשר לא שימשו לפעילויות בשנת הדוח, מוצגות בדוח על השינויים בנכסים, נטו, כתוספת לנכסים, נטו שקיימת לגביהם הגבלה. עם ביצוע המטרות לשמן התקבלו התרומות הנ"ל, מוצגות התרומות בדוח על השינויים בנכסים, נטו ובדוח על הפעילויות כסכומים ששוחררו מנכסים נטו שהוגבלו לפעילויות.

יט. הכרה בהכנסות והוצאות

1. הכנסות

ההכנסות מוכרות בדוח על הפעילויות כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות בעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו, או שיתהוו, בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאות:

- דמי חכירה שוטפים ודמי הסכמה והיתר

הכנסות מדמי חכירה שוטפים ומדמי הסכמה והיתר נזקפים לדוח על הפעילויות באופן שוטף על פי דיווחים המתקבלים מרמ"י.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- דמי חכירה מהוונים

מאחר שבעסקאות חכירה מהוונות מעבירה קק"ל לחוכר זכויות כלכליות משמעותיות בנכס, למעט הבעלות המשפטית, ולחוכר ניתן פטור מתשלום דמי הסכמה בעת העברת הזכויות לחוכר אחר, ומאחר שבסיום תקופת החכירה צפוי כי תינתן לחוכרים אפשרות להאריך את תקופת החכירה בתמורה לדמי חכירה לא מהותיים ביחס לשווי המקרקעין, המדיניות של הנהלת קק"ל היא לזקוף את דמי החכירה המהוונים לדוח על הפעילויות כהכנסות שוטפות במועד העברתם לקק"ל.

- תרומות ועיזבונות

הכנסות מתרומות נרשמות רק במידה שנוצרה התחייבות בלתי חוזרת של התורם המתייחסת לתקופת הדוח ומימושה אינו מותנה בקרות אירוע עתידי וההכנסות התקבלו בפועל עד לתאריך אישור הדוחות הכספיים.

הכנסות מתרומות ועיזבונות המתקבלות ע"י הלשכות בחו"ל אשר הינן ישות משפטית נפרדת, אינן בשליטת קק"ל ולפיכך נרשמות בהתאם לסכומים המתקבלים בפועל.

2. הוצאות

- הוצאות נרשמות על בסיס צבירה.

- לאור העובדה שמקרקעי קק"ל מנוהלים על ידי רמ"י והנתונים בגינם אינם זמינים, אין אפשרות לזהות את העלות ההיסטורית של המקרקעין שהוחכרו בעסקאות חכירה שביצעה רמ"י כנאמנה עבור קק"ל, ולכן החברה אינה זוקפת את עלות הזכויות במקרקעין אשר הוחכרו בעסקאות חכירה מהוונות במקביל לרישום הכנסות מהחכרה בגין אותן העסקאות. ראה באור 8ב'. הזכויות האמורות במקרקעין מוצגות על בסיס עלות, כאמור בסעיף יב' לעיל.

- השתתפות בהוצאות ועלויות פיתוח לרמ"י נזקפות לדוח על הפעילויות באופן שוטף על פי דיווחים המתקבלים מרמ"י.

כ. שערי החליפין וההצמדה

1. נכסים והתחייבויות כספיים במטבע חוץ, או הצמודים לו, נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. גילוי לתקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן חשבונאות מספר 40 - כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים

באוגוסט 2020 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 40 - כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים (להלן - התקן החדש). התקן החדש מחליף את גילוי דעת מספר 69, כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים (להלן - גילוי הדעת) והתיקונים שלו.

להלן עיקר השפעות התקן החדש:

- תרומה של נכסים קבועים ותרומה של מזומנים להשקעה בנכסים קבועים
תרומות אלה יוכרו כהכנסות בדוח על הפעילות במועד שבו הנכס מוכן לשימושו המיועד. במידה והתרומה כוללת הגבלה הכנסות בגין התרומה יוכרו לאורך תקופת ההגבלה.

- שירותים שהתקבלו ללא תמורה
מלכ"ר נדרש לכלול שירותים שהתקבלו ללא תמורה לפי שווים ההוגן במידה והם מקיימים את התנאים הבאים:
  א. אותם השירותים הם בעלי ערך כספי מהותי ביחס להיקף הפעילות של המלכ"ר;
  ב. ניתן להעריך את השווי ההוגן של השירותים באופן מהימן; וכן
  ג. השירותים הם מהסוג הדורש מיומנות ומומחיות מקצועיים, ושלולא היו מתקבלים היה המלכ"ר נאלץ לרכשם בתמורה או שהשירותים יוצרים או מגדילים נכס לא פיננסי.

- הכרה בהכנסות, לרבות הכרה בתרומות
  א. תרומה מותנית ותרומה בלתי מותנית: תרומה מותנית היא תרומה הכוללת התניה שהטיל התורם, קרי חסם שיש להתגבר עליו על מנת שהמלכ"ר יהיה זכאי לנכסים שהועברו או הובטחו. תרומה בלתי מותנית תוכר בתקופה בה התקבלה ותרומה מותנית מוכרת כאשר היא הופכת לבלתי מותנית.
  ב. הבטחה בלתי מותנית והבטחה מותנית: הבטחה בלתי מותנית תוכר בתקופה שבה התקבלה, בתנאי שקיימות ראיות מספיקות בצורת תיעוד ניתן לאימות שהבטחה ניתנה ושקיימת יכולת אכיפה משפטית. כאשר להבטחה בלתי מותנית מועדי פירעון בתקופות עתידיות, היא תוכר כתוספת לנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה ותוכר כהכנסות בתקופות עתידיות אלה, אלא אם ישנה הבהרה כי התורם התכוון שהתרומה תשמש לתמיכה בפעילויות של התקופה השוטפת. הבטחה מותנית היא הבטחה הכפופה להתניה שהטיל תורם. הבטחה מותנית תוכר כאשר היא הופכת לבלתי מותנית.
  ג. עסקאות סוכנות: יוצגו בדוח על הפעילויות בסכום נטו.
  ד. עסקאות החלפה: מדובר בהעברות שבהן כל צד מקבל ומקנה ערך שווה בקירוב. הכנסות מעסקאות החלפה יוכרו בהתאם לתקן חשבונאות מספר 25, הכנסות.

- סיווג תרומות שקיימת לגביהם הגבלה בדוח תזרים מזומנים
תקבולים מתרומות שקיימת לגביהם הגבלה יכללו בפעילות שוטפת, אלא אם מדובר בתקבולים מתרומות שהתורם הגביל את השימוש בהם לזמן ארוך ואז אלו יכללו בפעילות מימון.
ביטול האפשרות להציג פריט מיוחד בדוח על הפעילות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- הצגת דוחות כספיים
תקן חשבונאות מספר 34 אינו חל על מלכ"רים ולכן נכללו בתקן מאפיינים כלליים בהצגת דוחות כספיים.

- נוספו דרישות גילוי.

התקן החדש ייושם על דוחות כספיים שנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2021, או לאחריו. יישום מוקדם של התקן אפשרי. ההשפעה של אימוץ הוראות המדידה של התקן במועד היישום לראשונה כתיאום של יתרות הנכסים נטו לתחילת התקופה שבה אומץ התקן לראשונה, ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה בגין שינויים במדידה הנובעים מהוראות תקן זה. אולם, מלכ"ר יישם את הוראות ההצגה של התקן למפרע.

ליישום התקן לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

כב. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תקן חשבונאות 41 גילויים בהקשר לצד קשור

בחודש יוני 2020, פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות 41, גילויים בהקשר לצד קשור (להלן - התקן). תקן זה מבוסס (עם התאמות מסוימות) על תקן חשבונאות בינלאומי 24 גילויים בהקשר לצד קשור. התקן קובע את דרישות הגילוי לגבי יחסי צד קשור, עסקאות עם צדדים קשורים ויתרות של צדדים קשורים.

התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2020 או לאחריו ("מועד תחילה"). יישום למפרע של התקן מומלץ. יחד עם זאת, ניתן ליישם את התקן בדרך של מכאן ולהבא.

החברה כללה את הגילויים הנדרשים על-פי התקן.

כג. סיווג מחדש

בשנת הדוח סיווגה החברה מחדש עלויות הקשורות לשינויים בהנחות אקטואריות בסעיפי ההתחייבויות הסוציאליות המחושבות על בסיס אקטוארי: פנסיה תקציבית, מחלה, ביטוח חיים ורנטות, כך שעלויות שנכללו בעלות הפעילות של האגפים השונים בדוחות על הפעילויות נכללים בסעיף התאמות אקטואריות.

כמו כן סיווגה החברה מחדש סכומים מסוימים מסעיף "הוצאות מפעלי פיתוח קרקע ייעור ופרויקטים" לסעיף "תשלומים לשחרור נכסים נטו שהוגבלו לפעילויות".

