

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
דוחות כספיים ליום
31 בדצמבר 2016

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות</u>
	<u>הדוחות הכספיים</u>
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-21	באורים לדוחות הכספיים



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, את דוחות הרווח וההפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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), התש"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו 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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בסכומים נומינליים היסטוריים ולא בסכומים מדווחים, וזאת בניגוד לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

לדעתנו, פרט לאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ואת תזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

פרויקט אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

אילת, 14 ביוני 2017

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עוראלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte 7 כיכור ישראל ת.ד. 8458 נתניה דרום. 4250407	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה. 4969368	טריגו מורטיט Deloitte מרכז עוראלי 3 תל אביב. 6701101	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת. 8810402	משרד באר שבע אלמות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר. 8496500	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה. 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים. 9777603 ת.ד. 46396 ירושלים. 9145101
טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfc.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eliat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

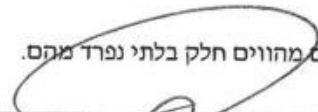
Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר		באור	נכסים
2015	2016		
ש"ח	ש"ח		
12,882,319	9,161,007	3	רכוש שוטף מזומנים ושווי מזומנים בטוחות סחירות לקוחות והכנסות לקבל
2	1,067,659	4	עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות
13,557,611	15,528,489	5	מלאי עבודות בביצוע
18,488,568	13,151,076	6	עיריית אילת - בעלת מניות
6,565,266	12,936,033	8	חייבים ויתרות חובה
2,649,069	2,298,970		
1,296,976	312,216		
<u>55,439,811</u>	<u>54,455,450</u>		
69,477	-		הוצאות מראש לזמן ארוך
6,283,595	6,322,452	9	השקעות בחברות מסונפות
5,067,890	4,906,412	10	נכס פיננסי
3,200,000	3,200,000	10	נכס בלתי מוחשי
4,297,782	5,379,390	11	רכוש קבוע עלות בניכוי - פחת שנצבר
(2,150,672)	(1,920,590)		
<u>2,147,110</u>	<u>3,458,800</u>		
<u>72,207,883</u>	<u>72,343,114</u>		
466,667	466,667		התחייבויות שוטפות
12,408,919	6,853,232	12	חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך
11,748,201	9,539,255	13	קבלני משנה וספקים
6,076,334	20,726,645	14	מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
4,338,927	2,453,927	15	זכאים ויתרות זכות
<u>35,039,048</u>	<u>40,039,726</u>		הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע
6,495,142	6,028,427	16	הלוואה לזמן ארוך
342,636	494,196	17	עודף עתודה על יעודה לפיצויים, נטו
10,501,500	10,501,500	18	הון עצמי הון מניות פרמיה על המניות יתרת רווח
198,500	198,500		
19,631,057	15,080,765		
<u>30,331,057</u>	<u>25,780,765</u>		
<u>72,207,883</u>	<u>72,343,114</u>		


מנכ"ל - מר' אבי כהן


יו"ר הדירקטוריון - מר' מא'ר יצחק הלוי

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
דוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה		באור	
ביום 31 בדצמבר			
* 2 0 1 5	2 0 1 6		
ש " ח	ש " ח		
13,212,957	15,532,560	19	הכנסות
3,045,625	3,452,361	20	לשכת שירות שכר
65,419,221	52,469,173	21	הפעלת מרינה
227,478	183,805	22	ביצוע עבודות
500,000	500,000	23	מימון, נטו
907,992	1,439,557	24	מנהלת שחורת
281,285	286,578	26	שילוט חוצות
83,594,558	73,864,034		אחרות, נטו
12,121,094	14,653,250	19	הוצאות
2,690,583	2,843,274	20	לשכת שירות שכר
62,760,163	51,659,772	21	הפעלת מרינה
504,096	559,976	23	ביצוע עבודות
834,123	1,328,743	24	מנהלת שחורת
2,407,500	2,731,789	25	שילוט חוצות
81,317,559	73,776,804		הנהלה וכלליות
2,276,999	87,230		רווח לפני הוצאות אחרות
(78)	-		הפסד הון
2,276,921	87,230		רווח לפני מיסים על הכנסה
685,445	196,379	28	מיסים על ההכנסה
1,591,476	(109,149)		(הפסד) רווח לאחר מיסים על ההכנסה
227,105	558,857		חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו
1,818,581	449,708		רווח נקי לשנה

* מוין מחדש.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ הון עצמי	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
28,512,476	17,812,476	198,500	10,501,500	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2015</u>
1,818,581	1,818,581	-	-	רווח לשנה
30,331,057	19,631,057	198,500	10,501,500	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2015</u>
449,708	449,708	-	-	רווח לשנה
(5,000,000)	(5,000,000)	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>25,780,765</u>	<u>15,080,765</u>	<u>198,500</u>	<u>10,501,500</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</u>

