החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
דוחות כספיים ליום
31 בדצמבר 2025

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות	2-3
הדוחות הכספיים	
דוחות על המצב הכספי	4
דוחות על הרווח הכולל	5
דוחות על השינויים בהון העצמי	6
דוחות על תזרימי המזומנים	7-8
ביאורים לדוחות הכספיים	9-26

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

חוות דעת מסויגת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ (להלן - "החברה") הכוללים את הדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת הדוחות על הרווח הכולל, על השינויים בהון העצמי ועל תזרימי המזומנים של החברה לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-18,222 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנה שהסתיימה באותו תאריך הסתכם לרווח בסך של כ-1,703 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, פרט להשפעות של העניין המתואר בפסקת הבסיס לחוות דעת מסויגת בדוח שלנו, הדוחות הכספיים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים של החברה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בסיס לחוות דעת מסויגת

הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בסכומים נומינליים היסטוריים ולא בסכומים מדווחים, וזאת בניגוד לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים של החברה בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו המסויגת.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP), ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק החי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב 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: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

Deloitte.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

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

אילת, 31 במאי 2026

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב 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: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

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

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2025	2024
		ש"ח	ש"ח
נכסים			
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	4	13,545,996	14,691,703
מזומנים המוגבלים בשימוש		48,054	47,704
בטוחות סחירות		186,062	178,492
לקוחות	5	32,307,845	49,455,966
נכסי חוזה בגין עבודות ביצוע	6	8,012,662	3,279,149
מלאי עבודות בביצוע	7	3,791,615	598,809 (*)
עיריית אילת - בעלת מניות		2,934,964	3,752,252
חייבים ויתרות חובה	8	3,551,674	3,648,117
		64,378,872	75,652,192
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	9	18,221,860	16,557,915
נכס פיננסי	10	2,996,931	3,487,084
נכס בלתי מוחשי	10	3,200,000	3,200,000
השקעות במיזמים		5,377,720	6,363,403 (*)
הוצאות מראש לזמן ארוך		-	170,217
רכוש קבוע, נטו	11	4,695,376	5,292,786
		98,870,759	110,723,597
התחייבויות והון עצמי			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך		296,743	296,743
ספקים	12	8,485,393	16,039,103
מקדמות והתחייבויות חוזה בגין עבודות ביצוע	13	10,695,435	21,578,868
זכאים ויתרות זכות	14	28,803,152	25,771,268
		48,280,723	63,685,982
הלוואה מתאגיד בנקאי	15	1,162,394	1,458,991
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	16	1,880,808	1,680,223
הון עצמי			
הון המניות	17	10,501,500	10,501,500
פרמיה על המניות		198,500	198,500
יתרת רווח		36,846,834	33,198,401
		47,546,834	43,898,401
		98,870,759	110,723,597

(*) סווג מחדש.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יו"ר הדירקטוריון - מר אלי לנקרי

מנכ"ל - מר ארז רבן

החברה הכלכלית לאילת
(חכ"א) בע"מ

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

	ביאור	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		ש"ח	ש"ח
הכנסות			
לשכת שירות שכר	18	27,158,124	27,238,690
הפעלת מרינה	19	5,453,296	4,633,590
ביצוע עבודות	20	150,916,302	131,370,515
הכנסות מימון, נטו	21	1,365,090	1,224,466
מנהלת שחורת	22	500,000	792,000
מנהלת קריית הספורט	23	1,485,629	2,265,695
מנהלת פארק הטרמינל	24	4,141,826	4,729,176
הכנסות אחרות	26	552,077	516,586
		191,572,344	172,770,718
הוצאות			
לשכת שירות שכר	18	26,483,521	26,596,237
הפעלת מרינה	19	5,602,178	5,092,114
ביצוע עבודות	20	148,847,992	130,658,703
מנהלת שחורת	22	584,684	765,253
מנהלת קריית הספורט	23	1,701,700	1,419,053
מנהלת פארק הטרמינל	24	4,267,947	4,656,785
הוצאות הנהלה וכלליות	25	121,857	97,672
הוצאות אחרות	27	976,556	158,133
		188,586,435	169,443,950
רווח לפני מיסים על הכנסה		2,985,909	3,326,768
מיסים על ההכנסה	29	(1,040,421)	(995,694)
רווח לאחר מיסים על ההכנסה		1,945,488	2,331,074
חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		1,702,945	1,409,034
רווח נקי		3,648,433	3,740,108

