

# **מי לוד בע"מ**

**תאגיד המים והביוב של העיר לוד**

**דו"חות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2017**

מי לוד בע"מ  
תאגיד המים והביוב של העיר לוד

תוכן העניינים

עמוד

1	דו"ח רואה החשבון המבקר הדו"חות הכספיים :
2	מאזנים
3	דו"חות רווח והפסד
4	דו"ח על השינויים בהון עצמי
5 - 6	דו"ח על תזרימי המזומנים
7 – 26	ביאורים לדו"חות הכספיים

**דו"ח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות**  
**של**  
**מי לוד בע"מ – תאגיד המיס והביוב של העיר לוד**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מי לוד בע"מ – תאגיד המיס והביוב של העיר לוד (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ואת דו"חות רווח והפסד ודוחות על השינויים בהון עצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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), התשל"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 הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המחותרות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ואת תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי בסעיפים 6 ו- 10 בכללי תאגידי מיס וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע - 2010.

תל - אביב, 21 במרס 2018.

בכבוד רב  
זינגר ושות'  
רואי חשבון



<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	<u>נכסים</u>
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
29,500	24,577	3	מזומנים ושווי מזומנים
33,212	31,713	4	לקוחות - צרכנים
967	1,067	5	רשות מקומית – חשבון שוטף
<u>3,681</u>	<u>3,497</u>	6	חייבים ויתרות חובה
67,360	60,854		
-----	-----		
6,933	15,369	7	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
44,589	47,015	8	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
11,086	11,086	9	<u>רכוש אחר:</u>
-----	-----		זכויות מים
<u>129,968</u>	<u>134,324</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
<b><u>התחייבויות</u></b>		
<b><u>התחייבויות שוטפות:</u></b>		
547	585	16 חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
12,005	11,692	10 ספקים ונותני שירותים
8,471	8,153	11 זכאים ויתרות זכות
<u>510</u>	<u>514</u>	12 עובדים ומוסדות בגין שכר
21,533	20,944	
-----	-----	
<b><u>התחייבויות לזמן ארוך:</u></b>		
23,831	23,244	13 הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה
48,925	51,565	14 הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
-	-	15 התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
<u>11,196</u>	<u>11,888</u>	16 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
83,952	86,697	
-----	-----	
24,483	26,683	
<u>129,968</u>	<u>134,324</u>	<b><u>הון עצמי:</u></b>

  
 פזית נויברגר, עו"ד  
 מנכ"ל בפועל

  
 מר עמוס חגיג  
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים 21 במרס 2018.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	ביאור	
(אלפי ש"ח)			
41,746	40,579	18 - 19	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>29,313</u>	<u>26,161</u>	18 - 19	עלות שירותי מים וביוב
12,433	14,418		רווח גולמי
(*) 7,665	7,928	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>3,182</u>	<u>3,597</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
1,586	2,923		רווח לפני הכנסות מימון, נטו
<u>2,280</u>	<u>118</u>	22	הכנסות מימון, נטו
3,866	3,041		רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
(*) <u>(1,441)</u>	<u>(841)</u>	23	הוצאות אחרות, נטו
2,425	2,200		רווח לפני מיסים על ההכנסה
-	-	24	מיסים על ההכנסה
<u>2,425</u>	<u>2,200</u>		רווח נקי לשנה

(\*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>הפסדים</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות (אלפי ש"ח)</u>	<u>הון מניות</u>	
				<b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016</b>
22,058	(21,292)	42,990	360	יתרה ליום 1 בינואר 2016
<u>2,425</u>	<u>2,425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>24,483</u>	<u>(18,867)</u>	<u>42,990</u>	<u>360</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
				<b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017</b>
24,483	(18,867)	42,990	360	יתרה ליום 1 בינואר 2017
<u>2,200</u>	<u>2,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>26,683</u>	<u>(16,667)</u>	<u>42,990</u>	<u>360</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</b>
2,425	2,200	רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>(3,276)</u>	<u>3,163</u>	מפעילות שוטפת - נספח א'
(851)	5,363	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
-----	-----	
		<b>תזרימי מזומנים שנבעו לפעילות (מפעילות) השקעה:</b>
(3,621)	(4,401)	השקעות בתשתיות מים קיימות
(9,375)	(15,713)	השקעות בתשתיות ביוב קיימות
10,568	5,603	קבלת מענקים והשתתפות אחרים
(44)	(85)	השקעה ברכוש קבוע אחר
2,853	1,805	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
<u>2,853</u>	<u>1,805</u>	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
3,234	(10,986)	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה
-----	-----	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
1,426	1,247	קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי
<u>(449)</u>	<u>( 547)</u>	פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי
977	700	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
-----	-----	
3,360	(4,923)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>26,140</u>	<u>29,500</u>	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>29,500</u>	<u>24,577</u>	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

**נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת:**

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:</b>
		פחת
3,423	3,734	שיערוך הלוואה מבעל שליטה
1,159	1,144	שיערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
(29)	30	שינוי בחובות מסופקים
6,000	8,001	מימוש הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
<u>(2,899)</u>	<u>(2,450)</u>	
7,654	10,459	
-----	-----	
		<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(9,579)	(6,502)	עליה ביתרות צרכנים
( 314)	184	עליה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה
(1,968)	(313)	ירידה בספקים ונותני שירותים
(1,321)	(100)	שינוי ביתרת -רשות מקומית
2,120	(569)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>132</u>	<u>4</u>	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(10,930)	(7,296)	
-----	-----	
<u>(3,276)</u>	<u>3,163</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת

**נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן:**

1. פירעון הלוואת בעלים בסך של 1,731 אלפי ש"ח.
2. קיוויו דמי הקמה בסך של 1,480 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

**ביאור 1 – כללי**

**א. תיאור התאגיד**

1. מי לוד בע"מ (להלן "התאגיד") הוקם ביום 3 בדצמבר 2008 לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוב בתחום העיר לוד, בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב התשס"א - 2001 ובהתאם לרישיון ההפעלה שניתן לו לצורך הקמה ופיתוח מערכות מים, ביוב וכל פעילות נוספת בתחום משק המים והביוב כפי שהוגדרו בתקנון התאגיד.

2. התאגיד הינו בבעלות מלאה של עיריית לוד.

3. רישיון ההפעלה ניתן לתאגיד ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות במשרד הפנים ביום 1 בנובמבר 2008 למשך 25 שנים. התאגיד החל בפעילותו העסקית ביום 1 בנובמבר 2008.

ב. התאגיד כפוף לרשות הממשלתית למים ולביוב, והוא פועל תחת פיקוח הממונה על תאגידי מים וביוב במשרד האנרגיה והמים, התאגיד מחויב להציג לממונה באופן שוטף דוחות כספיים וכן דוחות נוספים המשקפים את פעילותו בתחום משק המים והביוב בעיר לוד.

**ג. הגדרות**

בדו"חות כספיים אלה:

התאגיד – מי לוד בע"מ.

צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

העירייה – עיריית לוד.

הממונה – הממונה על עניני 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 התאגיד 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 התאגיד השקעות שנוילותן גבוה, הכוללות פיקדונות בתאגידי בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

**ג. הפרשה לחובות מסופקים**

הנחיות חשבונאיות של רשות המיס בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים – בתאריך 4 במרץ 2014 פרסמה רשות המיס מכתב לתאגידי המיס 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 שהתאגיד סובר שלא יגבו במלואם או חלקם.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

**ד. רכוש קבוע**

1. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה והמועצות באספקת שירותי מים וביוב ערב החברה ו/או צירוף לחברה, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
2. החברה בוחנת בכל תקופת דיווח את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15.
3. שיפורים ושכלולים נוקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות החזקה ותיקונים נוקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.
4. הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות ובניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.
5. החל מיום היווסדה מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 27 "רכוש קבוע", הקובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע לרבות ההכרה בנכסים, קביעת ערכם בספרים הוצאות פחת, והפסדים מירידת ערך שיוכרו בקשר אליהם. שווי הנכסים שהועברו מהעירייה נקבעו עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו. החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות.

