

מי רעננה בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2014

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 – 27	ביאורים לדו"חות הכספיים

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 2014 ו- 2013 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), 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 שישמו 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 2014 ו- 2013 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.

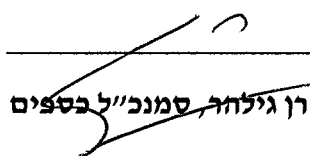
תל - אביב, 13 באפריל 2015.

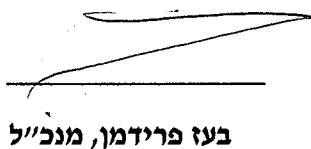
זינגר ושות'
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2013	2014		
(אלפי ש"ח)			
רכוש שוטף:			
62,274	82,900	3	מזומנים ושווי מזומנים
23,214	20,611	4	לקוחות - צרכנים
217	290	5	חייבים ויתרות חובה
-	83	6	בעל שליטה - חשבון חו"ז
85,705	103,884		
-----	-----		
168,982	175,341	8	רכוש קבוע:
-----	-----		
28,909	28,341	7	רכוש קבוע בהקמה:
-----	-----		
<u>283,596</u>	<u>307,566</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
התחייבויות שוטפות:		
4,424	4,424	12 חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים
16,970	13,929	9 ספקים ונותני שירותים
1,743	2,277	10 זכאים ויתרות זכות
360	556	11 עובדים ומוסדות בגין שכר
<u>2,350</u>	<u>-</u>	6 בעל שליטה חשבון חו"ז
25,847	21,186	
-----	-----	
התחייבויות לזמן ארוך:		
48,782	44,358	12 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
48,157	80,559	13 א' הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
1,823	1,595	13 ב' הכנסות נדחות
<u>22,120</u>	<u>22,120</u>	15 שטר הון נדחה
120,882	148,632	
-----	-----	
136,867	137,748	
-----	-----	
<u>283,596</u>	<u>307,566</u>	

הון עצמי:


 רן גילהד, סמנכ"ל כספים


 בעז פרידמן, מנכ"ל


 אריה מאור,
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדו"חות: 13 אפריל 2015.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2013	2014		
(אלפי ש"ח)			
63,563	60,442	17 - 18	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>45,561</u>	<u>46,550</u>	17 - 18	עלות השירותים
18,002	13,892		רווח גולמי
7,202	6,577	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>5,055</u>	<u>4,833</u>	20	הוצאות הנהלה וכלליות
5,745	2,482		רווח מפעולות לפני הוצאות מימון
<u>53</u>	<u>1,132</u>	21	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
5,798	3,614		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
<u>377</u>	<u>27</u>	22	הכנסות אחרות, נטו
6,175	3,587		רווח לפני מיסים על ההכנסה
-	-	23	מיסים על ההכנסה
<u>6,175</u>	<u>3,587</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

<u>הון מניות</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות</u>	<u>הפסדים</u>	<u>סה"כ</u>
	<u>אלפי ש"ח</u>		
לשנה שנסתיימה ביום			
<u>31 בדצמבר 2013</u>			
100	132,620	(28)	132,692
יתרה ליום 1 בינואר 2013			
-	-	6,175	6,175
רווח נקי לשנה			
-	-	(2,000)	(2,000)
דיוידנד שהוכרז			
<u>100</u>	<u>132,620</u>	<u>4,147</u>	<u>136,867</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013			
לשנה שנסתיימה ביום			
<u>31 בדצמבר 2014</u>			
100	132,620	4,147	136,867
יתרה ליום 1 בינואר 2014			
-	-	3,587	3,587
רווח נקי לשנה			
-	-	(2,706)	(2,706)
דיוידנד שחולק			
<u>100</u>	<u>132,620</u>	<u>5,028</u>	<u>137,748</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014			

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
6,175	3,587	רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
10,294	11,102	מפעילות שוטפת - נספח א'
18,469	14,689	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:		
(7,043)	(6,621)	השקעות בפיתוח תשתיות מים
(12,107)	(6,168)	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב
(1,443)	(8,100)	השקעות במט"ש
(176)	(198)	רכישת רכוש קבוע אחר
-	762	השתתפות אחרים
7,286	11,241	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
15,015	24,151	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
1,532	15,124	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה
-----	-----	
תזרימי מזומנים לפעילות מימון:		
-	(4,706)	דיבידנד שחולק
(4,424)	(4,424)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים
(4,424)	(9,130)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	
13,577	20,626	עליה במזומנים ושווי מזומנים
48,697	48,697	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
62,274	82,900	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 שנתיימה
ביום 31 בדצמבר
2013 2014
(אלפי ש"ח)