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

	הון המניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	סה"כ
	ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	10,501,500	198,500	29,458,293	40,158,293
רווח לשנה	-	-	3,740,108	3,740,108
סה"כ הון עצמי ליום 31 בדצמבר 2024	10,501,500	198,500	33,198,401	43,898,401
רווח לשנה	-	-	3,648,433	3,648,433
סה"כ הון עצמי ליום 31 בדצמבר 2025	10,501,500	198,500	36,846,834	47,546,834

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפות		
רווח לשנה	3,648,433	3,740,108
התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים לפעילויות שוטפות (נספח א')	(5,382,548)	(12,869,908)
מזומנים נטו לפעילויות שוטפות	(1,734,115)	(9,129,800)
תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה		
רכישת רכוש קבוע בניכוי תקבולים בגין רכוש קבוע	(103,055)	(902,406)
תמורה ממכירת רכוש קבוע	60,816	-
מכירת ניירות ערך לזמן קצר, נטו	-	4,146,685
שינוי במזומנים המוגבלים בשימוש	-	161,460
שינוי במיזמים ,נטו	9,127	(105,273) (*)
החזרים בגין נכס פיננסי	918,263	841,885
מזומנים נטו מפעילויות השקעה	885,151	4,142,351
תזרימי מזומנים לפעילות מימון		
פירעון הלוואה לזמן ארוך	(296,743)	(296,743)
מזומנים נטו לפעילות מימון	(296,743)	(296,743)
ירידה במזומנים ושווי מזומנים בשנת החשבון	(1,145,707)	(5,284,192)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	14,691,703	19,975,895
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	13,545,996	14,691,703

(*) סווג מחדש.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
הוצאות (הכנסות) שאינן מהוות זרימה שוטפת של מזומנים:		
פחת	658,303	704,326
הפסד הון, נטו	957,902	158,133
ריבית נכס פיננסי	(428,111)	(382,868)
שערוך בטוחות סחירות	(7,919)	(10,317)
שערוך הלוואה לזמן ארוך	146	-
גידול בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן ארוך, נטו	200,585	168,369
(קיטון) גידול בהפרשה לחופשה	(51,130)	57,408
גידול בהפרשה לחובות מסופקים	1,342,727	86,474
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(1,702,945)	(1,409,034)
	969,558	(627,509)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
ירידה בלקוחות	15,805,394	1,230,284
(עליה) ירידה בנכסי חוזה בגין עבודות ביצוע	(4,733,513)	10,032,118
עליה במלאי עבודות בביצוע	(3,192,806)	(46,366) (*)
ירידה ביתרת עיריית אילת	817,288	296,717
ירידה בחייבים ויתרות חובה	135,443	264,782
ירידה בהוצאות מראש לזמן ארוך	170,217	371,382
(ירידה) עליה בספקים	(7,553,710)	2,862,775
ירידה במקדמות והתחייבויות חוזה בגין עבודות ביצוע	(10,883,433)	(5,008,755)
(ירידה) עליה בהוצאות לשלם בגין עבודות ביצוע	-	(14,200,091)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	3,083,014	(8,045,245)
	(6,352,106)	(12,242,399)
	(5,382,548)	(12,869,908)

(*) סווג מחדש.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ0
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. החברה הוקמה על ידי עיריית אילת בשנת 1984 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 מנוהל ע"י מינהלת פארק הטרמינל אשר עוסקת 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. <u>מצב ביטחוני - מלחמה ועימותים צבאיים</u>
מאז מתקפת ארגון הטרור חמאס ב-7 באוקטובר 2023, חוותה מדינת ישראל אירועי מלחמה ועימותים צבאיים במספר חזיתות (חלקן התנהלו במקביל) שכללו מערכות לחימה מול החמאס ברצועת עזה, פעילות צבאית נגד ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון, תקיפות נגד החות'ים בתימן ועימותים צבאיים נגד איראן (מבצע "עם כלביא" בחודש יוני 2025 ומבצע "שאגת הארי" שהחל בסוף חודש פברואר 2026).
בשלב זה, ולהערכת מנהליה של החברה, לא קיימת פגיעה משמעותית בפעילות החברה.

