

אלמור חשמל התקנות ושירותים (1986) בע"מ

דוח רבעוני לתקופה

שהסתיימה ביום 30.9.2018

החברה הינה תאגיד קטן כהגדרת מונח זה בסעיף 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווחים"). ניתן בזאת הגילוי שלהלן:
בישיבתו מיום 14.11.2017 החליט דירקטוריון החברה לאשר את כלל ההקלות המפורטות בתקנות הדיווחים, ככל שהן (או שתהיינה) רלבנטיות לחברה (קרי: ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; פטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם "דוח גלאי").
עוד החליט דירקטוריון החברה, כי על אף ההקלה הנתונה לתאגיד קטן לדווח את דיווחיה העיתיים על בסיס חציוני, לדווח את הדיווחים העיתיים של החברה על בסיס רבעוני.

תאריך המאזן: 30.9.2018

תאריך הדוח: 13 בנובמבר 2018

תוכן עניינים

- עדכון לתיאור עסקי החברה
- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- דוחות כספיים
- הצהרות מנהלים

עדכון לפרק תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2017

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 6.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-021871) (להלן: "הדוח התקופתי").

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

1. לסעיף 5 לפרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה - דיבידנדים

ביום 27.3.2018 שולם דיבידנד בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 6.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-021865).

כמו כן, ביום 5.9.2018 שולם דיבידנד נוסף בסך של כ- 4 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 7.8.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-074307), המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

2. לסעיף 8.10 לפרק 3 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות - פרטים נוספים אודות

פרויקטים מהותיים מאוד של הקבוצה

2.1. מוסך DP3 - רכבת ישראל

שם הפרויקט	מוסך DP3 - רכבת ישראל
מיקום הפרויקט	לוד
סוג הפרויקט	תשתיות - עבודות בינוי, מערכות חשמל, תברואה, מיזוג אויר, מתח נמוך מאוד, מעליות, גילוי וכיבוי אש, עבודות פיתוח, סלילה וניקוז ועוד
מנגנון העבודה	על פי כתב כמויות
מועד התחלה	רבעון שלישי 2017
מועד סיום חזוי	18 - 24 חודשים ממועד תחילתו

אפשרות לביטול/הפסקת הפרויקט על ידי מזמין	אין אפשרות ביטול
אופן קביעת שיעור ההשלמה	הנדסי
אפיון איכותי של שיעור הרווחיות הגולמית בפרויקט	דומה לממוצע
אומדן הכנסות כולל	92 מיליון ש"ח
שיעור השלמה ליום 30.9.2018 (*)	44%
אומדן הכנסות כולל ליום 30.9.2018	88 מיליון ש"ח
הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 30.9.2018 (*)	כ- 38 מיליון ש"ח
הכנסות צפויות ליום 30.9.2018	כ- 50 מיליון ש"ח
תקבולים (מקדמות) שהתקבלו ליום 30.9.2018	כ- 38 מיליון ש"ח

(*) בטבלה לעיל, ברבעון הראשון, בחישוב שיעור ההשלמה וההכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31 במרץ 2018 נפלה טעות סופר. שיעור ההשלמה ליום 31.3.2018 הינו 35% (ולא 40% כפי שדווח). ההכנסות המצטברות שהוכרו ליום 31.3.2018 הינן 29 מיליון ש"ח (ולא 33 מיליון ש"ח כפי שדווח).

2.2. הקמת מפעל צינורות פלדה

ביום 13.6.2018, התקשרה החברה בהסכם בהיקף מוערך של כ- 105 מיליון ש"ח (להלן: "**ההסכם**") עם חברה בשליטתה המלאה (בעקיפין) של קבוצת גאון בע"מ (להלן: "**המזמין**") לביצוע, כקבלן ראשי, את כלל עבודות ההקמה של מבנים בשטח בנוי של כ- 30,000 מ"ר למפעל לייצור אחסון ושינוע של חומרי גלם ותוצרת גמורה לתעשיית הייצור והציפוי של צינורות פלדה באזור התעשייה של נאות חובב (להלן: "**המפעל**") ובכלל זאת, את עבודות ההתקנה של מכונות וציוד שיסופקו ע"י ספקים חיצוניים שייקבעו על ידי המזמין ועבודות פירוק מאתר קיים של המזמין והתקנתם במפעל (להלן: "**העבודות**").

תקופת הקמת המפעל הינה 15 חודשים ממועד מתן צו התחלת עבודות, למעט עבודות השלמה (כפי שנקבע בהסכם), דוגמת מבנים שאינם נדרשים לייצור, עבודות גיבון, תאורת רחוב, פינוי שטחי התארגנות וכדומה. צו תחילת עבודה נמסר לחברה, ולפיו החלה החברה את העבודות ביום 1.7.2018. כמו כן, למועד דוח זה התקבלו בידי המזמין חלק מהיתרים הנדרשים להקמת המפעל. החברה פועלת בהתאם להיתרים שהתקבלו.

לצורך הענקת השירותים, החברה תתקשר עם קבלני משנה לביצוע חלק מהעבודות הנדרשות. החברה התקשרה עם קבלן משנה לביצוע עבודות הבינוי הנדרשות לצורך הקמת המפעל, בתנאי "גב אל גב". בשים לב להיקפי עבודות הבינוי והסיכונים הנלווים להם, המהווים כ- 50% מהיקף הפרויקט נשוא ההסכם ועולים על שיעורם בפרויקטים אותם מקימה החברה כקבלן ראשי, למועד דוח זה, שיעור הרווחיות הגולמית הצפוי הינו נמוך מהממוצע.

למזמין ישנה הזכות למסור חלק מהעבודות (עד 25% מהיקף העבודות) למתכננים וקבלנים ממונים, להם תעניק החברה שירותי קבלן ראשי בתמורה לסך השווה ל- 6% מהתמורה המשולמת להם על ידי המזמין. החברה לא תהיה אחראית לטיב עבודות הקבלנים הממונים כאמור.

לפרטים נוספים בקשר עם ההסכם, ראו הדוח המידי של החברה מיום 14.6.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-051435). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

3. לסעיף 8.13 לפרק 3 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות – צבר הזמנות

ממועד הדוח התקופתי נוספו לצבר ההזמנות של החברה בתחום הפעילות, הזמנות מחייבות בסך של כ- 348 מיליון ש"ח.

לסעיף 9 לפרק 3 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות – פעילויות אחרות שאינן עולות

כדי תחום פעילות

ביום 13.6.2018, התקשרה החברה בהסכם שיתוף עם צדדים שלישיים (וכן בהסכמים נלווים נוספים), בעסקה של קבוצת רכישה, לצורך רכישת זכויות במקרקעין להקמת בניין משרדים בן חמש קומות (לא כולל קומת חניון תת קרקעי) בפארק המדע ברחובות (להלן: "הפרויקט"). בהתאם להוראות מערכת ההסכמים האמורה, עתידה החברה לקבל חלק יחסי במקרקעין המשקף את זכות החברה לקבל את הזכויות בשטח כולל של כ- 1,300 מ"ר וכן 30 חניות. בנוסף, הוסכם כי לזכויות החברה במקרקעין, תוצמד גם הזכות לקבל מזכויות הבניה העתידיות, ככל שתתקבלנה זכויות נוספות, וזאת בתמורה לסך השווה לכ- 4.4 מיליון ש"ח כולל עלויות עסקה (לא כולל עלויות ההקמה הצפויות בפרויקט).

לצורך קבלת זכויות הבניה הנוספות, התקשרה החברה יחד עם שותפים נוספים בפרויקט, אשר גם לחלקם במקרקעין הוצמדו זכויות בניה, בהסכם שירותים עם יועצים, מכוחו יפעלו היועצים לשם הכנת ואישור תכנית בנין עיר מפורטת, אשר תקנה לחברי קבוצת הרכישה להם הוצמדו זכויות הבניה כאמור, זכויות נוספות.

ככל שתתקבלנה זכויות בניה נוספות, תשלם החברה ליועצים, בגין כל 1 מ"ר זכות בניה אשר ייווצר כאמור, סך מוערך של כ- 1,700 ש"ח (לא כולל תשלומים להנפקת היתרים).

בנוסף להסכמים המפורטים לעיל, החברה התקשרה במסמך עקרונות עם נציגות השותפים בפרויקט, מכוחו יתקשרו הצדדים בהסכם לביצוע עבודות האלקטרו-מכניקה בפרויקט בתמורה

לסכום אשר ישקף מחיר שוק תחרותי כמקובל בשוק עבור ביצוע העבודות האמורות על ידי קבלן מרמטה של החברה, במועד ביצוע, על פי מנגנון שנקבע.

למועד דוח זה, טרם שולמה התמורה האמורה. כמו כן, למועד זה בכוונת החברה להחזיק את הנכס כנכס מניב.

4. **לסעיף 9.1 לפרק 3 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות - פעילויות אחרות שאינן עולות**

כדי תחום פעילות - מידע כללי על תחום האנרגיה הסולארית

החברה בוחנת פתרונות נוספים למיקום של מתקני אנרגיה סולארית פוטו וולטאית, בנוסף להתקנה של מתקנים כאמור על קרקעות ועל גגות, ובמסגרת זו בוחנת את היישומות בהתקנתם על גבי בסיסים חלופיים.

5. **לסעיף 9.3.1.9 לפרק 3 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות - פעילויות אחרות שאינן עולות כדי תחום פעילות - מידע כללי על תחום האנרגטית וחיסכון בתאורה**

בהמשך לאמור בביאור 12א(1)(ט) בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, ביום 1.8.2018 נחתם הסכם בעלי מניות בין החברה הקפריסאית המוחזקת, בה מחזיקה החברה ב- 50% מהון המניות המונפק, לבין החברה הפולנית (כהגדרת מונחים אלה בביאור האמור). כמו כן, כחלק מההסכם, שילמה החברה הקפריסאית סך של כ- 150 אלף זלוטי עבור הקצאת מניות בשיעור של 50.5% מהון המניות המונפק של החברה הפולנית. נכון לתאריך הדוח טרם בוצעה הקצאת מניות של החברה הפולנית לחברה הקפריסאית.

בנוסף, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 העניקה החברה לחברה הפולנית הלוואות בסך של 1,450 אלף זלוטי פולני ובסך של 1,640 אלף זלוטי פולני וזאת כחלק מהסכם הרכישה. פרטים נוספים בקשר עם ההלוואה האמורה, ראו ביאור 4.7 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2018.

6. **מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.9.2018, לפי מועדי פירעון (אלפי ש"ח)**

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-107754). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

תאריך : 13 בנובמבר 2018

אלמור חשמל התקנות ושירותים (1986) בע"מ

שמות החותמים ותפקידם:
בנימין שריג, יו"ר הדירקטוריון
מאיר סרוסי, מנכ"ל

אל-מור חשמל התקנות ושירותים (1986) בע"מ

דוח הדירקטוריון לתקופה ינואר – ספטמבר 2018

דו"ח זה נערך בהנחה כי בפני קוראיו מצוי דו"ח הדירקטוריון של החברה לשנת 2017

בדו"ח זה "החברה" משמע, החברה וחברות הבת שלה, אלא אם נאמר אחרת או שהקשר הדברים מחייב אחרת.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי החברה

אל-מור חשמל התקנות ושירותים (1986) בע"מ (להלן: "החברה" או "התאגיד") התאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1986, כחברה מוגבלת במניות.

החברה, לרבות באמצעות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים (להלן, ביחד: "הקבוצה") עוסקת בתחום עיקרי אחד אשר עולה לכדי מגזר פעילות על פי הדוחות הכספיים – תחום פרויקטי החשמל. בנוסף, לחברה פעילויות נוספות אשר אינן עולות לכדי מגזר פעילות כאמור. לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות של הקבוצה ראה סעיף 3 לפרק א' לדוח התקופתי - תיאור עסקי החברה.

החברה לא כוללת במסגרת הדוח הרבעוני מידע כספי נפרד כנדרש בהתאם להוראות תקנות 9 ג והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970, וזאת לאור העובדה כי לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע סביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

לפרטים נוספים ראו באור 3 טז' לדוחות הכספיים ליום 31.12.2017.

2. ניתוח המצב הכספי ליום:

<u>הסברי החברה</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>30.9.2018</u>	
			מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון במזומנים נובע, בעיקרו, מפירעון הלוואות, מתן הלוואות לחברה קשורה בפולין, רכישת נדל"ן להשקעה ותשלומי דיבידנד לבעלי המניות. הירידה בלקוחות נובעת משיפור בגביה.	33	17	פקדונות משועבדים ונכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
	15	14	לקוחות, חייבים והכנסות לקבל
	130	121	מלאי
	4	7	סה"כ נכסים שוטפים
	182	159	
עיקר הגידול נובע מהשקעת החברה ברכישת נדל"ן להשקעה, כמפורט בסעיף 4 לפרק עדכון תיאור עסקי החברה וממתן הלוואות לחברה קשורה בפולין.	40	49	נכסים בלתי שוטפים
	222	208	סה"כ נכסים
הקיטון בספקים, זכאים והוצאות לשלם נובע בעיקר מירידה בהיקף הרכישות ברבעון השני והשלישי לעומת התקופה המקבילה.	3	1	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
	112	98	ספקים, זכאים והוצאות לשלם
	115	100	סה"כ התחייבויות שוטפות
השינוי נובע מפירעון הלוואות לזמן ארוך.	7	3	התחייבויות שאינן שוטפות

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	105	100	הגידול נובע מהרווח בתשעת החודשים בניכוי דיבידנד ששולם בסך 9.5 מיליון ש"ח, וכן התאמת ההון כתוצאה מיישום לראשונה של תקן IFRS 9.
----------------------------------	-----	-----	---

3. תוצאות פעילות

תוצאות הפעילות לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2018 ו-

30.9.2017 בהתאמה

שנת 2018 התאפיינה בגידול משמעותי בצבר ההזמנות, לרבות לאור התקשרותה של קבוצת החברה בפרויקטים מהותיים מאוד, לרבות כקבלן ראשי בפרויקטים הכוללים הנדסה אזרחית מהותית.

בשים לב למאפיינים של פרויקטים כאמור, פרק הזמן ממועד ההתקשרות ועד לקבלת צו התחלת עבודות, כמו גם פרק הזמן הדרוש להקמתם והשלמתם של פרויקטים אלה, הינם ארוכים מפרק הזמן אשר מאפיין פרויקטים בהיקפים קטנים יותר, בהם משמשת קבוצת החברה קבלן משנה לביצוע עבודות החשמל בלבד. לאור האמור לעיל, הגידול בצבר ההזמנות טרם בא לידי ביטוי במחזור ההכנסות בתקופת הדוח.

תמצית דוחות רווח והפסד של החברה (במיליוני ש"ח):

	ינואר - ספטמבר 2018	ינואר - ספטמבר 2017	שינוי ב- %	יולי - ספטמבר 2018	יולי - ספטמבר 2017	שינוי ב- %
הכנסות	187	165	13%	64	64	0%
רווח גולמי	36	30	20%	12	12	0%
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(20)	(18)	11%	(7)	(7)	0%
הכנסות תפעוליות אחרות, נטו (הוצאות)	-	-		-	-	
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	5	4	25%	2	1	100%
רווח תפעולי	21	16	31%	7	6	17%
הוצאות מימון, נטו	-	-		-	-	
תשלום מבוסס מניות	-	(8)	100%	-	(8)	100%
רווח לפני מסים על ההכנסה	21	8	162%	7	(2)	450%
מיסים על ההכנסה	(5)	(3)	67%	(2)	(1)	100%
רווח נקי לתקופה מיוחס לבעלים של החברה	16	5	220%	5	(3)	267%

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

כולל בעיקר רווח מישויות מוחזקות הפועלות בתחום החשמל וכן ישויות המשמשות קבלן הקמה והפעלה למתקנים סולאריים בשל התקדמות בביצוע. יתר השינויים בהכנסות וברווח התפעולי מוסברים להלן בסקירת התוצאות לפי תחומי הפעילות להלן.

להלן סקירת תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות (תוצאות אלו משקפות את הרווח הגולמי בתחומים לפני הוצאות מימון):

תחום החשמל

החברה מבצעת חלק מהפרויקטים דרך שותפויות, תוצאות השותפויות מוצגות כחלק מתוצאות המגזר לפי שיעור ההחזקה.

שינוי ב- %	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		(במיליוני ש"ח)
	30.9.2017	30.9.2018	
-3%	70	68	הכנסות
0%	12	12	תוצאות המגזר
הכנסות – הקיטון במחזור נובע מעיכוב בביצוע צבר ההזמנות, הן בשל שינוי במאפייני הפרויקטים כמפורט לעיל והן בשל שינויים בלוחות הזמנים בביצוע פרויקטים קיימים, בשל עיכובים שנגרמו על ידי מזמין העבודות.			הסברי החברה

שינוי ב- %	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		(במיליוני ש"ח)
	30.9.2017	30.9.2018	
10%	181	198	הכנסות
19%	31	37	תוצאות המגזר
הכנסות – הגידול בהכנסות נובע מגידול בצבר ההזמנות וגידול בקצב התקדמות הפרויקטים. תוצאות המגזר – הגידול ברווח נובע מגידול בהכנסות וכן מאישור חשבונות הכוללים תוספות ועבודות חריגות במספר פרויקטים במהלך הרבעון השני.			הסברי החברה

אחרים

תחום אחרים כולל פרויקטים שמבצעת הקבוצה באמצעות ישויות המבצעות פרויקטים של התייעלות אנרגטית, מיזוג אוויר, ייצור עמודי תאורה והקמת מתקנים סולאריים, אשר תוצאותיהן מוצגות כחלק מתוצאות המגזר לפי שיעור ההחזקה.

שינוי ב- %	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		(במיליוני ש"ח)
	30.9.2017	30.9.2018	
168%	16	43	הכנסות
0%	1	1	תוצאות המגזר
הגידול בהכנסות, נובע בעיקר מגידול בצבר הפרויקטים בסולארי. השחיקה בשיעור הרווחיות, נובעת בעיקר כתוצאה מייקור בעלויות ההקמה וכן בשל גידול במרכיב הפאנלים בפרויקטים שמאופיין בשיעורי רווחיות נמוכים, אשר יחדיו הביאו לשחיקה ברווחיות בהקמת מתקנים סולאריים. כמו כן, בתקופה מקבילה נסגרו פרויקטים ישנים ובהתאם לכך נסגרו חשבונות סופיים עם קבלני משנה אשר הביאו לשיעור תרומה חריג.			הסברי החברה

שינוי ב- %	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		(במיליוני ש"ח)
	30.9.2017	30.9.2018	
330%	27	116	הכנסות
33%	3	4	תוצאות המגזר
הגידול בהכנסות וברווח, נובע בעיקר מגידול בצבר הפרויקטים בסולארי ובהתייעלות אנרגטית. השחיקה בשיעור הרווחיות, נובעת בעיקר כתוצאה מייקור בעלויות ההקמה וכן בשל גידול במרכיב הפאנלים בפרויקטים שמאופייין בשיעורי רווחיות נמוכים, אשר יחדיו הביאו לשחיקה ברווחיות בהקמת מתקנים סולאריים. כמו כן, בתקופה מקבילה נסגרו פרויקטים ישנים ובהתאם לכך נסגרו חשבונות סופיים עם קבלני משנה אשר הביאו לשיעור תרומה חריג בתקופה.			הסברי החברה

4. נזילות ומקורות מימון

מיליוני ש"ח	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		הסברי החברה
	30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018	
תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת	4	(5)	2	7	הגידול בפעילות השוטפת בתשעת החודשים נובע מגידול ברווח. הקיטון בשלושת החודשים נובע מירידה במקדמות מלקוחות וקיטון בימי הספקים
תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה	(5)	(2)	(10)	(1)	עיקר השינוי נובע מהשקעה בנדל"ן להשקעה וממתן הלוואות לחברה קשורה בפולין.
תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון	(15)	1	(4)	(6)	הירידה נובעת מפירעון הלוואות בנקאיות שנטלה החברה ומתשלום דיבידנד, כמפורט מעלה.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

5. פעילות הדירקטוריון

במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30.9.2018 התקיימה ישיבה אחת של דירקטוריון, ישיבה אחת של וועדת ביקורת וישיבה אחת של הועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30.9.2018 התקיימו 11 ישיבות דירקטוריון, 3 ישיבות של וועדת ביקורת ו- 3 ישיבות של הועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30.9.2018.

7. השפעת גורמים חיצוניים

בתקופת הדוח לא היו גורמים חיצוניים בולטים שהשפיעו על פעילות החברה מעבר למתואר לעיל.

הדירקטוריון מודה להנהלת החברה ועובדיה על עבודתם המסורה ותרומתם לחברה.

13 בנובמבר 2018

תאריך

מאיר סרוסי - מנכ"ל

בני שריג - יו"ר הדירקטוריון

**אלמור חשמל התקנות ושרותים
(1986) בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018
(בלתי מבוקרים)**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3	תמצית דוחות מאוחדים על המצב הכספי ביניים
4	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
8	ביאורים הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלמור חשמל התקנות ושירותים (1986) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלמור חשמל התקנות ושירותים (1986) בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלש חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של ישויות מוחזקות המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר סך ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 3,468 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2018 ואשר חלק החברה ברווחים (הפסדים) נטו של הישויות הנ"ל הסתכם לסך של 72 אלפי ש"ח ושל (115) אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלש חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

13 נובמבר 2018

תמצית דוחות מאוחדים על המצב הכספי ביניים ליום

30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2017	31 בדצמבר 2017
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,615	6,117	33,368
7,184	7,348	7,343
7,352	7,068	7,145
50,512	50,267	53,727
64,481	64,244	72,782
5,679	4,696	3,336
370	-	-
6,682	4,845	4,460
158,875	144,585	182,161
564	518	496
8,890	8,290	8,900
5,866	-	-
28,250	19,270	24,015
2,257	2,721	2,733
3,486	3,185	3,419
49,313	33,984	39,563
208,188	178,569	221,724
755	11,967	2,917
49,358	49,764	58,021
16,279	22,190	24,290
32,750	18,825	28,422
790	4,108	484
-	9,633	-
-	200	1,179
99,932	116,687	115,313
273	4,805	4,084
196	344	145
2,660	3,437	2,660
3,129	8,586	6,889
308	1	308
8,283	8,283	8,283
39,328	-	39,328
57,208	45,012	51,603
105,127	53,296	99,522
208,188	178,569	221,724

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

פיקדונות מוגבלים

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

לקוחות

הכנסות לקבל מעבודות לפי חוזי הקמה

חייבים ויתרות חובה

מסי הכנסה לקבל

מלאי

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

פיקדונות ליסינג

רכוש קבוע, נטו

נדל"ן להשקעה

השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

מסים נדחים

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

הוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזי הקמה

מקדמות מלקוחות לפי חוזי הקמה, נטו

הלוואה מצדדים קשורים

מסי הכנסה לשלם

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

עודף הפסדים על השקעות בישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הטבות לעובדים, נטו

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות

קרן הון תשלום מבוסס מניות

פרמיה

עודפים

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

גל מילוא
סמנכ"ל כספיםמאיר סרוסי
מנכ"לבני שריג
יו"ר הדירקטוריון

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח והפסד הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2017	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2018
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
244,978	64,482	63,871	165,307	187,124
(201,635)	(52,056)	(52,168)	(134,696)	(150,705)
43,343	12,426	11,703	30,611	36,419
(24,212)	(7,034)	(6,850)	(17,930)	(20,018)
712	48	(53)	158	(13)
5,690	1,141	1,745	3,732	4,908
25,533	6,581	6,545	16,571	21,296
(8,283)	(8,283)	-	(8,283)	-
17,250	(1,702)	6,545	8,288	21,296
1,468	520	454	1,305	882
(1,949)	(594)	(30)	(1,628)	(671)
(481)	(74)	424	(323)	211
16,769	(1,776)	6,969	7,965	21,507
(5,716)	(1,454)	(1,665)	(3,062)	(4,986)
11,053	(3,230)	5,304	4,903	16,521
(168)	(609)	-	(609)	-
(168)	(609)	-	(609)	-
10,885	(3,839)	5,304	4,294	16,521
0.46	(0.14)	0.17	0.21	0.54

הכנסות מחוזי הקמה, ממכירות וממתן שירותים
עלות חוזי ההקמה, המכירות ומתן השרותים

רווח גולמי

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות בשיטת
השווי המאזני, נטו

רווח תפעולי לפני תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות

רווח (הפסד) תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) נקי לתקופה

מרכיבי רווח כולל אחר:

פריטי הפסד כולל אחר אשר אינם מסווגים

מחדש לרווח או הפסד

מדידות מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו

סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה

סה"כ (הפסד) רווח כולל

רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה				
ביום 30 בספטמבר 2018				
(בלתי מבוקר)				
308	39,328	8,283	51,603	99,522
יתרה ליום 1 בינואר 2018				
-	-	-	(1,400)	(1,400)
308	39,328	8,283	50,203	98,122
-	-	-	16,521	16,521
-	-	-	(9,516)	(9,516)
308	39,328	8,283	57,208	105,127

אימוץ לראשונה של IFRS 9 (*)
יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר האימוץ
לראשונה
רווח נקי לתקופה
דיבידנד ששולם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2018

הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30				
בספטמבר 2017				
(בלתי מבוקר)				
1	-	-	59,718	59,719
יתרה ליום 1 בינואר 2017				
-	-	-	4,903	4,903
-	-	-	(609)	(609)
-	-	8,283	-	8,283
-	-	-	(19,000)	(19,000)
1	-	8,283	45,012	53,296

רווח נקי לתקופה
הפסד כולל אחר לשנה
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה				
ביום 30 בספטמבר 2018				
(בלתי מבוקר)				
308	39,328	8,283	55,897	103,816
-	-	-	5,304	5,304
-	-	-	(3,993)	(3,993)
308	39,328	8,283	57,208	105,127

יתרה ליום 1 ביולי 2018
רווח לתקופה
דיבידנד ששולם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2018

(*) ראה באור 3 ב' בדבר אימוץ לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	קרן הון תשלום	עודפים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1	-	48,851	48,852
-	-	(3,230)	(3,230)
-	-	(609)	(609)
-	8,283	-	8,283
1	8,283	45,012	53,296

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2017
רווח נקי לתקופה
הפסד כולל אחר לשנה
תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום	עודפים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1	-	-	59,718	59,719
-	-	-	11,053	11,053
-	-	-	(168)	(168)
61	39,574	-	-	39,635
246	(246)	-	-	-
-	-	8,283	-	8,283
-	-	-	(19,000)	(19,000)
308	39,328	8,283	51,603	99,522

יתרה ליום 1 בינואר 2017

רווח נקי לשנה
הפסד כולל אחר לשנה
הנפקת מניות רגילות
חלוקת מניות הטבה
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד ששולם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

אלמור חשמל התקנות ושרותים (1986) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
2017	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,053	(3,230)	5,304	4,903	16,521
1,867	470	493	1,376	1,444
(183)	2	53	6	43
(199)	1	-	(2)	-
5,716	1,454	1,665	3,062	4,986
(84)	(198)	(158)	(173)	(23)
(322)	39	(104)	(99)	(293)
(5,690)	(1,141)	(1,745)	(3,732)	(4,908)
371	167	(30)	271	5
(228)	(91)	(285)	(216)	(398)
8,283	8,283	-	8,283	-
(278)	-	-	-	-
9,253	8,986	(111)	8,776	856
(21,362)	(7,388)	2,341	(9,364)	10,116
(832)	(2,624)	(1,532)	(2,214)	(2,411)
265	(137)	(2,924)	(120)	(2,222)
16,345	10,451	8,003	(1,509)	(4,335)
(556)	501	(2,407)	(2,656)	(8,011)
298	3,935	(5,606)	3,922	306
(8,677)	(3,032)	(1,946)	(6,185)	(6,844)
444	-	-	-	242
(498)	(191)	(16)	(361)	(118)
84	14	40	52	92
(14,489)	1,529	(4,047)	(18,435)	(13,185)
5,817	7,285	1,146	(4,756)	4,192

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) נקי לתקופה

התאמות

פחת

הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
התחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים הנמדדים
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
שערך וריבית בגין הלוואות שניתנו לזמן
ארוך, נטו
חלק החברה ברווחי ישויות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות מימון, נטו
שערך נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד
תשלום מבוסס מניות
רווח מממוש חברות ושותפויות מוחזקות

שינוי בלקוחות והכנסות לקבל
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי במלאי
שינוי בספקים והוצאות לשלם
שינוי בזכאים ויתרות זכות
שינוי במקדמות מלקוחות לפי חוזי הקמה,
נטו
מיסים על הכנסה ששולמו
מיסים על הכנסה שהתקבלו
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר
2017	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(3,666)	(634)	(984)	(2,565)	(1,844)
918	34	112	729	367
(3,234)	303	(624)	(3,239)	159
2,143	-	1,238	973	2,429
(2,609)	-	(599)	(1,273)	(1,739)
(1,016)	(150)	-	(548)	(527)
(5,664)	(2,075)	(3,414)	(3,135)	(3,414)
-	-	-	-	958
43	10	6	38	21
7,194	1,400	1,500	6,794	4,000
-	-	(5,866)	-	(5,866)
(5,891)	(1,112)	(8,631)	(2,226)	(5,456)
(1,843)	(602)	(456)	(1,100)	(6,056)
(3,561)	(3,008)	68	5,488	83
6,270	3,200	-	6,270	-
(19,000)	(5,980)	(3,993)	(9,500)	(9,516)
39,635	-	-	-	-
21,501	(6,390)	(4,381)	1,158	(15,489)
21,427	(217)	(11,866)	(5,824)	(16,753)
11,941	6,334	28,481	11,941	33,368
33,368	6,117	16,615	6,117	16,615

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
תמורה מממוש רכוש קבוע
שינוי בפיקדונות מוגבלים במשיכה, נטו
תמורה מממוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד
רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
או הפסד
השקעות בישויות מוחזקות
הלוואות שניתנו לישויות מוחזקות
פרעון הלוואה שניתנה לחברה כלולה
דיבידנדים מניירות ערך שהתקבלו
משיכות רווחים מישויות מוחזקות
רכישת נדלן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
דיבידנד ששולם
תמורה מהנפקת הון מניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת המזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת המזומנים ושווי המזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי

הישות המדווחת

אלמור חשמל התקנות ושרותים (1986) בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא חוצות היוצר 22, אשקלון. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2018 כוללים את אלה של החברה ושל חברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בישויות מוחזקות. הקבוצה עוסקת בתכנון והקמה של מערכות חשמל בארץ ובחו"ל, במתן שרותי אחזקה למערכות חשמל וכן בהתייעלות אנרגטית והקמת ותחזוקת מערכות סולאריות. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 והביאורים המצורפים אליהם (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון הקבוצה ביום 13 בנובמבר 2018.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים למעט המפורט להלן וכן לאמור בביאור 3:

השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן/ שיקול דעת
גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה.	לצורך קביעת מחיר העסקה, הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה ומכירה בהכנסה בגין הסכום אשר לגביו צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן.	תמורה משתנה
גידול או קיטון בסכום ההפרשה לירידת ערך	במסגרת בחינת ירידת ערך של נכסים פיננסיים הקבוצה מעריכה האם סיכון האשראי המיוחס לנכס הפיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, וכן עושה שימוש במידע צופה פני עתיד לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים.	הערכת הפסדי אשראי חזויים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים פרט לאמור להלן.

א. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד בעלות היסטורית בניכוי פחת שנצבר וירידות ערך שנצברו תוך יישום מודל העלות המיושם לגבי פריטי רכוש קבוע הנמדדים לפי מודל זה. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הרכישה של הקרקע בתוספת עלויות שהתהוו בתקופת ההקמה.

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים

החל מיום 1 בינואר 2018 הקבוצה מיישמת את התקנים החדשים המתוארים להלן:

1. תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים

החל מהרבעון הראשון לשנת 2018, הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים (בסעיף זה: "התקן" או "IFRS 9"), אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (בסעיף זה "IAS 39"). הקבוצה בחרה ליישם את התקן, החל מיום 1 בינואר 2018 (בסעיף זה: "מועד היישום לראשונה") ללא תיקון של מספרי ההשוואה.

הטבלה להלן מציגה את קבוצות המדידה המקוריות בהתאם להוראות IAS 39 ואת קבוצות המדידה החדשות בהתאם להוראות IFRS 9 בקשר לנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 1 בינואר 2018 אשר הושפעו מיישום התקן.

סיווג מקורי תחת IAS 39	סיווג חדש תחת IFRS 9	ערך בספרים תחת IAS 39	ערך בספרים תחת IFRS 9	באלפי ש"ח
נכסים פיננסיים				
הלוואות וחייבים	עלות מופחתת	53,727	52,327	לקוחות
הון, קרנות ועודפים				
-	-	51,603	50,203	עודפים

התקן כולל מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי חזויים ('expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. כתוצאה מיישום התקן, ליום 1 בינואר 2018 סכום ההפרשה לירידת ערך מכל הנכסים הפיננסיים גדל ב-1,400 אלפי ש"ח.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. ישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

1. תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן מדיניות הקבוצה בקשר למכשירים פיננסיים בעקבות ישום התקן:

סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

הכרה ומדידה לראשונה

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. ככלל, נכס פיננסי או התחייבות פיננסית נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת, במקרה של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכויות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת כמתואר לעיל, וכן נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מייצגת נכסים פיננסיים לשווי הוגן דרך רווח והפסד כאשר ייעוד כאמור מבטל או מקטין באופן משמעותי חוסר הקבלה חשבונאית.

לקבוצה הלוואות שניתנו לישויות מוחזקות, יתרות לקוחות וחייבים אחרים המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

ירידת ערך

נכסים פיננסיים, נכסי חוזה וחייבים בגין מכירה

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת;
- נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15);

הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים בסכום השווה להפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החוזיים בתקופה של 12 חודשים:

- מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן
- מכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. ישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

1. תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים (המשך)

ירידת ערך (המשך)

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הפסדי אשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי.

התקופה המירבית שנלקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החוזית המירבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

2. תקן דיווח בינלאומי IFRS 15, הכנסה מחוזים עם לקוחות

החל מיום 1 בינואר 2018 הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 ("IFRS 15" או "התקן") אשר קובע הנחיות לעניין ההכרה בהכנסה.

התקן מציג מודל חדש להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות הכולל חמישה שלבים:

- (1) זיהוי החוזה עם הלקוח.
- (2) זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה.
- (3) קביעת מחיר העסקה.
- (4) הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות.
- (5) הכרה בהכנסה עם קיום מחויבויות הביצוע.

כמו כן, להלן מדיניות החברה בקשר להכרה בהכנסה, החל מיום 1 בינואר 2018 לאחר יישום התקן.

במסגרת היישום לראשונה של התקן בחרה הקבוצה ליישם את ההקלות הבאות:

- (1) יישום גישת ההשפעה המצטברת רק עבור חוזים אשר טרם הסתיימו למועד המעבר; וכן
- (2) בחינת ההשפעה המצרפית של שינויים בחוזה שאירעו לפני מועד היישום לראשונה, חלף בחינה של כל שינוי באופן נפרד

לישום התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ועל כן יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018 לא הותאמה.

זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (ב) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- (ג) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
- (ה) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. ישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

2. תקן דיווח בינלאומי IFRS 15, הכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

שילוב חוזים

הקבוצה משלבת שני חוזים או יותר שההתקשרות בהם הייתה באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח (או צדדים קשורים של הלקוח) ומטפלת בהם כחוזה יחיד כאשר אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

- (א) נערך משא ומתן על החוזים כחבילה אשר לה מטרה מסחרית אחת
- (ב) סכום התמורה שישולם בחוזה אחד תלוי במחיר או בביצוע של החוזה האחר; או
- (ג) הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזים (או סחורות או שירותים אחדים שהובטחו בכל אחד מהחוזים) מהווים מחויבות ביצוע יחידה.

הכנסות

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: **תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה.**

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים. הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

בתחום קבלנות הביצוע תמורה משתנה נובעת בעיקר בשל חריגים בגין כמות וביצוע, קנסות בגין איחורים ובונוסים בגין הקדמות בביצוע. הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. במקרים אלו החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החוזי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. ישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

2. תקן דיווח בינלאומי IFRS 15, הכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

קיומו של רכיב מימון משמעותי (המשך)

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, הקבוצה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בחלק מחוזי הביצוע, עיתוי התשלומים נקבע בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בחוזה, במקביל לביצוע הצפוי בכל תקופה. בחוזים אלו לא קיים רכיב מימון משמעותי. בחוזים בהם מתקבלת מקדמה משמעותית, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומתאימה את סכום התמורה על מנת לשקף את ההשפעות של ערך הזמן על העסקה.

במסגרת שירותי האחזקה, התשלומים מהלקוחות מתקבלים באופן שוטף, בהתאם לקצב מתן השירותים, ולכן החוזה אינו מכיל רכיב מימון משמעותי

קיום מחויבויות ביצוע

הכנסות מוכרות כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת שליטה על סחורה או שירות שהובטחו ללקוח. הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר וביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.

עבור שירותי האחזקה- הכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר הקבוצה מספקת שירותים אלה.

שינויים בחוזה

שינוי חוזה הוא שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. שינוי חוזה יכול להיות מאושר בכתב, בהסכם בעל פה או להשתמע מפרקטיקות עסקיות נהוגות. שינוי חוזה עשוי להתקיים גם במקרים שבהם לצדדים לחוזה יש מחלוקת לגבי התחולה או המחיר (או שניהם) של השינוי או שהצדדים אישרו את השינוי בתחולה של החוזה אך טרם קבעו את השינוי המקביל במחיר.

במקרים בהם שינוי החוזה טרם אושר על ידי הצדדים, הקבוצה ממשיכה להכיר בהכנסות בהתאם לחוזה הקיים, ללא התחשבות בשינוי החוזה, עד למועד ששינוי החוזה מאושר או כאשר שינוי החוזה ניתן לאכיפה משפטית.

הקבוצה מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים מאחר ויתרת הסחורות או השירותים לאחר שינוי החוזה אינם נפרדים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר (catch-up basis).

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. תקנים חדשים שטרם אומצו

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16, חכירות

התקן מחליף את תקן בינלאומי מספר 17, חכירות (IAS 17) ואת הפרשנויות הקשורות לתקן. הוראות התקן מבטלות את הדרישה הקיימת מחוכרים לסיווג החכירה כתפעולית או כמימונית. חלף זאת, לעניין חוכרים, מציג התקן החדש מודל אחד לטיפול החשבונאי בכל החכירות, לפיו על החוכר להכיר בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין החכירה בדוחותיו הכספיים. עם זאת, התקן כולל שני חריגים למודל הכללי, לפיהם חוכר יכול לבחור שלא ליישם את דרישות ההכרה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות לגבי חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך.

בנוסף, התקן מאפשר לחוכר ליישם את הגדרת המונח חכירה באחת משתי החלופות הבאות באופן עקבי לכל החכירות: יישום רטרופקטיבי עבור כל הסכמי החכירה, קרי ביצוע הערכה מחדשת לקיומה של חכירה עבור כל חוזה בנפרד או לחילופין יישום הקלה פרקטית המאפשרת לשמר את הערכת קיומה של חכירה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 17 חכירות ופרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי, קביעה אם הסדר מכיל חכירה (IFRIC 4), בנוגע להסכמים הקיימים למועד היישום לראשונה של התקן. כמו כן, התקן קובע דרישות גילוי חדשות ונרחבות יותר מאלו הקיימות כיום.

התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, עם אפשרות ליישום מוקדם.

אופן יישום התקן והשפעות צפויות

בכוונת הקבוצה לאמץ את התקן החל מיום 1 בינואר 2019. להערכת הקבוצה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומו לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. ביום 6 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5.5 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.18 ש"ח למניה רגילה. הדיבידנד שולם ביום 27 במרץ 2018.

2. ביום 24 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה להעלות את השכר החודשי של סמנכ"ל הכספים של החברה, מר גל מילוא ל-40,000 ש"ח ברוטו, החל משכר מרץ 2018. יתר התנאים הינם ללא שינוי.

3. ביום 29 במאי 2018 התקשרה החברה בהסכם בהיקף של כ- 38 מיליון ש"ח לביצוע עבודות חשמל, כקבלן משנה, ובכלל אלה תשתיות ומערכות חשמל, מיזוג אוויר וכן עבודות אינסטלציה, בפריקט להקמת מרכז תחבורה עבור רכבת ישראל.

4. ביום 13 ביוני 2018 התקשרה החברה בהסכם בהיקף של כ- 105 מיליון ש"ח לביצוע כקבלן ראשי, את כלל עבודות ההקמה של מבנים בשטח בנוי של כ- 30,000 מ"ר למפעל לייצור אחסון ושינוע של חומרי גלם ותוצרת גמורה לתעשיית הייצור והציפוי של צינורות פלדה ובכלל זאת, עבודות התקנה של מכונות וציוד ועבודות פירוק מאתר קיים של המזמין והתקנתם במפעל. צו תחילת עבודה נמסר לחברה, ולפיו החלה החברה את העבודות ביום 1.7.2018. כמו כן, למועד דוח זה התקבלו בידי המזמין חלק מההיתרים הנדרשים להקמת המפעל. החברה פועלת בהתאם להיתרים שהתקבלו.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

5. ביום 13.6.2018, התקשרה החברה בהסכם שיתוף עם צדדים שלישיים (וכן בהסכמים נלווים נוספים) בעסקה של קבוצת רכישה, לצורך רכישת זכויות במקרקעין להקמת בניין משרדים בן חמש קומות (לא כולל קומת חניון תת קרקעי) בפארק המדע ברחובות (להלן: "הפרויקט"). בהתאם להוראות מערכת ההסכמים האמורה, עתידה החברה לקבל חלק יחסי במקרקעין המשקף את זכות החברה לקבל את הזכויות, בשטח כולל של כ- 1,300 מ"ר, וכן 30 חניות. בנוסף, הוסכם כי לזכויות החברה במקרקעין, תוצמד גם הזכות לקבל מזכויות הבניה העתידיות, ככל שתתקבלנה זכויות נוספות, וזאת בתמורה לסך השווה לכ- 4.4 מיליון ש"ח כולל עלויות עסקה (לא כולל עלויות ההקמה הצפויות בפרויקט). לצורך קבלת זכויות הבניה הנוספות, התקשרה החברה יחד עם שותפים נוספים בפרויקט, אשר גם לחלקם במקרקעין הוצמדו זכויות בניה, בהסכם שירותים עם יועצים, מכוחו יפעלו היועצים לשם הכנת ואישור תכנית בנין עיר מפורטת, אשר תקנה לחברי קבוצת הרכישה להם הוצמדו זכויות הבניה, כאמור, זכויות נוספות.

ככל שתתקבלנה זכויות בניה נוספות, תשלם החברה ליועצים, בגין כל 1 מ"ר זכות בניה אשר ייווצר כאמור, סך מוערך של כ- 1,700 ש"ח (לא כולל תשלומים להנפקת היתרים).

בנוסף להסכמים המפורטים לעיל, החברה התקשרה במסמך עקרונות עם נציגות השותפים בפרויקט, מכוחו יתקשרו הצדדים בהסכם לביצוע עבודות האלקטרו-מכניקה בפרויקט בתמורה לסכום אשר ישקף מחיר שוק תחרותי כמקובל בשוק עבור ביצוע העבודות האמורות על ידי קבלן מרמתה של החברה, במועד ביצוע, על פי מנגנון שנקבע. נכון למועד הדוח, טרם הועברה התמורה ע"י החברה.

בכוונת החברה להחזיק את נכס הנדל"ן לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם.

6. ביום 7 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.13 ש"ח למניה רגילה.

7. בהמשך לאמור בביאור 12 א (1) (ט) בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, ביום 1.8.2018 נחתם הסכם בעלי מניות בין החברה הקפריסאית המוחזקת, בה מחזיקה החברה ב- 50% מהון המניות המונפק, לבין החברה הפולנית (כהגדרת מונחים אלה בביאור האמור). כמו כן, כחלק מההסכם, שילמה החברה הקפריסאית סך של כ-150 אלף זלוטי עבור הקצאת מניות בשיעור של 50.5% מהון המניות המונפק של החברה הפולנית. נכון לתאריך הדוח טרם בוצעה הקצאת מניות של החברה בפולין לחברה הקפריסאית.

בנוסף, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 העניקה החברה לחברה בפולין הלוואות בסך של 1,450 אלפי זלוטי פולני ובסך של 1,640 אלפי זלוטי פולני וזאת כחלק מהסכם הרכישה. ההלוואות הינן לתקופה של 24 חודשים ונושאות ריבית בשיעור של wibor לשלושה חודשים בתוספת 3% ובתוספת 6% בהתאמה.

ביאור 5 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

בישיבת הדירקטוריון ביום 13 בנובמבר 2018 אושרו עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין כדלקמן:

א. התקשרות בהסכם לביצוע התקנת מערכות חשמל בפרויקט הנמצא באשקלון עם חברת דיורין תעשיות 2001 בע"מ, בה מחזיקים מר חיים גרשון ומר מאיר סרוסי, כל אחד, ב- 25% מהון המניות המונפק.

במסגרת ההסכם, אלמור חשמל (להלן - "החברה") תבצע את עבודות התקנת מערכות החשמל בפרויקט במגרש הנמצא באשקלון. בתמורה לעבודות, החברה תהיה זכאית לסך של כ- 720 אלף ש"ח.

ב. התקשרות בהסכם באמצעות שותפות אלמור אנרגיות מתחדשות (להלן - "השותפות") בהסכם הקמה עם שותפות רם און רפק סולארי, שותפות בה מחזיקה רפק תקשורת ושתיות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, ב- 50% מהזכויות, לביצוע העבודות הנדרשות להקמת גג סולארי. בהמשך לאישורים קודמים, בשל שינויים בהיקף העבודות, אשר עיקרן הגדלת הספקו של הגג הסולארי, גדל היקף הפרויקט בכ- 500 אלפי ש"ח.

ג. התקשרות באמצעות חברת א.כ. לדיטק בע"מ (חברה בה מחזיקה החברה 50% מהון המניות המונפק) בהסכם לרכישת 30,000 יחידות של פלטפורמת תוכנה PAAS-DT לניהול ובקרה של מערכות תאורה ומערכות ניהול נוספות עם דטה טק פתרונות מתקדמים בע"מ, חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של רפק תקשורת ושתיות בע"מ, בעלת השליטה בחברה. היקף העסקה הינו בסך כולל של כ- 209 אלפי דולר ארה"ב.

ד. תשלום מקדמות על חשבון בונס שנתי למר אשר בן שימול בסך 194 אלפי ש"ח.

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

גילוי בדבר שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות והכנסות לקבל מעבודות לפי חוזי הקמה, חייבים אחרים, נגזרים, אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים, צדדים קשורים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והוצאות לשלם בגין עבודות לפי חוזה הקמה תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ביאור 7 - מגזרי פעילות

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. לקבוצה מגזר בר דיווח אחד - תחום קבלנות החשמל כמפורט להלן, אשר מהווה יחידה עסקית אסטרטגית של הקבוצה.

