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

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 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 והחנהלה 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 מחותית. 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 והחנהלה של החברה וכן הערכת נאותות התצגה 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).

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

אילת, 3 במרץ 2021

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	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ה. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	רחוב האנרגיה 77, בנין 1 פארק ההיוסק, נב ים נגב באר שבע, 8470912	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרדי אבן שאנר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371623 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994435 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	
		2019	2018
		ש"ח	ש"ח
נכסים			
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	3	23,250,175	12,266,952
בטוחות סחירות		4,382,578	2,775,507
לקוחות והכנסות לקבל	4	15,387,866	16,215,405
עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות	5	27,768,058	29,447,618
מלאי עבודות בביצוע	6	16,277,252	9,625,886
עיריית אילת - בעלת מניות		3,297,189	2,623,508
חייבים ויתרות חובה	8	579,874	1,799,945
		90,942,992	74,754,821
השקעות בחברות מסונפות	9	9,964,892	7,521,823
נכס פיננסי	10	5,322,258	5,022,728
נכס בלתי מוחשי	10	3,200,000	3,200,000
רכוש קבוע	11		
עלות		8,423,055	7,529,468
בניכוי - פחת שנצבר		(3,437,463)	(2,818,154)
		4,985,592	4,711,314
		114,415,734	95,210,686
התחייבויות והון עצמי			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך		296,743	466,667
קבלני משנה וספקים	12	7,840,291	12,155,133
מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו	13	34,343,915	18,282,462
זכאים ויתרות זכות	14	25,051,661	14,953,709
הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע	15	10,340,527	15,484,057
		77,873,137	61,342,028
הלוואה לזמן ארוך	16	2,943,033	5,095,002
עתודה לפיצויים, נטו	17	1,096,683	875,086
הון עצמי			
הון מניות	18	10,501,500	10,501,500
פרמיה על המניות		198,500	198,500
יתרת רווח		21,802,881	17,198,570
		32,502,881	27,898,570
		114,415,734	95,210,686

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

(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

	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	סה"כ הון עצמי
	ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח
יתרה ליום 1 בינואר 2018	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
רווח לשנה	-	-	4,604,311	4,604,311
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	10,501,500	198,500	21,802,881	32,502,881

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
רווח לשנה	4,604,311	3,686,977
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	10,839,976	(10,553)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת	15,444,287	3,676,424
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה		
רכישת רכוש קבוע	(893,584)	(957,991)
קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת	260,000	390,000
השקעה בבטוחות סחירות	(2,226,270)	(2,055,115)
תמורה ממימוש בטוחות סחירות	679,284	1,177,184
החזרים בגין נכס פיננסי	41,162	276,552
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(2,139,408)	(1,169,370)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון		
פירעון הלוואה לזמן ארוך	(2,321,656)	(466,667)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון	(2,321,656)	(466,667)
עליה במזומנים ושווי מזומנים בשנת החשבון	10,983,223	2,040,387
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	12,266,952	10,226,565
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	23,250,175	12,266,952

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
הוצאות (הכנסות) שאינן מהוות זרימה שוטפת של מזומנים:		
פחת	619,306	635,075
ריבית נכס פיננסי	(340,692)	(336,618)
שערוך בטוחות סחירות	(60,085)	121,482
שערוך הלוואה לזמן ארוך	(237)	558
גידול בעתודה לפיצויים, נטו	221,597	234,394
גידול בהפרשה לחופשה	16,224	8,156
(קיטון) גידול בהפרשה לחובות מסופקים	(3,343)	38,670
חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו	(2,703,069)	(395,473)
	(2,250,299)	306,244
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל	830,882	(2,540,328)
ירידה (עליה) בעבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות	1,679,560	(18,203,920)
(עליה) ירידה במלאי עבודות בביצוע	(6,651,366)	2,483,363
עליה ביתרת עיריית אילת	(673,681)	(758,217)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	1,220,071	(77,513)
(ירידה) עליה בקבלני משנה וספקים	(4,314,842)	1,342,753
ירידה במזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו	(5,143,530)	(182,336)
עליה בהוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע	16,061,453	9,621,627
עליה בזכאים ויתרות זכות	10,081,728	7,997,774
	13,090,275	(316,797)
	10,839,976	(10,553)

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 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, 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.

