

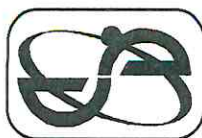
החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

1	דין וחשבון המבקר, סול מרדכי, רואה חשבון מבקר.
2	מאזן לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022.
3	דוח רווח והפסד לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022.
4-5	דוח על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022.
6-19	ביאורים לדוחות הכספיים.



אשקלון, 30 במאי 2024

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל

ביקרנו את המאזן של החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת דוחות הרווח וההפסד והדוחות על תזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותינו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, 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 בטחון 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 ע"י הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל אנו מפנים את תשומת הלב ל:

1. ליתרת הפסד נצבר ליום המאזן של 57,745 אלפי ש"ח.
2. באור 14א' לדוחות הכספיים בדבר תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה בסך כולל של כ-87,028 אלפי ש"ח.

סול מרדכי,
רואי חשבון
מבקרים

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל
מאזן

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	באור	נכסים שוטפים
(שקלים חדשים)			
84,637,313	95,208,650	(3)	מזומנים ושווי מזומנים
14,910,948	15,476,353	(4)	השקעה בניירות ערך סחירים
8,883,894	5,071,307	(5)	לקוחות
5,406,491	5,349,927	(6)	חייבים ויתרות חובה
113,838,646	121,106,237		
<hr/>			נכסים בלתי שוטפים
		(7)	רכוש קבוע
171,879,354	175,471,436		עלות
(74,040,350)	(78,871,718)		פחת נצבר
97,839,004	96,599,718		
211,677,650	217,705,955		
<hr/>			התחייבויות שוטפות
2,333,334	2,333,334	(8)	אשראי לזמן קצר
17,621,499	2,819,765	(9)	ספקים
4,125,629	3,514,926	(10)	זכאים ויתרות זכות
24,080,462	8,668,025		
<hr/>			התחייבויות לזמן ארוך
14,120,367	11,787,109	(12)	הלוואות לזמן ארוך
-	-	(13)	עתודה לפיצוי פיטורין
3,710,000	1,762,000	(14)	תביעות והתחייבויות תלויות
153,257,410	176,828,108	(11)	מקדמות מלקוחות בגין עבודות, נטו
171,087,777	190,377,217		
<hr/>			הון עצמי
30,000,200	30,000,200	(15)	הון מניות
46,405,366	46,405,366	(16)	שטרי הון
(59,896,155)	(57,744,853)		יתרת הפסד ליום המאזן
16,509,411	18,660,713		
211,677,650	217,705,955		

30 במאי 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים:

תומר גלאס, יו"ר מועצת המנהלים:

עמית שדה מנכ"ל:

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל

דוח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום			
31/12/2022	31/12/2023		
(שקלים חדשים)			<u>באור</u>
			הכנסות:
208,911,345	270,937,969	(18)	מעבודות פיתוח
7,155,508	6,743,075	(19)	מהפעלת מרינה
5,107,197	5,499,131	(20)	מהפעלת היכל תרבות
5,380,616	7,373,250	(21)	מדמי טיפול, השכרה ושונות
5,508,941	3,592,683		מפעילויות ושירותים
1,428,256	1,416,471	(22)	מהתחדשות עירונית
233,491,863	295,562,579		
			עלות ההכנסות:
202,531,069	264,960,277	(23)	עלות עבודות פיתוח
7,244,356	8,353,834	(24)	הוצאות הפעלה מרינה
8,535,038	9,041,267	(25)	הוצאות הפעלה היכל תרבות
4,852,259	2,838,405		פעילויות, שירותים ואחרות
1,263,548	1,394,991	(26)	הוצאות הפעלה התחדשות עירונית
224,426,270	286,588,774		
9,065,593	8,973,805		רווח גולמי
8,855,882	11,408,603	(27)	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
209,711	(2,434,798)		רווח (הפסד) הפעלה
1,023,208	(2,427,418)	(28)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(813,497)	(7,380)		הפסד הפעלה לאחר מימון
(871,743)	(2,158,682)	(29)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
58,246	2,151,302		רווח השנה
(59,954,401)	(59,896,155)		יתרת הפסד לתחילת שנה
(59,896,155)	(57,744,853)		יתרת הפסד ליום המאזן