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
1,818,581	449,708
(3,284,839)	3,006,259
<u>(1,466,258)</u>	<u>3,455,967</u>
(664,198)	(1,729,307)
9,450	-
208,000	520,000
(4,357,304)	(2,670,948)
13,882,438	1,605,016
(8,267,890)	564,627
<u>810,496</u>	<u>(1,710,612)</u>
7,000,000	-
(38,889)	(466,667)
-	(5,000,000)
<u>6,961,111</u>	<u>(5,466,667)</u>
6,305,349	(3,721,312)
6,576,970	12,882,319
<u>12,882,319</u>	<u>9,161,007</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
 תמורה ממכירת רכוש קבוע
 קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת
 השקעה בבטוחות סחירות
 תמורה ממימוש בטוחות סחירות
 שינויים בנכס פיננסי ובנכס בלתי מוחשי
מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

קבלת הלוואה לזמן ארוך
 פירעון הלוואה לזמן ארוך
 חלוקת דיבידנד
מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון

(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים בשנת החשבון
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2 0 1 5	2 0 1 6
ש " ח	ש " ח

הוצאות (הכנסות) שאינן מהוות זרימה שוטפת של מזומנים:

479,385	417,617	פחת
-	(403,149)	זקיפת ריבית נכס פיננסי
2,771	(898)	שערוך בטוחות סחירות
698	(48)	שערוך הלוואה לזמן ארוך
78	-	הפסד הון
56,185	151,560	גידול בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
39,526	24,636	גידול בהפרשה לחופשה
7,285	41,672	גידול בהפרשה לחובות מסופקים
(227,105)	(558,857)	חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו
<u>358,823</u>	<u>(327,467)</u>	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(3,399,570)	(2,012,550)	עליה בלקוחות והכנסות לקבל
(4,433,998)	5,337,492	ירידה (עליה) עליה בעבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות
634,151	(6,370,767)	(עליה) ירידה במלאי עבודות בביצוע
(607,266)	350,099	ירידה (עליה) ביתרת עיריית אילת
(263,066)	983,933	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
144,000	69,477	ירידה בהוצאות מראש לזמן ארוך
2,996,387	(5,555,687)	(ירידה) עליה בקבלני משנה וספקים
233,816	(2,208,946)	(ירידה) עליה במזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
(1,529,239)	(1,885,000)	ירידה בהוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע
2,581,123	14,625,675	עליה בזכאים ויתרות זכות
<u>(3,643,662)</u>	<u>3,333,726</u>	
<u>(3,284,839)</u>	<u>3,006,259</u>	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. החברה הוקמה על ידי עיריית אילת ונמצאת בבעלות מלאה שלה.

החברה פועלת בתחומים הבאים:

- (1) ביצוע עבודות פיתוח ותשתית בקרקע של מינהל מקרקעי ישראל וכן ביצוע עבודות תשתית ופיתוח באזורי התעשייה הצפוני ושחורת עבור משרד המסחר והתעשייה.
- (2) ניהול והפעלת המרינה שבבעלות עיריית אילת עפ"י הסכם ארוך טווח (ראה גם באור 9).
- (3) לחברה רישיון ממשרד התמ"ת לפעול כקבלן כח אדם. החל מחודש 7/2016 ולאחר שנחתם ההסכם הקיבוצי בין חכ"א-ההסתדרות-עיריית אילת החלה לפעול בחברה הכלכלית יחידת שח"ר (שירותי חינוך, רווחה וקליטה). שח"ר הינה יחידה מקצועית פדגוגית האחראית על ניהול העובדים מרגע קליטתם ועד לכניסתם לתפקיד. היחידה מבצעת מעכב אחר נתוני נוכחות, הצבת יעדים ובחינה של עמידה בהם. היחידה אחראית על שגרות עבודה ובעת הצורך ביצוע של סיום העסקה כמתחייב על פי כל דין.
- בנוסף, החל מ- 1.1.2005 משמשת החברה כלשכת שירות לשירותי שכר עבור האגודה למען הקשיש ומרכז המוסיקה.
- (4) מנהלת אזורי תעשייה - החל מ- 1.1.2005 החברה מנהלת ומתחזקת את פארק התעשייה שחורת והחל משנת 2010 הורחבה הפעילות לכלל אזורי התעשייה באילת.
- (5) שילוט חוצות - החל משנת 2007 החברה מנהלת ומפעילה את תחום שילוט החוצות במרחב הציבורי בעיר אילת.
- (6) יזמות - החברה פועלת לקידום מיזמים עסקיים חדשים בעיר אילת, כגון: אינטרנט אלחוטי, מיזם חשמל, פארק אנרגיות מתחדשות, חממה טכנולוגית ועוד.
- (7) הנדסה אזרחית - החברה מבצעת עבור העירייה ומשרדי הממשלה עבודות פיתוח ושדרוג תשתיות, כבישים, רחובות, משעולים וחניות, וכן תכנון והקמת מוסדות חינוך וציבור בכל רחבי תחום שיפוט העיר אילת.
- (8) החברה מספקת שירותי ניהול לחברת מזח תיירות אילת.
- (9) ביום 12/08/04 התקבל פסק דין בבית המשפט המחוזי בבאר שבע לפיו שונה סיווג החברה מעוסק למלכ"ר על כל פעילותה של החברה, למעט הפעילות במרינה אילת, אשר פעילותה נשארת כעוסק.
- לאור פניית הנהלת החברה למנהל המע"מ, אושרו מרבית פעילויות החברה על ידי שלטונות רשות המיסים כ"עוסק".

