החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
דוחות כספיים ליום
31 בדצמבר 2022

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 2022 ו- 2021, 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), 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 חיסטוריים ולא בסכומים מדווחים, וזאת בניגוד לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

כמוסבר בביאור 2 ה', השקעת החברה באחת מהחברות המסונפות, מוצגות בדוחות הכספיים של החברה לפי העלות ולא לפי שיטת השווי המאזני, כנדרש בגילוי דעת מספר 68 "שיטת השווי המאזני" של לשכת רואי חשבון בישראל.

לדעתנו, פרט לאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, 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, 29 באוגוסט 2022

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

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
		ש"ח	ש"ח
נכסים			
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	3	12,481,676	24,254,512
בטוחות סחירות		4,187,735	4,425,533
לקוחות והכנסות לקבל	4	51,520,730	15,766,212
עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות	5	14,209,005	24,754,879
מלאי עבודות בביצוע	6	12,308,058	14,065,097
עיריית אילת - בעלת מניות		2,580,315	2,628,562
חייבים ויתרות חובה	8	3,110,548	2,381,053
		100,398,067	88,275,848
השקעות בחברות מסונפות	9	12,477,478	11,818,378
נכס פיננסי	10	4,375,961	4,778,516
נכס בלתי מוחשי	10	3,200,000	3,200,000
הוצאות מראש לזמן ארוך		912,981	1,284,363
רכוש קבוע	11		
עלות		12,377,865	12,696,871
בניכוי - פחת שנצבר		(5,145,977)	(4,456,995)
		7,231,888	8,239,876
		128,596,375	117,596,981
התחייבויות והון עצמי			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך		296,743	296,743
קבלני משנה וספקים	12	6,141,504	9,952,690
מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו	13	27,083,662	30,015,076
זכאים ויתרות זכות	14	39,811,824	16,232,007
הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע	15	12,263,391	20,160,410
		85,597,124	76,656,926
הלוואה לזמן ארוך	16	2,052,713	2,349,486
עתודה לפיצויים, נטו	17	1,302,155	1,062,723
הון עצמי			
הון מניות	18	10,501,500	10,501,500
פרמיה על המניות		198,500	198,500
יתרת רווח		28,944,383	26,827,846
		39,644,383	37,527,846
		128,596,375	117,596,981

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	
		2022	2021
		ש"ח	ש"ח
הכנסות			
לשכת שירות שכר	19	20,135,104	18,366,119
הפעלת מרינה	20	4,547,615	4,032,651
ביצוע עבודות	21	137,361,369	108,163,231
הכנסות מימון, נטו	22	120,206	697,845
מנהלת שחורת	23	500,000	500,000
מנהלת קריית הספורט	24	882,303	50,840
אחרות, נטו	26	309,841	289,390
		163,856,438	132,100,076
הוצאות			
לשכת שירות שכר	19	19,373,639	17,779,615
הפעלת מרינה	20	4,786,259	3,980,949
ביצוע עבודות	21	136,624,915	106,807,652
מנהלת שחורת	23	604,419	652,196
מנהלת קריית הספורט	24	828,119	49,587
הוצאות הנהלה וכלליות	25	95,928	73,088
		162,313,279	129,343,087
רווח לפני הכנסות אחרות		1,543,159	2,756,989
הכנסות מדיבידנד		587,013	-
רווח לפני מיסים על הכנסה		2,130,172	2,756,989
מסים על ההכנסה	28	(672,735)	(662,918)
רווח לאחר מסים על ההכנסה		1,457,437	2,094,071
חלק החברה ברווחי חברות מסונפות		659,100	1,377,229
רווח נקי לשנה		2,116,537	3,471,300

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 2021	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
רווח לשנה	-	-	2,116,537	2,116,537
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	10,501,500	198,500	28,944,383	39,644,383

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת		
רווח לשנה	2,116,537	3,471,300
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')	(14,550,673)	5,007,020
מזומנים נטו, (ששמשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת	(12,434,136)	8,478,320
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה		
רכישת רכוש קבוע בניכוי תקבולים בגין רכוש קבוע	319,006	(3,029,245)
קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת	-	208,000
השקעה בבטוחות סחירות	(1,450,402)	(1,993,201)
תמורה ממימוש בטוחות סחירות	1,305,273	1,902,245
החזרים בגין נכס פיננסי	784,166	1,072,728
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	958,043	(1,839,473)
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	(11,772,836)	6,342,104
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	24,254,512	17,912,408
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	12,481,676	24,254,512

