



# עין נטפים מפעלי מים וביוב אילת בע"מ

דוחות כספיים ליום

31 בדצמבר 2008

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון עצמי
6-7	דוחות על תזרימי מזומנים
8-20	באורים לדוחות הכספיים

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של עין נטפים מפעלי מים וביוב אילת בערבון מוגבל**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של עין נטפים מפעלי מים וביוב אילת בערבון מוגבל (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2008 ו-2007, את דוחות רווח והפסד, דוח על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי מזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2008 ו-2007 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

חייקין כהן רובין ושות'

רואי חשבון

תל אביב, 21 ביולי, 2009

עין נטפים מפעלי מים וביוב אילת בע"מ

מאזנים

באלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר		באור	
2007	2008		
			<b>רכוש שוטף</b>
20,122	33,932		מזומנים ושווי מזומנים
(*) 8,367	9,401	3	צרכנים
377	10,629		עיריית אילת שוטף
(*) 185	393	4	חייבים שונים
(*) 3,949	2,495		חייבים שנכשו מעיריית אילת
<u>33,000</u>	<u>56,850</u>		
			<b>פקדונות לזמן ארוך</b>
-	2,028		פקדון לזמן ארוך
<u>5,408</u>	<u>11,787</u>		<b>פרייקטים בהקמה</b>
139,676	142,382	5	רכוש קבוע
<u>13,768</u>	<u>13,768</u>	6	הוצאות נדחות - זכויות מים
<u>191,852</u>	<u>226,815</u>		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
3,306	948	10,9	חלויית שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
(*) 13,769	16,661	7	ספקים ונותני שרותים
(*) 2,850	3,545	8	זכאים שונים והכנסות מראש
4,832	7,249		עיריית אילת- הפרשה לארנונה
<u>24,757</u>	<u>28,403</u>		
			<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
39,673	24,979	9	הלוואות לזמן ארוך מעיריית אילת
-	30,283	10	הלוואות לזמן ארוך מדקסיה
15,381	32,545	11	הכנסות נדחות מהיטלים
49	94	12	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>55,103</u>	<u>87,901</u>		
<u>111,992</u>	<u>110,511</u>	13	<b>הון עצמי</b>
<u>191,852</u>	<u>226,815</u>		

(\*) סווג מחדש

בשם החברה:

  
 עו"ד גבריאל אביטל  
 יו"ר הדירקטוריון  
 אינג' חן סלטי  
 מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 21 ביולי, 2009.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2007	2008		
73,133	77,659	14	הכנסות ממכירת מים ומשירותי ביוב
(689)	(2,271)	15	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
72,444	75,388		הכנסות, נטו
60,993	68,033	16	עלות השירותים
11,451	7,355		רווח גולמי
4,013	3,707	17	שירותי גבייה
3,883	4,548		הוצאות הנהלה וכלליות
3,555	(900)		רווח (הפסד) מפעולות לפני הוצאות מימון, נטו
1,975	581	18	הוצאות מימון, נטו
1,580	(1,481)		רווח (הפסד) לשנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ	גרעון	פרמיה על מניות	הון מניות	
110,412	(5,301)	115,712	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2006
1,580	1,580	-	-	רווח לשנה
111,992	(3,721)	115,712	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007
(1,481)	(1,481)	-	-	הפסד לשנה
110,511	(5,202)	115,712	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
1,580	(1,481)	רווח (הפסד) לשנה
23,627	5,297	התאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
<u>25,207</u>	<u>3,816</u>	<b>מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת</b>
		<b>תזרימי המזומנים לפעילות השקעה</b>
-	(2,028)	השקעה בפקדון
(5,224)	(6,379)	השקעות בפרויקטים, נטו
(4,951)	(11,753)	השקעות ברכוש קבוע
<u>(10,175)</u>	<u>(20,160)</u>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
		<b>תזרימי המזומנים מפעילות מימון</b>
10,787	18,154	תקבולים בגין הכנסות נדחות לזמן ארוך (היטלים)
(9,544)	(18,000)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	30,000	לקיחת הלוואה לזמן ארוך
<u>1,243</u>	<u>30,154</u>	<b>מזומנים שנבעו מפעילות מימון</b>
16,275	13,810	<b>גידול ביתרת מזומנים ושווי מזומנים</b>
3,847	20,122	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
<u>20,122</u>	<u>33,932</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
		<b>הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :</b>
(446)	(990)	הכנסות נדחות שנקפו לדוח רווח והפסד
24	45	גידול בעתודה לפיצויים
689	2,271	הפרשה לחובות מסופקים
8,635	9,047	פחת
142	1,231	שערוכי הלוואות
<u>9,044</u>	<u>11,604</u>	
		<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</b>
(1,461)	(10,252)	גידול ביתרות הרשות המקומית (שוטף)
(51)	(3,305)	גידול ביתרות צרכנים
4,977	1,454	קיטון בחייבים שנרכשו מעיריית אילת
43	(208)	קיטון (גידול) בחייבים שונים
4,332	2,417	גידול ביתרות הרשות המקומית (הפרשה לארנונה)
4,546	2,892	גידול בספקים ונותני שירותים
2,197	695	גידול בזכאים שונים
<u>14,583</u>	<u>(6,307)</u>	
<u>23,627</u>	<u>5,297</u>	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. "עין נטפים" מפעלי מים וביוב אילת בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה שהוקמה מכוח חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א – 2001 (להלן: "החוק").

