

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

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 המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, את הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה חנם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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 הנייל ערוכים בסכומים נומינליים חיסטוריים ולא בסכומים מדווחים, וזאת בניגוד לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

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

לדעתנו, פרט לאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנייל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ואת תזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון חברים

A Firm in the Deloitte Global Network

אילת, 29 באוגוסט 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרכז אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ailat@deloitte.co.il

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

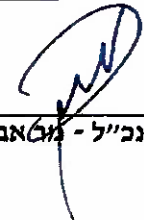
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קריית הרגע 3
מנזר הר חוצנים
ירושלים, 914510
ת.ת. 45395

טלפון: 02-5018885
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

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

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


מנכ"ל - מאבי כהן

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יו"ר הדירקטוריון - מר אלי לנקרי

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

לשנה שנסתיימה		באור	
ביום 31 בדצמבר			
2021	2022		
ש"ח	ש"ח		
18,366,119	20,135,104	19	הכנסות
4,032,651	4,547,615	20	לשכת שירות שכר
108,163,231	137,361,369	21	הפעלת מרינה
697,845	120,206	22	ביצוע עבודות
500,000	500,000	23	הכנסות מימון, נטו
50,840	882,303	24	מנהלת שחורת
289,390	309,841	26	מנהלת קריית הספורט
<u>132,100,076</u>	<u>163,856,438</u>		אחרות, נטו
17,779,615	19,373,639	19	הוצאות
3,980,949	4,786,259	20	לשכת שירות שכר
106,807,652	136,624,915	21	הפעלת מרינה
652,196	604,419	23	ביצוע עבודות
49,587	828,119	24	מנהלת שחורת
73,088	95,928	25	מנהלת קריית הספורט
<u>129,343,087</u>	<u>162,313,279</u>		הוצאות הנהלה וכלליות
2,756,989	1,543,159		רווח לפני הכנסות אחרות
-	587,013		הכנסות מדיבידנד
<u>2,756,989</u>	<u>2,130,172</u>		רווח לפני מיסים על הכנסה
(662,918)	(672,735)	28	מיסים על ההכנסה
<u>2,094,071</u>	<u>1,457,437</u>		רווח לאחר מיסים על ההכנסה
1,377,229	659,100		חלק החברה ברווחי חברות מסונפות
<u>3,471,300</u>	<u>2,116,537</u>		רווח נקי לשנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

<u>סה"כ הון עצמי</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
34,056,546	23,356,546	198,500	10,501,500	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2021</u>
<u>3,471,300</u>	<u>3,471,300</u>	-	-	רווח לשנה
37,527,846	26,827,846	198,500	10,501,500	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</u>
<u>2,116,537</u>	<u>2,116,537</u>	-	-	רווח לשנה
<u>39,644,383</u>	<u>28,944,383</u>	<u>198,500</u>	<u>10,501,500</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</u>

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

לשנה שנסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2021	2022
ש"ח	ש"ח

3,471,300	2,116,537
5,007,020	(14,550,673)
<u>8,478,320</u>	<u>(12,434,136)</u>

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

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

(3,029,245)	319,006
208,000	-
(1,993,201)	(1,450,402)
1,902,245	1,305,273
1,072,728	784,166
<u>(1,839,473)</u>	<u>958,043</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע בניכוי תקבולים בגין רכוש קבוע
 קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת
 השקעה בבטוחות סחירות
 תמורה מממוש בטוחות סחירות
 החזרים בגין נכס פיננסי
 מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

(296,743)	(296,743)
<u>(296,743)</u>	<u>(296,743)</u>

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

פירעון הלוואה לזמן ארוך
 מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון

6,342,104	(11,772,836)
17,912,408	24,254,512
<u>24,254,512</u>	<u>12,481,676</u>

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	
2021	2022
ש"ח	ש"ח

הוצאות (הכנסות) שאינן מהוות זרימה שוטפת של מזומנים:

2021	2022	
ש"ח	ש"ח	
613,204	688,982	פחת
(578,120)	(381,611)	ריבית נכס פיננסי
(52,917)	382,927	שערוך בטוחות סחירות
(29)	(30)	שערוך הלוואה לזמן ארוך
(67,053)	239,432	גידול (קישון) בעתודה לפיצויים, נטו
21,833	49,287	גידול בהפרשה לחופשה
260,270	461,853	גידול בהפרשה לחובות מסופקים
(1,377,229)	(659,100)	חלק החברה ברווחי חברות מסונפות, נטו
(1,180,041)	781,740	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

