

**דוחות כספיים של**

**אגודת העיתונאים בתל אביב (ע"ר)**

**ליום 31 בדצמבר 2019**

אגודת העיתונאים בתל אביב (ע"ר)

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העיניים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות על הפעילויות
5	דוחות על השינויים בנכסים נטו
6-13	באורים לדוחות הכספיים



זביון ויספלד  
רואי חשבון  
קובי נבון, ד"ר  
צבי ויספלד, ד"ר  
NARON, WAGFIELD & CO  
C.P.A. (1588)  
KOBİ HAVON C.P.A  
ZVI WAISFELD C.P.A

## דוח רואה החשבון המבקר לחברי העמותה של

### אגודת העיתונאים בתל אביב (ע"ר)

ביקרנו את המאזנים המצורפים של אגודת העיתונאים בתל אביב (ע"ר) (להלן: "העמותה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוח על הפעילויות והדוח על השינויים בנכסים נטו העמותה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הנהלת העמותה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של העמותה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסיה נטו לשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

באוגוסט 2020 6

נבון ויספלד - רואי חשבון  
רואי חשבון ומבקרים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
10	22	3	<u>רכוש שוטף</u> מזומנים ושווי מזומנים
6,485	5,272		השקעות לזמן קצר
763	267	4	לקוחות
-	152		חייבים אחרים ויתרות חובה
<u>7,258</u>	<u>5,713</u>		
4,220	3,979	5	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
10	3	6	<u>רכוש אחר</u>
<u>11,488</u>	<u>9,695</u>		סה"כ נכסים
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
58	58	7	עובדים ומוסדות
85	137		ספקים והמחאות לפרעון
3,709	3,430	8	זכאים ויתרות זכות
<u>3,852</u>	<u>3,625</u>		
<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>			
439	260	9	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
7,197	5,810	12	<u>נכסים נטו</u> נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה
<u>11,488</u>	<u>9,695</u>		סה"כ התחייבויות ונכסים נטו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

גזבר האגודה                      יו"ר האגודה

6  
 אוגוסט 2020  
 תאריך אישור  
 הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
2,501	2,595	12	מחזור הפעילויות
2,969	3,117	13	עלות הפעילויות
(468)	(522)		הוצאות נטו לפעילויות
622	509	14	הוצאות הנהלה וכלליות
(176)	454		הוצאות אחרות
(1,266)	(577)		הוצאות נטו לפני מימון
(11)	(10)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(1,277)	(587)		גרעון השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	שאינ לגביהם הגבלה		
	נכסים נטו ששימשו לרכוש קבוע	לשימוש לפעילויות שיועדו על ידי מוסדות המלכ"ר	לשימוש לפעילויות שלא יועדו על ידי מוסדות המלכ"ר
אלפי ש"ח			
9,274	1,163	4,000	4,111
<b>יתרות ליום 1 בינואר 2018</b>			
<b>תוספות במהלך השנה</b>			
(800)	-	(800)	-
העברה להכנסות נטו שיועדו ע"י המלכ"ר			
(1,277)	-	-	(1,277)
הכנסות נטו - שימוש לפעילויות שלא יועדו על ידי מוסדות המלכ"ר			
<b>העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה</b>			
-	49	-	(49)
שימשו לרכוש קבוע			
-	-	-	-
שימשו לרכוש אחר			
-	(347)	-	347
סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת			
7,197	865	3,200	3,132
<b>יתרות ליום 31 בדצמבר 2018</b>			
<b>תוספות במהלך השנה</b>			
(800)	-	(800)	-
העברה להכנסות נטו שיועדו ע"י המלכ"ר			
(587)	-	-	(587)
הכנסות נטו - שימוש לפעילויות שלא יועדו על ידי מוסדות המלכ"ר			
<b>העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה</b>			
-	197	-	(197)
שימשו לרכוש קבוע			
-	-	-	-
שימשו לרכוש אחר			
-	(290)	-	290
סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת			
5,810	772	2,400	2,638
<b>יתרות ליום 31 בדצמבר 2019</b>			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**באור 1 - כללי**

א. האגודה נוסדה בשנת 1936, במאי 1993 נרשמה האגודה כעמותה לפי חוק העמותות התש"מ - 1980, ומספרה 58-012-506-0. האגודה היא איגוד מקצועי של עיתונאי תל אביב הפועלת למען זכויות העיתונאים, קידום המקצועי, שיפור תנאי עבודתם ושכרם. האגודה פועלת בתאום ההכשרה המקצועית לעיתונאים, הענקת שירותים לרווחתם בתחום הייעוץ המשפטי והפנסיוני ובפיקוח על האתיקה העיתונאית.

