

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
דוחות כספיים ליום
31 בדצמבר 2018

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות

הדוחות הכספיים

3

דוחות על המצב הכספי

4

דוחות על הרווח הכולל

5

דוחות על השינויים בהון העצמי

6-7

דוחות על תזרימי המזומנים

8-22

באורים לדוחות הכספיים



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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, את הדוחות על הרווח הכולל, 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"לג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו 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 הני"ל ערוכים בסכומים נומינליים היסטוריים ולא בסכומים מדווחים, וזאת בניגוד לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

לדעתנו, פרט לאמור לעיל, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ואת תזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ברזטמן אלמגור זהר נשות
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

אילת, 7 באוגוסט 2019

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנגריה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור
2017	2018	
ש"ח	ש"ח	
10,226,565	12,266,952	3
2,019,058	2,775,507	4
13,713,747	16,215,405	5
11,243,698	29,447,618	6
12,109,249	9,625,886	8
1,865,291	2,623,508	
1,722,432	1,799,945	
<u>52,900,040</u>	<u>74,754,821</u>	
7,516,350	7,521,823	9
4,962,662	5,022,728	10
3,200,000	3,200,000	10
		11
6,571,476	7,529,468	
(2,183,078)	(2,818,154)	
4,388,398	4,711,314	
<u>72,967,450</u>	<u>95,210,686</u>	
466,667	466,667	
10,812,380	12,155,133	12
18,464,798	18,282,462	13
6,947,779	14,953,709	14
5,862,430	15,484,057	15
<u>42,554,054</u>	<u>61,342,028</u>	
5,561,111	5,095,002	16
640,692	875,086	17
10,501,500	10,501,500	18
198,500	198,500	
13,511,593	17,198,570	
24,211,593	27,898,570	
<u>72,967,450</u>	<u>95,210,686</u>	

נכסים

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
בטוחות סחירות
לקוחות והכנסות לקבל
עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות
מלאי עבודות בביצוע
עיריית אילת - בעלת מניות
חייבים ויתרות חובה

השקעות בחברות מסונפות

נכס פיננסי

נכס בלתי מוחשי

רכוש קבוע

עלות
בניכוי - פחת שנצבר

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך
קבלני משנה וספקים
מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
זכאים ויתרות זכות
הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע

הלוואה לזמן ארוך

עתודה לפיצויים, נטו

הון עצמי

הון מניות
פרמיה על המניות
יתרת רווח

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יו"ר הדירקטוריון - מר מאיר יצחק הלוי

מנכ"ל - מר אבי כהן

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
דוחות על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה		באור	
ביום 31 בדצמבר			
* 2017	2018		
ש"ח	ש"ח		
17,046,293	20,285,298	19	הכנסות
3,413,157	3,644,577	20	לשכת שירות שכר
55,731,440	118,392,107	21	הפעלת מרינה
116,396	115,355	22	ביצוע עבודות
518,207	492,000	23	הכנסות מימון, נטו
1,791,092	1,729,143	24	מנהלת שחורת
273,560	273,093	26	שילוט חוצות
78,890,145	144,931,573		אחרות, נטו
16,234,065	19,446,562	19	הוצאות
3,114,174	3,431,700	20	לשכת שירות שכר
56,781,912	116,325,264	21	הפעלת מרינה
567,165	542,266	23	ביצוע עבודות
1,662,519	1,509,600	24	מנהלת שחורת
91,579	66,780	25	שילוט חוצות
78,451,414	141,322,172		הוצאות הנהלה וכלליות
438,731	3,609,401		רווח לפני מיסים על הכנסה
-	317,897	28	מיסים על ההכנסה (1)
438,731	3,291,504		רווח לאחר מיסים על ההכנסה
1,583,898	395,473		חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו
2,022,629	3,686,977		רווח נקי לשנה

(1) כולל מיסים בגין שנים קודמות בסך 125,517 ₪.

