

מי לוד בע"מ

תאגיד המים והביוב של העיר לוד

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2014

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

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	<u>נכסים</u>
<u>2013</u>	<u>2014</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
36,249	29,130	3	מזומנים ושווי מזומנים
20,010	26,719	4	לקוחות - צרכנים
2,075	1,977	5	רשות מקומית - חשבון שוטף
<u>3,674</u>	<u>3,577</u>	6	חייבים ויתרות חובה
62,008	61,403		
-----	-----		
7,088	2,378	7	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
45,232	50,472	8	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
11,086	11,086	9	<u>רכוש אחר:</u>
-----	-----		זכויות מים
<u>125,414</u>	<u>125,339</u>		

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

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מי לוד בע"מ – תאגיד המים והביוב של העיר לוד (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 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 והנהלה 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 ולבצעה 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 והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגה 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 2014 ו- 2013 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 מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע - 2010.

תל - אביב, _____, 2015.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2013	2014		
(אלפי ש"ח)			
התחייבויות			
התחייבויות שוטפות:			
14,469	13,364	10	ספקים ונותני שירותים
3,316	5,932	11	זכאים ויתרות זכות
<u>349</u>	<u>383</u>	12	עובדים ומוסדות בגין שכר
18,134	19,679		
-----	-----		
התחייבויות לזמן ארוך:			
25,697	26,824	13	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה
43,930	42,682	14	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
-	-	15	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
<u>9,132</u>	<u>10,088</u>	16	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
78,759	79,594		
-----	-----		
28,521	26,066		
-----	-----		
<u>125,414</u>	<u>125,339</u>		
הון עצמי:			


 עו"ד פזית נויברגר
 מנכ"ל בפועל


 עו"ד עמרם אביטל
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים, _____

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	ביאור	
(אלפי ש"ח)			
40,924	44,081	18 - 19	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>34,198</u>	<u>36,136</u>	18 - 19	עלות שירותי מים וביוב
6,726	7,945		רווח גולמי
(*) 6,305	7,031	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>3,422</u>	<u>3,779</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,001)	(2,865)		הפסד לפני הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(<u>1,060</u>)	<u>228</u>	22	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(4,061)	(2,637)		הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו
(*) <u>5,479</u>	<u>182</u>	23	הכנסות אחרות, נטו
1,418	(2,455)		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
-	-	24	מיסים על ההכנסה
<u>1,418</u>	<u>(2,455)</u>		רווח (הפסד) 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>	
				לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013
27,103	(16,247)	42,990	360	יתרה ליום 1 בינואר 2013
<u>1,418</u>	<u>1,418</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>28,521</u>	<u>(14,829)</u>	<u>42,990</u>	<u>360</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
				לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014
28,521	(14,829)	42,990	360	יתרה ליום 1 בינואר 2014
<u>(2,455)</u>	<u>(2,455)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הפסד נקי לשנה
<u>26,066</u>	<u>(17,284)</u>	<u>42,990</u>	<u>360</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</u>
1,418	(2,455)	רווח (הפסד) נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>(2,309)</u>	<u>(2,228)</u>	מפעילות שוטפת - נספח א'
(891)	(4,683)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u>
(5,419)	(233)	השקעות בפיתוח תשתיות מים קיימות
(13,850)	(8,401)	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב קיימות
13,070	4,780	קבלת מענקים
(124)	(165)	השקעה ברכוש קבוע אחר
1,989	258	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
<u>3,178</u>	<u>414</u>	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
(1,156)	(3,347)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u>
2,257	1,002	קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי
-	(91)	פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי
<u>(402)</u>	<u>-</u>	פירעון הלוואה מבעל שליטה
1,855	911	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
-----	-----	
(192)	(7,119)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
<u>36,441</u>	<u>36,249</u>	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>36,249</u>	<u>29,130</u>	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