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	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
הוצאות (הכנסות) שאינן מהוות זרימה שוטפת של מזומנים:		
פחת	688,982	613,204
ריבית נכס פיננסי	(381,611)	(578,120)
שערוך בטוחות סחירות	382,927	(52,917)
שערוך הלוואה לזמן ארוך	(30)	(29)
גידול (קיטון) בעתודה לפיצויים, נטו	239,432	(67,053)
גידול בהפרשה לחופשה	49,287	21,833
גידול בהפרשה לחובות מסופקים	461,853	260,270
חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו	(659,100)	(1,377,229)
	781,740	(1,180,041)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
עליה בלקוחות והכנסות לקבל	(36,216,371)	(3,048,904)
ירידה (עליה) בעבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות	10,545,874	(7,351,461)
ירידה במלאי עבודות בביצוע	1,757,039	9,017,971
ירידה ביתרת עיריית אילת	48,247	2,026,168
עליה בחייבים ויתרות חובה	(729,495)	(315,748)
ירידה (עליה) בהוצאות מראש לזמן ארוך	371,382	(1,284,363)
(ירידה) עליה בקבלני משנה וספקים	(3,811,186)	1,609,706
(ירידה) עליה במזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו	(2,931,414)	768,744
(ירידה) עליה בהוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע	(7,897,019)	14,579,983
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	23,530,530	(9,815,035)
	(15,332,413)	6,187,061
	(14,550,673)	5,007,020

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) יזמות - החברה פועלת לקידום מיזמים עסקיים חדשים בעיר אילת, כגון איתור ובחינת פוטנציאל עסקי וכלכלי בנכסים.

(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.

(9) הפעלת קריית הספורט - החל משנת 2022, החלה החברה לתחזק ולהפעיל את קריית הספורט, כולל השכרת מגרשים למשתמשים חיצוניים, לפי הסכם שנחתם עם עיריית אילת.

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- 5.3% (בשנת 2021 חלה עליה של 2.8%).

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 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 למעט השקעה בחברת "הון הטבע בע"מ" המוצגת לפי שיטת העלות.

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
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	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
מזומנים	3,824,473	13,103,864
פיקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים)	8,657,203	11,150,648
	12,481,676	24,254,512

באור 4 - לקוחות והכנסות לקבל
ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
חשבונות פתוחים:		
מרינה	3,142,085	2,193,923
לשכת שירות שכר	55,152	56,971
ביצוע עבודות	182	22,813
אחרים	109,338	301,975
	3,306,757	2,575,682
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	(835,779)	(373,926)
	2,470,978	2,201,756
המחאות לגביה וכרטיסי אשראי	255,651	1,633,726
הכנסות לקבל ואחרים	48,794,101	11,930,730
	51,520,730	15,766,212

באור 5 - עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
הכנסות שהוכרו	233,198,475	198,900,815
בניכוי תקבולים מלקוחות	(218,989,470)	(174,145,936)
	14,209,005	24,754,879

באור 6 - מלאי עבודות בביצוע ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
עלויות שנצברו:		
עלות העבודות	128,573,884	54,926,248
בניכוי הוצאות שהוכרו	(115,566,053)	(40,861,151)
סה"כ עלויות שנצברו	13,007,831	14,065,097
עודף תקבולים מלקוחות ע"ח ביצוע עבודות:		
הכנסות שהוכרו	76,949,052	3,615,449
בניכוי תקבולים מלקוחות	(77,648,825)	(3,615,449)
סה"כ עודף תקבולים מלקוחות ע"ח ביצוע עבודות	(699,773)	-
	12,308,058	14,065,097

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 31.12.22 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 ביצוע - פרויקטים קצרי טווח מוצגים בתוצאות השוטפות ופרויקטים שמשך ביצוע 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 ביצוע - פרויקטים קצרי טווח מוצגים בתוצאות השוטפות ופרויקטים שמשך ביצוע 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 ביצוע - פרויקטים קצרי טווח מוצגים בתוצאות השוטפות ופרויקטים שמשך ביצוע מעל שנה מוצגים בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4.

באור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
חייבים שונים	76,140	105,565
הוצאות מראש	757,448	710,562
האוצר - מס הכנסה	79,234	50,265
צדדים קשורים	2,197,726	1,514,661
	3,110,548	2,381,053

באור 9 - השקעות בחברות מסונפות

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	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	7,429,050	6,769,950
דיבידנד שחולק	(3,931,200)	(3,931,200)
חלקה של החברה ביישום תקן חשבונאות 16	1,957,280	1,957,280
	5,946,596	5,287,496
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	6,530,596
	6,530,882	6,530,882
	12,477,478	11,818,378

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

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 2021, ולכן לא הוצג חלק החברה ברווחי החברה המסונפת לשנת 2022.