ב. המטרות העיקריות של העמותה הינם, לאגד את ציבור העיתונאים במסגרת העמותה, להעלאת רמתו והכשרתו המקצועית של העיתונאי, לקידום רווחתו ומעמדו המקצועי - ציבורי של העיתונאי.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של הדולר של ארצות הברית:

שער החליפין של הדולר	מדד המחירים לצרכן	
3.456	224.67	ליום 31 בדצמבר 2019
3.748	223.30	ליום 31 בדצמבר 2018
%	%	
(7.79)	0.6	ליום 31 בדצמבר 2019 (12 חודשים)
8.10	0.8	ליום 31 בדצמבר 2018 (12 חודשים)

(1) המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100

(2) מדד ידוע לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

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

א. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בדוחות הכספיים הותאמו על פי גילוי דעת מספר 69 של לשכת רואי חשבון בישראל ותקן מספר 5 של המוסד לתקינה חשבונאית.

**ב. רכוש קבוע**

(1) הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות.

(2) הרכוש הקבוע מופחת לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער שלו.

%

7-33	ריהוט וציוד משרדי
7-33	ציוד למסיבת עיתונאים
10	שיפוצים
25	אתר אינטרנט

(3) יתרת הרכוש הקבוע מוצגת בסעיף נכסים נטו ששמשו לרכוש קבוע בקבוצת הנכסים נטו.

(4) הוצאות חכירה לז"א מוצגות כר"ק ומופחתות לאורך תקופת החכירה.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ג. יתרות צמודות**

נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים לו הותאמו לפי שערי החליפין היציגים, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל ליום המאזן.

**ד. שימוש באומדנים**

בעת הכנת הדוחות הכספיים על פי עקרונות חשבונאיים מקובלים נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים ולהתבסס על הנחות שעל פיהם נקבעים נתונים המדווחים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים להם. התוצאות בפועל עלולות לסטות מאומדנים אלה.

**ה. דוח על תזרימי מזומנים**

בדוחות כספיים אלה לא נכללו דוחות על תזרימי המזומנים מאחר ולדעת ההנהלה העמותה הם אינם מוסיפים מידע משמעותי על המידע שנכלל בדוחות אלה.

**באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
10	22

מזומנים בבנקים ובקופה במטבע ישראלי

**באור 4 - לקוחות**

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
49	27
318	6
44	41
352	193
763	267

חובות פתוחים  
הכנסות לקבל  
קופות אשראי  
המחאות לגבייה



**באור 5 - רכוש קבוע, נטו**

סה"כ	שיפוצים	רהוט וציוד	מקרקעין (1)	ציוד למסיבת עיתונאים	כלי רכב	
אלפי ש"ח						
8,140	3,259	789	3,747	341	4	עלות יתרה ליום 1 בינואר 2019
198	130	68	-	-	-	תוספות במשך השנה
8,338	3,389	857	3,747	341	4	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
<b>פחת שנצבר</b>						
3,920	2,665	529	413	310	3	יתרה ליום 1 בינואר 2019
439	223	65	149	1	1	תוספות במשך השנה
4,359	2,888	594	562	311	4	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
3,979	501	263	3,185	30	-	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019
4,220	593	259	3,336	31	1	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018

(1) חכירה לטווח ארוך

ביום 26/4/2015 שילמה האגודה סך של 27.36 מליון ש"ח לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לכיסוי יתרת החוב בתיק הוצל"פ בענין הוון דמי חכירה. ביום 19/5/2016 התקבל בידי האגודה הסכם חכירה ל 49 שנים בגין מקרקעין לתקופה שמתחילה ביום 1/4/1992 ומסתיימת ביום 30/3/2041. הוצאות החכירה מופחתות ע"י האגודה בקו ישר לאורך תקופת החכירה. ביום 22/4/2015 חתמה האגודה על הסכם למכירת 65% מזכויותיה במקרקעין. יתרת הוצאות חכירה מראש משקפת את יתרת דמי החכירה אשר שולמו על ידי האגודה בגין זכויות החכירה שלא נמכרו (ראה גם באור 15 להלן). בשנת 2016 ולאחר הוראת כב' ראש ההוצל"פ הוחזרו לחשבון האגודה סך של 6,539,682 ש"ח.