ג. הגדרות:

החברה - החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

חברות מוחזקות - אילת מבני תעשיה להשכרה בע"מ
חניוני מבואות אילת בע"מ
הון הטבע בע"מ

צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) הכוללים תקני חשבונאות והבהרות שפורסמו על ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, גילויי דעת והבהרות שפורסמו בעבר על ידי לשכת רואי חשבון בישראל בנושאי חשבונאות ודיווח כספי ופרקטיקה מקובלת בישראל. עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלו.

ב. דיווח כספי בסכומים נומינליים

הגדרות:

סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003, בהתאם להוראות גילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל.

סכום מדווח - סכום מותאם בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר יום 31 בדצמבר 2003 ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר אותו מועד.

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-2.6% (בשנת 2024 חלה עליה של 3.2%).

ג. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים בשקלים ובמטבע חוץ, פיקדונות למשיכה מידית ולזמן קצר (עד שלושה חודשים) בבנקים וכן מלוות קצרי מועד ואגרות חוב ממשלתיות סחירות אחרות, שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על שלושה חודשים.

ד. השקעות בחברות כלולות

חברה כלולה הינה חברה מוחזקת שלחברה יש השפעה מהותית בה והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השקעות בחברות כלולות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעה בחברה כלולה, או חלקה, מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם לתקן חשבונאות מספר 38 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. במקרה כזה, החברה מסווגת את חלק ההשקעה שאינו מסווג כמוחזק למכירה כנכס לא-שוטף. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות נרשמות לפי עלותן בתוספת או בניכוי חלקה של החברה ברווחים, בהפסדים, ובשינויים אחרים בהון העצמי של החברות הכלולות, שאירעו לאחר מועד הרכישה.

ה. נכסים פיננסים

נכסים פיננסים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינן תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו החברה התחייבה לרכוש או למכור נכס).

השקעות בניירות ערך סחירים, אשר בכוונת ההנהלה לממשן בטווח בקצר, מוצגות במסגרת הנכסים השוטפים על בסיס שווי השוק שלהן לתאריך הדוח על המצב הכספי. שינויים בערכם של ניירות הערך הסחירים נזקפים לדוח על הרווח הכולל לסעיף מימון, נטו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. רכוש קבוע

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות - פריטי רכוש מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם (בניכוי מענקי השקעה שנתקבלו) בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

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.

אורך החיים השימושיים ושיעורי 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

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לרווח או הפסד.

ז. הכרה בהכנסה

ההכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהחברה זכאית לקבל בגין הכנסה ממתן השירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת בניכוי אומדנים להנחות וכדומה.

(1) הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים.

(2) הכרה בהכנסה מעבודות ביצוע

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.
החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר.
במצבים בהם החברה לא יכולה למדוד את תוצאות החוזה אך מצפה להשיב את העלויות שהתהוו בפועל עד למועד הדיווח, החברה מכירה בהכנסות בגובה העלויות שהתהוו בפועל עד למועד הדיווח וזאת עד למועד בו ניתן יהיה למדוד את תוצאות החוזה באופן סביר.
כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הטבות לאחר סיום העסקה

הטבות בגין פיצויי פרישה הן הטבות לאחר סיום העסקה בהתאם לחוק הפיצויים או להסכם פיצויים הנוצרות במהלך תקופת השירות של העובד ומבוססות על המשכורת של העובד או על סכום מוגדר.

שינוי נטו בגין פיצויי פרישה במהלך התקופה, למעט שינוי שניתן לייחסו להטבות ששולמו לעובדים במהלך התקופה או להפקדות החברה, מוכר במלואו בדוח על הרווח הכולל.