בנוסף סיווגה החברה מחדש את סעיף המלאי לסעיף חייבים ויתרות חובה על מנת לכלול סכומים שבאופיים מהווים יתרות חובה בסעיף המתאים, וסכומים מסוימים מסעיף "כספים להבטחת כספי פנסיה" לסעיף "חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך".

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

	31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
מזומנים בתאגידים בנקאיים		
בש"ח	590,369	245,294
במט"ח	39,811	107,971
	630,180	353,265
פיקדונות בתאגידים בנקאיים		
בש"ח	303,351	535,288
במט"ח	65,626	1,210
	368,977	536,498
	999,157	889,763
בניכוי - מזומנים מיועדים (ראה באור 11ד')	36,936	2,366
	962,221	887,397

באור 4: - ניירות ערך סחירים

א. הרכב:

	31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
אגרות חוב ממשלתיות:		
צמודות למדד המחירים לצרכן	1,091,595	1,109,545
לא צמודות	767,475	828,633
צמודות למטבע חוץ	16,520	32,066
	1,875,590	1,970,244
אגרות חוב אחרות	171,489	153,873
סך אגרות חוב	2,047,079	2,124,117
מניות	526,431	532,055
קרנות נאמנות	302,617	251,244
	829,048	783,299
סך ניירות ערך סחירים	2,876,127	2,907,416
בניכוי - ניירות ערך מיועדים (ראה באור 11ד')	83,064	117,634
	2,793,063	2,789,782

ב. השקעות קק"ל בניירות ערך מופקדות בחשבונות בנק על שם קק"ל ומנוהלות באמצעות מנהלי תיקים חיצוניים.

באור 4: - <u>ניירות ערך סחירים</u> (המשך)

ג. סך של כ- 185 מיליוני ש"ח מהרכב ניירות ערך סחירים הועבר לידי נאמן בחשבון נאמנות ייחודי לצורך הקמת בית מוסדות קק"ל בירושלים.

באור 5: - <u>חייבים ויתרות חובה</u>

	31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
רשות מקרקעי ישראל *)	428,035	-
חייבים בגין מימון ביצוע עבודות	33,677	25,736
חלויות שוטפות של הלוואות לעובדים	5,317	5,103
שלם גמלאי קק"ל ותשלומים על חשבון פנסיה	2,738	12,019
מקדמות מס הכנסה	-	6,297
אחרים	19,196	14,814
	488,963	63,969

*) בגין הכנסות ממקרקעין, נטו.

באור 6: - <u>תאגידים מוחזקים</u>

א. <u>הרכב:</u>

	הימנותא בע"מ	המעזק חברה לפיתוח קרקע בע"מ	גלובל סאן ישראל שותפות רשומה	סולאריס סינרג'י (ישראל) בע"מ	חברה לפיתוח תל אביב בע"מ	קבוצת מגוריט ישראל	תאגידים מוחזקים נוספים	סה"כ 31 בדצמבר 2020	סה"כ 31 בדצמבר 2019
	אלפי ש"ח מדווחים								
עלות המניות	5	10	11,050	871	1,269	40,000	144	53,349	53,349
נכסים נטו מוגבלים זמנית	-	-	-	-	-	-	156	156	156
קרן הון	-	20,865	-	-	1,265	-	-	22,130	22,130
חלק ברווחים (הפסדים) שנצברו	-	(57,236)	-	-	(2,178)	-	1,951	(57,463)	(57,519)
	5	(36,361)	11,050	871	356	40,000	2,251	18,172	18,116
הלוואות ויתרות חו"ז	(5)	36,056	12,282	804	-	-	1,558	50,695	51,776
	-	(305)	23,332	1,675	356	40,000	3,809	68,867	69,892
שיעור אחזקה (ב- %)	100	100	5.5	20	44.2	3.83			

ב. <u>מידע נוסף על תאגידים מוחזקים</u>

1. <u>הימנותא בע"מ</u>

הימנותא בע"מ, חברה בשליטה ובבעלות מלאה של קק"ל, המחזיקה בעבורה (ובחלק מהנכסים - בעבור צדדים שלישיים) בנאמנות מקרקעין שהתקבלו מעסקאות רנטה, החלפה ורכישה.

באור 6: - תאגידים מוחזקים (המשך)

2. המעזק חברה לפיתוח קרקע בע"מ

חברה בבעלות מלאה של קק"ל שעסקה עד שנת 2002 בעבודות פיתוח קרקע עבור קק"ל. הנהלת קק"ל החליטה בשנת 2002 להפסיק את פעילותה בכל הקשור לפיתוח הקרקע. מחודש ספטמבר 2002 ואילך השכירה המעזק לקק"ל ציוד מכני שנותר בבעלותה. נכון למועד דוח זה, בבעלות החברה 2 כלי צמ"ה בשווי לא מהותי בגינם פורסם הליך פומבי למכירתם.

3. גלובל סאן ישראל, שותפות רשומה

קק"ל מחזיקה ב-5.5% בגלובל סאן ישראל, שותפות רשומה העוסקת בפיתוח והפעלה של מתקנים פוטו אלקטריים המשתמשים באנרגיה סולארית (להלן - השותפות).

ההשקעה בשותפות מוצגת בדוחות הכספיים על בסיס העלות.

4. סולאריס סינרג'י (ישראל) בע"מ

קק"ל מחזיקה ב-20% בסולאריס סינרג'י בע"מ, חברה העוסקת בפיתוח מערכות ייצור חשמל מאנרגיה סולארית המיועדת להתקנה על מאגרי מים.

ההשקעה בחברה מוצגת בדוחות הכספיים על בסיס העלות.

5. חברה לפיתוח תל אביב בע"מ (בפירוק מרצון)

קק"ל מחזיקה ב-44.2% מהזכויות בחברה לפיתוח תל אביב בע"מ (בפירוק מרצון) (להלן - חפ"ת). למועד אישור הדוחות הכספיים חפ"ת בהליכי פירוק וקק"ל קיבלה כבר את חלקה בגין שטר ההון וצפויה לקבל תשלומים נוספים המגיעים לה. סך התקבולים האמורים עולה על ההשקעה בחפ"ת הרשומה בספרי החברה.

6. קבוצת מגוריט ישראל

בשנת 2016 השקיעה קק"ל 40 מיליוני ש"ח בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן - מגוריט) תמורת הקצאה של 40 מיליוני מניות בנות 0.01 ש"ח כל אחת. אחוז ההחזקה של קק"ל במגוריט ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו 3.83%. בנוסף במסגרת הסכם ההשקעה מול מגוריט קיבלה קק"ל 8% ממניות חברת הניהול ריט אינדקס ניהול בע"מ. מגוריט הינה קרן להשקעות במקרקעין שמטרתה העיקרית הינה להשקיע בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף באופן לא ישיר, ברכישת והחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה בישראל, בהם תשקיע מגוריט.

7. תאגידים מוחזקים נוספים

- טרויהנד - חברה הרשומה בשוויץ בבעלות קק"ל, פועלת לקבלת עזבונות ותרומות מאזרחי שוויץ לטובת קק"ל.

- עמותת חוגי סיירות של הקרן הקימת לישראל ע"ש אורי מימון ז"ל, עמותה שהוקמה על ידי קק"ל בחודש יולי 2000 ומוחזקת בכ- 67% מזכויות ההצבעה בעמותה באמצעות חברי הועד. העמותה מפעילה ומנהלת חוגי סיירות לנוער ברחבי הארץ.

באור 6: - תאגידים מוחזקים (המשך)

- עמותת קרן קימת לישראל נאמנות למחקר - קק"ל מחזיקה בשליטה מלאה ב-100% מזכויות ההצבעה בעמותה.

- קרן קימת לישראל אירו - אסיה בע"מ (חל"צ) - החברה הוקמה בשנת 2016 על ידי קק"ל. מטרות החברה הן בעיקר עידוד, יזום, וקידום חינוך יהודי-אקולוגי בקהילות היהודיות בהתאם להוראות תקנונה ובהתאם להחלטות הגורמים המוסמכים בה.

- ביום 21 בינואר, 1999 רשמה קק"ל ישראל ברומניה את חברת KKL ROMANIAN PROMOTION, חברה בת אשר מטרתה לטפל בהחזר רכוש יהודי במדינה זו. קק"ל פועלת לסיום פעילותה של חברת הבת ברומניה.

- הימנותא בע"מ ירושלים - החברה הוקמה בשנות השבעים במטרה לחדש את הפעילות באזורי יהודה ושומרון. החברה רשומה במנהל האזרחי ביו"ש ומטרתה מכירה, קנייה, שכירות, החלפות ועיבוד אדמות ביו"ש.

- בנוסף לחברה ישנן חברות בנות נוספות אשר חלקן ללא פעילות עסקית, חלקן בהליכי פירוק וחלקן מחזיקות בקרקעות באזורים שונים.

