

מי רעננה בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2011

מי רעננה בע"מ

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 - 24	ביאורים לדו"חות הכספיים

ZINGER & Co.

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)

ZINGER AKIVA, C.PA (ISR)

ENGLER ARIE, C.PA (ISR)

זינגר ושות'

רואי חשבון

זינגר עקיבא, רואי

אנגלר אריה, רואי

רח' יוסף קארו 18 תל-אביב מיקוד 67014 טל. 03-6241785/86, פקס. 03-6243040

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 2011 ו - 2010 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 והנהלה 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), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 והנהלה 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 2011 ו - 2010 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) התש"ע - 2010.

תל - אביב, 24 במאי 2012.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2010</u>	<u>2011</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
14,127	30,743	3	מזומנים ושווי מזומנים
(*) 15,636	16,446	4	לקוחות - צרכנים
3,664	3,086	5	חייבים ויתרות חובה
<u>810</u>	<u>-</u>	6	בעל שליטה - חשבון חו"ז
34,237	50,275		
-----	-----		
201,763	190,421	8	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
1,404	2,380	7	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
<u>237,404</u>	<u>243,076</u>		

(*) סווג מחדש.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2010</u>	<u>2011</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
התחייבויות שוטפות:		
4,293	4,424	12 חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
10,231	7,930	9 ספקים ונותני שירותים
(*) 1,839	1,611	10 זכאים ויתרות זכות
259	294	11 עובדים ומוסדות בגין שכר
-	1,416	6 בעל שליטה חשבון חו"ל
<u>16,622</u>	<u>15,675</u>	
התחייבויות לזמן ארוך:		
62,132	57,941	12 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
6,392	15,268	13 הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
1,138	1,138	23 עתודה למס
<u>22,120</u>	<u>22,120</u>	15 שטר הון נדחה
<u>91,782</u>	<u>96,467</u>	
<u>129,000</u>	<u>130,934</u>	
<u>237,404</u>	<u>243,076</u>	

הון עצמי:


 רן גילהר, סמנכ"ל כספים


 ניר בר לב, מנכ"ל


 נוראל בן ארי,
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדו"חות

(*) סווג מחדש.
 הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2010	2011		
(אלפי ש"ח)			
57,479	52,512	17 - 18	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>43,234</u>	<u>38,692</u>	17 - 18	עלות השירותים
14,245	13,820		רווח גולמי
7,254	4,552	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>4,105</u>	<u>4,962</u>	20	הוצאות הנהלה וכלליות
2,886	4,306		רווח מפעולות לפני הוצאות מימון
<u>(2,125)</u>	<u>(2,126)</u>	21	הוצאות מימון, נטו
761	2,180		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
<u>220</u>	<u>(246)</u>	22	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
981	1,934		רווח לפני מיסים על ההכנסה
<u>43</u>	<u>-</u>	23	מיסים על ההכנסה
<u>938</u>	<u>1,934</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>הפסדים</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u>	
				לשנה שנסתיימה ביום <u>31 בדצמבר 2010</u>
128,062	(4,658)	132,720	-	יתרה ליום 1 בינואר 2010
<u>938</u>	<u>938</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>129,000</u>	<u>(3,720)</u>	<u>132,720</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
				לשנה שנסתיימה ביום <u>31 בדצמבר 2011</u>
129,000	(3,720)	132,720	-	יתרה ליום 1 בינואר 2011
<u>1,934</u>	<u>1,934</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>130,934</u>	<u>(1,786)</u>	<u>132,720</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
938	1,934	רווח נקי לשנה
13,827	15,747	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
14,765	17,681	מפעילות שוטפת - נספח א'
		מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(1,981)	(3,748)	השקעות בפיתוח תשתיות מים
(259)	(1,144)	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב
(189)	(673)	השקעות במט"ש
(2,394)	(563)	רכישת רכוש קבוע אחר
1,955	3,276	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
3,133	6,080	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
265	3,228	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
(1,916)	-	פירעון אשראי מתאגיד בנקאי
1,350	(4,293)	קבלת (פירעון) הלוואות מתאגידים בנקאים
(1,360)	-	פירעון הלוואה לבעל שליטה
(1,926)	(4,293)	מזומנים נטו, ששימשו מפעילות מימון
13,104	16,616	עליה במזומנים ושווי מזומנים
1,023	14,127	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
14,127	30,743	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

נספח לדו"ח על תזרימי המזומנים

מי רעננה בע"מ

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

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
		בתזרימי המזומנים:
		פחת והפחתות
17,685	15,544	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
2,285	(500)	הפסד הון
534	950	שיערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
67	233	שינוי במיסים נדחים
43	-	מימוש הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
(146)	(480)	
<u>20,468</u>	<u>15,747</u>	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
		ירידה (עליה) ביתרות צרכנים
(8,350)	(310)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(882)	578	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
4,032	(2,301)	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
(1,301)	2,226	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(270)	(228)	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
130	35	
(6,641)	-	
-----	-----	
<u>13,827</u>	<u>15,747</u>	
		סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
		מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

ביאור 1 – כללי

א. תיאור החברה

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 לחברה ע"י הממונה על התאגידיים ביום 29 באוקטובר 2009. תוקף הרישיון הינו ל - 25 שנים וזאת החל מיום 1 בספטמבר 2009. החברה החלה בפעילותה העסקית ביום 1 בספטמבר 2009.

ג. הגדרות

- בדוחות כספיים אלה:
- החברה – מי רעננה בע"מ.
- צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- העירייה – עיריית רעננה.
- הממונה – הממונה על תאגידי מים וביוב
- החוק- חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

1. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.
2. הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם להוראות סעיף 10 לכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ע - 2010.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שזילותן גבוה, הכוללות פיקדונות בתאגידיים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – (המשך)

ג. הפרשה לחובות מסופקים

בדוחות הכספיים נכללה הפרשה כללית לחובות מסופקים המשקפת בצורה נאותה לפי הערכת ההנהלה את שיעורי הגביה בגין חובות שגבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות ההפרשות התבססה ההנהלה על הערכת הסיכון, על סמך מידע שבידה לעניין שיעורי הגבייה, וכן ניסיון העבר כפי שדווח בעירייה.

ד. רכוש קבוע

1. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת התאגיד, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז המקרקעין עליהן מוקמים מתקני המים והביוב, טרם הועברו מהעירייה לתאגיד.
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 אחזקה 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.

ה. רכוש קבוע – המשך

שיעורי הפחת השנתיים הם:

%	
25 – 33	מחשבים ותוכנה
15	כלי רכב
6 – 15	ציוד משרדי
2.5 – 10	תשתיות מים וביוב (כפי שנקבעו ע"י הממונה)

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

1. הכרה בהכנסות

1. הכנסות מאגרות מים וביוב – נרשמות על פי החיובים בפועל.
2. הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח – הכנסות אלה המשקפות את השתתפות התושבים בעלויות הפיתוח, מופחתות לאורך תקופת השימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
3. הכנסות מריבית צרכנים נרשמות על פי החיוב בפועל.

2. 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 2011 עמד על 110.3 ובגין חודש דצמבר 2010 על 108. שיעור השינוי בשנים 2011 ו- 2010 הינו 2.1% ו- 2.7% בהתאמה.

3. שימוש באומדנים ובהערות:

בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשה הנהלת החברה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים והביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן האומדנים.

4. מכשירים פיננסיים

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים שונים, הלוואות, ספקים, וזכאים שונים, 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.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

י. מיסים נדחים

החברה מבצעת ייחוס מיסים בשל הפרשים זמניים (Temporary Differences). הפרשים זמניים הינם הפרשים בין ערך הנכסים וההתחייבויות 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.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
592	3,728	מזומנים בבנקים
13,535	27,015	פיקדונות לזמן קצר
<u>14,127</u>	<u>30,743</u>	

ביאור 4 – צרכנים

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
4,772	6,928	חובות פתוחים
3,352	3,769	כרטיסי אשראי
272	517	המחאות לגביה
10,021	7,513	הכנסות לקבל
18,417	18,727	
(2,781)	(2,281)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>15,636</u>	<u>16,446</u>	

הפרשה לחובות מסופקים

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
496	2,781	יתרת פתיחה
57,125	49,763	סה"כ הכנסות
4%	2.2%	אחוז הפרשה
2,285	1,095	הפרשה שנוצרה השנה
-	(1,595)	עדכון בגין שנים קודמות
<u>2,781</u>	<u>2,281</u>	

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רעננה בע"מ

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
2,648	2,648	מיסים נדחים
354	117	מענק תיאגוד לקבל
321	310	הוצאות מראש
<u>341</u>	<u>11</u>	מס הכנסה
<u>3,664</u>	<u>3,086</u>	

ביאור 6 – בעלי שליטה - חשבון חו"ז

- א. היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת וכוללת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו להלוואת הבעלים.
- ב. החברה חתמה עם עיריית רעננה על שלושה הסכמים:
1. הסכם העברת נכסי מטלטלין המסדיר את העברת תשתיות המים והביוב מהעירייה לחברה (ראה ביאור 8 ב').
 2. הסכם העברת נכסי מקרקעין, טרם הושלמה העברת המקרקעין לחברה.
 3. הסכם לאספקת שירותים – העירייה תעניק שירותים לחברה באופן הבא:
 - א. שירותי גביה בתמורה ל - 3.5% מסכום הגביה בפועל.
 - ב. שירותי מוקד בסך של 220 אלפי ש"ח לשנה.
 - ג. תוקפם של הסכמים אלו הינם למשך תקופה של 12 חודשים עם אופציה לתקופה של עד 24 חודשים נוספים. החברה מימשה את האופציה.
 - ג. בנוסף, הוסכם על השאלת עובדי המים והביוב לתקופה של עד 3 שנים (טרם נחתם). החלטת הממשלה בנושא, תוארך תקופת ההשאלה.
 - ד. ממשלת ישראל החליטה על מתן אפשרות להארכת תקופת הגביה ותקופת ההשאלה. טרם נקבעה עמלת הגביה החדשה.

ביאור 7 – רכוש קבוע בהקמה:

סה"כ	מט"ש	תשתיות ביוב	תשתיות מים	
991	-	-	991	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
2,300	189	259	1,852	תוספות בשנת 2010
<u>(1,887)</u>	-	-	<u>(1,887)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
1,404	189	259	956	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
3,909	673	1,144	2,092	תוספות בשנת 2011
<u>(2,933)</u>	-	<u>(358)</u>	<u>(2,575)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>2,380</u>	<u>862</u>	<u>1,045</u>	<u>473</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רעננה בע"מ

ביאור 8 – רכוש קבוע

א. ההרכב

סה"כ	מחשבים		צנרת ומתקני מים		עלות
	תוכנות	מכון	צנרת ומתקני ביוב (*)	ומתקני מים (כולל מדי מים)	
ר"הוט וציוד	טיהור שפכים				
409,499	163	82,320	135,336	191,680	יתרה ליום 1 בינואר 2010
4,410	2,394	-	-	2,016	תוספות לשנת 2010
<u>(1,586)</u>				<u>(1,586)</u>	גריעות לשנת 2010
412,323	2,557	82,320	135,336	192,110	סה"כ עלות ליום 31 בדצמבר 2010
412,323	2,557	82,320	135,336	192,110	יתרה ליום 1 בינואר 2011
5,152	563	-	358	4,231	תוספות לשנת 2011
<u>(2,563)</u>				<u>(2,563)</u>	גריעות לשנת 2011
414,912	3,120	82,320	135,694	193,778	סה"כ עלות ליום 31 בדצמבר 2011
193,927	2	29,289	80,333	84,303	יתרה ליום 1 בינואר 2010
17,685	83	4,759	5,267	7,576	פחת לשנת 2010
<u>(1,052)</u>				<u>(1,052)</u>	גריעות לשנת 2010
210,560	85	34,048	85,600	90,827	סה"כ פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2010
15,544	74	4,183	4,630	6,657	תוספות לשנת 2011
<u>(1,613)</u>				<u>(1,613)</u>	גריעות בשנת 2011
224,491	159	38,230	90,230	95,871	סה"כ פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2011
<u>201,763</u>	<u>2,472</u>	<u>48,272</u>	<u>49,736</u>	<u>101,283</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2010
<u>190,421</u>	<u>2,472</u>	<u>48,272</u>	<u>45,464</u>	<u>97,907</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2011

(*) כולל מפעל הקולחין

ביאור 8 – רכוש קבוע (המשך)

ב. ההרכב :

ביום 19 בפברואר 2008 נחתם הסכם בין העירייה לבין החברה לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה.

עקרי ההסכם הינם כדלקמן :

- א. העירייה מתחייבת להעביר ולהמחות לחברה, והחברה מתחייבת 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 אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	
191,613	81,772	109,841	נכסי מים
217,656	106,297	111,359	נכסי ביוב
<u>409,269</u>	<u>188,069</u>	<u>221,200</u>	

ב. בתמורה להעברת והמחאת הממכר לחברה התחייבה בזאת החברה כלפי העירייה כדלקמן :

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

ביאור 9 – ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
6,021	3,749	הוצאות לשלם
2,254	2,727	חשבונות כתוחים
144	131	המחאות לפירעון
<u>1,812</u>	<u>1,323</u>	מקורות חברת המים בע"מ
<u>10,231</u>	<u>7,930</u>	

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר
2010 2011
(אלפי ש"ח)

40	45
<u>1,799</u>	<u>1,566</u>
<u>1,839</u>	<u>1,611</u>

רשות המיס – בגין היטל בצורת
מוסדות ממשלתיים – מע"מ

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר
2010 2011
(אלפי ש"ח)

173	203
49	59
<u>37</u>	<u>32</u>
<u>259</u>	<u>294</u>

עובדים בגין שכר
מוסדות בגין שכר
הפרשה לחופשה

ביאור 12 – הלוואה לזמן ארוך מבנקים

1. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2010	2011	
66,425	62,365	0.2%+P
<u>(4,293)</u>	<u>(4,424)</u>	
62,132	57,941	
-----	-----	

הלוואות לא צמודות
בניכוי חלויות שוטפות

2. מועדי הפירעון של ההלוואות:

4,293	4,424	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
4,422	4,422	שנה שניה
4,422	4,422	שנה שלישית
4,422	4,422	שנה רביעית
4,422	4,422	שנה חמישית
<u>44,444</u>	<u>40,253</u>	שנה שישית ואילך
<u>66,425</u>	<u>62,365</u>	

ביאור 12 – הלוואה לזמן ארוך מבנקים - המשך

3. התחייבות לתאגידים בנקאיים:

א. 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.

ב. 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. התחייבות לתאגידים בנקאיים:

ג. הלוואות בנק הפועלים:

1. 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.
2. 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.

4. שעבדים:

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

ביאור 13 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
1,450	6,392	יתרת פתיחה
5,088	9,356	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
(146)	(480)	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>6,392</u>	<u>15,268</u>	

ביאור 14 – התחייבויות בשל סיום 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 יהפוך להלוואה אם וכאשר יהפוך התאגיד לתאגיד אזורי.

ביאור 16 – הון המניות

מונפק ונפרע	רשום	
ש"ח	ש"ח	
-	<u>100,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2010 2011
(אלפי ש"ח)

		<u>הכנסות</u>
34,504	31,469	אגרות מים
52	180	היטלי מים
<u>204</u>	<u>346</u>	מביצוע עבודות
<u>34,760</u>	<u>31,995</u>	
-----	-----	
		<u>עלויות הפקת מים</u>
2,000	731	היטל הפקה
1,513	1,341	חשמל
837	804	ארנונה
755	1,327	טיהור בארות
571	698	שכר עבודה
113	134	עבודות קבלניות
104	98	בקרת מים
718	631	נחת
10	30	ביטוח
(*) 71	87	חומרים
<u>26</u>	<u>78</u>	בדיקת מים
<u>6,718</u>	<u>5,959</u>	
-----	-----	
8,086	5,199	רכישת מים ממקורות
-----	-----	
		<u>עלויות אספקה</u>
6,858	6,026	נחת
1,375	1,419	שכר עבודה
1,020	1,204	עבודות קבלניות
309	399	אחזקת רכב
(*) 337	412	חומרים
10	49	ביטוח
<u>43</u>	<u>35</u>	אחרות
<u>9,952</u>	<u>9,544</u>	
-----	-----	
24,756	20,702	
-----	-----	
<u>10,004</u>	<u>11,293</u>	רווח גולמי מאספקת מים

(*) סווג מחדש.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות
20,297	18,294	אגרות ביוב
94	300	היטלי ביוב
<u>2,328</u>	<u>1,923</u>	ממכירת קולחין
22,719	20,517	
-----	-----	
		עלויות טיהור שפכים
4,759	4,183	פחת
(*) 1,540	1,504	חשמל
866	896	שכר עבודה
(*) 342	418	חומרים
544	684	עבודות קבלניות
441	511	ארנונה
77	47	אחזקת רכב
30	119	ביטוח
<u>57</u>	<u>74</u>	אחרות
8,656	8,436	
-----	-----	
		עלויות איסוף והולכת שפכים
3,920	3,445	פחת
882	787	שכר עבודה
547	661	אחזקת רשת הביוב
216	240	אחזקת רכב
(*) 309	302	חשמל
(*) 52	64	חומרים
20	79	ביטוח
92	93	ארנונה
<u>11</u>	<u>15</u>	אחרות
6,049	5,686	
-----	-----	
		עלויות מפעל קולחין
1,347	1,185	פחת
(*) 622	608	חשמל
539	493	שכר עבודה
522	468	ארנונה
494	730	עבודות קבלניות
49	57	בדיקות מעבדה
138	169	חומרים
25	99	ביטוח
(*) <u>37</u>	<u>59</u>	אחרות
3,773	3,868	
-----	-----	
18,478	17,990	
-----	-----	
<u>4,241</u>	<u>2,527</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

(*) סווג מחדש.

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
2,285	2,498	עמלות גביה
1,105	705	שכר עבודה
220	167	חלוקת חשבונות
66	74	הדפסת חשבונות
539	522	מיכון
355	434	אחזקת מערכת קריאה מרחוק
101	90	עמלות בנק הדואר
171	175	עמלות כרטיסי אשראי
48	6	שכירות משרדים
-	137	עמלת אכיפה
<u>40</u>	<u>244</u>	אחרות
4,930	5,052	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
2,324	(500)	הוצאות (הכנסות) חובות מסופקים
-----	-----	
<u>7,254</u>	<u>4,552</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
1,562	1,665	שכר עבודה ונלוות
307	307	שכירות ושירותי מחסן
220	220	מוקד עירוני
308	530	שירותים מקצועיים
351	345	מיכון
90	90	שמירה
68	185	פרסום ויחסי ציבור
136	123	הוצאות רכב
62	151	השתלמויות
65	170	דואר ותקשורת
82	38	ביטוחים
421	634	שכירות משרדים
171	206	משרדיות ואחזקה
79	134	ארנונה
83	74	פחת
<u>100</u>	<u>90</u>	אחרות
<u>4,105</u>	<u>4,962</u>	

ביאור 21 – הוצאות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
		<u>הוצאות מימון</u>
58	49	עמלות בנקאיות
<u>2,197</u>	<u>2,951</u>	מימון הלוואות מתאגידים בנקאיים
<u>2,255</u>	<u>3,000</u>	
		<u>הכנסות מימון</u>
90	170	ריבית מצרכנים
<u>40</u>	<u>704</u>	ריבית מפיקדונות
130	874	
-----	-----	
<u>2,125</u>	<u>2,126</u>	

ביאור 22 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
472	591	הכנסות ממענקי תיאגוד (1)
216	-	עמלת היטל בצורת (2)
(534)	(950)	הפסד הון
<u>66</u>	<u>113</u>	אחרות
<u>220</u>	<u>(246)</u>	

(1) החברה זכאית למענק מדינה בסכום של 2,744 אלפי ש"ח כולל מע"מ, הסכום ישולם במהלך 5 שנים מידי רבעון החל מתום הרבעון הרביעי של שנת 2009. תשלום המענק מותנה בעמידה בחוק ובכללים על פי החוק.

(2) במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית התשס"ט – 2010 אושרה הוראת שעה בשם היטל צריכת מים עודפת. חובת גביית ההיטל הוטלה על החברה, ובתמורה זכאית החברה לעמלת גביה בשיעור של 13% מסכום הגביה בפועל.

ביאור 23 – מיסים על ההכנסה1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

ביום 14 ביולי 2009, עבר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010), התשס"ט - 2009, אשר קבע, בין היתר, הפחת הדרגתית של שיעור מס החברות עד ל- 18% בשנת המס 2016 ואילך. בהתאם לתיקונים האמורים, שיעורי מס החברות החלים בשנת המס 2009 ואילך הינם כדלקמן: בשנת המס 2009 - 26%, בשנת המס 2010 - 25%, בשנת המס 2011 - 24%, בשנת המס 2012 - 23%, בשנת המס 2013 - 22%, בשנת המס 2014 - 21%, בשנת המס 2015 - 20% ובשנת המס 2016 ואילך, יחול שיעור מס חברות של 18%.

ביום 5 בדצמבר 2011 אישרה הכנסת את החוק לתיקון נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב - 2011. בהתאם לחוק תבוטל הפחתת המס, אשר נקבעה בחוק ההתייעלות הכלכלית, כאמור לעיל, ושיעור מס חברות החל משנת 2012 ואילך יעמוד על 25%.

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 התקבל 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.

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רעננה בע"מ

ביאור 23 – מיסים על ההכנסה (המשך)

2. מיסוי בשל אינפלציה (המשך)

3. מיסים נדחים – הרכב ותנועה.

לשנה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2011

(אלפי ש"ח)

סה"כ	חופשה	חובות מסופקים	הפסדים להעברה	רכוש קבוע	
1,510	9	668	1,971	(1,138)	יתרה ליום 1 בינואר 2011
					תנועה בתקופת החשבון
<u>1,510</u>	<u>9</u>	<u>668</u>	<u>1,971</u>	<u>(1,138)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
2,648	2,648	במסגרת הרכוש השוטף
(1,138)	(1,138)	במסגרת יתרות לזמן ארוך
<u>1,510</u>	<u>1,510</u>	

ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2010 2011
(אלפי ש"ח)

1,946	2,117	שירותי מים
2,287	2,176	שירותי ביוב
1,105	705	שירותי גביה
<u>1,646</u>	<u>1,665</u>	הנהלה וכלליות
<u>6,984</u>	<u>6,663</u>	

ביאור 25 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר
2010 2011
(אלפי ש"ח)

א. יתרות

810 (1,416) בעל שליטה – חו"ז (ביאור 6)

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2010 2011
(אלפי ש"ח)

6,277	5,425	הכנסות מאגרות מים וביוב
3,686	2,665	עובדים
1,980	2,010	ארנונה
2,324	2,498	עמלות גביה
220	220	מוקד עירוני
307	307	שכירות ושירותי מחסן

ביאור 26 – התחייבויות תלויות

1. כנגד החברה תלויה ועומדת בקשה לאישור תובענה ייצוגית. הבקשה עוסקת בסוגיית חבות החברה, כמו גם, תאגידי מים וביוב אחרים, לבדוק ולכיל את מדי המים המותקנים ברשת המים שברשותם, ובהתאם לתקנות מדידת מים (מדי מים), תשמ"ח - 1988 (להלן: "תקנות המדידה"). בבקשה, נטען כי החברה הפרה את חובתה לבדוק ולכיל את מדי המים בתוך התקופה שנקבעה בתקנות המדידה, ולטענת המבקשים הפרת החובה גרמה לגביה ביתר בחשבוניות המים של הצרכנים בעיר רעננה, ולפיכך מבוקשים צווי עשה שונים. טרם הוגשה על ידי החברה תגובה לבקשה.
2. כנגד החברה הוגשו מספר דרישות ו/או תביעות נזיקין, בקשר עם אירועי פגיעה ו/או נזק (כולל בקשר לדרישות תשלום בקשר עם צריכת מים). ביחס לדרישות ו/או התביעות שעניינן פגיעות נזיקין נטען, כי אלו התרחשו, לכאורה, במהלך ביצוע עבודות שונות בעיר רעננה, על ידי החברה ו/או באמצעות קבלנים ו/או מבצעים שונים מטעמה. הטיפול בכל הדרישות והתביעות כאמור הועבר לידי חברות הביטוח, אשר ביטחו בכל אחד מבין הפרויקטים את החברה, וההגנה בתיקים אלו מטעם החברה מתנהלת באמצעות משרדי עורכי הדין מטעם חברות הביטוח ובהתאם לתנאי הפוליסות, או שלחילופין, מטופלות דרישות ו/או תביעות אלו על ידי החברה בעצמה (כמו גם, ביחס לנושאי הטענות הכספיות בנושא צריכת מים). להערכת החברה ויועציה המשפטיים, החברה לא תישא בעלויות כלשהן, או למצער תישא בעלויות בלתי מהותיות, בגין ההליכים המשפטיים הנ"ל, וזאת לנוכח הכיסויים הביטוחיים האמורים ו/או הסכומים הנמוכים הנדרשים במסגרת הדרישות/התביעות האחרות.