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- 0.6% (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 בערכן של הבטוחות הסחירות נזקפים לדוח הרווח והפסד.
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 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	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
מזומנים	3,424,130	2,407,070
פיקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים) (1)	19,826,045	9,859,882
	23,250,175	12,266,952

(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	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
חשבונות פתוחים:		
מרינה	1,252,622	1,281,383
לשכת שירות שכר	50,409	34,710
ביצוע עבודות	1,966,879	126,375
אחרים	168,647	127,599
	3,438,557	1,570,067
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	(109,464)	(112,807)
	3,329,093	1,457,260
המחאות לגביה וכרטיסי אשראי	1,983,980	4,262,437
הכנסות לקבל ואחרים	10,074,793	10,495,708
	15,387,866	16,215,405

באור 5 - עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
הכנסות שהוכרו	143,917,289	146,470,020
בניכוי תקבולים מלקוחות	(116,149,231)	(117,022,402)
	27,768,058	29,447,618

באור 6 - מלאי עבודות בביצוע ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
עלויות שנצברו:		
עלות העבודות	57,207,377	16,432,799
בניכוי הוצאות שהוכרו	(41,015,173)	(6,806,913)
סה"כ עלויות שנצברו	16,192,204	9,625,886
עודף תקבולים מלקוחות ע"ח ביצוע עבודות:		
הכנסות שהוכרו	7,242,581	6,806,913
בניכוי תקבולים מלקוחות	(7,157,533)	(6,806,913)
סה"כ עודף תקבולים מלקוחות ע"ח ביצוע עבודות	85,048	-
	16,277,252	9,625,886

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.
שיווק 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 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.
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	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
חייבים שונים	147,995	42,828
הוצאות מראש	149,379	107,357
מקדמות לספקים	282,500	-
האוצר - מס הכנסה	-	1,649,760
	579,874	1,799,945

באור 9 - השקעות בחברות מסונפות

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	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	5,386,490	4,715,430
דיבידנד שחולק	(3,619,200)	(3,359,200)
חלקה של החברה ביישום תקן חשבונאות 16	1,957,280	1,957,280
	4,216,036	3,804,976
חניוני מבואות אילת בע"מ -		
עלות מניות יסוד	26	26
עלות מניות רגילות	260	260
חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה	5,748,570	3,716,561
	5,748,856	3,716,847
	9,964,892	7,521,823

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 הדוח על המצב הכספי, 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 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.

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

באור 12 - קבלני משנה וספקים
ההרכב

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

באור 13 - מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
מזמיני עבודות:		
תקבולים מלקוחות	40,493,820	20,925,329
בניכוי הכנסות שהוכרו	(6,149,905)	(2,642,867)
סה"כ מזמיני עבודות	34,343,915	18,282,462
בניכוי עלויות שנצברו:		
עלות העבודות	6,149,905	2,642,867
בניכוי הוצאות שהוכרו	(6,149,905)	(2,642,867)
סה"כ עלויות שנצברו	-	-
	34,343,915	18,282,462

באור 14 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
עובדים ומוסדות בגין שכר	2,384,472	2,447,105
האוצר - מס הכנסה	55,331	-
הוצאות לשלם	22,264,403	12,137,228
הכנסות מראש	347,455	369,376
	25,051,661	14,953,709

באור 15 - הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
הוצאות שהוכרו	70,492,291	102,307,251
בניכוי עלות העבודות	(60,151,764)	(86,823,194)
	10,340,527	15,484,057

באור 16 - הלוואה לזמן ארוך

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
הלוואה מבנק	3,239,776	5,561,669
בניכוי חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך	(296,743)	(466,667)
	2,943,033	5,095,002

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	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
עתודה לפיצויי פרישה	1,269,366	1,120,826
בניכוי יעודה בקופה מרכזית לפיצויים	(172,683)	(245,740)
	1,096,683	875,086

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 2019 ו- 2018

	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

באור 19 - לשכת שירות שכר ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
בגין שכר עובדים	18,374,267	18,146,209
לשכת שרות שכר ועמלה	2,759,293	2,139,089
	21,133,560	20,285,298
הוצאות:		
שכר עבודה ונלוות	18,563,280	17,780,162
הנהלה וכלליות - משכורות ונלוות	866,276	757,445
משרדיות	242,331	197,894
דואר וטלפון	14,334	14,029
שירותים מקצועיים	140,810	141,342
פרסום	4,534	4,400
השתלמויות	91,339	81,176
נסיעות וטיסות	23,868	2,871
	19,946,772	18,979,319
רווח לפני העמסת הוצאות	1,186,788	1,305,979
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(519,837)	(467,243)
רווח לשנה	666,951	838,736