ט. מיסים על הכנסה

הוצאות המיסים על ההכנסה כוללות את סך המיסים השוטפים של החברה.
הוצאות המיסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה במהלך תקופת הדיווח.
ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מיסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי.
נכסים והתחייבויות בגין מיסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.
נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים

תקן חשבונאות מספר 43 - "הכנסות מחוזים עם לקוחות"

תקן חשבונאות מספר 43 (מעודכן 2024) (להלן בסעיף זה: "התקן") מחליף מספר תקנים ביניהם את תקן חשבונאות מספר 4 - "עבודות על פי חוזי ביצוע" לפיו פעלה החברה.
עיקרון הליבה של התקן החדש הוא שישות מכירה בהכנסות על מנת לתאר את ההעברה של סחורות או של שירותים שהובטחו ללקוחות בסכום שמשקף את התמורה שישות צופה להיות זכאית לה עבור סחורות או שירותים.
התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחריו.
החברה בחרה ליישם את התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.
ליישום לראשונה של התקן לא היתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
מזומנים	3,006,064	1,046,846
פיקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים)	10,539,932	13,644,857
	13,545,996	14,691,703

ביאור 5 - לקוחות

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
חשבונות פתוחים:		
מרינה	5,706,436	3,871,727
לשכת שירות שכר	33,159	52,672
אחרים	1,052,141	791,514
	6,791,736	4,715,913
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	(1,727,057)	(384,330)
	5,064,679	4,331,583
המחאות לגביה וכרטיסי אשראי	1,606,747	1,081,145
הכנסות לקבל	25,636,419	44,043,238
	32,307,845	49,455,966

ביאור 6 - נכסי חוזה בגין עבודות ביצוע

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
הכנסות שהוכרו	91,209,162	144,683,960
בניכוי תקבולים מלקוחות	(83,196,500)	(141,404,811)
	8,012,662	3,279,149

ביאור 7 - התקשרויות לביצוע עבודות

החברה מבצעת עבור עיריית אילת ומשרדי ממשלה עבודות תכנון, פיתוח וביצוע תשתיות, לרבות פיתוח שכונות, תשתיות תחבורה, מרחבים ציבוריים ותיירותיים וכן תכנון והקמה של מוסדות ציבור וחינוך בתחומי העיר אילת. להלן פירוט ההתקשרויות המהותיות:

(1) ניהול ופיתוח אזורי תעשיה

החברה התקשרה עם עיריית אילת בהסכם לניהול וביצוע עבודות פיתוח ציבוריות באזורי התעשייה הבאים: נחל שחורת מערב, נחל שחורת מזרח, אזור התעשייה "הישן" ואזור הנמל החופשי.
עבודות פיתוח מבוצעות בהתאם לקצב התקדמות הבנייה והאכלוס.
התקבולים בגין פרויקטים אלו מוצגים כהתחייבות חוזית, וההכנסות מוכרות לאורך זמן בהתאם להתקדמות הביצוע, כאשר החברה זכאית לעמלת ניהול בשיעור קבוע של 5% מעלויות הביצוע.

(2) ניהול ויישום הסכם גג לאילת

החברה הינה צד להסכם גג עם מדינת ישראל, רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ועיריית אילת, הכולל ביצוע עבודות פיתוח בשכונות שונות, לרבות שכונת שחמון, מתחם שדה התעופה המתפנה, שיפולי ההר ובריכות המלח.
במסגרת ההסכם, פועלת החברה כזרוע ביצועית לקידום ופיתוח תשתיות תומכות מגורים, כאשר ההתקשרויות מבוצעות באמצעות הרשאות תקציביות והזמנות עבודה לפרויקטים ספציפיים. בשנת הדוח, כלל ביצוע ההסכם, בין היתר, את הפרויקטים הבאים: שיפולי ההר, מתחם בין כבישים, עבודות פיתוח בשכונת שחמון (רובע 2 ורובע 11) ועוד.
בנוסף, החברה מבצעת פרויקטים נלווים מכוח ההסכם, לרבות הקמת מוסדות ציבור וחינוך.

(3) הקמת קריית הספורט

בשנת 2015 התקשרה החברה עם עיריית אילת בהסכם לניהול והקמת קריית ספורט בינלאומית בעיר.
הפרויקט כולל מספר תתי-פרויקטים ושלבי ביצוע, אשר מבוצעים על ידי החברה לאורך השנים, לרבות עבודות פיתוח, הקמה ותשתיות נלוות .