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל

דוח על תזרימי מזומנים

לשנה שנסתיימה ביום	
31/12/2022	31/12/2023
(שקלים חדשים)	
58,246	2,151,302
(2,488,634)	14,345,377
(2,430,388)	16,496,679
(9,164,911)	(3,592,084)
4,889	-
(9,160,022)	(3,592,084)
(2,323,745)	(2,333,258)
(2,323,745)	(2,333,258)
(13,914,155)	10,571,337
98,551,468	84,637,313
84,637,313	95,208,650

תזרימי מזומנים מ (ל) פעילות שוטפת:

רווח לפי דוח רווח והפסד
 התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים
 מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מ (ל) פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

השקעה ברכוש קבוע
 תמורה מפדיון ניירות ערך סחירים
מזומנים נטו ששמשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון:

פרעון התחייבויות לזמן ארוך
מזומנים נטו ששמשו לפעילות מימון
 הגדלה (הקטנה) במזומנים ושווי מזומנים
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים ליום המאזן

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל

דוח על תזרימי מזומנים (המשך)

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/2022	31/12/2023	
(שקלים חדשים)		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
4,492,109	4,831,370	פחת
(102,902)	(241,334)	הכנסות מעמלות ניהול פרויקטים
(6,380,276)	(5,977,692)	רווח גולמי מעבודות
767,450	(565,405)	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים
2,580	(84,671)	הפרשה לחובות מסופקים
(878,000)	(1,948,000)	הפרשה להתחייבויות תלויות - שוטף
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(4,296,157)	3,897,258	ירידה (עליה) בלקוחות
1,462,875	56,564	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(3,646,936)	(14,801,734)	ירידה בספקים
1,608,147	(610,703)	ירידה (עליה) בזכאים ויתרות זכות
214,312,688	363,801,912	תקבולים ע"ח עבודות בביצוע (*)
(209,830,212)	(334,012,188)	השקעה במלאי עבודות בביצוע (**)
(2,488,634)	14,345,377	
		(*) תקבולים ע"ח עבודות בביצוע:
5,298,441	92,622,609	ירידה בתקבולים ע"ח עבודות לזמן ארוך
5,298,441	92,622,609	
208,911,345	270,937,969	הכנסות מעבודות שדווחו בדוח רווח והפסד
102,902	241,334	עמלות ניהול פרויקטים
214,312,688	363,801,912	
		(**) השקעה במלאי עבודות בביצוע:
7,299,143	69,051,911	ירידה במלאי עבודות לזמן ארוך
7,299,143	69,051,911	
202,531,069	264,960,277	עלות העבודות שדווחו בדוח רווח והפסד
209,830,212	334,012,188	