באור 20 - הפעלת מרינה

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
דמי מינוי במעגן	3,366,482	3,176,675
דמי שימוש בחשמל ומים	413,361	394,184
אחרות	68,132	73,718
	3,847,975	3,644,577
הוצאות:		
שכר ונלוות	1,182,443	1,058,444
אחזקה כללית	671,344	495,628
חשמל ומים	405,246	385,685
שמירה	703,595	698,428
נסיעות, כיבודים ומתנות	13,017	9,874
צרכי משרד ופרסום	179,617	66,933
פחת	433,473	458,966
חובות מסופקים ואבודים	3,811	39,336
השתלמויות ואגרות	37,415	7,958
משפטיות והנדסיות	115,265	126,500
	3,745,226	3,347,752
רווח לפני העמסת הוצאות	102,749	296,825
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(94,651)	(83,948)
רווח לשנה	8,098	212,877

באור 21 - ביצוע עבודות ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
הכנסות מעבודות ארוכות טווח על פי תקן 4	67,209,708	89,456,257
הכנסות מעבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)	18,298,427	28,935,850
סה"כ הכנסות	85,508,135	118,392,107
הוצאות:		
הוצאות בגין עבודות ארוכות טווח על פי תקן 4	64,627,429	84,808,219
הוצאות בגין עבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)	16,051,652	27,689,951
הוצאות כלליות מחלקת הנדסה	988,925	1,234,025
	81,668,006	113,732,195
רווח לפני העמסת הוצאות	3,840,129	4,659,912
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(2,457,708)	(2,593,069)
רווח לשנה	1,382,421	2,066,843

באור 22 - הכנסות מימון, נטו ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
ריבית והפרשי הצמדה ממוסדות ולקוחות	13,536	73,301
רווחים, ריביות ודיבידנד מבטוחות סחירות	199,561	(31,267)
שערוך	29,170	(7,136)
הכנסות מריבית והפרשי הצמדה מפיקדונות בבנקים	7,226	1,882
הכנסות ממתן הלוואות	341,694	337,231
	591,187	374,011
הוצאות:		
ריבית הלוואה	(241,278)	(212,801)
ריבית למוסדות	-	(780)
ריבית ועמלות בנק	(48,563)	(45,075)
	(289,841)	(258,656)
	301,346	115,355

באור 23 - מנהלת שחורת ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
הכנסות	500,000	492,000
הוצאות:		
משרדיות	18,142	23,049
אחזקה	545,125	505,614
נסיעות	460	2,270
	563,727	530,933
הפסד לפני העמסת הוצאות	(63,727)	(38,933)
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(12,299)	(11,333)
הפסד לשנה	(76,026)	(50,266)

באור 24 - שילוט חוצות ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
הכנסות	-	1,729,143
הוצאות:		
דמי זיכיון עירייה	-	1,469,772
רווח לפני העמסת הוצאות	-	259,371
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	-	(39,828)
רווח לשנה	-	219,543

באור 25 - תוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
שכר עבודה ונלוות	1,676,787	1,506,966
נסיעות, אש"ל וטיסות	114,915	127,458
שירותים מקצועיים	356,695	522,346
דואר וטלפון	56,405	40,011
שכירות ואחזקה	171,159	168,384
משרדיות, מתנות וכיבודים	145,047	93,324
הוצאות מחשוב	20,462	15,040
פרסום	41,859	129,952
ביטוחים	107,403	104,195
מיסי עירייה	89,601	92,395
סיוע לקהילה	167,400	311,205
אחרות	39,142	3,758
פחת	154,298	147,167
	3,141,173	3,262,201
העמסת הוצאות הנהלה וכלליות:		
לשכת שירות שכר (ראה באור 19)	519,837	467,243
הפעלת מרינה (ראה באור 20)	94,651	83,948
ביצוע עבודות (ראה באור 21)	2,457,708	2,593,069
מנהלת שחורת (ראה באור 23)	12,299	11,333
שילוט חוצות (ראה באור 24)	-	39,828
סה"כ הוצאות שהועמסו	3,084,495	3,195,421
הוצאות שלא הועמסו	56,678	66,780
	3,141,173	3,262,201

באור 26- הכנסות אחרות , נטו

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
דמי ניהול	242,465	238,773
שונות, נטו	95,883	34,320
	338,348	273,093

באור 27 - עסקאות עם צדדים קשורים

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
יתרת חובה עיריית אילת	3,297,189	2,623,508

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	ש"ח	ש"ח
הכנסות מעיריית אילת:		
לשכת שירות שכר + עמלה	2,759,293	2,139,089
מתן שירותי כח אדם (ילכ"א)	18,002,412	17,954,805
מנהלת שחורת	500,000	492,000
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 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 99,296 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, כערבות למשרד התמ"ת לצורך קבלת רישיון קבלן כ"א.