

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ  
דוחות כספיים ליום  
31 בדצמבר 2019

5

# החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

## תוכן העניינים

### עמוד

2	<u>דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות</u>
	<u>הדוחות הכספיים</u>
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 2019 ו-2018, את הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה חנם 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), התש"לג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מחותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו 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.

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 2019 ו-2018, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ואת תזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ברייטמן אלמגור ארז ושות' רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

אילת, 3 במרץ 2021

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת  
מרכז אבן שאנר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994435  
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

משרד באר שבע  
רחוב האנרגיה 77, בנין 1  
פארק התיסה, בני ים נוב  
באר שבע, 8470912

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

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

טלפון: 04-6607333  
פקס: 04-6672328  
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים  
קריית 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	
2018	2019		
ש"ח	ש"ח		
12,266,952	23,250,175	3	<b>נכסים</b>
2,775,507	4,382,578		<b>רכוש שוטף</b>
16,215,405	15,387,866	4	מזומנים ושווי מזומנים
29,447,618	27,768,058	5	בטוחות סחירות
9,625,886	16,277,252	6	לקוחות והכנסות לקבל
2,623,508	3,297,189		עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות
1,799,945	579,874	8	מלאי עבודות בביצוע
74,754,821	90,942,992		עיריית אילת - בעלת מניות
			חייבים ויתרות חובה
7,521,823	9,964,892	9	<b>השקעות בחברות מסונפות</b>
5,022,728	5,322,258	10	<b>נכס פיננסי</b>
3,200,000	3,200,000	10	<b>נכס בלתי מוחשי</b>
		11	<b>רכוש קבוע</b>
7,529,468	8,423,055		עלות
(2,818,154)	(3,437,463)		בניכוי - פחת שנצבר
4,711,314	4,985,592		
95,210,686	114,415,734		
466,667	296,743		<b>התחייבויות והון עצמי</b>
12,155,133	7,840,291	12	<b>התחייבויות שוטפות</b>
18,282,462	34,343,915	13	חלויות שוטפות של הלואה לזמן ארוך
14,953,709	25,051,661	14	קבלני משנה וספקים
15,484,057	10,340,527	15	מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
61,342,028	77,873,137		זכאים ויתרות זכות
			הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע
5,095,002	2,943,033	16	<b>הלואה לזמן ארוך</b>
875,086	1,096,683	17	<b>עתודה לפיצויים, נטו</b>
10,501,500	10,501,500	18	<b>הון עצמי</b>
198,500	198,500		הון מניות
17,198,570	21,802,881		פרמיה על המניות
27,898,570	32,502,881		יתרת רווח
95,210,686	114,415,734		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מנכ"ל - מר אבני כהן

יו"ר הדירקטוריון - מר מאיר יצחק הלוי

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

לשנה שנסתיימה		באור	
ביום 31 בדצמבר			
2018	2019		
ש"ח	ש"ח		
20,285,298	21,133,560	19	<b>הכנסות</b>
3,644,577	3,847,975	20	לשכת שירות שכר
118,392,107	85,508,135	21	הפעלת מרינה
115,355	301,346	22	ביצוע עבודות
492,000	500,000	23	הכנסות מימון, נטו
1,729,143	-	24	מנהלת שחורת
273,093	338,348	26	שילוט חוצות
144,931,573	111,629,364		אחרות, נטו
19,446,562	20,466,609	19	<b>הוצאות</b>
3,431,700	3,839,877	20	לשכת שירות שכר
116,325,264	84,125,714	21	הפעלת מרינה
542,266	576,026	23	ביצוע עבודות
1,509,600	-	24	מנהלת שחורת
66,780	56,678	25	שילוט חוצות
141,322,172	109,064,904		הוצאות הנהלה וכלליות
3,609,401	2,564,460		רווח לפני מיסים על הכנסה
317,897	663,218	28	מיסים על ההכנסה (1)
3,291,504	1,901,242		רווח לאחר מיסים על ההכנסה
395,473	2,703,069		חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו
3,686,977	4,604,311		רווח נקי לשנה