באור 7: - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

	31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
הלוואות לעובדים (1)	8,223	8,030
פסלים, מדליות ומטבעות	4,185	4,185
פיקדונות בבתי דיור מוגן (2)	2,854	2,902
הכנסות לקבל וחייבים אחרים	6,694	6,406
	21,956	21,523

(1) הלוואות לעובדים ניתנות על ידי קק"ל לתקופות של בין שנתיים לחמש שנים. ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור הנקבע מעת לעת על ידי החשב הכללי באוצר לגבי הלוואות לעובדי מדינה. ליום 31 בדצמבר, 2020 עמד שיעור הריבית השנתי על 0.69% לשנה (ליום 31 בדצמבר, 2019 – 0.84%).

(2) פיקדונות בבתי דיור מוגן שונים ששולמו לצורך העמדת יחידות דיור לשימוש יחידים הזכאים לכך על פי הסכמי רנטה שנחתמו עם קק"ל. הפיקדונות אינם נושאים ריבית ומוצגים בניכוי סכומים שחולטו. בהתאם לחוק דיור מוגן התשע"ב 2012, החל מיום 3 בדצמבר, 2012 מוצמדים הפיקדונות למדד המחירים לצרכן.

לאחר החזרת יחידות הדיור לבתי הדיור המוגן, הפיקדונות, בניכוי הסכומים שחולטו, ניתנים למשיכה.

באור 8: - מקרקעין

א. הרכב:

2020

	בניהול רמ"י	מבנים	בנאמנות חברות בנות	סה"כ
	אלפי ש"ח מדווחים			
עלות				
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	3,327,167	213,116	7,002,860	10,543,143
תוספות	-	28,787	78,424	107,211
שערוך	-	-	223,771	223,771
גריעות	-	-	(500,817)	(500,817)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	3,327,167	241,903	6,804,238	10,373,308
פחת שנצבר				
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	-	28,641	4,769	33,410
תוספות	-	6,104	3,865	9,969
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	-	34,745	8,634	43,379
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020	3,227,167	307,158	6,795,604	10,329,929

2019

	בניהול רמ"י	מבנים	בנאמנות חברות בנות	סה"כ
	אלפי ש"ח מדווחים			
עלות				
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	3,327,167	124,253	6,925,344	10,376,764
תוספות	-	84,342	80,279	164,621
שערוך	-	5,268	2,373	7,641
גריעות	-	(747)	(5,136)	(5,883)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	3,327,167	213,116	7,002,860	10,543,143
פחת שנצבר				
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	-	25,091	1,165	26,256
תוספות	-	5,794	3,604	9,398
שערוך	-	(2,244)	-	(2,244)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	-	28,641	4,769	33,410
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2019	3,327,167	184,475	6,998,091	10,509,733

באור 8: - מקרקעין (המשך)

ב. פרטים נוספים

1. לאור העובדה שמקרקעי קק"ל מנוהלים על ידי רמ"י והנתונים בגינם אינם זמינים, אין אפשרות לזהות את העלות ההיסטורית של המקרקעין שהוחכרו בעסקאות חכירה שביצעה רמ"י כנאמנה עבור קק"ל, ולכן החברה אינה זוקפת את עלות הזכויות במקרקעין אשר הוחכרו בעסקאות חכירה מהוונת, במקביל לרישום ההכנסות מהחכרה בגין אותן עסקאות. לדעת הנהלת החברה העלות של המקרקעין המוחכרים אינה מהותית. לעניין הגשת התביעה על ידי קק"ל בגין הנתונים שלא הועברו לקק"ל על ידי רמ"י ראה סעיף ז'1 לעיל.

2. קרקעות שנרכשו על שם קק"ל מוחזקות ומנוהלות על ידי רמ"י בנאמנות עבור קק"ל ובחלקם עבור צדדים שלישיים, על פי אמנה שנחתמה בין קק"ל למדינת ישראל (ראה באור ו').

3. על פי מסמכי ההתאגדות של קק"ל ובהתאם לאמנה שנחתמה בינה לבין המדינה בשנת 1961, מטרותיה של קק"ל נועדו כולן לקדם את ייעודה המרכזי - לפעול לגאולת קרקעות בישראל, ולגאולתן מן השממה למען עידוד ההתיישבות בהן. עוד נקבע בהם, כי הכנסותיה ונכסיה של קק"ל, ייוחדו אך ורק למטרותיה ושום חלק מהם לא ישולם ולא יועבר לחבריה. השימוש שקק"ל עושה בנכסיה והכנסותיה על מנת לקדם את ייעודה המרכזי לגאולת קרקעות והפרחתן מן השממה למען עידוד ההתיישבות בהן, בא לידי ביטוי בפעולות רבות הנעשות במקרקעי קק"ל, הן בפעולות הנעשות ישירות בידי קק"ל והן באלה שנעשות בידי רמ"י המחזיקה בקרקעות קק"ל בנאמנות בהתאם להוראות האמנה הנ"ל ובהתאם להוראות חוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960 הקובע כי רמ"י תפעל להקצות קרקעות לציבור בין השאר למטרות מגורים, דיור בהישג יד, דיור ציבורי ותעסוקה במקומות ובהיקפים הנדרשים בהתאם לצרכי הציבור. בכלל זה נעשות פעולות להכשרה חקלאית שמטרתן הפיכת קרקעות לראויות לגידולים חקלאיים לשם התיישבות חקלאית, פעולות להכשרת תשתית ליישובים חדשים או פעולות לפיתוח סביבתי. רמ"י מחכירה חלק מהקרקעות לתקופות חכירה של 49 או 98 שנים בתמורה לדמי חכירה שנתיים או מהוונים.

4. מקרקעין שנרכשו על שם הימנותא, מוחזקים על ידה בנאמנות עבור קק"ל, על פי הסכם בין קק"ל לבין הימנותא משנת 1938. חלק מהמקרקעין תפוסים על ידי דיירים מוגנים או על ידי תורמים בעלי זכות מגורים בחיים. רוב המקרקעין הפנויים מושכרים לתקופות קצרות.

5. חלק מנכסי המקרקעין של קק"ל והימנותא טרם נרשמו על שמן והן פועלות לרישום זכויותיהן בלשכת רישום המקרקעין.

6. לעניין שעבוד חלק מהמקרקעין הרשומים על שם הימנותא להבטחת תשלומי הפנסיה, ראה באור 14ב'(2)ג'.

ג. הערכה מחדש / שערוך

בהתאם לתקן 27 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, ביצעה קק"ל, במהלך שנת 2018, באמצעות שמאי חיצוני, אומדן שווי של נכסי המקרקעין הרשומים על שם הימנותא בע"מ והמנוהלים והמוחזקים על ידה בנאמנות בעבור קק"ל ובחלקם בעבור צדדים שלישיים.

בהתאם לאומדן השווי האמור, התווסף בשנת 2018 לסכום הנכסים המשוערכים סך של כ-1.7 מיליארד ש"ח. סכום השערוך נזקף ישירות לנכסים, נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה.

באור 8: - מקרקעין (המשך)

ד. תשלום על חשבון מקרקעין

ביום 23 בדצמבר, 2013 ניתן על-ידי בית-המשפט המחוזי בירושלים פסק-דין לפיו עסקה שנערכה לכאורה בשנת 2000, להארכת תקופת החכירה של קק"ל בקרקעות הרשומות בבעלות הפטריארך היווני האורתודוקסי בשכונות המערביות של ירושלים, אינה תקפה. קק"ל שילמה בתמורה לעסקה סך של 20 מיליוני דולר ארה"ב, שמתוכו עלה בידיה להשיב, בכפוף לתנאים מסוימים ובמסגרת ההליכים שמוצו עד כה מבין הליכים משפטיים שננקטו כלפי צדדים שלישיים, סך של כ-53 מיליוני ש"ח (בערכים נומינליים). בין השאר, כפופה ההשבה לאפשרות שפסק-דינו של בית-המשפט המחוזי יתהפך בערעור אותו הגישה קק"ל לבית-המשפט העליון, ושלפי החלטת בית-המשפט העליון שמורה לה הזכות לחדשו לאחר שיתבררו ההליכים האחרים מול הפטריארך, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים עדיין תלויים ועומדים. עניינם של הליכים אלה הינו בתביעה כספית שהגישה קק"ל, להשבת 13 מיליוני דולר ארה"ב מתוך הסכום ששולם על-ידיה בשנת 2000, על-פי התחייבות שלטענתה הפטריארך נטל על עצמו במסגרת הסכם פשרה בתביעה הנ"ל, אשר הפטריארך נמנע מלחתום עליו לאחר שהמשא-ומתן בין הצדדים הושלם.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים תביעה זו מצויה בשלב הסיכומים, לצד התביעות הנוספות שנקטה קק"ל כלפי צדדים שלישיים ושטרם מוצו עד כה.

