

מי רעננה בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

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.P.A (ISR)

ENGLER ARIE, C.P.A (ISR)

זינגר ושות'

רואי חשבון

זינגר עקיבא, רו"ח

אנגלר אריה, רו"ח

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 2012 ו - 2011 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 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 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 2012 ו - 2011 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, 22 באפריל 2013.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2011</u>	<u>2012</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
30,743	48,697	3	מזומנים ושווי מזומנים
16,446	18,072	4	לקוחות - צרכנים
3,086	377	5	חייבים ויתרות חובה
-	804	6	בעל שליטה - חשבון חו"ז
50,275	67,950		
-----	-----		
190,421	177,855	8	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
2,380	14,097	7	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
<u>243,076</u>	<u>259,902</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		התחייבויות שוטפות:
4,424	4,424	12 חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
(*) 7,908	15,536	9 ספקים ונותני שירותים
1,611	1,971	10 זכאים ויתרות זכות
294	352	11 עובדים ומוסדות בגין שכר
<u>1,416</u>	<u>-</u>	6 בעל שליטה חשבון חו"ז
<u>15,653</u>	<u>22,283</u>	
-----	-----	
		התחייבויות לזמן ארוך:
(*) 57,963	53,206	12 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,268	29,601	13 הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
1,138	-	23 עתודה למס
<u>22,120</u>	<u>22,120</u>	15 שטר הון נדחה
<u>96,489</u>	<u>104,927</u>	
-----	-----	
130,934	132,692	הון עצמי:
<u>243,076</u>	<u>259,902</u>	

רן גילהר, סמנכ"ל כספים

ניר בר לב, מנכ"ל

דבי סלוצקי,
יו"ר הדירקטוריון

22.4.13
תאריך אישור הדו"חות

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2011	2012		
(אלפי ש"ח)			
52,512	56,017	17 - 18	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>38,692</u>	<u>41,969</u>	17 - 18	עלות השירותים
13,820	14,048		רווח גולמי
4,432	5,290	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>5,082</u>	<u>5,653</u>	20	הוצאות הנהלה וכלליות
4,306	3,105		רווח מפעולות לפני הוצאות מימון
<u>(2,126)</u>	<u>(370)</u>	21	הוצאות מימון, נטו
2,180	2,735		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
<u>(246)</u>	<u>533</u>	22	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,934	3,268		רווח לפני מיסים על ההכנסה
-	<u>(1,510)</u>	23	מיסים על ההכנסה
<u>1,934</u>	<u>1,758</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 2011</u>
129,000	(3,720)	132,620	100	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>132,620</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2012</u>
130,934	(1,786)	132,620	100	יתרה ליום 1 בינואר 2012
<u>1,758</u>	<u>1,758</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>132,692</u>	<u>(28)</u>	<u>132,620</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
(אלפי ש"ח)		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
1,934	1,758	רווח נקי לשנה
<u>15,608</u>	<u>20,058</u>	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>17,542</u>	<u>21,816</u>	מפעילות שוטפת - נספח א'
-----	-----	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(3,748)	(6,037)	השקעות בפיתוח תשתיות מים
(1,144)	(3,971)	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב
(673)	(4,349)	השקעות במט"ש
(563)	(61)	רכישת רכוש קבוע אחר
3,276	5,079	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
<u>6,080</u>	<u>10,234</u>	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
<u>3,228</u>	895	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
(4,154)	(4,757)	פירעון הלוואות מתאגידיים בנקאים
<u>(4,154)</u>	<u>(4,757)</u>	מזומנים נטו, ששימשו מפעילות מימון
-----	-----	
<u>16,616</u>	<u>17,954</u>	עליה במזומנים ושווי מזומנים
<u>14,127</u>	<u>30,743</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>30,743</u>	<u>48,697</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
		פחת והפחותות
		שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
		הפסד הון
		שינוי במיסים נדחים
		מימוש הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
15,544	15,267	
(500)	236	
950	-	
-	1,510	
(480)	(980)	
<u>15,514</u>	<u>16,033</u>	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
		עליה ביתרות צרכנים
		ירידה בחייבים ויתרות חובה
		עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
		שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
		עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
		עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(310)	(1,862)	
578	61	
(2,207)	7,628	
2,226	(2,220)	
(228)	360	
35	58	
94	4,025	
		סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
<u>15,608</u>	<u>20,058</u>	

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.

ב. 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 שנזילותן 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.

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

ו. 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.

ז. 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 2012 עמד על 112.1 ובגין חודש דצמבר 2011 על 110.3 ובגין חודש דצמבר 2010 על 108.
שיעור השינוי בשנים 2012 ו- 2011 הינו 1.6% ו- 2.1% בהתאמה.

ח. שימוש באומדנים ובהערכות:

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.