ב. החברה עוסקת במתן שירותי מים ושירותי ביוב כמשמעותם בחוק. מקורות ההכנסה של החברה הינם מאגרות מים וביוב המיועדות גם למימון התחזוקה השוטפת של תשתיות המים והביוב ומהיטלים המהווים את השתתפות בעלי הנכסים בעלויות הקמת התשתיות.

ג. עפ"י החוק מונה ממונה על תאגידי המים והביוב (להלן: "הממונה") והוקמה רשות לשירותים ציבוריים מים וביוב, שהוחלפה ב"רשות המים" (להלן: "הרשות"). החברה נתונה עפ"י החוק לפיקוח הממונה ולבקרת איכות ועלויות השירותים בידי הרשות, אשר תקבע גם את תעריפי השירותים, בהתחשב בעלות הריאלית, לרבות שיעורי תשואה נאותים על ההון, של שירותי המים ושל שירותי הביוב שנותנת החברה. נכון למועד עריכת הדוחות הכספיים טרם גובשו סופית ע"י הרשות הכללים לגבי התעריפים והחברה מחוייבת לעת עתה ע"י הרשות, כמו כל יתר תאגידי המים, לאמץ את תעריפי המים האחידים שנקבעו ע"י משרד האוצר ונציבות המים באישור ועדת הכספים של הכנסת.

ד. מניותיה של החברה מוחזקות באופן מלא ע"י עיריית אילת.

ה. לחברה ניתן רישיון הפעלה למשך 25 שנים, לתקופה שמיום 1 בינואר, 2006. עפ"י הרישיון, החברה מורשת לעסוק בפעילות חיונית בתחום פעילות החברה וכן ב"פעילות נוספת", כמשמעות מונח זה בחוק וככל שהממונה יתיר, בנושאי תיעול מי גשמים ושיטפונות ובטיפול במפעל הקולחין.

ו. הליכי הקמת החברה מוסדרים בחוק וכללו עפ"י הסכם עם עיריית אילת (להלן: ההסכם) את העברת כל נכסי משק המים והביוב וכל החובות והזכויות הנובעים מהם, לרבות זכויות המים, מעיריית אילת לתאגיד. החיובים העיקריים שהועברו לתאגיד הינם כדלקמן:

1. רכישת חובות צרכנים

החברה רכשה את כלל זכויות העירייה בגין חובות עבר של צרכנים הנובעים מאגרות מים וביוב, אגרת הנחת צנרת, היטלי ביוב, היטלי מכון טיהור, חיובי תיקוני צנרת וכל חיוב אחר. בהסכם נקבע כי ביום 31.12.06 תבוצע הערכת שווי החובות באופן מעודכן והצדדים יתקוו ביניהם ככל שהערכה העדכנית תחייב זאת. בהסכם מיום 28/2/2008 נדחה מועד הערכת חובות העבר ליום 31/12/2009.

2. יישום ההסדר עם מקורות (ת.א. 1317/01 עיריית אילת נ' מקורות)

החברה תשא בחיובי העירייה בגין הסדר תשלומים עם חברת מקורות כמפורט בפסק דין מיום 27.12.04 וזאת לגבי חיובי העירייה מיום 1.1.06.

3. יישום ההסכם בין העירייה למשרד הבינוי והשיכון

החברה נטלה על עצמה את מלוא יתרת התחייבויות העירייה לביצוע עבודות מים וביוב בעתיד עפ"י הסכם של העירייה עם משרד הבינוי והשיכון מיום 23.7.98. כנגד ביצוע עבודות אלו תעביר העירייה לתאגיד את מלוא התשלומים שהתקבלו לטובת ביצוע עבודות פיתוח אלו.

באור 1 - כללי (המשך)

ו. (המשך)

4. יישום ההסכם בין העירייה לחברה לפתוח חוף אילת בע"מ

באופן דומה החברה נטלה על עצמה את מלוא יתרת התחייבויות העירייה לביצוע עבודות מים וביוב בעתיד עפ"י הסכם של העירייה וחפח"א מיום 26.3.91.

5. יישום הסדר הטיעון בת.פ. 1350/02 מדינת ישראל נ' עיריית אילת ואח'

החברה נטלה עצמה את המשך ביצוע תכנית שדרוג תחנות שאיבה, תכנית שהוכללה בהסדר טיעון מיום 10.5.05 ואשר קיבל תוקף של פסק דין. כל העבודות לשדרוג תחנות שאיבה לביוב במסגרת עסקת הטיעון נסתיימו לשיעור רצון המשרד להגנת הסביבה מלבד התחנה הראשית בה העבודות תסתיימנה במהלך שנת 2009.

