

מי רמת גן בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2017

## מי רמת גן בע"מ

### תוכן העניינים

#### עמוד

1	דו"ח רואה החשבון המבקר תדו"חות הכספיים:
2	מאזנים
3	דו"חות רווח והפסד
4	דו"חות על השינויים בהון עצמי
5 - 6	דו"חות על תזרימי המזומנים
7 – 25	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 רמת גן בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מי רמת גן בע"מ (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו - 2016, את דו"חות הרווח והפסד, דוחות על השינויים בהון העצמי ודו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דו"חות כספיים אלה הנם באתריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מטעה מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדו"חות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו - 2017 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) וחוראות הגילוי בסעיפים 6 - 1 - 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע - 2010.

תל - אביב, 29 באפריל 2018.

בכבוד רב

זינגר ושות'  
רואי חשבון

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<b><u>רכוש שוטף:</u></b>
87,248	103,776	3	מזומנים ושווי מזומנים
38,500	31,373	4	לקוחות – צרכנים, נטו
907	555	5	חייבים ויתרות חובה
<u>761</u>	<u>2,870</u>	6	רשות מקומית - חשבון חו"ז
127,416	138,574		
-----	-----		
23,214	20,744	7	<b><u>רכוש קבוע בהקמה:</u></b>
-----	-----		
154,189	172,829	8	<b><u>רכוש קבוע:</u></b>
-----	-----		
17,615	17,615	9	<b><u>רכוש אחר:</u></b>
-----	-----		זכויות מים
<u>322,434</u>	<u>349,762</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,333	2,333	12
50,188	33,327	10
431	444	
<u>6,541</u>	<u>4,784</u>	
59,493	40,888	
-----	-----	
120,125	158,583	11
<u>27,223</u>	<u>24,890</u>	12
147,348	183,473	
-----	-----	
115,593	125,401	14
-----	-----	
<u>322,434</u>	<u>349,762</u>	

התחייבויות שוטפות:

חלויות שוטפות של הלואה לזמן ארוך  
 ספקים ונותני שירותים  
 עובדים ומוסדות בגין שכר  
 זכאים ויתרות זכות - מע"מ

התחייבויות לזמן ארוך:

הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח  
 הלואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

הון עצמי:

רו"ח ניר יהושע, חשב

רו"ח רונן אפשטיין, מנכ"ל

צחי אליבה, יו"ר הדירקטוריון

29.12.2017  
 תאריך אישור הדו"חות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
107,264	104,900	15-16 הכנסות משירותי מים וביוב
<u>78,962</u>	<u>81,718</u>	15-16 עלות השירותים
28,302	23,182	רווח גולמי
9,895	8,250	17 עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>6,354</u>	<u>7,490</u>	18 הוצאות הנהלה וכלליות
12,053	7,442	רווח מפעולות לפני הכנסות מימון, נטו
<u>297</u>	<u>2,394</u>	19 הכנסות מימון, נטו
12,350	9,836	רווח לאחר הכנסות מימון
<u>( 2,355)</u>	<u>172</u>	20 הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>9,995</u>	<u>10,008</u>	רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u>	
<b>לשנה שנסתיימה ביום</b>				
<b><u>31 בדצמבר 2016</u></b>				
105,598	11,005	94,193	400	יתרה ליום 1 בינואר 2016
5,500	-	5,500	-	הנפקת הון
(5,500)	(5,500)	-	-	דיבידנד שחולק
<u>9,995</u>	<u>9,995</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>115,593</u>	<u>15,500</u>	<u>99,693</u>	<u>400</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
<b>לשנה שנסתיימה ביום</b>				
<b><u>31 בדצמבר 2017</u></b>				
115,593	15,500	99,693	400	יתרה ליום 1 בינואר 2017
6,300	-	6,300	-	הנפקת הון
(6,500)	(6,500)	-	-	דיבידנד שחולק
<u>10,008</u>	<u>10,008</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>125,401</u>	<u>19,008</u>	<u>105,993</u>	<u>400</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
9,995	10,008	רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>15,968</u>	<u>12,399</u>	מפעילות שוטפת - נספח א'
25,963	22,407	<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת</u>
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</u>
(16,976)	(16,381)	השקעות בתשתיות מים
(19,326)	(10,435)	השקעות בתשתיות ביוב
( 205)	(870)	רכישת רכוש קבוע אחר
12,675	12,170	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים ודמי הקמה
<u>12,675</u>	<u>12,170</u>	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב ודמי הקמה
(11,157)	(3,346)	<u>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה</u>
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון:</u>
5,500	6,300	הנפקת הון
(5,500)	(6,500)	דיבידנד שחולק
<u>(2,333)</u>	<u>(2,333)</u>	פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי
(2,333)	(2,533)	<u>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון</u>
-----	-----	
12,473	16,528	עליה במזומנים
<u>74,775</u>	<u>87,248</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>87,248</u>	<u>103,776</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		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות</b>
		<b><u>בתזרימי המזומנים:</u></b>
		פחת
11,746	11,516	הפסד הון
2,681	-	מימוש הכנסות נדחות
<u>(4,898)</u>	<u>(5,882)</u>	
9,529	5,634	
-----	-----	
		<b><u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u></b>
1,143	7,127	ירידה ביתרות צרכנים
(173)	352	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
4,452	3,139	ירידה (עליה) בספקים ונותני שירותים
901	(2,109)	שינוי ביתרות רשות מקומית- חשבון חו"ז
215	13	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
<u>( 99)</u>	<u>(1,757)</u>	ירידה ביתרת זכאים ויתרות זכות – מע"מ
6,439	6,765	
-----	-----	
<u>15,968</u>	<u>12,399</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן

ביטול הפרשה להחזר היטלים בסך של 20,000 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

ביאור 1 – כללי

א. תיאור החברה

1. מי רמת גן בע"מ (להלן "החברה") הוקמה ביום 1 ביולי 2012. לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוב בתחום העיר רמת גן, 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 רמת גן.
3. רישיון ההפעלה ניתן לחברה ע"י הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב ביום 1 ביולי 2012 למשך 25 שנים.  
החברה החלה בפעילותה העסקית ביום 1 ביולי 2012.

ב. הגדרות

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

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

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

ב. מזומנים ושווי מזומנים

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

הנחיות חשבונאיות של רשות המיס בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים – בתאריך 4 במרץ 2014 פרסמה רשות המיס הנחיות לחישוב ההפרשה לחובות מסופקים. העקרונות שנקבעו הינם:

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 שלנים 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.

**ד. רכוש קבוע**

1. הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס.
2. 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 נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותן.
- מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העריה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת התאגיד, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונת, 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, מקזזים 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.

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים:

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

**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך**  
**1. רכוש אחר והוצאות נדחות**

זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ מוצגות עפ"י ערכם במועד רכישתם מהעירייה. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות.

**2. הכרה בהכנסות**

- החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 25 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות – "הכנסות" (להלן – "התקן"). התקן מטפל בהכרה בהכנסות משלושה סוגי עסקאות כדלקמן: מכירת סחורות, הספקת שירותים והכנסות מריבית, תמלוגים ודיבידנדים וקובע את הטיפול החשבונאי הנדרש (כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) לגבי שלושת סוגי עסקאות אלו. כמו כן, התקן קובע כי הכנסות תימדדנה לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או אמורה להתקבל.
- במקרים בהם ההסדר בין הצדדים כולל למעשה עסקת מימון, 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.
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. מימוש נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
  3. 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%. החל מיום 1.1.2017 הופחתה שיעור הריבית ל – 4%.

**ה. 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 2017 עמד על 113.04 ובגין חודש דצמבר 2016 עמד על 112.6.

שיעור השינוי בשנים 2017 - 2016 הינו 0.4% ו – (0.2%).