**באור 6 - רכוש אחר**

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
108	108	עלות יתרה ליום 1 בינואר
92	99	פחת שנצבר
6	6	יתרה ליום 1 בינואר
98	105	תוספות במשך השנה
10	3	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

**באור 7 - עובדים ומוסדות**

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
12	9	עובדים ומוסדות ממשלתיים
27	30	מס הכנסה ניכויים
11	10	ביטוח לאומי ניכויים
8	9	קרן גמלאות
<u>58</u>	<u>58</u>	

**באור 8 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
67	49	הכנסות מראש
140	15	הוצאות לשלם
2,904	2,904	מס הכנסה
57	57	קרן הלוואות
182	210	הפרשה לחופשה
359	195	מקדמות מלקוחות
<u>3,709</u>	<u>3,430</u>	

**באור 9 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו**

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
1,393	1,498	עתודה לפצויי פרישה
(954)	(1,238)	יעודה שהופקדה
<u>439</u>	<u>260</u>	

**באור 10 - נכסים נטו שיועדו ע"י הנהלה**

לאור הירידה בהכנסות השוטפות מהשכרת נכסים הנובעת מעסקת המכירה, ייעדה הנהלת העמותה סך של 5,600 אלשי"ח לשימוש לפעילות שוטפת של האגודה לשנים 2016 ועד 2023 - שנה שבה צפויה האגודה לקבל לידיה את שטחי המשרדים (בהתאם לחוזה המכר) אשר צפויים להיות מיועדים להשכרה (ראה גם באור 12ב').

**באור 11 - תביעות תלויות**

לאגודה קיימת ערבות בנקאית בבנק דיסקונט, לטובת עיריית תל אביב, בסך 10,368 ש"ח.

**באור 12 - מחזור הפעילויות**

א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
826	724	השכרה קבועה
227	235	דמי חבר
318	321	הכנסות כנסים וחסייות
330	515	השכרת אולמות ומסיבות עיתונאים
800	800	הכנסות מנכסים נטו שיועדו על ידי הנהלה
<u>2,501</u>	<u>2,595</u>	

ב. לאור העובדה כי האגודה פועלת למימוש עסקת מקרקעין (ראה באור 15 להלן) ועל מנת שלא ליצור חסמים או עילות תביעה כנגד האגודה, נמנעה הנהלת האגודה מלהשכיר שטחים במתחם אשר בחזקתה לשימוש מסעדה וגינות אירועים. האגודה מעריכה כי ירידת ההכנסות הנובעת מאי השכרת הנכסים בשנים 2014 ו-2015 עומדת על כ-1.4 מליון ש"ח במצטבר. הנהלת האגודה מציינת כי אובדן ההכנסות זה נלקח בחשבון בעת עריכת הסכם המכר. כמו כן בשנים 2018 ו-2019 הנהלת האגודה ייעדה סך של 800 אלפי ש"ח בכל שנה לכיסוי הפעילות השוטפת, לאור ירידה זו (ראה באור 10).

**באור 13 - עלות הפעילויות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
1,052	1,044	שכר עבודה והוצאות נלוות
215	346	הוצאות כנסים
52	65	מסיבות עיתונאים וועדות
286	257	יעוץ מקצועי
783	902	אחזקת משרד
429	379	פחת והפחתות
152	124	תקשורת ומשרדיות
<u>2,969</u>	<u>3,117</u>	

**באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
410	347	משכורת והוצאות נלוות
92	26	שרותים מקצועיים
25	19	כבודים
21	51	משפטיות
74	66	הוצאות פחת
<u>622</u>	<u>509</u>	

**באור 15 - עסקה למכירת מקרקעין**

האגודה פרסמה הזמנה לביצוע הצעות לשם התקשרות בעסקה בקשר עם המקרקעין הידועים בגוש 6111 חלקה 746 שעליהם בנויים מספר מבנים, ביניהם המבנה הידוע בכינויו "בית העיתונאים ע"ש נחום סוקולוב" והמצויים ברחוב קפלן 4 תל אביב (להלן: "המקרקעין").

א. במסגרת זו וחלף ערבות בנקאית, הפקידה גינדי ישראל 2010 בע"מ (להלן: "גינדי") לצורך הבטחת הצעתה סך של 700 אלפי ש"ח לחשבון האגודה. הואיל והמו"מ בין הצדדים לא הבשיל החזירה האגודה את הסך לגינדי.