ו. לחברה השקעה נוספת בגין הקצאת מניות מחברת "הון הטבע בע"מ", השקעה זו מוצגת לפי שיטת העלות ולא בהתאם לשיטת השווי המאזני.
חברת "הון הטבע בע"מ" הוקמה על מנת לעודד יזמות טכנולוגית בתחום האנרגיה המתחדשת והיא פועלת כיום כקרן הון סיכון.
בשנת 2022 חילקה חברת "הון הטבע בע"מ" דיבידנד לבעלי מניותיה, חלקה של החברה בדיבידנד הינו בסך של 587,014 ₪ והוא מוצג בסעיף הוצאות אחרות, נטו.

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 המרכב

	רהוט וציוד	כלי רכב	שיפורים במושכר	מזחים ובניה במרינה	סה"כ
	ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח
עלות -					
ליום 1 בינואר 2022	2,969,409	120,232	1,593,845	8,013,385	12,696,871
רכישות בשנת החשבון	40,950	-	-	(359,956)	(319,006)
ליום 31 בדצמבר 2022	3,010,359	120,232	1,593,845	7,653,429	12,377,865
פחת נצבר -					
ליום 1 בינואר 2022	1,995,833	73,531	306,311	2,081,320	4,456,995
תוספת בשנת החשבון	169,854	14,562	63,754	440,812	688,982
ליום 31 בדצמבר 2022	2,165,687	88,093	370,065	2,522,132	5,145,977
עלות מופחתת -					
ליום 31 בדצמבר 2022	844,672	32,139	1,223,780	5,131,297	7,231,888

באור 12 - קבלני משנה וספקים המרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש " ח	ש " ח
חשבונות פתוחים	2,469,313	2,154,689
המחאות לפירעון	3,672,191	7,798,001
	6,141,504	9,952,690

באור 13 - מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
מזמיני עבודות:		
תקבולים מלקוחות	35,706,077	99,181,088
בניכוי הכנסות שהוכרו	(8,621,464)	(65,534,005)
סה"כ מזמיני עבודות	27,084,613	33,647,083
בניכוי עלויות שנצברו:		
הוצאות שהוכרו	6,093,522	63,553,699
בניכוי עלות העבודות	(6,094,473)	(67,185,706)
סה"כ עלויות שנצברו	(951)	(3,632,007)
	27,083,662	30,015,076

באור 14 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
עובדים ומוסדות בגין שכר	2,414,025	2,336,084
הוצאות לשלם	36,582,280	10,795,321
הכנסות מראש	815,519	3,100,602
	39,811,824	16,232,007

באור 15 - הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
הוצאות שהוכרו	184,702,677	142,426,549
בניכוי עלות העבודות	(172,439,286)	(122,266,139)
	12,263,391	20,160,410

באור 16 - הלוואה לזמן ארוך

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
הלוואה מבנק	2,349,456	2,646,229
בניכוי חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך	(296,743)	(296,743)
	2,052,713	2,349,486

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	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
עתודה לפיצויי פרישה	1,482,415	1,263,423
בניכוי יעודה בקופה מרכזית לפיצויים	(180,260)	(200,700)
	1,302,155	1,062,723

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 2022 ו- 2021:

	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	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
בגין שכר עובדים	17,516,370	15,902,264
לשכת שרות שכר ועמלה	2,618,734	2,463,855
	20,135,104	18,366,119
הוצאות:		
שכר עבודה ונלוות	17,547,797	15,742,600
הנהלה וכלליות - משכורות ונלוות	895,189	984,547
משרדיות	213,971	228,239
דואר וטלפון	7,893	7,464
שירותים מקצועיים	140,400	140,400
פרסום	22,169	11,948
השתלמויות	14,552	14,526
נסיעות וטיסות	57,454	53,833
	18,899,425	17,183,557
רווח לפני העמסת הוצאות	1,235,679	1,182,562
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(474,214)	(596,058)
רווח לשנה	761,465	586,504

באור 20 - הפעלת מרינה

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
דמי מינוי במעגן	4,056,036	3,511,515
דמי שימוש בחשמל ומים	423,901	441,463
אחרות	67,678	79,673
	4,547,615	4,032,651
הוצאות:		
שכר ונלוות	1,351,381	994,054
אחזקה כללית	742,485	602,275
חשמל ומים	417,866	433,058
שמירה	759,846	701,932
נסיעות, כיבודים ומתנות	77,805	68,911
צרכי משרד ופרסום	168,247	185,128
פחת	440,811	358,376
חובות מסופקים ואבודים	461,853	260,270
השתלמויות ואגרות	3,120	7,700
שירותים מקצועיים	255,741	238,369
	4,679,155	3,850,073
(הפסד) רווח לפני העמסת הוצאות	(131,540)	182,578
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(107,104)	(130,876)
(הפסד) רווח לשנה	(238,644)	51,702