**ט. 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 שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

י. מכשירים פיננסיים

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר 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)		
449	1,238	מזומנים בבנק
86,799	102,538	פיקדונות ובטוחות סחירות
<u>87,248</u>	<u>103,776</u>	

ביאור 4 – לקוחות – צרכנים, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
37,124	32,945	חובות פתוחים
6,630	4,904	קרטיסי אשראי
1,224	497	המתאות לגביה
<u>12,677</u>	<u>12,182</u>	הכנסות לקבל
57,655	50,528	
<u>(19,155)</u>	<u>(19,155)</u>	(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>38,500</u>	<u>31,373</u>	
<b>(*) הפרשה לחובות מסופקים</b>		
19,155	19,155	יתרת פתיחה
-	-	הפרשה לחובות מסופקים שנוצרו השנה
<u>19,155</u>	<u>19,155</u>	יתרת סגירה

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
862	302	הוצאות מראש
<u>45</u>	<u>253</u>	אחרים
<u>907</u>	<u>555</u>	

ביאור 6 – רשות מקומית – חשבון חו"ז

- א. היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת .
- ב. החברה חתמה עם עיריית רמת גן על שלושה הסכמים ערב הקמת החברה.
1. הסכם להעברת נכסי מיטלטלין 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. השירות ניתן עד סוף שנת 2013 והחל ממועד זה ניתן השירות באמצעות קבלן גביה חיצוני.
    - ב. שירותי מוקד .
    4. בנוסף, הוסכם על השאלת עובדי המים והביוב לתקופה של עד 10 שנים (טרם נחתם).

ביאור 7 - רכוש קבוע בהקמה

<u>סה"כ</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
14,672	5,600	9,072	יתרה ליום 1 בינואר 2016
33,307	19,415	13,892	תוספות לשנת 2016
<u>(24,765)</u>	<u>(15,013)</u>	<u>(9,752)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
23,214	10,002	13,212	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
21,794	10,435	11,359	תוספת לשנת 2017
<u>(24,264)</u>	<u>(15,193)</u>	<u>(9,071)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>20,744</u>	<u>5,244</u>	<u>15,500</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 8 – רכוש קבוע

א. הרכב:

סה"כ	מחשבים			צנרת		צנרת ומתקני מים	עלות
	שיפורים במושכר	תוכנות ריהוט וציוד	רכבי תפעול	ומתקני בניב	מדי מים		
475,543	2,831	1,622	1,243	22,297	211,143	236,407	עלות ליום 1 בינואר 2016
27,965	-	205	-	2,542	15,014	10,204	תוספות לשנה
<u>(6,646)</u>	-	-	<u>(55)</u>	-	<u>(2,392)</u>	<u>(4,199)</u>	גריעות לשנה
496,862	2,831	1,827	1,188	24,839	223,765	242,412	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
30,156	686	184	21	2,934	15,193	11,138	תוספות לשנת 2017
<u>(2,929)</u>	-	-	-	-	<u>(204)</u>	<u>(2,725)</u>	גריעות לשנה
524,089	3,517	2,011	1,209	27,773	238,754	250,825	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
334,892	587	663	408	13,807	163,702	155,725	<b>פחת נצבר</b>
11,746	283	257	228	2,920	2,058	6,000	פחת נצבר ליום 1 בינואר 2016
<u>(3,965)</u>	-	-	<u>(30)</u>	-	<u>(1,252)</u>	<u>(2,683)</u>	פחת לשנה
342,673	870	920	606	16,731	164,508	159,042	פחת שנגרע
11,516	311	157	192	2,869	2,075	5,912	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
<u>(2,929)</u>	-	-	-	-	<u>(204)</u>	<u>(2,725)</u>	פחת לשנת 2017
351,260	1,181	1,077	798	19,596	166,379	162,229	פחת שנגרע
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2017
<u>154,189</u>	<u>1,961</u>	<u>907</u>	<u>582</u>	<u>8,112</u>	<u>59,257</u>	<u>83,370</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2016
<u>172,829</u>	<u>2,341</u>	<u>934</u>	<u>411</u>	<u>8,177</u>	<u>72,375</u>	<u>88,596</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2017

