

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
דוחות כספיים ליום
31 בדצמבר 2020

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות</u>
	<u>הדוחות 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 חמצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, את הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שנשתיימו 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"לג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצענה 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 החשבוטאות שישמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות החצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

לדעתנו, פרט לאמור לעיל, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ואת תזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שנשתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבוטאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואה חשבון אלמגור זהר ושות'

A Firm in the Deloitte Global Network

אילת, 22 בדצמבר 2021

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

משרד נצרת
מרי אבן עמאר 9
נצרת, 16100

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

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
Info-ellat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האגרינה 77, בנין 1
פארק הרייסק, נב ים נבב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
Info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
Info-halfa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מבד הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.נ. 45396


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

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

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
ש"ח	ש"ח		
			נכסים
			רכוש שוטף
23,250,175	17,912,408	3	מזומנים ושווי מזומנים
4,382,578	4,281,660		בטוחות סחירות
15,387,866	14,496,376	4	לקוחות והכנסות לקבל
27,768,058	17,403,418	5	עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות
16,277,252	23,083,068	6	מלאי עבודות בביצוע
3,297,189	4,654,730		עיריית אילת - בעלת מניות
579,874	546,507	8	חייבים ויתרות חובה
<u>90,942,992</u>	<u>82,378,167</u>		
9,964,892	10,649,149	9	השקעות בחברות מסונפות
5,322,258	5,273,124	10	נכס פיננסי
3,200,000	3,200,000	10	נכס בלתי מוחשי
		11	רכוש קבוע
8,423,055	9,860,438		עלות
(3,437,463)	(4,036,603)		בניכוי - פחת שנצבר
<u>4,985,592</u>	<u>5,823,835</u>		
<u>114,415,734</u>	<u>107,324,275</u>		
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
296,743	296,743		חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך
7,840,291	8,342,984	12	קבלני משנה וספקים
34,343,915	29,246,332	13	מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
25,051,661	26,025,209	14	זכאים ויתרות זכות
10,340,527	5,580,427	15	הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע
<u>77,873,137</u>	<u>69,491,695</u>		
2,943,033	2,646,258	16	הלוואה לזמן ארוך
1,096,683	1,129,776	17	עתודה לפיצויים, נטו
			הון עצמי
10,501,500	10,501,500	18	הון מניות
198,500	198,500		פרמיה על המניות
21,802,881	23,356,546		יתרת רווח
<u>32,502,881</u>	<u>34,056,546</u>		
<u>114,415,734</u>	<u>107,324,275</u>		


מנכ"ל - מיכה אבי כהן

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.


יו"ר הדירקטוריון - מור אלי לנקרי

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

לשנה שנסתיימה		באור	
ביום 31 בדצמבר			
2019	2020		
ש"ח	ש"ח		
			הכנסות
21,133,560	15,349,210	19	לשכת שירות שכר
3,847,975	3,461,111	20	הפעלת מרינה
85,508,135	95,875,199	21	ביצוע עבודות
301,346	93,317	22	הכנסות מימון, נטו
500,000	500,000	23	מנהלת שחורת
-	179,389	24	שילוט חוצות
338,348	156,089	26	אחרות, נטו
<u>111,629,364</u>	<u>115,614,315</u>		
			הוצאות
20,466,609	15,209,452	19	לשכת שירות שכר
3,839,877	3,466,045	20	הפעלת מרינה
84,125,714	94,996,762	21	ביצוע עבודות
576,026	591,197	23	מנהלת שחורת
-	196,939	24	שילוט חוצות
56,678	60,628	25	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>109,064,904</u>	<u>114,521,023</u>		
2,564,460	1,093,292		רווח לפני מיסים על הכנסה
663,218	327,884	28	מיסים על ההכנסה
<u>1,901,242</u>	<u>765,408</u>		רווח לאחר מיסים על ההכנסה
2,703,069	788,257		חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו
<u>4,604,311</u>	<u>1,553,665</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	
27,898,570	17,198,570	198,500	10,501,500	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2019</u>
4,604,311	4,604,311	-	-	רווח לשנה
32,502,881	21,802,881	198,500	10,501,500	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</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>