נספח לדו"חות על תזרימי המזומנים

מי לוד בע"מ

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
		פחת והפתות
2,708	3,489	שיערוך הלוואה מבעל שליטה
1,579	1,127	שיערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
(68)	45	שינוי בחובות מסופקים
-	3,239	מימוש הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
<u>(1,811)</u>	<u>(1,920)</u>	
2,408	5,980	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
		עליה ביתרות צרכנים
(5,752)	(9,948)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(267)	97	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
1,605	(1,105)	שינוי ביתרת בעל שליטה
40	98	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(429)	2,616	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
86	34	
<u>(4,717)</u>	<u>(8,208)</u>	
-----	-----	
<u>(2,309)</u>	<u>(2,228)</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

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 שנוזלותן גבוה, הכוללות פיקדונות בתאגידי בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ג. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת בהתאם לחוזר הממונה מיום 4 במרס 2014.

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 נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות החזקה ותיקונים נזקפות 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.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ה. רכוש קבוע – המשך

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים:

אורך החיים (בשנים)		סוג הנכס
נכסים בפעילות מיים	נכסים בפעילות ביוב	
תחנות שאיבה וקידוחים:		
15	15	ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)
-	30	קדיחה
40	40	מבנים
מוני מיים:		
-	15	גוף יציקה - 15 שנים
-	5	מכלול - 5 שנים
10	10	ציוד מעבדות
10	10	ציוד במתקני טיפול במיים/טיהור שפכים
-	40	בריכות מיים 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 מיים
-	20	מיכליות מיים
15	15	גנראטורים
15	15	מערכת פיקוד ובקרה

ו. רכוש אחר והוצאות נדחות

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

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

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 ממינהל המים נפרשות על פני חמש שנים.
4. החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לחוזר מנחל רשות המים 2/2011 ריבית הפיגורים הינה בהתאם להוראות החשב הכללי ומחושבת כפונקציה של ריבית הפריים בתוספת 6.5%.

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 2014 ו- 2013 עמד על 113.9 ו- 114.1 נקודות בהתאמה. שיעור השינוי בשנים 2014 ו- 2013 הינו (0.2%) ו- 1.8% בהתאמה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ט. שימוש באומדנים ובהערות

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערות, 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, חייבים 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. מיסים נדחים

התאגיד מבצע ייחוס מיסים בשל הפרשים זמניים (Temporary Differences). הפרשים זמניים הינם הפרשים בין ערך הנכסים והתחייבויות לצורכי מס לבין ערכם בספרים. יתרות המיסים הנדחים מחושבות בהתאם לגישת ההתחייבות לפי שיעורי המס שיחולו בעת ניצול המיסים הנדחים או בעת מימוש הטבת המס. בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך המאזן.

יב. הכרה בהוצאות

הוצאות החברה נרשמות על בסיס מצטבר.

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
4,110	2,350	מזומנים בבנקים
22,637	21,263	פיקדון מיועד (ראה ביאור 27 (4))
<u>9,502</u>	<u>5,517</u>	פיקדונות לזמן קצר
<u>36,249</u>	<u>29,130</u>	

ביאור 4 – לקוחות - צרכנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
23,196	32,158	חובות פתוחים
825	993	כרטיסי אשראי
846	714	המתאות לגביה
<u>7,328</u>	<u>8,278</u>	הכנסות לקבל
32,195	42,143	
<u>(12,185)</u>	<u>(15,424)</u>	(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>20,010</u>	<u>26,719</u>	

(*) הפרשה לחובות מסופקים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
12,185	12,185	יתרת פתיחה
39,113	40,491	סה"כ הכנסות לצורך הפרשה
7%	8%	אחוז הפרשה
2,738	3,239	הפרשה שנוצרה השנה
<u>(2,738)</u>	<u>-</u>	עדכון בגין שנים קודמות
<u>12,185</u>	<u>15,424</u>	סה"כ

