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

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות	2
הדוחות הכספיים	
דוחות על המצב הכספי	3
דוחות על הרווח הכולל	4
דוחות על השינויים בהון העצמי	5
דוחות על תזרימי המזומנים	6-7
באורים לדוחות הכספיים	8-22

Deloitte.

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 וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש 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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

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 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).

ברייטמן אלמגור זהר ושות' רו"ח
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 ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@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 באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@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
דוחות על המצב הכספי

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2018	2017
		ש"ח	ש"ח
נכסים			
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	3	12,266,952	10,226,565
בטוחות סחירות		2,775,507	2,019,058
לקוחות והכנסות לקבל	4	16,215,405	13,713,747
עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות	5	29,447,618	11,243,698
מלאי עבודות בביצוע	6	9,625,886	12,109,249
עיריית אילת - בעלת מניות		2,623,508	1,865,291
חייבים ויתרות חובה	8	1,799,945	1,722,432
		74,754,821	52,900,040
השקעות בחברות מסונפות	9	7,521,823	7,516,350
נכס פיננסי	10	5,022,728	4,962,662
נכס בלתי מוחשי	10	3,200,000	3,200,000
רכוש קבוע	11		
עלות		7,529,468	6,571,476
בניכוי - פחת שנצבר		(2,818,154)	(2,183,078)
		4,711,314	4,388,398
		95,210,686	72,967,450
התחייבויות והון עצמי			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך		466,667	466,667
קבלני משנה וספקים	12	12,155,133	10,812,380
מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו	13	18,282,462	18,464,798
זכאים ויתרות זכות	14	14,953,709	6,947,779
הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע	15	15,484,057	5,862,430
		61,342,028	42,554,054
הלוואה לזמן ארוך	16	5,095,002	5,561,111
עתודה לפיצויים, נטו	17	875,086	640,692
הון עצמי			
הון מניות	18	10,501,500	10,501,500
פרמיה על המניות		198,500	198,500
יתרת רווח		17,198,570	13,511,593
		27,898,570	24,211,593
		95,210,686	72,967,450

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

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

(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

	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	סה"כ הון עצמי
	ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח
יתרה ליום 1 בינואר 2017	10,501,500	198,500	11,488,964	22,188,964
רווח לשנה	-		2,022,629	2,022,629
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	10,501,500	198,500	13,511,593	24,211,593
רווח לשנה	-	-	3,686,977	3,686,977
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	10,501,500	198,500	17,198,570	27,898,570

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

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
רווח לשנה	3,686,977	2,022,629
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(10,553)	1,342,612
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת	3,676,424	3,365,241
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה		
רכישת רכוש קבוע	(957,991)	(1,513,557)
קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת	390,000	390,000
השקעה בבטוחות סחירות	(2,055,115)	(1,805,702)
תמורה ממימוש בטוחות סחירות	1,177,184	870,305
החזרים בגין נכס פיננסי	276,552	225,938
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(1,169,370)	(1,833,016)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון		
פירעון הלוואה לזמן ארוך	(466,667)	(466,667)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון	(466,667)	(466,667)
עליה במזומנים ושווי מזומנים בשנת החשבון	2,040,387	1,065,558
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	10,226,565	9,161,007
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	12,266,952	10,226,565

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	2017
	ש"ח	ש"ח
הוצאות (הכנסות) שאינן מהוות זרימה שוטפת של מזומנים:		
פחת	635,075	583,959
ריבית נכס פיננסי	(336,618)	(282,188)
שערוך בטוחות סחירות	121,482	(16,829)
שערוך הלוואה לזמן ארוך	558	(649)
גידול בעתודה לפיצויים, נטו	234,394	146,496
גידול בהפרשה לחופשה	8,156	48,960
גידול בהפרשה לחובות מסופקים	38,670	17,783
חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו	(395,473)	(1,583,898)
	306,244	(1,086,366)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
(עליה) ירידה בלקוחות והכנסות לקבל	(2,540,328)	1,796,959
(עליה) ירידה בעבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות	(18,203,920)	3,179,577
ירידה במלאי עבודות בביצוע	2,483,363	205,530
(עליה) ירידה ביתרת עיריית אילת	(758,217)	433,679
עליה בחייבים ויתרות חובה	(77,513)	(1,409,389)
עליה בקבלני משנה וספקים	1,342,753	3,959,148
(ירידה) עליה במזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו	(182,336)	5,074,754
עליה בהוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע	9,621,627	3,016,546
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	7,997,774	(13,827,826)
	(316,797)	2,428,978
	(10,553)	1,342,612