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

לשנה שנסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2019	2020
ש"ח	ש"ח

4,604,311	1,553,665
10,839,976	(5,504,785)
<u>15,444,287</u>	<u>(3,951,120)</u>

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

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

(893,584)	(1,439,550)
260,000	104,000
(2,226,270)	(1,804,181)
679,284	1,655,651
41,162	394,176
<u>(2,139,408)</u>	<u>(1,089,904)</u>

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

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

(2,321,656)	(296,743)
<u>(2,321,656)</u>	<u>(296,743)</u>

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

פירעון הלוואה לזמן ארוך
 מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון

10,983,223	(5,337,767)
12,266,952	23,250,175
<u>23,250,175</u>	<u>17,912,408</u>

(ירידה) עליה 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 שנתיימה
ביום 31 בדצמבר

2019	2020
ש"ח	ש"ח

הוצאות (הכנסות) שאינן מהוות זרימה שוטפת של מזומנים:

619,306	601,307	
(340,692)	(345,042)	פחת
(60,085)	249,448	ריבית נכס פיננסי
(237)	(32)	שערוך בטוחות סחירות
221,597	33,093	שערוך הלוואה לזמן ארוך
16,224	(45,245)	גידול בעתודה לפיצויים, נטו
(3,343)	4,192	קיטון) גידול בהפרשה לחופשה
(2,703,069)	(788,257)	גידול (קיטון) בהפרשה לחובות מסופקים
(2,250,299)	(290,536)	חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

830,882	887,298	
1,679,560	10,364,640	ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
(6,651,366)	(6,805,816)	ירידה בעבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות
(673,681)	(1,357,541)	עליה במלאי עבודות בביצוע
1,220,071	33,367	עליה ביתרת עיריית אילת
(4,314,842)	502,693	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(5,143,530)	(5,097,583)	עליה (ירידה) בקבלני משנה וספקים
16,061,453	(4,760,100)	ירידה במזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
10,081,728	1,018,793	(ירידה) עליה בהוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע
13,090,275	(5,214,249)	עליה בזכאים ויתרות זכות
10,839,976	(5,504,785)	

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) שילוט חוצות - החל משנת 2007 החברה ניהלה והפעילה את תחום שילוט החוצות במרחב הציבורי בעיר אילת. פעילות זו עברה לניהול העירייה החל משנת 2019.
- (6) יזמות - החברה פועלת לקידום מיזמים עסקיים חדשים בעיר אילת, כגון: אינטרנט אלחוטי, מיזם חשמל, פארק אנרגיות מתחדשות, חממה טכנולוגית ועוד.
- (7) הנדסה אזרחית - החברה מבצעת עבור העירייה ומשרדי הממשלה עבודות פיתוח ושדרוג תשתיות, כבישים, רחובות, משעולים וחניות, וכן תכנון והקמת מוסדות חינוך וציבור בכל רחבי תחום שיפוט העיר אילת.
- (8) החברה מספקת שירותי ניהול לחברת מזח תיירות אילת בע"מ החל מינואר 2013, בכפוף להסכם ניהול בין עיריית אילת לבין החברה הכלכלית.
- (9) 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 בירידת מדד המחירים לצרכן ב- 0.7% (בשנת 2019 חלה עליה של 0.6%).

ב. שווי מזומנים

שווי מזומנים כוללים פקדונות בבנקים למשיכה מיידית וכן פקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פרעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ג. בטוחות סחירות

השקעות בבטוחות סחירות מוצגות במסגרת הרכוש השוטף על בסיס שווי השוק שלהן לתאריך המאזן. שינויים בערך של הבטוחות הסחירות נזקפים לדוח הרווח וההפסד. החברה משקיעה באג"ח ובמניות.

ד. עבודות על פי חוזה ביצוע

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון למועד המאזן. שיעור ההשלמה נקבע על פי הערכת מהנדס.

כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלו על ההכנסות מביצוע החוזה, ההפסד הצפוי מוכר מיידית, כהוצאה.