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 1 - כללי

1. החברה נתאגדה ונרשמה אצל רשם החברות ביום 7/4/1987 והחלה בפעילותה העיסוקית ביום 1/1/1988. החברה הוקמה על ידי עיריית אשקלון מכוח פקודת העיריות [נוסח חדש]. מניות החברה מצויות בשליטתה המלאה של העירייה (100%) ולכן החברה מהווה תאגיד עירוני. החברה פועלת לקידומה ופיתוחה הכלכלי של העיר אשקלון במגוון נושאים. מספר החברה ברשם החברות הוא 51-119130-6 ומשרדה הרשומים נמצאים במתחם המרינה ברחוב בת גלים 1 אשקלון.
2. היקף פעילות החברה: בשנים האחרונות גדל היקף פעילות החברה בעקבות הסמכתה על ידי מועצת העיר לנהל ולהפעיל מטעמה תחומים נוספים: יזמות נדל"ן, ניהול הסכם הגג, קידום וטיפול רצועת החוף התחדשות עירונית ואנרגיה מתחדשת בעיר.
3. מלחמת חרבות ברזל: ביום 7/10/2023 בעקבות המתקפות על ישראל והמצב הביטחוני, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" וכתוצאה מכך קבעה הגבלות שונות ובכללן אזורים בהם קיימת הגבלות על תנועה של אזרחים, הגבלה על התכנסויות שונות, שינויים בפעילות מערכת החינוך וכיו"ב וגייסה אזרחים רבים לשירות המילואים. מאז תחילת המלחמה ועד ליום המאזן, הער אשקלון חוותה מטחי טילים כבדים ובתדירות גבוהה. לאור איסור העסקת עובדי הרשות הפלסטינית, מחסור בעובדים זרים ושירות מילואים של רבים מענף הפיתוח והבנייה, להערכת החברה נכון לתאריך הדוחות, למלחמה צפויה השפעה מהותית שלא ניתנת לכימות בשלב זה, על תוצאות הפעילות של החברה לשנת 2024.
4. תחומי הפעילות של החברה:
 - 4.1 **תכנון ופיתוח שטחים ציבוריים ומבני ציבור** – החברה אחראית לתכנון וביצוע תשתיות ציבוריות חיוניות לתושבי העיר כגון: כבישים, מדרכות, מתקני תאורה, ריהוט רחוב, תשתיות תת-קרקעיות מסוג תיעול, ניקוז, מים וביוב, תיאום תשתיות, בתי כנסת, מקוואות, מוסדות ציבור, גני ילדים, בתי ספר, מגרשי ספורט וכיוצ"ב. החברה ממלאת תפקיד זה בהתאם להרשאות שקיבלה מעיריית אשקלון או רשות מקרקעי ישראל. החברה מהווה חוליה עיקרית וחשובה בתהליך קידום שיווק מגרשים באשקלון תוך ניצול עתודות הקרקע הבלתי מנוצלות.
 - 4.2 **ניהול והפעלה מרינה** – החברה מנהלת ומפעילה את המעגנה המשמשת את תושבי ישראל ותיירים מכל העולם לצורך עגינה ומעניקה שירותים ימיים נלווים. נמל המרינה מכיל כ- 600 מקומות עגינה והוא מהווה נמל הכניסה הדרומי לישראל מאזור הים התיכון. במסגרת זו החברה גם מנהלת את הנכסים המצויים בשטחה של המרינה המשרתים את השייטים ובאי המרינה.
 - 4.3 **ניהול והפעלה היכל התרבות** – החברה אחראית על ניהולו והפעלתו של היכל התרבות. במסגרת זו החברה מציעה לתושבי העיר הצגות תיאטרון, מופעי תרבות, מוסיקה, סדרות מינויים, ילדים ועוד.
 - 4.4 **אנרגיה מתחדשת** – פיתוח אנרגיה מתחדשת חיוני למלחמה בשינויי האקלים, להפחתת פליטת גזי חממה ולהנעת צמיחה כלכלית באמצעות חדשנות ויצירת מקומות עבודה בכלכלה הירוקה. כחלק ממאמץ החברה לפעול לשיפור ביטחון האנרגיה ע"י ניצול מקורות כמו אנרגיה סולרית, הנהלת החברה החליטה על קידום פרויקט במסגרתו יעשה שימוש בגגות מוסדות חינוך לצורך יצור עצמי של חשמל.

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 1 - כללי (המשך)

- 4.5 תכנון ופיתוח רצועת החוף** – החברה הוסמכה על ידי עיריית אשקלון לתכנן ולפתח את רצועת החוף כמוקד משיכה תיירותי וכן להפעיל נכסים מסחריים בתחומה, במטרה לקדם את כלכלת העיר.
- 4.6 התחדשות עירונית - החברה הכלכלית אשקלון** מפעילה את המינהלת להתחדשות עירונית, הפועלת לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית הכוללים תכניות מכח תמ"א 38, פינוי-בינוי, התחדשות בניינית ותכניות מכוח תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה ("חלופת שקד"). לשם כך, החברה משתתפת בהליכי קול קורא המתפרסמים ע"י משרד הבינוי והשיכון, לצורך קבלת מענקים ותקציבים לקידום תכניות התחדשות עירונית בעיר. המינהלת משמשת כמוקד ידע וכגורם המקצועי העירוני בנושאי ההתחדשות העירונית בעיר ומהווה מוקד גם עבור היוזמים הפועלים בעיר וגם מטפלת ומלווה בפניות של בעלי הדירות בנושאי התחדשות עירונית.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עיקבי לשנה קודמת, הם:
- א. **עלות היסטורית** - הדוחות הכספיים מוצגים על בסיס המוסכמה של עלות היסטורית ולא בסכומים מדווחים כנדרש בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
 - ב. **מזומנים ושווי מזומנים** - כשווי מזומנים נחשבים השקעות שנוזלותן גבוהה הכוללות, בין היתר, פקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנקים ושהתקופה עד מועד מימושן בעת ההשקעה בהן לא עלתה על שלושה חודשים.
 - ג. **פקדונות** - מוצגים לפי ערך הפדיון שלהם ליום המאזן.
 - ד. **השקעה בניירות ערך סחירים** - ההשקעה בניירות ערך סחירים מוצגת לפי שווי השוק שלהם ליום המאזן בהתאם להנחיות גילוי דעת 44 של לשכת רואי חשבון בישראל, לפי שער הסגירה שנקבע לנייר הערך ביום המסחר האחרון בשנת החשבון.
 - ה. **הפרשה לחובות מסופקים** - ההפרשה לחובות מסופקים חושבה על-ידי ההנהלת החברה לפי אומדן של החובות שלהערכת ההנהלה קיים ספק בגבייתם.
 - ו. **רכוש קבוע** - הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות ההיסטורית בניכוי פחת. הפחת חושב לפי שיטת הפחת השווה, בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם. שיעורי הפחת השנתיים הם כדלקמן:

2%	מעגן מרינה
2%	מבנה היכל התרבות
2%	מבנים במרינה
2%	מבנים להשכרה
5%	מתקנים ליצור חשמל
7%-33%	ציוד מרינה
7%-33%	ציוד היכל התרבות
7%-33%	ציוד משרדי
15%	כלי רכב

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

ז. שיטת הדיווח החשבונאי-

1. כללי:

דוח רווח והפסד כולל את ההכנסות וההוצאות בתקופה המדווחת כפי שנרשמו בספרים על בסיס מצטבר.

2. בעבודות פיתוח:

2.1. החברה מדווחת על הכנסותיה מעבודות פיתוח על בסיס שיטת התקדמות העבודות בהתאם להוראות שנקבעו בתקן חשבונאות מס' 4 - עבודות על פי חוזה ביצוע.

על פי שיטה זו כוללת החברה, בפרויקטים בהם הכנסות והוצאות הפרויקט ניתנות לאומדן מהימן, רווחי ביניים על בסיס אומדן. רווחי הביניים חושבו באופן יחסי להתקדמות העבודות (כיחס העבודות שבוצעו בפועל נכון ליום המאזן לעומת סה"כ העלויות הצפויות עד לגמר העבודות).

2.2. עלויות עבודות שביצוען טרם הסתיים, בין אם חושב בגינן רווח ביניים על בסיס אומדן ובין אם לאו, והתקבולים שנתקבלו בגינן עד ליום המאזן, נכללו במאזן החברה בסעיף מלאי עבודות בתהליך ביצוע בניכוי מקדמות מלקוחות (בהתאמה).

ח. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים - בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותגים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים והערכות אלה.

ט. להלן נתונים על השינויים במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של השקל ביחס לדולר האמריקאי:

ליום 31 בדצמבר

2022	2023	
3.52	3.63	שער החליפין של הדולר האמריקאי בשי"ח
108.00	111.20	מדד המחירים לצרכן (דצמבר 2020) בנקודות
13.15%	3.07%	שער עלית (ירידת) הדולר במהלך השנה
5.26%	2.96%	שער עלית (ירידת) השקל במהלך השנה

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
5,760	7,760	מזומנים בקופה
64,413,937	32,374,689	יתרות בבנקים
20,217,616	62,826,201	פקדונות בבנקים
<u>84,637,313</u>	<u>95,208,650</u>	

באור 4 - השקעה בניירות ערך סחירים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
14,910,948	15,476,353	ניירות ערך
<u>14,910,948</u>	<u>15,476,353</u>	

באור 5 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
4,194,073	2,265,921	לקוחות
2,802,647	1,383,503	הכנסות לקבל
1,131,145	797,664	כרטיסי אשראי
961,948	745,467	המחאות לקבל(*)
9,089,813	5,192,555	
(205,919)	(121,248)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>8,883,894</u>	<u>5,071,307</u>	
<u>4,630,703</u>	<u>4,441,463</u>	

(*) הוצג בקיזוז המחאות דחיות שנתקבלו מלקוחות כמקדמות על חשבון עבודות ושירותים בסך

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
1,426,775	1,568,675	עיריית אשקלון
2,662,770	1,915,151	מס ערך מוסף
75,600	86,400	מס הכנסה
907,464	911,241	מקדמות לספקים ונותני שרותים
46,706	85,168	עובדים
287,176	783,292	הוצאות מראש
<u>5,406,491</u>	<u>5,349,927</u>	

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 7 - רכוש קבוע

31/12/2022	עלות מופחתת	פחת נצבר	עלות	
37,833,871	36,402,352	37,377,849	73,780,201	מעגן המרינה(*)
24,053,966	23,145,667	21,405,697	44,551,364	מבנה היכל התרבות (*)
21,813,620	21,127,521	8,851,863	29,979,384	מגרשים ומבנים
2,021,308	1,718,857	3,822,778	5,541,635	ציוד מרינה
1,366,868	1,272,801	4,114,005	5,386,806	ציוד היכל התרבות
9,737,615	11,748,322	972,923	12,721,245	מתקנים ליצור חשמל
167,030	175,456	48,515	223,971	ציוד התחדשות עירונית
844,726	1,008,742	2,278,088	3,286,830	ריהוט וציוד משרדי
97,839,004	96,599,718	78,871,718	175,471,436	

(*) המרינה והיכל התרבות הוקמו על ידי החברה על קרקע שאינה בבעלותה. העלויות הנ"ל מתייחסות לעלות העבודות שבוצעו ואינן כוללות עלויות של קרקע.