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

**מי רמת גן בע"מ**

**ביאור 8 – רכוש קבוע (המשך)**

ב. בין החברה לעירייה נחתם הסכם לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה.  
 עקרי ההסכם הינם כדלקמן:  
 העירייה העבירה לחברה, והחברה קיבלה את הזכויות בנכסים. 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>	
251,225	145,160	106,065	נכסי מים
<u>173,252</u>	<u>165,621</u>	<u>7,631</u>	נכסי ביוב
<u>424,477</u>	<u>310,781</u>	<u>113,696</u>	

ג. עם קליטת נתוני הנכסים בחברה התברר שנפלו טעויות חישוביות בסקר הנכסים המקורי שאושר ע"י הממונה ועל כן ביצעה תיקונים לסקר הנכסים המקורי.  
 הממונה אישר עקרונית את תיקון הסקר, להלן נתוני סקר הנכסים המתוקן:

<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>	
257,227	149,964	107,263	נכסי מים (*)
<u>186,214</u>	<u>172,054</u>	<u>14,160</u>	נכסי ביוב
<u>443,441</u>	<u>322,018</u>	<u>121,423</u>	

(\*) כולל זכויות מים בסך של 17,615 אלפי ש"ח.

ד. בתמורה להעברת והמתאת הממכר לחברה התחייבה בזאת החברה כלפי העירייה כדלקמן:

1. להקצות לעירייה את מלוא המניות שהונפקו לפי שווי של 84,996 אלפי ש"ח, המהווים 70% מסך התמורה.
2. לפרוע הלוואת בעלים בסך של 36,427 אלפי ש"ח המהווה 30% מסך התמורה. (ראה ביאור 11).

ה. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון לימים 31 בדצמבר 2017 ו – 2016.

<u>מערכת תשתיות ציוד עבודות</u> <u>פיתוח ותשתיות מים</u>	<u>מערכת תשתיות צנרת, ציוד</u> <u>עבודות פיתוח תשתיות ביוב</u>	<u>סה"כ</u>	
<u>63,461</u>	<u>158,455</u>	<u>221,916</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
<u>62,124</u>	<u>156,452</u>	<u>218,576</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

ביאור 9 - רכוש אחר

זכויות המים בסך 17,615 אלפי ש"ח. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות (ראה ביאור 2 ו').

ביאור 10 – ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר  
2016                      2017  
(אלפי ש"ח)

5,749                      7,020  
43,191                     24,818  
1,248                      1,489  
50,188                     33,327

המחאות לפירעון  
הוצאות לשלם  
ספקים אחרים

הוצאות לשלם:

2,660                      1,471  
1,335                      2,758  
5,700                      4,200  
1,262                      966  
20,000                     1,000  
1,600                      5,600  
10,634                     8,823  
43,191                     24,818

מקורות  
מכון טיהור שפכים - איגודן  
היטל הפקה  
קבלן גביה  
תביעות תלויות  
היוון חוזר  
אחרים

ביאור 11 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31 בדצמבר  
2016                      2017  
(אלפי ש"ח)

99,673                     120,125  
25,350                     24,340  
-                              20,000  
4,898                      5,882  
120,125                    158,583

יתרת פתיחה  
הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח  
ביטול הפרשה לתביעות  
בניכוי הכנסה שהוכרה