ב. (1) ביום 19 בפברואר 2015 התקשרה האגודה עם ריאליטי קרן השקעות 2 שותפות מוגבלת (להלן: "ריאליטי 2") בהסכם אופציה לרכישת זכויות במקרקעין ואשר לפיו ניתנה לריאליטי 2 על ידי האגודה זכות הבחירה לרכוש את זכויותיה של האגודה במקרקעין והכל כאמור בהסכם האופציה, תמורת 3 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. מועד המימוש האחרון נקבע ביום 22 באפריל 2015 עד לשעה 23:59. תמורת האופציה בסך 3 מיליון ₪ נתקבלה בידי האגודה.

(2) ביום 22 באפריל התקשרה האגודה בהסכם עם ריאליטי קרן השקעות נדל"ן 3 שותפות מוגבלת (להלן: "ריאליטי 3") ועם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס"), בעניין רכישת המקרקעין (הסכם האופציה כאמור בסעיף אי לעיל מומשו על ידי הרוכשים - 2/3 ריאליטי 3 ו- 1/3 הפניקס) המוזכרים לעיל בתמורה לתשלום של 172 מיליון ₪ בתוספת מע"מ, בהתאם למפורט להלן:

- א. סך של 3 מיליון ₪ שולם במעמד חתימת הסכם האופציה כאמור בסעיף ב' (1) לעיל.
- ב. סך של 32 מיליון ₪ במועד הודעת המימוש (כולל 1.72 מיליון ₪ המהווה את מלוא ההוצאות המשפטיות).
- ג. יתרת התמורה בסך 138.72 מיליון ₪ תשולם על ידי הרוכש בתוך 90 ימים ממועד התקיימות התנאים הבאים:

- האגודה המציאה לרוכש את חוזה החכירה הבסיסי כשהוא חתום על ידי האגודה ועל ידי רמ"י וכן שטרי תיקון חכירה חתומים על ידי האגודה ועל ידי רמ"י המאפשרים את רישום החכירה המתוקנת כאמור.
- האגודה המציאה לרוכש עותק של מפרט כספי מאת רמ"י לביצוע עסקת שינוי יעוד וניצול באופן שלאחר תשלומו יוכלו האגודה ו/או הרוכש לנצל את מלוא הזכויות המותרות לבניה במקרקעין בהתאם לתכנית.
- האגודה המציאה לרוכש את ההסכם עם הדיור הממשלתי אשר יאפשר את ביצוע הסכם זה בפועל.

באור 15 - עסקה למכירת מקרקעין (המשך)

- האגודה המציאה לרוכש מכתב כוונות מעיריית ת"א לשם הסרת המשכנתא לטובת עיריית ת"א בסכום שלא יעלה על 3 מיליון ₪ או סכום גבוה יותר אשר לדעת הרוכש לא יהיה בו כדי לפגוע באפשרות לבצע את העסקה נשוא ההסכם.
- ד. הוסכם כי סך של 40 מיליון ₪ מתוך יתרת התמורה יהיה הרוכש רשאי שלא לשלם במזומן אלא להפקיד בידי הנאמן בנאמנות (חלף סכום זה ערבות בנקאית אוטונומית) ואשר ישמש לשם הבטחת ביצוע התשלומים החלים על האגודה בקשר עם בניית מבנה האגודה (בהתאם להסכם יעמדו זכויות האגודה במקרקעין על 10,300 / 3,600).
- ה. יתרת התמורה תבוצע כנגד רישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על הממכר ו/או המקרקעין ככל שניתן יהיה והכל כאמור בהסכם.

- (3) בשנת 2016 התקבלו בידי האגודה סכום האופציה וכן סך של 32 מיליון ₪ בצירוף מע"מ.
- (4) ביום 19/5/2016 קיבלה האגודה הסכם חכירה חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל.
- (5) עובר למועד אישור הדוח הכספי טרם התמלאו התנאים האחרים האמורים בסעיף ב(2)(ג) לעיל.
- (6) עובר למועד אישור הדוח הכספי אין בידי האגודה מידע מלא ומהימן לענין היטל השבחה וכן עלות נדרשת בגין שינוי יעוד וניצול הזכויות.
- (7) לאור האמור האגודה טרם הכירה ורשמה בספריה את מלוא עסקת המכירה. ההכרה במכירה מתבצעת בהתאם לגובה המזומנים שהתקבלו ו/או השלמת תנאי העסקה לפי המוקדם ובניכוי הפרשות והוצאות אשר ניתנות למדידה באופן מהימן למועד ההכרה.

		ג.
פ		
ל		
ה		
ס		
(ג)		
ת		
ל		
ה		
3		
ס		
ה		
י		
ס		
ת		
		ד.

---

באור 16 - תביעות תלויות (המשד)

באור 16 - תביעות תלויות

--