**ה. רכוש קבוע**

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים:

אורך החיים (בשנים)		סוג הנכס
נכסים בפעילות מים	נכסים בפעילות ביוב	
<b>תחנות שאיבה וקידוחים:</b>		
15	15	ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)
-	30	קדיחה
40	40	מבנים
<b>מוני מים:</b>		
-	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
<b>צינורות:</b>		
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
3.33-4		מחשבים ותוכנות
7-15		ריהוט וציוד

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ו. רכוש אחר והוצאות נדחות

זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ מוצגות עפ"י ערכם במועד אישור שווי כל התשתיות שהועברו מהעירייה לתאגיד. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות.

ז. 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, קבוע 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 מהיטלי מים וביוב אשר משקפות את השתתפות התושבים בעלויות פיתוח נרשמות כהכנסות נדחות. מימושן נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).

3. הכנסות ממענקי תיאגוד ממנהל המים נפרשות על פני חמש שנים.

4. החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לחוזר מנהל רשות המים 2/2011 ריבית הפיגורים הינה בהתאם להוראות החשב הכללי ומתושבת כפונקציה של ריבית הפריים בתוספת 6.5%. החל מיום 1.1.2017 הופחתה שיעור הריבית ל- 4%.

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 ו- 2016 עמד על 113.04 ו- 112.6 נקודות בהתאמה. שיעור השינוי בשנים 2017 ו- 2016 הינו 0.4% ו- (0.2%) בהתאמה.

**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך**

**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 שבביסוסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

**י. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, תיביים ויתרות חובה, הלוואות, התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות, 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.

**יא. הכרה בהוצאות**

הוצאות החברה נרשמות על בסיס מצטבר.

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
800	11,258	מזומנים בבנקים
17,318	7,819	פיקדון מיועד (ראה ביאור 27 (4) )
<u>11,382</u>	<u>5,500</u>	פיקדונות לזמן קצר
<u>29,500</u>	<u>24,577</u>	

ביאור 4 – לקוחות - צרכנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
52,362	59,150	חובות פתוחים
923	1,117	כרטיסי אשראי
823	755	המחאות לגביה
<u>4,528</u>	<u>4,116</u>	הכנסות לקבל
58,636	65,138	
<u>(25,424)</u>	<u>(33,425)</u>	(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>33,212</u>	<u>31,713</u>	

(\*) הפרשה לחובות מסופקים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
19,424	25,424	יתרת פתיחה
<u>6,000</u>	<u>8,001</u>	הפרשה שנוצרה השנה
<u>25,424</u>	<u>33,425</u>	סה"כ

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**מי לוד בע"מ**

**ביאור 5 – רשות מקומית- חשבון שוטף (ראה בנוסף ביאור 26)**

- א. היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת.  
 ב. התאגיד חתם עם עיריית לוד על הסכם העברת הנכסים המסדיר את העברת תשתיות המים והביוב מהעירייה לתאגיד (ראה ביאור 8 ב').

**ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
2,500	1,919	מענקים לקבל
733	985	השתתפות רשויות בתחנות שאיבה
338	463	הוצאות מראש
<u>110</u>	<u>130</u>	אחרים
<u>3,681</u>	<u>3,497</u>	

**ביאור 7 - רכוש קבוע בהקמה**

<u>סה"כ</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
5,348	3,977	1,371	יתרה ליום 1 בינואר 2016
10,347	8,679	1,668	תוספות לשנת 2016
(9,011)	(8,503)	(508)	מענקים לשנה
<u>249</u>	<u>(259)</u>	<u>508</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
6,933	3,894	3,039	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
15,900	14,270	1,630	תוספות לשנת 2017
(4,047)	(3,342)	(705)	מענקים לשנה
<u>(3,417)</u>	<u>(2,295)</u>	<u>(1,122)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
<u>15,369</u>	<u>12,527</u>	<u>2,842</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**מי לוד בע"מ**

**ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו**

**א. הרכב:**

סה"כ	מחשבים תוכנות ריהוט		צנרת ומתקני ביוב		עלות
	וציוד	מדי מים	צנרת	ומתקני מים	
123,429	1,140	5,999	67,115	49,175	עלות ליום 1 בינואר 2016
2,444	44	807	955	638	תוספות לשנת 2016
(1,557)	-	-	(696)	(861)	מענקים לשנת 2016
<u>(1,564)</u>	-	-	<u>(1,394)</u>	<u>(170)</u>	גריעות לשנת 2016
122,752	1,184	6,806	65,980	48,782	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
-----	-----	-----	-----	-----	
7,716	85	1,798	3,738	2,095	תוספות לשנת 2017
(1,556)	-	-	(1,443)	(113)	מענקים לשנת 2017
<u>(2,607)</u>	-	-	<u>(1,680)</u>	<u>(927)</u>	גריעות לשנת 2017
126,305	1,269	8,604	66,595	49,837	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-----	-----	-----	-----	-----	
					<b>פחת נצבר</b>
76,304	684	5,256	39,695	30,669	פחת נצבר ליום 1 בינואר 2016
3,423	113	762	1,202	1,346	פחת לשנת 2016
(1,564)	-	-	(1,394)	(170)	גריעות פחת לשנת 2016
78,163	797	6,018	39,503	31,845	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
-----	-----	-----	-----	-----	
3,734	114	1,120	1,266	1,234	פחת לשנת 2017
(2,607)	-	-	(1,680)	(927)	גריעות פחת לשנת 2017
79,290	911	7,138	39,089	32,152	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-----	-----	-----	-----	-----	
<u>44,589</u>	<u>387</u>	<u>788</u>	<u>26,477</u>	<u>16,937</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016
<u>47,015</u>	<u>358</u>	<u>1,466</u>	<u>27,506</u>	<u>17,685</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017

**ביאורים לדוחות הכספיים****מי לוד בע"מ****ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו – (המשך)**

ב. הרכב:

ביום 1 בנובמבר 2008 נחתם הסכם בין העירייה לבין התאגיד לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לתאגיד.  
עקרי ההסכם הינם כדלקמן:

א. העירייה מתחייבת להעביר ולהמחות לתאגיד, והתאגיד מתחייב לקבל בהעברה ובהמחאה לרבות את ההסכמים, הרישיונות והזכויות בנכסים התפעוליים. 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:

עלות מופחתת אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	עלות אלפי ש"ח	
34,660	23,526	58,186	נכסי מים
27,268	30,318	57,586	נכסי ביוב
<u>61,928</u>	<u>53,844</u>	<u>115,772</u>	

ב. בתמורה להעברת והמחאת הממכר לתאגיד התחייב התאגיד כלפי העירייה כדלקמן:

1. להקצות לעירייה את המניות המוקצות לפי שווי של 43,350 אלפי ש"ח, המהווים 70% מסך התמורה.

2. לפרוע הלוואת בעלים בסך של 18,578 אלפי ש"ח המהווה 30% מסך התמורה.

ג. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2016 ו- 2017:

סה"כ	מערכות רשתות צנרת ציוד עבודות פיתוח תשתיות ביוב	מערכות רשתות צנרת ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים	
<u>35,528</u>	<u>19,400</u>	<u>16,128</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
<u>38,582</u>	<u>21,426</u>	<u>17,156</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

**ביאור 9 - רכוש אחר**

זכויות המים כוללות סך של כ - 11,086 אלפי ש"ח שנרכשו מהרשות המקומית במועד הקמת התאגיד.  
הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות (ראה ביאור 2 ו').

ביאור 10 – ספקים ונותני שירותים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
5,055	5,152	מקורות חברת מים בע"מ (1)
2,499	2,778	המחאות לפירעון
3,575	3,485	הוצאות לשלם (2)
876	277	נותני שירותים
<u>12,005</u>	<u>11,692</u>	
		(1) לא כולל הוצאות לשלם.
		(2) הוצאות לשלם :
1,121	569	מקורות
366	1,033	מכון טיהור שפכים
<u>2,088</u>	<u>1,883</u>	ספקים אחרים
<u>3,575</u>	<u>3,485</u>	

ביאור 11 – זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
<u>8,471</u>	<u>8,153</u>	מוסדות ממשלתיים – מע"מ

ביאור 12 – עובדים ומוסדות בגין שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
271	260	עובדים בגין שכר
96	77	מוסדות בגין שכר
<u>143</u>	<u>177</u>	חופשה והבראה
<u>510</u>	<u>514</u>	