14,830	14,534
1,226	521
(1,694)	(2,990)
(228)	(228)
14,134	11,837
-----	-----

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
בתזרימי המזומנים:**

פחת והפחתות
שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
מימוש הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
מימוש הכנסות נדחות

(6,368)	2,082
160	(73)
1,434	(3,041)
1,154	(433)
(228)	534
8	196
(3,840)	(735)
-----	-----
<u>10,294</u>	<u>11,102</u>

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) ביתרות צרכנים
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר

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.

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 שנוזלותן 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

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 נזקים 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 כמספיקים 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

- א. הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס.
- ב. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ומצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.
שיפורים נזקים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותם.
- ג. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העריה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת התאגיד, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
- ד. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
- ה. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים להשקעות ברכוש קבוע, מקזוזים מעלות ההשקעה).
- ו. 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)

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים:

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

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ו. 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 מיריבת, 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 נדרש 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 מנהל רשות המים 2/2011 ריבית הפיגורים הינה בהתאם להוראות החשב הכללי ומחושבת כפונקציה של ריבית הפריים בתוספת 6.5%.

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 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.

ח. שימוש באומדנים ובהערכות:

- בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות.
- יובהר שההוצאות 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.

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.

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.

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רעננה בע"מ

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
(אלפי ש"ח)	
1,293	2,758
60,981	80,142
<u>62,274</u>	<u>82,900</u>

מזומנים בבנקים
פיקדונות לזמן קצר

ביאור 4 - צרכנים

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
(אלפי ש"ח)	
14,988	14,823
1,877	1,944
561	305
<u>9,531</u>	<u>7,803</u>
26,957	24,875
<u>(3,743)</u>	<u>(4,264)</u>
<u>23,214</u>	<u>20,611</u>

חובות פתוחים
כרטיסי אשראי
המחאות לגביה
הכנסות לקבל
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
(אלפי ש"ח)	
117	117
74	81
<u>26</u>	<u>92</u>
<u>217</u>	<u>290</u>

מענק תיאגוד לקבל
הוצאות מראש
מס הכנסה

ביאור 6 - בעלי שליטה - חשבון חו"ז

א. היתרה הינה בגין התחשבויות 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).

ביאור 7 – רכוש קבוע בהקמה:

<u>סה"כ</u>	<u>מט"ש</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
14,097	5,220	5,637	3,240	יתרה ליום 1 בינואר 2013
17,601	792	11,996	4,813	תוספות בשנת 2013
<u>(2,789)</u>	<u>-</u>	<u>(222)</u>	<u>(2,567)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
28,909	6,012	5,637	3,240	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
19,177	7,963	5,788	5,426	תוספות בשנת 2014
<u>(19,745)</u>	<u>-</u>	<u>(18,879)</u>	<u>(866)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>28,341</u>	<u>13,975</u>	<u>4,320</u>	<u>10,046</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

ביאור 8 – רכוש קבוע
א. ההרכב

עלות	צנרת ומתקני מים (כולל מדי מים)	צנרת ומתקני ביוב (*)	מכון טיהור שפכים	מחשבים תוכנות ריהוט וציוד	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2013	195,320	136,792	82,320	3,181	417,613
תוספות לשנת 2013	<u>4,797</u>	<u>333</u>	<u>651</u>	<u>176</u>	<u>5,957</u>
סה"כ עלות ליום 31 בדצמבר 2013	200,117	137,125	82,971	3,357	423,570
תוספות לשנת 2014	2,061	19,259	137	198	21,655
השתתפות אחרים	<u>(128)</u>	<u>(634)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(762)</u>
סה"כ עלות ליום 31 בדצמבר 2014	202,050	155,750	83,108	3,555	444,463
פחת נצבר					
יתרה ליום 1 בינואר 2013	102,410	94,340	42,767	241	239,758
פחת לשנת 2013	<u>6,077</u>	<u>4,040</u>	<u>4,588</u>	<u>125</u>	<u>14,830</u>
סה"כ פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2013	108,487	98,380	47,355	366	254,588
תוספות לשנת 2014	<u>6,089</u>	<u>3,897</u>	<u>4,427</u>	<u>121</u>	<u>14,534</u>
סה"כ פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2014	114,576	102,277	51,782	487	269,122
עלות בניכוי פחת שנצבר					
ליום 31 בדצמבר 2014	<u>87,474</u>	<u>53,473</u>	<u>31,326</u>	<u>3,068</u>	<u>175,341</u>
עלות בניכוי פחת שנצבר					
ליום 31 בדצמבר 2013	<u>91,630</u>	<u>38,745</u>	<u>35,616</u>	<u>2,991</u>	<u>168,982</u>

(*) כולל מפעל הקולחין

ביאור 8 – רכוש קבוע (המשך)

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 2013.