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

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>	
24,211,593	13,511,593	198,500	10,501,500	<b><u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u></b>
3,686,977	3,686,977	-	-	רווח לשנה
27,898,570	17,198,570	198,500	10,501,500	<b><u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</u></b>
4,604,311	4,604,311	-	-	רווח לשנה
<u>32,502,881</u>	<u>21,802,881</u>	<u>198,500</u>	<u>10,501,500</u>	<b><u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</u></b>

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

לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
3,686,977	4,604,311
(10,553)	10,839,976
<u>3,676,424</u>	<u>15,444,287</u>
(957,991)	(893,584)
390,000	260,000
(2,055,115)	(2,226,270)
1,177,184	679,284
276,552	41,162
<u>(1,169,370)</u>	<u>(2,139,408)</u>
(466,667)	(2,321,656)
<u>(466,667)</u>	<u>(2,321,656)</u>
2,040,387	10,983,223
10,226,565	12,266,952
<u>12,266,952</u>	<u>23,250,175</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 בטוחות 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	
2018	2019
ש"ח	ש"ח

**הוצאות (הכנסות) שאינן מהוות זרימה שוטפת של מזומנים:**

2018	2019	
ש"ח	ש"ח	
635,075	619,306	פחת
(336,618)	(340,692)	ריבית נכס פיננסי
121,482	(60,085)	שערוך בטוחות סחירות
558	(237)	שערוך הלוואה לזמן ארוך
234,394	221,597	גידול בעתודה לפיצויים, נטו
8,156	16,224	גידול בהפרשה לחופשה
38,670	(3,343)	(קייטון) גידול בהפרשה לחובות מסופקים
(395,473)	(2,703,069)	חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו
306,244	(2,250,299)	

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

2018	2019	
ש"ח	ש"ח	
(2,540,328)	830,882	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(18,203,920)	1,679,560	ירידה (עליה) בעבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות
2,483,363	(6,651,366)	(עליה) ירידה במלאי עבודות בביצוע
(758,217)	(673,681)	עליה ביתרת עיריית אילת
(77,513)	1,220,071	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
1,342,753	(4,314,842)	(ירידה) עליה בקבלני משנה וספקים
(182,336)	(5,143,530)	ירידה במזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
9,621,627	16,061,453	עליה בהוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע
7,997,774	10,081,728	עליה בזכאים ויתרות זכות
(316,797)	13,090,275	
(10,553)	10,839,976	

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.
- (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 מעקב 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 ניהלה והפעילה את תחום שילוט החוצות במרחב הציבורי בעיר אילת. פעילות זו עברה לניהול העירייה החל משנת 2019.
- (6) יזמות - החברה פועלת לקידום מיזמים עסקיים חדשים בעיר אילת, כגון: אינטרנט אלחוטי, מיזם חשמל, פארק אנרגיות מתחדשות, תממה 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.

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- 0.6% (בשנת 2018 חלה עליה של 0.8%).

**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 %

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 הדוח על המצב הכספי, 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**

ההרכב  
-----

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
2,407,070	3,424,130
9,859,882	19,826,045
<u>12,266,952</u>	<u>23,250,175</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**

ההרכב  
-----

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
1,281,383	1,252,622
34,710	50,409
126,375	1,966,879
127,599	168,647
<u>1,570,067</u>	<u>3,438,557</u>
(112,807)	(109,464)
<u>1,457,260</u>	<u>3,329,093</u>
4,262,437	1,983,980
10,495,708	10,074,793
<u>16,215,405</u>	<u>15,387,866</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 ממוזמיני עבודות**  
**ההרכב**  
-----

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
146,470,020	143,917,289
(117,022,402)	(116,149,231)
<u>29,447,618</u>	<u>27,768,058</u>