באור 9: - רכוש קבוע, נטו

שנת 2020

	ציוד מכני כבד	כלי רכב, משאיות וכבאיות	מחשבים, ריהוט וציוד משרדי	סה"כ
	אלפי ש"ח מדווחים			
עלות				
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	22,758	63,072	193,619	279,449
תוספות	57	11,795	10,317	22,169
גריעות	(46)	(6,631)	-	(6,677)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	22,769	68,236	203,936	294,941
פחת שנצבר				
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	21,099	56,524	173,818	251,441
תוספות	389	4,656	10,467	15,512
גריעות	(46)	(6,030)	-	(6,076)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	21,442	55,150	184,285	260,877
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020	1,327	13,086	19,651	34,064

שנת 2019

	ציוד מכני כבד	כלי רכב, משאיות וכבאיות	מחשבים, ריהוט וציוד משרדי	סה"כ
	אלפי ש"ח מדווחים			
עלות				
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	22,437	62,966	181,124	266,527
תוספות	321	338	12,495	13,154
גריעות	-	(232)	-	(232)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	22,758	63,072	193,619	279,449
פחת שנצבר				
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	20,696	50,845	164,735	236,276
תוספות	403	5,886	9,083	15,372
גריעות	-	(207)	-	(207)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	21,099	56,524	173,818	251,441
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2019	1,659	6,548	19,801	28,008

באור 10: - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
הוצאות לשלם	189,569	93,216
הפרשה לתביעות (ראה באור 14א')	34,639	24,029
התחייבות בגין נכסי נספי שואה (ראה באור 13)	23,238	23,238
זכאים בגין מקרקעין	7,154	11,514
רשות מקרקעי ישראל *)	-	99,952
אחרים	24,453	28,280
	279,053	280,229

*) בגין הכנסות ממקרקעין, נטו.

באור 11: - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

א. הרכב:

	31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
פנסיה *)	3,638,183	3,698,227
פיצויי פרישה	46,718	43,914
פדיון ימי מחלה	40,168	43,278
	3,725,069	3,785,419
התחייבות לביטוח חיים	11,598	12,717
	3,736,667	3,798,136

*)

בגין עובדים פעילים	1,448,925	1,291,871
בגין פנסיונרים	2,189,258	2,406,356
	3,638,183	3,698,227

ב. מידע נוסף

1. התחייבויות קק"ל לתשלום פנסיה ופיצויי פרישה לעובדיה מכוסות בחלקן על ידי הפקדות בקופות פנסיה חיצוניות ובחברות ביטוח. יתרת ההתחייבויות שלא הופקדו בגינן מוצגות בדוחות הכספיים.

באור 11: - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד (המשך)

2. התחייבות לפנסיה

א. מרבית העובדים הקבועים אשר החלו את עבודתם בקק"ל לפני 1 באפריל, 1995 מבוטחים בפנסיה תקציבית על פי חוקת הפנסיה לעובדי קרן קימת לישראל. בהתאם לחוקת הפנסיה של קק"ל, העובדים הנ"ל יהיו זכאים לשיעור פנסיה של 40% מתום 15 שנות עבודה ותוספת של 2% לכל שנה נוספת עד למקסימום של 70% פנסיה. תקופת האכשרה עבור העובדים הינה 15 שנים.

בהתאם להסכם קיבוצי מיום 6 ביולי, 1995, סעיף 12ב', עובדים שהחלו עבודתם מתאריך 1 באפריל, 1995 והינם בפנסיה תקציבית, יהיו זכאים לשיעור פנסיה של 30% מתום 15 שנות עבודה ותוספת של 2% לכל שנה נוספת עד למקסימום של 70% פנסיה. תקופת האכשרה עבור העובדים הינה 15 שנים.
בהמשך להסכם בוררות מתאריך 11 לנובמבר, 2018 בהתאם לסעיף 76 להסכם נקבע כי עובדים (רשימה סגורה של עובדים) העומדים בכללים של הפרישה המנוהלת יהיו זכאים לתוספת אחוזי פנסיה בכפוף למגבלות המפורטות בפסק הבוררות.

בהתאם להסכם קיבוצי מיום 22 בינואר, 2018, סעיף ד', עובדים שאינם בפנסיה תקציבית ואשר הפנסיה החודשית המחושבת שלהם קטנה מסך של 6 אלפי ש"ח יהיו זכאים להשלמת פנסיה מקק"ל.

כמו כן, בסעיף יח' להסכם נקבע כי קק"ל תהא רשאית להציע בתקופת ההסכם הסדר פרישה מרצון פרטני לעובדים בשיתוף ארגון העובדים.

בחודש מאי 2020, נחתמה תוספת להסכם הקיבוצי המיוחד מיום 22 בינואר, 2018 במטרה לצמצם את העלויות הקבועות של החברה בעקבות משבר הקורנה שפרץ בחודש מרס 2020. ההסכם כולל מספר צעדים וביניהם פרישה וצמצום עובדים, סיום העסקתם של עובדים ארעיים וכן צמצום של רכיבי הוצאות נלוות לשכר.

במסגרת החישוב האקטוארי נלקחו בחשבון העובדים אשר הגיעו להסכמה מול ההנהלה על הסדר פרישה מרצון בכפוף לאמור לעיל.

ב. סכום ההתחייבות חושב על פי הערכה אקטוארית בהתבסס על תנאי חוקת הפנסיה, הסכמי העבודה וההנחות העיקריות הבאות:

- שיעור היוון על פי וקטור ריביות המשקף ריבית היוון אחידה בשיעור של כ- 3.2% לשנה עבור עובדים פעילים (ליום 31 בדצמבר, 2019 - 2.8%), ושל 2.8% עבור גמלאים (ליום 31 בדצמבר, 2019 - 2.4%).
- עליית שכר ריאלית לעובדים פעילים בהתאם למחקר שכר שנערך לגבי עובדי החברה הזכאים לפנסיה תקציבית.
- תמותה לפי חוזר פנסיה 6-3-2017 (בעניין לוחות תמותה נכון לסוף שנת 2015), ולפי חוזר 10-1-2019 (בעניין שינויים חזויים בתמותה החל משנת 2016), אשר פורסמו על ידי הממונה על שוק ההון ביטוח וחיסכון.

השינוי בהנחות הבסיס הנ"ל עשוי לשנות את ההתחייבות המחושבת באופן משמעותי.

באור 11: - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד (המשך)

3. התחייבות לפיצויי פרישה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל.

עיקר התחייבות החברה לפיצויי פרישה הינה בגין עובדי קק"ל המועסקים על פי תנאים הנקבעים בהסכם הקיבוצי הכללי בענף החקלאות, אשר בעת פרישתם מקבלים בנוסף לקצבה מקרן הביטוח בענף החקלאות גם פיצויי פרישה.

4. התחייבות בגין אי ניצול ימי מחלה

עובדים המגיעים לגיל פרישה זכאים לפיצוי בשל ימי מחלה שלא נוצלו כמפורט בחוקת העבודה לעובדי הקרן הקימת לישראל.

סכום ההתחייבות חושב על פי הערכה אקטוארית בהתבסס על תנאי חוקת הפנסיה, הסכמי העבודה וההנחות העיקריות הבאות:

- שיעור היוון על פי וקטור ריביות המשקף ריבית היוון אחידה בשיעור של כ- 2.3% לשנה.
- עליית שכר ריאלית לעובדים פעילים בהתאם למחקר שכר שנערך לגבי עובדי החברה הזכאים לתשלום בגין פדיון מחלה בפרישה לגמלאות.
- תמותה לפי חוזר פנסיה 6-3-2017 (בעניין לוחות תמותה נכון לסוף שנת 2015), ולפי חוזר 10-1-2019 (בעניין שינויים חזויים בתמותה החל משנת 2016), אשר פורסמו על ידי הממונה על שוק ההון ביטוח וחיסכון.

ג. התחייבות לביטוח חיים

בעבר, העובדים והפנסיונרים של קק"ל היו זכאים להצטרף לתוכנית ביטוח חיים שנוהלה על ידי קק"ל, והעניקה ביטוח חיים בסך של 35.2 אלפי ש"ח למקרה מוות. פרמיות הביטוח שולמו על ידי המבוטחים וקק"ל ביחס של 1 ל- 3, בהתאמה, והופקדו בחשבון מיוחד על שם קק"ל ששימש לתשלום סכומי הביטוח. בשנת 2007 בוטל ביטוח החיים הפנימי והעובדים והפנסיונרים עברו להיות מבוטחים בביטוח חיצוני. גמלאים שפרשו עד 2007 ולא נכנסו לתכנית הביטוח החיצוני יקבלו כתחליף, במקרה מוות, מענק שגובהו יהיה בין 20 ל- 35 אלפי ש"ח בהתאם לוותק בביטוח.