<u>מערכות רשתות צנרת</u> <u>ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים</u>	<u>מערכות רשתות, צנרת, ציוד עבודות</u> <u>פיתוח תשתיות ביוב</u>	<u>סה"כ</u>	
<u>29,790</u>	<u>58,964</u>	<u>88,754</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
<u>26,546</u>	<u>45,224</u>	<u>71,770</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רעננה בע"מ

ביאור 9 – ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
2,472	2,628	מקורות חברת המיס בע"מ (1)
9,063	9,366	הוצאות לשלם (2)
2,666	1,935	חשבוניות פתוחים
2,769	-	המחאות לפירעון
<u>16,970</u>	<u>13,929</u>	

(1) לא כולל הוצאות לשלם (ראה ביאור 26).
(2) הוצאות לשלם:

1,671	1,055	מקורות חברת המיס בע"מ
41	27	ריבית לשלם
3,076	3,040	היטל הפקה שנה שוטפת
<u>4,275</u>	<u>5,244</u>	אחרים
<u>9,063</u>	<u>9,366</u>	

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
45	-	רשות המיס – בגין היטל בצורת
<u>1,698</u>	<u>2,277</u>	מוסדות ממשלתיים – מע"מ
<u>1,743</u>	<u>2,277</u>	

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רעננה בע"מ

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
(אלפי ש"ח)	
201	373
92	116
67	67
<u>360</u>	<u>556</u>

עובדים בגין שכר
מוסדות בגין שכר
הפרשה לחופשה

ביאור 12 – הלוואה לזמן ארוך מבנקים

1. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2013	2014	
53,206	48,782	0.2%+P
(4,424)	(4,424)	
48,782	44,358	
-----	-----	
4,424	4,424	
4,424	4,424	
4,424	4,424	
4,424	4,424	
4,424	4,424	
<u>31,086</u>	<u>26,662</u>	
<u>53,206</u>	<u>48,782</u>	

2. מועדי הפירעון של ההלוואות:

שנה ראשונה – חלויות שוטפות
שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

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 א' – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
27,550	48,157	יתרת פתיחה
22,301	35,392	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
<u>(1,694)</u>	<u>(2,990)</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>48,157</u>	<u>80,559</u>	

ביאור 13 ב' – הכנסות נדחות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,051	1,823	יתרת פתיחה
<u>(228)</u>	<u>(228)</u>	הפחתה שוטפת
<u>1,823</u>	<u>1,595</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 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

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

ביאור 17 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות
40,270	37,888	אגרות מים
603	1,005	היטלי מים
535	243	מביצוע עבודות
41,408	39,136	
-----	-----	
		עלויות הפקת מים
2,763	3,349	היטל הפקה
978	836	חשמל
215	224	ארנונה
1,546	1,644	טיוב בארות
794	770	שכר עבודה
108	114	עבודות קבלניות
80	106	בקרת מים
224	241	אחזקת רכב
576	556	פחת
37	45	ביטוח
97	114	חומרים ובדיקות מים
41	45	שמירה
7,459	8,044	
-----	-----	
8,909	9,467	רכישת מים ממקורות
-----	-----	
		עלויות אספקה
5,501	5,533	פחת
1,224	1,295	שכר עבודה
857	871	עבודות קבלניות
638	650	ארנונה
225	240	אחזקת רכב
313	309	חומרים
536	506	חשמל
157	153	שכירות מחסנים
37	45	ביטוח
110	110	מוקד עירוני
41	68	אחרות
9,639	9,780	
-----	-----	
26,007	27,291	
-----	-----	
<u>15,401</u>	<u>11,845</u>	רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
18,529	17,284	הכנסות
1,091	1,985	אגרות ביוב
2,535	2,034	היטלי ביוב
22,155	21,306	ממכירת קולחין
-----	-----	
4,588	4,427	עלויות טיהור שפכים
2,548	2,436	פחת
1,112	1,156	חשמל
705	448	שכר עבודה
914	949	חומרים ובדיקות מעבדה
429	433	פינוי בוצה
921	983	עבודות קבלניות
112	105	ארנונה
167	197	אחזקת רכב
113	87	ביטוח
11,609	11,221	אחרות
-----	-----	
3,145	3,034	עלויות איסוף והולכת שפכים
734	935	פחת
551	726	שכר עבודה
144	198	אחזקת רשת הביוב
424	374	אחזקת רכב
157	153	חשמל
76	111	שכירות מחסנים
110	110	חומרים
74	89	מוקד עירוני
101	103	ביטוח
31	25	ארנונה
5,547	5,858	אחרות
-----	-----	
895	863	עלויות מפעל קולחין
531	439	פחת
433	324	חשמל
226	237	שכר עבודה
100	94	ארנונה
113	120	עבודות קבלניות
41	49	חומרים ובדיקות מעבדה
59	54	ביטוח
2,398	2,180	אחרות
-----	-----	
19,554	19,259	
-----	-----	
2,601	2,047	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
3,236	3,156	עמלות גביה
1,078	1,039	שכר עבודה
176	172	חלוקת חשבונות
75	64	הדפסת חשבונות
484	478	מיכון
524	577	אחזקת מערכת קריאה מרחוק
90	82	עמלות בנק הדואר
213	216	עמלות כרטיסי אשראי
75	132	עמלת אכיפה
76	186	אחרות
6,027	6,102	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
1,226	521	הוצאות (הכנסות) חובות מסופקים
-----	-----	
(51)	(46)	בניכוי הכנסות מאכיפה
=====	=====	
<u>7,202</u>	<u>6,577</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
(אלפי ש"ח)		
1,712	1,544	שכר עבודה ונלוות
495	425	שירותים מקצועיים
557	432	מיכון
281	258	פרסום ויחסי ציבור
182	184	הוצאות רכב
149	149	השתלמויות
238	252	דואר ותקשורת
54	55	ביטוחים
775	806	דמי שכירות, ניהול בניין וחניות
172	177	משרדיות ואחזקה
134	138	ארנונה
125	121	פחת
85	95	חשמל
<u>96</u>	<u>197</u>	אחרות
<u>5,055</u>	<u>4,833</u>	

ביאור 21 – הוצאות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2014	
(אלפי ש"ח)		
		הוצאות מימון
55	102	עמלות בנקאיות
1,712	1,179	מימון הלוואות מתאגידים בנקאיים
<u>1,767</u>	<u>1,281</u>	
		הכנסות מימון
471	309	ריבית מצרכנים
1,349	2,104	ריבית מפיקדונות
1,820	2,413	
-----	-----	
<u>53</u>	<u>1,132</u>	

ביאור 22 – הכנסות אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
467	233	הכנסות ממענקי תיאגוד (1)
(90)	(260)	אחרות
<u>377</u>	<u>27</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 ההכנסה

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 שהתאגידים בשליטתן, כמפורט להלן:

1. במסגרת סעיף 1 לתיקון פקודת מס הכנסה, נקבע כי הכנסתה של רשות מקומית מדיבדנד 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 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 24 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
2,018	2,065	אספקה והפקת מים
2,279	2,414	איסוף והולכת שפכים מט"ש וקולחין
1,078	1,039	גביה וחובות מסופקים
1,712	1,544	הנהלה וכלליות
<u>7,087</u>	<u>7,062</u>	

ביאור 25 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
(אלפי ש"ח)	

א. יתרות

<u>(2,350)</u>	<u>83</u>	בעל שליטה – חו"ז (ביאור 6)
----------------	-----------	----------------------------

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2013	2014
(אלפי ש"ח)	

6,938	6,909	הכנסות מאגרות מים וביוב
2,094	1,856	עובדים
2,235	2,335	ארנונה
3,236	3,156	עמלות גביה
220	220	מוקד עירוני
314	306	שכירות ושירותי מחסן

ביאור 26 – התחייבויות תלויות והתקשרויות

1. **זכויות מים** – חברת מקורות בע"מ (להלן "מקורות") טוענת כי תעריף במים מתייחס למים הנרכשים ממקורות בהתאם לזכויות המים שרכשה הרשות המקומית (ואשר הועברו לחברה מסגרת הסכם העברת הנכסים). בגין רכישת 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.

2. תביעות ייצוגיות -

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.

ביאור 27 – אירועים לאחר תאריך המאזן

בתאריך 31 במרס 2015 פירסמה רשות המים – כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים 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%.