* מוין מחדש.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

<u>סה"כ הון עצמי</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון מניות</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
22,188,964	11,488,964	198,500	10,501,500
2,022,629	2,022,629		-
24,211,593	13,511,593	198,500	10,501,500
3,686,977	3,686,977	-	-
<u>27,898,570</u>	<u>17,198,570</u>	<u>198,500</u>	<u>10,501,500</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2017

רווח לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

רווח לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

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

לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
ש"ח	ש"ח
2,022,629	3,686,977
1,342,612	(10,553)
<u>3,365,241</u>	<u>3,676,424</u>
(1,513,557)	(957,991)
390,000	390,000
(1,805,702)	(2,055,115)
870,305	1,177,184
225,938	276,552
<u>(1,833,016)</u>	<u>(1,169,370)</u>
(466,667)	(466,667)
<u>(466,667)</u>	<u>(466,667)</u>
1,065,558	2,040,387
9,161,007	10,226,565
<u>10,226,565</u>	<u>12,266,952</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
 קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת
 השקעה בבטוחות סחירות
 תמורה ממימוש בטוחות סחירות
 החזרים בגין נכס פיננסי
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

פירעון הלוואה לזמן ארוך
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון

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	
2017	2018
ש"ח	ש"ח

הוצאות (הכנסות) שאינן מהוות זרימה שוטפת של מזומנים:

2017	2018	
ש"ח	ש"ח	
583,959	635,075	פחת
(282,188)	(336,618)	ריבית נכס פיננסי
(16,829)	121,482	שערוך בטוחות סחירות
(649)	558	שערוך הלוואה לזמן ארוך
146,496	234,394	גידול בעתודה לפיצויים, נטו
48,960	8,156	גידול בהפרשה לחופשה
17,783	38,670	גידול בהפרשה לחובות מסופקים
(1,583,898)	(395,473)	חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו
<u>(1,086,366)</u>	<u>306,244</u>	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

2017	2018	
ש"ח	ש"ח	
1,796,959	(2,540,328)	(עליה) ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
3,179,577	(18,203,920)	(עליה) ירידה בעבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות
205,530	2,483,363	ירידה במלאי עבודות בביצוע
433,679	(758,217)	(עליה) ירידה ביתרת עיריית אילת
(1,409,389)	(77,513)	עליה בחייבים ויתרות חובה
3,959,148	1,342,753	עליה בקבלני משנה וספקים
5,074,754	(182,336)	(ירידה) עליה במזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
3,016,546	9,621,627	עליה בהוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע
(13,827,826)	7,997,774	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>2,428,978</u>	<u>(316,797)</u>	
<u>1,342,612</u>	<u>(10,553)</u>	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

באור 1 - כל לי

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.
- (2) ניהול והפעלת המרינה שבבעלות עיריית אילת עפ"י הסכם ארוך טווח.
- (3) לחברה רישיון ממשרד התמ"ת לפעול כקבלן כח אדם. החל מחודש 7/2016 ולאחר שנחתם ההסכם הקיבוצי בין חכ"א, ההסתדרות ועיריית 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. פעילות זו תעבור לניהול העירייה החל משנת 2019.
- (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 בע"מ החל מינואר 2013, בכפוף להסכם ניהול בין עיריית אילת לבין החברה הכלכלית.
- (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 הני"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 בעליית של מדד המחירים לצרכן ב- 0.8% (בשנת 2017 חלה עליה של 0.4%).

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 בערךן 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 ההשלמה של העבודה, נכון למועד המאזן. שיעור ההשלמה 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 הפחתה בהם נעשה שימוש בחישוב הפחתה הינו כדלקמן:
שיעורי פחת %

6-33	ריהוט וציוד
4-10	מבנה נייד קרולינה
15-20	כלי רכב
4	שיפורים במושכר
4-12	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	
2017	2018
ש"ח	ש"ח
2,247,971	2,407,070
7,978,594	9,859,882
<u>10,226,565</u>	<u>12,266,952</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 והכנסות לקבל
הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
ש"ח	ש"ח
1,066,407	1,281,383
50,756	34,710
126,375	126,375
138,941	127,599
<u>1,382,479</u>	<u>1,570,067</u>
(74,137)	(112,807)
<u>1,308,342</u>	<u>1,457,260</u>
2,569,779	4,262,437
9,835,626	10,495,708
<u>13,713,747</u>	<u>16,215,405</u>