באור 8 - אשראי לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
2,333,334	2,333,334
2,333,334	2,333,334

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

באור 9 - ספקים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
15,464,751	2,275,245
2,156,748	544,520
17,621,499	2,819,765

ספקים ונותני שרותים
המחאות לפרעון

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
433,696	1,514
160,464	139,964
358,212	539,348
2,686,623	2,200,000
486,634	634,100
4,125,629	3,514,926

הוצאות לשלם
פקדונות מלקוחות
מוסדות בגין שכר
הכנסות מראש
עובדים

- החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 11 - מקדמות מלקוחות, נטו

ליום 31 בדצמבר 2022			ליום 31 בדצמבר 2023			פרויקט
יתרה	עלות	מקדמות	יתרה	עלות	מקדמות	
-	-	-	3,024,349	4,673,306	1,648,957	פרויקטים לטווח קצר
(1,901,268)	-	1,901,268	(1,901,268)	-	1,901,268	עין הים
(906,905)	(906,905)	-	(906,905)	(906,905)	-	לב אשקלון-סיטי
(3,755,499)	-	3,755,499	(3,755,499)	-	3,755,499	שופ ברנע
(26,061,432)	-	26,061,432	(26,079,811)	-	26,079,811	מתחם רפאלי
(2,364,379)	-	2,364,379	(2,363,748)	-	2,363,748	עורף המרינה
(344,453)	-	344,453	(88,865)	(2,194,249)	(2,105,384)	הרצוג א-ג
(17,095,005)	70,455,668	87,550,673	(16,744,018)	71,687,239	88,431,257	ברנע ב + ג
(319,388)	-	319,388	(319,637)	-	319,637	מגדל המים
(61,657,972)	63,006,768	124,664,740	(92,145,459)	63,731,860	155,877,319	אזור תעשייה דרומי
(4,672,784)	-	4,672,784	(4,672,784)	-	4,672,784	שיכון עובדים
15,716,376	16,046,365	329,989	18,472,225	18,916,364	444,139	בנין העירייה
(49,894,701)	(4,503,125)	45,391,576	(49,346,688)	57,243,067	106,589,755	הסכם גג
(153,257,410)	144,098,771	297,356,181	(176,828,108)	213,150,682	389,978,790	סה"כ לזמן ארוך
(153,257,410)	144,098,771	297,356,181	(176,828,108)	213,150,682	389,978,790	סה"כ

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	באור 12 - הלוואות לזמן ארוך
2022	2023		
7,660,865	5,995,417	פריס+0.5%	מבנקים בריבית משתנה
8,792,836	8,125,026	2.15%	מבנקים בריבית קבועה
16,453,701	14,120,443		
(2,333,334)	(2,333,334)		בניכוי חלויות שוטפות
14,120,367	11,787,109		

באור 13 - עתודה לפיצוי פיטורין

ליום 31 בדצמבר		א. ההרכב:
2022	2023	
82,513	88,532	עתודה לפיצויים
(82,513)	(88,532)	בניכוי יעודה לפיצויים
-	-	

ב. ההתחייבות משקפת את התחייבות החברה לעובדיה בשל סיום יחסי עובד - מעביד כפי שהוערכו על ידי הנהלת החברה ובניכוי התחייבות המכוסה במסגרת פוליסת ביטוח מנהלים. הסכומים הנצברים במסגרת פוליסת ביטוח מנהלים אינם בחזקתה ובניהולה של החברה ולכן לא ניתן להם ביטוי בדוחות הכספיים.

ג. היעודה מופקדת בקופת פיצויים וכוללת רווחים שנצברו ליום המאזן.

באור 14 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. תביעות והתחייבויות תלויות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
3,710,000	1,762,000	הפרשה לתביעות משפטיות
3,710,000	1,762,000	

ממכתביהם של היועצים המשפטיים של החברה עולה כי כנגד החברה הוגשו 10 תביעות על ידי יזמים, קבלנים ונותני שרותים בסך כולל של כ- 87,028 אלפי ש"ח.