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

באור 1 - כ ל ל י

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 תעשיה 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 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 בערכן 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 לשימושו המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

שיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

	שיעורי פחת %
ריהוט וציוד	6-33
מבנה נייד קרולינה	4-10
כלי רכב	15-20
שיפורים במושכר	4
מזחים ובניה במרינה	4-12

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
ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
מזומנים	2,407,070	2,247,971
פיקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים) (1)	9,859,882	7,978,594
	12,266,952	10,226,565

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

באור 4 - לקוחות והכנסות לקבל
ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
חשבונות פתוחים:		
מרינה	1,281,383	1,066,407
לשכת שירות שכר	34,710	50,756
ביצוע עבודות	126,375	126,375
אחרים	127,599	138,941
	1,570,067	1,382,479
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	(112,807)	(74,137)
	1,457,260	1,308,342
המחאות לגביה וכרטיסי אשראי	4,262,437	2,569,779
הכנסות לקבל ואחרים	10,495,708	9,835,626
	16,215,405	13,713,747

באור 5 - עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
הכנסות שהוכרו	146,470,020	76,608,850
בניכוי תקבולים מלקוחות	(117,022,402)	(65,365,152)
	29,447,618	11,243,698

באור 6 - מלאי עבודות בביצוע ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
עלויות שנצברו:		
עלות העבודות	16,432,799	13,424,919
בניכוי הוצאות שהוכרו	(6,806,913)	(1,315,670)
סה"כ עלויות שנצברו	9,625,886	12,109,249
בניכוי עודף תקבולים מלקוחות ע"ח ביצוע עבודות:		
הכנסות שהוכרו	6,806,913	1,315,670
בניכוי תקבולים מלקוחות	(6,806,913)	(1,315,670)
סה"כ עודף תקבולים מלקוחות ע"ח ביצוע עבודות	-	-
	9,625,886	12,109,249

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 תעשיה

החברה חתמה על הסכם עם עיריית אילת, לפיו תנהל ותבצע את עבודות הפיתוח הציבוריות באזורי התעשייה הבאים בעיר: אזור תעשיה נחל שחורת מערב, אזור תעשיה 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.

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	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
חייבים שונים	42,828	67,414
הוצאות מראש	107,357	266,674
האוצר - מס הכנסה	1,649,760	1,388,344
	1,799,945	1,722,432

באור 9 - השקעות בחברות מסונפות

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
אמת"ל		
(אילת מבני תעשיה להשכרה בע"מ) -		
עלות מניות הנהלה	40	40
עלות מניות רגילות	491,426	491,426
חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה	4,715,430	4,378,470
דיבידנד שחולק	(3,359,200)	(2,969,200)
חלקה של החברה ביישום תקן חשבונאות 16	1,957,280	1,957,280
	3,804,976	3,858,016
חניוני מבואות אילת בע"מ -		
עלות מניות יסוד	26	26
עלות מניות רגילות	260	260
חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה	3,716,561	3,658,048
	3,716,847	3,658,334
	7,521,823	7,516,350

ב. ההשקעה בחברת אמת"ל מייצגת 26% מהון המניות הרגילות ו- 40% מהון מניות ההנהלה 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 יכלול 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.

באור 10 - נכס פיננסי ונכס בלתי מוחשי

החברה התקשרה עם עירית 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 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 הנותרת עד ליום 14/2/2038 מהווים נכס בלתי מוחשי ויופחתו בעת מימושם בפועל החל משנת 2031.

