

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

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

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





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), התש"ל"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).

בדיטמן אלמגור ז'הר ושות'
רואי חשבון (חכ"א)

A Firm in the Deloitte Global Network

אילת, 21 בספטמבר 2022

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאל 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
חרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@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 ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

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

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

(*) מוין מחדש.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מנכ"ל - מר אבי כהן

יו"ר הדירקטוריון - מר אלי לנקרי

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

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

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סה"כ הון עצמי	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
32,502,881	21,802,881	198,500	10,501,500	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2020</u>
1,553,665	1,553,665	-	-	רווח לשנה
34,056,546	23,356,546	198,500	10,501,500	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</u>
3,471,300	3,471,300	-	-	רווח לשנה
37,527,846	26,827,846	198,500	10,501,500	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</u>

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

לשנה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2020	2021
ש"ח	ש"ח
1,553,665	3,471,300
(5,504,785)	5,007,020
<u>(3,951,120)</u>	<u>8,478,320</u>
(1,439,550)	(3,029,245)
104,000	208,000
(1,804,181)	(1,993,201)
1,655,651	1,902,245
394,176	1,072,728
<u>(1,089,904)</u>	<u>(1,839,473)</u>
(296,743)	(296,743)
<u>(296,743)</u>	<u>(296,743)</u>
(5,337,767)	6,342,104
23,250,175	17,912,408
<u>17,912,408</u>	<u>24,254,512</u>

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח לשנה
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
 מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת)

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
 קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת
 השקעה בבטוחות סחירות
 תמורה ממימוש בטוחות סחירות
 החזרים בגין נכס פיננסי
 מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

פירעון הלוואה לזמן ארוך
 מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים בשנת החשבון
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

2 0 2 0	2 0 2 1
ש " ח	ש " ח

הוצאות (הכנסות) שאינן מהוות זרימה שוטפת של מזומנים:

601,307	613,204	פחת
(345,042)	(578,120)	ריבית נכס פיננסי
249,448	(52,917)	שערוך בטוחות סחירות
(32)	(29)	שערוך הלואה לזמן ארוך
33,093	(67,053)	(קישור) גידול בעתודה לפיצויים, נטו
(45,245)	21,833	גידול (קישור) בהפרשה לחופשה
4,192	260,270	גידול בהפרשה לחובות מסופקים
(788,257)	(1,377,229)	חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו
(290,536)	(1,180,041)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

887,298	(3,048,904)	(עליה) ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
10,364,640	(7,351,461)	(עליה) ירידה בעבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות
(6,805,816)	9,017,971	ירידה (עליה) במלאי עבודות בביצוע
(1,357,541)	2,026,168	ירידה (עליה) ביתרת עיריית אילת
33,367	(315,748)	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
-	(1,284,363)	עליה בהוצאות מראש לזמן ארוך
502,693	1,609,706	עליה בקבלני משנה וספקים
(5,097,583)	768,744	עליה (ירידה) במזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
(4,760,100)	14,579,983	עליה (ירידה) בהוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע
1,018,793	(9,815,035)	(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות
(5,214,249)	6,187,061	
(5,504,785)	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: 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 תעשייה 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 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 בערך 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 לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

שיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:
שיעורי פחת %

6-33	ריהוט וציוד
4-10	מבנה נייד קרולינה
15-20	כלי רכב
4	שיפורים במושכר
4-12	מזחלים ובניה במרינה

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

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

2020	2021
ש"ח	ש"ח
9,591,045	13,103,864
8,321,363	11,150,648
<u>17,912,408</u>	<u>24,254,512</u>

מזומנים
פיקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים)

באור 4 - לקוחות והכנסות לקבל

ההרכב

ליום 31 בדצמבר

(*) 2020	2021
ש"ח	ש"ח
1,589,859	2,193,923
46,172	56,971
1,214,831	22,813
106,890	301,975
<u>2,957,752</u>	<u>2,575,682</u>
(113,656)	(373,926)
<u>2,844,096</u>	<u>2,201,756</u>
2,123,269	1,633,726
8,010,213	11,930,730
<u>12,977,578</u>	<u>15,766,212</u>

חשבונות פתוחים:
מרינה
לשכת שירות שכר
ביצוע עבודות
אחרים
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
המחאות לגביה וכרטיסי אשראי
הכנסות לקבל ואחרים

(*) מוין מחדש.

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

באור 5 - עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות
ההרכב

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

הכנסות שהוכרו
בניכוי תקבולים מלקוחות

באור 6 - מלאי עבודות בביצוע
ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
ש"ח	ש"ח
78,546,437	54,926,248
(54,935,313)	(40,861,151)
23,611,124	14,065,097
15,725,149	3,615,449
(16,253,205)	(3,615,449)
(528,056)	-
23,083,068	14,065,097

עלויות שנצברו:
עלות העבודות
בניכוי הוצאות שהוכרו
סה"כ עלויות שנצברו

עודף תקבולים מלקוחות ע"ח ביצוע עבודות:
הכנסות שהוכרו
בניכוי תקבולים מלקוחות
סה"כ עודף תקבולים מלקוחות ע"ח ביצוע עבודות

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 מתנה 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 תעשייה

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

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

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	
2020 (*)	2021
ש"ח	ש"ח
150,595	105,565
395,912	710,562
-	50,265
1,518,798	1,514,661
<u>2,065,305</u>	<u>2,381,053</u>

חייבים שונים
הוצאות מראש
האוצר - מס הכנסה
צדדים קשורים

(*) מוין מחדש.