(4) פיתוח שכונת המאפיה

החברה התקשרה עם עיריית אילת בהסכם לתכנון ופיתוח שכונת המאפיה.
במסגרת ההתקשרות, החברה פועלת כגורם מנהל ומבצע כולל לפרויקט, לרבות ניהול תהליכי התכנון, ליווי הפיתוח היזמי וביצוע עבודות פיתוח ותשתית בשכונה.
העבודות מבוצעות באופן מדורג, בהתאם להתקדמות הבנייה בשכונה ועל בסיס הזמנות עבודה ספציפיות המתקבלות מעיריית אילת, כאשר היקף הפעילות מתעדכן מעת לעת באמצעות הרחבות והגדלות התקשרות.

(5) בנין העירייה החדש

החברה התקשרה עם עיריית אילת בהסכם לתכנון מבנה בית העירייה החדש, עד לשלב קבלת היתר בנייה.
הפרויקט כולל תכנון מבנה עירייה משולב שטחי מסחר וכיכר העיר.
נכון למועד הדוח, מצוי הפרויקט בשלב מתקדם של הליכי רישוי והכנת תוכניות מפורטות.

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
חייבים שונים	257,294	5,266
הוצאות מראש	475,842	688,022
האוצר - מס הכנסה	224,894	-
צדדים קשורים	2,593,644	2,954,829
	3,551,674	3,648,117

ביאור 9 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	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	9,477,850	8,581,630
דיבידנד שחולק	(3,931,200)	(3,931,200)
חלקה של החברה ביישום תקן חשבונאות 16	1,957,280	1,957,280
	7,995,396	7,099,176
חניוני מבואות אילת בע"מ -		
עלות מניות יסוד	26	26
עלות מניות רגילות	260	260
דיבידנד שחולק	(39,000)	-
חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה	10,265,178	9,458,453
	10,226,464	9,458,739
	18,221,860	16,557,915

ב. ההשקעה בחברת אמת"ל מייצגת 26% מהון המניות הרגילות ו- 40% מהון מניות ההנהלה של החברה. החברה עוסקת בהשכרת מבני תעשיה 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. ההשקעה בחברת חניוני מבואות אילת בע"מ מייצגת 26% מזכויות הבעלות והשליטה בחברה. החברה עוסקת בהשכרת מגרשים באילת.

ה. לחברה השקעה נוספת בגין הקצאת מניות מחברת "הון הטבע בע"מ", השקעה זו מוצגת לפי שיטת העלות ולא בהתאם לשיטת השווי המאזני מאחר ולחברה אין השפעה מהותית על החלטות החברה המוחזקת.
חברת "הון הטבע בע"מ" הוקמה על מנת לעודד יזמות טכנולוגית בתחום האנרגיה המתחדשת והיא פועלת כיום כקרן הון סיכון.
בשנים 2025 ו-2024 חילקה חברת "הון הטבע בע"מ" דיבידנד לבעלי מניותיה, חלקה של החברה בדיבידנד הינו בסך של 93,679 ₪ ו- 100,388 ₪ בהתאמה והוא מוצג בסעיף הכנסות אחרות בדוח על הרווח הכולל.

ביאור 10 - נכס פיננסי ונכס בלתי מוחשי

החברה התקשרה עם עיריית אילת להקמת מבנה המכון להתפתחות הילד.
המבנה הינו בבעלות העירייה והתשלום לחברה עבור הקמת המבנה הינו על ידי הסבת תשלומי השכירות של קומה א' במבנה לחברה וכן תשלום חודשי קבוע מהעירייה על פני 15 שנה מיום סיום הקמת המבנה.
לחברה קיימת הזכאות לקבלת דמי השכירות בגין קומה א' עד ליום 14/2/2038.
חוזה שכירות להשכרת קומה א' נחתם בין העירייה לבין "שירותי בריאות כללית" למשך 15 שנה החל משנת 2017 עם אופציה להארכה של חמש שנים.
סכומי השכירות המובטחים על פי החוזה (15 שנה) וכן תשלומי העירייה לחברה כשהם 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.