חשבונות פתוחים:
מרינה
לשכת שירות שכר
ביצוע עבודות
אחרים

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

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	
2017	2018
ש"ח	ש"ח
76,608,850	146,470,020
(65,365,152)	(117,022,402)
<u>11,243,698</u>	<u>29,447,618</u>

הכנסות שהוכרו
בניכוי תקבולים מלקוחות

באור 6 - מלאי עבודות בביצוע
הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
ש"ח	ש"ח
13,424,919	16,432,799
(1,315,670)	(6,806,913)
<u>12,109,249</u>	<u>9,625,886</u>
1,315,670	6,806,913
(1,315,670)	(6,806,913)
<u>-</u>	<u>-</u>
<u>12,109,249</u>	<u>9,625,886</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 תכנון, פיתוח שכונות, שדרוג תשתיות, כבישים, מרחבים ציבוריים ותיירותיים וכן תכנון והקמת מוסדות חינוך וציבור בכל רחבי תחום שיפוט העיר אילת. להלן פירוט לגבי פרויקטים מהותיים המבוצעים במסגרת זו:

1. 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. עבודות הפיתוח במתחם הקוטג'ים החלו בשנת 2000. נכון ליום 31.12.18 שלב א' של הפרויקט הושלם כמעט במלואו. שיווק וביצוע שלב ב' של הפרויקט מותנה בפינוי מחנה חיל הים מהשטחים שממערב לכביש 90 ועל כן טרם ידוע מועד ביצועו. הפרויקט מוצג בדוח רווח והפסד על פי אחוז ביצוע הנדסי יחסי, בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 - עבודות על פי חוזה ביצוע.

2. ניהול ופיתוח אזורי 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 מבצעת עבודות פיתוח באתרים על פי התקדמות הבניה והאכלוס. בדוחות הכספיים מוצגים הכספים שהתקבלו כחלק ממקדמות מלקוחות. חלקה של החברה בשיעור של 5% מההוצאות מוכר כהכנסה שוטפת.

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

באור 7 - התקשרויות לביצוע עבודות - המשך

3. ניהול ויישום הסכם גג לאילת

החברה הינה צד להסכם גג אשר כולל עבודות פיתוח להשלמת שכונת שחמון, פיתוח מתחם שדה התעופה המתפנה ובריכות המלח, הקמת שכונת הרודד וכו'. מכח הסכם הגג מבוצעים פרויקטים נוספים כגון הקמת מוסדות ציבור ומוסדות חינוך. ביצוע פרויקטים מכח הסכם זה מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם למשך זמן ביצועם - פרויקטים קצרי טווח מוצגים בתוצאות השוטפות ופרויקטים שמשך ביצועם מעל שנה מוצגים בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4.

4. פרויקט הקמת קרית הספורט

החברה חתמה על הסכם עם עיריית אילת בשנת 2015 לשם ניהול הקמת קרית ספורט בינלאומית בעיר אילת. פרויקט זה כולל מספר חלקים אשר מבוצעים ע"י החברה. נכון ליום 31.12.18 סיימה החברה את עבודות העפר והכשרת התשתיות והקרקע עבור שלב א' והוכרה הכנסה מלאה בספרים בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4. חלקים נוספים של הפרויקט כגון הקמת ארנה, תכנון אצטדיון ומגרשי אימונים נמצאים בראשיתם ונרשמים בספרים לפי שיטת "מרווח האפס".

5. פיתוח רצועת החוף ותשתיות התיירות

במסגרת תוכנית אסטרטגית של עיריית אילת לפיתוח רצועת החוף בעיר, מבצעת החברה פרויקטים שונים כגון: שדרוג הטיילת, פיתוח מקטע חוף נביעות, הקמת פארק קראוונים, שדרוג מתחמי התיירות ומערך החניות, תכנון טיילת השלום מטאבה לעקבה, פיתוח חוף ק.צ.א.א וכו'. פרויקטים אלו ברובם הינם קצרי טווח ומוצגים בשוטף. פרויקטים שמשך ביצועם מעל שנה מוצגים בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4.