בהתחשב באי הבהירות הרבה הקיימת נכון ליום החתימה על הדוחות הכספיים ולאור הערכות החברה ויועציה המשפטיים, רשמה החברה בספריה הפרשה בשל תביעות אלה על סך 1,762 אלפי ש"ח.

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 14 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות

ביום 29/10/2015 נחתם הסכם בין החברה הכלכלית לאשקלון (להלן: "החכ"ל") ועיריית אשקלון (להלן: "העירייה") לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" ו-"הסכם הגג" בהתאמה). מדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות המיועדות לבניה בתחומה המוניציפלי של העירייה, קרקעות המנוהלות באמצעות רמ"י. בהתאם להוראות הסכם הגג, העירייה תהא האחראית הבלעדית כלפי רמ"י לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח, וכן כי כל תשלום שיועבר על ידי רמ"י לחברה יראו אותו כתשלום ששולם לעירייה בהתאם להסכם הגג, ואושר על ידי העירייה להעברה לחברה; בהתאם, העירייה תתכן ותבצע באמצעות החכ"ל את כל עבודות הפיתוח בעתודות הקרקע האמורות, למעט עבודות מים וביוב אשר באחריות מי-אשקלון תאגיד המים והביוב האזורי בע"מ (להלן: "עבודות הפיתוח"). הוסכם כי רמ"י תגבה מהיזמים הוצאות פיתוח ותממן לעירייה את ביצוע עבודות הפיתוח, שהיא מבצעת באמצעות החכ"ל בתוספת עמלה גלובלית (עבור עלויות תכנון+תקורה) לה זכאית העירייה לפי ההסכם. בגין השרותים שניתנו ו/או ינתנו ע"י החברה במסגרת הסכם הגג הוסכם בין הצדדים בסמוך לחתימת הצדדים על הסכם הגג על חלקה של החברה בעמלה הגלובלית.

עוד הוסכם כי העירייה תקזז את הסכומים שרמ"י תשלם בפועל לחכ"ל מתשלומי היטלי הפיתוח שהיא רשאית לגבות מהיזמים והקבלנים בעתודות הקרקע האמורות לפי חוקי עזר העירוניים ו/או כל דין אחר שיבוא במקומם, למעט אגרות בניה 10.2 והתשלומים המפורטים בסעיף להסכם הגג.

נכון למועד הדוח, חכ"ל קיבלה על עצמה, עקרונית לבצע עבודות פיתוח בהיקף כולל של כ- 3 מילארד ש"ח במשך כל שנות הפרויקט.

התקבלו הרשאות (הזמנות) עבודה בסך של כ- 1,966 מיליוני ש"ח אשר מתוכן בוצעו נכון ליום המאזן עבודות פיתוח בסך של כ- 1,287 מיליוני ש"ח.

ג. שעבודים

להבטחת התחייבויותיה לבנקים רשמה החברה נכון ליום המאזן 3 שעבודים קבועים ושוטפים:

1. בנק לאומי - שעבוד הון מניות בלתי נפרע של החברה, מוניטין, מפעלה וכל יתר הנכסים והזכויות מכל מין וסוג שיש או יהיה לחברה (שעבוד צף).
2. בנק לאומי - שעבוד כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לחברה מידי פעם בפעם מאת לקוחות החברה ו/או חייבים אחרים שלה שיש לה כיום ושיהיו לה בעתיד בגין חובות מאיזה מין וסוג שהם וכן כל השיקים השטרות ושאר המסמכים הסחירים ו/או העבירים למינהם שלחברה יש או תהיה זכות בהם או לגביהם בין כנפרעות מוטבת נסבה או אחרת (שעבוד צף).
3. בנק דיסקונט - שעבוד שוטף על כל רכושה, נכסיה והכנסותיה, מכל מין או סוג שהם שיש לחברה כעת, או שיהיו לה בעתיד, לטובת המלווה, וזאת להבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הסכומים, מאיזה מין או סוג שהוא, המגיעים למלווה עתה או שיגיעו למלווה בזמן כלשהו בעתיד, מן החברה, על פי הלואאות, אשראים או משיכות יתר שהמלווה נתן או ייתן לחברה, על פי כתבי התחייבות, כתבי ערבות או כתבי שיפוי, שהמלווה הוציא או יוציא לבקשת החברה ו/או על פי כל שירות בנקאי אחר שניתן או יינתן לחברה וכן על פי כל חבות אחרת מכל מין או סוג שהם של החברה כלפי המלווה ללא הגבלה בסכום, והכל כמפורט באגרת החוב.

