

הבאר השלישית – תאגיד מים וביוב בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2017

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 – 24	ביאורים לדו"חות הכספיים

ZINGER & Co.

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)

ZINGER AKIVA, C.P.A (ISR)

ENGLER ARIE, C.P.A (ISR)

זינגר ושות'

רואי חשבון

זינגר עקיבא, רו"ח

אנגלר אריה, רו"ח

רח' יוסף קארו 18 תל-אביב מיקוד 67014 טל. 03-6241785/86, פקס. 03-6243040

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) לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 את דו"חות הרווח והפסד, דוחות על השינויים בהון העצמי ודו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דו"חות כספיים אלה הנם באתריות 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 לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים. בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי בסעיפים 6 - ו- 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע - 2010.


תל – אביב, 30 במאי 2018.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון



<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
1,659	6,911	3	מזומנים ושווי מזומנים
19,928	23,828	4	לקוחות – צרכנים
<u>739</u>	<u>3,639</u>	5	חייבים ויתרות חובה
22,326	34,378		
-----	-----		
1,340	16,448	7	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
116,387	140,082	8	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
6,899	6,899	9	<u>רכוש אחר:</u>
			זכויות מים
-----	-----		
<u>146,952</u>	<u>197,807</u>		

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2016	2017		
(אלפי ש"ח)			
			התחייבויות שוטפות:
272	3,659	6	רשות מקומית - חשבון חו"ד
2,266	2,833	13	חלונות שוטפות של חלואות לזמן ארוך
15,600	31,765	10	ספקים ונותני שירותים
95	156	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
8,296	-	12	חלואה לזמן קצר - רשות מקומית
1,790	6,063		זכאים ויתרות זכות
28,319	44,476		
			התחייבויות לזמן ארוך:
2,085	20,580	13	הכנסות נדחות - דמי הקמה
31,168	36,368	14	חלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
6,040	6,040	17	שטר הון נדחה
39,293	62,988		
			הון מניות:
100	100	18	
			תקבולים ע"ח מניות ועודפים:
79,240	90,243		
146,952	197,807		


 זורי שעובי, מ"מ מנכ"ל


 מר חיים מלון, ראה"ע
 ויו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדו"חות: 30 במאי 2018.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לתקופה שמיום 1 במאי ועד ליום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור
2016	2017	(אלפי ש"ח)		
56,558	88,551	19-20	הכנסות משירותי מים וביוב	
<u>52,130</u>	<u>65,784</u>	19-20	עלות השירותים	
4,428	22,767		רווח גולמי	
6,448	13,974	21	עלויות גביה וחובות מסופקים	
<u>752</u>	<u>1,760</u>	22	הוצאות הנהלה וכלליות	
(2,772)	7,033		רווח (הפסד) מפעולות לפני הוצאות מימון	
<u>475</u>	<u>468</u>	23	הוצאות מימון, נטו	
(3,247)	6,565		רווח (הפסד) לאחר הכנסות מימון	
<u>3,099</u>	<u>4,438</u>	24	הכנסות אחרות, נטו	
<u>(148)</u>	<u>11,003</u>		רווח (הפסד) נקי לתקופה	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

סה"כ	עודפים (הפסדים)	תקבולים ע"ח מניות אלפי ש"ח	הון מניות	
				לתקופה שמיום 1 במאי ועד ליום 31 בדצמבר 2016
-	-	-	-	יתרה ליום 1 במאי 2016
79,488	-	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>
				לתקופה שמיום 1 בינואר ועד ליום 31 בדצמבר 2017
79,340	(148)	79,388	100	יתרה ליום 1 בינואר 2017
11,003	11,003	-	-	רווח נקי לשנה
<u>90,343</u>	<u>10,855</u>	<u>79,388</u>	<u>100</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

<u>לתקופה שמיום 1 במאי</u> <u>ועד ליום 31 בדצמבר</u> <u>2016</u>	<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
(148)	11,003	רווח נקי לתקופה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>2,217</u>	<u>24,815</u>	מפעילות שוטפת - נספח א'
2,069	35,819	<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת</u>
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה:</u>
(1,268)	(20,591)	השקעות בתשתיות מים
(537)	(24,748)	השקעות בתשתיות ביוב
(251)	(773)	רכישת רכוש קבוע אחר
1,097	9,458	תקבולים בגין דמי הקמה - מים
<u>1,097</u>	<u>9,458</u>	תקבולים בגין דמי הקמה - ביוב
138	(28,038)	<u>מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה</u>
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון:</u>
34,000	8,510	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(33,982)	(8,510)	פירעון הלוואה מרשות מקומית
<u>(566)</u>	<u>(2,529)</u>	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(548)	(2,529)	<u>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון</u>
-----	-----	
1,659	5,252	עליה במזומנים
-	<u>1,659</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>1,659</u>	<u>6,911</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:

<u>לתקופה שמיום 1 במאי</u> <u>ועד ליום 31 בדצמבר</u> <u>2016</u>	<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
		<u>בתזרימי המזומנים:</u>
		פחת
5,236	7,309	הפרשה לחובות מסופקים
3,387	7,059	מימוש הכנסות נדחות
<u>(109)</u>	<u>(421)</u>	
8,514	13,947	
-----	-----	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
		עליה ביתרות צרכנים
(23,315)	(10,959)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(739)	(2,900)	עליה בספקים ונותני שירותים
15,600	16,165	שינוי ביתרה בגין רשות מקומית
272	3,387	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
95	61	עליה ביתרת זכאים ויתרות זכות
<u>1,790</u>	<u>4,273</u>	
<u>(6,297)</u>	<u>10,027</u>	
-----	-----	
<u>2,217</u>	<u>23,974</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
		מפעילות שוטפת

הביאורים 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 כחברה אזורית. החברה החלה בפעילות העסקית ביום 1 במאי 2016.

ב. הגדרות

- בדוחות כספיים אלה:
- החברה – הבאר 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 שזילותן 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 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 ויופחת 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 הגבייה, 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 נוקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נקפות 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).

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:

אורך החיים (בשנים)		סוג הנכס
נכסים בפעילות ביוב	נכסים בפעילות מים	
		תחנות שאיבה וקידוחים:
15	15	ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)
-	30	קדיחה
40	40	מבנים
		מוני מים:
-	15	גוף יציקה - 15 שנים
-	5	מכלול - 5 שנים
10	10	ציוד מעבדות
10	10	ציוד במתקני טיפול במים/טיהור שפכים
-	40	בריכות מים ומגדלים
		צינורות:
30	20	א. אסבסט
30	-	ב. בטון
20	35	ג. פלדה
40	25	ד. p.v.c
-	35	ה. פ.א. ופ.א. מצולב
-	15	מיכלי מים
-	20	מיכליות מים
15	15	גנראטורים
15	15	מערכת פיקוד ובקרה
33-25		מחשבים ותוכנה
15-7		ציוד משרדי
10		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 2017 עמד על 113.04 ובגין חודש דצמבר 2016 עמד על 112.6. שיעור השינוי בשנים 2017 ו- 2016 הינו 0.4% ו- (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

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
<u>1,659</u>	<u>6,911</u>	מזומנים בבנק

ביאור 4 – לקוחות – צרכנים, נטו

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
6,463	16,688	חובות פתוחים
3,328	2,087	כרטיסי אשראי
<u>13,524</u>	<u>15,499</u>	הכנסות לקבל
23,315	34,274	
<u>3,387</u>	<u>10,446</u>	(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>19,928</u>	<u>23,828</u>	
		<u>(*) הפרשה לחובות מסופקים</u>
-	3,387	יתרת פתיחה
<u>3,387</u>	<u>7,059</u>	הפרשה לחובות מסופקים השנה
<u>3,387</u>	<u>10,446</u>	יתרת סגירה

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
735	2,938	מענקי תאגוד לקבל
4	701	אחרים
<u>739</u>	<u>3,639</u>	

ביאור 6 – רשות מקומית – חשבון שוטף

- א. היתרה הינה בגין התחשבות 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 – 3.5% מסכום הגביה 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

תשתיות מים	תשתיות ביוב	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
872	468	1,340	יתרה ליום 1 בינואר 2017
13,457	24,748	38,205	תוספות לשנה
<u>(12,388)</u>	<u>(10,709)</u>	<u>(23,097)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>1,941</u>	<u>14,507</u>	<u>16,448</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

ביאור 8 – רכוש קבוע

א. הרכב:

סה"כ	מחשבים			צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	עלות
	שיפורים במושכר	תוכנות ריהוט וציוד	מדי 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
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
34,320	452	321	2,234	10,709	20,604	תוספות לשנת 2017
<u>(4,475)</u>	-	-	-	<u>(824)</u>	<u>(3,651)</u>	גריעות לשנת 2017
300,516	491	533	9,861	156,997	132,634	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
149,048	-	-	1,113	77,388	67,231	פחת נצבר ליום 1 במאי 2016 (*)
<u>5,236</u>	-	<u>7</u>	<u>975</u>	<u>2,368</u>	<u>1,886</u>	פחת
154,284	-	7	2,088	79,756	69,117	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
7,309	42	88	1,615	3,351	2,213	פחת לשנת 2017
<u>(4,475)</u>	-	-	-	<u>(824)</u>	<u>(3,651)</u>	פחת שנגרע לשנת 2017
160,434	42	95	3,703	82,283	74,311	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
<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
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
<u>140,082</u>	<u>449</u>	<u>438</u>	<u>6,158</u>	<u>74,714</u>	<u>58,323</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2017

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

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>עלות</u>	<u>פחת שנצבר</u>	<u>יתרה</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
129,810	71,660	58,150	נכסי מים (*)
140,031	77,388	62,643	נכסי ביוב
<u>269,841</u>	<u>149,048</u>	<u>120,792</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>עלות</u>	<u>פחת שנצבר</u>	<u>יתרה</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
8,252	3,326	4,926	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 2017.