**ביאור 13 – הלוואה לזמן ארוך – מבעל שליטה**

- א. התאגיד חתם על הסכם עם העירייה בעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לתאגיד. במסגרת ההסכם נקבע כי 30% מהתמורה בגין הנכסים שהועברו לתאגיד תהווה הלוואה בעלים. הלוואה הבעלים תיפרע במשך חמש עשרה שנים, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית, בתשלום רבעוני.
- קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית החל מהמועד הקובע בשיעור של 4.5% הקרן והריבית יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל מהמועד הקובע הקרן בצירוף ריבית והצמדה תשולם ב-60 תשלומים רבעוניים שווים לפי לוח שפיצר, החל מיום 1 לחודש ינואר 2010, וזאת בכפוף לכושר החזר ולאישור הממונה על תאגידי המים והביוב.
- ב. במהלך שנת 2016 נמצא כי חלק מהיטלי מים וביוב וכן תקבולי מים וביוב בגין חריגות בניה בשנים 2008-2014 ניגבו על ידי העירייה. תקבולים אלו הסתכמו לסך של 2,773 אלפי ש"ח לפני מע"מ. (במחירי שנים אלו). בנוסף חייב התאגיד את העירייה בדמי הקמה בסך של 343 אלפי ש"ח לפני מע"מ בגין מוסדות עירייה.
- חייב העירייה בוצע בדרך של קיטון הלוואה בעלים בסכום של 5,104 אלפי ש"ח הכולל זקיפת ריבית והפרשי הצמדה (לפי תנאי הלוואה הבעלים) בסכום של 1,451 מיום הגבייה בפועל ועד ליום 31 בדצמבר 2016.
- ג. בשנת 2017 חייב התאגיד את העירייה בדמי הקמה בגין מוסדות העירייה בסכום של 1,731 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) סכום זה קוזז מהלוואות הבעלים.

**ביאור 14 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
43,002	48,925	יתרת פתיחה
5,706	5,090	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח השנה
3,116	-	הכנסות מהיטלים בגין שנים קודמות (1)
<u>2,899</u>	<u>2,450</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>48,925</u>	<u>51,565</u>	

(1) ראה ביאור 13 ב.

**ביאור 15 – התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד**

התחייבות התאגיד בשל סיום יחסי עובד – מעביד מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום המאזן ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין. התאגיד משלם באופן שוטף לקופות פנסיה / ביטוח מנהלים / גמל את השתתפותו הסדירה עפ"י הקבוע בחוק. עובדי התאגיד חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. הסכומים שנצברו בקופות אינם בשליטתו או בניהולו של התאגיד ומשום כך אינם מקבלים ביטוי בדוחות הכספיים.

**ביאורים לדוחות הכספיים**

מי לוד בע"מ

**ביאור 16 – 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>			
11,743	12,473	5%	הלוואות מתאגידים בנקאיים
<u>(547)</u>	<u>(585)</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>11,196</u>	<u>11,888</u>		
<u>מועדי הפירעון של ההלוואות</u>			
547	585		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
585	668		שנה שנייה
668	732		שנה שלישית
716	790		שנה רביעית
698	796		שנה חמישית
<u>8,529</u>	<u>8,902</u>		שנה שישית ואילך
<u>11,743</u>	<u>12,473</u>		

ב. התאגיד הינו תאגיד זכאי ולפיכך זכאי לקבלת מענקים ממנהלת הביוב. קבלת המענקים מותנית בביצוע הפרויקטים הייעודים. גובה המענקים נקבע לכ - 80% מעלות הפרויקט ואת יתרת עלות הפרויקט יממן התאגיד באמצעות הלוואות אותם יקבל מבנק דקסיה. תנאי ההלוואות הינם גרייס 3 שנים ובריבית של 5% צמוד מדד.

