החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
דוחות כספיים ליום
31 בדצמבר 2021

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 2021 ו- 2020, 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 2021 ו- 2020, 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'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

אילת, 21 בספטמבר 2022

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

משרד נצרת
חרני אבן עאתר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

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

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2021	2020 (*)
		ש"ח	ש"ח
נכסים			
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	3	24,254,512	17,912,408
בטוחות סחירות		4,425,533	4,281,660
לקוחות והכנסות לקבל	4	15,766,212	12,977,578
עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות	5	24,754,879	17,403,418
מלאי עבודות בביצוע	6	14,065,097	23,083,068
עיריית אילת - בעלת מניות		2,628,562	4,654,730
חייבים ויתרות חובה	8	2,381,053	2,065,305
		88,275,848	82,378,167
השקעות בחברות מסונפות	9	11,818,378	10,649,149
נכס פיננסי	10	4,778,516	5,273,124
נכס בלתי מוחשי	10	3,200,000	3,200,000
הוצאות מראש לזמן ארוך		1,284,363	-
רכוש קבוע	11		
עלות		12,696,871	9,860,438
בניכוי - פחת שנצבר		(4,456,995)	(4,036,603)
		8,239,876	5,823,835
		117,596,981	107,324,275
התחייבויות והון עצמי			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך		296,743	296,743
קבלני משנה וספקים	12	9,952,690	8,342,984
מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו	13	30,015,076	29,246,332
זכאים ויתרות זכות	14	16,232,007	26,025,209
הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע	15	20,160,410	5,580,427
		76,656,926	69,491,695
הלוואה לזמן ארוך	16	2,349,486	2,646,258
עתודה לפיצויים, נטו	17	1,062,723	1,129,776
הון עצמי			
הון מניות	18	10,501,500	10,501,500
פרמיה על המניות		198,500	198,500
יתרת רווח		26,827,846	23,356,546
		37,527,846	34,056,546
		117,596,981	107,324,275

(*) מוין מחדש.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יו"ר הדירקטוריון - מר אלי לנקרי

מנכ"ל - מר אבי כהן

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

	באור	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2021	2020
		ש"ח	ש"ח
הכנסות			
לשכת שירות שכר	19	18,366,119	15,349,210
הפעלת מרינה	20	4,032,651	3,461,111
ביצוע עבודות	21	108,163,231	95,875,199
הכנסות מימון, נטו	22	697,845	93,317
מנהלת שחורת	23	500,000	500,000
שילוט חוצות	24	-	179,389
מנהלת קריית הספורט	25	50,840	-
אחרות, נטו	27	289,390	156,089
		132,100,076	115,614,315
הוצאות			
לשכת שירות שכר	19	17,779,615	15,209,452
הפעלת מרינה	20	3,980,949	3,466,045
ביצוע עבודות	21	106,807,652	94,996,762
מנהלת שחורת	23	652,196	591,197
שילוט חוצות	24	-	196,939
מנהלת קריית הספורט	25	49,587	-
הוצאות הנהלה וכלליות	26	73,088	60,628
		129,343,087	114,521,023
רווח לפני מיסים על הכנסה		2,756,989	1,093,292
מסים על ההכנסה	29	662,918	327,884
רווח לאחר מסים על ההכנסה		2,094,071	765,408
חלק החברה ברווחי חברות מסונפות		1,377,229	788,257
רווח נקי לשנה		3,471,300	1,553,665

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 2020	10,501,500	198,500	21,802,881	32,502,881
רווח לשנה	-	-	1,553,665	1,553,665
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	10,501,500	198,500	23,356,546	34,056,546
רווח לשנה	-	-	3,471,300	3,471,300
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	10,501,500	198,500	26,827,846	37,527,846

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

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת		
רווח לשנה	3,471,300	1,553,665
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')	5,007,020	(5,504,785)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)	8,478,320	(3,951,120)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה		
רכישת רכוש קבוע	(3,029,245)	(1,439,550)
קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת	208,000	104,000
השקעה בבטוחות סחירות	(1,993,201)	(1,804,181)
תמורה ממימוש בטוחות סחירות	1,902,245	1,655,651
החזרים בגין נכס פיננסי	1,072,728	394,176
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(1,839,473)	(1,089,904)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון		
פירעון הלוואה לזמן ארוך	(296,743)	(296,743)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון	(296,743)	(296,743)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים בשנת החשבון	6,342,104	(5,337,767)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	17,912,408	23,250,175
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	24,254,512	17,912,408