באור 11 - רכוש קבוע

ההרכב

	רהוט וציוד	מבנה נייד	כלי רכב	שיפורים במושכר	מזחים ובניה במרינה	סה"כ
	ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח
עלות -						
ליום 1 בינואר 2018	2,035,361	47,520	74,175	876,389	3,538,032	6,571,477
רכישות בשנת החשבון	71,704	-	-	41,438	844,849	957,991
ליום 31 בדצמבר 2018	2,107,065	47,520	74,175	917,827	4,382,881	7,529,468
פחת נצבר -						
ליום 1 בינואר 2018	1,089,631	41,749	53,938	151,117	846,644	2,183,079
תוספת בשנת החשבון	307,136	1,901	9,484	33,212	283,342	635,075
ליום 31 בדצמבר 2018	1,396,767	43,650	63,422	184,329	1,129,986	2,818,154
עלות מופחתת -						
ליום 31 בדצמבר 2018	710,298	3,870	10,753	733,498	3,252,895	4,711,314

באור 12 - קבלני משנה וספקים

ההרכב

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

באור 13 - מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
מזמיני עבודות:		
תקבולים מלקוחות	20,925,329	21,278,114
בניכוי הכנסות שהוכרו	(2,642,867)	(2,813,316)
סה"כ מזמיני עבודות	18,282,462	18,464,798
בניכוי עלויות שנצברו:		
עלות העבודות	2,642,867	2,813,316
בניכוי הוצאות שהוכרו	(2,642,867)	(2,813,316)
סה"כ עלויות שנצברו	-	-
	18,282,462	18,464,798

באור 14 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
עובדים ומוסדות בגין שכר	2,447,105	2,153,236
הוצאות לשלם	12,137,228	4,757,149
הכנסות מראש	369,376	37,394
	14,953,709	6,947,779

באור 15 - הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
הוצאות שהוכרו	102,307,251	42,249,279
בניכוי עלות העבודות	(86,823,194)	(36,386,849)
	15,484,057	5,862,430

באור 16 - הלוואה לזמן ארוך

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
הלוואה מבנק	5,561,669	6,027,778
בניכוי חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך	(466,667)	(466,667)
	5,095,002	5,561,111

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	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
עתודה לפיצויי פרישה	1,120,826	893,568
בניכוי יעודה בקופה מרכזית לפיצויים	(245,740)	(252,876)
	875,086	640,692

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 המניות

ההרכב ליום 31 בדצמבר 2018 ו- 2017

	רשום	מונפק ונפרע
	ש"ח	ש"ח
מניות הנהלה בנות 0.001 ש"ח ע.נ. כ"א	0.011	0.009
מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.נ. כ"א	1,500.000	1,500.000
מניות הטבה בנות 1 ₪ ע.נ. כ"א	10,500,000.000	10,500,000.000
	10,501,500.011	10,501,500.009

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

באור 19 - לשכת שירות שכר ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2017*
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
בגין שכר עובדים	18,146,209	15,610,113
לשכת שרות שכר ועמלה	2,139,089	1,436,180
	20,285,298	17,046,293
הוצאות:		
שכר עבודה ונלוות	17,780,162	14,462,213
הנהלה וכלליות - משכורות ונלוות	757,445	634,608
משרדיות	197,894	197,647
דואר וטלפון	14,029	10,095
שירותים מקצועיים	141,342	147,420
פרסום	4,400	11,240
השתלמויות	81,176	53,576
נסיעות וטיסות	2,871	5,617
	18,979,319	15,522,416
רווח לפני העמסת הוצאות	1,305,979	1,523,877
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(467,243)	(711,649)
רווח לשנה	838,736	812,228

* מוין מחדש.

באור 20 - הפעלת מרינה

ההרכב	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2017*
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
דמי מינוי במעגן	3,176,675	2,998,277
דמי שימוש בחשמל ומים	394,184	352,074
אחרות	73,718	62,806
	3,644,577	3,413,157
הוצאות:		
שכר ונלוות	1,058,444	976,152
אחזקה כללית	495,628	379,459
חשמל ומים	385,685	380,413
שמירה	698,428	691,789
נסיעות, כיבודים ומתנות	9,874	13,504
צרכי משרד ופרסום	66,933	32,912
פחת	458,966	380,326
חובות מסופקים ואבודים	39,336	17,783
השתלמויות ואגרות	7,958	38,967
משפטיות והנדסיות	126,500	60,377
	3,347,752	2,971,682
רווח לפני העמסת הוצאות	296,825	441,475
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(83,948)	(142,492)
רווח לשנה	212,877	298,983

* מוין מחדש.