6. העברת נכסי המקרקעין

משק הביוב בעיר אילת הופעל במשך השנים ע"י עיריית אילת באמצעות מתקן טיהור שפכים (ימטי"ש"ו) ו- 11 תחנות שאיבת ביוב. מתקנים אלו מוקמו במקרקעין שונים ברחבי העיר, היו בחזקתה הבלעדית של העירייה אולם, עניינם טרם הוסדר במינהל מקרקעי ישראל מסיבות שונות. ביום 6.6.05 הודיע מינהל מקרקעי ישראל כי "אין התנגדות להעברת הזכויות בנכסים אלה מהעירייה לידי החברה" וכי "אין למנהל מקרקעי ישראל התנגדות להעברת הזכויות ישירות לידי החברה". נוכח זאת, כלל ההסכם בין העירייה לחברה סידרת חוזים במסגרתם הועברה החזקה והזכויות שהיו בידי העירייה לחברה ועל החברה יהיה להסדיר בעתיד את נושא זכויותיה בנכסי המקרקעין. יצויין כי הסדרת נכסים אלו ורישומם ע"ש החברה יותנה בדרישה לתשלום דמי חכירה. במיוחד הדברים אמורים ביחס למקרקעי המטי"ש המשתרעים על 562 דונם.

ז. תפעול מערך הגבייה

בחודש ספטמבר 2006 הועבר תפעול מערך הגבייה לחברת מ.ג.ע.ר מרכז גבייה ממוחשבת בע"מ (להלן: "מגער") בתמורה לעמלות המשולמות למגער בשיעורים מדורגים מהגבייה, הגדלים ככל ששיעורי הגבייה עולים. עפ"י הסכם ההתקשרות, משלמת מגער לחברה בחודש ספטמבר מידי שנה דמי זיכיון (כ- 5 מיליון ₪ לתקופה 9/08-9/09), הנרשמים כהכנסות מראש ונוקפים לדוח רווח והפסד באופן יחסי לצבירת ההכנסות משירותי מים וביוב בתקופת הזיכיון.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הינם כדלקמן:

**א. השפעת השינויים בכח הקניה הכללי של המטבע הישראלי**

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים על בסיס המוסכמה של העלות היסטורית בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12 בדבר הפסקת התאמה של דוחות כספיים. הואיל והחברה החלה את פעילותה בשנת 2006, והמונחים סכומים מדווחים כמשמעותם בתקן ועלות היסטורית זהים לחלוטין.

**ב. שווי הוגן של נכסים והתחייבויות**

שוויים ההוגן של הנכסים המזוהים שהועברו לחברה במסגרת ההסכם עם העירייה כאמור בבאור 1(ו) לעיל נקבע עפ"י סקר נכסים שנערך לצורך ההסכם. סקר הנכסים שנערך כאמור לעיל כלל את הנכסים המוחששים של משקי המים והביוב וגם את זכויות המים. לגבי שוויים ההוגן של יתרות חוב הצרכנים שנרכשו מהעירייה ראה באור 1(ו)1 לעיל.

**ג. הכרה בהכנסה**

הכנסות ממכירות מים ומשירותי ביוב (אגרות מים וביוב) מוכרות עם אספקת המים ובתנאי שקיימת סבירות גבוהה לגביית התמורה. הכנסות מהיטלים המהוות הכנסות הוניות בגין נכסי תשתית, נרשמות כהכנסות נדחות ונקפות לדוח רווח והפסד לאורך תקופה של 25 שנים.

**ד. שווי מזומנים**

שווי מזומנים כולל השקעות שנוילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

**ה. רכוש קבוע**

הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים על פני תקופת השימוש המשוערת בהם.

**ו. השקעות בתשתיות מים וביוב ותחזוקתן**

השקעות בתשתיות מים וביוב חדשות והחלפת תשתיות ישנות בחדשות, נרשמות כרכוש קבוע. תחזוקתן של תשתיות קיימות נרשמת כהוצאה שוטפת. שיעורי הפחת על נכסי התשתית הכוללים צנרות הולכה ואיסוף, בריכות אגירה, מתקני טיהור לשפכים, משאבות, מוני מים, מדי מים וכולי, נקבעו בהתאם להערכת מהנדסי החברה לגבי אורך חיי הנכסים והם נעים בין 4% ל- 5% לשנה תשתיות כנייל שהוקמו ע"י מפתחים והועברו לבעלות החברה בתמורה לויתור על אגרות בניה עתידיות, נרשמו לפי עלות ההקמה העצמית האלטרנטיבית של תשתיות אלו עפ"י הערכת מהנדסי החברה, ובלבד שעלות זאת אינה נמוכה מהערך הנוכחי של הויתור הצפוי על גביית אגרות הבניה.

**ז. שימוש באומדנים**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של הנכסים וההתחייבויות, נכסים מותנים והתחייבויות תלויות, שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים, וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. אשר על כן התוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלו.