6. הקמת מוסדות חינוך

לחברה מספר הסכמים עם העירייה לביצוע עבודות הקמה ופיתוח של מוסדות חינוך בעיר. פרויקטים שמשך ביצועם פחות משנה מוצגים בדוחות הכספיים בשוטף. דוגמאות לפרויקטים כאלו בשנת 2018: הקמת גן לבנדר, עבודות מיזוג בבתי ספר וכו'. בנוסף, קיימים מספר פרויקטים שהסתיימו בשנת 2018 והוכרו בדוחות הכספיים על פי אחוז ביצוע הנדסי יחסי, בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4. דוגמאות לפרויקטים אלו: הקמת אולמות ספורט בבית הספר הרי אילת ובבית הספר ים סוף והקמת בית ספר לחינוך מיוחד אורים. בנוסף, קיימים מספר פרויקטים הנמצאים בראשיתם ומוצגים כחלק מהמלאי או לפי שיטת "מרווח האפס". דוגמאות לפרויקטים אלו: הקמת בית ספר תיכון ברובע 6, הקמת ישיבת תיכונית, הקמת מעונות יום נוספים וכו'.

באור 8 - חייבים ויתרות חובה
ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
ש"ח	ש"ח
67,414	42,828
266,674	107,357
1,388,344	1,649,760
<u>1,722,432</u>	<u>1,799,945</u>

חייבים שונים
הוצאות מראש
האוצר - מס הכנסה

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

באור 9 -

השקעות בחברות מסונפות

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
ש"ח	ש"ח	
		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
40	40	
491,426	491,426	
4,378,470	4,715,430	
(2,969,200)	(3,359,200)	
1,957,280	1,957,280	
<u>3,858,016</u>	<u>3,804,976</u>	
		חניוני מבואות אילת בע"מ -
		עלות מניות יסוד
		עלות מניות רגילות
		חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה
26	26	
260	260	
3,658,048	3,716,561	
<u>3,658,334</u>	<u>3,716,847</u>	
<u>7,516,350</u>	<u>7,521,823</u>	

- ב. ההשקעה בחברת אמת"ל מייצגת 26% מהון המניות הרגילות ו- 40% מהון מניות הנהלה של החברה. החברה עוסקת בהקמת מבני תעשיה והשכרתם באילת.
- 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. בשנים 2017-2018 הכריזה חברת אמת"ל על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, חלקה של החברה הינו בסך של 390,000 ₪ בשנת 2018 ו- 390,000 ₪ בשנת 2017.
- 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 יכול חניון לרכב ומלונית. נכון לחתימת הדוחות הכספיים של החברה התקבלו דוחות כספיים של חברת חניוני מבואות אילת עד וכולל שנת 2017, ולכן לא הוצג חלק החברה ברווחי החברה המסונפת לשנת 2018.

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 2017 עם אופציה להארכה של חמש שנים. סכומי השכירות המובטחים על פי החוזה (15 שנה) וכן תשלומי העירייה לחברה כשהם מהווים 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 הנותרת 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	כלי רכב	מבנה נייד	רהוט וציוד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
6,571,477	3,538,032	876,389	74,175	47,520	2,035,361	עלות - ליום 1 בינואר 2018
957,991	844,849	41,438	-	-	71,704	רכישות בשנת החשבון
7,529,468	4,382,881	917,827	74,175	47,520	2,107,065	ליום 31 בדצמבר 2018
2,183,079	846,644	151,117	53,938	41,749	1,089,631	פחת נצבר - ליום 1 בינואר 2018
635,075	283,342	33,212	9,484	1,901	307,136	תוספת בשנת החשבון
2,818,154	1,129,986	184,329	63,422	43,650	1,396,767	ליום 31 בדצמבר 2018
4,711,314	3,252,895	733,498	10,753	3,870	710,298	עלות מופחתת - ליום 31 בדצמבר 2018

**באור 12 - קבלני משנה וספקים
ההרכב**

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
ש"ח	ש"ח	
10,766,543	9,167,868	חשבונות פתוחים
45,837	2,987,265	המתאות לפירעון
10,812,380	12,155,133	