ביאור 5 – רשות מקומית (ראה בנוסף ביאור 26)

- א. היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת.
 ב. התאגיד תתם 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>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
2,710	2,774	מענקים לקבל
161	434	השתתפות רשויות בתחנות שאיבה
698	232	הוצאות מראש
<u>105</u>	<u>137</u>	אחרים
<u>3,674</u>	<u>3,577</u>	

ביאור 7 - רכוש קבוע בהקמה

<u>סה"כ</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
155	-	155	יתרה ליום 1 בינואר 2013
14,610	8,329	6,281	תוספות לשנת 2013
(1,288)	(1,288)	-	מענקים שנתקבלו
<u>(6,389)</u>	<u>(4,319)</u>	<u>(2,070)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
7,088	2,722	4,366	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
2,286	2,194	92	תוספות לשנת 2014
<u>(6,996)</u>	<u>(3,737)</u>	<u>(3,259)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
<u>2,378</u>	<u>1,179</u>	<u>1,199</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

ביאורים לדוחות הכספיים

מי לוד בע"מ

ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו

א. הרכב:

סה"כ	מחשבים		עלות	
	תוכנות ריהוט וציוד	צנרת ומתקני ביוב		צנרת ומתקני מים
115,058	772	64,932	49,354	עלות ליום 1 בינואר 2013
11,171	124	5,800	5,247	תוספות לשנת 2013
(11,782)	-	(9,722)	(2,060)	מענקים לשנת 2013
114,447	896	61,010	52,541	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
-----	-----	-----	-----	
13,509	165	9,944	3,400	תוספת לשנת 2014
(4,780)	-	(2,782)	(1,998)	מענקים לשנת 2014
123,176	1,061	68,172	53,943	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
-----	-----	-----	-----	
				פחת נצבר
66,507	323	35,701	30,483	פחת נצבר ליום 1 בינואר 2013
2,708	110	1,206	1,392	פחת לשנת 2013
69,215	433	36,907	31,875	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
3,489	109	1,370	2,010	פחת לשנת 2014
72,704	542	38,277	33,885	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
-----	-----	-----	-----	
<u>45,232</u>	<u>436</u>	<u>24,062</u>	<u>20,734</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2013
<u>50,472</u>	<u>519</u>	<u>29,895</u>	<u>20,058</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2014

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 ולהמתות 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:

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

ב. בתמורה להעברת והמחאת הממוכר 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 2014:

<u>סה"כ</u>	<u>מערכות רשתות</u> <u>צנרת ציוד עבודות</u> <u>פיתוח תשתיות ביוב</u>	<u>מערכות רשתות</u> <u>צנרת ציוד עבודות</u> <u>פיתוח ותשתיות מים</u>	
<u>31,126</u>	<u>16,827</u>	<u>14,299</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
<u>32,025</u>	<u>17,199</u>	<u>14,826</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

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').

ביאורים לדוחות הכספיים

מי לוד בע"מ

ביאור 10 – ספקים ונותני שירותים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
4,793	5,188	מקורות חברת מים בע"מ (1)
1,410	2,189	המחאות לפירעון
6,598	5,614	הוצאות לשלם (2)
<u>1,668</u>	<u>373</u>	נותני שירותים
<u>14,469</u>	<u>13,364</u>	
		(1) לא כולל הוצאות לשלם.
		(2) הוצאות לשלם :
1,032	1,624	מקורות
193	249	ת.מ.ר רמלה
1,230	1,643	קבלן גביה
<u>4,143</u>	<u>2,098</u>	אחרים
<u>6,598</u>	<u>5,614</u>	

ביאור 11 – זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
<u>3,316</u>	<u>5,932</u>	מוסדות ממשלתיים – מע"מ

ביאור 12 – עובדים ומוסדות בגין שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
184	226	עובדים בגין שכר
56	63	מוסדות בגין שכר
<u>109</u>	<u>94</u>	חופשה והבראה
<u>349</u>	<u>383</u>	

ביאור 13 – הלוואה לזמן ארוך – מבעל שליטה

התאגיד חתם על הסכם עם העירייה בעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוט 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 והביוט.