הכנסות שהוכרו  
בניכוי תקבולים מלקוחות

**באור 6 - מלאי עבודות בביצוע**  
**ההרכב**  
-----

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
16,432,799	57,207,377
(6,806,913)	(41,015,173)
<u>9,625,886</u>	<u>16,192,204</u>
6,806,913	7,242,581
(6,806,913)	(7,157,533)
-	85,048
<u>9,625,886</u>	<u>16,277,252</u>

**עלויות שנצברו:**

עלות העבודות  
בניכוי הוצאות שהוכרו  
סה"כ עלויות שנצברו

**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 31.12.19 שלב א' של הפרויקט הושלם כמעט במלואו. שיוק וביצוע שלב ב' של הפרויקט מותנה בפינוי מחנה חיל הים מהשטחים שממערב לכביש 90 ועל כן טרם ידוע מועד ביצועו. הפרויקט מוצג בדוח על הרווח הכולל 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.  
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.

**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.  
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.

**באור 8 - חייבים ויתרות חובה**  
**ההרכב**

**ליום 31 בדצמבר**

<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>ש"ח</b>	<b>ש"ח</b>
42,828	147,995
107,357	149,379
-	282,500
1,649,760	-
<b>1,799,945</b>	<b>579,874</b>

חייבים שונים  
הוצאות מראש  
מקדמות לספקים  
האוצר - מס הכנסה

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

**באור 9 - השקעות בחברות מסונפות**  
**א. ההרכב**  
-----

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
40	40
491,426	491,426
4,715,430	5,386,490
(3,359,200)	(3,619,200)
1,957,280	1,957,280
<u>3,804,976</u>	<u>4,216,036</u>
26	26
260	260
3,716,561	5,748,570
<u>3,716,847</u>	<u>5,748,856</u>
<u>7,521,823</u>	<u>9,964,892</u>

אמת"ל  
(אילת מבני תעשייה 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 תעשייה והשכרתם באילת.
- ג. לתאריך הדוח על המצב הכספי, קיימים שני הסכמים בין אמת"ל לבין מינהל מקרקעי ישראל: הסכם חכירה על שטח של 5,071 מ"ר באזור התעשייה 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 2018-2019 הכריזה חברת אמת"ל על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, חלקה של החברה הינו בסך של 260,000 ₪ בשנת 2019 ו- 390,000 ₪ בשנת 2018.
- 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.

**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 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	כלי רכב	מבנה נייד	רהוט וציוד	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
7,529,468	4,382,881	917,827	74,175	47,520	2,107,065	<b>עלות -</b> ליום 1 בינואר 2019
893,587	358,405	301,122	-	-	234,060	רכישות בשנת החשבון
8,423,055	4,741,286	1,218,949	74,175	47,520	2,341,125	ליום 31 בדצמבר 2019
2,818,154	1,129,986	184,329	63,422	43,650	1,396,767	<b>פחת נצבר -</b> ליום 1 בינואר 2019
619,309	354,663	37,738	9,484	1,901	215,523	תוספת בשנת החשבון
3,437,463	1,484,649	222,067	72,906	45,551	1,612,290	ליום 31 בדצמבר 2019
4,985,592	3,256,637	996,882	1,269	1,969	728,835	<b>עלות מופחתת -</b> ליום 31 בדצמבר 2019

**באור 12 - קבלני משנה וספקים  
ההרכב**

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
ש"ח	ש"ח	
9,167,868	7,817,738	חשבונות פתוחים
2,987,265	22,553	המחאות לפירעון
12,155,133	7,840,291	

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

**באור 13 - מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו**  
**ההרכב**  
-----

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
20,925,329	40,493,820	20,925,329	40,493,820
(2,642,867)	(6,149,905)	(2,642,867)	(6,149,905)
<u>18,282,462</u>	<u>34,343,915</u>	<u>18,282,462</u>	<u>34,343,915</u>
2,642,867	6,149,905	2,642,867	6,149,905
(2,642,867)	(6,149,905)	(2,642,867)	(6,149,905)
-	-	-	-
<u>18,282,462</u>	<u>34,343,915</u>	<u>18,282,462</u>	<u>34,343,915</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		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
2,447,105	2,384,472	2,447,105	2,384,472
-	55,331	-	55,331
12,137,228	22,264,403	12,137,228	22,264,403
369,376	347,455	369,376	347,455
<u>14,953,709</u>	<u>25,051,661</u>	<u>14,953,709</u>	<u>25,051,661</u>