**ח. הפרשה לחובות מסופקים**

הדוחות הכספיים כוללים הפרשה כללית לחובות מסופקים המשקפת בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות הצרכנים, שגבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות ההפרשה התבססה ההנהלה על הנסיון שנצבר בגביית חובות הצרכנים ע"י העירייה ושיפור הצפוי בשיעורי הגבייה לנוכח העברת הגבייה לקבלן חיצוני כאמור בבאור 1(ז).

**ט. מיסים נדחים**

הדוחות הכספיים אינם כוללים הטבות מס לקבל בגין ניצולו בעתיד של ההפסד לצרכי מס שנצבר בתקופה המדווחת, לאור הספק הקיים לגבי מימוש ההטבה בעתיד הנראה לעין.

באור 3 - צרכנים

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,169 (*)	13,048
1,382	1,620
852	1,040
(4,036)	(6,307)
<u>(*)8,367</u>	<u>9,401</u>

חייבים בגין מים וביוב  
המחאות לגביה  
כרטיסי אשראי  
הפרשה לחובות מסופקים

(\*) סווג מחדש.

באור 4 - חייבים שונים

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
150	252
35	141
<u>(*) 185</u>	<u>393</u>

הוצאות מראש  
חייבים שונים

(\*) סווג מחדש.

באור 5 - רכוש קבוע

סה"כ	שימוצים	ריהוט, ציוד משרדי ומחשבים	תשתיות הולכה	תשתיות טיהור	תשתיות איסוף
168,660 (26,278)	281 (37)	316 (121)	45,489 (5,580)	53,313 (9,405)	69,261 (11,135)
<u>142,382</u>	<u>244</u>	<u>195</u>	<u>39,909</u>	<u>43,908</u>	<u>58,126</u>
<u>139,676</u>	<u>211</u>	<u>180</u>	<u>36,164</u>	<u>46,992</u>	<u>56,129</u>

עלות  
פחת נצבר

עלות מופחתת ליום  
31.12.2008

עלות מופחתת ליום  
31.12.2007

באור 6 - הוצאות נדחות - זכויות מים

הזכויות שנרכשו מעיריית אילת במסגרת הסכם הקמת החברה הינם תשלומים שבוצעו בעבר ע"י עיריית אילת למקורות והן מקנות לחברה זכויות לרכוש כמות שנתית מוגדרת של מים במחירים מופחתים.

באור 7 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,372	3,318
4,033	6,100
1,559	607
253	-
2,120	1,606
864	948
23	16
2,545	4,066
<b>(*) 13,769</b>	<b>16,661</b>

מקורות  
מקורות בגין צריכת יתר (\*\*)  
לסיכו בע"מ  
ת.ג.י בע"מ  
מ.ג.ע.ר מרכז גבייה אילת בע"מ  
הוצאות לשלם בגין עמלות מ.ג.ע.ר  
הוצאות לשלם  
אחרים

(\*) סווג מחדש  
(\*\*) חברת מקורות דרשה בשנים האחרונות מעיריית אילת תשלומים מעבר לסכומים ששולמו ע"י העירייה עבור צריכת המים ("חיוב מעל לזכויות"). דרישת תשלום זאת, לא נענתה ע"י עיריית אילת. דרישת תשלום זאת הינה מנת חלקם של מרבית הרשויות בארץ.  
בחודש אוגוסט 2006 תבעו 91 רשויות מקומיות ותאגידי מים את חברת מקורות תוך שביקשו שבית המשפט יצהיר כי למקורות אין כל סמכות לחייב רשויות בגין תשלומים אלו.  
להערכת היועצים המשפטיים של החברה הגם שהחברה אינה בין התובעים נראה כי הכרעה בתיק זה תהא טובה גם לגבי החברה.  
יצוין כי מאז הקמת החברה מקורות מחייבת את החברה בחיוב מעל לזכויות כאמור לעיל. הדוחות הכספיים כוללים את מלוא החיוב הנ"ל.

באור 8 - זכאים שונים והכנסות מראש

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,668	3,321
182	224
<b>(*) 2,850</b>	<b>3,545</b>

הכנסות מראש בגין דמי זיכיון ממגע"ר  
עובדים ומוסדות

(\*) סווג מחדש

באור 9 - הלוואות לזמן ארוך מעיריית אילת

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
42,979	24,979
(3,306)	-
<b>39,673</b>	<b>24,979</b>

הלוואה לא צמודה  
בניכוי חלויות שוטפות

**באור 10 - הלוואות לזמן ארוך מדקסיה**

בחודש מרץ 2008 לוותה החברה מחברת דקסיה ישראל (מימון ציבורי) בע"מ (להלן: "דקסיה"), הלוואה בגובה 30 מיליון ₪. ההלוואה הינה לתקופה של 15 שנה, נושאת ריבית שנתית נומינלית בשיעור 4.5% וצמודה למדד המחירים לצרכן. כבטוחה להלוואה שיעבדה החברה לטובת דקסיה שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל הנכסים הפיננסיים של החברה ולמעט נכסים הדרושים לתפעול השוטף של משק המים והביוב.

קרן ההלוואה תהיה משולמת מיום 1/5/2009. סכום החלויות השוטפות לתום שנת 2008 עמד על 948 אלפי ₪ (החישוב הינו על פי לוח שפיצר).