ביאור 11 - רכוש קבוע, נטו

ההרכב

	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 2025	3,575,733	120,232	1,404,786	6,489,960	11,590,711
רכישות בשנת החשבון	15,479	-	-	87,576	103,055
גריעות בשנת החשבון	(119,387)	-	-	-	(119,387)
ליום 31 בדצמבר 2025	3,471,825	120,232	1,404,786	6,577,536	11,574,379
פחת נצבר:					
ליום 1 בינואר 2025	2,376,371	117,217	312,336	3,492,001	6,297,925
תוספת בשנת החשבון	145,649	3,015	56,191	453,448	658,303
גריעות בשנת החשבון	(77,225)	-	-	-	(77,225)
ליום 31 בדצמבר 2025	2,444,795	120,232	368,527	3,945,449	6,879,003
עלות מופחתת:					
ליום 31 בדצמבר 2025	1,027,030	-	1,036,259	2,632,087	4,695,376
ליום 31 בדצמבר 2024	1,199,362	3,015	1,092,450	2,997,959	5,292,786

ביאור 12 - ספקים

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש " ח	ש " ח
חשבונות פתוחים	5,147,685	1,520,822
המחאות לפירעון	3,337,708	14,518,281
	8,485,393	16,039,103

ביאור 13 - מקדמות והתחייבויות חוזה בגין עבודות ביצוע ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
מקדמות והתחייבויות חוזה:		
מקדמות ותקבולים מלקוחות	333,658,122	261,141,207
בניכוי הכנסות שהוכרו	(322,962,687)	(239,562,339)
סה"כ מזמיני עבודות	10,695,435	21,578,868
בניכוי עלויות שנצברו:		
הוצאות שהוכרו	308,986,456	229,764,785
בניכוי עלות העבודות	(308,986,456)	(229,764,785)
סה"כ עלויות שנצברו	-	-
	10,695,435	21,578,868

ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
עובדים ומוסדות בגין שכר	3,136,022	3,185,482
הוצאות לשלם	23,580,227	20,122,001
האוצר - מס הכנסה	-	142,830
הכנסות מראש	2,086,903	2,320,955
	28,803,152	25,771,268

ביאור 15 - הלוואה מתאגיד בנקאי ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
הלוואה מתאגיד בנקאי	1,459,137	1,755,734
בניכוי חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך	(296,743)	(296,743)
	1,162,394	1,458,991

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

ביאור 16 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
עתודה לפיצויי פרישה	2,128,674	1,897,955
בניכוי יעודה בקופה מרכזית לפיצויים	(247,866)	(217,732)
	1,880,808	1,680,223

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.

ביאור 17 - הון המניות

ההרכב ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024:

	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

ביאור 18 - לשכת שירות שכר ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
בגין שכר עובדים	23,616,172	23,612,840
לשכת שרות שכר ועמלה	3,541,952	3,625,850
	27,158,124	27,238,690
הוצאות:		
שכר עבודה ונלוות	23,827,657	24,048,009
הנהלה וכלליות - משכורות ונלוות	1,234,403	1,114,019
משרדיות	254,163	261,376
דואר וטלפון	9,111	7,758
שירותים מקצועיים	222,178	210,113
פרסום	137,365	228,477
השתלמויות	32,045	26,154
נסיעות וטיסות	68,155	69,641
	25,785,077	25,965,547
רווח לפני העמסת הוצאות	1,373,047	1,273,143
העמסת הוצאות (ראה ביאור 25)	(698,444)	(630,690)
רווח לשנה	674,603	642,453

ביאור 19 - הפעלת מרינה ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
דמי מינוי במעגן	4,835,960	4,125,291
דמי שימוש בחשמל ומים	460,280	452,261
אחרות	157,056	56,038
	5,453,296	4,633,590
הוצאות:		
שכר ונלוות	1,471,832	1,473,961
אחזקה כללית	852,641	815,611
חשמל ומים	475,668	469,298
שמירה	948,946	899,620
נסיעות, כיבודים ומתנות	105,712	116,118
צרכי משרד ופרסום	185,002	193,783
פחת	505,886	515,954
חובות מסופקים ואבודים	313,908	86,474
השתלמויות ואגרות	6,754	18,880
שירותים מקצועיים	595,583	395,128
	5,461,932	4,984,827
הפסד לפני העמסת הוצאות	(8,636)	(351,237)
העמסת הוצאות (ראה ביאור 25)	(140,246)	(107,287)
הפסד לשנה	(148,882)	(458,524)