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
הוצאות (הכנסות) שאינן מהוות זרימה שוטפת של מזומנים:		
פחת	613,204	601,307
ריבית נכס פיננסי	(578,120)	(345,042)
שערוך בטוחות סחירות	(52,917)	249,448
שערוך הלוואה לזמן ארוך	(29)	(32)
(קיטון) גידול בעתודה לפיצויים, נטו	(67,053)	33,093
גידול (קיטון) בהפרשה לחופשה	21,833	(45,245)
גידול בהפרשה לחובות מסופקים	260,270	4,192
חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו	(1,377,229)	(788,257)
	(1,180,041)	(290,536)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
(עליה) ירידה בלקוחות והכנסות לקבל	(3,048,904)	887,298
(עליה) ירידה בעבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות	(7,351,461)	10,364,640
ירידה (עליה) במלאי עבודות בביצוע	9,017,971	(6,805,816)
ירידה (עליה) ביתרת עיריית אילת	2,026,168	(1,357,541)
(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(315,748)	33,367
עליה בהוצאות מראש לזמן ארוך	(1,284,363)	-
עליה בקבלני משנה וספקים	1,609,706	502,693
עליה (ירידה) במזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו	768,744	(5,097,583)
עליה (ירידה) בהוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע	14,579,983	(4,760,100)
(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות	(9,815,035)	1,018,793
	6,187,061	(5,214,249)
	5,007,020	(5,504,785)

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) יזמות - החברה פועלת לקידום מיזמים עסקיים חדשים בעיר אילת, כגון: חממה טכנולוגית ואיתור ובחינת פוטנציאל עסקי וכלכלי בנכסים ועוד.

(6) 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.

(7) החברה מספקת שירותי ניהול לחברת מזח תיירות אילת בע"מ החל מינואר 2013, בכפוף להסכם ניהול בין עיריית אילת לבין החברה הכלכלית.

(8) פארק הטרמינל - כחלק מפינוי שדה התעופה באילת החברה פועלת להקמת מתחם אטרקציות בשטח שדה התעופה המתפנה. מתחם האטרקציות ופארק הטרמינל כולו ינוהל לאחר הקמתו ע"י מינהלת פארק הטרמינל אשר תעסוק בניהולו השוטף, באחזקה, בפיתוח, בקידום ובשיווק של הפארק.

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.

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 מדד המחירים לצרכן ב- 2.8% (בשנת 2020 חלה ירידה של 0.7%).

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 הדוח על המצב הכספי .
שינויים בערכן של הבטוחות הסחירות נזקפים לדוח על הרווח הכולל.
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 הדוח על המצב הכספי. 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	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
מזומנים	13,103,864	9,591,045
פיקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים)	11,150,648	8,321,363
	24,254,512	17,912,408

באור 4 - לקוחות והכנסות לקבל
ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020 (*)
	ש"ח	ש"ח
חשבונות פתוחים:		
מרינה	2,193,923	1,589,859
לשכת שירות שכר	56,971	46,172
ביצוע עבודות	22,813	1,214,831
אחרים	301,975	106,890
	2,575,682	2,957,752
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	(373,926)	(113,656)
	2,201,756	2,844,096
המחאות לגביה וכרטיסי אשראי	1,633,726	2,123,269
הכנסות לקבל ואחרים	11,930,730	8,010,213
	15,766,212	12,977,578

(*) מוין מחדש.

באור 5 - עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
הכנסות שהוכרו	198,900,815	113,884,148
בניכוי תקבולים מלקוחות	(174,145,936)	(96,480,730)
	24,754,879	17,403,418

באור 6 - מלאי עבודות בביצוע ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
עלויות שנצברו:		
עלות העבודות	54,926,248	78,546,437
בניכוי הוצאות שהוכרו	(40,861,151)	(54,935,313)
סה"כ עלויות שנצברו	14,065,097	23,611,124
עודף תקבולים מלקוחות ע"ח ביצוע עבודות:		
הכנסות שהוכרו	3,615,449	15,725,149
בניכוי תקבולים מלקוחות	(3,615,449)	(16,253,205)
סה"כ עודף תקבולים מלקוחות ע"ח ביצוע עבודות	-	(528,056)
	14,065,097	23,083,068

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 31.12.21 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	
	2021	2020 (*)
	ש"ח	ש"ח
חייבים שונים	105,565	150,595
הוצאות מראש	710,562	395,912
האוצר - מס הכנסה	50,265	-
צדדים קשורים	1,514,661	1,518,798
	2,381,053	2,065,305

(*) מוין מחדש.