ב. הגדרות:

החברה - החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

חברות מוחזקות - אילת מבני תעשייה להשכרה בע"מ
חניוני מבואות אילת בע"מ

צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי החשבון בישראל.

מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. השפעת השינויים בכח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי

הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בסכומים נומינליים היסטוריים ולא בסכומים מדווחים, וזאת בניגוד לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP). השינוי בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי בשנת החשבון התבטא בירידה של מדד המחירים לצרכן ב- 0.2% (בשנת 2015 חלה ירידה של 1%).

ב. שווי מזומנים

שווי מזומנים כוללים פקדונות בבנקים למשיכה מיידית וכן פקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פרעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ג. בטוחות סחירות

השקעות בבטוחות סחירות מוצגות במסגרת הרכוש השוטף על בסיס שווי השוק שלהן לתאריך המאזן. שינויים בערך של הבטוחות הסחירות נזקפים לדוח הרווח וההפסד. החברה משקיעה באג"ח ובמניות.

ד. עבודות על פי חוזה ביצוע

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב השלמה של העבודה, נכון למועד המאזן. שיעור השלמה נקבע על פי הערכת מהנדס.

כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלו על ההכנסות מביצוע החוזה, ההפסד הצפוי מוכר מיידית, כהוצאה.

ה. השקעות בחברות מסונפות

ההשקעות בחברות מסונפות מוצגות לפי שיטת השווי המאזני.

ו. נכס פיננסי

לקוחות, פיקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

ז. רכוש קבוע

(1) הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת שנצבר.

(2) הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

שיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:
שיעורי פחת %

4-10	מבנה נייד קרולינה
7	עוגנים
20	סירה ואופנועים
10	שיפורים במושכר
7	מזחים ובניה במרינה

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

ח. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים חושבה באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת ההנהלה גבייתם מוטלת בספק.

ט. הכרה בהכנסות

א. ההכנסות מפעילות שוטפת נרשמות על בסיס צבירה.

ב. הכנסות מפרויקטים

על פי תקן חשבונאות מספר 4 - עבודות על פי חוזה ביצוע, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה ביצוע, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון למועד המאזן, החל מהשלמת 25% מהיקף הפרויקט. שיעור ההשלמה נמדד על בסיס גמר שלבים הנדסיים. כאשר לא ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע, ההכנסות מוכרות עד לגובה העלויות שנוצרו בגין ביצוע החוזה ואשר צפוי שיושבו. עלויות ביצוע החוזה מוכרות כהוצאה בתקופה בה הן נוצרו.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים
הרכב

ליום 31 בדצמבר

2015	2016
ש"ח	ש"ח
1,875,310	3,500,043
11,007,009	5,660,964
<u>12,882,319</u>	<u>9,161,007</u>

מזומנים
פיקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים) (1)

(1) הפיקדונות נושאים ריבית משתנה בשיעור של 1.94% - P, ריבית משתנה בשיעור של 1.76% - P וריבית קבועה בשיעור של 1.47%.