ההלוואה ניתנה באישור הממונה על תאגידי מים וביוב מכוח חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001 (להלן: "ההיתר") ובתנאי שהחברה תשתמש בכספי הלוואה אך ורק לביצוע המטרות המפורטות בהיתר.

ההיתר מיום 12 בנובמבר 2007 קובע כי ההלוואה תילקח למטרות הבאות בלבד:

- א. פירעון הלוואת הבעלים מהעירייה בסך 18 מיליון ₪.
- ב. הקמת קרן תפעול משועבדת לממונה בסך 2 מיליון ₪ (\*) (בוצע בפועל ב 2 ביולי 2008).
- ג. ביצוע השקעות בתשתיות בסך 10 מיליון ₪.

(\*) פיקדון כספי משועבד לטובת הממונה לצורך קיום רצף במתן שירותי מים וביוב לתושבים למקרה שימונה לחברה כונס נכסים, מפרק או מפרק זמני או שרישיון פעולותיה הוגבל או פג תוקפו ולא חודש.

**באור 11 - הכנסות נדחות מהיטלים**

ההרכב באלפי ש"ח:

יתרת הכנסות נדחות לשנת 2008	יתרת הכנסות נדחות לשנת 2007	נזקף לרווח והפסד בשנת 2008	סכום שנתקבל בשנת 2008	
19,922 (*)	8,927	570	11,565	היטלי מים
10,857	5,413	358	5,802	היטלי ביוב
1,766	1,041	62	787	היטלי טיהור
<u>32,545</u>	<u>15,381</u>	<u>990</u>	<u>18,154</u>	

(\*) היתרה כוללת סך של 3,152 אלפי ₪ בגין מענק תאגוד למימון פרויקטים.

**באור 12 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד**

ההתחייבות מכסה את מלוא חבות הפיצויים כלפי עובדי החברה.

**באור 13 - הון המניות**

הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה מורכב מ- 1,000 מניות רגילות בערך נקוב של 1 ₪. המוקצות כולן לעיריית אילת.

**באור 14 - הכנסות ממכירות מים ומשירותי ביוב**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,435	56,635
18,434	19,064
446	990
818	970
<b>73,133 (*)</b>	<b>77,659</b>

מכירות מים  
שירותי ביוב  
מהיטלים  
הכנסות אחרות

(\*) כולל 3,777 אלפי ש"ח בגין חיוב העירייה עבור שטחי גינון ציבורי בגין שנת 2006.

**באור 15 - הפרשה לחובות מסופקים**

שיעור ההפרשה לחובות מסופקים הינו כ- 3% מההכנסות משירותי מים וביוב.

**באור 16 - עלות השירותים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
34,451	41,654
8,635	9,047
3,835	4,239
4,523	5,319
8,158	6,263
899	1,036
492	475
<b>60,993</b>	<b>68,033</b>

רכישת מים  
פחת  
אחזקת רשת מים  
אחזקת רשת ביוב  
תפעול המט"ש  
חשמל  
אחרות

**באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,600	2,135
613	582
184	240
279	366
961	1,069
232	156
14	-
<b>3,883</b>	<b>4,548</b>

משכורות ונלוות  
הנה"ח, עיבוד נתונים ומיכון  
שכירות וארנונה בגין משרדים  
משרדיות ואחזקת משרד  
יעוץ מקצועי  
פרסום ויחסי ציבור  
שונות

באור 18 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,157	1,374
429	-
-	2,204
(331)	(587)
(280)	(2,410)
<u>1,975</u>	<u>581</u>

בגין הלוואות לזמן ארוך מהעירייה  
 בגין הלוואות לזמן ארוך ממקורות  
 בגין הלוואות לזמן ארוך מדקסיה  
 הכנסות מימון שוטפות  
 הכנסות ריבית והפרשי הצמדה בגין חובות צרכנים

באור 19 - התחייבויות תלויות

א. תביעות משפטיות

להלן פירוט התביעות המשפטיות העיקריות שהוגשו כנגד החברה ואשר תלויות ועומדות:

1. כלל חברה לביטוח בע"מ - תביעה כספית על סך 3.9 מיליון ₪ כנגד החברה וכנגד עיריית אילת, להשבת תגמולי ביטוח ששולמו בגין נזקים שנגרמו כביכול לרכבים מיובאים שחנו בסמיכות לתחנת שאיבת ביוב שבבעלות החברה, התביעה נמשכה ואולם התקבלה הודעה מבי"כ התובעים על כך שבדעתו לחדשה.
2. בקשה לאישור תובענה ייצוגית בשם צרכני המים של העיר אילת להשבת סכומים שנגבו ע"י החברה בגין צריכה משותפת בסכום שהוארך ע"י המבקשים בסך 8.6 מיליון ₪. בחודש מאי 2008 הורה בית המשפט לעכב את ברור הבקשה עד לסיום הליך משפטי אחר בו נקטו חלק מהמבקשים.

הדוחות הכספיים אינם כוללים הפרשות כלשהן בגין התביעות הנ"ל.