ה. השקעות בחברות מסונפות

ההשקעות בחברות מסונפות מוצגות לפי שיטת השווי המאזני.

ו. נכס פיננסי

לקוחות, פיקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

ז. רכוש קבוע

(1) הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת שנצבר.

(2) הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן 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	מזחים 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

הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
ש"ח	ש"ח
3,424,130	9,591,045
19,826,045	8,321,363
<u>23,250,175</u>	<u>17,912,408</u>

מזומנים
פיקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים)

באור 4 - לקוחות והכנסות לקבל

הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
ש"ח	ש"ח
1,252,622	1,589,859
50,409	46,172
1,966,879	1,214,831
168,647	1,625,688
<u>3,438,557</u>	<u>4,476,550</u>
(109,464)	(113,656)
<u>3,329,093</u>	<u>4,362,894</u>
1,983,980	2,123,269
10,074,793	8,010,213
<u>15,387,866</u>	<u>14,496,376</u>

חשבונות פתוחים :
מרינה
לשכת שירות שכר
ביצוע עבודות
אחרים

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

המתאות לגביה וכרטיסי אשראי
הכנסות לקבל ואחרים

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

באור 5 - עבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממוזמיני עבודות
הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
ש"ח	ש"ח
143,917,289	113,884,148
(116,149,231)	(96,480,730)
<u>27,768,058</u>	<u>17,403,418</u>

הכנסות שהוכרו
בניכוי תקבולים מלקוחות

באור 6 - מלאי עבודות בביצוע
הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
ש"ח	ש"ח
57,377,473	78,546,437
(41,015,173)	(54,935,313)
<u>16,362,300</u>	<u>23,611,124</u>

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

7,157,533	15,725,149
(7,242,581)	(16,253,205)
<u>(85,048)</u>	<u>(528,056)</u>
<u>16,277,252</u>	<u>23,083,068</u>

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 31.12.20 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'.
מכת הסכם הגג מבוצעים פרויקטים נוספים כגון הקמת מוסדות ציבור ומוסדות חינוך.
ביצוע פרויקטים מכת 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 מכת 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 מכת הסכם זה מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם למשך זמן ביצועם - פרויקטים קצרי טווח מוצגים בתוצאות השוטפות ופרויקטים שמשך ביצועם מעל שנה מוצגים בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4.

באור 8 - חייבים ויתרות חובה
ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
ש"ח	ש"ח
147,995	150,595
149,379	395,912
282,500	-
<u>579,874</u>	<u>546,507</u>

חייבים שונים
הוצאות מראש
מקדמות לספקים

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

באור 9 -
השקעות בחברות מסונפות
א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
ש"ח	ש"ח	
		אמת"ל (אילת מבני תעשיה להשכרה בע"מ) -
40	40	עלות מניות הנהלה
491,426	491,426	עלות מניות רגילות
5,386,490	5,649,610	חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה
(3,619,200)	(3,723,200)	דיבידנד שחולק
1,957,280	1,957,280	חלקה של החברה ביישום תקן חשבונאות 16
<u>4,216,036</u>	<u>4,375,156</u>	
		חניוני מבואות אילת בע"מ -
26	26	עלות מניות יסוד
260	260	עלות מניות רגילות
5,748,570	6,273,707	חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה
<u>5,748,856</u>	<u>6,273,993</u>	
<u>9,964,892</u>	<u>10,649,149</u>	

- 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 הכירה 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 2019-2020 הכריזה חברת אמת"ל על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, חלקה של החברה הינו בסך של 104,000 ₪ בשנת 2020 ו- 260,000 ₪ בשנת 2019.
- 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 הנותרת עד ליום 14/2/2038 מהווים נכס בלתי מוחשי ויופחתו בעת מימושם בפועל החל משנת 2031.