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

באור 13 - מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
ההרכב

ליום 31 בדצמבר

2017	2018
ש"ח	ש"ח
21,278,114	20,925,329
(2,813,316)	(2,642,867)
<u>18,464,798</u>	<u>18,282,462</u>
2,813,316	2,642,867
(2,813,316)	(2,642,867)
<u>-</u>	<u>-</u>
<u>18,464,798</u>	<u>18,282,462</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
ההרכב

ליום 31 בדצמבר

2017	2018
ש"ח	ש"ח
2,153,236	2,447,105
4,757,149	12,137,228
37,394	369,376
<u>6,947,779</u>	<u>14,953,709</u>

עובדים ומוסדות בגין שכר
 הוצאות לשלם
 הכנסות מראש

באור 15 - הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע
ההרכב

ליום 31 בדצמבר

2017	2018
ש"ח	ש"ח
42,249,279	102,307,251
(36,386,849)	(86,823,194)
<u>5,862,430</u>	<u>15,484,057</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

2017	2018
ש"ח	ש"ח
6,027,778	5,561,669
(466,667)	(466,667)
<u>5,561,111</u>	<u>5,095,002</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 - עתודה לפיצויים, נטו
א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר

2017	2018
ש"ח	ש"ח
893,568	1,120,826
(252,876)	(245,740)
<u>640,692</u>	<u>875,086</u>

עתודה לפיצויי פרישה
בניכוי יעודה בקופה מרכזית לפיצויים

ג. 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. כספי קופת הפיצויים ניתנים למשיכה לאחר שימולאו ההתחייבויות של החברה לפי חוק פיצויי פיטורין ובכפוף לתשלום מס הכנסה.

באור 18 - הון המניות
ההרכב ליום 31 בדצמבר 2018 ו-2017

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

מניות הנהלה בנות 0.001 ש"ח ע.נ. כ"א

מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.נ. כ"א

מניות הטבה בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

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

באור 19 - לשכת שירות שכר
הרכב

לשנה שנסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

* 2 0 1 7	2 0 1 8
ש " ה	ש " ה
15,610,113	18,146,209
1,436,180	2,139,089
<u>17,046,293</u>	<u>20,285,298</u>
14,462,213	17,780,162
634,608	757,445
197,647	197,894
10,095	14,029
147,420	141,342
11,240	4,400
53,576	81,176
5,617	2,871
<u>15,522,416</u>	<u>18,979,319</u>
1,523,877	1,305,979
(711,649)	(467,243)
<u>812,228</u>	<u>838,736</u>

הכנסות:

בגין שכר עובדים
 לשכת שרות שכר ועמלה

הוצאות:

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

רווח לפני העמסת הוצאות

העמסת הוצאות (ראה באור 25)

רווח לשנה

* מוין מחדש.

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

באור 20 - הפעלת מרינה

הרכב

לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2017*	2018
ש"ח	ש"ח
2,998,277	3,176,675
352,074	394,184
62,806	73,718
<u>3,413,157</u>	<u>3,644,577</u>
976,152	1,058,444
379,459	495,628
380,413	385,685
691,789	698,428
13,504	9,874
32,912	66,933
380,326	458,966
17,783	39,336
38,967	7,958
60,377	126,500
<u>2,971,682</u>	<u>3,347,752</u>
441,475	296,825
(142,492)	(83,948)
<u>298,983</u>	<u>212,877</u>

הכנסות:

דמי מינוי במעגן
 דמי שימוש בחשמל ומים
 אחרות

הוצאות:

שכר ונלוות
 אחזקה כללית
 חשמל ומים
 שמירה
 נסיעות, כיבודים ומתנות
 צרכי משרד ופרסום
 פחת
 חובות מסופקים ואבודים
 השתלמויות ואגרות
 משפטיות והנדסיות

רווח לפני העמסת הוצאות

העמסת הוצאות (ראה באור 25)

רווח לשנה

* מוין מחדש.

