

מי רעננה בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2017

מי רעננה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017

תוכן העניינים

2	חוות דעת רואי חשבון המבקרים
הדוחות הכספיים:	
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-30	ביאורים

דו"ח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות
של
מי רעננה בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מי רעננה בע"מ (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו – 2016 ואת דו"חות רווח והפסד ודו"חות על השינויים בהון עצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו 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"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מטעה 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, הדו"חות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו – 2016 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ואת 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, 16 באפריל 2018.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון



מי רעננה בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר			
2016	2017		
(אלפי ש"ח)		ביאורים	
			<u>רכוש שוטף</u>
62,993	65,596	3	מזומנים ושווי מזומנים
17,031	16,724	4	לקוחות- צרכנים
7,134	297	5	חייבים ויתרות חובה
87,158	82,617	7	<u>סה"כ נכסים שוטפים</u>
162,676	171,323		<u>רכוש קבוע, נטו</u>
68,205	68,095		<u>רכוש קבוע בהקמה</u>
318,039	322,035		<u>סה"כ נכסים</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
4,334	4,334	12	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
15,606	13,006	9	ספקים ונותני שירותים
1,419	1,909	10	זכאים ויתרות זכות
507	508	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
2,074	2,566	6	רשות מקומית – חשבון חו"ז
23,940	22,323		<u>סה"כ התחייבויות שוטפות</u>
			<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
34,929	30,456	12	הלוואות מתאגידים בנקאיים
91,823	100,695	13 א'	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
1,139	911	13 ב'	הכנסות נדחות
22,120	22,120	15	שטר הון נדחה
150,011	154,182		<u>סה"כ התחייבויות לזמן ארוך</u>
144,088	145,530	16	<u>הון עצמי</u>
318,039	322,035		<u>סה"כ התחייבויות והון</u>

ליאת ליבוביץ, רו"ח
מנכ"ל

איתן גינזבורג, עו"ד
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 ספטמבר 2018.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי רעננה בע"מ
דוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאורים	
2016	2017		
(אלפי ש"ח)			
60,415	59,407	17+18	הכנסות משירותי מים וביוב
40,830	43,437	17+18	עלויות שירותי מים וביוב
19,585	15,970		רווח גולמי
5,565	5,382	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
5,366	5,517	20	הוצאות הנהלה וכלליות
8,654	5,071		רווח מפעולות לפני הכנסות מימון, נטו
126	2,152	21	הכנסות מימון, נטו
8,780	7,223		רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
(65)	219	22	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
8,715	7,442		רווח לפני מיסים על הכנסה
-	-	23	מיסים על ההכנסה
8,715	7,442		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי רעננה בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:

סך הכול	עודפים	תקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
(אלפי ש"ח)				
137,533	4,813	132,620	100	יתרה ליום 1 בינואר 2016
8,715	8,715	-	-	רווח נקי לשנה
(2,160)	(2,160)	-	-	דיבידנד שחולק
<u>144,088</u>	<u>11,368</u>	<u>132,620</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

סך הכול	עודפים	תקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
(אלפי ש"ח)				
144,088	11,368	132,620	100	יתרה ליום 1 בינואר 2017
7,442	7,442	-	-	רווח נקי לשנה
(6,000)	(6,000)	-	-	דיבידנד שחולק
<u>145,530</u>	<u>12,810</u>	<u>132,620</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי רעננה בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

8,715	7,442	רווח נקי לשנה
6,203	14,759	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
<u>14,918</u>	<u>22,201</u>	<u>מזומנים נטו, שבעו מפעילות שוטפת</u>

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

(6,721)	(3,205)	השקעות בתשתיות מים
(8,588)	(7,810)	השקעות בתשתיות ביוב
(9,821)	(10,381)	השקעות במכון טיפול שפכים
(1,099)	(1,129)	רכישת רכוש קבוע אחר
5,190	6,700	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
5,191	6,700	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
<u>(15,848)</u>	<u>(9,125)</u>	<u>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה</u>

תזרימי מזומנים לפעילות מימון:

(5,095)	(4,473)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(2,160)	(6,000)	דיבידנד שחולק
<u>(7,255)</u>	<u>(10,473)</u>	<u>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון</u>
(8,185)	2,603	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
71,178	62,993	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>62,993</u>	<u>65,596</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי רעננה בע"מ
נספחים לדוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום

31 בדצמבר

2016	2017
(אלפי ש"ח)	

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

16,192	13,949	פחת
178	33	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
10	39	הפסד חון
(228)	(228)	מימוש הכנסות נדחות
(4,229)	(4,528)	מימוש הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
11,923	9,265	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(2,175)	274	ירידה (עליה) ביתרות לקוחות – צרכנים
(6,979)	6,837	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(561)	492	שינוי ביתרת בעל שליטה – חשבון חו"ז
3,921	(2,600)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
57	490	עליה בזכאים ויתרות זכות
17	1	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(5,720)	5,494	
6,203	14,759	<u>סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 – כלליא. תיאור התאגיד

1. מי רעננה בע"מ (להלן "החברה") הוקמה ביום 19 בנובמבר 2008 לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוב בתחום העיר רעננה, בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב התשס"א - 2001 ובהתאם לרישיון ההפעלה שניתן לה לצורך הקמה ופיתוח מערכות מים ביוב וכל פעילות נוספת בתחום משק המים והביוב כפי שהוגדרו בתקנון החברה.
2. החברה הינה בבעלות מלאה של עיריית רעננה.
3. רישיון ההפעלה ניתן לתאגיד ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות ביום 29 באוקטובר 2009, למשך 25 שנים. התאגיד החל בפעילותו העסקית ביום 1 בספטמבר 2009.

ב. הגדרות-בדוחות כספיים אלה:

1. החברה- מי רעננה בע"מ.
2. צדדים קשורים- כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון.
3. עירייה – עיריית רעננה..
4. הממונה – הממונה על תאגידי מים וביוב .
5. חוק- חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאיתא. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

1. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס עלות.
2. הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם להוראות סעיף 10 לכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומיידים) תשי"ע 2010.

ב. שימוש באומדנים והערכות:

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

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

ג. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה להשקעות שנוילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים, ממועד ההשקעה ושאר אינם מוגבלים בשעבוד.

ד. רכוש קבוע:

1. הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת נצבר. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס.
2. עלות הנכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר העבודה הישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. שיפורים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותם. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה באספקת שירתי מים וביוב ערב הקמת התאגיד, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע- השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
4. מענקים- מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים להשקעות ברכוש קבוע, מתקזזים מעלות ההשקעה).
5. החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות, הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן תקופת אורך החיים השימושי של הנכסים.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

סוג הנכס		אורך החיים (בשנים)
נכסים בפעילות מים		נכסים בפעילות ביוב
תחנות שאיבה וקידוחים:		
ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)	15	15
קדיחה	30	-
מבנים	40	40
מוני מים:		
גוף יציקה - 15 שנים	15	-
מכלול - 5 שנים	5	-
ציוד מעבדות	10	10
ציוד במתקני טיפול במים/טיהור שפכים	10	10
בריכות מים ומגדלים	40	-
צינורות:		
א. אסבסט	20	30
ב. בטון	-	30
ג. פלדה	35	20
ד. p.v.c	25	40
ה. פ.א. ופ.א. מצולב	35	-
מיכלי מים	15	-
מיכליות מים	20	-
גנראטורים	15	15
מערכת פיקוד ובקרה	15	15
מחשבים ותוכנות	3.33-4	
ציוד משרדי ריהוט ושיפורים במושכר	7-15	

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מדיניות ההכרה בהכנסה:

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 25 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות – "הכנסות" (להלן – "התקן"). התקן מטפל בהכרה בהכנסות משלושה סוגי עסקאות כדלקמן: מכירת סחורות, הספקת שירותים והכנסות מריבית, תמלוגים ודיבידנדים וקובע את הטיפול החשבונאי הנדרש (כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) לגבי שלושת סוגי עסקאות אלו. כמו כן, התקן קובע כי הכנסות תימדדנה לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או אמורה להתקבל. במקרים בהם ההסדר בין הצדדים כולל למעשה עסקת מימון, קובע התקן כי השווי ההוגן של התמורה יקבע על ידי היוון כל התקבולים וזקיפת ההפרש שבין השווי ההוגן והסכום הנקוב של התמורה כהכנסת ריבית על פני תקופת האשראי. היוון התקבולים מבוצע כאשר תקופת האשראי עולה על תקופת האשראי המקובלת.