**ביאור 17 – הון המניות**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
<u>360</u>	<u>360</u>	<u>הון רשום</u> מניות רגילות בנות 1 ש"ח
<u>360</u>	<u>360</u>	<u>מונפק ונפרע</u> מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ביאור 18 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
(אלפי ש"ח)		
23,410	21,287	<u>הכנסות</u>
947	1,045	אספקת מים
<u>322</u>	-	היטלי מים
24,679	22,332	היטלים שנים קודמות
-----	-----	
15,720	11,602	<u>הוצאות</u>
2,108	2,354	רכישת מים ממקורות
1,271	1,324	פחת
54	54	עבודות קבלניות
415	427	אחזקת מתקנים
175	180	שכר עבודה
82	84	ארנונה
26	60	ביטוח
<u>155</u>	<u>143</u>	מוקד תקלות
20,006	16,228	אחרות
-----	-----	
<u>4,673</u>	<u>6,104</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 19 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הכנסות</b>
14,367	16,214	שירותי ביוב
1,070	628	שפכים חריגים
1,308	1,405	היטלי ביוב
322	-	היטלים שנים קודמות
17,067	18,247	
-----	-----	
		<b>הוצאות</b>
4,847	5,410	מכון טיהור שפכים
1,141	1,141	עבודות קבלניות
1,202	1,266	פחת
425	424	אחזקת תחנות שאיבה בניכוי השתתפות אחרים
557	571	חשמל בניכוי השתתפות אחרים
496	453	שכר עבודה
139	142	ארנונה
81	84	ביטוח
153	177	אחזקת רכב
26	60	מוקד תקלות
129	140	דיגום שפכים
111	65	אחרות
9,307	9,933	
-----	-----	
<u>7,760</u>	<u>8,314</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
4,477	4,354	חובות מסופקים בגין שנה שוטפת
307	531	עמלות גביה ואכיפה
320	310	קריאות מדי מים
365	309	משרדיות ותקשורת
192	189	עמלות בנק הדואר
133	135	מוקד טלפוני
296	259	מיכון
1,444	1,589	שכר עבודה
296	327	חלוקה והדפסת חשבונות
179	177	שכירות משרדים
129	131	אחזקת רכב
102	45	שירותים מקצועיים
<u>94</u>	<u>97</u>	עמלות כרטיסי אשראי
8,334	8,453	
<u>(669)</u>	<u>(525)</u>	בניכוי הכנסות מאכיפה
<u>7,665</u>	<u>7,928</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,676	1,703	שכר עבודה ונלוות
294	551	שירותים מקצועיים
185	184	הוצאות רכב
304	288	שכירות משרדים
58	40	פרסום
62	60	יחסי ציבור
25	33	השתלמויות
64	72	כיבודים ומתנות
113	114	פחת
70	82	חשמל וארנונה
141	142	משרדיות ומחשוב
41	40	דואר ותקשורת
105	113	תביעות משפטיות
<u>44</u>	<u>145</u>	אחרות
<u>3,182</u>	<u>3,567</u>	

**ביאורים לדוחות הכספיים**

מי לוד בע"מ

**ביאור 22 – הוצאות מימון, נטו**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הוצאות מימון</b>
(970)	(1,144)	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה
(545)	(622)	ריבית והפרשי הצמדה - הלוואות בנקאיות
(204)	(96)	ריבית מעל הזכויות
<u>(151)</u>	<u>(71)</u>	עמלות בנקאיות
(1,870)	(1,933)	
-----	-----	
		<b>הכנסות (הוצאות) מימון</b>
2,879	2,051	מימון מצרכנים
<u>1,271</u>	-	ריבית הלוואה מהעירייה שנים קודמות (1)
4,150	2,051	
-----	-----	
<u>2,280</u>	<u>118</u>	

(1) ראה ביאור 13 ב'.

**ביאור 23 – הוצאות אחרות, נטו**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
(1,523)	(3,647)	עדכון חומ"ס בגין שנים קודמות
-	2,653	זיכוי ממקורות שנה קודמת
<u>82</u>	<u>153</u>	מכרזים ואחרות
<u>(1,441)</u>	<u>(841)</u>	

**ביאור 24 – מיסים על ההכנסה**

**תיקונים לפקודת מס הכנסה**

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

**ב. שומת מס**

במהלך שנת 2016 נחתם הסכם בין החברה לבין מס הכנסה בדבר שומות החברה לשנים 2009-2010. ההסכם כלל הקטנת ההפסד המועבר מסכום של 6,976 אלפי ש"ח כפי שדווח בדוחות ההתאמה למס לסכום של 3,474 אלפי ש"ח.