ביאור 14 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
40,575	43,930	יתרת פתיחה
5,166	672	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח השנה
<u>1,811</u>	<u>1,920</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>43,930</u>	<u>42,682</u>	

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.

ביאור 16 – הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

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

ביאור 17 – הון המניות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</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>2013</u>	<u>2014</u>	
(אלפי ש"ח)		
26,456	28,791	<u>הכנסות</u>
<u>791</u>	<u>786</u>	אספקת מים
27,247	29,577	היטלי מים
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
20,744	21,481	רכישת מים ממקורות
1,392	2,010	פחת
1,553	1,570	עבודות קבלניות
458	504	שכר עבודה
168	171	ארנונה
56	56	ביטוח
70	60	אחזקת רכב
92	89	שירותים מקצועיים
36	50	מוקד תקלות
<u>109</u>	<u>120</u>	אחרות
24,678	26,111	
-----	-----	
<u>2,569</u>	<u>3,466</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 19 – רווח גולמי משירותי ביוב

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הכנסות</u>
12,657	13,370	שירותי ביוב
<u>1,020</u>	<u>1,134</u>	היטלי ביוב
13,677	14,504	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
4,928	5,174	מכון טיהור שפכים
1,640	1,375	עבודות קבלניות
1,206	1,370	פחת
149	306	אחזקת תחנות שאיבה בניכוי השתתפות אחרים
713	832	חשמל בניכוי השתתפות אחרים
463	380	שכר עבודה
133	135	ארנונה
56	56	ביטוח
123	154	אחזקת רכב
36	49	מוקד תקלות
<u>73</u>	<u>194</u>	אחרות
9,520	10,025	
-----	-----	
<u>4,157</u>	<u>4,479</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
(אלפי ש"ח)		
2,738	3,239	חובות מסופקים
2,089	2,001	עמלות גביה ואכיפה
128	136	משרדיות ותקשורת
257	220	עמלות בנק הדואר
187	244	מיכון
372	590	שכר עבודה
153	203	שכירות משרדים
61	55	אחזקת רכב
206	221	שירותים מקצועיים
<u>114</u>	<u>122</u>	עמלות כרטיסי אשראי
<u>6,305</u>	<u>7,031</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,659	1,887	שכר עבודה ונלוות
701	634	שירותים מקצועיים
180	188	הוצאות רכב
201	219	שכירות משרדים
53	67	פרסום
55	53	יחסי ציבור
40	55	השתלמויות
110	109	פחת
79	82	חשמל וארנונה
111	137	משרדיות ומחשוב
58	65	דואר ותקשורת
36	35	שכר דירקטוריון
83	121	תביעות תלויות
<u>56</u>	<u>127</u>	אחרות
<u>3,422</u>	<u>3,779</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים

מי לוד בע"מ

ביאור 22 – הוצאות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		הוצאות מימון
(1,579)	(1,127)	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה
(525)	(476)	ריבית והפרשי הצמדה - הלוואות בנקאיות
(893)	(395)	ריבית מעל הזכויות
(65)	(94)	עמלות בנקאיות
(3,062)	(2,092)	
-----	-----	
		הכנסות מימון
1,624	2,157	מימון מלקוחות
378	163	פיקדונות בבנקים
2,002	2,320	
-----	-----	
(1,060)	228	

ביאור 23 – הכנסות אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
2,693	-	הכנסות ממענקי תאגוד (1)
48	182	אחרות
2,738	-	הכנסות חומ"ס שנים קודמות
5,479	182	

(1) התאגיד זכאי למענק מדינה בסכום של 15,323 אלפי ש"ח כולל מע"מ, הסכום ישולם במהלך 5 שנים מידי רבעון החל מתום הרבעון הרביעי של שנת 2008. תשלום המענק מותנה בעמידה בחוק ובכללים על פי החוק. התאגיד קיבל את מלוא המענקים להם היה זכאי.