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

באור 9 - **השקעות בחברות מסונפות**
א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021		
ש"ח	ש"ח		
		אמת"ל (אילת מבני תעשיה להשכרה בע"מ) -	
40	40	עלות מניות הנהלה	
491,426	491,426	עלות מניות רגילות	
5,649,610	6,769,950	חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה	
(3,723,200)	(3,931,200)	דיבידנד שחולק	
1,957,280	1,957,280	חלקה של החברה ביישום תקן חשבונאות 16	
<u>4,375,156</u>	<u>5,287,496</u>		
		חניוני מבואות אילת בע"מ -	
26	26	עלות מניות יסוד	
260	260	עלות מניות רגילות	
6,273,707	6,530,596	חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה	
<u>6,273,993</u>	<u>6,530,882</u>		
<u>10,649,149</u>	<u>11,818,378</u>		

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

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

באור 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 מהווים 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 הנוותרת עד ליום 14/2/2038 מהווים נכס בלתי מוחשי ויופחתו בעת מימושם בפועל החל משנת 2031.

**באור 11 - רכוש קבוע
ההרכב**

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

**באור 12 - קבלני משנה וספקים
ההרכב**

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

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

באור 13 - מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
ההרכב

ליום 31 בדצמבר

2 0 2 0	2 0 2 1
ש " ח	ש " ח
90,418,034	99,181,088
(55,626,593)	(65,534,005)
<u>34,791,441</u>	<u>33,647,083</u>
53,638,598	63,553,699
(59,183,707)	(67,185,706)
<u>(5,545,109)</u>	<u>(3,632,007)</u>
<u>29,246,332</u>	<u>30,015,076</u>

מזמיני עבודות:
תקבולים מלקוחות
בניכוי הכנסות שהוכרו
סה"כ מזמיני עבודות

בניכוי עלויות שנצברו:
הוצאות שהוכרו
בניכוי עלות העבודות
סה"כ עלויות שנצברו

באור 14 - זכאים ויתרות זכות
ההרכב

ליום 31 בדצמבר

2 0 2 0	2 0 2 1
ש " ח	ש " ח
2,369,539	2,336,084
417,208	-
17,158,788	10,795,321
6,079,674	3,100,602
<u>26,025,209</u>	<u>16,232,007</u>

עובדים ומוסדות בגין שכר
האוצר - מס הכנסה
הוצאות לשלם
הכנסות מראש

באור 15 - הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע
ההרכב

ליום 31 בדצמבר

2 0 2 0	2 0 2 1
ש " ח	ש " ח
71,430,227	142,426,549
(65,849,800)	(122,266,139)
<u>5,580,427</u>	<u>20,160,410</u>

הוצאות שהוכרו
בניכוי עלות העבודות

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

באור 16 - הלוואה לזמן ארוך
ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
ש"ח	ש"ח
2,943,001	2,646,229
(296,743)	(296,743)
<u>2,646,258</u>	<u>2,349,486</u>

הלוואה מבנק
בניכוי חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך

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	
2020	2021
ש"ח	ש"ח
1,308,271	1,263,423
(178,495)	(200,700)
<u>1,129,776</u>	<u>1,062,723</u>

עתודה לפיצויי פרישה
בניכוי יעודה בקופה מרכזית לפיצויים

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

מונפק ונפרע	ר ש ו ם
ש"ח	ש"ח
0.009	0.011
1,500.000	1,500.000
<u>10,500,000.000</u>	<u>10,500,000.000</u>
<u>10,501,500.009</u>	<u>10,501,500.011</u>

מניות הנהלה בנות 0.001 ש"ח ע.ג. כ"א

מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.ג. כ"א

מניות הטבה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

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

באור 19 - לשכת שירות שכר
ההרכב

לשנה שנסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2 0 2 0	2 0 2 1
ש " ח	ש " ח
13,280,660	15,902,264
2,068,550	2,463,855
<u>15,349,210</u>	<u>18,366,119</u>
13,403,754	15,742,600
963,611	984,547
225,092	228,239
17,629	7,464
155,503	140,400
3,350	11,948
17,013	14,526
49,961	53,833
<u>14,835,913</u>	<u>17,183,557</u>
513,297	1,182,562
<u>(373,539)</u>	<u>(596,058)</u>
<u>139,758</u>	<u>586,504</u>

הכנסות:

בגין שכר עובדים
 לשכת שרות שכר ועמלה

הוצאות:

שכר עבודה ונלוות
 הנהלה וכלליות - משכורות ונלוות
 משרדיות
 דואר וטלפון
 שירותים מקצועיים
 פרסום
 השתלמויות
 נסיעות וטיסות

רווח לפני העמסת הוצאות

העמסת הוצאות (ראה באור 26)

רווח לשנה

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

באור 20 - הפעלת מרינה
ההרכב

לשנה שנסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2020	2021
ש"ח	ש"ח
3,016,495	3,511,515
388,765	441,463
55,851	79,673
<u>3,461,111</u>	<u>4,032,651</u>
753,618	994,054
612,193	602,275
395,964	433,058
704,909	701,932
5,428	68,911
178,468	185,128
376,803	358,376
4,192	260,270
3,311	7,700
346,929	238,369
<u>3,381,815</u>	<u>3,850,073</u>
79,296	182,578
<u>(84,230)</u>	<u>(130,876)</u>
<u>(4,934)</u>	<u>51,702</u>

הכנסות:
 דמי מינוי במעגן
 דמי שימוש בחשמל ומים
 אחרות

הוצאות:
 שכר ונלוות
 אחזקה כללית
 חשמל ומים
 שמירה
 נסיעות, כיבודים ומתנות
 צרכי משרד ופרסום
 פחת
 חובות מסופקים ואבודים
 השתלמויות ואגרות
 שירותים מקצועיים

רווח לפני העמסת הוצאות
 העמסת הוצאות (ראה באור 26)
 רווח (הפסד) לשנה

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

באור 21 - ביצוע עבודות
ההרכב

לשנה שנתיימה
ביום 31 בדצמבר

2020	2021
ש"ח	ש"ח
67,851,511	88,324,148
28,023,688	19,839,083
<u>95,875,199</u>	<u>108,163,231</u>

הכנסות:

הכנסות מעבודות ארוכות טווח על פי תקן 4
הכנסות מעבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)
סה"כ הכנסות

הוצאות:

הוצאות בגין עבודות ארוכות טווח על פי תקן 4
הוצאות בגין עבודות קצרות מועד (שמשך ביצוען פחות משנה)
הוצאות כלליות מחלקת הנדסה

64,646,405	83,762,111
26,695,197	18,499,380
772,740	1,727,747
<u>92,114,342</u>	<u>103,989,238</u>
3,760,857	4,173,993
(2,882,420)	(2,818,414)
<u>878,437</u>	<u>1,355,579</u>

רווח לפני העמסת הוצאות

העמסת הוצאות (ראה באור 26)

רווח לשנה

באור 22 - הכנסות מימון, נטו
ההרכב

לשנה שנתיימה
ביום 31 בדצמבר

2020	2021
ש"ח	ש"ח
(97,650)	180,832
5,812	22,205
7,010	17,997
345,706	653,329
<u>260,878</u>	<u>874,363</u>
(113,633)	(102,758)
(75)	(21,141)
(53,853)	(52,619)
<u>(167,561)</u>	<u>(176,518)</u>
<u>93,317</u>	<u>697,845</u>

הכנסות:

רווחים (הפסדים), ריביות ודיבידנד מבטוחות סחירות
שערוך
הכנסות מריבית והפרשי הצמדה מפיקדונות בבנקים
הכנסות ממתן הלוואות

הוצאות:

ריבית הלוואה
ריבית למוסדות
ריבית ועמלות בנק

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

באור 23 - מנהלת שחורת
ההרכב

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2 0 2 0	2 0 2 1	
ש " ח	ש " ח	
500,000	500,000	הכנסות
19,285	20,929	הוצאות:
559,744	615,040	משרדיות
579,029	635,969	אחזקה
(79,029)	(135,969)	הפסד לפני העמסת הוצאות
(12,168)	(16,227)	העמסת הוצאות (ראה באור 26)
(91,197)	(152,196)	הפסד לשנה

באור 24 - שילוט חוצות
ההרכב

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2 0 2 0	2 0 2 1	
ש " ח	ש " ח	
179,389	-	הכנסות
179,389	-	הוצאות:
17,550	-	דמי זיכיון עירייה
196,939	-	שירותים מקצועיים
(17,550)	-	הפסד לשנה

באור 25 - מנהלת קריית הספורט
ההרכב

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2 0 2 0	2 0 2 1	
ש " ח	ש " ח	
-	50,840	הכנסות
-	47,500	הוצאות:
-	437	ניהול
-	47,937	אחרות
-	2,903	רווח לפני העמסת הוצאות
-	(1,650)	העמסת הוצאות (ראה באור 26)
-	1,253	רווח לשנה

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

באור 26 - הוצאות הנהלה וכלליות
הרכב

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

באור 27 - הכנסות אחרות, נטו
הרכב

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

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

באור 28 - עסקאות עם צדדים קשורים
הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
ש"ח	ש"ח
4,654,730	2,628,562

יתרת חובה עיריית אילת

לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
ש"ח	ש"ח
2,068,550	2,444,144
12,878,984	15,802,891
500,000	500,000

הכנסות מעיריית אילת:

לשכת שירות שכר + עמלה
 מתן שירותי כח אדם
 מנהלת שחורת

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 ויפחת 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.