2021	2022	
ש"ח	ש"ח	
(3,048,904)	(36,216,371)	עליה בלקוחות והכנסות לקבל
(7,351,461)	10,545,874	ירידה (עליה) בעבודות בביצוע - הכנסות לקבל ממזמיני עבודות
9,017,971	1,757,039	ירידה במלאי עבודות בביצוע
2,026,168	48,247	ירידה ביתרת עיריית אילת
(315,748)	(729,495)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(1,284,363)	371,382	ירידה (עליה) בהוצאות מראש לזמן ארוך
1,609,706	(3,811,186)	(ירידה) עליה בקבלני משנה וספקים
768,744	(2,931,414)	(ירידה) עליה במזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
14,579,983	(7,897,019)	(ירידה) עליה בהוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע
(9,815,035)	23,530,530	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
6,187,061	(15,332,413)	
5,007,020	(14,550,673)	

הנאורים 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 התמי"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.
- (4) בנוסף, החל מ- 1.1.2005 משמשת החברה כלשכת שירות לשירותי שכר עבור האגודה למען הקשיש ומרכז המוסיקה.
- (5) מנהלת אזורי תעשייה - החל מ- 1.1.2005 החברה מנהלת ומתחזקת את פארק התעשייה שחורת והחל משנת 2010 הורחבה הפעילות לכלל אזורי התעשייה באילת.
- (6) יזמות - החברה פועלת לקידום מיזמים עסקיים חדשים בעיר אילת, כגון איתור ובחינת פוטנציאל עסקי וכלכלי בנכסים.
- (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 לחקמת מתחם אטרקציות בשטח שדה התעופה המתפנה. מתחם האטרקציות ופארק הטרמינל כולו ינוהל לאחר הקמתו ע"י מינהלת פארק הטרמינל אשר תעסוק בניהולו השוטף, באחזקה, בפיתוח, בקידום ובשיווק של הפארק.
- (9) הפעלת קריית הספורט - החל משנת 2022, החלה החברה לתחזק ולהפעיל את קריית הספורט, כולל השכרת מגרשים למשתמשים חיצוניים, לפי הסכם שנחתם עם עיריית אילת.

ב. הגדרות :

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

חברות מוחזקות - אילת מבני 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- 5.3% (בשנת 2021 חלה עליה של 2.8%).

ב. שווי מזומנים

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

ג. בטוחות סחירות

השקעות בבטוחות סחירות מוצגות במסגרת הרכוש השוטף על בסיס שווי השוק שלהן לתאריך הדוח על המצב הכספי. שינויים בערךן 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 בתברות מסונפות

ההשקעות בתברות מסונפות מוצגות לפי שיטת השווי המאזני למעט השקעה בחברת "הון הטבע בע"מ" המוצגת לפי שיטת העלות.

ו. נכס פיננסי

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

ז. רכוש קבוע

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

(2) הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הפחתה 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
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	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
13,103,864	3,824,473
11,150,648	8,657,203
<u>24,254,512</u>	<u>12,481,676</u>

מזומנים
פיקדונות לזמן קצר (עד 3 חודשים)

באור 4 - לקוחות והכנסות לקבל
הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
2,193,923	3,142,085
56,971	55,152
22,813	182
301,975	109,338
<u>2,575,682</u>	<u>3,306,757</u>
(373,926)	(835,779)
<u>2,201,756</u>	<u>2,470,978</u>
1,633,726	255,651
11,930,730	48,794,101
<u>15,766,212</u>	<u>51,520,730</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 ממזמיני עבודות
ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
198,900,815	233,198,475
(174,145,936)	(218,989,470)
<u>24,754,879</u>	<u>14,209,005</u>

הכנסות שהוכרו
 בניכוי תקבולים מלקוחות

באור 6 - מלאי עבודות בביצוע
ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
54,926,248	128,573,884
(40,861,151)	(115,566,053)
<u>14,065,097</u>	<u>13,007,831</u>
3,615,449	76,949,052
(3,615,449)	(77,648,825)
<u>-</u>	<u>(699,773)</u>
<u>14,065,097</u>	<u>12,308,058</u>

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 31.12.22 שלב א' של הפרויקט הושלם כמעט במלואו. שיווק וביצוע שלב ב' של הפרויקט מותנה בפנינוי מחנה חיל הים מהשטחים שממערב לכביש 90 ועל כן טרם ידוע מועד ביצועו. הפרויקט מוצג בדוח על הרווח הכולל על פי אחוז ביצוע הנדסי יחסי, בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 - עבודות על פי חוזה ביצוע.