ביאור 12 – הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

א. הרפב

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
29,556	27,223	P+ 0.05%	הלוואה לא צמודה
(2,333)	(2,333)		בניכוי חלויות שוטפות
<u>27,223</u>	<u>24,890</u>		
			<u>מועדי הפירעון של ההלוואות:</u>
2,333	2,333		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
2,333	2,333		שנה שניה
2,333	2,333		שנה שלישית
2,333	2,333		שנה רביעית
2,333	2,333		שנה חמישית
<u>17,891</u>	<u>15,558</u>		שנה שישית ואילך
<u>29,556</u>	<u>27,223</u>		

ב. התחייבות לתאגיד בנקאי:

הלוואה בנק דקסיה:

ביום 22 ביולי 2014 התקבל הלוואה בסך 35 מיליוני ש"ח מבנק מדקסיה ישראל (מימון ציבורי) בע"מ. ההלוואה הועמדה לתקופה של 15 שנים. ההלוואה תיפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בספטמבר 2014. (פירעון קרן חודשי בסך 194,444 ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית על בסיס הפריים בתוספת 0.05% (P+0.05%).

ביאור 13 – התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

- א. רוב העובדים בחברה הינם עובדים מושאלים מעיריית רמת גן. החברה משלמת לעירייה את מלוא עלות שכרם לרבות התנאים הסוציאליים של העובדים.
- ב. התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מחושבת על בסיס בגין עובדי החברה, שכרם האחרון של העובדים ליום המאזן ובתאם לחוק פיצויי פיטורין, החברה משלמת באופן שוטף לקופות הפנסיה / ביטוח מנהלים / גמל את השתתפותה הסדירה עפ"י הקבוע בחוק. הסכומים שנצברו בקופות מוצגים במאזן מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

ביאור 14 – הון עצמי

א. הון מניות

<u>מנפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
<u>400,000</u>	<u>400,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ב. תקבולים ע"ח מניות

1. במסגרת הסכם העברת נכסים בין העירייה לחברה נקבע כי 70% מהתמורה בגין הנכסים תהווה הנפקת הון מניות.
2. כללי המים שנכנסו לתוקף החל מ- 1 בינואר 2010 קבעו שהעירייה מחויבת להפריש כספים לטובת השקעות בתשתיות שיתבצעו ע"י החברה לכשתקום. העירייה העבירה לקרן השיקום החדשה סך של 30 מ' ש"ח המיועדים לביצוע השקעות בתשתיות ע"י החברה. שחרור הכספים מבוצע ע"י הממונה. מתוך הסכום הנ"ל הועברו לחברה סך של 12,100 אלפי ש"ח. החברה זקפה את התקבולים הנ"ל כתקבולים ע"ח מניות. העירייה חולקת על חובתה להשקיע את הסך הנ"ל. היה ותתקבל תביעת העירייה, תשיב החברה את הכספים שקיבלה עד לאותו מועד וטרם הושקעו.

ביאור 15 – רווח גולמי מאספקת מים

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
58,991	54,031	<u>הכנסות</u>
<u>3,185</u>	<u>3,594</u>	אספקת מים
62,176	57,625	היטלי מים
-----	-----	
21,851	20,738	<u>הוצאות אספקת מים:</u>
2,733	2,687	רכישת מים ממקורות
8,701	8,578	שכר עבודה ונלוות
1,108	1,278	פחת
537	743	אחזקת רשת המים
247	231	חשמל
110	123	אחזקת רכב
177	177	מוקד עירוני
449	380	ביטוח
35,913	34,935	אחרות
-----	-----	
5,700	4,705	<u>הוצאות הפקת מים:</u>
195	218	היטל הפקה
904	813	אחזקה
994	943	הפקת טיוב
788	848	שכר עבודה
1,011	1,025	חשמל
447	395	ארנונה
419	191	פחת
10,458	9,138	אחרות
-----	-----	
46,371	44,073	
-----	-----	
<u>15,805</u>	<u>13,552</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 16 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הכנסות</b>
41,628	44,852	שירותי ביוב
1,713	2,288	היטלי ביוב
271	135	דיגום שפכים
<u>1,476</u>	-	הכנסות מהולכת מי תהום, נטו
<u>45,088</u>	<u>47,275</u>	
-----	-----	
		<b>הוצאות</b>
26,335	30,308	טיהור שפכים והולכת שפכים
1,194	2,524	אחזקת רשת הביוב
2,058	2,075	פחת
2,056	1,871	שכר עבודה ונלוות
87	94	יועצים ביוב
80	97	אחזקת רכב
171	157	אחזקת תחנת שאיבה
110	110	מוקד עירוני
177	177	ביטוח
178	181	ארנונה
<u>145</u>	<u>51</u>	אחרות
32,591	37,645	
-----	-----	
<u>12,497</u>	<u>9,630</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 17 – עלויות גביה וחובות מסופקים