ט. 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

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
3,728	1,137	מזומנים בבנקים
<u>27,015</u>	<u>47,560</u>	פיקדונות לזמן קצר
<u>30,743</u>	<u>48,697</u>	

ביאור 4 – צרכנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
6,928	10,353	חובות פתוחים
3,769	2,620	כרטיסי אשראי
517	335	המחאות לגביה
<u>7,513</u>	<u>7,281</u>	הכנסות לקבל
18,727	20,589	
<u>(2,281)</u>	<u>(2,517)</u>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>16,446</u>	<u>18,072</u>	

הפרשה לחובות מסופקים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,781	2,281	יתרת פתיחה
49,763	55,037	סה"כ הכנסות
2.2%	1%	אחוז הפרשה
1,095	550	הפרשה שנוצרה השנה
<u>(1,595)</u>	<u>(314)</u>	עדכון בגין שנים קודמות
<u>2,281</u>	<u>2,517</u>	

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
2,648	-	מיסים נדחים
117	-	מענק תיאגוד לקבל
310	356	הוצאות מראש
<u>11</u>	<u>21</u>	מס הכנסה
<u>3,086</u>	<u>377</u>	

ביאור 6 – בעלי שליטה - חשבון חו"ז

- א. היתרה הינה בגין התחשבויות שוטפת וכוללת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו להלוואות 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).
 - 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	
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
2,380	862	1,045	473	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
<u>11,717</u>	<u>4,349</u>	<u>3,971</u>	<u>3,397</u>	תוספות בשנת 2012
<u>14,097</u>	<u>5,211</u>	<u>5,016</u>	<u>3,870</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רעננה בע"מ

ביאור 8 – רכוש קבוע
א. ההרכב

מחשבים	מכון	צנרת	צנרת	צנרת	
תוכנות	טיהור שפכים	צנרת	ומתקני ביוב (*)	ומתקני מים	
ס"ה"כ	ריהוט וציוד	טיהור שפכים	(ומתקני ביוב *)	(כולל מדי מים)	
עלות					
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	ס"ה"כ עלות ליום 31 בדצמבר 2011
-----	-----	-----	-----	-----	
414,912	3,120	82,320	135,694	193,778	יתרה ליום 1 בינואר 2012
<u>2,701</u>	<u>61</u>	-	<u>1,098</u>	<u>1,542</u>	תוספות לשנת 2012
417,613	3,181	82,320	136,792	195,320	ס"ה"כ עלות ליום 31 בדצמבר 2012
-----	-----	-----	-----	-----	
פחת נצבר					
210,560	85	34,048	85,600	90,827	יתרה ליום 1 בינואר 2011
15,544	74	4,183	4,630	6,657	פחת לשנת 2011
<u>(1,613)</u>	-	-	-	<u>(1,613)</u>	גריעות לשנת 2011
224,491	159	38,231	90,230	95,871	ס"ה"כ פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2011
<u>15,267</u>	<u>82</u>	<u>4,536</u>	<u>4,110</u>	<u>6,539</u>	תוספות לשנת 2012
239,758	241	42,767	94,340	102,410	ס"ה"כ פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2012
-----	-----	-----	-----	-----	
עלות בניכוי פחת שנצבר					
<u>177,855</u>	<u>2,940</u>	<u>39,553</u>	<u>42,452</u>	<u>92,910</u>	ליום 31 בדצמבר 2012
עלות בניכוי פחת שנצבר					
<u>190,421</u>	<u>2,961</u>	<u>44,089</u>	<u>45,464</u>	<u>97,907</u>	ליום 31 בדצמבר 2011

(*) כולל מפעל הקולחין

ביאור 8 – רכוש קבוע (המשד)

ב. ביום 19 בפברואר 2008 נחתם הסכם בין העירייה לבין החברה לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה.
 עקרי ההסכם הינם כדלקמן:

1. 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:

<u>עלות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פחת שנצבר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
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>	

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

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

3. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2012.

<u>סה"כ</u>	<u>מערכות רשתות צנרת, ציוד עבודות פיתוח תשתיות ביוב</u>	<u>מערכות רשתות צנרת ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים</u>	
<u>71,770</u>	<u>45,224</u>	<u>26,546</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
<u>63,916</u>	<u>38,925</u>	<u>24,991</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

ביאור 9 – ספקים ונותני שירותים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,323	1,950	מקורות חברת המים בע"מ (1)
3,918	11,260	הוצאות לשלם (2)
2,536	2,186	חשבונות פתוחים
<u>131</u>	<u>140</u>	המחאות לפירעון
<u>7,908</u>	<u>15,536</u>	
		(1) לא כולל הוצאות לשלם.
		(2) הוצאות לשלם:
135	295	מקורות חברת המים בע"מ
169	61	ריבית לשלם
2,388	2,623	היטל הפקה שנת 2011
-	1,860	היטל הפקה שנת 2012
-	450	היזון חוזר
<u>1,226</u>	<u>5,971</u>	אחרים
<u>3,918</u>	<u>11,260</u>	

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
45	45	רשות המים – בגין היטל בצורת
<u>1,566</u>	<u>1,926</u>	מוסדות ממשלתיים – מע"מ
<u>1,611</u>	<u>1,971</u>	

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2010</u>	<u>2011</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
203	209	עובדים בגין שכר
59	76	מוסדות בגין שכר
<u>32</u>	<u>67</u>	הפרשה לחופשה
<u>294</u>	<u>352</u>	

ביאור 12 – הלוואה לזמן ארוך מבנקים

1. הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2011</u>	<u>2012</u>		
62,387	57,630	0.2%+P	הלוואות לא צמודות
<u>(4,424)</u>	<u>(4,424)</u>		בניכוי חלויות שוטפות
57,963	53,206		
-----	-----		

2. מועדי הפירעון של ההלוואות:

4,424	4,424	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
4,424	4,424	שנה שניה
4,424	4,424	שנה שלישית
4,424	4,424	שנה רביעית
4,424	4,424	שנה חמישית
<u>40,267</u>	<u>35,510</u>	שנה שישית ואילך
<u>62,387</u>	<u>57,630</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.

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. שעבודים:

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		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
6,392	15,268	יתרת פתיחה
9,356	15,313	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
(480)	(980)	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>15,268</u>	<u>29,601</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>	<u>100,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ביאור 17 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
31,469	33,334	<u>הכנסות</u>
180	339	אגרות מים
<u>346</u>	<u>376</u>	היטלי מים
31,995	34,049	מביצוע עבודות
-----	-----	
		<u>עלויות הפקת מים</u>
731	2,095	היטל הפקה
1,341	1,643	חשמל
804	840	ארנונה
1,327	1,966	טיוב בארות
698	646	שכר עבודה
134	120	עבודות קבלניות
98	80	בקרת מים
631	620	פחת
30	40	ביטוח
87	78	חומרים
<u>78</u>	<u>28</u>	בדיקת מים
5,959	8,156	
-----	-----	
5,199	5,403	רכישת מים ממקורות
-----	-----	
		<u>עלויות אספקה</u>
6,026	5,919	פחת
1,419	1,692	שכר עבודה
1,204	1,095	עבודות קבלניות
399	404	אחזקת רכב
412	313	חומרים
49	45	ביטוח
<u>35</u>	<u>70</u>	אחרות
9,544	9,538	
-----	-----	
20,702	23,097	
-----	-----	
<u>11,293</u>	<u>10,952</u>	רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות
18,294	19,481	אגרות ביוב
300	641	היטלי ביוב
<u>1,923</u>	<u>1,846</u>	ממכירת קולחין
20,517	21,968	
-----	-----	
		עלויות טיהור שפכים
4,611	4,536	פחת
1,801	2,161	חשמל
1,065	1,062	שכר עבודה
504	541	חומרים ובדיקות מעבדה
1,131	1,192	עבודות קבלניות
489	562	ארנונה
47	120	אחזקת רכב
138	138	ביטוח
<u>74</u>	<u>73</u>	אחרות
9,860	10,385	
-----	-----	
		עלויות איסוף והולכת שפכים
3,445	3,374	פחת
787	667	שכר עבודה
661	961	אחזקת רשת הביוב
240	165	אחזקת רכב
302	351	חשמל
64	94	חומרים
79	81	ביטוח
93	96	ארנונה
<u>15</u>	<u>33</u>	אחרות
5,686	5,822	
-----	-----	
		עלויות מפעל קולחין
757	736	פחת
311	388	חשמל
324	322	שכר עבודה
490	562	ארנונה
283	298	עבודות קבלניות
140	235	חומרים ובדיקות מעבדה
80	80	ביטוח
<u>59</u>	<u>44</u>	אחרות
2,444	2,665	
-----	-----	
17,990	18,872	
-----	-----	
<u>2,527</u>	<u>3,096</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
2,498	2,584	עמלות גביה
705	948	שכר עבודה
167	158	חלוקת חשבונות
74	67	הדפסת חשבונות
522	512	מיכון
434	504	אחזקת מערכת קריאה מרחוק
90	98	עמלות בנק הדואר
175	178	עמלות כרטיסי אשראי
137	125	עמלת אכיפה
<u>130</u>	<u>66</u>	אחרות
4,932	5,240	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
(500)	236	הוצאות (הכנסות) חובות מסופקים
-----	-----	
-	(186)	בניכוי הכנסות מאכיפה
-----	-----	
<u>4,432</u>	<u>5,290</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
(אלפי ש"ח)		
1,665	1,694	שכר עבודה ונלוות
307	307	שכירות ושירותי מחסן
220	220	מוקד עירוני
462	491	שירותים מקצועיים
345	599	מיכון
90	90	שמירה
185	336	פרסום ויחסי ציבור
123	152	הוצאות רכב
151	133	השתלמויות
170	209	דואר ותקשורת
38	45	ביטוחים
702	725	דמי שכירות, ניהול בניין וחניות
206	256	משרדיות ואחזקה
134	134	ארנונה
74	82	פחת
<u>210</u>	<u>180</u>	אחרות
<u>5,082</u>	<u>5,653</u>	

ביאור 21 – הוצאות מימון, נטו

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הוצאות מימון</u>
49	62	עמלות בנקאיות
<u>2,951</u>	<u>2,430</u>	מימון הלוואות מתאגידים בנקאיים
<u>3,000</u>	<u>2,492</u>	
		<u>הכנסות מימון</u>
170	448	ריבית מצרכנים
<u>704</u>	<u>1,674</u>	ריבית מפיקדונות
874	2,122	
-----	-----	
<u>2,126</u>	<u>370</u>	

ביאור 22 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
474	470	הכנסות ממענקי תיאגוד (1)
(950)	-	הפסד הון
<u>230</u>	<u>63</u>	אחרות
<u>(246)</u>	<u>533</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.

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%.

ביום 5 בנובמבר 2012 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מ"ס 196) התשע"ג - 2012 אשר קבע בין היתר, פטור מלא מדיבידנד מרווחי תאגיד מים וביוב המחולק לרשות מקומית המחזיקה באמצעי שליטה באותו תאגיד, וכן פטור מריבית שנצברה ומשולמת על ידי תאגיד מים וביוב לרשות מקומית שמחזיקה באמצעי שליטה באותו תאגיד בשל הלוואה שנתנה אותה רשות מקומית לאותו תאגיד מים וביוב. תקופת ההטבה הינה שנות המס 2011 עד 2015. בנוסף, בוצע תיקון לחוק המים אשר קבע פטור ממס חברות בשנות המס 2011 עד 2015.

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 הנ"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.

ביאור 23 – מיסים על ההכנסה (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 2012
(1,510)	(9)	(668)	(1,971)	1,138	תנועה בתקופת החשבון
=	=	=	=	=	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

4. החברה ביטלה את המיסים נדחים כיוון שלדעתה לא יהיו ניצול של המס הנדחה בעתיד הנראה לעין.

המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
2,648	-	במסגרת הרכוש השוטף
(1,138)	-	במסגרת יתרות לזמן ארוך
<u>1,510</u>	<u>-</u>	

ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
2,117	2,338	אספקה והפקת מים
2,176	2,051	איסוף והולכת שפכים מט"ש וקולחין
705	948	גביה וחובות מסופקים
<u>1,665</u>	<u>1,694</u>	הנהלה וכלליות
<u>6,663</u>	<u>7,031</u>	

ביאור 25 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>א. יתרות</u>
<u>(1,416)</u>	<u>804</u>	בעל שליטה – חו"ז (ביאור 6)

ב. עסקאות

<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
5,425	5,960	הכנסות מאגרות מים וביוב
2,665	2,131	עובדים
2,010	2,194	ארנונה
2,498	2,584	עמלות גביה
220	220	מוקד עירוני
307	307	שכירות ושירותי מחסן

ביאור 26 – התחייבויות תלויות

כנגד החברה (וכנגד עיריית רעננה) בקשת צד בסכסוך קיבוצי בבית הדין האזורי לעבודה בתל אביב (ס"ק 12-04-43216), על ידי ההסתדרות הכללית החדשה - הסתדרות המעו"ף, בנוגע לתנאי הפרישה של עובדי העירייה שהושאלו לחברה, תוך טענת ההסתדרות, כי ניתנה התחייבות של משרד הפנים לפיה עובדי העירייה המושאלים לחבר יזכו לתנאי פרישה מסוימים, אולם, משרד הפנים ומשרד האוצר ביטלו את האישור. במסגרת ההליך המדובר מתקיימים דיונים בין הצדדים להליך וכן משרד הפנים ומשרד האוצר.

כמו כן, הוגשה תביעה על סך כ - 220,000 ש"ח כנגד החברה, מנכ"ל החברה וגורמים נוספים, על ידי עובדת חברת כוח אדם, אשר העניקה שירותים לחברה, ובמסגרתה טוענת התובעת, כי פוטרה בעת שהייתה בהיריון, תוך הפרת מספר הוראות דין. החברה הגישה כתב הגנה הדוחה את כל טענות התובעת. להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה להתקבל במלואה נמוכים.