2. ניהול ופיתוח אזורי 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

2021		2022	
ש	ח	ש	ח
105,565		76,140	
710,562		757,448	
50,265		79,234	
1,514,661		2,197,726	
<u>2,381,053</u>		<u>3,110,548</u>	

חייבים שונים
הוצאות מראש
האוצר - מס הכנסה
צדדים קשורים

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

באור 9 - השקעות בחברות מסונפות
א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
ש"ח	ש"ח		
40	40	אמת"ל (אילת מבני תעשיה להשכרה בע"מ) -	
491,426	491,426	עלות מניות הנהלה	
6,769,950	7,429,050	עלות מניות רגילות	
(3,931,200)	(3,931,200)	חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה	
1,957,280	1,957,280	דיבידנד שחולק	
5,287,496	5,946,596	חלקה של החברה ביישום תקן חשבונאות 16	
26	26	חניוני מבואות אילת בע"מ -	
260	260	עלות מניות יסוד	
6,530,596	6,530,596	עלות מניות רגילות	
6,530,882	6,530,882	חלקה של החברה ברווחים שנצברו מיום הרכישה	
11,818,378	12,477,478		

- 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. בשנת 2021 הכריזה חברת אמת"ל על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, חלקה של החברה הינו בסך של 208,000 ₪.
- ה. ההשקעה בחברת חניוני מבואות אילת בע"מ מייצגת 26% מזכויות הבעלות והשליטה בחברה, אשר עוסקת בפיתוח ובהקמה של מרכז תחבורה במבואותיה הצפוניים של העיר אילת. מרכז זה יכלול חניון לרכב ומלונית. נכון לחתימת הדוחות הכספיים של החברה התקבלו דוחות כספיים של חברת חניוני מבואות אילת עד וכולל שנת 2021, ולכן לא הוצג חלק החברה ברווחי החברה המסונפת לשנת 2022.
- ו. לחברה השקעה נוספת בגין הקצאת מניות מחברת "הון הטבע בע"מ", השקעה זו מוצגת לפי שיטת העלות ולא בהתאם לשיטת השווי המאזני. חברת "הון הטבע בע"מ" הוקמה על מנת לעודד יזמות טכנולוגית בתחום האנרגיה המתחדשת והיא פועלת כיום כקרן הון סיכון. בשנת 2022 חילקה חברת "הון הטבע בע"מ" דיבידנד לבעלי מניותיה, חלקה של החברה בדיבידנד הינו בסך של 587,014 ₪ והוא מוצג בסעיף הוצאות אחרות, נטו.

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

באור 12 - קבלני משנה וספקים
ההרכב

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

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

באור 13 - מזמיני עבודות בניכוי עלויות שנצברו
ההרכב

ליום 31 בדצמבר

2021	2022
ש"ח	ש"ח
99,181,088	35,706,077
(65,534,005)	(8,621,464)
<u>33,647,083</u>	<u>27,084,613</u>
63,553,699	6,093,522
(67,185,706)	(6,094,473)
<u>(3,632,007)</u>	<u>(951)</u>
<u>30,015,076</u>	<u>27,083,662</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

2021	2022
ש"ח	ש"ח
2,336,084	2,414,025
10,795,321	36,582,280
3,100,602	815,519
<u>16,232,007</u>	<u>39,811,824</u>

עובדים ומוסדות בגין שכר
הוצאות לשלם
הכנסות מראש

באור 15 - הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה ביצוע
ההרכב

ליום 31 בדצמבר

2021	2022
ש"ח	ש"ח
142,426,549	184,702,677
(122,266,139)	(172,439,286)
<u>20,160,410</u>	<u>12,263,391</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	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
2,646,229	2,349,456
(296,743)	(296,743)
<u>2,349,486</u>	<u>2,052,713</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	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
1,263,423	1,482,415
(200,700)	(180,260)
<u>1,062,723</u>	<u>1,302,155</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- 2022:

מונפק ונפרע	ר שום
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 1	2 0 2 2
ש " ח	ש " ח
15,902,264	17,516,370
2,463,855	2,618,734
<u>18,366,119</u>	<u>20,135,104</u>
15,742,600	17,547,797
984,547	895,189
228,239	213,971
7,464	7,893
140,400	140,400
11,948	22,169
14,526	14,552
53,833	57,454
<u>17,183,557</u>	<u>18,899,425</u>
1,182,562	1,235,679
(596,058)	(474,214)
<u>586,504</u>	<u>761,465</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

2 0 2 1	2 0 2 2
ש " ה	ש " ה
3,511,515	4,056,036
441,463	423,901
79,673	67,678
<u>4,032,651</u>	<u>4,547,615</u>
994,054	1,351,381
602,275	742,485
433,058	417,866
701,932	759,846
68,911	77,805
185,128	168,247
358,376	440,811
260,270	461,853
7,700	3,120
238,369	255,741
<u>3,850,073</u>	<u>4,679,155</u>
182,578	(131,540)
<u>(130,876)</u>	<u>(107,104)</u>
<u>51,702</u>	<u>(238,644)</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

(הפסד) 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 שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2 0 2 1	2 0 2 2
ש " ח	ש " ח
88,324,148	86,036,164
19,839,083	51,325,205
<u>108,163,231</u>	<u>137,361,369</u>
83,762,111	83,177,214
18,499,380	48,205,437
1,727,747	1,871,448
<u>103,989,238</u>	<u>133,254,099</u>
4,173,993	4,107,270
(2,818,414)	(3,370,816)
<u>1,355,579</u>	<u>736,454</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 שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2 0 2 1	2 0 2 2
ש " ח	ש " ח
180,832	(261,993)
22,205	-
17,997	97,442
-	7,610
653,329	440,552
<u>874,363</u>	<u>283,611</u>
-	(20,440)
(102,758)	(91,898)
(21,141)	(75)
(52,619)	(50,992)
<u>(176,518)</u>	<u>(163,405)</u>
<u>697,845</u>	<u>120,206</u>

הכנסות:

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

הוצאות:

שערך
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 1	2 0 2 2	
ש " ח	ש " ח	
500,000	500,000	הכנסות
20,929	27,052	הוצאות:
615,040	565,591	משרדיות
635,969	592,643	אחזקה
(135,969)	(92,643)	הפסד לפני העמסת הוצאות
(16,227)	(11,776)	העמסת הוצאות (ראה באור 25)
(152,196)	(104,419)	הפסד לשנה

באור 24 - מנהלת קריית הספורט
ההרכב

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2 0 2 1	2 0 2 2	
ש " ח	ש " ח	
50,840	882,303	הכנסות
-	46,455	הוצאות:
47,500	515,000	שכר ונלוות
437	206,415	הוצאות ניהול
-	8,917	אחזקת מקום וציוד
-	9,423	משרדיות
-	15,550	תקשורת
-	5,579	פרסום
47,937	807,339	אחרות
2,903	74,964	רווח לפני העמסת הוצאות
(1,650)	(20,780)	העמסת הוצאות (ראה באור 25)
1,253	54,184	רווח לשנה

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

באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות
הרכב

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

באור 26 - הכנסות אחרות, נטו
הרכב

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

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

באור 27 - עסקאות עם צדדים קשורים
הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
2,628,562	2,580,315

יתרת חובה עיריית אילת

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
ש"ח	ש"ח
2,444,144	2,596,860
15,802,891	17,240,922
500,000	500,000

הכנסות מעיריית אילת:

לשכת שירות שכר + עמלה
מתן שירותי כח אדם
מנהלת שחורת

באור 28 - מסים על ההכנסה

א. לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2017.

ב. ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נקבע כי שיעור מס החברות יופחת מ-25% בשנת 2016 ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או נצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויופחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או נצמחה מיום 1 בינואר 2018. להוראות החוק, לא היתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

באור 29 - שעבודים

להבטחת התחייבויותיה רשמה החברה שעבודים כדלקמן:

1. שעבוד ללא הגבלה לטובת בנק טפחות למשכנתאות בע"מ על חשבונות 462461, 219201, 498555 ו-242270 בבנק המזרחי.
2. שעבוד בסכום של ₪ 47,704 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, כערבות למשרד התמ"ת לצורך קבלת רישיון קבלן כ"א.