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
4,464	2,940	עמלות גביה
1,843	1,690	שכר עבודה
356	53	אגרות ובדיקות תוכניות סנטריות
676	647	קריאת מדי מיס
763	702	משלוח חיובים
105	160	הדפסת חשבונות
650	750	מיכון
305	275	עמלות בנק הדואר
385	369	עמלות כרטיסי אשראי
152	150	יועצים גביה
125	126	ארנונה
976 (*)	546	מוקד טלפוני
591	614	שכירות משרדים ודמי ניהול
203	218	תקשורת
20	16	עמלות גביה בנקאיות
208	72	דפוס ופרסום
<u>242</u>	<u>383</u>	משרדיות ואחרות
12,064	9,711	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
(2,169)	(1,461)	בניכוי הכנסות מאכיפה
-----	-----	
<u>9,895</u>	<u>8,250</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

(\*) כולל בגין שנים קודמות.

ביאור 18 – הוצאות תחלה וכלליות

<u>2016</u>	לשנה שנסתיימה <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2017</u>	
2,452		2,327	שכר עבודה ונלוות
916		905	שירותים מקצועיים
680		578	שכירות משרדים ודמי ניהול
163		122	משרדיות ואחזקת משרד
545		537	תקשורת ומחשוב
228		277	פרסום ויחסי ציבור
176		193	חשמל וארנונה
540		468	פתת
56		77	אחזקת רכב
37		32	ביטוח
72		1,474	טיפול בתביעות משפטיות ותלויות
<u>489</u>		<u>500</u>	אחרות
<u>6,354</u>		<u>7,490</u>	

ביאור 19 – הכנסות מימון, נטו

<u>2016</u>	<u>לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2017</u>	
			<u>הוצאות מימון:</u>
(97)		(56)	עמלות בנקאיות
<u>(509)</u>		<u>(508)</u>	הלוואה מתאגיד בנקאי
(606)		(564)	
-----		-----	
			<u>הכנסות מימון:</u>
495		586	ריבית צרכנים
<u>408</u>		<u>2,372</u>	ריבית מפיקדונות
903		2,958	
-----		-----	
<u>297</u>		<u>2,394</u>	הכנסות מימון, נטו

ביאור 20 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

<u>2016</u>	<u>לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2017</u>	
326		172	מכרזים ואחרות
<u>(2,681)</u>		-	הפסד הון
<u>(2,355)</u>		<u>172</u>	

ביאור 21 – מיסים על ההכנסה

1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

א. בשנות המס 2011 עד 2018 הכנסתה של תאגיד מיס 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 22 - פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
2,733	2,687	אספקת מיס
994	943	הפקת מיס
2,056	1,871	שירותי ביוב
2,452	2,327	הנהלה וכלליות
1,843	1,690	גביה
<u>10,078</u>	<u>9,518</u>	

ביאור 23 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	

א. יתרות

761	2,870	רשות מקומית - חשבון חו"ז (ביאור 6)
-----	-------	------------------------------------

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
7,155	7,692	הכנסות מאגרות מיס וביוב
6,149	5,142	עובדים
1,439	1,465	ארנונה
220	220	מוקד עירוני
988	1,022	שכר דירה