באור 9 - השקעות בחברות מסונפות

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	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	6,769,950	5,649,610
דיבידנד שחולק	(3,931,200)	(3,723,200)
חלקה של החברה ביישום תקן חשבונאות 16	1,957,280	1,957,280
	5,287,496	4,375,156
חניוני מבואות אילת בע"מ -		
עלות מניות יסוד	26	26
עלות מניות רגילות	260	260
חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה	6,530,596	6,273,707
	6,530,882	6,273,993
	11,818,378	10,649,149

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 2020-2021 הכריזה חברת אמת"ל על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, חלקה של החברה הינו בסך של 208,000 ₪ בשנת 2021 ו- 104,000 ₪ בשנת 2020.

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 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 2021	2,942,447	47,520	146,987	1,593,845	5,129,639	9,860,438
רכישות בשנת החשבון	64,199	-	-	-	2,965,046	3,029,245
גריעות בשנת החשבון	(37,237)	(47,520)	(26,755)	-	(81,300)	(192,812)
ליום 31 בדצמבר 2021	2,969,409	-	120,232	1,593,845	8,013,385	12,696,871
פחת נצבר -						
ליום 1 בינואר 2021	1,829,216	47,430	85,724	242,557	1,831,676	4,036,603
תוספת בשנת החשבון	203,854	90	14,562	63,754	330,944	613,204
גריעות בשנת החשבון	(37,237)	(47,520)	(26,755)	-	(81,300)	(192,812)
ליום 31 בדצמבר 2021	1,995,833	-	73,531	306,311	2,081,320	4,456,995
עלות מופחתת -						
ליום 31 בדצמבר 2021	973,576	-	46,701	1,287,534	5,932,065	8,239,876

באור 12 - קבלני משנה וספקים
ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש " ח	ש " ח
חשבונות פתוחים	2,154,689	2,822,434
המחאות לפירעון	7,798,001	5,520,550
	9,952,690	8,342,984

באור 13 - מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
מזמיני עבודות:		
תקבולים מלקוחות	99,181,088	90,418,034
בניכוי הכנסות שהוכרו	(65,534,005)	(55,626,593)
סה"כ מזמיני עבודות	33,647,083	34,791,441
בניכוי עלויות שנצברו:		
הוצאות שהוכרו	63,553,699	53,638,598
בניכוי עלות העבודות	(67,185,706)	(59,183,707)
סה"כ עלויות שנצברו	(3,632,007)	(5,545,109)
	30,015,076	29,246,332

באור 14 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
עובדים ומוסדות בגין שכר	2,336,084	2,369,539
האוצר - מס הכנסה	-	417,208
הוצאות לשלם	10,795,321	17,158,788
הכנסות מראש	3,100,602	6,079,674
	16,232,007	26,025,209

באור 15 - הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
הוצאות שהוכרו	142,426,549	71,430,227
בניכוי עלות העבודות	(122,266,139)	(65,849,800)
	20,160,410	5,580,427

באור 16 - הלוואה לזמן ארוך

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
הלוואה מבנק	2,646,229	2,943,001
בניכוי חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך	(296,743)	(296,743)
	2,349,486	2,646,258

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	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
עתודה לפיצויי פרישה	1,263,423	1,308,271
בניכוי יעודה בקופה מרכזית לפיצויים	(200,700)	(178,495)
	1,062,723	1,129,776

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 2021 ו- 2020

	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	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
בגין שכר עובדים	15,902,264	13,280,660
לשכת שרות שכר ועמלה	2,463,855	2,068,550
	18,366,119	15,349,210
הוצאות:		
שכר עבודה ונלוות	15,742,600	13,403,754
הנהלה וכלליות - משכורות ונלוות	984,547	963,611
משרדיות	228,239	225,092
דואר וטלפון	7,464	17,629
שירותים מקצועיים	140,400	155,503
פרסום	11,948	3,350
השתלמויות	14,526	17,013
נסיעות וטיסות	53,833	49,961
	17,183,557	14,835,913
רווח לפני העמסת הוצאות	1,182,562	513,297
העמסת הוצאות (ראה באור 26)	(596,058)	(373,539)
רווח לשנה	586,504	139,758

באור 20 - הפעלת מרינה

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
דמי מינוי במעגן	3,511,515	3,016,495
דמי שימוש בחשמל ומים	441,463	388,765
אחרות	79,673	55,851
	4,032,651	3,461,111
הוצאות:		
שכר ונלוות	994,054	753,618
אחזקה כללית	602,275	612,193
חשמל ומים	433,058	395,964
שמירה	701,932	704,909
נסיעות, כיבודים ומתנות	68,911	5,428
צרכי משרד ופרסום	185,128	178,468
פחת	358,376	376,803
חובות מסופקים ואבודים	260,270	4,192
השתלמויות ואגרות	7,700	3,311
שירותים מקצועיים	238,369	346,929
	3,850,073	3,381,815
רווח לפני העמסת הוצאות	182,578	79,296
העמסת הוצאות (ראה באור 26)	(130,876)	(84,230)
רווח /(הפסד) לשנה	51,702	(4,934)