באור 4 - לקוחות
הרכב

ליום 31 בדצמבר

2015	2016
ש"ח	ש"ח
670,518	964,659
30,988	27,838
3,043	3,043
60,689	94,742
<u>765,238</u>	<u>1,090,282</u>
<u>(14,682)</u>	<u>(56,354)</u>

חשבונות פתוחים:
מרינה
לשכת שירות שכר
ביצוע עבודות
אחרים

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

750,556	1,033,928
1,803,731	2,199,678
11,003,324	12,294,883
<u>13,557,611</u>	<u>15,528,489</u>

המחאות לגביה וכרטיסי אשראי
הכנסות לקבל ואחרים

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות
הרכב

ליום 31 בדצמבר

<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
74,798,393	85,296,906
(56,309,825)	(72,145,830)
<u>18,488,568</u>	<u>13,151,076</u>

הכנסות שהוכרו
בניכוי תקבולים מלקוחות

באור 6 - מלאי עבודות בביצוע
הרכב

ליום 31 בדצמבר

<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
31,877,974	35,158,926
(25,312,708)	(22,222,893)
<u>6,565,266</u>	<u>12,936,033</u>
1,289,972	2,791,042
(1,289,972)	(2,791,042)
<u>-</u>	<u>-</u>
<u>6,565,266</u>	<u>12,936,033</u>

עלויות שנצברו:

עלות העבודות
בניכוי הוצאות שהוכרו
סה"כ עלויות שנצברו

בניכוי עודף תקבולים מלקוחות ע"ח ביצוע עבודות:

הכנסות שהוכרו
בניכוי תקבולים מלקוחות
סה"כ עודף תקבולים מלקוחות ע"ח ביצוע עבודות

באור 7 - התקשרויות לביצוע עבודות

החברה מבצעת עבור העירייה ומשרדי הממשלה עבודות פיתוח ושיפוץ תשתיות, כבישים, רחובות, משעולים וחניות, וכן תכנון והקמת מוסדות חינוך וציבור בכל רחבי תחום שיפוץ העיר אילת. להלן פירוט לגבי פרויקטים מהותיים המבוצעים במסגרת זו:

1. ניהול ופיתוח איזורי תעשייה

החברה חתמה על הסכם עם עיריית אילת, לפיו תנהל ותבצע את עבודות הפיתוח הציבוריות באזורי התעשייה הבאים בעיר: אזור תעשייה נחל שחורת מערב, אזור תעשייה נחל שחורת מזרח, אזור התעשייה "הישן" ואזור התעשייה נמל חופשי. החברה ביצעה עבודות פיתוח באתרים על פי התקדמות הבניה והאכלוס. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 - עבודות על פי חוזה ביצוע, פרויקט פיתוח אזור תעשייה נחל שחורת מערב מוצג בדוח רווח והפסד על פי אחוז ביצוע הנדסי יחסי. יתר אזורי התעשייה מוצגים בדוח רווח והפסד בהתאם לשיטת "מרווח אפס", שכן עדיין לא החלו עבודות פיתוח מהותיות באתרים אלו.

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - התקשרויות לביצוע עבודות - המשך

2. פרויקט שכונת גנים ב' - מתחם קוטג'ים

החברה חתמה על הסכם עם עיריית אילת ועם מינהל מקרקעי ישראל, על פיו מסר המינהל לחברה הרשאה לתכנון ולביצוע, של עבודות פיתוח התשתיות באתר. העלות המשוערת של העבודות בפרויקט מסתכמת לסך של כ- 20 מיליון שקלים חדשים. עבודות הפיתוח במתחם הקוטג'ים החלו בשנת 2000. לתאריך המאזן שווק על ידי המינהל שלב א' של הפרויקט, החברה ביצעה במתחם עבודות עפר וקירות תומכים, עבודות להנחת צנרת מים וביוב ועבודות גמר פיתוח. שיווק וביצוע שלב ב' של הפרויקט מותנה בפינוי מחנה חיל הים מהשטחים שממערב לכביש 90. הפרויקט מוצג בדוח רווח והפסד על פי אחוז ביצוע הנדסי יחסי, בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 - עבודות על פי חוזה ביצוע.

3. שדרוג רחובות ד'

החברה מטפלת עבור עיריית אילת בפרויקט שדרוג רחובות ד, חניות ומשעולים ברחבי העיר. העבודות המבוצעות החל משנת 2016 צפויות להסתיים בתחילת שנת 2018. הפרויקט מוצג בדוח רווח והפסד כפרויקט שזמן ביצועו פחות משנה, וזאת על ידי חלוקת הפרויקט לפי רחובות.

4. שדרוג כביש 90 (מהחוף האקולוגי עד בי"ס שדה)

החברה התקשרה עם עיריית אילת לביצוע שדרוג קטע בכביש 90, מהחוף האקולוגי בצפון ועד אתר ריף הדולפינים. במסגרת עבודות השדרוג הכביש יהפוך לדו-מסלולי, יבוצעו מדרכות ונתיבי חניה, שביל לרוכבי אופניים, מעגלי תנועה חדשים וכן תוקם מערכת תאורה חדשה. על פי ההערכות הפרויקט אמור להסתיים בשנת 2017. הפרויקט מוצג בדוח רווח והפסד על פי אחוז ביצוע הנדסי יחסי, בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 - עבודות על פי חוזה ביצוע.

