

## החברה לפיתוח חוף אילת בערבון מוגבל

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2009

### תוכן העניינים

#### עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	תוספת דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון
5	מאזנים
6	דוחות רווח והפסד
7	דוחות על השינויים בהון העצמי
8	דוחות על תזרימי המזומנים

**רוח רואי החשבון המבקרים**  
**לבעלי המניות של החברה לפיתוח חוף אילת בערבון מוגבל**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה לפיתוח חוף אילת בערבון מוגבל (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו 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), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית 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.

החברה מיישמת את מודל העלות להצגת הנדל"ן להשקעה. הערכת שווי הנדל"ן להשקעה לא עודכנה כמפורט בביאור 2(ו).

לדעתנו, פרט לאי מתן גילוי עדכני להערכת שווי נדל"ן להשקעה הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל. כמו כן, לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם להנחיות רשות החברות הממשלתיות כמפורט בביאור 2 טז'.

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים תשומת לב לביאור 1 (ב) בדבר הודעת מנהל מקרקעי ישראל על אי חידוש ההסכם אשר יבוא לסיומו ביום 15 בנובמבר 2009 ותגובת החברה.

**א.פלד ושות'**  
**רואי חשבון**

**תל אביב**  
**2010, \_\_\_\_\_**

תוספת  
(תקנה 2)  
דוח נוסף

**על פי תקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שניתנו להבטחת**

**נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) התשס"ו - 2006**

אני, דקלה מור מצהירה כי –

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה לפתוח חוף אילת בע"מ (להלן – החברה) של שנת 2009 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר -

(1) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי;

(2) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

דקלה מור – מנכ"ל

28 באפריל, 2010

תוספת  
(תקנה 2)  
דוח נוסף

**על פי תקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) התשס"ו - 2006**

אני, אנטון איוב, מצהיר כי –

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה לפתוח חוף אילת בע"מ (להלן – החברה) של שנת 2009 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
  2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
  3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
  4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
  5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר –
    - (1) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי;
    - (2) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

**החברה לפיתוח חוף אילת בערבון מוגבל**  
**מאזנים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2008</u>	<u>2009</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,538,029	1,162,944	<b><u>רכוש שוטף</u></b>
68,479	495,230	מזומנים ושווי מזומנים
356,935	-	לקוחות
1,891,702	1,721,333	הכנסות לקבל בגין עבודות פיתוח
<u>3,855,145</u>	<u>3,379,507</u>	חייבים ויתרות חובה
613,025	617,200	<b><u>השקעות</u></b>
-	-	בחברה כלולה
<u>613,025</u>	<u>617,200</u>	מניות בחברות ממשלתיות
4,527,564	4,330,692	<b><u>נדל"ן להשקעה</u></b>
<u>2,682,189</u>	<u>2,465,695</u>	<b><u>רכוש קבוע</u></b>
58,303	59,509	<b><u>רכוש אחר</u></b>
20,484	13,661	מסים נדחים
<u>78,787</u>	<u>73,170</u>	נכסים בלתי מוחשיים
<b><u>11,756,710</u></b>	<b><u>10,866,264</u></b>	
34,899	40,000	<b><u>התחייבויות שוטפות</u></b>
370,524	397,940	חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך
339,499	289,354	עיריית אילת
2,858,042	-	ספקים ונותני שירותים
3,249,434	2,213,427	מקדמות מלקוחות
<u>6,852,398</u>	<u>2,940,721</u>	זכאים ויתרות זכות
-	150,000	<b><u>התחייבויות לזמן ארוך</u></b>
18,768,103	19,484,498	הלוואה מבנק
1,816,518	1,885,856	הלוואות ממשלת ישראל
27,052	11,043	מינהל מקרקעי ישראל
<u>20,611,673</u>	<u>21,531,397</u>	התחייבויות לסיוס יחסי עובד ומעביד
6,931,335	7,195,910	<b><u>הלוואה צמיתה</u></b>
<u>(22,638,696)</u>	<u>(20,801,764)</u>	<b><u>הון עצמי (גרעון)</u></b>
<b><u>11,756,710</u></b>	<b><u>10,866,264</u></b>	

תאריך אשור הדוחות הכספיים: 28 באפריל, 2010

דבורה איסן, מנכ"ש ראשית

דקלה מור, מנכ"ל

אנטון איוב, דירקטור

## החברה לפיתוח חוף אילת בערבון מוגבל

### דוחות רווח והפסד

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
* 3,775,336	1,862,517	2,345,477	הכנסות
<u>2,638,967</u>	<u>1,537,431</u>	<u>1,182,508</u>	עלות ההכנסות והשירותים
1,136,369	325,086	1,162,969	רווח מהפעלה
<u>2,072,434</u>	<u>2,223,972</u>	<u>1,605,609</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
(936,065)	(1,898,886)	(442,640)	הפסד מפעולות רגילות לפני מימון
<u>(1,084,641)</u>	<u>(1,640,991)</u>	<u>(1,505,366)</u>	הוצאות מימון, נטו
<u>(2,020,706)</u>	<u>(3,539,877)</u>	<u>(1,948,006)</u>	הפסד מפעולות רגילות לאחר מימון
-	-	1,002,065	<u>הכנסות (הוצאות) אחרות</u>
-	-	2,777,492	השפעת שינוי שיטה חשבונאית
(127,074)	-	-	ביטול התחייבות ללקוח לפי פסק דין
-	(352)	-	הפחתת הוצאות יסוד
2,250	-	-	גריעת מניות בחברות ממשלתיות
<u>(124,824)</u>	<u>(352)</u>	<u>3,779,557</u>	רווח הון
<u>(2,145,530)</u>	<u>(3,540,229)</u>	<u>1,831,551</u>	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(379,560)	(246,892)	1,206	מסים על ההכנסה
(2,525,090)	(3,787,121)	1,832,757	רווח (הפסד) לאחר מסים על ההכנסה
(9,317)	18,705	4,175	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה כלולה
<u>(2,534,407)</u>	<u>(3,768,416)</u>	<u>1,836,932</u>	רווח (הפסד) נקי