באור 11: - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד (המשך)

ד. כספים המיועדים להבטחת כספי פנסיה

בתאריך 11 באפריל, 2013 אישרה ועדת הכספים של הקרן הקימת לישראל ייעוד סכום של עד 2.2 מיליארד ש"ח הכולל ייעוד כספים שנעשה בעבר, להבטחת כספי הפנסיה של עובדי וגמלאי קק"ל. החלטה זו נידונה בדירקטוריון קק"ל בישיבתו ביום 2 ביוני, 2014. בהמשך להחלטות אלו, החליט הדירקטוריון בישיבתו מיום 25 במאי, 2015 לייעד 2.2 מיליארד ש"ח (להלן - היעודה) להבטחת כספי הפנסיה של עובדי וגמלאי קק"ל וכי גובה היעודה לא יעלה על גובה החוב האקטוארי, כפי שיהיה מעת לעת, וכי היעודה כפופה לסיכום עם ארגון העובדים להסרת השעבוד הצף שנרשם על מקרקעי הימנותא להבטחת כספי הפנסיה של עובדי וגמלאי קק"ל.

ביום 8 באוקטובר, 2018 הוחלט על ידי הדירקטוריון לבטל את החלטת הדירקטוריון מיום 2 ביוני, 2014 בנושא ייעוד כספים להבטחת כספי הפנסיה בסך של 2.2 מיליארד ש"ח. הדירקטוריון אף אישר להגדיל את ההפקדה מסכום של 90 מיליוני ש"ח לסכום של 120 מיליוני ש"ח. ביום 25 בפברואר, 2021 החליט דירקטוריון קק"ל להגדיל את ההפקדה לכ- 164 מיליוני ש"ח.

ה. באשר להתחייבות קק"ל להבטחת תשלומי פיצויים, תגמולים ופנסיה, ראה באור 14ב'(2).

באור 12: - התחייבות לתשלום רנטות

א. קק"ל חתומה ליום 31 בדצמבר, 2020 על הסכמים עם 93 תורמים מרחבי העולם (ליום 31 בדצמבר, 2019 - 108), אשר העבירו נכסים לבעלות קק"ל בתמורה לקבלת רנטה למשך תקופת חייהם וחיי מוטבים כפי שהוגדרו בהסכם הרנטה.

מרבית הרנטות משולמות במטבע זר או צמודות לו.
חישוב יתרת התחייבות קק"ל לתאריך המאזן, בגין תשלומי הרנטות הנ"ל, מבוסס על תחשיב אקטוארי אשר עיקריו מפורטים להלן:

- שיעור היוון נומינלי של 1.4% לשנה לרנטות במטבע זר או צמודות לו (ליום 31 בדצמבר, 2019 - 1.9%).
- שיעור היוון על פי ווקטור ריבית המשקף ריבית היוון אחידה בשיעור של 2.0% לשנה לרנטות השקליות (ליום 31 בדצמבר, 2019 - 3.4%).
- תמותה לפי חוזר פנסיה 6-3-2017 (בעניין לוחות תמותה נכון לסוף שנת 2015), ולפי חוזר 10-1-2019 (בעניין שינויים חזויים בתמותה החל משנת 2016), אשר פורסמו על ידי הממונה על שוק ההון ביטוח וחיסכון.

ב. להלן פירוט התנועה ביתרת ההתחייבות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
יתרה לתחילת השנה	59,486	60,390
הוצאות מימון	1,038	1,683
תשלומי רנטות	(6,974)	(7,808)
עדכון אקטוארי	(2,232)	5,221
יתרה לסוף השנה	51,318	59,486

באור 13: - <u>התחייבות בגין נכסי נספי שואה</u>

בשנת 2006 חוקקה הכנסת את חוק הנכסים של נספי השואה (השבה ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה), התשס"ה-2005 (להלן - החוק). בהתאם להוראות החוק, רכוש נספי שואה (מקרקעין, כספים וניירות ערך) (להלן - רכוש הנעדרים) שעדיין מוחזק על ידי גורמים שונים, כמו גם גופים פרטיים וציבוריים, יועבר לחברה לאיתור ולהשבת רכוש נספי שואה שתוקם על פי חוק זה (להלן - החברה לאיתור).

למעשה, החוק חל על קק"ל מאחר שהיא וחברה מוחזקת שלה (להלן - הימנותא) החזיקו ברכוש נעדרים. רכוש הנעדרים של קק"ל הגיע לטיפולן ולהשגחתן של קק"ל והימנותא עוד בשנת 1947 ובשנים הסמוכות שלאחריה.. קק"ל והימנותא טיפלו ברכוש זה, השקיעו, שילמו חובות ומסים ובמקרים מסוימים אף השלימו את מחיר הרכישה מהבעלים הקודמים. בהמשך, חלק מהנכסים נוהלו על ידי ממ"י לפי הדין וקק"ל שילמה דמי ניהול. במהלך השנים קק"ל והימנותא החזירו, במקרקעין או בפיצויים כספיים, חלק מרכוש הנעדרים ליורשים החוקיים של הנעדרים, וזאת בתיאום עם האפוטרופוס הכללי (להלן - אפ"כ).

בשנת 2011 העבירו קק"ל והימנותא לבעלות החברה לאיתור את הרכוש הקרקעי של הנעדרים שהיה ברשותן (כ-131 חלקות) וכן סך של כ-96 מיליוני ש"ח. בשנת 2012 העבירה קק"ל סך של כ-9 מיליוני ש"ח לחברה לאיתור. הואיל ונותרו מחלוקות בין הצדדים באשר לנכסי מקרקעין של נספי שואה אשר לא הוקצו עבור נכסי הנספים עקב הפקעות, תוכניות איחוד וחלוקה והחכרה לדורות לצדדים שלישיים על ידי קק"ל ו/או מי מטעמה (להלן - נכסי ההסכם), נחתם בחודש מרס, 2013 הסכם בין קק"ל והימנותא ובין החברה לאיתור שלפיו קק"ל והימנותא יעבירו לחברה לאיתור סך של 159 מיליוני ש"ח.

על פי ההסכם האמור, תשלומי מלוא הסכומים הללו יהוו סילוק טענות מלא וסופי של הצדדים זה כלפי זה ביחס לנכסי ההסכם. בחודש אפריל 2013 שולם סכום זה לחברה לאיתור.
במרוצת השנים 2014-2017 חתמו קק"ל והימנותא על הסכמים פרטניים עם החברה לאיתור בנוגע למספר נכסים ספציפיים שלגביהם אותרו יורשים, בסך כולל של כ- 36 מיליוני ש"ח, אשר שולמו לחברה לאיתור על-ידי קק"ל והימנותא.

בהתאם להוראות ההסכם ולהוראות הדין, המשיכה קק"ל לבחון בקשות של החברה לאיתור בנוגע לנכסים שלא הוגדרו כנכסי ההסכם, וכן בנוגע לנכסים שהוחרגו מההסכם. לאחר בדיקות מקיפות שנערכו ע"י קק"ל והחברה לאיתור במשותף, נחתם בחודש אוקטובר, 2015 מסמך הסכמות משלים שבהתאם לו שילמה קק"ל סכום נוסף של כ-9 מיליוני ש"ח, לאחר שבוצע קיזוז של סכומים שהחברה לאיתור חייבת לקק"ל והימנותא עקב נכסים שקק"ל העבירה בגינם כספים לחברה לאיתור, אך מאוחר יותר התברר כי אינם נכסי נספי שואה.

בחודש יולי 2017 החזירה החברה לאיתור לקק"ל סכום של כ-2.5 מיליוני ש"ח בגין נכס שהתברר כי תמורתו כבר שולמה ע"י קק"ל ליורשים לפני כ-30 שנים. כמו כן, החזירה החברה לאיתור להימנותא סכום נוסף של כ-7.9 מיליוני ש"ח בגין נכס שהתברר כי אינו נכס של נספה השואה, וכעת מתקיימים דיונים עם אפ"כ בנוגע לאפשרות העברת סכום זה, כולו או חלקו, לאפ"כ. כן נערכים דיונים בין אפ"כ, קק"ל והימנותא, באשר להעברתם האפשרית של מספר חלקות בעין וכספים נוספים, בגין נכסי נעדרים שאינם מוגדרים כנספי שואה.

למועד אישור הדוחות הכספיים ישנה רשימה של נכסים פרטניים שהוחרגו בהסכמים שנחתמו עם החברה לאיתור, ואשר לגביהם עדיין מתקיים בירור עובדתי עם האפ"כ ועם היורשים הפוטנציאליים ובגינם נכללה הפרשה בדוחותיה הכספיים של קק"ל. החברה לאיתור הפסיקה את פעילותה בסוף דצמבר 2017 בהתאם להוראות החוק. כיום פועל עו"ד מטעם האפ"כ כמפרק החברה לאיתור, וקק"ל פועלת בשיתוף פעולה ובתיאום עמו.