**באור 11 - רכוש קבוע
ההרכב**

סה"כ ש"ח	מזחים ובניה במרינה ש"ח	שיפורים במושכר ש"ח		מבנה נייד ש"ח		רהוט וציוד ש"ח
		ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
8,423,055	4,741,286	1,218,949	74,175	47,520	2,341,125	עלות - ליום 1 בינואר 2020
1,437,383	388,353	374,896	72,812	-	601,322	רכישות בשנת החשבון
9,860,438	5,129,639	1,593,845	146,987	47,520	2,942,447	ליום 31 בדצמבר 2020
3,437,463	1,484,649	222,067	72,906	45,551	1,612,290	פחת נצבר - ליום 1 בינואר 2020
599,140	347,027	20,490	12,818	1,879	216,926	תוספת בשנת החשבון
4,036,603	1,831,676	242,557	85,724	47,430	1,829,216	ליום 31 בדצמבר 2020
5,823,835	3,297,963	1,351,288	61,263	90	1,113,231	עלות מופחתת - ליום 31 בדצמבר 2020

**באור 12 - קבלני משנה וספקים
ההרכב**

ליום 31 בדצמבר	
2019 ש"ח	2020 ש"ח
7,817,738	2,822,434
22,553	5,520,550
7,840,291	8,342,984

חשבונות פתוחים
המחאות לפירעון

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

באור 13 - מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
ש"ח	ש"ח
40,493,820	90,418,034
(6,149,905)	(55,626,593)
<u>34,343,915</u>	<u>34,791,441</u>
6,149,905	53,638,598
(6,149,905)	(59,183,707)
-	(5,545,109)
<u>34,343,915</u>	<u>29,246,332</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	
2019	2020
ש"ח	ש"ח
2,384,472	2,369,539
55,331	417,208
22,264,403	17,158,788
347,455	6,079,674
<u>25,051,661</u>	<u>26,025,209</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	
2019	2020
ש"ח	ש"ח
70,492,291	71,430,227
(60,151,764)	(65,849,800)
<u>10,340,527</u>	<u>5,580,427</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	
2019	2020
ש"ח	ש"ח
3,239,776	2,943,001
(296,743)	(296,743)
<u>2,943,033</u>	<u>2,646,258</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	
2019	2020
ש"ח	ש"ח
1,269,366	1,308,271
(172,683)	(178,495)
<u>1,096,683</u>	<u>1,129,776</u>

עתודה לפיצויי פרישה
בניכוי יעודה בקופה מרכזית לפיצויים

ג. 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 2020 ו- 2019

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

מניות הנהלה בנות 0.001 ש"ח ע.נ. כ"א
מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.נ. כ"א
מניות הטבה בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

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

באור 19 - לשכת שירות שכר
ההרכב

לשנה שנסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2019	2020
ש"ח	ש"ח
18,374,267	13,280,660
2,759,293	2,068,550
<u>21,133,560</u>	<u>15,349,210</u>
18,563,280	13,403,754
866,276	963,611
242,331	225,092
14,334	17,629
140,810	155,503
4,534	3,350
91,339	17,013
23,868	49,961
<u>19,946,772</u>	<u>14,835,913</u>
1,186,788	513,297
<u>(519,837)</u>	<u>(373,539)</u>
<u>666,951</u>	<u>139,758</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 25)

רווח לשנה

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

באור 20 - הפעלת מרינה
ההרכב

לשנה שנתיימה
ביום 31 בדצמבר

<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 2 0</u>
<u>ש " ח</u>	<u>ש " ח</u>
3,366,482	3,016,495
413,361	388,765
68,132	55,851
<u>3,847,975</u>	<u>3,461,111</u>
1,182,443	753,618
671,344	612,193
405,246	395,964
703,595	704,909
13,017	5,428
179,617	178,468
433,473	376,803
3,811	4,192
37,415	3,311
115,265	346,929
<u>3,745,226</u>	<u>3,381,815</u>
102,749	79,296
<u>(94,651)</u>	<u>(84,230)</u>
<u>8,098</u>	<u>(4,934)</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 25)

(הפסד) רווח לשנה

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

באור 21 - ביצוע עבודות
ההרכב

לשנה שנתיימה		ביום 31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
67,209,708	67,851,511	18,298,427	28,023,688
18,298,427	28,023,688	85,508,135	95,875,199
<u>85,508,135</u>	<u>95,875,199</u>		
64,627,429	64,646,405	16,051,652	26,695,197
16,051,652	26,695,197	988,925	772,740
988,925	772,740	<u>81,668,006</u>	<u>92,114,342</u>
<u>81,668,006</u>	<u>92,114,342</u>		
3,840,129	3,760,857		
		(2,457,708)	(2,882,420)
		<u>1,382,421</u>	<u>878,437</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

רווח לפני העמסת הוצאות

העמסת הוצאות (ראה באור 25)

רווח לשנה

באור 22 - הכנסות מימון, נטו
ההרכב

לשנה שנתיימה		ביום 31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
13,536	-	199,561	(97,650)
199,561	(97,650)	29,170	5,812
29,170	5,812	7,226	7,010
7,226	7,010	341,694	345,706
341,694	345,706	<u>591,187</u>	<u>260,878</u>
<u>591,187</u>	<u>260,878</u>		
(241,278)	(113,633)		
	(75)		
(48,563)	(53,853)		
(48,563)	(53,853)	<u>(289,841)</u>	<u>(167,561)</u>
<u>(289,841)</u>	<u>(167,561)</u>		
<u>301,346</u>	<u>93,317</u>		

הכנסות:

ריבית והפרשי הצמדה ממוסדות ולקוחות
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		
2019	2020	
ש"ח	ש"ח	
500,000	500,000	הכנסות
18,142	19,285	הוצאות:
545,125	559,744	משרדיות
460	-	אתזקה
563,727	579,029	נסיעות
(63,727)	(79,029)	הפסד לפני העמסת הוצאות
(12,299)	(12,168)	העמסת הוצאות (ראה באור 25)
(76,026)	(91,197)	הפסד לשנה

באור 24 - שילוט חוצות
ההרכב

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
ש"ח	ש"ח	
-	179,389	הכנסות
-	179,389	הוצאות:
-	17,550	דמי זיכיון עירייה
-	196,939	שירותים מקצועיים
-	(17,550)	הפסד לשנה

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

באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות
ההרכב

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2 0 1 9	2 0 2 0
ש " ח	ש " ח
1,676,787	1,975,387
114,915	103,270
356,695	267,571
56,405	56,730
171,159	166,524
145,047	165,080
20,462	16,709
41,859	138,710
107,403	102,828
89,601	64,475
167,400	170,025
39,142	10,295
154,298	175,381
<u>3,141,173</u>	<u>3,412,985</u>

שכר עבודה ונלוות
 נסיעות, אש"ל וטיסות
 שירותים מקצועיים
 דואר וטלפון
 שכירות ואחזקה
 משרדיות, מתנות וכיבודים
 הוצאות מחשוב
 פרסום
 ביטוחים
 מיסי עירייה
 סיוע לקהילה
 אחרות
 פחת

519,837	373,539
94,651	84,230
2,457,708	2,882,420
12,299	12,168
3,084,495	3,352,357
56,678	60,628
<u>3,141,173</u>	<u>3,412,985</u>

העמסת הוצאות הנהלה וכלליות:
 לשכת שירות שכר (ראה באור 19)
 הפעלת מרינה (ראה באור 20)
 ביצוע עבודות (ראה באור 21)
 מנהלת שחורת (ראה באור 23)
 סה"כ הוצאות שהועמסו
 הוצאות שלא הועמסו

באור 26 - הכנסות אחרות, נטו
ההרכב

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2 0 1 9	2 0 2 0
ש " ח	ש " ח
242,465	249,020
95,883	(92,931)
<u>338,348</u>	<u>156,089</u>

דמי ניהול
 שונות, נטו

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

באור 27 - עסקאות עם צדדים קשורים
הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
ש"ח	ש"ח
3,297,189	4,654,730

יתרת חובה עיריית אילת

לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
ש"ח	ש"ח
2,759,293	2,068,550
18,002,412	12,878,984
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

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 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 29 - שעבדים

להבטחת התחייבויותיה רשמה החברה שעבדים 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.