ב. חוב ארנונה לעיריית אילת

עיריית אילת הציגה לחברה חישוב לפיו לחברה חוב לעירייה בגין ארנונה בסך מעל ל- 14 מיליון ₪ עבור השנים 2006-2008, המדובר בנכסים המשמשים את משק המים והביוב (מכון טיהור שפכים ותחנות שאיבה). משרדי החברה נמצאים במבנה מושכר בגינו התאגיד משלם ארנונה (ראה ביאור 17). להערכת היועצים המשפטיים של החברה ובהתבסס על המסכת ההסכמית בין העירייה לחברה, הרי כל עוד טרם נרשמו נכסי המקרקעין שהועברו ע"י העירייה על שם החברה, עומדת לזכות החברה הטענה לפיה אינה חבה בתשלומי הארנונה וכי על עיריית אילת לשאת בתשלומים אלו.

מעבר לעצם המחלוקת המשפטית באם קיימת בכלל חובה על החברה לשלם תשלומי ארנונה, לחברה טענות מהותיות בדבר שיעור חוב הארנונה הנטען וזאת לגבי תקופות החיוב, שטח הנכסים שחויבו וסיווג הנכסים על פיהם בוצע החיוב.

על אף האמור לעיל ובהמלצת היועצים המשפטיים של החברה, נערכה הפרשה בסך 2.4 מיליון ₪ לשנה עבור כל אחת מהשנים 2006-2008, ובסך הכל כ- 7.2 מיליון ש"ח

באור 20 - מס הכנסה

לחברה טרם נערכו שומות סופיות בגין כל שנות פעילותה.

באור 21 - מידע לגבי עסקאות נוספות עם עיריית אילת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

15,752 (*)	12,422
664 (*)	664

**הכנסות:**  
מכירות מים  
שירותי ביוב

4,332	7,249
-------	-------

**הוצאות:**  
ארנונה - ראה באור 19 ב' לעיל.

(\*) כולל 3.7 מיליון ₪ בגין חיוב עבור שטחי גינון ציבורי עבור שנת 2006.

באור 22 - מידע נוסף על התקשרויות של החברה

להלן פרטים על התקשרויות של החברה עם נותני שירותים עיקריים:

תוקף הסכם	היקף כספי שנתי במיליוני ש"ח	סוג השירות	נותן השירות
6/2014	4.0 (*)	שירותי תחזוקה לרשת הביוב	לסיכו בע"מ
6/2013	3.2	אחזקת רשת המים	ס.נופי בע"מ
9/2011	3.7 (***)	תפעול מערך הגבייה	מ.ג.ע.ר בע"מ
1/2015	4.1 (**)	הפעלת מכון לטיהור שפכים	א.ל.ד איכות הסביבה בע"מ
9/2008	0.2	קריאת מונים	מלגם בע"מ

(\*) על פי כמות שפיעה המשתנה משנה לשנה, הסכום הינו לשנת 2008.  
 (\*\*\*) על פי כמות ספיקה המשתנה משנה לשנה, הסכום הינו לשנת 2008.  
 (\*\*\*) בתלות בגובה ההכנסות ובאחוזי הגבייה.

באור 23 - ארועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוחות

**א. הסכם לתפעול המט"ש**

בחודש ינואר 2007 נכנס לתוקף הסכם בין החברה ל- א.ל.ד איכות הסביבה בע"מ (להלן: אלד), להפעלה, ניהול ותחזוקה של המכון לטיפול בשפכים (מט"ש). כחלק מהתחייבויותיה התחייבה אלד להביא את המט"ש למצב בו כל המערכות, כל התשתיות וכל המתקנים יהיו במצב תקין וכשיר לעבודה. כמו כן התחייבה אלד לרכוש ולהתקין על חשבונה ציוד ומתקנים למט"ש על מנת להרחיבו ולהגדיל את יכולת הטיפול בשפכים כמפורט בהסכם. עפ"י ההסכם, שתוקפו ל- 8 שנים עם אופציה לחברה להאריך את תוקפו בשתי תקופות נוספות בנות 4 שנים כל אחת, זכאית אלד לתשלום קבוע עבור כל מ"ק של שפכים בסכום הגבוה מעלות התפעול העצמית של המט"ש עבור כל מ"ק שהייתה לחברה עד 31.12.06 (להלן: הסכומים העודפים). הסכומים העודפים הינם תשלומים עבור השקעה בתשתיות המט"ש והם יוצגו בבוא העת כהשקעות ברכוש קבוע. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים טרם הושלמו ההשקעות בתשתית ע"י אלד והסכומים העודפים שנצברו בתקופת הדיווח מוצגים כתשלומים ע"י רכוש קבוע.