באור 21 - ביצוע עבודות

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
הכנסות מעבודות ארוכות טווח על פי תקן 4	88,324,148	67,851,511
הכנסות מעבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)	19,839,083	28,023,688
סה"כ הכנסות	108,163,231	95,875,199
הוצאות:		
הוצאות בגין עבודות ארוכות טווח על פי תקן 4	83,762,111	64,646,405
הוצאות בגין עבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)	18,499,380	26,695,197
הוצאות כלליות מחלקת הנדסה	1,727,747	772,740
	103,989,238	92,114,342
רווח לפני העמסת הוצאות	4,173,993	3,760,857
העמסת הוצאות (ראה באור 26)	(2,818,414)	(2,882,420)
רווח לשנה	1,355,579	878,437

באור 22 - הכנסות מימון, נטו

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
רווחים (הפסדים), ריביות ודיבידנד מבטוחות סחירות	180,832	(97,650)
שערוך	22,205	5,812
הכנסות מריבית והפרשי הצמדה מפיקדונות בבנקים	17,997	7,010
הכנסות ממתן הלוואות	653,329	345,706
	874,363	260,878
הוצאות:		
ריבית הלוואה	(102,758)	(113,633)
ריבית למוסדות	(21,141)	(75)
ריבית ועמלות בנק	(52,619)	(53,853)
	(176,518)	(167,561)
	697,845	93,317

באור 23 - מנהלת שחורת ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
הכנסות	500,000	500,000
הוצאות:		
משרדיות	20,929	19,285
אחזקה	615,040	559,744
	635,969	579,029
הפסד לפני העמסת הוצאות	(135,969)	(79,029)
העמסת הוצאות (ראה באור 26)	(16,227)	(12,168)
הפסד לשנה	(152,196)	(91,197)

באור 24 - שילוט חוצות ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
הכנסות	-	179,389
הוצאות:		
דמי זיכיון עירייה	-	179,389
שירותים מקצועיים	-	17,550
	-	196,939
הפסד לשנה	-	(17,550)

באור 25 - מנהלת קריית הספורט ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
הכנסות	50,840	-
הוצאות:		
ניהול	47,500	-
אחרות	437	-
	47,937	-
רווח לפני העמסת הוצאות	2,903	-
העמסת הוצאות (ראה באור 26)	(1,650)	-
רווח לשנה	1,253	-

באור 26 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
שכר עבודה ונלוות	1,860,269	1,975,387
נסיעות, אש"ל וטיסות	123,397	103,270
שירותים מקצועיים	377,640	267,571
דואר וטלפון	43,470	56,730
שכירות ואחזקה	172,294	166,524
משרדיות, מתנות וכיבודים	167,267	165,080
הוצאות מחשוב	56,092	16,709
פרסום	151,141	138,710
ביטוחים	123,049	102,828
מיסי עירייה	64,622	64,475
סיוע לקהילה	170,000	170,025
אחרות	126,480	10,295
פחת	200,592	175,381
	3,636,313	3,412,985
העמסת הוצאות הנהלה וכלליות:		
לשכת שירות שכר (ראה באור 19)	596,058	373,539
הפעלת מרינה (ראה באור 20)	130,876	84,230
ביצוע עבודות (ראה באור 21)	2,818,414	2,882,420
מנהלת שחורת (ראה באור 23)	16,227	12,168
מנהלת קריית הספורט (ראה באור 25)	1,650	-
סה"כ הוצאות שהועמסו	3,563,225	3,352,357
הוצאות שלא הועמסו	73,088	60,628
	3,636,313	3,412,985

באור 27 - הכנסות אחרות , נטו

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
דמי ניהול	260,200	249,020
שונות, נטו	29,190	(92,931)
	289,390	156,089

באור 28 - עסקאות עם צדדים קשורים

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
יתרת חובה עיריית אילת	2,628,562	4,654,730

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2020
	ש"ח	ש"ח
הכנסות מעיריית אילת:		
לשכת שירות שכר + עמלה	2,444,144	2,068,550
מתן שירותי כח אדם	15,802,891	12,878,984
מנהלת שחורת	500,000	500,000
הוצאות לעיריית אילת:		
דמי זיכיון בפרויקט שילוט חוצות	-	179,389

באור 29 - 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 30 - 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.