5. הקמת מעונות יום

החברה התקשרה עם עיריית אילת לצורך הקמת חמישה מעונות יום ברחבי העיר אילת. בשנת 2016 הוקמו 2 מעונות ומעון נוסף אמור לקום במהלך שנת 2017. נתונים לגבי הקמת המעונות שהסתיימו מוצגים בדוח רווח והפסד כפרויקט שזמן ביצועו פחות משנה. לגבי יתר המעונות, כיוון שביצועם טרם החל בשנת 2016, הוצאות בגינם מוצגות במלאי עבודות בביצוע.

**באור 8 - חייבים ויתרות חובה
הרכב
-----**

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
20,245	29,015
245,045	219,565
1,031,686	63,636

חייבים שונים
הוצאות מראש
האוצר - מס הכנסה

1,296,976

312,216

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - השקעות בחברות מסונפות
א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
40	40
491,426	491,426
3,595,090	4,095,070
(2,059,200)	(2,579,200)
1,957,280	1,957,280
<u>3,984,636</u>	<u>3,964,616</u>
26	26
260	260
2,298,673	2,357,550
<u>2,298,959</u>	<u>2,357,836</u>
<u>6,283,595</u>	<u>6,322,452</u>

אמת"ל
(אילת מבני תעשיה להשכרה בע"מ) -
עלות מניות הנהלה
עלות מניות רגילות
חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה
דיבידנד שחולק
חלקה של החברה ביישום תקן חשבונאות 16

חניוני מבואות אילת בע"מ -
עלות מניות יסוד
עלות מניות רגילות
חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה

ב. ההשקעה בחברת אמת"ל מייצגת 26% מהון המניות הרגילות ו- 40% מהון מניות הנהלה של החברה. החברה עוסקת בהקמת מבני תעשיה והשכרתם באילת. החברה הוכרה על ידי מרכז ההשקעות במשרד התעשיה והמסחר כמפעל מאושר. כמו כן, חל עליה חוק אזורי נמל חופשיים, התשכ"ט - 1969, המקנה לה הקלות נוספות במיסים.

ג. לתאריך המאזן, קיימים שני הסכמים בין אמת"ל לבין מינהל מקרקעי ישראל: הסכם חכירה על שטח של 5,071 מ"ר באזור התעשיה באילת לתקופה של 49 שנה החל מיום 11 בפברואר 1990 והסכם פיתוח על שטח של כ- 5,000 מ"ר הסמוך לקרקע האמורה לעיל. על השטח הראשון הוקם מבנה בגודל של 2,396 מ"ר ואילו על השטח השני הוקם מבנה בגודל של 1,234 מ"ר ומבנה נוסף בגודל של כ- 2,000 מ"ר.

ד. חברת אמת"ל (חברה מסונפת) החלה מיום 1 בינואר 2007 ליישם את תקן חשבונאות מספר 16, נדלי"ן להשקעה של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, ובחרה במודל השווי הווגן, דהיינו מדידת הנדלי"ן לפי שווי הווגן. כתוצאה מיישום התקן לראשונה זקפה החברה בשנת 2007 סך של כ- 9,455 אלפי ₪ ליתרת העודפים. בשנת 2008 החברה הקטינה את שערך הנדלי"ן בסך של 1,927 אלפי ₪ ליתרת העודפים. חברת חניוני מבואות אילת מיישמת אף היא את תקן חשבונאות מספר 16, נדלי"ן להשקעה. בשנים 2015-2016 הכריזה חברת אמת"ל על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, חלקה של החברה הינו בסך של 520,000 ₪ בשנת 2016 ו- 208,000 ₪ בשנת 2015.

ה. ההשקעה בחברת חניוני מבואות אילת בע"מ מייצגת 26% מזכויות הבעלות והשליטה בחברה, אשר עוסקת בפיתוח ובהקמה של מרכז תחבורה במבואותיה הצפוניים של העיר אילת. מרכז זה יכלול חניון לרכב ומלונית. נכון לחתימת הדוחות הכספיים של החברה התקבלו דוחות כספיים של חברת חניוני מבואות אילת עד וכולל שנת 2015, ולכן לא הוצג חלק החברה ברווחי החברה המסונפת לשנת 2016.