ביאור 20 - ביצוע עבודות ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
הכנסות מעבודות ארוכות טווח	99,628,277	90,881,744
הכנסות מעבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)	51,288,025	40,488,771
סה"כ הכנסות	150,916,302	131,370,515
הוצאות:		
הוצאות בגין עבודות ארוכות טווח	96,241,463	85,523,308
הוצאות בגין עבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)	47,388,552	39,407,382
הוצאות כלליות מחלקת הנדסה (*)	1,204,145	2,374,508
	144,834,160	127,305,198
רווח לפני העמסת הוצאות	6,082,142	4,065,317
העמסת הוצאות (ראה ביאור 25)	(4,013,832)	(3,353,505)
רווח לשנה	2,068,310	711,812

(*) ההוצאות בשנת 2025 מוצגות בנטו לאחר החזר הוצאות מנהלת הסכם הגג בסך 1,440 אלפי ₪.
קבלת החזר זה מותנה באישור ההרשאה מרמ"י.

ביאור 21 - הכנסות מימון, נטו ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
הכנסות:		
רווחים/הפסדים, ריביות ודיבידנד מבטוחות סחירות	7,571	109,005
שערוך	-	24,265
הכנסות מריבית והפרשי הצמדה מפיקדונות בבנקים	940,453	649,115
ריבית ממוסדות	-	35,015
ריבית נכס פיננסי	428,111	382,868
הכנסות ממתן הלוואות	127,709	140,215
	1,503,844	1,340,483
הוצאות:		
ריבית הלוואה	(59,488)	(70,012)
ריבית למוסדות	(20,307)	-
ריבית ועמלות בנק	(58,959)	(46,005)
	(138,754)	(116,017)
	1,365,090	1,224,466

ביאור 22 - מנהלת שחורת ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2022
	ש"ח	ש"ח
הכנסות	500,000	792,000
הוצאות:		
שכר ונלוות	121,172	348,030
משרדיות	61,810	62,516
אחזקה	388,843	336,369
	571,825	746,915
(הפסד) רווח לפני העמסת הוצאות	(71,825)	45,085
העמסת הוצאות (ראה ביאור 25)	(12,859)	(18,338)
(הפסד) רווח לשנה	(84,684)	26,747

ביאור 23 - מנהלת קריית הספורט ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
הכנסות	1,485,629	2,265,695
הוצאות:		
שכר ונלוות	403,778	368,678
הוצאות ניהול	375,760	416,987
אחזקת מקום וציוד	735,996	332,510
משרדיות	6,775	6,989
תקשורת	31,166	25,349
פרסום	43,457	191,084
שירותים מקצועיים	52,049	-
אחרות	14,512	24,996
	1,663,493	1,366,593
(הפסד) רווח לפני העמסת הוצאות	(177,864)	899,102
העמסת הוצאות (ראה ביאור 25)	(38,207)	(52,460)
(הפסד) רווח לשנה	(216,071)	846,642

ביאור 24 - מנהלת פארק הטרמינל
ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
הכנסות	4,141,826	4,729,176
הוצאות:		
שכר ונלוות	864,990	805,374
הוצאות תפעול	580,761	463,887
הוצאות אחזקה	1,400,616	1,215,562
תכנון והקמה	-	868,950
שירותים מקצועיים	269,832	259,169
פרסום, שיווק ואירועים	857,235	753,222
משרדיות ותקשורת	160,503	132,795
שונות	1,470	12,856
פחת	26,022	35,470
	4,161,429	4,547,285
(הפסד) רווח לפני העמסת הוצאות	(19,603)	181,891
העמסת הוצאות (ראה ביאור 25)	(106,518)	(109,500)
(הפסד) רווח לשנה	(126,121)	72,391

ביאור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
שכר עבודה ונלוות	2,632,884	2,324,703
נסיעות, אש"ל וטיסות	177,458	92,203
שירותים מקצועיים	641,955	479,486
דואר וטלפון	40,335	39,563
שכירות ואחזקה	239,970	200,045
משרדיות, מתנות וכיבודים	296,090	261,099
הוצאות מחשוב	96,309	85,830
פרסום	200,916	165,123
ביטוחים	161,336	171,355
מיסי עירייה	71,686	66,464
סיוע לקהילה	283,280	276,045
אחרות	163,358	54,633
פחת	126,386	152,903
	5,131,963	4,369,452
העמסת הוצאות הנהלה וכלליות:		
לשכת שירות שכר (ראה ביאור 18)	698,444	630,690
הפעלת מרינה (ראה ביאור 19)	140,246	107,287
ביצוע עבודות (ראה ביאור 20)	4,013,832	3,353,505
מנהלת שחורת (ראה ביאור 22)	12,859	18,338
מנהלת קריית הספורט (ראה ביאור 23)	38,207	52,460
מנהלת פארק הטרמינל (ראה ביאור 24)	106,518	109,500
סה"כ הוצאות שהועמסו	5,010,106	4,271,780
הוצאות שלא הועמסו	121,857	97,672
	5,131,963	4,369,452

