

הבאר השלישית – תאגיד מים וביוב בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

הבאר השלישית – תאגיד מים וביוב בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

1	דו"ח רואה החשבון המבקר הדו"חות הכספיים :
2	מאזנים
3	דו"חות רווח והפסד
4	דו"חות על השינויים בהון עצמי
5 - 6	דו"חות על תזרימי המזומנים
7 – 23	ביאורים לדו"חות הכספיים

דו"ח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות
של
הבאר השלישית – תאגיד מים וביוב בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של הבאר השלישית – תאגיד מים וביוב בע"מ (להלן החברה) ליום 31 בדצמבר 2016 את דו"ח הרווח והפסד, דוח על השינויים בהון העצמי ודו"ח על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה באותו תאריך. דו"חות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מטעה מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדו"חות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנה שנסתיימה באותו תאריך. בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי בסעיפים 6 - ו - 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ע - 2010.

תל – אביב, 31 ביולי 2017.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון



ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

ביאור

		רכוש שוטף:
1,659	3	מזומנים ושווי מזומנים
19,928	4	לקוחות – צרכנים, נטו
739	5	חייבים ויתרות חובה
22,326		

1,340	7	רכוש קבוע בהקמה:

116,387	8	רכוש קבוע:

6,899	9	רכוש אחר:
		זכויות מים

<u>146,952</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ביאור</u>	
<u>2016</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
272	6	התחייבויות שוטפות:
2,266	13	רשות מקומית - חשבון חו"ז
15,600	10	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
95	11	ספקים ונותני שירותים
8,296	12	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,790		הלוואה לזמן קצר - רשות מקומית
28,319		זכאים ויתרות זכות - מע"מ

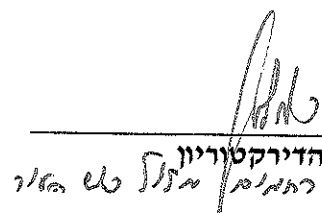
2,085	13	התחייבויות לזמן ארוך:
31,168	14	הכנסות נדחות - דמי הקמה
6,040	17	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים
39,293		שטר הון נדחה

100	18	הון מניות:

79,240		תקבולים ע"ח מניות ועודפים:

<u>146,952</u>		


 זורי שעובי, מנהל הקמה


 יו"ר הדיקטוריון
 מנכ"ל רמת השרון

תאריך אישור הדו"חות: 31 ביולי 2017.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לתקופה שמיום 1 במאי
ועד ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

	ביאור	
56,558	19-20	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>52,130</u>	19-20	עלות השירותים
4,428		רווח גולמי
6,448	21	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>752</u>	22	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,772)		הפסד מפעולות לפני הוצאות מימון
<u>475</u>	23	הוצאות מימון, נטו
(3,247)		הפסד לאחר הכנסות מימון
<u>3,098</u>	24	הכנסות אחרות, נטו
<u>(148)</u>		הפסד נקי לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>הפסדים</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u>	
				<u>לתקופה שמיום 1 במאי</u> <u>ועד ליום 31 בדצמבר 2016</u>
-	-	-	-	יתרה ליום 1 במאי 2016
79,388	-	79,388	100	הנפקת הון
(148)	(148)	-	-	הפסד נקי לתקופה
<u>79,240</u>	<u>(148)</u>	<u>79,388</u>	<u>100</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לתקופה שמיום 1 במאי
ועד ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
(148)	הפסד נקי לתקופה
	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>2,217</u>	מפעילות שוטפת - נספח א'
2,069	<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת</u>

	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u>
(1,268)	השקעות בתשתיות מים
(537)	השקעות בתשתיות ביוב
(251)	רכישת רכוש קבוע אחר
<u>2,194</u>	תקבולים בגין דמי הקמה
138	<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה</u>

	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u>
34,000	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(33,982)	פירעון הלוואה מרשות מקומית
<u>(566)</u>	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(548)	<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון</u>

1,659	עליה במזומנים
-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>1,659</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

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

לתקופה שמיום 1 במאי
ועד ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
	פחת והפחתות
5,236	הפרשה לחובות מסופקים
3,387	מימוש הכנסות נדחות
(109)	
8,514	

	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(23,315)	עליה ביתרות צרכנים
(739)	עליה בחייבים ויתרות חובה
15,600	עליה בספקים ונותני שירותים
272	שינוי ביתרה בגין רשות מקומית
95	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
1,790	עליה ביתרת זכאים ויתרות זכות
(6,297)	

<u>2,217</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב' - פעילות השקעה או מימון שלא במזומן:

- א. רכישת רכוש קבוע נטו בסכום של 120,907 אלפי ש"ח.
 - ב. רכישת רכוש אחר (זכויות מים) בסכום של 6,899 אלפי ש"ח.
 - ג. קבלת הלוואה מרשות מקומית בסכום של 42,278 אלפי ש"ח.
 - ד. הנפקת שטר הון נדחה של 6,040 אלפי ש"ח.
 - ה. תקבולים על חשבון מניות בסכום של 79,488 אלפי ש"ח.
- תביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

ביאור 1 – כללי

א. תיאור החברה

1. הבאר השלישית - תאגיד מים וביוב בע"מ (להלן "החברה") הוקמה ביום 24 במרס 2016. לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוב בתחום העיר רחובות, בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב התשס"א - 2001 ובהתאם לרישיון ההפעלה שניתן לה לצורך הקמה ופיתוח מערכות מים ביוב וכל פעילות נוספת בתחום משק המים והביוב כפי שהוגדרו בתקנון החברה.
2. החברה הינה בבעלות מלאה של עיריית רחובות.
3. רישיון ההפעלה ניתן לחברה ע"י הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב ביום 1 בינואר 2016 למשך 25 שנים, החברה הוגדרה כתברה אזורית. החברה החלה בפעילות העסקית ביום 1 במאי 2016.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- החברה – תבאר השלישית - תאגיד מים וביוב בע"מ
- צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- העירייה – עיריית רחובות.
- הממונה – הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב.
- החוק- חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

1. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.
2. הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם להוראות סעיף 10 לכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע-2010.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שנילותן גבוה, הכוללות פיקדונות בתאגידי בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – (המשך)
ג. הפרשה לחובות מסופקים**

1. הנחיות חשבונאיות של רשות המים בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים – בתאריך 4 במרץ 2014 פרסמה רשות המים מכתב לתאגידי המים והביוב בדבר הנחיות לחישוב ההפרשה לחובות מסופקים. העקרונות שנקבעו בו הם כדלקמן:
החובות המסופקים יכללו סיכום של הפרשה כללית והפרשה ספציפית. לעניין זה: "הפרשה כללית" – סך החיובים בשנה השוטפת, כשהוא מוכפל בשיעור החיובים שלא נגבו הנמוך ביותר, שהיה בארבע שנים האחרונות. לסכום זה, יתווסף סך כל החובות שגילם מעל שלוש שנים ואשר אינם מצויים בהסדר תשלומים ויפחת ממנו סכום ההפרשה הספציפית, ככל שהייתה, בגין התקופה השוטפת.
"הפרשה ספציפית" – אומדן שיערך ע"י התאגיד, בהתייחס לחובות ספציפיים בגין חייבים שלא ניתן לאתרם, חייבים בכינוס נכסים, או בהליכי פשיטת רגל וחובות אחרים שהחברה סוברת שלא יגבו במלואם או חלקם.
2. בדוחות הכספיים נכללה הפרשה כללית לחובות מסופקים המשקפת בצורה נאותה לפי הערכת ההנהלה את שיעורי הגביה בגין חובות שגבייתם מוטלת בספק.
בקביעת נאותות ההפרשות התבססה ההנהלה על הערכת הסיכון, על סמך מידע שבידה לעניין שיעורי הגביה, וכן ניסיון העבר כפי שדווח בעירייה.

ד. רכוש קבוע

1. הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס.
2. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ומצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.
שיפורים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אתזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותן.
מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת החברה, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
4. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים להשקעות ברכוש קבוע, מקוזזים מעלות ההשקעה).

ביאורים לדו"חות הכספיים

הבאר השלישית - תאגיד מים וביוב בע"מ

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ד. רכוש קבוע המשך

5. החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות, הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן תקופת אורך החיים השימושי של הנכסים.

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים:

סוג הנכס		אורך החיים (בשנים)
נכסים בפעילות מים	נכסים בפעילות ביוב	
תחנות שאיבה וקידוחים:		
צידוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)	15	15
קדיחה	30	-
מבנים	40	40
מוני מים:		
גוף יציקה - 15 שנים	15	-
מכלול - 5 שנים	5	-
צידוד מעבדות	10	10
צידוד במתקני טיפול במים/טיהור שפכים	10	10
בריכות מים ומגדלים	40	-
צינורות:		
א. אסבסט	20	30
ב. בטון	-	30
ג. פלדה	35	20
ד. p.v.c	25	40
ה. פ.א. ופ.א. מצולב	35	-
מיכלי מים	15	-
מיכליות מים	20	-
גנראטורים	15	15
מערכת פיקוד ובקרה	15	15

33%-25%
15%-7%
10%

מחשבים ותוכנה
צידוד משרדי
שיפורים במושכר

ה. רכוש אחר והוצאות נדחות

זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ מוצגות עפ"י ערכם במועד רכישתם מהעירייה. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך
ו. הכרה בהכנסות

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 25 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות – "הכנסות" (להלן – "התקן"). התקן מטפל בהכרה בהכנסות משלושה סוגי עסקאות כדלקמן: מכירת סחורות, הספקת שירותים והכנסות מריבית, תמלוגים ודיבידנדים וקובע את הטיפול החשבונאי הנדרש (כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) לגבי שלושת סוגי עסקאות אלו. כמו כן, התקן קובע כי הכנסות תימדדנה לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או אמורה להתקבל.

במקרים בהם ההסדר בין הצדדים כולל למעשה עסקת מימון, קובע התקן כי השווי ההוגן של התמורה יקבע על ידי היוון כל התקבולים וזקיפת ההפרש שבין השווי ההוגן והסכום הנקוב של התמורה כהכנסת ריבית על פני תקופת האשראי. היוון התקבולים מבוצע כאשר תקופת האשראי עולה על תקופת האשראי המקובלת.

1. הכנסות מאספקת מים ושירותי ביוב נרשמות על בסיס מצטבר.
2. הכנסות מדמי הקמה אשר משקפות את השתתפות התושבים בעלויות פיתוח נרשמות כהכנסות נדחות. מימושן נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
3. הכנסות ממענקי תיאגוד נפרסות על פני שלוש שנים בהתאם להנחיות הממונה.

ז. הכרה בהוצאות

הוצאות החברה נרשמות על בסיס מסחרי מצטבר.

ח. מטבע חוץ ובסיס הצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס וכל התחייבות.
מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2016 עמד על 112.6.
שיעור השינוי בשנת 2016 (0.2%).

ט. שימוש באומדנים ובהערכות:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות.
יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.
בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

י. מכשירים פיננסיים

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיות (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר לקוחות, חייבים שונים, הלוואות, ספקים, וזכאים שונים. בסיסי ההצמדה, שיעורי הריבית וזמני הפירעון של המכשירים הפיננסיים מפורטים בביאורים לדוחות הכספיים. השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים נקבע בהתאם למחירי השוק שלהם או לציטוטים ממוסדות פיננסיים. ובהעדר מחיר שוק או ציטוט ממוסד פיננסי נקבע השווי ההוגן בהתאם למודל להערכת שווי.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

1,659

מזומנים בבנק

ביאור 4 – לקוחות – צרכנים, נטו

ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

6,463

חובות פתוחים

3,328

כרטיסי אשראי

13,524

הכנסות לקבל

23,315

3,387

(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

19,928

(*) הפרשה לחובות מסופקים

-

יתרת פתיחה

56,449

סך הכנסות

6%

אחוז הפרשה לחובות מסך המחזור

3,387

הפרשה לחובות מסופקים השנה

3,387

יתרת סגירה

ביאורים לדו"חות הכספיים**הבאר השלישית - תאגיד מים וביוב בע"מ****ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה****ליום 31 בדצמבר****2016****(אלפי ש"ח)**

735

מענקי תאגוד לקבל

4

אחרים

739**ביאור 6 – רשות מקומית – חשבון שוטף**

א. היתרה הינה בגין התחשבויות שוטפת .

ב. החברה חתמה עם עיריית רחובות על הסכמים כדלקמן :

1. הסכם להעברת נכסי מיטלטלין המסדיר את העברת תשתיות המים והביוב מהעירייה לחברה (ראה ביאור 8 ב').

2. הסכם העברת נכסי מקרקעין, טרם הושלמה העברת המקרקעין לחברה.

3. הסכם לאספקת שירותים – העירייה תעניק שירותים לחברה באופן הבא :

א. שירותי גביה בתמורה ל – 4% מסכום הגבייה בפועל מחייבים שאינם חיובי עירייה וחיובי דמי הקמה אשר לגביהם נקבעו כי שיעור התמורה הינו 0.5%.

ב. שירותי מוקד עירוני בעלות שנתית של 125,000 אלפי ש"ח .

ג. שירותי מחשוב בתמורה בעלות שנתית של 180,000 אלפי ש"ח .

4. בנוסף, הוסכם על השאלת עובדי המים והביוב לתקופה של עד 10 שנים (טרם נחתם).

ביאור 7 - רכוש קבוע בהקמה

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>תשתיות ביוב</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>תשתיות מים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
-	-	-	יתרה ליום 1 במאי 2016
<u>1,340</u>	<u>468</u>	<u>872</u>	תוספות בתקופה
<u>1,340</u>	<u>468</u>	<u>872</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

ביאורים לדו"חות הכספיים

הבאר השלישית - תאגיד מים וביוב בע"מ

ביאור 8 – רכוש קבוע

א. הרכב:

סה"כ	מחשבים			צנרת		עלות
	שיפורים במושכר	תוכנות ריהוט וציוד	מדי מים	ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	
262,943	-	-	7,311	140,031	115,601	עלות ליום 1 במאי 2016 (*)
<u>7,728</u>	<u>39</u>	<u>212</u>	<u>316</u>	<u>7,081</u>	<u>80</u>	תוספות לתקופה
270,671	39	212	7,627	147,112	115,681	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
-----	----	-----	-----	-----	-----	
						פחת נצבר
149,048	-	-	1,113	77,388	70,547	פחת נצבר ליום 1 במאי 2016 (*)
<u>5,236</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>975</u>	<u>2,368</u>	<u>1,886</u>	פחת לתקופה
154,284	-	7	2,088	79,756	72,433	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
<u>116,387</u>	<u>39</u>	<u>205</u>	<u>5,539</u>	<u>67,356</u>	<u>43,248</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2016

(*) נכסי המים והביוב אשר נרכשו מעיריית רחובות על פי ערכי הכינון מלאים ופחת שנצבר ליום הכנת סקר הנכסים וזאת על פי הנחיות הממונה.

ביאורים לדו"חות הכספיים

הבאר השלישית - תאגיד מים וביוב בע"מ

ביאור 8 – רכוש קבוע (המשך)

ב. בין החברה לעירייה נחתם הסכם לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה.
 עקרי ההסכם הינם כדלקמן:
 העירייה העבירה לחברה, והחברה קיבלה את הזכויות בנכסים. שווי התמורה נקבע בהתאם להערכת שווי נכסי משק המים והביוב של העירייה שבוצעו עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו. להלן סיכום שווי נכסי המים והביוב כפי שאושרו ע"י הממונה:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>פחת שנצבר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עלות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
58,150	71,660	129,810	נכסי מים (*)
62,643	77,388	140,031	נכסי ביוב
<u>120,792</u>	<u>149,048</u>	<u>269,841</u>	

ג. עם קליטת נתוני הנכסים בחברה התברר שנפלו טעויות חישוביות בסקר הנכסים המקורי שאושר ע"י הממונה, החברה העבירה את טענותיה ליחידת הממונה וטרם התקבל אישור לתיקון ההסכם. להלן השפעת הטעות על נתוני נכסי המים שהועברו.

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>פחת שנצבר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עלות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
<u>4,926</u>	<u>3,326</u>	<u>8,252</u>	נכסי מים

(*) כולל זכויות מים בסך של 6,899 אלפי ש"ח.

ד. בתמורה להעברת והמחאת הממכר לחברה התחייבה בזאת החברה כלפי העירייה כדלקמן:
 1. להקצות לעירייה את מלוא המניות שהונפקו לפי שווי של 72,476 אלפי ש"ח, המהווים 60% מסך התמורה.
 2. לפרוע הלוואת בעלים בסך של 42,278 אלפי ש"ח המהווה 35% מסך התמורה. (ראה ביאור 12).
 3. להנפיק שטר הון נדחה לפי שווי של 6,040 אלפי ש"ח המהווים 5% מסך התמורה.

ה. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2016.

<u>סה"כ</u>	<u>מערכת תשתיות ציוד עבודות פיתוח תשתיות ביוב</u>	<u>מערכת תשתיות ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</u>
<u>149,048</u>	<u>77,388</u>	<u>71,660</u>	

ביאורים לדו"חות הכספיים**הבאר השלישית - תאגיד מים וביוב בע"מ****ביאור 9 - רכוש אחר**

זכויות המים בסך 6,899 אלפי ש"ח. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות (ראה ביאור 2 ה).

ביאור 10 - ספקים ונותני שירותים**ליום 31 בדצמבר****2016****(אלפי ש"ח)**

236

13,781

1,58315,600

3,181

5,991

274

1,559

2,77613,781

המתאות לפירעון

הוצאות לשלם

ספקים אחרים

הוצאות לשלם:

מקורות

מכון טיהור שפכים

היטל הפקה

עבודות קבלניות

אחרים

ביאור 11 - עובדים ומוסדות בגין שכר**ליום 31 בדצמבר****2016****(אלפי ש"ח)**

86

995

עובדים בגין שכר

מוסדות בגין שכר

ביאור 12 - הלוואה לזמן קצר - רשות מקומית

החברה חתמה על הסכם עם העירייה בעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה. במסגרת ההסכם נקבע כי 35% מהתמורה בגין הנכסים שהועברו לחברה תהווה הלוואה בעלים.

קרן הלוואה הבעלים תישא ריבית שנתית החל ממועד תחילת פעילות החברה, כל עוד לא נטלה החברה הלוואה מאת צדדים שלישיים - ריבית שנתית ריאלית צמודה (בחישוב שנתלי) בשיעור של 5% (חמישה אחוזים) לשנה. היה וניתנה לחברה הלוואה מאת צדדים שלישיים לתקופה דומה לתקופת הלוואה הבעלים תשתנה ריבית הלוואה הבעלים החל ממועד נטילת הלוואה האחרת ותעמוד על שיעור הריבית שנקבע במסגרת ההסכם אשר נערך בין החברה לבין הגורם המלווה בגין הלוואה האחרת. הקרן בצירוף ריבית והצמדה תשולם ב - 60 תשלומים רבעוניים שווים לפי לוח שפיצר.

לפי החלטת הדירקטוריון ובאישור הממונה מראש ובכתב תהא רשאית החברה לפרוע את הלוואה הבעלים במלואה או בשיעור העולה על התשלום הקובע, וזאת לאחר מסירת הודעה בכתב של 7 ימים מראש על כל החלטה כאמור לעירייה. וזאת בכפוף לכושר החזר של החברה.

במהלך חודשים אוגוסט - ספטמבר 2016 התקבלו 2 הלוואות בנקאיות בסך של 34,000 אלפי ש"ח אשר מימנו פירעון חלקי של הלוואת הרשות המקומית. בכוונת החברה לפרוע את הלוואה במהלך שנת 2017.

ביאור 13 – הכנסות נדחות – מדמי הקמה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
2016	
(אלפי ש"ח)	
-	יתרת פתיחה
2,194	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
(109)	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>2,085</u>	

ביאור 14 – הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

א. הרכב

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>שיעור ריבית</u>	
2016		
(אלפי ש"ח)		
33,434	P+0.6% - 0.3%	הלוואות לא צמודות
(2,266)		בניכוי חלויות שוטפות
<u>31,168</u>		
		<u>מועדי הפירעון של ההלוואות:</u>
2,266		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
2,266		שנה שניה
2,266		שנה שלישית
2,266		שנה רביעית
2,266		שנה חמישית
<u>22,104</u>		שנה שישית ואילך
<u>33,434</u>		

ביאורים לדו"חות הכספיים

הבאר השלישית - תאגיד מים וביוב בע"מ

ביאור 15 – הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי- המשך

ב. התחייבות לתאגידי בנקאיים:

הלוואה בנק דקסיה:

1. ביום 23 באוגוסט 2016 התקבלה הלוואה בסך 17 מיליוני ש"ח מבנק דקסיה ישראל (מימון ציבורי) בע"מ. ההלוואה הועמדה לתקופה של 15 שנים. ההלוואה תיפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 1 באוקטובר 2016. (פירעון קרן חודשי בסך 94,444 ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית על בסיס הפריים ובתוספת סיכון של 0.3% (P+0.3%).

הלוואה בנק דיסקונט:

1. ביום 11 בספטמבר 2016 התקבלה הלוואה בסך 17 מיליוני ש"ח מבנק דקסיה ישראל (מימון ציבורי) בע"מ. ההלוואה הועמדה לתקופה של 15 שנים. ההלוואה תיפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 14 באוקטובר 2016. (פירעון קרן חודשי בסך 94,444 ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית על בסיס הפריים ובתוספת סיכון של 0.6% (P+0.6%).

ביאור 16 – התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

א. מרבית העובדים בחברה הינם עובדים מושאלים מעיריית רחובות. החברה משלמת לעירייה את מלוא עלות שכרם לרבות התנאים הסוציאליים של העובדים.
ב. התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מחושבת על בסיס בגין עובדי החברה, שכרם האחרון של העובדים ליום המאזן ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין. החברה משלמת באופן שוטף לקופות הפנסיה / ביטוח מנהלים / גמל את השתתפותה הסדירה עפ"י הקבוע בחוק. הסכומים שנצברו בקופות מוצגים במאזן מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

ביאור 17 – שטר הון נדחה

שטר ההון הונפק לעירייה בתמורה ל – 5% מערך הנכסים שהועברו. שטר ההון אינו נושא ריבית וללא זמן פירעון. שטר ההון יהפוך להלוואה אם וכאשר תצרך החברה רשות נוספות.

ביאור 18 – הון עצמי

א. הון מניות

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח

לתקופה שמיום 1 במאי
ועד ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

31,091
54
31,145

הכנסות
אגרות מים
היטלי מים

1,058
2,568
2,219
23
10
187
42
60
75
200
98
6,540

עלויות אספקת מים:
שכר עבודה ונלוות
פחת
אחזקת רשת המים
חשמל
אחזקת רכב
אחזקת מתקנים
מוקד עירוני
בדיקות מים
ביטוח
ארנונה
אחרות

22,985
274
1,013
129
1,062
200
293
247
26,203

עלויות הפקה ורכישת מים:
רכישת מים ממקורות
היטל הפקה
הפקת טיוב
שכר עבודה
חשמל
ארנונה
פחת
אחזקת בארות

32,743

(1,598)

הפסד גולמי מאספקת מים

ביאור 20 – רווח גולמי משירותי ביוב

לתקופה שמיום 1 במאי
ועד ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

	<u>הכנסות</u>
25,358	אגרות ביוב
<u>55</u>	היטלי ביוב
25,413	

	<u>עלויות איסוף הולכה וטיהור שפכים</u>
14,731	טיהור שפכים
610	אחזקת רשת הביוב
2,368	פחת
379	שכר עבודה ונלוות
10	אחזקת רכב
542	אחזקת מתקנים
42	מוקד עירוני
90	ביטוח
392	חשמל
<u>223</u>	דיגום וניטור שפכים
19,387	

<u>6,026</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 21 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לתקופה שמיום 1 במאי
ועד ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

1,424	עמלות גביה
736	שכר עבודה
196	משלוח חיובים
268	מיכון
133	עמלות בנק הדואר
104	עמלות כרטיסי אשראי
173	מוקד טלפוני
3,387	חובות מסופקים
<u>27</u>	משרדיות ואחרות
<u>6,448</u>	סה"כ עלויות גביה

ביאור 22 – הוצאות הנהלה וכלליות

לתקופה שמיום 1 במאי
ועד ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

275	שכר עבודה
52	שכירות משרדים ודמי ניהול
194	שירותים מקצועיים
120	אחזקת מערכת מחשוב
32	ארנונה
24	פרסום ויחסי ציבור
29	משרדיות
7	פחת
<u>19</u>	אחרות
<u>752</u>	

ביאור 23 – הכנסות מימון, נטו

לתקופה שמיום 1 במאי
ועד ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

הוצאות מימון:

114

הלוואה בעל שליטה

133

עמלות בנקאיות

228

הלוואות מתאגידים בנקאיים

475

ביאור 24 - הכנסות אחרות, נטו

לתקופה שמיום 1 במאי
ועד ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

34

מכרזים ואחרות

2,938

מענקי תיאגוד (1)

126

קרן שיקום

3,098

(1) במסגרת הקמת החברה אושר לחברה מענק תיאגוד בסכום של 15,467 אלפי ש"ח אשר ניפרס על פני תקופה של 3 שנים. העברת המענק לחברה מותנת בעמידה בהוראות רשות המים המתייחסות לניהול תקין של החברה ועמידה בתוכניות השקעות.

ביאור 24 – מיסים על ההכנסה

1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

א. בשנות המס 2011 עד 2018 הכנסתה של תאגיד מים וביוב אשר רשות מקומית אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה, תיחיה פטורה ממש חברות המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.

ביאור 25 - פירוט הוצאות שכר

לתקופה שמיום 1 במאי
ועד ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

1,058	אספקת מים
129	הפקת מים
379	שירותי ביוב
275	הנהלה וכלליות
736	גביה
84	שכר שהוון לרכוש
<u>2,661</u>	

ביאור 26 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

א. יתרות

(272)	רשות מקומית - חשבון שוטף (ביאור 6)
(8,296)	הלוואה מרשות מקומית (ביאור 12)

ב. עסקאות

לתקופה שמיום 1 במאי
ועד ליום 31 בדצמבר
2016
(אלפי ש"ח)

4,570	הכנסות מאגרות מים וביוב
2,305	עובדים
432	ארנונה (*)
84	מוקד עירוני
114	מימון
52	שכר דירה
120	שירותי מחשוב

(*) אומדן.

ביאור 27 – תביעות תלויות

א. היזון חוזר

על פי כללי תאגידי המים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב) תשי"ע 2009, החברה זכאית להקצאת כמות מים בסיסית (3.5 מ"ק לנפש לחודש) על פי כמות התושבים ובהפחתת עודף הקצבה משנה קודמת. לדעת רשות המים על החברה ליצור הפרשה אשר תתבסס על הפער המצטבר בין הכמות המוכרת שנרכשה ממקורות לבין הכמות המוכרת שנמכרה לצרכנים בפועל. בסוף שנת 2016 הגישה החברה לרשות את דיווח הכמות המוכרת ממנו עולה כי כמויות שנצרכו בשנת 2016 גבוהות מכמות המים שהוקצתה בשנת 2016. מדובר על הפרש של כ – 640 אלפי מ"ק בשווי כספי של כ – 2.2 מ' ש"ח. התאגיד פועל מול רשות המים להסדרת הנושא.

ב. יתרות בקרן השיקום החדשה

העירייה חוייבה, עפ"י כללים שקבעה רשות המים, בחברת מקורות בכספים אשר נועדו לביצוע השקעות לכשתוקם החברה. יתרת הסכום ליום 31 בדצמבר 2016 הסתכמה לסך של כ – 4,700 אלפי ש"ח. העברת הכספים לחברה הינה עפ"י הוראות הממונה בנושא.

ביאור 28 – אירועים לאחר תאריך המאזן

מחלוקת עם העירייה – דמי הקמה

קיימת מחלוקת בין החברה ובין העירייה בייחס לגביית דמי הקמה בחודשים הראשונים של הקמת החברה וזאת בטרם הסדירה החברה את האפשרות לגביית הכספים. לטענת העירייה, הכספים ממנים השקעות שביצעה העירייה בתקופת הביניים של הקמת החברה. להערכת החברה מדובר על מחלוקת בסך של כ – 3 מ' ש"ח.