**ב. ארוע הגלשת ביוב לים**

1. ביום 28.9.2007 ארוע פיצוץ צנרת בקו סניקה ראשי (סמוך למלון רויאל פארק). על מנת לאפשר את תיקון הקו, נאלצה החברה בעל כורחה לסגור קטעי צנרת סניקה באופן שגרם לכאורה לגלישת שפכים מבוקרת לים (בהיקף שפכים של כ-400 קוב) וכן לגלישת ביוב בשוחות במספר מקומות בעיר.
2. מדובר בכשל בצינור חדש יחסית (4 שנים).
3. הרשויות הנוגעות בדבר והתאגיד הקימו ועדת בדיקה לבדיקת נסיבות הכשל בצינור. כמו כן התאגיד החליט על גיבוש תוכנית הנדסית לביצוע מהיר במסגרתה יינתן מענה מיטבי לאירועי כשל צנרת ובאופן שלא יוזרמו שפכים לים (מעקפי צנרת, מאגרי אגירת חרום וכיו"ב).

**4. החליטים שנפתחו בגין האירוע:**

**4.1 חקירת המשטרה הירוקה**

המשרד להגנת הסביבה הודיע על פתיחת חקירה פלילית בגין האירוע.

**4.2 תלונות "צלול"**

עמותת "צלול" להגנת הסביבה הגישה בסמוך לאחר האירוע תלונה במשטרה כנגד התאגיד ויו"ר התאגיד.

באור 23 - ארועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוחות (המשך)

ב. ארוע הגלשת ביוב לים (המשך)

5. הודעות בדבר נזקים

בגין האירוע, טענו מספר גופים על גרימת נזקים לכאורה.

5.1 בעלי עסקים

קבוצת בעלי עסקים המיוצגת ע"י פרקליט אחד, הגישה לחברה ולדירקטורים בה דרישת פיצויים עדכנית על סך כ- 3 מיליון ₪ בגין טענות לנזקים שנגרמו להם לכאורה.

5.2 הודעה טרם הגשת תביעה קבוצתית

נמסרה הודעה עפ"י חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות) התשנ"ב-1992 טרם הגשת תביעה קבוצתית בשם נופשים שחופשתם נפגעה, לטענתם, בגין האירוע.

5.3 מלון שרתון מוריה

מלון שרתון מוריה הודיע במכתב לחברה על נזקים נטענים בגין הצפת החניון שבמלון בעקבות שוחה שגלשה.

6. עמדת החברה, כי הן במישור הפלילי והן במישור האזרחי, יעמדו לה טענות הגנה מעולות. בין היתר החברה תטען, אם וכאשר הדברים יבשילו להליכים של ממש, כי עשתה מאז הקמתה ככל אשר לאל ידה, למנוע אירוע כגון זה וכי פעלה באורח יעיל ונכון כדי למזער את הזיהום והנזק בגין האירוע.

כמו כן החברה תטען, כי הסיבות לאירוע נעוצות בכשל בצינור שבקע, ו/או בתהליך יצורו או הנחתו. סיבות שאינן קשורות בתפקוד החברה. כמו כן יש לזכור, כי החברה קיבלה את האחריות למשק המים והביוב באילת רק בשנת 2006 ובודאי שאינה חבה בגין מעשים או מחדלים שאירעו, אם אכן אירעו, טרם הקמתה.

בעניין הנזקים הנטענים, טען החברה בין השאר, כי הינם מוגזמים ולעיתים אף מופרכים וכי צדי ג' הם החבים בנזק.

7. בנוגע לתובענה הקבוצתית, החברה טוענת, בנוסף לטענות לגופם של דברים, כי אין מקום להגשת התובענה נוכח פעילות הרשויות הנוגעות בדבר.

8. התביעות הכספיות ככל שיוגשו, יופנו בנוסף גם לחברות הביטוח הרלוונטיות והודעות נמסרו להן בגין זאת.

9. לאור האמור לעיל, הדוחות הכספיים אינם כוללים הפרשה כלשהיא בגין אירוע זה.

ג. תעריפים ועדכון מחירי המים לבית מלון

1. דרישת התאגיד לעדכון מחירי המים לבתי המלון נדונה בשימוע שערכה הרשות הממשלתית למים ולביוב ביום 13.12.2007.

2. עפ"י התקנות, שנכסנו לתוקף ב- 10.01.2008, אכן נקבע לבתי המלון תעריף מדורג עפ"י הפירוט הבא-

מיום 10.1.2008 ועד 31.3.2008 המחיר לבתי המלון יהיה 2.958 ₪ למ"ק.

מיום 1.4.2008 ועד 30.9.2008 המחיר יהיה 3.458 ₪ למ"ק.

מיום 1.10.2008 ואילך המחיר יהיה 4.118 ₪ למ"ק.

3. בימים אלו נידונה ברשות המים טיוטת תעריפים חדשים הכוללים רוויזיה בשיטת התעריפים תוך שקילת האפשרות לביטול היטלים.

באור 23 - ארועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוחות (המשך)

**ד. הסכם עם עיריית אילת**

- ביום 28/2/2008 נחתם הסכם בין החברה לבין העירייה בעניין נושאים שונים שהיו שנויים במחלוקת בין הצדדים. עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:
1. מועד הערכת סכום שוויים של חובות הצרכנים שנרכשו מהעירייה כאמור בביאור 1 (ו) (1) נדחה ל- 31/12/2009 בהתאם לגבייה בפועל שתבוצע עד לאותו מועד כמו כן עודכן באופן זמני סכום השווי הראשוני שנקבע לחייבים אלו והוא הופחת ב- 936 אלפי ש"ח.
  2. בהתאם לאישור הממונה, החברה הקדימה פירעון של הלוואות לזמן ארוך מהעירייה בסך 18 מיליון ₪. הפירעון נעשה באפריל, 2008 מכספי האשראי לזמן ארוך שגויס ע"י החברה.
  3. העירייה תחוייב בתעריף החוקי עבור שירותי מים וביוב בגין שטחי גינון ציבורי. סכום החיוב שנכללו לראשונה בדוחות לשנת 2007 הינו כ- 7.9 מיליון ₪ הכולל כ- 3.7 מיליון ₪ בגין שנת 2006.

**ה. בנייה ברובע 10 בשחמון**

דירקטוריון החברה החליט ביום 1/11/2007 שלא לתת היתר בניה ברובע 10 עד אשר יוחל בבניית בריכת מים בנקודה 190 (להלן: "הבריכה") ע"י משרד השיכון בהתאם להתחייבות משרד השיכון עפ"י הסכם עם עיריית אילת שבנעלמו נכנסה החברה, לפיו משרד השיכון יפתח את התשתיות במתחם כנגד ויתור העירייה (והחברה כמי שנכנסה בנעליה) על גביית אגרות בניה עתידיות.

על אף עמדת החברה כי אין זה מחובתה לממן את הקמת הבריכה ובהתחשב בנזק שנגרם לעיר ושעלול להיגרם לחברה עצמה בגין אי גביית אגרות בנייה ובגין תביעות משפטיות פוטנציאליות, החליט דירקטוריון החברה להתחייב בפני משרד הבינוי והשיכון להשתתף במימון עלות הבריכה בסכום של 450 אלפי ₪ כנגד התחייבות להשתתפות נוספת בסך 1,050 אלפי ₪ ע"י מנהל המים. השתתפות זאת תבוצע במשך 3 שנים ותחת מחאה שמשמעותה המשך פעולה עפ"י כל דין ובכל דרך שהחברה תמצא לנכון להשבת הסכומים שישולמו.

**ו. גיוס אשראי לזמן ארוך**

בחודש מרץ 2008 קיבלה החברה מחברת דקסיה ישראל (מימון ציבורי) בע"מ (להלן: "דקסיה"), הלוואה בגובה 30 מיליון ₪. ההלוואה הינה לתקופה של 15 שנה, נושאת ריבית שנתית נומינלית בשיעור 4.5% וצמודה למדד המחירים לצרכן. כבטוחה להלוואה שיעבדה החברה לטובת דקסיה בשעבוד צף מדרגה ראשונה, את כל הנכסים הפיננסיים של החברה למעט נכסים הדרושים לתפעולו השוטף של משק המים והביוב בעיר.

ההלוואה ניתנה באישור הממונה על תאגידי מים וביוב מכוח חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001 (להלן: "ההיתר") ובתנאי שהחברה תשמש בכספי הלוואה אך ורק לביצוע המטרות המפורטות בהיתר.

ההיתר מיום 12 בנובמבר 2007 קובע כי ההלוואה תילקח למטרות הבאות בלבד:

- ד. פירעון הלוואות הבעלים מהעירייה בסך 18 מיליון ₪.
- ה. הקמת קרן תפעול משועבדת לממונה בסך 2 מיליון ₪ (\*).
- ו. ביצוע השקעות בתשתיות בסך 10 מיליון ₪.

(\* פיקדון כספי משועבד לטובת הממונה לצורך קיום רצף במתן שירותי מים וביוב לתושבים למקרה שימונה לחברה כונס נכסים, מפרק או מפרק זמני או שרישיון פעולותיה הוגבל או פג תוקפו ולא חודש.

באור 24 - נתוני פרפורמה

להלן ולצורכי נוחות בלבד, מוצגת תמצית נתוני הדוחות הכספיים לשנים 2006-2008 בהנחה שפעולות שונות שנרשמו כמפורט להלן בשנת 2007 היו נרשמות בחלקן בשנת 2006.

1. חיוב העירייה בגין שירותי מים וביוב לשטחי גינון ציבורי.
2. הפרשה לחובות מסופקים, בגין הקטנתה בדיעבד בשנת 2007 ל- 3% מההכנסות.
3. חיובי ארנונה מעיריית איילת.

2006	2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
67,363	69,355	77,659	הכנסות
(2,008)	(2,028)	(2,271)	הפרשה לחובות מסופקים
65,355	67,327	75,388	הכנסות נטו
59,490	59,077	68,033	עלות השירותים
5,865	8,250	7,355	רווח גולמי
1,944	4,013	3,707	שירותי גבייה
2,344	3,883	4,548	הוצאות הנהלה וכלליות
1,577	354	(900)	רווח (הפסד) מפעולות לפני הוצאות מימון, נטו
3,679	1,975	581	הוצאות מימון, נטו
(2,102)	(1,621)	(1,481)	הפסד לשנה