עבור יחידה עסקית אסטרטגית זו, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי סוקר לפחות אחת לרבעון את הדוחות הניהוליים הפנימיים.

להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית במגזר תחום קבלנות החשמל:

הפעילות בתחום כוללת בעיקר תכנון, הקמה ואחזקה של פרויקטים להקמת מתקני אלקטרומכניקה - חשמל ואנרגיה, תשתיות תקשורת, חוות שרתים, מתקנים קריטיים, מתקני סלולר, מבני ציבור, מוסדות פיננסיים וביטוח, בתי חולים, אצטדיונים ותיאטראות, מחנות צבא, בסיסי חיל האוויר ומוסדות ביטחוניים בעלי סיווג גבוה. הנחת קווי חשמל בתשתיות תקשורת וסיבים אופטיים, ותאורות למחלפים, לכבישים, לרחובות ותאורת High Mast. במסגרת זו, עושה הקבוצה שימוש בלוחות חשמל מסוגים שונים אשר אותם היא מייצרת ומרכיבה.

מגזר תחום קבלנות החשמל כולל קיבוץ של מספר מגזרים בהם הקבוצה מבצעת עבודות בתחום זה.

לדעת ההנהלה ניתן לקבץ את מגזרי הפעילות למגזר פעילות אחד, מאחר ולמגזרי הפעילות שקובצו מאפיינים כלכליים דומים וכמו כן הם דומים במהות המוצרים והשירותים, מהות תהליכי הייצור, סוגי הלקוחות ושיטת הפצת המוצרים. למגזרים מאפיינים כלכליים דומים מאחר ולטווח הארוך הביצועים הכספיים ובפרט המרווח הגולמי מהפרויקטים צפוי להיות דומה לאור אופי הפרויקטים.

בנוסף לתחום קבלנות החשמל המתואר לעיל, לקבוצה פעילויות אחרות, המתקיימות דרך חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר אינן מקיימות את הספים הכמותיים למגזר בר דיווח כדלקמן: הקמת תחנות כוח סולאריות; התייעלות אנרגטית באמצעי תאורה; תחזוקה וטיפול במערכות סולאריות פוטו-וולטאיות וכן ייצור והקמה של עמודי תאורה אשר הם מוצגים במסגרת מגזר אחרים.

מקבל ההחלטות התפעוליות בקבוצה סוקר את חלקה של הקבוצה בהכנסות וברווח של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני העוסקות בתחום פעילות קבלנות החשמל ובתחומים האחרים, בהתאם לשיעורי ההחזקה של הקבוצה בהן, כחלק מההוצאות העסקיות של מגזר תחום קבלנות החשמל ואחרים.

תוצאות מגזר החשמל נמדדות על בסיס רווח גולמי כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות בקבוצה. תוצאות מגזרים אחרים אשר אינם ברי דיווח נבחנים על בסיס חלקה של הקבוצה בהכנסות וברווחי החברות המוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי אינו סוקר את נכסי והתחייבויות המגזר.

החברה מתמחרת את עסקאותיה הבין-חברתיות לפי מחירי שוק מקובלים ללקוחות חיצוניים בגין מוצרים דומים. תוצאות עסקאות אלה מבוטלות, כאמור, לצורך עריכת דוחות כספיים מאוחדים.

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018			
מאוחד	התאמות	אחרים	תחום חשמל
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
187,124	(125,041)	113,815	198,350
-	(2,579)	2,579	-
187,124	(127,620)	116,394	198,350
36,419	(4,908)	4,369	36,958
(20,018)			
(13)			
4,908			
21,296			
211			
21,507			

הכנסות ממכירות:

הכנסות מחיצוניים

הכנסה ממכירות בין מגזרים

סך הכנסות ממכירות

תוצאות מגזר

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הכנסות אחרות

חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני

רווח תפעולי

מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017			
מאוחד	התאמות	אחרים	תחום חשמל
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
165,307	(40,135)	24,255	181,187
-	(2,962)	2,962	-
165,307	(43,097)	27,217	181,187
30,611	(3,732)	2,916	31,427
(17,930)			
158			
3,732			
16,571			
(8,283)			
8,288			
(323)			
7,965			

הכנסות ממכירות:

הכנסות מחיצוניים

הכנסה ממכירות בין מגזרים

סך הכנסות ממכירות

תוצאות מגזר

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הכנסות אחרות

חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני

רווח תפעולי לפני תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות

רווח תפעולי

מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018			
מאוחד	התאמות	אחרים	תחום חשמל
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
63,871	(45,940)	41,313	68,498
-	(1,499)	1,499	-
63,871	(47,439)	42,812	68,498
11,703	(1,745)	1,297	12,151
(6,850)			
(53)			
1,745			
6,545			
424			
6,969			

הכנסות ממכירות:

הכנסות מחיצוניים

הכנסה ממכירות בין מגזרים

סך הכנסות ממכירות

תוצאות מגזר

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הכנסות אחרות

חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני

רווח תפעולי

מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017			
מאוחד	התאמות	אחרים	תחום חשמל
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
64,482	(20,560)	15,028	70,014
-	(763)	763	-
64,482	(21,323)	15,791	70,014
12,426	(1,141)	1,129	12,438
(7,034)			
48			
1,141			
6,581			
(8,283)			
(1,702)			
(74)			
(1,776)			

הכנסות ממכירות:

הכנסות מחיצוניים

הכנסה ממכירות בין מגזרים

סך הכנסות ממכירות

תוצאות מגזר

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הכנסות אחרות

חלק החברה ברווחי ישויות

המטופלות בשיטת השווי המאזני

רווח תפעולי לפני תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות

הפסד תפעולי

מימון, נטו

הפסד לפני מסים על הכנסה

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
מאוחד	התאמות	אחרים	תחום חשמל
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
244,978	(56,806)	36,791	264,993
-	(4,524)	4,524	-
244,978	(61,330)	41,315	264,993
43,343	(5,690)	4,583	44,450
(24,212)			
712			
5,690			
25,533			
(8,283)			
17,250			
(481)			
16,769			

הכנסות ממכירות:

הכנסות מחיצוניים

הכנסה ממכירות בין מגזרים

סך הכנסות ממכירות

תוצאות מגזר

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הכנסות אחרות

חלק החברה ברווחי ישויות

המטופלות בשיטת השווי המאזני

רווח תפעולי לפני תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות

רווח תפעולי

מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מאיר סרוסי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אלמור חשמל התקנות ושירותים (1986) בע"מ (להלן: "החברה") לרבעון השלישי לשנת 2018 (להלן: "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

מאיר סרוסי, מנכ"ל

13.11.2018

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גל מילוא, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלמור חשמל התקנות ושירותים (1986) בע"מ (להלן: "החברה") לרבעון השלישי לשנת 2018 (להלן: "הדוחות");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

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

גל מילוא, סמנכ"ל כספים

13.11.2018