עובדים ומוסדות בגין שכר  
האוצר - מס הכנסה  
הוצאות לשלם  
הכנסות מראש

**באור 15 - הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע**  
**ההרכב**  
-----

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
102,307,251	70,492,291	102,307,251	70,492,291
(86,823,194)	(60,151,764)	(86,823,194)	(60,151,764)
<u>15,484,057</u>	<u>10,340,527</u>	<u>15,484,057</u>	<u>10,340,527</u>

הוצאות שהוכרו  
בניכוי עלות העבודות

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

**באור 16 - הלואה לזמן ארוך**  
**ההרכב**  
-----

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
5,561,669	3,239,776
(466,667)	(296,743)
<u>5,095,002</u>	<u>2,943,033</u>

הלואה מבנק  
בניכוי חלויות שוטפות של הלואה לזמן ארוך

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

**באור 17 - עתודה לפיצויים, נטו**  
**א. ההרכב**  
-----

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
ש"ח	ש"ח
1,120,826	1,269,366
(245,740)	(172,683)
<u>875,086</u>	<u>1,096,683</u>

עתודה לפיצויי פרישה  
בניכוי יעודה בקופה מרכזית 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. כספי קופת הפיצויים ניתנים למשיכה לאחר שימולאו ההתחייבויות של החברה לפי חוק פיצויי פיטורין ובכפוף לתשלום מס הכנסה.

**באור 18 - הון המניית**  
**ההרכב ליום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018**  
-----

מונפק ונפרע	ר ש ו ם
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 הנהלה בנות 0.001 ש"ח ע.ג. כ"א  
מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.ג. כ"א  
מניות הטבה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

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

**באור 19 - לשכת שירות שכר**  
**ההרכב**  
 -----

לשנה שנסתיימה  
 ביום 31 בדצמבר

2018	2019
ש"ח	ש"ח
18,146,209	18,374,267
2,139,089	2,759,293
<u>20,285,298</u>	<u>21,133,560</u>
17,780,162	18,563,280
757,445	866,276
197,894	242,331
14,029	14,334
141,342	140,810
4,400	4,534
81,176	91,339
2,871	23,868
<u>18,979,319</u>	<u>19,946,772</u>
1,305,979	1,186,788
<u>(467,243)</u>	<u>(519,837)</u>
<u>838,736</u>	<u>666,951</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

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

**באור 20 - הפעלת מרינה**  
**ההרכב**  
 -----

לשנה שנסתיימה		ביום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
3,176,675	3,366,482	3,176,675	3,366,482
394,184	413,361	394,184	413,361
73,718	68,132	73,718	68,132
<u>3,644,577</u>	<u>3,847,975</u>	<u>3,644,577</u>	<u>3,847,975</u>
1,058,444	1,182,443	1,058,444	1,182,443
495,628	671,344	495,628	671,344
385,685	405,246	385,685	405,246
698,428	703,595	698,428	703,595
9,874	13,017	9,874	13,017
66,933	179,617	66,933	179,617
458,966	433,473	458,966	433,473
39,336	3,811	39,336	3,811
7,958	37,415	7,958	37,415
126,500	115,265	126,500	115,265
<u>3,347,752</u>	<u>3,745,226</u>	<u>3,347,752</u>	<u>3,745,226</u>
296,825	102,749	296,825	102,749
(83,948)	(94,651)	(83,948)	(94,651)
<u>212,877</u>	<u>8,098</u>	<u>212,877</u>	<u>8,098</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

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

**באור 21 - ביצוע עבודות  
ההרכב**  
\*\*\*\*\*

לשנה שנסתיימה  
ביום 31 בדצמבר

2018	2019
ש"ח	ש"ח
89,456,257	67,209,708
28,935,850	18,298,427
<u>118,392,107</u>	<u>85,508,135</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