<u>סה"כ</u>	<u>מערכת תשתיות ציוד</u>	<u>מערכת תשתיות ציוד</u>	
	<u>עבודות פיתוח תשתיות</u>	<u>עבודות פיתוח ותשתיות מים</u>	
	<u>ביוב</u>		
<u>149,048</u>	<u>77,388</u>	<u>71,660</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
<u>150,288</u>	<u>78,236</u>	<u>72,052</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

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	2017	
(אלפי ש"ח)		
236	9,258	המחאות לפירעון
13,781	18,927	הוצאות לשלם
1,583	3,580	ספקים אחרים
<u>15,600</u>	<u>31,765</u>	
		הוצאות לשלם:
3,181	2,527	מקורות
5,991	3,594	מכון טיהור שפכים
274	1,650	היטל הפקה
4,335	11,156	אחרים
<u>13,781</u>	<u>18,927</u>	

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
86	129	עובדים בגין שכר
9	27	מוסדות בגין שכר
<u>95</u>	<u>156</u>	

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 הדיקטוריון 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 הלוואות הרשות המקומית. בתחילת שנת 2017 פרעה החברה את יתרת הלוואה וזאת לאחר קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים כאמור בביאור 15.

ביאור 13 – הכנסות נדחות – מדמי הקמח

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
-	2,085	יתרת פתיחה
2,194	18,916	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
<u>(109)</u>	<u>(421)</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>2,085</u>	<u>20,580</u>	

ביאור 14 – הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

א. הרכב

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
33,434	39,201	P+0.6% - 0.3%	הלוואות לא צמודות
<u>(2,266)</u>	<u>(2,833)</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>31,168</u>	36,368		
			<u>מועדי הפירעון של ההלוואות:</u>
2,266	2,833		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
2,266	2,833		שנה שניה
2,266	2,833		שנה שלישית
2,266	2,833		שנה רביעית
2,266	2,833		שנה חמישית
<u>22,104</u>	<u>25,036</u>		שנה שישית ואילך
<u>33,434</u>	<u>39,201</u>		

ביאור 15 – הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי- המשך

ב. התחייבות לתאגידים 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 אינה צמודה ונושאת נושאת ריבית על בסיס הפריים בתוספת סיכון של 0.3%. (0.3%+P).

2. ביום 20 ביוני 2017 התקבלה הלוואה נוספת מבנק דקסיה בסך של 4 מיליוני ש"ח. ההלוואה הועמדה לתקופה של 15 שנים. ההלוואה תיפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 2 באוגוסט 2017 (פירעון קרן חודשי בסך של 22,222 ש"ח). ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית על בסיס הפריים בתוספת סיכון של 0.3% (0.3% + P).

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%. (0.6%+P).

2. ביום 8 ביוני 2017 התקבל הלוואה נוספת מבנק דיסקונט בסך של 5.4 מיליון ש"ח. ההלוואה הועמדה לתקופה של 15 שנים. ההלוואה תיפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 11 ביולי 2017. (פירעון קרן חודשי בסך של 25,055 ש"ח). ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית על בסיס הפריים בתוספת סיכון של 0.6% (0.6%+ P).

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 תצטרף החברה רשות נוספות.

ביאור 18 – הון עצמי

א. הון מניות

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

ביאור 19 – רווח גולמי מאספקת מים

לתקופה שמיום 1 במאי ועד ליום 31 בדצמבר <u>2016</u>	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר <u>2017</u>
--	--

(אלפי ש"ח)

31,091	45,431	<u>הכנסות</u>
54	210	אגרות מים
<u>31,145</u>	<u>45,641</u>	היטלי מים
-----	-----	
1,058	1,942	<u>עלויות אספקת מים:</u>
2,568	3,389	שכר עבודה ונלוות
2,219	1,223	פחת
23	26	אחזקת רשת המים
10	95	חשמל
187	741	אחזקת רכב
42	63	אחזקת מתקנים
60	42	מוקד עירוני
75	136	בדיקות מים
200	200	ביטוח
98	497	ארנונה
<u>6,540</u>	<u>8,354</u>	אחרות
-----	-----	
22,985	20,552	<u>עלויות הפקה ורכישת מים:</u>
274	1,650	רכישת מים ממקורות
1,013	1,312	היטל הפקה
129	191	הפקת טיוב
1,062	1,270	שכר עבודה
200	200	חשמל
293	439	ארנונה
<u>247</u>	<u>236</u>	פחת
26,203	25,850	אחזקת ואחרות
-----	-----	
32,743	34,204	
-----	-----	
<u>(1,598)</u>	<u>11,437</u>	רווח (הפסד) גולמי מאספקת מים