באור 14: - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות

א. התחייבויות תלויות

1. נגד קק"ל הוגשו תביעות המסתכמות לתאריך הדוחות לסך של כ- 274 מיליוני ש"ח. לדעת הנהלת קק"ל, המתבססת על חוות דעת יועציה המשפטיים, לא ייגרמו לקק"ל עלויות נוספות בגין התביעות הנ"ל מעבר לסך של כ- 35 מיליוני ש"ח, בגינן נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

2. לעניין תביעת הפטריארך היווני נגד הימנותא, ראה באור 8ד'.

ב. התקשרויות

1. ביום 22 בינואר, 2018 נחתם הסכם קיבוצי מיוחד בין הנהלת קק"ל ונציגות העובדים. במסגרתו הוסכם, בין היתר, על פנסיה מינימלית לעובדים שאינם בפנסיה תקציבית אשר יימצא כי הפנסיה החודשית המחושבת שלהם קטנה מ- 6 אלפי ש"ח, בהתאם לתנאים שפורטו בהסכם. עוד הוסכם כי הצדדים להסכם יקימו ועדה משותפת אשר תדון בהמשך הסדרי הבטחת הפנסיה התקציבית, על בסיס הוראות ההסכם הקיבוצי מיום 7 באוגוסט, 2008, אשר תוקן ביום 23 בפברואר, 2009, לרבות מינוי משקיף מטעם ארגון העובדים בהימנותא, וכי מסקנות הועדה המשותפת יינתנו תוך 6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם ויהוו חלק בלתי נפרד מההסכם. הועדה התכנסה מספר פעמים, בהתאם להמלצת הועדה אישר הדירקטוריון להגדיל את ההפקדה מסך 90 מיליוני ש"ח לסך 120 מיליוני ש"ח. ביום 25 בפברואר, 2021 החליט דירקטוריון קק"ל להגדיל את ההפקדה לכ- 164 מלש"ח. ראה גם באור 11ד'.

2. הסכם קיבוצי בקשר להבטחת פנסיה

בשנת 2008 נחתם הסכם קיבוצי בקשר להבטחת הפנסיה, שתוקן בפברואר 2009. לפי ההסכם והתיקון, צורפו המסמכים המשפטיים בקשר לשלושה מסלולים להבטחת הפנסיה של עובדי קק"ל, כדלקמן:

א) הסכם המחאת הזכות

הסכם בין קק"ל וחברת נאמנות שתשלם את הפנסיה (להלן - חברת הנאמנות)

רמ"י מעבירה לקק"ל סכום של מאות מיליוני ש"ח מדי שנה, לפי האמנה שנחתמה בין קק"ל לבין המדינה. קק"ל חייבת לגמלאיה ולעובדיה הפורשים תשלומי גמלה. ההסכם קובע שחלק מהסכום המגיע מרמ"י לקק"ל יועמד במישרין לתשלומי הפנסיה התקציבית. לצורך כך יש לחתום על הסכם המחאת הזכות. לפי ההסכם, קק"ל תמחה לחברת הנאמנות חלק מן הכספים המגיעים לה מרמ"י, בשיעור הפנסיה התקציבית. חברת הנאמנות תעביר אחת לחודש לגמלאים השונים את הסכומים המגיעים להם.

הסכם המחאת הזכות קובע את חובתה של קק"ל להודיע לרמ"י על המחאת הזכות.

אם רמ"י לא תעביר באותו חודש את הסכום הנדרש, קק"ל תבצע השלמה. הסכום החודשי שיש לשלם יקבע על ידי חשב השכר של קק"ל, ואם תהיה מחלוקת, אקטואר מוסכם יכריע בנושא.

באור 14: - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ב) הסכם נאמנות ומתן שירותים - הסכם בין קק"ל לבין חברת הנאמנות

ההסכם נועד להסדיר את מערכת היחסים בין קק"ל לבין חברת הנאמנות שתשלם את תשלומי הפנסיה. קק"ל תעביר לחברת הנאמנות רשימה ובה פרטי הגמלאים הזכאים לקצבה, סכום הקצבה, מספר חשבון הבנק לזיכוי וכו'. בהסכם נקבע כי חברת הנאמנות תבצע את התשלום בהתאם לפרטים שתקבל מקק"ל, והיא מתחייבת לפעול בנאמנות ובשמירה על סודיות. כמו כן, נקבע בהסכם כי חברת הנאמנות תהיה תאגיד שבשליטת בנק או חברת ביטוח ואמורה להיבחר במסגרת מכרז סגור.

ג) אגרת חוב

הצדדים לאגרת החוב הם הימנותא וחברת נאמן השעבודים. נקבע כי השעבוד הצף יירשם על שם נאמן השעבודים, לטובת הגמלאים ולהבטחת תשלום הפנסיה של הגמלאים. בהסכם נקבעו התנאים בהם ניתן יהיה לממש את השעבוד וזאת במקרה שהימנותא או קק"ל ייכנסו להליכי פירוק וחדלות פרעון, או שלא תשולם הפנסיה במשך 90 יום. בהסכם גם נקבע חופש הפעולה של הימנותא, למעט במקרה ששווי הנכסים המשועבדים יהיה נמוך מ-125% מהחוב האקטוארי של קק"ל לגמלאים, או במקרה של ביטול הסדר רמ"י או של היפרדות קק"ל מרמ"י, כאשר שווי הנכסים המשועבדים יהיה נמוך מ-135% מהחוב האקטוארי.

ד) הסכם בין ארגון העובדים לבין נאמן השעבודים

ההסכם מטיל על הנאמן חובות שונים, ומעגן את מחויבותו כלפי הגמלאים. קק"ל תשלם את התמורה לנאמן השעבודים. בהסכם נקבע כי נאמן השעבודים יהיה חברת נאמנות בשליטת תאגיד בנקאי או חברת ביטוח בישראל, וייבחר במכרז.

ה) אגרת חוב לשעבוד החשבון "הצבוע"

הצדדים לאגרת החוב הם נציגות העובדים וחברת נאמן השעבודים. החשבון הצבוע ישועבד לטובת הבטחת הפנסיה. השעבוד יירשם על שם חברת נאמן השעבודים. בהתאם להמלצת הועדה להבטחת הפנסיה אישר דירקטוריון קק"ל להגדיל את ההפקדה מסך 90 מיליוני ש"ח לסך 120 מיליוני ש"ח וביום 25 בפברואר, 2021 החליט דירקטוריון קק"ל להגדיל את ההפקדה לכ-- 164 מיליוני ש"ח.

3. לגבי הסכם שנחתם בנובמבר 2015 בין קק"ל לבין ממשלת ישראל - ראה באור 1ז'.
4. לעניין הסכם קק"ל עם הצ"ע ראה ביאור 25 סעיף א'.

ג. ערבויות

סך הערבויות שהעמידה קק"ל להבטחת התחייבויותיה לאחרים מסתכם לכ- 712 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2019 כ- 1,075 אלפי ש"ח).

באור 15: - נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני

הרכב:

	31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
פרויקטים לאומיים (א)	205,135	195,000
הכשרת קרקע וייעור	79,145	81,012
קרן מלגות	28,038	35,378
קרן למברטו די סגני (ב)	-	7,347
קרן מלגות פילוסופיה	1,873	2,220
קרן "דורות" (ג)	607	619
קרן חוגי סיירות	154	154
	314,952	321,730

א. ראה באור 1ז'.

ב. ראה באור 16ד'.

ג. לשמירת הקשר עם יהודי התפוצות מנהלת קק"ל את קרן "דורות", המשלמת במועדים קבועים סכומים למוטבים על פי קביעת התורמים. כספי התרומות מתקבלים מיהודים ברחבי העולם במטבעות זרים שונים.

באור 16: - נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע

הרכב:

	31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
קרן משה מאיר הורוביץ ז"ל (א)	9,399	9,399
קרן פילוסופיה (ב)	7,944	7,944
קרן אחיעם שושני (ג)	1,896	1,896
קרן למברטו די סגני (ד)	817	817
	20,056	20,056

א. בשנת 1964 הוריש מר משה מאיר הורוביץ ז"ל נכסי מקרקעין בת"א לקק"ל. בצוואתו אסר המנוח על קק"ל למכור את נכסי המקרקעין הנ"ל לעד, והורה להעניק במשך תקופה של 30 שנה, אשר הסתיימה בשנת 1994, מלגות מתוך כספי פירות המקרקעין לילדים יהודים דלי אמצעים המצטיינים בלימודיהם באוניברסיטאות שונות בישראל. כאמור קק"ל מנועה מלמכור את נכסי המקרקעין, אך החל משנת 1995 היא רשאית להשתמש בפירות המקרקעין כראות עיניה.