84,808,219	64,627,429
27,689,951	16,051,652
1,234,025	988,925
<u>113,732,195</u>	<u>81,668,006</u>
4,659,912	3,840,129
<u>(2,593,069)</u>	<u>(2,457,708)</u>
<u>2,066,843</u>	<u>1,382,421</u>

רווח לפני העמסת הוצאות

העמסת הוצאות (ראה באור 25)

רווח לשנה

**באור 22 - הכנסות מימון, נטו  
ההרכב**  
\*\*\*\*\*

לשנה שנסתיימה  
ביום 31 בדצמבר

2018	2019
ש"ח	ש"ח
73,301	13,536
(31,267)	199,561
(7,136)	29,170
1,882	7,226
337,231	341,694
<u>374,011</u>	<u>591,187</u>
(212,801)	(241,278)
(780)	-
(45,075)	(48,563)
<u>(258,656)</u>	<u>(289,841)</u>
<u>115,355</u>	<u>301,346</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	
2018	2019	2018	2019
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
492,000	500,000		
23,049	18,142		
505,614	545,125		
2,270	460		
530,933	563,727		
(38,933)	(63,727)		
(11,333)	(12,299)		
(50,266)	(76,026)		

הכנסות

הוצאות:  
 משרדיות  
 אתזקה  
 נסיעות

הפסד לפני העמסת הוצאות

העמסת הוצאות (ראה באור 25)

הפסד לשנה

**באור 24 - שילוט חוצות**  
**ההרכב**  
 -----

לשנה שנסתיימה		ביום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
1,729,143	-		
1,469,772	-		
259,371	-		
(39,828)	-		
219,543	-		

הכנסות

הוצאות:  
 דמי זיכיון עירייה

רווח לפני העמסת הוצאות

העמסת הוצאות (ראה באור 25)

רווח לשנה

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

**באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות**  
**ההרכב**  
 -----

**לשנה שנסתיימה**  
**ביום 31 בדצמבר**

2018	2019
ש"ח	ש"ח
1,506,966	1,676,787
127,458	114,915
522,346	356,695
40,011	56,405
168,384	171,159
93,324	145,047
15,040	20,462
129,952	41,859
104,195	107,403
92,395	89,601
311,205	167,400
3,758	39,142
147,167	154,298
<u>3,262,201</u>	<u>3,141,173</u>

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

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

467,243	519,837
83,948	94,651
2,593,069	2,457,708
11,333	12,299
39,828	-
3,195,421	3,084,495
66,780	56,678
<u>3,262,201</u>	<u>3,141,173</u>

**באור 26 - הכנסות אחרות, נטו**  
**ההרכב**  
 -----

**לשנה שנסתיימה**  
**ביום 31 בדצמבר**

2018	2019
ש"ח	ש"ח
238,773	242,465
34,320	95,883
<u>273,093</u>	<u>338,348</u>

דמי ניהול  
 שונות, נטו

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

**באור 27 - עסקאות עם צדדים קשורים**  
**הרכב**  
**-----**

**ליום 31 בדצמבר**

2018	2019
ש"ח	ש"ח
2,623,508	3,297,189

יתרת חובה עיריית אילת

**לשנה שנסתיימה**  
**ביום 31 בדצמבר**

2018	2019
ש"ח	ש"ח
2,139,089	2,759,293
17,954,805	18,002,412
492,000	500,000

**הכנסות מעיריית אילת:**

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

**הוצאות לעיריית אילת:**

דמי זיכיון בפרויקט שילוט חוצות

1,469,772

-

**באור 28 - מסים על ההכנסה**

א. לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2017.

ב. 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:

1. שעבוד ללא הגבלה לטובת בנק טפחות למשכנתאות בע"מ על חשבונות 462461, 219201, 498555 ו-242270 בבנק המזרחי.
2. שעבוד בסכום של 99,296 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, כערבות למשרד התמ"ת לצורך קבלת רישיון קבלן כ"א.