ביאור 20 – רווח גולמי משירותי ביוב

לתקופה שמיום 1 במאי
ועד ליום 31 בדצמבר
2016

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2017

(אלפי ש"ח)

		<u>הכנסות</u>
25,358	42,699	אגרות ביוב
<u>55</u>	<u>211</u>	היטלי ביוב
25,413	42,910	
-----	-----	
		<u>עלויות איסוף הולכה וטיהור שפכים</u>
14,731	24,208	טיהור שפכים
610	1,823	אחזקת רשת הביוב
2,368	3,351	פחת
379	574	שכר עבודה ונלוות
10	95	אחזקת רכב
542	570	אחזקת מתקנים
42	63	מוקד עירוני
90	151	ביטוח
392	151	חשמל
223	519	דיגום וניטור שפכים
-	488	בניכוי השתתפות אחרים אחזקת תחום אכיפה
<u>-</u>	<u>71</u>	אחרות
19,387	31,580	
-----	-----	
<u>6,026</u>	<u>11,330</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

(*) כולל בגין שנה קודמת.

ביאור 21 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה שמיום 1 במאי ועד ליום 31 בדצמבר 2016	
(אלפי ש"ח)		
3,076	1,424	עמלות גביה
832	736	שכר עבודה
321	196	חלוקת חשבונות
534	268	מיכון
334	133	עמלות בנק הדואר
326	104	עמלות כרטיסי אשראי
512	173	מוקד טלפוני
7,059	3,387	חובות מסופקים
402	27	משרדיות ואחרות
<u>13,974</u>	<u>6,448</u>	סה"כ עלויות גביה

ביאור 22 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לתקופה שמיום 1 במאי ועד ליום 31 בדצמבר 2016	
(אלפי ש"ח)		
588	275	שכר עבודה
78	52	שכירות משרדים
384	194	שירותים מקצועיים
193	120	אחזקת מערכת מחשוב
84	24	פרסום ויחסי ציבור
120	29	משרדיות
130	7	פחת
183	51	אחרות
<u>1,760</u>	<u>752</u>	

ביאור 23 – הכנסות מימון, נטו

לתקופה שמיום 1 במאי ועד ליום 31 בדצמבר 2016	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	
(אלפי ש"ח)		
		<u>הוצאות מימון:</u>
114	-	הלוואה מרשות מקומית
133	94	עמלות בנקאיות
<u>228</u>	<u>757</u>	הלוואות מתאגידים בנקאיים
475	851	
		הכנסות מימון:
-	383	ריבית צרכנים
<u>475</u>	<u>468</u>	

ביאור 24 - הכנסות אחרות, נטו

לתקופה שמיום 1 במאי ועד ליום 31 בדצמבר 2016	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	
(אלפי ש"ח)		
34	32	מכרזים ואחרות
2,939	4,406	מענקי תיאגוד (1)
<u>126</u>	<u>-</u>	קרן שיקום
<u>3,099</u>	<u>4,438</u>	

(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 ממס חברות המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.

ביאור 25 - פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2016	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,942	1,058	אספקת מים
191	129	הפקת מים
574	379	שירותי ביוב
588	275	הנהלה וכלליות
832	736	גביה
128	84	שכר שהוון לרכוש
<u>4,255</u>	<u>2,661</u>	

ביאור 26 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

2017	2016	
<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
(3,659)	(272)	א. יתרות
(6)	(8,296)	רשות מקומית - חשבון שוטף (ביאור 6)
-		הלוואה מרשות מקומית (ביאור 12)

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2016	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
4,679	4,570	הכנסות מאגרות מים וביוב
3,003	2,305	עובדים
33	32	ארנונה
125	84	מוקד עירוני
-	114	מימון
78	52	שכר דירה
180	120	שירותי מחשוב

ביאור 27 – התקשרויות

יתרות בקרן השיקום החדשה

עד להקמת התאגיד נדרשה עיריית רחובות להפקיד כספים לטובת השקעות עתידיות ע"י התאגיד שיוקם. עם הקמת התאגיד נותרו בקרן השיקום ("החדשה") כ – 4.6 מ' ש"ח שיועדו להשקעות באישור הממונה. השנה התקבל סך של כ – 1.7 מ' ש"ח. בכוונת התאגיד להנפיק לעירייה מניות כנגד קבלת סכום זה. התאגיד ממתין לאישור הממונה לביצוע התהליך.