1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

- א. ביום 5 בדצמבר 2011 אישרה הכנסת את החוק לתיקון נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב – 2011, וקבעה כי שיעורי המס חברות החל משנת 2012 ואילך יעמוד על 25%.
ביום 5 באוגוסט 2013 אישרה הכנסת את החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013-2014), התשע"ג – 2013. במסגרת החקיקה הועלה מס החברות ל – 26.5% מיום 1 בינואר 2014.
ביום 15 בנובמבר 2012 פורסם בספר החוקים חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 196), התשע"ג – 2012 (להלן: "תיקון פקודת מס הכנסה").
- ב. מטרת התיקון היא לעודד את הקמתם של תאגידי מים וביוב על ידי הרשויות המקומיות ולקדם את פעילותם במישור הכלכלי. לשם כך, התיקון קובע פטורים ממס, בשנות המס 2011 עד 2015, לתאגידי מים וביוב, שהם בשליטה מלאה של רשויות מקומיות וכן לרשויות שהתאגידיים בשליטתן, כמפורט להלן:

1. במסגרת סעיף 1 לתיקון פקודת מס הכנסה, נקבע כי הכנסתה של רשות מקומית מדיבידנד מרווחי תאגיד מים וביוב המחולק בשנות המס 2011 עד 2015 (להלן: "תקופת ההטבה") לרשות המקומית המחזיקה באמצעי שליטה באותו תאגיד – פטורה ממס.
כמו כן, נקבע כי הכנסתה של רשות מקומית מריבית שנצברה בתקופת ההטבה ומשולמת בתקופת ההטבה על ידי תאגיד מים וביוב לרשות המקומית המחזיקה באמצעי שליטה בו, בשל הלוואה שנתנה אותה רשות מקומית לתאגיד המים והביוב – פטורה גם היא ממס.
לעניין זה, "תאגיד מים וביוב" משמעו חברה שהוקמה לפי חוק תאגידי מים וביוב שרשות מקומית, אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה.
תחילתן של ההוראות שבסעיף 1 לתיקון פקודת מס הכנסה נקבעה ביום 1 בינואר 2011.
2. במסגרת סעיף 2 (1) הוסף לחוק תאגידי מים וביוב סעיף 13 א' בו נקבע שבשנות המס 2011 עד 2015 הכנסתה של חברה אשר רשות מקומית, אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה, תהיה פטורה ממס חברות. לעניין זה "מס חברות" – מס המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.
תחילתן של ההוראות שבסעיף 2 (1) לתיקון פקודת מס הכנסה נקבעה ליום 1 בינואר 2011.

2. מיסוי בתנאי אינפלציה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה 1985 (להלן: "החוק") בתוקף החל משנת המס 1985, החוק הנהיג מדידה של התוצאות לצורכי מס על בסיס ריאלי. ההתאמות השונות הנדרשות על פי החוק הני"ל אמורות להביא למיסוי הכנסות על בסיס ריאלי. לאור כך שהדוחות הכספיים אינם מותאמים למדד המחירים לצרכן מהמועד בו הפסיקה כלכלת ישראל להיחשב ככלכלה היפר אינפלציונית, נוצרו הפרשים בין הרווח על פי הדוחות הכספיים לבין הרווח המתואם לצורכי מס הכנסה, ולפיכך גם הפרשים זמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבסיס המס שלהם. ביום 26 בפברואר 2008 הותקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח – 2008 (להלן – "התיקון"). בהתאם לתיקון תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר למטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

בהתאם לתיקון, משנת המס 2008 ואילך לא מחושבת התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, הופסקה ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה מתואמים עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד הופסקה ממועד זה ואילך.