באור 21 - ביצוע עבודות

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
הכנסות מעבודות ארוכות טווח על פי תקן 4	86,036,164	88,324,148
הכנסות מעבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)	51,325,205	19,839,083
סה"כ הכנסות	137,361,369	108,163,231
הוצאות:		
הוצאות בגין עבודות ארוכות טווח על פי תקן 4	83,177,214	83,762,111
הוצאות בגין עבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)	48,205,437	18,499,380
הוצאות כלליות מחלקת הנדסה	1,871,448	1,727,747
	133,254,099	103,989,238
רווח לפני העמסת הוצאות	4,107,270	4,173,993
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(3,370,816)	(2,818,414)
רווח לשנה	736,454	1,355,579

באור 22 - הכנסות מימון, נטו

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
רווחים (הפסדים), ריביות ודיבידנד מבטוחות סחירות	(261,993)	180,832
שערוך	-	22,205
הכנסות מריבית והפרשי הצמדה מפיקדונות בבנקים	97,442	17,997
ריבית ממוסדות	7,610	-
הכנסות ממתן הלוואות	440,552	653,329
	283,611	874,363
הוצאות:		
שערוך	(20,440)	-
ריבית הלוואה	(91,898)	(102,758)
ריבית למוסדות	(75)	(21,141)
ריבית ועמלות בנק	(50,992)	(52,619)
	(163,405)	(176,518)
	120,206	697,845

באור 23 - מנהלת שחורת
ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
הכנסות	500,000	500,000
הוצאות:		
משרדיות	27,052	20,929
אחזקה	565,591	615,040
	592,643	635,969
הפסד לפני העמסת הוצאות	(92,643)	(135,969)
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(11,776)	(16,227)
הפסד לשנה	(104,419)	(152,196)

באור 24 - מנהלת קריית הספורט
ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
הכנסות	882,303	50,840
הוצאות:		
שכר ונלוות	46,455	-
הוצאות ניהול	515,000	47,500
אחזקת מקום וציוד	206,415	437
משרדיות	8,917	-
תקשורת	9,423	-
פרסום	15,550	-
אחרות	5,579	-
	807,339	47,937
רווח לפני העמסת הוצאות	74,964	2,903
העמסת הוצאות (ראה באור 25)	(20,780)	(1,650)
רווח לשנה	54,184	1,253

באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
שכר עבודה ונלוות	2,146,767	1,860,269
נסיעות, אש"ל וטיסות	91,076	123,397
שירותים מקצועיים	399,746	377,640
דואר וטלפון	37,546	43,470
שכירות ואחזקה	173,367	172,294
משרדיות, מתנות וכיבודים	270,781	167,267
הוצאות מחשוב	35,455	56,092
פרסום	135,620	151,141
ביטוחים	152,799	123,049
מיסי עירייה	68,945	64,622
סיוע לקהילה	257,915	170,000
אחרות	113,537	126,480
פחת	197,064	200,592
	4,080,618	3,636,313
העמסת הוצאות הנהלה וכלליות:		
לשכת שירות שכר (ראה באור 19)	474,214	596,058
הפעלת מרינה (ראה באור 20)	107,104	130,876
ביצוע עבודות (ראה באור 21)	3,370,816	2,818,414
מנהלת שחורת (ראה באור 23)	11,776	16,227
מנהלת קריית הספורט (ראה באור 24)	20,780	1,650
סה"כ הוצאות שהועמסו	3,984,690	3,563,225
הוצאות שלא הועמסו	95,928	73,088
	4,080,618	3,636,313

באור 26 - הכנסות אחרות , נטו

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
דמי ניהול	278,599	260,200
שונות, נטו	31,242	29,190
	309,841	289,390

באור 27 - עסקאות עם צדדים קשורים

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
יתרת חובה עיריית אילת	2,580,315	2,628,562

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	ש"ח
הכנסות מעיריית אילת:		
לשכת שירות שכר + עמלה	2,596,860	2,444,144
מתן שירותי כח אדם	17,240,922	15,802,891
מנהלת שחורת	500,000	500,000

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 47,704 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, כערבות למשרד התמ"ת לצורך קבלת רישיון קבלן כ"א.