ביאור 26 - הכנסות אחרות

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
דמי ניהול	289,689	355,310
הכנסות דיבידנד	93,679	100,388
רווחי הון	18,654	-
שונות, נטו	150,055	60,888
	552,077	516,586

ביאור 27 - הוצאות אחרות

ההרכב

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
הפסד הון	976,556	158,133

ביאור 28 - עסקאות עם צדדים קשורים

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
יתרת לקוח - עיריית אילת	14,832,946	14,470,778
יתרת חו"ז - עיריית אילת	2,934,964	3,752,252
יתרת לקוח - אמת"ל - אילת מבני תעשיה להשכרה בע"מ	165,836	175,698
יתרת לקוח - התאגיד העירוני לתיירות אילת בע"מ (חל"צ)	317,992	-
יתרת הלוואה - מזח תיירות אילת בע"מ	2,593,644	2,954,829

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
הכנסות מעיריית אילת:		
הכנסות מביצוע עבודות	64,753,695	61,729,713
מתן שירותי כוח אדם	26,833,403	26,920,455
מנהלת שחורת	1,075,510	878,079
קריית הספורט	1,136,743	1,431,895
פארק הטרמינל	2,508,004	4,639,659
הכנסות מימון	428,110	382,869
	96,735,465	95,982,670
הכנסות מאמת"ל - אילת מבני תעשיה להשכרה בע"מ		
דמי ניהול	138,840	139,360
מתן שירותי כוח אדם	134,733	128,015
	273,573	267,375
הכנסות ממזח תיירות אילת בע"מ		
דמי ניהול	150,849	215,951
מתן שירותי כוח אדם	161,435	161,991
הכנסות מביצוע עבודות	12,614	4,085
הכנסות מימון	127,572	140,153
	452,470	522,180
הכנסות מהתאגיד העירוני לתיירות אילת בע"מ (חל"צ)		
פארק הטרמינל	669,582	-
הוצאות לאמת"ל - אילת מבני תעשיה להשכרה בע"מ		
הוצאות שכירות	330,270	292,440

ביאור 29 - מיסים על ההכנסה

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ביאור 30 - שעבודים

להבטחת התחייבויותיה רשמה החברה שעבודים כדלקמן:

1. שעבוד ללא הגבלה לטובת בנק טפחות למשכנתאות בע"מ על חשבונות 462461, 219201, 498555 בבנק המזרחי.
2. שעבוד בסכום של 47,704 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, כערבות למשרד התמ"ת לצורך קבלת רישיון קבלן כ"א.

ביאור 31 - תביעות משפטיות

בחודש ספטמבר 2024 הוגשה על ידי חברת מלונות אסטרל בע"מ (להלן: "אסטרל") תביעה כנגד החברה הכלכלית אילת (חכ"א) בע"מ ורשות הספנות והנמלים (משרד התחבורה), בסכום של 15 מיליון ש"ח.
התביעה הוגשה בטענה כי הרחבת פעילות המרינה העירונית למזח החדש מנעה מאסטרל את המשך הפעלת פעילותה בתחום השכרת הסירות.
בחודש נובמבר 2025 הגישה אסטרל כתב תביעה מתוקן כנגד החברה, רשות הספנות והנמלים והחברה לפיתוח חוף אילת בע"מ, במסגרתו הועמד סכום התביעה על 30 מיליון ש"ח.
הנתבעות הגישו כתבי הגנה וכן בקשות לסילוק התביעה על הסף, ואילו אסטרל הגישה כתבי תשובה ותגובות לבקשות כאמור.
דיון בתובענה נקבע לחודש נובמבר 2026.
החברה לא רשמה הפרשה בגין תביעה זו בדוחותיה הכספיים, מאחר שלדעת יועציה המשפטיים סיכויי התביעה להידחות גבוהים מ-50%.