3. לחברה טרם הוצאות שומות סופיות.

ביאורים לדוחות הכספיים

מי לוד בע"מ

ביאור 25 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
458	504	שירותי מים
463	380	שירותי ביוב
372	590	גביה
<u>1,659</u>	<u>1,887</u>	הנהלה וכלליות
<u>2,952</u>	<u>3,361</u>	

ביאור 26 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
2,075	1,977	א. יתרות
(25,697)	(26,824)	1. בעל שליטה – חו"ז (ביאור 5)
		2. הלוואה לזמן ארוך (ביאור 13)

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
2,525	2,639	הכנסות מאספקת מים וביוב
177	-	עובדים
391	402	ארנונה
1,580	1,127	הוצאות מימון
224	367	ביצוע עבודות

ביאור 27 – התחייבויות תלויות והתקשרויות

1. **זכויות מים** – חברת מקורות בע"מ (להלן "מקורות") טוענת כי תעריף המים מתייחס למים הנרכשים ממקורות בהתאם לזכויות המים שרכשה הרשות המקומית (ואשר הועברו לתאגיד במסגרת הסכם העברת הנכסים). בגין רכישת מים בכמות העולה על "הזכויות" האמורות, טוענת מקורות כי היא זכאית לתשלום נוסף. חוות דעת משפטית שהועברה לתאגיד קובעת כי לטענה זו אין כל בסיס. התאגיד ביצע הפרשה מתאימה בדו"ח הכספי.
2. א. 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. מתקיים הליך גישור בפני כבוד השופט בדימוס בועז אוקון הוסכם על מינוי מומחה להערכת נזקים (מבלי לגרוע מהטענות להעדר אחריות). על פי חוות דעת משפטית, לא ניתן בשלב זה לתת הערכת סיכויים ועל כן לא בוצעה הפרשה בספרים.
2. ב. כנגד החברה תלויה ועומדת תביעה בסך 2.8 מיליון ש"ח בגין השבה של היטלים. מתקיים הליך גישור בין החברה לתובעת. על פי חוות דעת משפטית, לא ניתן בשלב זה לתת הערכת סיכויים, ועל כן לא בוצעה הפרשה בספרים.
3. עפ"י הכללים כיום חישוב הכמות המוכרת מבוסס על מספר הנפשות המדווח על החברה בהפחתת הכמות הנמכרת בתעריף א'. לדעת רשות המים יש לשקף מתן "אשראי" זה בדוחות הכספיים. עפ"י כללים הקיימים לא ניתן לדרוש סכומים אלו ועל כן אשראי זה לא קיבל ביטוי בספרי החברה.
4. עסקאות מהותיות – פרויקט אחיסמך
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 על 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 במקרקעין מתשלום היטלים ואגרות.
5. החברה מנהלת את כספי הפרויקט בחשבון בנק נפרד וזאת עפ"י דרישת המינהל והממונה.
6. לאור שינויים שחלו בהיקף הפרויקט בכוונת ההנהלה, באמצעות יועציה המשפטיים לפנות הן למנהל והן ליזמים להגדלת התמורה בגין הנחת התשתיות.

ביאור 28 – אירועים לאחר תאריך המאזן

בתאריך 31 במרס 2015 פירסמה רשות המיס – כללי תאגידי מיס וביוב (דמי הקמה למערכות מיס ולמערכות ביוב).

כללים אלה מבטלים את ההסתמכות על חוקי העזר העירוניים והחל מתאריך 1 במאי 2015 יחולו כללים אלה.

עיקר השינויים הינו סכום דמי הקמה ארצי אחיד (בתוספות : למגזר הררי ולמצב תשתיות ירוד) ותחשיב המתייחס רק לשטחי הבניה ללא מרתפי חניה.

ההשפעה הצפויה על התאגיד – ירידה בהכנסות מהיטלים / דמי הקמה בשיעור של כ – 30-40%.