\* כולל שכר דירה והפרשים בגין שנים קודמות לפי הסכמי פשרה בסך 531,343 ש"ח.

## החברה לפיתוח חוף אילת בערבון מוגבל

### דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סך הכל</u> <u>ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>ש"ח</u>	<u>הלוואה צמיתה**</u> <u>ש"ח</u>	<u>תקבולים</u> <u>על-חשבון</u> <u>מניות</u> <u>ש"ח</u>	<u>הון המניות*</u> <u>ש"ח</u>	
(16,335,873)	(35,181,874)	-	3,392,770	15,453,231	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2007</b>
(2,534,407)	(2,534,407)	-	-	-	הפסד נקי
(18,870,280)	(37,716,281)	-	3,392,770	15,453,231	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2007</b>
(3,768,416)	(3,768,416)	-	-	-	הפסד נקי
<b>(22,638,696)</b>	<b>(41,484,697)</b>	-	<b>3,392,770</b>	<b>15,453,231</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2008</b>
1,836,932	1,836,932	-	-	-	רווח נקי
<b>(20,801,764)</b>	<b>(39,647,765)</b>	-	<b>3,392,770</b>	<b>15,453,231</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2009</b>

תקבולים על חשבון מניות - לפי הפרוט להלן:

<u>ש"ח</u>	
2,022,456	ממדינת ישראל
935,651	ממינהל מקרקעי ישראל
356,202	מהחברה לפיתוח מפעלי תיירות בערבון מוגבל
78,461	מעיריית אילת
<b><u>3,392,770</u></b>	

\*\* הלוואה צמיתה:

- א. בשנים 1967 - 1987 התקבלו ממשרד התיירות וממשרד האוצר תקבולים שנרשמו כהלוואה עומדת למימון שוטף לצורך ביצוע עבודות תשתית תיירותית שאינם בשטחים נכללים במסגרת הרשאת החברה. בחודש פברואר 1989 החליט החשב הכללי באוצר כי החל מחודש ינואר 1989 תהיה ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא ריבית שנתית בשיעור 6% אשר תשולם מדי חצי שנה וההלוואה תעמוד לפרעון במועד פרוק החברה.
- ב. החל משנת 2006 סווגה ההלוואה הצמיתה מחדש בהתאם לתקן 22 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות כהתחייבות לזמן ארוך. הרבית השנתית והפרשי ההצמדה נכללו בהוצאות מימון בדוח הרווח וההפסד. (בשנים קודמות נכללו הרבית והפרשי ההצמדה בדוח על השינויים בהון העצמי).

## החברה לפיתוח חוף אילת בערבון מוגבל

### דוחות על תזרימי המזומנים

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(2,534,407)	(3,768,416)	1,836,932
2,387,658	4,711,269	(2,391,409)
(146,749)	942,853	(554,477)
		רווח (הפסד) נקי לפי דוח רווח והפסד התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (פרוט להלן) מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
-	352	-
(94,218)	(19,691)	(3,125)
(11,507)	(8,976)	-
2,250	-	-
(103,475)	(28,315)	(3,125)
		גריעת מניות בחברות ממשלתיות רכישת נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה רכישת נכסים בלתי מוחשיים תמורה ממימוש נכסים קבועים מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	-	200,000
(42,062)	(44,475)	(44,899)
179,199	(92,903)	27,416
137,137	(137,378)	182,517
		קבלת הלוואה מבנק פרעון הלוואה מבנק קבלת (פרעון) הלוואה מעיריית אילת מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(113,087)	777,160	(375,085)
873,956	760,869	1,538,029
760,869	1,538,029	1,162,944
		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
		<b>התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</b>
		<b>הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>
560,907	429,747	423,314
9,317	(18,705)	(4,175)
(8,273)	18,115	(16,009)
(2,250)	-	-
379,560	246,892	(1,206)
744,142	1,188,481	1,050,308
161,944	110,737	-
		פחת חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברה כלולה שינוי בהתחייבויות לסיום יחסי עובד ומעביד רווח הון ממימוש רכוש קבוע מסים נדחים, נטו הפרשי הצמדה לאשראים והתחייבויות הפרשי הצמדה למקדמה מלקוח
(334,385)	477,470	(426,751)
826,952	1,764,920	356,935
(23,606)	(95,489)	170,369
(315,185)	61,388	(50,145)
-	-	(2,858,042)
388,535	527,713	(1,036,007)
<b>2,387,658</b>	<b>4,711,269</b>	<b>(2,391,409)</b>
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: ירידה (עליה) בלקוחות ירידה בחייבים בגין עבודות פיתוח ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ירידה ביתרת מקדמות מלקוחות (ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות