

## **עין נטפים מפעלי מים וביוב אילת בע"מ**

**דוחות כספיים ליום  
31 בדצמבר 2007**

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 2007 ו-2006, 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"ג - 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 2007 ו-2006 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

חייקין כהן רובין ושות'


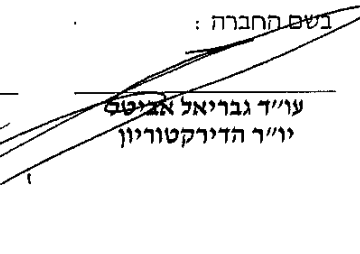
רואי חשבון

תל אביב, 15 במאי, 2008

ליום 31 בדצמבר		באור	
2007	2006 (*)		
<b>רכוש שוטף</b>			
3,847	20,122		מזומנים ושווי מזומנים
9,734	9,096	4	צרכנים
661	377	3	עיריית אילת שוטף
603	560	5	חייבים שונים
7,822	2,845	6	חייבים שנרכשו מעיריית אילת
22,667	33,000		
184	5,408		<b>פרוייקטים בהקמה</b>
143,360	139,676	7	<b>רכוש קבוע</b>
13,768	13,768	8	<b>הוצאות נדחות - זכויות מים</b>
179,979	191,852		
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
9,544	3,306	12, 11	חלויית שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
7,251	11,797	9	ספקים ונותני שרותים
161	177		עובדים ומוסדות בגין שכר
2,464	4,645	10	זכאים שונים והכנסות מראש
500	4,832		עיריית אילת- הפרשה לארנונה
19,920	24,757		
<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>			
42,979	39,673	11	הלוואות לזמן ארוך מעיריית אילת
1,603	-	12	הלוואות לזמן ארוך ממקורות
5,040	15,381	13	הכנסות נדחות מהיטלים
25	49	14	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
49,647	55,103		
110,412	111,992	15	<b>הון עצמי</b>
179,979	191,852		

(\*) סווג מחדש.

בשם החברה :

ע"ד גבריאל אביטוב  
 יו"ר הדירקטוריון

אינג' חן מלטי  
 מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים ע"י דירקטוריון החברה : 15 במאי, 2008.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2006	2007		
63,586	73,133	16	הכנסות ממכירת מים ומשירותי ביוב
(3,347)	(689)	17	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
60,239	72,444		הכנסות, נטו
57,573	60,993	18	עלות השירותים
2,666	11,451		רווח גולמי
1,944	4,013	1 ז'	שירותי גבייה
2,344	3,883	19	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,622)	3,555		רווח (הפסד) מפעולות לפני הוצאות מימון, נטו
3,679	1,975	20	הוצאות מימון, נטו
(5,301)	1,580		רווח (הפסד) לשנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון מניות	פרמיה על מניות	גרעון	סה"כ	
-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2006
1	115,712	-	115,713	הנפקת הון מניות, נטו
-	-	(5,301)	(5,301)	הפסד לשנה
1	115,712	(5,301)	110,412	יתרה ליום 31 בדצמבר 2006
-	-	1,580	1,580	רווח לשנה
1	115,712	(3,721)	111,992	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2006	2007	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(5,301)	1,580	רווח (הפסד) לשנה
14,209	23,627	התאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
8,908	25,207	<b>מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת</b>
		<b>תזרימי המזומנים לפעילות השקעה</b>
(184)	(5,224)	השקעות בפרוייקטים
(421)	(4,951)	השקעות ברכוש קבוע
(605)	(10,175)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
		<b>תזרימי המזומנים (לפעילות) מפעילות מימון</b>
1	-	הנפקת מניות
5,144	10,787	תקבולים בגין הכנסות נדחות לזמן ארוך (היטלים)
(9,601)	(9,544)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(4,456)	1,243	<b>מזומנים ששימשו (לפעילות) מפעילות מימון</b>
3,847	16,275	<b>גידול ביתרת מזומנים ושווי מזומנים</b>
-	3,847	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
3,847	20,122	<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		
2006	2007	
		<b>הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :</b>
(103)	(446)	הכנסות נדחות שנוקפו לדוח רווח והפסד
25	24	גידול בעתודה לפיצויים
3,347	689	הפרשה לחובות מסופקים
8,596	8,635	פחת
-	142	שערוכי הלוואות
<u>11,865</u>	<u>9,044</u>	
		<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</b>
(661)	(1,461)	גידול ביתרות הרשות המקומית (שוטף)
(13,081)	(51)	גידול ביתרות צרכנים
6,313	4,977	קיטון בחייבים שנרכשו מעיריית אילת
(598)	43	קיטון (גידול) בחייבים שונים
500	4,332	גידול ביתרות הרשות המקומית (הפרשה לארנונה)
7,180	4,546	גידול בספקים ונותני שרותים
2,691	2,197	גידול בזכאים שונים
<u>2,344</u>	<u>14,583</u>	
<u>14,209</u>	<u>23,627</u>	

נספח ב' - רכישת פעילות שלא במזומן מעיריית אילת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2006	2007	
14,136	-	חייבים שנרכשו מעיריית אילת (נטו)
165,303	-	נכסים קבועים וזכויות מים
	(1,745)	עיריית אילת
(63,727)	1,745	הלוואות לזמן ארוך
(115,712)	-	הנפקת מניות
<u>-</u>	<u>-</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, שהחלפה 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 מורשה לעסוק בפעילות חיונית בתחום פעילות החברה וכן ב"פעילות נוספת", כמשמעות מונח זה בחוק, 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 מכוון 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. (ראה ביאור 24 (ד)).

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. הסדר הטיעון קיבל תוקף של פסק דין.

6. העברת נכסי המקרקעין

משק הביוב בעיר אילת הופעל במשך השנים ע"י עיריית אילת באמצעות מתקן טיהור שפכים ("מט"ש") 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 המט"ש המשתרעים על 562 דונם.

ז. תפעול מערך הגבייה

עד ל- 12/9/06 השתמשה החברה בשירותי העירייה לתפעול מערך הגבייה. במועד הנ"ל (להלן: מועד ההתחלה) הועבר הטיפול במערך הגבייה לחברת מ.ג.ע.ר מרכז גבייה ממוחשבת בע"מ (להלן: מ.ג.ע.ר) בתמורה לעמלות המשולמות לה ע"י החברה בשיעורים מדורגים מהגבייה באופן כזה ששיעור העמלות גדל ככל ששיעורי הגבייה עולים. עפ"י ההסכם שנחתם עם מ.ג.ע.ר באוגוסט 2006, שילמה מ.ג.ע.ר לחברה מראש 3,918 אלפי ₪ עבור הזיכיון לתפעול מערך הגבייה לתקופה של שנה ממועד ההתחלה. סכום זה נרשם כהכנסות מראש והוא מופחת מתשלומי עמלות הגבייה המשולמות ל-מ.ג.ע.ר 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**

שווים הוגן 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 המורחשים של משקי המים והביוב וגם את זכויות המים. לגבי שווי הוגן 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 שנילותן 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 לווייתור 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 הווייתור 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 - עיריית אילת שוטף**

היתרה ליום 31 בדצמבר 2007 כוללת לראשונה את מלוא החיוב בגין שירותי מים וביוב עבור שטחי גינון ציבורי בסה"כ 7.9 מליון ₪.

**באור 4 - צרכנים**

ליום 31 בדצמבר	
2006	2007
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,165	10,898
1,420	1,382
496	852
(3,347)	(4,036)
<u>9,734</u>	<u>9,096</u>

חייבים בגין מים וביוב  
המחאות לגביה  
כרטיסי אשראי  
הפרשה לחובות מסופקים

**באור 5 - חייבים שונים**

ליום 31 בדצמבר	
2006 (*)	2007
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
353	389
250	171
<u>603</u>	<u>560</u>

הוצאות מראש  
חייבים שונים

(\*) סווג מחדש.

**באור 6 - חייבים שנרכשו מעיריית אילת**

ליום 31 בדצמבר	
2006	2007
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*) 14,136	(*) 14,136
(6,314)	(6,313)
-	(4,042)
-	(936)
<u>7,822</u>	<u>2,845</u>

יתרה שנרכשה מעיריית אילת ביום 1 בינואר, 2006 (נטו)  
גביות בשנת 2006  
גביות בשנת 2007  
הפחתת הסכום הראשוני (ראה באור 25 ד' (1))

(\*) עפ"י הערכה ליום 31.12.05. לגבי הערכה סופית ראה גם באור 1(ו)(1).

**באור 7 - רכוש קבוע**

סה"כ	שימוצים	פרויקטים	ריהוט, ציוד	תשתיות הולכה	תשתיות טיהור	תשתיות איסוף
			משרדי ומחשבים			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
156,907	222	1,114	240	38,630	53,261	63,440
17,231	11	28	60	3,552	6,269	7,311
<u>139,676</u>	<u>211</u>	<u>1,086</u>	<u>180</u>	<u>35,078</u>	<u>46,992</u>	<u>56,129</u>
<u>143,360</u>	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>156</u>	<u>34,311</u>	<u>58,917</u>	<u>49,931</u>

עלות  
פחת נצבר

עלות מופחתת ליום  
31.12.2007

עלות מופחתת ליום  
31.12.2006 (\*)

\* סווג מחדש

באור 8 - 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 9 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	
2007	2006 (**)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,372	2,266
4,033	2,013
1,559	613
253	210
2,120	802
864	1,042
23	71
573	234
<u>11,797</u>	<u>7,251</u>

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

(\*) 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 בתניק זה תהא טובה גם לגבי החברה. יצויין כי מאז הקמת החברה מקורות מחייבת את החברה בחיוב מעל לזכויות כאמור לעיל. הדוחות הכספיים כוללים את מלוא החיוב הנ"ל.

(\*\*) סווג מחדש.

באור 10 - זכאים שונים והכנסות מראש

ליום 31 בדצמבר	
2007	2006
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,668	1,915
1,977	549
<u>4,645</u>	<u>2,464</u>

הכנסות מראש בגין דמי זיכיון ממגע"ר  
אחרים

באור 11 - הלוואות לזמן ארוך מעיריית אילת

ליום 31 בדצמבר	
2007	2006
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
42,979	46,285
(3,306)	(3,306)
<u>39,673</u>	<u>42,979</u>

הלוואה לא צמודה (\*)  
בניכוי חלויות שוטפות

(\*) ההלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 4.66% והיא תפרע ב- 15 תשלומים שנתיים שווים החל מ- 1 בינואר 2007.

**באור 12 - הלוואות לזמן ארוך ממקורות**

כמתצית מסכום הלוואות צמוד למדד ונושא ריבית שנתית בשיעור 6.5% והיתרה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור כ- 11.7%.  
 הלוואות נפרעות בתשלומים חודשיים שווים ע"ח קרן בתוספת ריבית שנצברה והן נפרעו באופן סופי בדצמבר 2007.  
 הלוואות ממקורות הוסבו לחברה במסגרת הסכם ההקמה כנגד רכישת סכומי החייבים כאמור בבאור 1(ה)1 לעיל, כך שבתמורה להעברת החייבים לקחה החברה על עצמה את ההתחייבות לפרעון הלוואות ממקורות.

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2006	2007
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,841	-
(6,238)	-
<u>1,603</u>	<u>-</u>

הלוואות  
בניכוי חלויות שוטפות

**באור 13 - הכנסות נדחות מהיטלים**

ההרכב באלפי ש"ח:

יתרת הכנסות נדחות לשנת 2007	יתרת הכנסות נדחות לשנת 2006	נוקף לרווח והפסד בשנת 2007	סכום שנתקבל בשנת 2007
8,927	3,059	(252)	6,120
5,413	1,476	(160)	4,097
1,041	505	(34)	570
<u>15,381</u>	<u>5,040</u>	<u>(446)</u>	<u>10,787</u>

היטלי מים  
היטלי ביוב  
היטלי טיהור

**באור 14 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד**

ההתחייבות מכסה את מלוא חבות הפיצויים כלפי עובדי החברה.

**באור 15 - הון המניות**

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

באור 16 - הכנסות ממכירות מים ומשירותי ביוב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2006	2007
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
45,460	53,435
17,947	18,434
103	446
76	818
<u>63,586</u>	<u>73,133 (*)</u>

מכירות מים  
שירותי ביוב  
מהיטלים  
הכנסות אחרות

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

באור 17 - הפרשה לחובות מסופקים

בשנת 2007 הופחת בדיעבד שיעור ההפרשה לחובות מסופקים ל- 3% מההכנסות משירותי מים וביוב. להלן הרכב ההפרשה בשנת 2007:

אלפי ש"ח	
2,028	הפרשה
(1,339)	הקטנת ההפרשות שנרשמו בשנת 2001
<u>689</u>	

באור 18 - עלות השירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2006	2007
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35,128	34,451
8,596	8,635
3,610	3,835
4,418	4,523
2,798	8,158
2,271	899
752	492
<u>57,573</u>	<u>60,993</u>

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

באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2006	2007
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,229	1,600
225	613
94	184
176	279
409	961
211	232
-	14
<u>2,344</u>	<u>3,883</u>

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

באור 20 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2006
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,157	2,311
429	1,024
-	184
(331)	346
(280)	(186)
<u>1,975</u>	<u>3,679</u>

בגין הלוואות לזמן ארוך מהעירייה  
 בגין הלוואות לזמן ארוך ממקורות  
 ריבית בגין אשראי שוטף ממקורות  
 (הכנסות) הוצאות מימון שוטפת  
 הכנסות ריבית והפרשי הצמדה בגין חובות צרכנים

באור 21 - התחייבויות תלויות

א. תביעות משפטיות

להלן פירוט התביעות המשפטיות העיקריות שהוגשו כנגד החברה:

1. רשת מלונות פתאל בע"מ - תביעה כספית ע"ס 2.2 מיליון ₪ להשבת תשלומי אגרת ביוב.
2. 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.
3. בקשה לאישור תובענה ייצוגית בשם צרכני המים של העיר אילת להשבת סכומים שגבבו ע"י החברה בגין צריכה משותפת בסכום שהוארך ע"י המבקשים בסך 8.6 מיליון ₪. בחודש מאי 2008 הורה בית המשפט לעקב את ברור הבקשה עד לסיום הליך משפטי אחר בו נקטו חלק מהמבקשים.

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

ב. חוב ארנונה לעיריית אילת

עיריית אילת הציגה לחברה חישוב לפיו לחברה חוב לעירייה בגין ארנונה בסך מעל ל- 10 מיליון ₪ עבור השנים 2006 ו- 2007. 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 4.8 מיליון ₪ עבור השנים 2006 ו- 2007 למקרה שייקבע עפ"י כל דין חיוב שכזה. סכום ההפרשה, כאמור לעיל, נרשם כהוצאה בשנת 2007 - 4.3 מיליון ₪ ובשנת 2006 - 0.5 מיליון ₪.

באור 22 - מס הכנסה

החברה טרם נישומה לצרכי מס.

**באור 23 - מידע לגבי עסקאות נוספות עם עיריית אילת**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2006	2007
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

7,346	(*) 15,752
453	(*) 664

**הכנסות:**  
מכירות מים  
שירותי ביוב

1,036	-
216	-
500	4,332

**הוצאות:**  
שירותי גביה  
שירותי מוקד  
ארנונה (הפרשה) - ראה באור 21 ב' לעיל.

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

**באור 24 - מידע נוסף על התקשרויות של החברה**

להלן פרטים על התקשרויות של החברה עם נותני שירותים עיקריים:

לסיכו בע"מ - החברה נכנסה בנעליה של עיריית אילת להסכם שתוקפו מנובמבר 2003 ועד 30 בנובמבר 2008, לגבי אספקת שירותי תחזוקה לרשת הביוב. לחברה אופציה להאריך את ההסכם ב- 5 שנים נוספות. היקף השירותים בשנים 2006 ו 2007 הסתכם ב- 3.6 מיליון ש"ח ו- 4.31 ש"ח בהתאמה.

ת.ג.י בע"מ - החברה נכנסה בנעליה של עיריית אילת להסכם שתוקפו מ- 1 בינואר 2003 עד 30 בנובמבר 2007 למתן שירותי תחזוקה לרשת המים ולמדי המים. ההתקשרות עם ת.ג.י בע"מ הוארכה בפועל עד מרץ 2008 לפי סכום חודשי קבוע בסך 250 אלפי ש"ח. היקף השירותים הסתכם בשנים 2006 ו- 2007 ב- 3.3 מיליון ש"ח ו- 3.6 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לגבי התקשרות עם חברת מ.ג.ע.ר בע"מ לתפעול מערך הגבייה ראה באור 1 (ז) לעיל.

לגבי התקשרות החברה עם א.ל.ד איכות הסביבה בע"מ להפעלת מכון לטיהור שפכים, ראה באור 24 (א).

באור 25 - 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 (מטי"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 למטי"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 פר מ"ק של שפכים בסכום הגבוה מעלות התפעול העצמית של המטי"ש פר מ"ק שהייתה לחברה עד 31.12.06 (להלן: הסכומים העודפים). הסכומים העודפים הינם תשלומים עבור השקעה בתשתיות המטי"ש והם יוצגו בבוא העת כהשקעות ברכוש קבוע. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים טרם הושלמו ההשקעות בתשתיות 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 יזרמו שפכים לים (מעקפי צנרת, מאגרי אגירת תרום וכיו"ב).

**4. ההליכים 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 25 - ארועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוחות (המשך)

ב. ארוע הגלשת בייב 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 דרישת פיצוי על סך כ- 2 מיליון ₪ בגין נזקים 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, ואו 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, תטען 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.

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

ג. עדכון 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 1.10.2008 ועד 31.3.2008 המחיר לבתי המלון יהיה 2.958 ₪ למ"ר.  
מיום 1.4.2008 ועד 30.9.2008 המחיר יהיה 3.458 ₪ למ"ר.

באור 25 - ארועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוחות (המשך)

**7. 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 תוקן באופן זמני סכום השווי הראשוני שנקבע לחייבים אלו והוא הופחת ב- 936 אלפי ש"ח.
2. בהתאם לאישור הממונה, החברה הקדימה פירעון של הלואות לזמן ארוך מהעירייה בסך 18 מיליון ₪. הפירעון נעשה באפריל, 2008 מכספי האשראי לזמן ארוך שגויס ע"י החברה בתחילת 2008.
3. העירייה תשלם בתעריף החוקי עבור שירותי מים וביוב בגין שטחי גינון ציבורי. סכום החיוב שנכללו לראשונה בדוחות לשנת 2007 הינו כ- 7.9 מיליון ₪ סכום 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 שנכנס בנעליה) על גביית אגרות בניה עתידיות.

על אף עמדת החברה כי אין זה מחובתה לממן את הקמת הבריכה ובהתחשב בנוק שנגרם לעיר ושעלול להיגרם ולחברה עצמה בגין אי גביית אגרות בניה 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 בכל דרך שהחברה תמצא לנכון להשבת הסכומים שישולמו.

נכון למועד פרסום הדוחות, טרם החלו עבודות הבנייה על ידי משרד השיכון.

**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.

ההלוואה ניתנה באישור הממונה על תאגידי מים וביוב מכוח חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001 (להלן: "ההיתר") ובתנאי שהחברה תשמש בכספי ההלוואה 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 ₪ (\*).
- 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 שרשיון פעולותיה הוגבל או פג תוקפו ולא תודש.

באור 26 - נתוני פרפורמה

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

1. חיוב העירייה בגין שירותי מים וביוב לשטחי גינון ציבורי (ראה באור 16).
2. הפרשה לחובות מסופקים, בגין הקטנתה בדיעבד בשנת 2007 ל- 3% מההכנסות (ראה באור 17).
3. חיובי ארנונה מעיריית איילת (ראה באור 21 ב).

2006	2007	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
67,363	69,355	הכנסות
2,008	2,028	הפרשה לחובות מסופקים
65,355	67,327	הכנסות נטו
59,490	59,077	עלות השירותים
5,865	8,250	רווח גולמי
1,944	4,013	שירותי גבייה
2,344	3,883	הוצאות הנהלה וכלליות
1,577	354	רווח (הפסד) מפעולות לפני הוצאות מימון, נטו
3,679	1,975	הוצאות מימון, נטו
<u>(2,102)</u>	<u>(1,621)</u>	רווח (הפסד) לתקופה