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 15 - הון מניות

להלן ההרכב (ליום 2022 - זהה):

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>
30,000,100	30,009,900
100	100
<u>30,000,200</u>	<u>30,010,000</u>

מניות רגילות בנות 100 ש"ח כ"א
מניות יסוד בנות 100 ש"ח כ"א

באור 16 - שטרי הון

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>46,405,366</u>	<u>46,405,366</u>
<u>46,405,366</u>	<u>46,405,366</u>

שטרי הון

שיטרי ההון (להלן, "השטרות") הונפקו על ידי החברה לעיריית אשקלון, בתנאים הבאים:

- א. סכומי הכסף שהועברו לחברה כנגד השטרות מהווים הון בעלים בחברה.
- ב. השטרות לא ישאו כל ריבית והצמדה.
- ג. מועד פרעון השטרות - בעת פירוק החברה ובעדיפות מדורגת כמקובל לגבי הון מניות.

באור 17 - מס הכנסה ומע"מ

- א. **מס הכנסה:**
ליום המאזן צברה החברה הפסדים לצרכי מס בסך 24238402 ש"ח והפסדי הון בסך 11974168 ש"ח.

- ב. **מס ערך מוסף:**

1. פעילות החברה בתחום הפעלת היכל התרבות והתחדשות עירונית סווגו כמלכ"ר.
2. יתר פעילות החברה סווגה כעוסק.

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 18 - הכנסות מעבודות פיתוח

לשנה שנסתיימה ביום	
31/12/2022	31/12/2023
25,948,024	8,611,698
182,963,321	262,326,271
208,911,345	270,937,969

הכנסות מעבודות
הכנסות מפרוייקטים הסכם הגג

באור 19 - הכנסות מהפעלה מרינה

לשנה שנסתיימה ביום	
31/12/2022	31/12/2023
3,813,942	3,796,145
1,443,535	1,317,102
377,298	385,892
1,249,519	1,028,739
271,214	215,197
7,155,508	6,743,075

מדמי עגינה
מדמי שכירות
מהפעלת מנוף
ממכירת דלק וסולר
אחרות

באור 20 - הכנסות מהפעלה היכל התרבות

לשנה שנסתיימה ביום	
31/12/2022	31/12/2023
5,107,197	5,499,131
5,107,197	5,499,131

ממופעים והשכרת אולם

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 21 - הכנסות מדמי טיפול, השכרה ושונות

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/2022	31/12/2023	
		<u>הכנסות מטיפול וניהול</u>
2,136,752	2,564,103	הכנסות מנהלת הסכם הגג
102,902	241,334	עמלות ניהול פרויקטים
1,385,849	2,553,422	דמי טיפול ואחרות
3,625,503	5,358,859	
-----	-----	
		<u>הכנסות מהשכרה ודמי שימוש</u>
1,333,042	1,400,876	מדמי שימוש ואחרות
422,071	613,515	מהשכרת נכסים, נטו
1,755,113	2,014,391	
-----	-----	
5,380,616	7,373,250	
=====	=====	

באור 22 - הכנסות מהתחדשות עירונית

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/2022	31/12/2023	
1,090,611	675,570	ממשרד הבינוי והשיכון
337,645	740,901	מעיריית אשקלון
1,428,256	1,416,471	
-----	-----	
-----	-----	

באור 23 - עלות עבודות פיתוח

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/2022	31/12/2023	
22,870,323	6,793,186	עלות עבודות פרויקטים
179,660,746	258,167,091	עלות עבודות פרויקטים הסכם הגג
202,531,069	264,960,277	
-----	-----	
-----	-----	

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 24 - הוצאות הפעלה מרינה

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/2022	31/12/2023	
1,064,868	1,357,733	משכורת ושכר עבודה
258,773	338,093	סוציאליות ונלוות לנייל
1,003,385	1,144,884	הוצאות שמירה ואבטחה
295,738	351,599	הוצאות חשמל
1,147,139	1,177,331	קניות דלק למכירה
616,889	679,866	הוצאות אחזקה ואחרות
118,077	129,854	הוצאות ביטוח
102,692	105,552	אחזקת רכב
6,064	31,510	אחזקת והפעלת מנוף
203,605	175,311	מיסים עירוניים ומים
44,856	14,606	משרדיות
13,498	12,347	דואר ותקשורת
193,750	687,000	עבודות מחפרון
2,580	(58,099)	הוצאות חובות מסופקים
22,732	31,262	השתלמויות וימי גיבוש
706,508	731,763	פחת ציוד ומבנים
1,443,202	1,443,222	פחת מעגן מרינה
7,244,356	8,353,834	