באור 21 - ביצוע עבודות ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2017*
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
הכנסות מעבודות ארוכות טווח על פי תקן 4	89,456,257	36,823,005
הכנסות מעבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)	28,935,850	18,908,435
סה"כ הכנסות	118,392,107	55,731,440
הוצאות:		
הוצאות בגין עבודות ארוכות טווח על פי תקן 4	84,808,219	34,872,973
הוצאות בגין עבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)	27,689,951	18,641,998
הוצאות כלליות מחלקת הנדסה	1,234,025	1,161,780
	113,732,195	54,676,751
רווח לפני העמסת הוצאות	4,659,912	1,054,689
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(2,593,069)	(2,105,161)
רווח (הפסד) לשנה	2,066,843	(1,050,472)

* מוין מחדש.

באור 22 - הכנסות מימון, נטו ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
ריבית והפרשי הצמדה ממוסדות ולקוחות	73,301	28,792
רווחים, ריביות ודיבידנד מבטוחות סחירות	(31,267)	60,956
שערוך	(7,136)	14,398
הכנסות מריבית והפרשי הצמדה מפיקדונות בבנקים	1,882	1,052
הכנסות ממתן הלוואות	337,231	282,530
	374,011	387,728
הוצאות:		
ריבית הלוואה	(212,801)	(229,030)
ריבית למוסדות	(780)	(2,613)
ריבית ועמלות בנק	(45,075)	(39,689)
	(258,656)	(271,332)
	115,355	116,396

באור 23 - מנהלת שחורת ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2017*
	ש"ח	ש"ח
הכנסות	492,000	518,207
הוצאות:		
משרדיות	23,049	30,289
אחזקה	505,614	514,222
נסיעות	2,270	1,020
	530,933	545,531
הפסד לפני העמסת הוצאות	(38,933)	(27,324)
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(11,333)	(21,634)
הפסד לשנה	(50,266)	(48,958)

* מוין מחדש.

באור 24 - שילוט חוצות ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2017*
	ש"ח	ש"ח
הכנסות	1,729,143	1,791,092
הוצאות:		
דמי זיכיון עירייה	1,469,772	1,442,518
שירותים מקצועיים	-	143,895
אחרות	-	1,332
	1,469,772	1,587,745
רווח לפני העמסת הוצאות	259,371	203,347
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(39,828)	(74,774)
רווח לשנה	219,543	128,573

* מוין מחדש.

באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2017*
	ש"ח	ש"ח
שכר עבודה ונלוות	1,506,966	1,450,029
נסיעות, אש"ל וטיסות	127,458	97,405
שירותים מקצועיים	522,346	400,415
דואר וטלפון	40,011	43,675
שכירות ואחזקה	168,384	164,195
משרדיות, מתנות וכיבודים	93,324	117,427
הוצאות מחשוב	15,040	15,480
פרסום	129,952	246,554
ביטוחים	104,195	111,485
מיסי עירייה	92,395	100,498
סיוע לקהילה	311,205	216,280
אחרות	3,758	27,513
פחת	147,167	156,333
	3,262,201	3,147,289
העמסת הוצאות הנהלה וכלליות:		
לשכת שירות שכר (ראה באור 19)	467,243	711,649
הפעלת מרינה (ראה באור 20)	83,948	142,492
ביצוע עבודות (ראה באור 21)	2,593,069	2,105,161
מנהלת שחורת (ראה באור 23)	11,333	21,634
שילוט חוצות (ראה באור 24)	39,828	74,774
סה"כ הוצאות שהועמסו	3,195,421	3,055,710
הוצאות שלא הועמסו	66,780	91,579
	3,262,201	3,147,289

* מוין מחדש.

באור 26- הכנסות אחרות, נטו

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
דמי ניהול	238,773	244,850
שונות, נטו	34,320	28,710
	273,093	273,560

באור 27 - עסקאות עם צדדים קשורים

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	ש"ח	ש"ח
הכנסות מעיריית אילת:		
לשכת שירות שכר + עמלה	2,139,089	1,418,376
מתן שירותי כח אדם (ילכ"א)	17,954,805	15,421,958
מנהלת שחורת	492,000	518,207
הוצאות לעיריית אילת:		
דמי זיכיון בפרויקט שילוט חוצות	1,469,772	1,442,518

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 ויופחת 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 185,765 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, כערבות למשרד התמ"ת לצורך קבלת רישיון קבלן כ"א.