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - נכס פיננסי ונכס בלתי מוחשי

החברה התקשרה עם עיריית אילת להקמת מבנה המכון להתפתחות הילד. המבנה הינו בבעלות העירייה והתשלום לחברה עבור הקמת המבנה הינו על ידי הסבת תשלומי השכירות של קומה א' במבנה לחברה וכן תשלום חודשי קבוע מהעירייה על פני 15 שנה מיום סיום הקמת המבנה. לחברה קיימת הזכאות לקבלת דמי השכירות בגין קומה א' עד ליום 14/2/2038. חוזה שכירות להשכרת קומה א' נחתם בין העירייה לבין "שירותי בריאות כללית" למשך 15 שנה החל משנת 2016 עם אופציה להארכה של חמש שנים. סכומי השכירות המובטחים על פי החוזה (15 שנה) וכן תשלומי העירייה לחברה כשהם מהוונים ליום סיום ההקמה מהווים נכס פיננסי ויופחתו לאורך חיי הנכס עד ליום 31.12.2030 בהתאם לתקן חשבונאות מספר 33 - הסדרי זיכיון למתן שירות. סכומי השכירות בתקופת האופציה ובתקופה הנוותרת עד ליום 14/2/2038 מהווים נכס בלתי מוחשי ויופחתו בעת מימושם בפועל החל משנת 2031.

**באור 11 - רכוש קבוע
ההרכב**

סה"כ	מזחים ובניה במרינה	שיפורים במושכר	סירה וכלי רכב	עוגנים	מבנה נייד	רוט וציוד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
4,297,782	1,469,316	921,315	117,593	6,000	47,520	1,736,038	עלות - ליום 1 בינואר 2016
1,729,307	1,133,336	60,165	-	-	-	535,806	רכישות בשנת החשבון
(647,699)	-	(514,900)	-	-	-	(132,799)	גריעה בשנת החשבון
<u>5,379,390</u>	<u>2,602,652</u>	<u>466,580</u>	<u>117,593</u>	<u>6,000</u>	<u>47,520</u>	<u>2,139,045</u>	ליום 31 בדצמבר 2016
2,150,672	526,727	589,190	78,387	6,000	37,947	912,421	פחת נצבר - ליום 1 בינואר 2016
417,617	119,157	43,685	9,484	-	1,901	243,390	תוספת בשנת החשבון
(647,699)	-	(514,900)	-	-	-	(132,799)	גריעה בשנת החשבון
<u>1,920,590</u>	<u>645,884</u>	<u>117,975</u>	<u>87,871</u>	<u>6,000</u>	<u>39,848</u>	<u>1,023,012</u>	ליום 31 בדצמבר 2016
<u>3,458,800</u>	<u>1,956,768</u>	<u>348,605</u>	<u>29,722</u>	<u>-</u>	<u>7,672</u>	<u>1,116,033</u>	עלות מופחתת - ליום 31 בדצמבר 2016

**באור 12 - קבלני משנה וספקים
ההרכב**

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
11,400,513	5,840,613
1,008,406	1,012,619
<u>12,408,919</u>	<u>6,853,232</u>

חשבונות פתוחים
המחאות לפירעון

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
44,430,945	32,329,974
(31,243,229)	(22,714,542)
13,187,716	9,615,432
32,554,139	6,487,356
(31,114,624)	(6,411,179)
1,439,515	76,177
<u>11,748,201</u>	<u>9,539,255</u>

מזמיני עבודות:
תקבולים מלקוחות
בניכוי הכנסות שהוכרו
סה"כ מזמיני עבודות

בניכוי עלויות שנצברו:
עלות העבודות
בניכוי הוצאות שהוכרו
סה"כ עלויות שנצברו

באור 14 - זכאים ויתרות זכות
הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
1,647,579	1,720,069
4,003,313	18,858,284
102,086	-
323,356	148,292
<u>6,076,334</u>	<u>20,726,645</u>

עובדים ומוסדות בגין שכר
הוצאות לשלם
הפרשה להוצאות השלמה של עבודה מתמשכת
הכנסות מראש

באור 15 - הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע
הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
35,256,691	52,715,570
(30,917,764)	(50,261,643)
<u>4,338,927</u>	<u>2,453,927</u>

הוצאות שהוכרו
בניכוי עלות העבודות

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - הלוואה לזמן ארוך
ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
6,961,809	6,495,094
(466,667)	(466,667)
<u>6,495,142</u>	<u>6,028,427</u>

הלוואה מבנק
בניכוי חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך

הלוואה נלקחה מבנק לאומי בחודש יולי 2015 והיא נפרעת בתשלומים עד לחודש דצמבר 2030. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית קבועה בשיעור של 3.66%.