**ביאור 25 – פירוט הוצאות שכר**

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
415	427	שירותי מים
496	453	שירותי ביוב
1,444	1,589	גביה
<u>1,676</u>	<u>1,703</u>	הנהלה וכלליות
<u>4,031</u>	<u>4,172</u>	

**ביאור 26 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
967	1,067	א. יתרות
(24,233)	(23,244)	1. רשות מקומית – חשבון שוטף (ביאור 5)
		2. הלוואה לזמן ארוך (ביאור 13)

**ב. עסקאות**

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
2,569	2,687	הכנסות מאספקת מים וביוב
408	413	ארנונה
301	(1,114)	הכנסות (הוצאות) מימון
155	220	ביצוע עבודות, נטו
343	1,479	דמי הקמה מוסדות עירייה

**ביאור 27 – התחייבויות תלויות והתקשרויות**

1. **זכויות מים** – חברת מקורות בע"מ (להלן "מקורות") טוענת כי תעריף המים עד שנת 2011 מתייחס למים הנרכשים ממקורות בהתאם לזכויות המים שרכשה הרשות המקומית (ואשר הועברו לחברה במסגרת הסכם העברת הנכסים). בגין רכישת מים בכמות העולה על "הזכויות" האמורות, טוענת מקורות כי היא זכאית לתשלום נוסף עד שנת 2011. הסוגיה טרם הוכרעה. החברה ביצעה הפרשה מתאימה בספריה.
  2. **מגדלי מירב (1990) בע"מ נ' לנקו ישראל, מינהל מקרקעי ישראל ועיריית לוד** - כנגד החברה והעירייה תלויה ועומדת תביעה בסך של 7,425 אלפי ש"ח בגין העדר סילוק תשתיות מהמגרש ולאחר מכן היעדר חיבור המגרש לתשתיות חדשות. החברה הגישה הודעה על צד רביעי נגד התובעת בסך של 3 מיליון ש"ח. הוגשו סיכומים מטעם החברה כצד ג' שלישי וכמודיע למגדי מירב וצד רביעי. ממתניינים לקבלת סיכומי צד רביעי ולאחר מכן לחברה קיימת זכות להגשת סיכומי תשובה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכון החברה נמוך מ – 50%.
  3. על פי כללי תאגידי המים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב) תשי"ע 2009, החברה זכאית להקצעת כמות מים בסיסית (3.5 מ"ק לנפש לחודש) על פי כמות התושבים ובהפחתת עודף הקצבה משנה קודמת. לדעת רשות המים על התאגיד לייצור הפרשה אשר תתבסס על הפער המצטבר בין הכמות המוכרת שנרכשה ממקורות לבין הכמות המוכרת שנמכרה לצרכנים בפועל. התאגיד סבור כי לא נוצר לו עילה לרשום התחייבות כאמור וזאת בהתאם לנוסח הכללים הנ"ל (סעיף 24) ולפיכך לא כלל במסגרת דוחות כספיים אלו הפרשה בגין פער הכמויות כאמור.
- בנוסף פרסמה רשות המים ביום 10 באפריל 2014 כללים בדבר יעוד רווחים. על פי כללים אלה לצורך קביעת הרווחים המותרים לחלוקה, יש להפחית (בנוסף להתאמות נוספות) את סכומי החיזון החוזר (על פי עמדת רשות המים) בעד התקופה עד לתאריך הדוחות הכספיים.

**ביאור 27 – התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

**4. עסקאות מהותיות – פרויקט אחיסמך**

בין רמ"י למי לוד נחתם הסכם ביום 7 בפברואר 2012.

עקרונות ההסכם:

1. המינהל מעוניין לפתח ולמכור ליזמים שכונה בתחום השיפוט של העיר לוד במתחם הידוע בשם אחיסמך.
2. החברה תבצע את כל התכנון והביצוע של עבודות התשתית מים וביוב בתוך המתחם וכן של תשתיות העל כפי שהוגדרו בהסכם.
3. בתמורה ישלם המינהל סך של 49,500 אלפי ש"ח כולל מע"מ בשיעור של 16%. הסכום ישולם לפי אבני דרך שנקבעו בהסכם.
4. כנגד קבלת סכום זה פטרה החברה את המינהל ו/או את היזמים שקיבלו ושיקבלו זכויות במקרקעי מינהל מתשלום היטלים ואגרות.
5. החברה מנהלת את כספי הפרויקט בחשבון בנק נפרד וזאת עפ"י דרישת המינהל והממונה.