באור 25 - הוצאות הפעלה היכל תרבות

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/2022	31/12/2023	
2,165,294	2,508,580	משכורת ושכר עבודה
747,606	800,098	סוציאליות ונלוות לנייל
3,012,530	3,173,939	עלות מופעים
254,730	327,766	הוצאות אחזקה וכלליות
97,172	69,828	הוצאות אחזקת מחשבים
190,236	226,420	חשמל
362,042	220,324	מיסים עירוניים ומים
275,054	166,454	פרסום
35,229	29,177	דואר ותקשורת
74,196	117,635	שמירה ואבטחה
106,003	127,954	הוצאות ביטוח
28,971	44,321	אחזקת רכב
21,797	21,859	אחזקת משרד ומשרדיות
-	(26,572)	הוצאות חובות מסופקים
40,421	82,672	השתלמויות וימי גיבוש
215,461	242,513	פחת ציוד היכל תרבות
908,296	908,299	פחת מבנה היכל תרבות
8,535,038	9,041,267	

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 26 - הוצאות הפעלה התחדשות עירונית

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/2022	31/12/2023	
760,912	881,302	משכורת ושכר עבודה
249,515	216,243	סוציאליות ונלוות לנייל
6,279	65,596	אחזקת משרד ואחרות
91,503	13,250	הוצאות פרסום
63,315	76,503	שרותים מקצועיים
-	42,000	שכירות
65,553	75,748	אחזקת רכב
20,450	23,691	פחת
6,021	658	כיבודים
1,263,548	1,394,991	

באור 27 - הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/2022	31/12/2023	
4,183,313	5,315,329	משכורת ושכר עבודה
994,124	1,414,182	סוציאליות ונלוות לנייל
462,813	558,544	אחזקת משרד ואחרות
198,601	50,950	הוצאות שיווק
928,878	1,141,640	שירותים מקצועיים
275,518	415,107	הוצאות ביטוח
15,334	16,255	דואר ותיקשורת
86,428	87,611	מיסים עירוניים ומים
205,394	425,604	אחזקת רכב
65,472	91,402	אגרות, מכרזים ודמי חבר
126,078	149,597	מתנות לעובדים
50,706	43,762	כיבודים
60,149	184,038	השתלמויות וימי גיבוש
4,882	32,700	נסיעות לחו"ל
319,953	573,757	פחת מתקנים ליצור חשמל
878,239	908,125	פחת ריהוט וציוד
8,855,882	11,408,603	

החברה הכלכלית לאשקלון בערבון מוגבל
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 28 - הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/2022	31/12/2023	
21,155	23,029	עמלות בנקים
20,652	20,238	עמלות בתי השקעות
451,748	624,071	ריבית על הלוואות
(217,667)	(2,512,436)	הכנסות מריבית
522	3,323	ריבית מס הכנסה ניכויים
746,798	(585,643)	הפסד (רווח) מניירות ערך
<u>1,023,208</u>	<u>(2,427,418)</u>	

באור 29 - הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/2022	31/12/2023	
(878,000)	(1,948,000)	הגדלת (הקטנת) הפרשה לתביעות משפטיות
6,257	(210,682)	הוצאות שנים קודמות
<u>(871,743)</u>	<u>(2,158,682)</u>	

באור 30 - צדדים קשורים

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/2022	31/12/2023	
144,217	146,971	1. שרותי עגינה במרינה
218,581	692,745	2. שימוש בהיכל התרבות
1,916,781	-	3. הפקת ארועים
7,670,499	4,904,392	4. פרויקטים בתחום הפיתוח
1,463,228	3,985,464	5. פעילות בתחום התחדשות עירונית
<u>11,413,306</u>	<u>9,729,572</u>	סה"כ הכנסות מהעירייה
(440,096)	(452,406)	6. חיובי מיסים ומיס, מודעות ואשפה
(2,844,990)	(3,167,406)	7. השתתפות ביזמות (דמי ניהול)
<u>(3,285,086)</u>	<u>(3,619,812)</u>	סה"כ הוצאות לעירייה
<u>8,128,220</u>	<u>6,109,760</u>	סה"כ הכנסות פחות הוצאות
1,426,775	1,568,675	8. יתרות עיריית אשקלון במאזן החברה - חובה (זכות):
(30,000,200)	(30,000,200)	9. מניות שהונפקו לעירייה
(46,405,366)	(46,405,366)	10. שטרי הון