- הכנסות מאספקת מים ושירותי ביוב נרשמות על בסיס מצטבר.
- הכנסות מהיטלי מים וביוב אשר משקפות את השתתפות התושבים בעלויות פיתוח נרשמות כהכנסות נדחות. מימושן נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
- החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לחוזר מנהל רשות המיס 2/2011 ריבית הפיגורים הינה בהתאם להוראות החשב הכללי ומחושבת כפונקציה של ריבית הפריים בתוספת 6.5%. החל מיום 1.1.2017 הופחתה שיעור הריבית ל – 4% (ללא הצמדה).

ו. 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 הפרשה לחובות מסופקים. העקרונות שנקבעו בו הם כדלקמן:

החובות המסופקים יכללו סיכום של הפרשה כללית והפרשה ספציפית. לעניין זה:

"הפרשה כללית" – סך החיובים בשנה השוטפת, כשהוא מוכפל בשיעור החיובים שלא נגבו הנמוך ביותר, שהיה בארבע שנים האחרונות. לסכום זה, יתווסף סך כל החובות שגילם מעל שלוש שנים ואשר אינם מצויים בהסדר תשלומים ויופחת ממנו סכום ההפרשה הספציפית, ככל שהייתה, בגין התקופה השוטפת.

"הפרשה ספציפית" – אומדן שיערך ע"י התאגיד, בהתייחס לחובות ספציפיים בגין חייבים שלא ניתן לאתרם, חייבים בכינוס נכסים, או בהליכי פשיטת רגל וחובות אחרים שהתאגיד סובר שלא יגבו במלואם או חלקם.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. בסיס ההצמדה:

1. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן. (מדד חודש נובמבר של כל שנה).
2. להלן נתונים על המדד:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2016	2017	
112.6	113.04	מדד המחירים לצרכן – בנקודות
(0.2%)	0.4%	שיעור השינוי בשנים

ח. מכשירים פיננסיים:

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים שונים, הלוואות, ספקים, וזכאים שונים, בסיסי הצמדה, שיעורי הריבית וזמני הפירעון של המכשירים הפיננסיים מפורטים בביאורים לדוחות הכספיים. השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים נקבע בהתאם למחירי השוק שלהם או לציטוטים ממוסדות פיננסיים. ובהעדר מחיר שוק או ציטוט ממוסד פיננסי נקבע השווי ההוגן בהתאם למודל להערכת שווי.

ביאור 3- מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	
999	1,787
61,994	63,809
62,993	65,596

מזומנים בבנקים
פיקדונות לזמן קצר

ביאור 4 – לקוחות - צרכנים

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	
8,550	8,825
7,978	7,409
4,228	4,054
261	455
21,017	20,743
(3,986)	(4,019)
17,031	16,724

חובות פתוחים
הכנסות לקבל
כרטיסי אשראי
המחאות לגבייה

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	
6,888	-
58	51
188	246
7,134	297

הכנסות לקבל ממקורות
הוצאות מראש
מס הכנסה

ביאור 6 – רשות מקומית – חשבון חו"ז

- א. לחברה הסכם לאספקת שירותים – מהעירייה כדלקמן:
- שירותי גביה בתמורה ל – 3.5% מסכום הגביה בפועל למעט גביית דמי הקמה 0.5% ועבור גביית שירותי מים וביוב מהעירייה ומוסדותיה 0.5%.
- שירותי מוקד בסך של 324 אלפי ש"ח לשנה.
- שירותי ביטחון בסך של 90 אלפי ש"ח לשנה.

ב. הסכם השאלת עובדי מים וביוב בהתאם להנחיות הממונה על התאגידים (טרם נחתם).

ביאור 7 – רכוש קבוע בהקמההרכב:

סה"כ	מט"ש	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	
(אלפי ש"ח)				
52,793	31,469	9,174	12,150	יתרה ליום 1 בינואר 2016
23,896	9,821	8,588	5,487	תוספות בשנת 2016
(8,484)	-	(3,703)	(4,781)	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
<u>68,205</u>	<u>41,290</u>	<u>14,059</u>	<u>12,856</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
				יתרה ליום 1 בינואר 2017
18,500	8,450	7,421	2,629	תוספות בשנת 2017
(18,610)	-	(12,680)	(5,930)	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
<u>68,095</u>	<u>49,740</u>	<u>8,800</u>	<u>9,555</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו

א. הרכב:

מדי מים	צנרת ומתקני מים	צנרת ומתקני ביוב	מכון טיהור שפכים	מחשבים ריהוט וציוד משרדי	סה"כ	
עלות:						
13,357	193,695	156,221	83,236	6,116	452,625	יתרה ליום 1 בינואר 2016
1,026	4,989	3,703	-	1,099	10,817	תוספות לשנת 2016
-	(3,581)	(290)	-	-	(3,871)	גריעות לשנת 2016
14,383	195,103	159,634	83,236	7,215	459,571	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
פחת נצבר:						
9,667	111,524	106,384	55,973	1,016	284,564	יתרה ליום 1 בינואר 2016
1,108	6,277	3,594	4,211	1,002	16,192	תוספות לשנת 2016
-	(3,571)	(290)	-	-	(3,861)	גריעות לשנת 2016
10,775	114,230	109,688	60,184	2,018	296,895	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
3,608	80,873	49,946	23,052	5,197	162,676	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016:

ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו (המשך)

מדי מים	צנרת ומתקני מים	צנרת ומתקני ביוב	מכון טיהור שפכים	מחשבים ריהוט וציוד משרדי	סה"כ
<u>עלות:</u>					
14,383	195,103	159,634	83,236	7,215	459,571
576	5,930	13,069	1,931	1,129	22,635
-	(3,404)	(8,043)	-	(62)	(11,509)
14,959	197,629	164,660	85,167	8,282	470,697
<u>יתרה ליום 1 בינואר 2017</u>					
<u>פחת נצבר :</u>					
10,775	114,230	109,688	60,184	2,018	296,895
1,079	5,895	3,890	1,848	1,237	13,949
-	(3,404)	(8,043)	-	(23)	(11,470)
11,854	116,721	105,535	62,032	3,232	299,374
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</u>					
3,105	80,908	59,125	23,135	5,050	171,323
<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017:</u>					

ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו (המשך)

ב. פרטים נוספים:

1. ביום 1 בנובמבר 2008 נחתם הסכם בין העירייה לבין התאגיד לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוט 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 והביוט של העירייה שבוצעו עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו.
להלן סיכום שווי נכסי המים והביוט כפי שאושרו ע"י הממונה (באלפי ש"ח):

עלות	פחת נצבר	עלות מופחתת
נכסי מים	191,613	81,772
נכסי ביוט	217,656	106,297
	409,269	188,069
		221,200

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

1. להקצות לעירייה את המניות המוקצות לפי שווי של 132,720 אלפי ש"ח, המהווים 60% מסך התמורה.
2. להקצות לעירייה שטר הון נדחה לפי שווי 22,120 אלפי ש"ח, המהווים 10% מסך התמורה.
3. לפרוע הלוואת בעלים בסך של 66,360 אלפי ש"ח המהווה 30% מסך התמורה.

ג. נכסים שהופחתו במלואם מתוך סך העלות (אלפי ש"ח):

ס"ח	צנרת ומתקני ביוט	צנרת ומתקני מים	יתרה ליום
78,218	49,462	28,756	31.12.2016
80,548	51,422	29,126	31.12.2017

ביאור 9 – ספקים ונותני שירותיםהרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	
-	85
2,810	1,444
8,354	9,065
4,442	2,412
<u>15,606</u>	<u>13,006</u>

המחאות לפירעון

מקורות – הפרשה לזכויות מים

הוצאות לשלם (א')

חשבונות פתוחים

(א) הוצאות לשלם

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	
744	623
2,600	1,935
-	1,600
338	338
700	700
3,972	3,869
<u>8,354</u>	<u>9,065</u>

מקורות חברת המים בע"מ

היטל הפקה שנה שוטפת

היטל הפקה שנים קודמות

היזון חוזר

תביעות תלויות

אחרים

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	
<u>1,419</u>	<u>1,909</u>

מוסדות ממשלתיים

ביאור 11- עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(באלפי ש"ח)		
342	239	עובדים בגין שכר
98	102	מוסדות בגין שכר
67	167	הפרשה לחופשה
507	508	

ביאור 12- הלוואות לזמן ארוך מבנקיםא. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		ריבית
39,263	34,790	פריים + 0.2
(4,334)	(4,334)	
34,929	30,456	

הלוואות לא צמודות
בניכוי חלויות שוטפות

ב. חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(באלפי ש"ח)		
4,334	4,334	שנה ראשונה
4,334	4,334	שנה שנייה
4,334	4,334	שנה שלישית
4,334	4,334	שנה רביעית
4,334	4,334	שנה חמישית
17,593	13,120	שנה שישית ואילך
39,263	34,790	

ביאור 12 – הלוואה לזמן ארוך מבנקים - המשך

ג. התחייבות לתאגידים בנקאיים:

1. הלוואה בנק לאומי:

ביום 30 בדצמבר 2009 התקבל אשראי בסך 20 מיליוני ש"ח מבנק לאומי. האשראי הועמד לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 60 פירעונות רבעוניים החל מתום מרבעון ראשון של שנת 2011. האשראי אינו צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון של 0.2% לשנה.

2. הלוואה בנק דקסיה:

ביום 30 בדצמבר 2009 התקבל אשראי בסך 20 מיליוני ש"ח מדקסיה ישראל (מימון ציבורי) בע"מ. האשראי הועמד לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בפברואר 2011. האשראי אינו צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון של 0.2% לשנה.

3. הלוואות בנק הפועלים:

א. ביום 30 בדצמבר 2009 התקבל אשראי בסך 25 מיליוני ש"ח מבנק הפועלים בע"מ. האשראי הועמד לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 30 בינואר 2011. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון של 0.2% לשנה.

ב. אשראי נוסף בסך של 1,350 אלפי ש"ח התקבל מבנק פועלים התקבל ביום 15 ביולי 2010. האשראי הועמד לתקופה של 15.5 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בינואר 2011. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון של 0.2% לשנה. במהלך שנת 2016 פרעה החברה את מלוא ההלוואה ממקורותיה העצמיים.

ד. שעבודים:

לצורך הבטחת סילוקם המדויק של כל הסכומים המגיעים לתאגידים הבנקאיים יצרה החברה שיעבוד על כל נכסיה בהתאם להוראות הממונה.

ביאור 13 א – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
86,371	91,823	יתרת פתיחה
10,381	13,400	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
(4,229)	(4,528)	בניכוי הכנסה שהוכרה השנה
(700)	-	בניכוי תביעות להשבת היטלים
<u>91,823</u>	<u>100,695</u>	

ביאור 13 ב' – הכנסות נדחות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
1,367	1,139	יתרת פתיחה
(228)	(228)	הפחתה שוטפת
<u>1,139</u>	<u>911</u>	

במהלך שנת 2012 קיבלה החברה מענק בגין הקמת מתקן טיוב בארות. מתקן הטיוב אינו נכס בבעלות החברה אלא בבעלות קבלן הטיוב. החברה הפחיתה את המענק עפ"י אורך החיים של 10 שנים.

ביאור 14 – התחייבויות בשל סיום עובד יחסי עובד מעביד, נטו

התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד – מעביד מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום המאזן ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין, החברה משלמת באופן שוטף לקופות הפנסיה / ביטוח מנהלים / גמל את השתתפותה הסדירה עפ"י הקבוע בחוק. הסכומים שנצברו בקופות אינם מוצגים במאזן מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

ביאור 15 – שטר הון נדחה -

שטר ההון הונפק לעירייה בתמורה ל – 10% מערך הנכסים שהועברו. שטר ההון אינו נושא ריבית וללא זמן פירעון. שטר ההון ייהפך להלוואת בעלים במידה והתאגיד יהפוך לתאגיד אזורי.

ביאור 16 – הון מניות

רשום	מונפק ונפרע
(באלפי ש"ח)	
100,000	100,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ביאור 17 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות
33,991	33,039	אספקת מים
1,379	1,717	היטלי מים
987	622	ביצוע עבודות
36,357	35,378	
		עלויות הפקת מים
3,119	2,030	היטל הפקה
740	703	חשמל
163	171	ארנונה
1,827	1,431	טיוב בארות
656	636	שכר עבודה
228	165	עבודות קבלניות
116	88	בקרת מים
148	145	אחזקת רכב
502	409	פחת
160	160	מוקד עירוני
42	42	ביטוח
181	123	חומרים ובדיקות מים
46	46	שמירה
7,928	6,149	
7,019	8,378	רכישת מים ממקורות
(3,474)	(1,365)	רכישת מים ממקורות שנים קודמות
		עלויות אספקה
6,883	6,565	פחת
1,259	1,259	שכר עבודה
660	1,156	עבודות קבלניות
685	689	ארנונה
280	272	אחזקת רכב
344	330	חומרים
605	589	חשמל
42	42	ביטוח
264	337	אחרות
11,022	11,239	
22,495	24,401	
13,862	10,977	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 18 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	
18,669	18,728
2,850	2,811
2,539	2,490
24,058	24,029
4,211	1,848
1,858	2,147
1,234	1,249
706	525
774	748
572	507
1,022	3,182
144	141
184	184
186	329
10,891	10,860
2,734	3,125
752	733
610	1,086
204	166
368	377
84	100
164	164
84	83
110	102
134	99
5,244	6,035
860	765
381	449
285	294
249	253
120	142
148	132
46	46
111	60
2,200	2,141
18,335	19,036
5,723	4,993

הכנסות

שירותי ביוב
היטלי ביוב
מכירת קולחין

עלויות טיהור שפכים

פחת
חשמל
שכר עבודה
חומרים ובדיקות מעבדה
פינוי בוצה
עבודות קבלניות
ארנונה
אחזקת רכב
ביטוח
אחרות

עלויות איסוף והולכת שפכים

פחת
שכר עבודה
אחזקת רשת הביוב
אחזקת רכב
חשמל
חומרים
מוקד עירוני
ביטוח
ארנונה
אחרות

עלויות מפעל קולחין

פחת
חשמל
שכר עבודה
ארנונה
עבודות קבלניות
חומרים ובדיקות מעבדה
ביטוח
אחרות

רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
2,071	2,018	עמלות גביה
1,217	1,159	שכר עבודה
146	182	חלוקת חשבוניות
66	130	הדפסת חשבוניות
636	696	מיכון
425	346	אחזקת מערכת קריאה מרחוק
89	90	עמלות בנק הדואר
180	199	עמלות כרטיסי אשראי
243	151	עמלות אכיפה
192	191	אחרות
5,265	5,162	סה"כ עלויות גבייה
449	370	הוצאות חובות מסופקים
(149)	(150)	הכנסות מאכיפה
5,565	5,382	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
1,713	1,695	שכר עבודה
494	711	שירותים מקצועיים
206	114	מיכון
473	374	פרסום ויחסי ציבור
173	116	הוצאות רכב
215	229	השתלמויות כיבודים ורווחה
226	217	דואר ותקשורת
56	98	ביטוח
283	286	דמי שכירות
160	103	משרדיות ואחזקה
110	113	ארנונה
1,002	1,237	פחת
132	118	חשמל וניקיון
123	106	אחרות
5,366	5,517	סה"כ

ביאור 21 – הוצאות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2017
(אלפי ש"ח)	
38	24
747	669
785	693
557	171
354	2,674
911	2,845
126	2,152

הוצאות מימון

עמלות בנקאיות
מימון הלוואות מתאגידים בנקאיים

הכנסות מימון

ריבית מצרכנים
ריבית מפיקדונות

ביאור 22 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	
271	337
(10)	(39)
(326)	(79)
(65)	219

עדכון חומ"ס שנים קודמות
הפסד הון
אחרות

ביאור 23 – מיסים על ההכנסה1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

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

ב. לחברה טרם הוצאות שומות סופיות.

ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
1,915	1,895	אספקת והפקת מים
2,271	2,276	איסוף והולכת שפכים מטי"ש וקולחין
1,217	1,159	גביה וחובות מסופקים
1,713	1,695	הנחלה וכלליות
7,116	7,025	

ביאור 25 – יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשוריםא. יתרות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
(2,074)	(2,586)	בעל שליטה – חו"ז (ביאור 6)

ב. עסקאות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(באלפי ש"ח)		
6,102	6,191	הכנסות מאגרות מים וביוב
1,797	1,869	עובדים
2,339	4,510	ארנונה
2,071	2,018	עמלת גביה
324	324	מוקד עירוני
90	90	מוקד ביטחון
275	275	דמי שכירות

ביאור 26 – התחייבויות תלויות והתקשרויותא. זכויות מים –

חברת מקורות בע"מ (להלן "מקורות") קיים חיוב של חברת מקורות בע"מ המתייחס לקניית מים מעבר לכמות של זכויות מים, כל זאת עד וכולל 31.12.2010. החברה ביצעה הפרשה מתאימה בספריה.

ברכישת מים בכמות העולה על "הזכויות" האמורות טוענת מקורות כי היא זכאית לתשלום נוסף. חוות הדעת משפטית שהועברה לחברה קובעת כי טענה זו אין לה על מה להתבסס. החברה ביצעה הפרשה מתאימה בספריה.

ב. היזון חוזר -

על פי כללי תאגידי המים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב) תשי"ע 2009, החברה זכאית להקצאת 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 ולפיכך אולם מטעמי שמרנות החליטה הנהלת החברה ליצור הפרשה בסכום של 338 אלפי ש"ח לעומת דרישת רשות המים המסתכמת ב – 223,359 מ"ק ששווים הכספי 983 אלפי ש"ח

בנוסף פרסמה רשות המים ביום 10 באפריל 2013 כללים בדבר יעוד רווחים.

על פי כללים אלה לצורך קביעת הרווחים המותרים לחלוקה, יש להפחית (בנוסף להתאמות נוספות) את סכומי ההיזון החוזר (על פי עמדת רשות המים) בעד התקופה עד לתאריך הדוחות הכספיים.

ג. תביעות בנושא היטלי פיתוח/דמי הקמה-

כנגד החברה הוגשו 2 תביעות המתייחסות לדרישה להשבת היטלי פיתוח על סכום של כ – 7,635 אלפי ש"ח. התביעה מתייחסת להשבה של:

- רכיב מכון טיהור שפכים.
- רכיב זכויות מים.
- הצמדה שלא כדין.

חוות הדעת המשפטיות מעריכות את הסיכון כסיכון נמוך ובהתאם בוצעה הפרשה בדוחות כספיים.

ביאור 26 – התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)ד. תביעה ייצוגית אלמוג חכמון –

התביעה עוסקת בשימוש העירייה בברזי כיבוי אש הגורמים לטענת התובע, לחיוב מים שלא כדין/ ביתר של הצרכנים הצמודים לברזי כיבוי האש. התביעה הוגשה על סכום העולה על 2.5 מ' ש"ח. להערכת היועץ המשפטי של החברה, לא ניתן בשלב הזה, להעריך את הסיכון בתביעה אם בכלל.