באור 16: - נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע (המשך)

ב. בשנת 1995 הוריש תורם שביקש להישאר אנונימי 2,138 אלפי פרנק שוויצרי בניירות ערך לקק"ל. בצוואתו ביקש התורם לקדם את תחום הפילוסופיה באוניברסיטאות, מוסדות ומכוני מחקר הקשורים בקק"ל בישראל, וזאת על ידי מתן מענקים למלגות ולתכניות מחקר שינבעו מפירות הקרן.

ג. בשנת 2002 קיבלה קק"ל כתרומה אוסף פסלים מהפסל אחיעם שושני, על פי הסכם תרומה שנחתם בין הצדדים, לשם הצגתם במוזיאון קק"ל בפארק ז'בוטינסקי בבנימינה ואשר נקרא "מוזיאון אחיעם לפיסול ישראלי בשוני" (להלן - המוזיאון). על פי ההסכם התחייבה קק"ל להקים ולהפעיל על חשבונה את המוזיאון ולא למכור בעתיד את הפסלים שהתקבלו כתמורה.

ד. בשנת 2013 הוריש מר למברטו די סנגי ז"ל נכסי מקרקעין באיטליה לקק"ל. בצוואתו הורה לקק"ל להעניק במשך תקופה לא מוגבלת, מלגות שנתיות מתוך 50% מכספי פירות המקרקעין, לסטודנטים להם יש עניין במחקר בתחום המדעים הרפואיים הביולוגיים ובמיוחד במחקר של הפתולוגיות הנובעות או קשורות למחלות פרקינסון או אלצהיימר. בהתאם להחלטת בית המשפט באיטליה ובהתאם לאשרור ההחלטה בוועדת תרומות ועיזבונות של קק"ל הועבר חצי מסכום המכירה לבית חולים תל השומר והחצי השני ייועד לפרויקט קק"ל בתחום החינוך.

באור 17: - הכנסות ממקרקעין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
הכנסות באמצעות רשות מקרקעי ישראל		
דמי הסכמה והיתר	151,788	273,976
דמי חכירה שוטפים	112,713	150,662
הכנסות אחרות (1)	239,511	248,716
	504,012	673,354
דמי חכירה מהוונים	2,320,004	1,541,622
סך הכל הכנסות מרשות מקרקעי ישראל, נטו *)	2,824,016	2,214,976
הכנסות משכר דירה	14,764	12,374
	2,838,780	2,227,350
*) בניכוי הנחות שניתנו בהתאם למדיניות קק"ל ובהסכמתה, ועל פי החלטות מועצת רמ"י	353,263	632,349

(1) ראה באור 1ח'.

באור 18: - הכנסות מתרומות

א. הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
אירופה	34,704	30,090
צפון אמריקה	17,246	46,159
ישראל	1,291	4,598
דרום אמריקה	1,282	11,419
אוסטרליה וניו זילנד	887	550
אפריקה ואסיה	67	32
	55,477	92,848
תרומות מיועדות, נטו	1,867	(9,930)
	57,344	82,918

ב. התרומות מתקבלות מתושבי מדינות שונות ברחבי העולם, לרבות באמצעות לשכות קק"ל בחו"ל.

באור 19: - הכנסות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
ייעור	6,677	4,648
פעילויות חינוך	4,600	8,436
פיצויי אובדן יערות	3,330	1,201
אחרות	257	65
	14,864	14,350

באור 20: - הוצאות בגין מקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל *)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
היטל השבחה	463,528	209,231
הוצאות עסקיות והסדרי קרקע	341,811	307,834
פיצויים ופדיון קרקע	162,029	141,786
אחזקת מקרקעין ואחרות	131,546	25,270
הסכמי פשרה	(13,173)	379,967
	1,085,741	1,064,088

*) לקק"ל יש טענות ביחס להוצאות בהן חויבה על ידי רמ"י, ראה באור 1ח'.

באור 21: - הוצאות מפעלי פיתוח קרקע ייעור ופרויקטים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
תשלומי שכר שוטפים	243,953	238,908
גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	24,085	21,799
סך הכל שכר עבודה ונלוות	268,038	260,707
עלויות לפעילות	325,990	304,284
עלות פרויקטים ביוזמת לשכות חו"ל במישרין או בעקיפין	6,959	52,219
	600,987	617,210

באור 22: - הוצאות מכלול המקרקעין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
תשלומי שכר שוטפים	12,735	14,160
גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	928	651
סך הכל שכר עבודה ונלוות	13,663	14,811
עלויות בגין פעילויות	15,729	22,705
	29,392	37,516

באור 23: - הוצאות חינוך

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
תשלומי שכר שוטפים	27,841	27,010
גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	1,359	1,832
סך הכל שכר עבודה ונלוות	29,200	28,842
עלויות לפעילויות חינוך	51,617	87,837
	80,817	116,679

באור 24: - הוצאות קשרי קהילה וחברה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
תשלומי שכר שוטפים	6,867	6,114
גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	742	725
סך הכל שכר עבודה ונלוות	7,609	6,839
עלויות לפעילויות	17,637	26,180
	25,246	33,019

באור 25: - הוצאות שיתוף פעולה עם ארגונים ציונים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
ההסתדרות הציונית	91,183	109,795
עמותות "נפש בנפש" ו"קליטת קהילות ישראל"	9,180	12,700
עושים ציונות	7,875	9,000
	108,238	131,495

עלויות בגין שיתופי פעולה נוספים נכללות במסגרת הפעילות השוטפת ביחידות השונות.

א. בעקבות המשבר הבריאותי והכלכלי ובהתאם להחלטות מישיבת דירקטוריון מתאריך 2 באפריל, 2020, בדבר הצורך בהתייעלות ובקיצוץ בתקציב הוחלט על קיצוץ בשיתופי הפעולה ובתשלומים נוספים, לרבות תשלומים להסתדרות הציונית העולמית ולגופים ציוניים הקשורים אליה, ובוטלו מספר פרויקטים שאושרו וטרם החל ביצועם וקוצצו ההוצאות הקבועות של החברה. בהתאם לסעיף 4 לתזכיר ההתאגדות של קק"ל, מוסמכת קק"ל להעביר כספים להסתדרות הציוני העולמית

באור 25: - הוצאות שיתוף פעולה עם ארגונים ציוניים (המשך)

(להלן - הצ"ע) "לשם ביצוע פעילות ציונית בה כדי לסייע למטרות ההסתדרות הציונית העולמית" בכפוף לחתימת הסכמים בין קק"ל להצ"ע.

ביום 15.11.20 אישר דירקטוריון קק"ל את הסכם הצ"ע-קק"ל לשנים 2021-2022, עם אפשרות הארכה עד לסוף שנת 2025. הנוסח שאושר כלל תוספת של 18 מיליוני דולר ארה"ב לשנה לתמיכה המועברת להצ"ע, והשאיר על כנו את שיעורי התמיכה בגופים הציוניים, לתקופה של עד שנה אחת. בהמשך להערות הרשם, הוכנה טיוטה מתוקנת של ההסכם שהועברה לרשם. ההסכם המתוקן כלל תוספת של 50% לתמיכה בגופים הציוניים, וזאת ביחס לסכום שהועבר לגופים בהסכם הקודם, כך שזו תעמוד על עד 32.4 מיליוני ש"ח לשנה. באורח חריג, נעתר הרשם לבקשת קק"ל לערוך בדיקה מוקדמת (פרה-רולינג) לטיוטת ההסכם המתוקנת, והבהיר כי ההסכם שהועבר אליו "מיישם בצורה נכונה את הנחיות הרשם בכל הנוגע להעברות כספים, ושם דגש נכון על כך שהכספים המועברים ישמשו אך ורק לשם קידום מטרות החל"צ, וכי יתקיים פיקוח נאות בעניין זה".

ההסכם נחתם ונכנס לתוקף בסוף חודש פברואר 2021, לאחר שאושר על ידי כלל הפורומים הנדרשים, לרבות אצל הרשם. ההסכם לשנים 2021-2022, עם אפשרות הארכה אוטומטית עד סוף 2025, ו"נקודות יציאה" מדי שנתיים. בהתאם להסכם, קק"ל תעביר תמיכה שנתית של כ- 40.5 מיליוני דולר ארה"ב לשנה, וכן סכום חד-פעמי של כ - 3 מיליוני דולר ארה"ב בעבור הקונגרס הציוני ה- ל"ט. כן תתקצב קק"ל את פעילות הגופים הציוניים הפועלים במסגרת הצ"ע ובזיקה אליה, בסכום של 32.25 מיליוני ש"ח לשנה, הכל בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם ובנספחיו.

החברה מיישמת את ההסכם בהתאם להוראותיו לרבות דיווחים עיתיים לוועדת הביקורת החיצונית, ולהנחיות רו"הח החיצוני שמונה בהתאם לו.