**ביאור 24 – תביעות תלויות**

**א. תביעות ייצוגיות**

1. בקשה לאישור תובענה ייצוגית ת"צ 4686-06-15 שטרן בטענה כי התאגיד גבה הוצאות אכיפה בסכומים העולים על ההוצאות הישירות הכרוכות בפעולות האכיפה מסוג משלוח הודעות דרישה. באותו נושא הוגש ערעור לבית המשפט העליון ועל כן הוסכם להמתין עד לקבלת הכרעה בעליון. הצדדים גיבשו הסדר פשרה על סך 1.3 מיליון ש"ח (התאגיד כתב שיפוי מחברת הגביה על מלוא הסכום).
2. בקשה לאישור תובענה ייצוגית ת"צ 35284-10-16 ורד דהרי בטענה כי גביית ריבית על הוצאות אכיפה, מהווה גביה שלא כדין. סכום התביעה 1 מ' ש"ח. סיכויי ההליך נמוכים לאור העובדה שהתאגיד פעל על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה. התיק נמצא עיכוב הליכים עד מתן הכרעה בסוגיה המפורטת ב – 1 לעיל.
3. ת"צ 26768-03-17 פרינט אלקטרוניקס בטענה כי התשלומים שגובה התאגיד מכוח כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד 2014, בגין הזרמת שפכים חריגים ואסורים בטלים מעיקרם, עקב פגם בהסכם שבין התאגיד לבין איגודן, שביטויו הוא, לפי תפיסת המבקשים, בהיווצרות מצב הנטען להיות מצב של ניגוד עניינים בשל העובדה כי איגודן נהנית מהכנסות (בגין חיובים בגין שפכים חריגים ואסורים) התלויות בדיגומים שמבצעת היחידה לאיכות הסביבה שמופעלת על – ידה (אקודן). התביעה הוגשה כנגד מספר תאגידיים. סכום התביעה 20 מ' ש"ח לכל התאגידיים. התיק מעוכב עד מתן החלטה בבית המשפט העליון כאמור בסעיף 1 לעיל.
4. ת"צ 51409-12-17 לוי רחמים בטענה כי התאגיד גבה הוצאות אכיפה בסכומים העולים על ההוצאות הישירות של פעולות האכיפה מסוג הטלת עיקול, בניגוד לפסיקה של בית המשפט המחוזי בת"א. סכום התביעה 5 מ' ש"ח. התיק ממתין להכרעה כאמור בסעיף 1 לעיל.

5. תביעות אחרות

- א. תביעה להשבת כספים בצירוף בקשה להתקנת מד מים נפרד בבניין הכולל חדרי מלון ודירות מגורים, כאשר המחלוקת הינה חלוקת הצריכה המשותפת. סכום התביעה 237,446 ש"ח.
- סיכויי התביעה לא ברורים בשלב הזה. בכל מקרה אם תתקבל התביעה תשתנה החלוקה של הצריכה המשותפת ועל כן לא תיהיה פגיעה בחברה.
- ב. תביעה לביטול חיוב בגין הזרמת שפכי תעשייה חריגים בסך של 87,437 ש"ח. סיכויי התביעה אינם ברורים.
- ג. תביעת נזיקין במהלך הביצוע עבודות תשתיות. סכום התביעה 116,215 ש"ח. החברה טוענת שלא ביצע עבודות באיזור ובמועד שנטענים.
- ד. תביעת נזיקין ע"ס כולל של 62 אלפי ש"ח.

החברה ביצעה הפרשה נאותה בספרים בהתאם להערכת יועציה המשפטיים.

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.

עפ"י עמדת רשות המים מדובר על פער בכמות המוכרת של 1,983 אלפי קוב שערכם הכספי 7,652 אלפי ש"ח. החברה ביצעה הפרשה בספרייה בסכום של 5,600 אלפי ש"ח שכן לטענת החברה מנוסח הכללים (סעיף 24) לא נוצרה לחברה עילה לרישום מלוא ההתחייבות.

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.