באור 17 - עודף עתודה על יעודה לפיצויים, נטו
א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
705,151	732,674
(362,515)	(238,478)
<u>342,636</u>	<u>494,196</u>

עתודה לפיצויי פרישה
בניכוי יעודה בקופה לפיצויים

ב. ההתחייבות לפיצויי פרישה מחושבת על בסיס שכרם האחרון של עובדי החברה ומשך תקופת עבודתם והיא כוללת את מלוא התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד. היתרה בקופה לפיצויים כוללת הפקדות שוטפות ורווחים שנצברו. כספי קופת הפיצויים ניתנים למשיכה לאחר שימולאו ההתחייבויות של החברה לפי חוק פיצויי פיטורין ובכפוף לתשלום מס הכנסה. סכומים המשולמים באופן שוטף לפוליסות ביטוח ולקופות הפנסיה של העובדים אינם מהווים חלק מיתרת הקופה לפיצויים המוצגת במאזן, מאחר שאינם בשליטתה של החברה או בניהולה.

באור 18 - הון המניות
ההרכב ליום 31 בדצמבר 2016 ו-2015

מונפק ונפרע	ר שום
ש"ח	ש"ח
0.009	0.011
1,500.000	1,500.000
<u>10,500,000.000</u>	<u>10,500,000.000</u>
<u>10,501,500.009</u>	<u>10,501,500.011</u>

מניות הנחלה בנות 0.001 ש"ח ע.נ.

מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.נ.

מניות הטבה בנות 1 ש"ח ע.נ.

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - לשכת שירות שכר
הרכב

לשנה שנסתיימה		לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר		ביום 31 בדצמבר	
2015	2016	2015	2016
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
11,501,253	13,539,644	11,469,011	13,612,151
1,711,704	1,992,916	401,213	708,467
<u>13,212,957</u>	<u>15,532,560</u>	94,170	130,149
		6,225	12,725
		122,829	149,760
		2,672	3,536
		6,546	7,023
		12,533	21,704
		5,895	7,735
<u>12,121,094</u>	<u>14,653,250</u>		
		1,091,863	879,310

הכנסות:

בגין שכר עובדים
לשכת שרות שכר ועמלה

הוצאות:

שכר עבודה ונלוות
הנהלה וכלליות - משכורות ונלוות
משרדיות
דואר וטלפון
שירותים מקצועיים
פרסום
הוצאות מחשוב
השתלמויות
נסיעות וטיסות

רווח בשנת החשבון

באור 20 - הפעלת מרינה
הרכב

לשנה שנסתיימה		לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר		ביום 31 בדצמבר	
2015	2016	2015	2016
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
2,344,913	2,890,288	817,229	933,612
476,072	417,225	351,469	375,456
224,640	144,848	144,000	69,477
<u>3,045,625</u>	<u>3,452,361</u>	433,609	411,249
		565,135	594,972
		5,148	7,317

הכנסות:

דמי מינוי במעגן
דמי שימוש בחשמל ומים
אחרות

הוצאות:

שכר ונלוות
אחזקה כללית
דמי הרשאה עירייה
חשמל ומים
שמירה
נסיעות, כיבודים ומתנות

25,599	38,944
271,712	298,284
7,285	43,083
15,079	7,807
54,318	63,073
<u>2,690,583</u>	<u>2,843,274</u>
<u>355,042</u>	<u>609,087</u>

צרכי משרד ופרסום
פחות
חובות מסופקים ואבודים
שוונות
משפטיות והנדסיות

רווח מהפעלת המרינה

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - ביצוע עבודות
ההרכב

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

<u>2 0 1 5</u>	<u>2 0 1 6</u>
<u>ש " ח</u>	<u>ש " ח</u>
48,609,952	18,199,489
16,809,269	34,269,684
<u>65,419,221</u>	<u>52,469,173</u>
45,857,103	17,384,749
16,616,766	33,293,407
286,294	545,934
-	399,082
-	36,600
<u>62,760,163</u>	<u>51,659,772</u>
<u>2,659,058</u>	<u>809,401</u>

הכנסות:

הכנסות מעבודות ארוכות טווח על פי תקן 4
הכנסות מעבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)
סה"כ הכנסות

הוצאות:

הוצאות בגין עבודות ארוכות טווח על פי תקן 4
הוצאות בגין עבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)
שכר עובדי פרויקטים
שירותים מקצועיים
משרדיות ושונות

רווח מביצוע עבודות

באור 22 - הכנסות מימון, נטו
ההרכב

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

<u>2 0 1 5</u>	<u>2 0 1 6</u>
<u>ש " ח</u>	<u>ש " ח</u>
32,342	37,643
188,085	14,866
3,183	9,451
1,322	1,205
187,511	403,694
<u>412,443</u>	<u>466,859</u>
(120,761)	(247,643)
(4,217)	(275)
(59,987)	(35,136)
<u>(184,965)</u>	<u>(283,504)</u>

הכנסות:

ריבית והפרשי הצמדה ממוסדות ולקוחות
רווחים, ריביות ודיבידנד מבטוחות סחירות
שערוך
הכנסות מריבית והפרשי הצמדה מפיקדונות בבנקים
הכנסות ממתן הלוואות

הוצאות:

ריבית הלוואה
ריבית למוסדות
ריבית ועמלות בנק

227,478

183,805

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - מנהלת שחורת
ההרכב

לשנה שנסתיימה		ביום 31 בדצמבר	
2015	2016	2015	2016
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
500,000	500,000		
237,075	168,249		
15,376	39,078		
246,750	352,211		
4,895	438		
504,096	559,976		
(4,096)	(59,976)		

הכנסות

הוצאות:

שכר ונלוות

משרדיות

אחזקה

נסיעות

הפסד בשנת החשבון

באור 24 - שילוט חוצות
ההרכב

לשנה שנסתיימה		ביום 31 בדצמבר	
2015	2016	2015	2016
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
907,992	1,439,557		
771,793	1,208,840		
62,330	115,971		
-	3,932		
834,123	1,328,743		
73,869	110,814		

הכנסות

הוצאות:

דמי זיכיון עירייה

שירותים מקצועיים

אחרות

רווח בשנת החשבון

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות
ההרכב

לשנה שנסתיימה		ביום 31 בדצמבר	
2015	2016	2015	2016
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
1,152,311	1,394,991		
75,139	142,835		
138,222	351,031		
29,026	39,753		
465,137	171,957		
107,644	170,184		
17,882	21,573		
15,813	130,411		
67,904	73,180		
78,591	85,083		
47,000	60,700		
5,158	8,729		
<u>2,199,827</u>	<u>2,650,427</u>		
<u>207,673</u>	<u>81,362</u>		
<u>2,407,500</u>	<u>2,731,789</u>		

שכר עבודה ונלוות
 נסיעות, אש"ל וטיסות
 שירותים מקצועיים
 דואר וטלפון
 שכירות ואחזקה
 משרדיות, מתנות וכיבודים
 הוצאות מחשוב
 פרסום
 ביטוחים
 מיסי עירייה
 תרומות
 אחרות

 פחת

באור 26 - הכנסות אחרות, נטו
ההרכב

לשנה שנסתיימה		ביום 31 בדצמבר	
2015	2016	2015	2016
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
239,300	238,994		
41,985	47,584		
<u>281,285</u>	<u>286,578</u>		

דמי ניהול
 שונות, נטו

לשנה שנסתיימה		ביום 31 בדצמבר	
2015	2016	2015	2016
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח

1,711,704	1,964,340
11,319,215	13,055,595
500,000	500,000

הכנסות מעיריית אילת:

לשכת שירות שכר + עמלה
 מתן שירותי כח אדם (ילכ"א)
 מנהלת שחורת

הוצאות לעיריית אילת:

144,000	69,477
771,793	1,208,840

דמי הרשאה מרינה
 דמי זיכיון בפרויקט שילוט חוצות

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 28 - מסים על ההכנסה

- א. בשנים קודמות נידון מעמדה המשפטי של החברה בפני רשויות המס. לאחר דין ודברים קבע מנהל מע"מ ביום 2/3/2007 כי על פי סעיף 58 לחוק המע"מ תסווג החברה כעוסק רק בגין הכנסות מהפעלת המרינה, בהעסקת כוח אדם (עם סיום העסקתם של עובדי העירייה או עובדים הקשורים אליה בחברה הכלכלית) ובפרויקטים מיזם החשמל ואינטרנט אלחוטי.
- לאחר פנייה נוספת אושרו פעילויות החברה כעוסק, לרבות פעילות החברה בתחום פיתוח תשתיות עבור המינהל, משרד השיכון ומשרד התמ"ת. לאור האמור, החל משנת 2007 החברה אינה משלמת מס שכר ומס מעסיקים בגין שכר עובדי החברה, וכן החברה זכאית להטבת עלויות מס על פי חוק אסח"א.
- ב. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2012.
- ג. ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נקבע כי שיעור מס החברות יופחת מ-25% בשנת 2016 ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או נצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשך ויפחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או נצמחה מיום 1 בינואר 2018. להוראות החוק, לא היתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

באור 29 - שעבודים

- להבטחת התחייבויותיה רשמה החברה שעבודים כדלקמן:
- שעבוד ללא הגבלה לטובת בנק טפחות למשכנתאות בע"מ על חשבונות 462461, 219201, 498555 ו-242270 בבנק המזרחי.
 - שעבוד בסכום של 185,765 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, כערבות למשרד התמ"ת לצורך קבלת רישיון קבלן כ"א.