באור 26: - הוצאות פחת ואחזקה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
תשלומי שכר שוטפים	17,302	18,374
גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	1,283	1,428
סך הכל שכר עבודה ונלוות	18,585	19,802
פחת	25,523	24,770
אחזקה	5,089	4,783
	49,197	49,355

באור 27: - הוצאות הנהלה ומנהלה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
תשלומי שכר שוטפים	72,840	76,725
גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	6,381	3,216
סך הכל שכר עבודה ונלוות	79,221	79,941
שירותים מקצועיים	9,035	14,200
אחזקה	10,658	7,659
אחזקת ציוד מחשב	9,270	9,021
התאמת הפרשה לתביעות משפטיות	6,528	14,294
התאמת הפרשה לחובות מסופקים	(2,067)	(884)
אחרות	13,237	14,499
	125,882	138,730

באור 28: - הוצאות גיוס תרומות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
תשלומי שכר שוטפים	23,988	24,698
גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	6,592	1,950
סך הכל שכר עבודה ונלוות	30,580	26,648
עלויות לפעילויות	18,015	25,120
הוצאות שכר שליחים	7,296	10,005
	55,891	61,773

באור 29: - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
הוצאות מימון חבות אקטוארית בגין חלוף הזמן	(94,154)	(121,385)
רווחים מניירות ערך	33,640	224,116
הוצאות הפרשי שער והצמדה	(12,662)	(18,343)
הכנסות ריבית מפיקדונות	4,020	5,243
הוצאות אחרות, נטו	(1,251)	(520)
	(70,407)	89,111

באור 30: - הכנסות אחרות, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
הכנסות בגין שנים קודמות, נטו	608	24,547
רווחי הון, נטו	292	683
הוצאות בגין נכסי נספי שואה (ר' באור 13)	(83)	(78)
חלק בתוצאות תאגידים מוחזקים הנמדדים על בסיס השווי המאזני	55	(172)
הפחתת פקדונות בבתי אבות	-	(10)
	872	24,970

באור 31: - פרטים על עלות שכר עבודה ונלוות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
עלויות השכר הכלולות בסעיפי הדוח על הפעילויות:		
תשלומי שכר שוטפים		
מפעלי פיתוח קרקע ייעור ופרויקטים	182,834	178,541
מפעלי פיתוח קרקע ייעור ופרויקטים - מנהלה	61,119	60,367
הנהלה ומנהלה	72,840	76,725
חינוך	27,841	27,010
גיוס תרומות	23,988	24,698
אחזקה	17,302	18,374
מכלול המקרקעין	12,735	14,160
קשרי קהילה וחברה	6,867	6,114
	222,692	227,448
סך הכל תשלומי שכר שוטפים	405,526	405,989
גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	41,370	31,601
סך הכל עלות שכר עבודה ונלוות	446,896	437,590

באור 32: - מסים

על פי אמנה שנחתמה בין ממשלת ישראל לבין ההסתדרות הציונית העולמית הוענק פטור ממסים מסוימים לקק"ל ולחברות מוחזקות בשליטה מלאה שלה (ראה באור 1י').

ביום 7 בינואר, 2018 אושר בכנסת חוק קרן קימת לישראל (תחולת דיני המס והוראת שעה), התשע"ח-2018. בהתאם לחוק, על אף האמור בסעיף 12 לחוק מעמדן של ההסתדרות הציונית העולמית ושל הסוכנות היהודית לארץ-ישראל, התשי"ג-1952, דיני המס יחולו על קרן קימת לישראל ועל מוסדות הקרן, ולא יחולו הפטורים הקבועים בסעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין ובתקנה 4 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974. על אף האמור, בהתאם לחוק, בשנות המס 2018 עד 2020 תהיה קרן קימת לישראל פטורה מהמסים הקבועים בדיני המס בהתאם לאמנה, ובלבד שהודיעה למנהל רשות המסים ולמנהל רשות מקרקעי ישראל, לא יאוחר מיום 10 בינואר 2018, כי החליטה ש-65% מהתשלומים שעל רשות מקרקעי ישראל לשלם לקרן קימת לישראל או למי מטעמה בשנת 2018 יועברו לתקציב המדינה.

בהתאם להחלטת ועדת ההנהלה של דירקטוריון החברה מיום 8 בינואר, 2018, הודיעה החברה לרשות המיסים כי אינה בוחרת בחלופה של העברת 65% מתשלומי רשות מקרקעי ישראל לאוצר המדינה כאמור לעיל.

ביום 7 לאוגוסט, 2019 חתמו רשויות המס והחברה על הסכם פשרה לפיו תמוסה החברה בשיעור של 7% מההכנסות נטו המתקבלות מרשות מקרקעי ישראל בשנת המס על הכנסות שמקורן בשנות המס 2018 - 2022.

מעמדה של קק"ל כקרן לאומית לא שונה בעקבות החוק הנ"ל ותרומות לקרן מקנות זיכוי לפי סעיף 46 לפקודת מס הכנסה.

קק"ל מוגדרת כמוסד ללא כוונת רווח (מלכ"ר) לצורך מס ערך מוסף. בהתאם לזאת, קק"ל לא משלמת מס ערך מוסף על הכנסותיה ואינה זכאית להחזר בגין מס תשומות וחייבת בתשלום מס שכר על שכר העבודה המשולם על ידה. מס השכר מוצג כחלק מהוצאות השכר המשויכות בעלויות הפעילויות.

באור 33: - צדדים קשורים

א. הוצאות מהותיות בגין צדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
המוסדות הלאומיים (ללא חברות בנות)	99,058	118,795
עלויות שכר ונלוות הנהלה בכירה	10,170	9,109

ב. יתרות צדדים קשורים

	31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח מדווחים	
הלוואות ויתרות חו"ז בתאגידים מוחזקים	51,776	52,830

באור 34: - <u>אירועים לאחר תאריך המאזן</u>

<u>עסקת בנייני האומה</u>

מתחם בנייני האומה משמש, מזה למעלה משישים שנה, כמרכז קונגרסים. מקרקעי המתחם הינם בבעלות קק"ל.

בשנת 1965 נחתם חוזה חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל, בשם קק"ל, ובין קרן היסוד כנאמנה עבור חברת בניני האומה. בהתאם לחוזה החכירה הוחכרו חלקות קרקע לתקופה של 49 שנים עם אופציה לחידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

בעלי המניות בחברת בנייני האומה הינם:
הסוכנות היהודית לא"י המחזיקה בכ- 74% מהמניות והרשות לפיתוח ירושלים המחזיקה, עבור עיריית ירושלים, בכ- 24% מהמניות. קיימים בעלי מניות נוספים המחזיקים בסה"כ בכ- 2% של המניות.

בין השנים 2014 ל-2017 ממשלת ישראל קיבלה מספר החלטות שקבעו את פיתוח מתחם "שער העיר" כמיזם נרחב, בעל חשיבות לאומית, המסדיר את הכניסה המערבית לירושלים, תכניות לפיתוחה הכלכלי של ירושלים והחלטות נוספות שעוסקות בפיתוחו של מתחם בנייני האומה בירושלים. במקביל קודמו תכניות בניין עיר המשלבות במתחם שימוש ציבורי יחד עם מסחר, מגורים ותעסוקה בהיקפים גדולים במטרה לייעל את ההליך ולאפשר את ביצועו של המיזם.

על רקע המחלוקת בין רמ"י לחברת בנייני האומה בדבר אפשרויות מימוש התכניות והתשלומים שיושתו עליה, הנחתה החלטת הממשלה את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל מתווה חליפין על פיו יועברו זכויות הבעלות במקרקעין מקק"ל להימנותא.

לאחר משא ומתן גובש בין הצדדים מתווה לפיו יבוצע הליך חליפין בין קק"ל להימנותא, כנאמנה של קק"ל, אשר תרשם כבעלים של המקרקעין. במקביל תקבל קק"ל/הימנותא כנאמנה של קק"ל, מניות בחברה בשיעור של כ- 39% משווי הזכויות בקרקע (והמהוות 32% ממניות החברה). בסופו של דבר הוחלט כי קק"ל עצמה תקבל בהקצאה את המניות כאמור.

לאחר הקצאת המניות, תרכוש קק"ל את יתרת מניותיה של הסוכנות בבנייני האומה תמורת סכום של 475 מיליוני ש"ח שמקורם מהתקבולים המגיעים מעסקת חליפין נתניה.
בסך הכל לאחר הקצאת ורכישת המניות כאמור לעיל תחזיק קק"ל בכ- 75% ממניות החברה.

בתאריך 17 לספטמבר, 2020 נחתמו בהתאם הסכם מסגרת בין הצדדים והסכם עם הסוכנות היהודית.
ביום 17 בפברואר 2021 נחתמו המסמכים שנדרשו להשלמת העסקה ("קלוזינג").

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

F:\W2000\w2000\915825\M\20\C12.docx