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

באור 21 - ביצוע עבודות
ההרכב

לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2017*	2018
ש"ח	ש"ח
36,823,005	89,456,257
18,908,435	28,935,850
<u>55,731,440</u>	<u>118,392,107</u>
34,872,973	84,808,219
18,641,998	27,689,951
1,161,780	1,234,025
<u>54,676,751</u>	<u>113,732,195</u>
1,054,689	4,659,912
(2,105,161)	(2,593,069)
<u>(1,050,472)</u>	<u>2,066,843</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)
הוצאות כלליות מחלקת הנדסה

רווח לפני העמסת הוצאות

העמסת הוצאות (ראה באור 25)

רווח (הפסד) לשנה

* מוין מחדש.

באור 22 - הכנסות מימון, נטו
ההרכב

לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
ש"ח	ש"ח
28,792	73,301
60,956	(31,267)
14,398	(7,136)
1,052	1,882
282,530	337,231
<u>387,728</u>	<u>374,011</u>
(229,030)	(212,801)
(2,613)	(780)
(39,689)	(45,075)
<u>(271,332)</u>	<u>(258,656)</u>
<u>116,396</u>	<u>115,355</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

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

באור 23 - מנהלת שחורת
ההרכב

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

* 2 0 1 7	2 0 1 8
ש " ח	ש " ח
518,207	492,000
30,289	23,049
514,222	505,614
1,020	2,270
<u>545,531</u>	<u>530,933</u>
(27,324)	(38,933)
(21,634)	(11,333)
<u>(48,958)</u>	<u>(50,266)</u>

הכנסות

הוצאות:
 משרדיות
 אחזקה
 נסיעות

הפסד לפני העמסת הוצאות

העמסת הוצאות (ראה באור 25)

הפסד לשנה

* מוין מחדש.

באור 24 - שילוט חוצות
ההרכב

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

* 2 0 1 7	2 0 1 8
ש " ח	ש " ח
1,791,092	1,729,143
1,442,518	1,469,772
143,895	-
1,332	-
<u>1,587,745</u>	<u>1,469,772</u>
203,347	259,371
(74,774)	(39,828)
<u>128,573</u>	<u>219,543</u>

הכנסות

הוצאות:
 דמי זיכיון עירייה
 שירותים מקצועיים
 אחרות

רווח לפני העמסת הוצאות

העמסת הוצאות (ראה באור 25)

רווח לשנה

* מוין מחדש.

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

באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות
הרכב

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

* 2017	2018
ש"ח	ש"ח
1,450,029	1,506,966
97,405	127,458
400,415	522,346
43,675	40,011
164,195	168,384
117,427	93,324
15,480	15,040
246,554	129,952
111,485	104,195
100,498	92,395
216,280	311,205
27,513	3,758
156,333	147,167
<u>3,147,289</u>	<u>3,262,201</u>

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

711,649	467,243
142,492	83,948
2,105,161	2,593,069
21,634	11,333
74,774	39,828
<u>3,055,710</u>	<u>3,195,421</u>
91,579	66,780
<u>3,147,289</u>	<u>3,262,201</u>

העמסת הוצאות הנהלה וכלליות:
לשכת שירות שכר (ראה באור 19)
הפעלת מרינה (ראה באור 20)
ביצוע עבודות (ראה באור 21)
מנהלת שחורת (ראה באור 23)
שילוט חוצות (ראה באור 24)
סה"כ הוצאות שהועמסו
הוצאות שלא הועמסו

* מוין מחדש.

באור 26 - הכנסות אחרות, נטו
הרכב

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2017	2018
ש"ח	ש"ח
244,850	238,773
28,710	34,320
<u>273,560</u>	<u>273,093</u>

דמי ניהול
שוונות, נטו

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

באור 27 - עסקאות עם צדדים קשורים
הרכב

לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
ש"ח	ש"ח

1,418,376	2,139,089
15,421,958	17,954,805
518,207	492,000

הכנסות מעיריית אילת:

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

הוצאות לעיריית אילת:

דמי זיכיון בפרויקט שילוט חוצות

1,442,518	1,469,772
-----------	-----------

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 סופיות עד וכולל שנת המס 2017.

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 וימשיך 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.