

מי רמת גן בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

מי רמת גן בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

3	דו"ח רואה החשבון המבקר הדוחות הכספיים :
4	דוחות על המצב הכספי
6	דוחות על הרווח
7	דוחות על השינויים בהון עצמי
8 - 9	דוחות על תזרימי המזומנים
10 – 28	ביאורים לדו"חות הכספיים

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מי רמת גן בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו 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, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים 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, 26 באפריל, 2020.

בכבוד רב
זינגר ושות'
דואל/חשדון


ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
(אלפי ש"ח)			
			רכוש שוטף:
66,023	108,066	3	מזומנים ושווי מזומנים
34,953	36,236	4	לקוחות – צרכנים, נטו
406	956	5	חייבים ויתרות חובה
3,495	2,244	6	רשות מקומית - חשבון חו"ז
104,877	147,502		
-----	-----		
26,220	37,071	7	רכוש קבוע בהקמה:
-----	-----		
207,410	212,841	8	רכוש קבוע:
-----	-----		
17,615	17,615	9	רכוש אחר:
-----	-----		זכויות מיס
<u>356,122</u>	<u>415,029</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,333	2,333	12
31,995	53,377	10
340	385	
<u>3,872</u>	<u>11,264</u>	
<u>38,540</u>	<u>67,359</u>	
-----	-----	
170,060	196,757	11
<u>22,557</u>	<u>20,224</u>	12
<u>192,617</u>	<u>216,981</u>	
-----	-----	
124,965	130,689	14
-----	-----	
<u>356,122</u>	<u>415,029</u>	

התחייבויות שוטפות:

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

התחייבויות לזמן ארוך:

הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

הון עצמי:



רו"ח ניר יהושע, חשב



רו"ח רונן אפשטיין, מנכ"ל



צחי זליכה, יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדו"חות : 30 באפריל 2020.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
(אלפי ש"ח)			
105,141	114,993	15-16	הכנסות משירותי מים וביוב
84,714	91,228	15-16	עלות השירותים
20,427	23,765		רווח גולמי
7,912	13,532	17	עלויות גביה וחובות מסופקים
6,203	5,669	18	הוצאות הנהלה וכלליות
6,312	4,564		רווח מפעולות לפני הכנסות מימון, נטו
128	2,940	19	הכנסות מימון, נטו
6,440	7,504		רווח לאחר הכנסות מימון
124	3,220	20	הכנסות אחרות, נטו
6,564	10,724		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>	
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2018</u>
125,401	19,008	105,993	400	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(7,000)	(7,000)	-	-	דיבידנד שחולק
6,564	6,564	-	-	רווח נקי לשנה
<u>124,965</u>	<u>18,572</u>	<u>105,993</u>	<u>400</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2019</u>
124,965	18,572	105,993	400	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(5,000)	(5,000)	-	-	דיבידנד שחולק
10,724	10,724	-	-	רווח נקי לשנה
<u>130,689</u>	<u>24,296</u>	<u>105,993</u>	<u>400</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
(אלפי ש"ח)	
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>	
6,564	10,724
רווח נקי לשנה	
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים	
(1,127)	33,978
מפעילות שוטפת - נספח א'	
5,437	44,702
<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת</u>	
-----	-----
<u>תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה:</u>	
(20,142)	(9,450)
השקעות בתשתיות מים	
(32,396)	(20,920)
השקעות בתשתיות ביוב	
(292)	(573)
רכישת רכוש קבוע אחר	
9,487	17,809
תקבולים בגין היטלי פיתוח מים ודמי הקמה	
9,486	17,808
תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב ודמי הקמה	
(33,857)	4,674
<u>מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה</u>	
-----	-----
<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון:</u>	
(7,000)	(5,000)
דיבידנד שחולק	
(2,333)	(2,333)
פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי	
(9,333)	(7,333)
<u>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון</u>	
-----	-----
(37,753)	42,043
עליה (ירידה) במזומנים	
103,776	66,023
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	
66,023	108,066
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		
2018	2019	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
		פחת
		שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
		הפסד הון מגריעת תשתיות
		מימוש הכנסות נדחות
12,773	13,898	
-	4,146	
-	763	
<u>(7,496)</u>	<u>(8,920)</u>	
5,277	9,887	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
		עליה ביתרות צרכנים
		ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
		עליה בספקים ונותני שירותים
		שינוי ביתרת רשות מקומית- חשבון חו"ז
		עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
		עליה (ירידה) ביתרת זכאים ויתרות זכות – מע"מ
(3,580)	(5,429)	
149	(550)	
(1,332)	21,382	
(625)	1,251	
(929)	28	
<u>(1,757)</u>	<u>7,409</u>	
(6,404)	24,091	
-----	-----	
<u>(1,127)</u>	<u>33,978</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 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

דוחות כספים אלה נערכו על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 34 - הצגה של דוחות כספיים ובהתאם להוראות הגילוי שבסעיפים 6 ו- 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומיידים) התשי"ע - 2010, הכוללים דרישות רלבנטיות לגילוי בקשר עם אומדנים ומתכונת ההצגה של רשות המים.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה כהשקעות שניזלותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידי בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – (המשך)

ג. השקעות לזמן קצר

השקעות לזמן קצר כוללות השקעות באג"ח מדינה הנסחרות בבורסה ואג"ח אחרים (המדורגים בדירוג A ומעלה – דירוג מעלות) הנסחרים אף הם בבורסה, עפ"י חוזר מנכ"ל משרד הפנים 04/2019 סך ההשקעה באג"ח קונצרני אינו יעלה על 25% מסך ההשקעה.

ד. הפרשה לחובות מסופקים

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

החובות המסופקים יכללו סיכום של הפרשה כללית והפרשה ספציפית. לעניין זה: "הפרשה כללית" – סך החיובים בשלוש השנים האחרונות, כשהוא מוכפל בשיעור החיובים שלא נגבו הנמוך ביותר, שהיה בארבע שנים האחרונות. לסכום זה, יתווסף סך כל החובות שגילם מעל שלוש שנים ואשר אינם מצויים בהסדר תשלומים ויופחת ממנו סכום ההפרשה הספציפית, ככל שהייתה, בגין התקופה השוטפת.

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

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

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, אספקת שירותים, הכנסות 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 הנושבים בעלויות פיתוח נרשמות כהכנסות נדחות. מימושן נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
 3. החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לכללי התאגידי מים וביוב (אמות מידה לשירות) ריבית הפיגורים נקבעה לשיעור של 4% לשנה.

ה. רישום הוצאות

הוצאות נרשמו על בסיס מצטבר.

ט. 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 2019 עמד על 114.63 ובגין חודש דצמבר 2018 עמד על 113.95. שיעור השינוי בשנים 2019 - 2018 הינו 0.6% ו- 0.8% בהתאמה.

י. 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

יא. 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 הערכת שווי.

יב. ירידת ערך נכסים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 בדבר ירידת ערך נכסים (להלן "התקן"). התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר – השבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (ערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו). על פי עמדת רשות המיס הפחתת ערך הנכסים אמורה להתבצע במידה וההכנסות המהוונות הנובעות מהנכסים בתקופת הפעילות ההנדסית / כלכלית נמוכות מערך הנכסים וגם התמורה ממכירתם נמוכה מעלותם בספרים. הבחינה של סך ההכנסות המתקבלות ביחס לעלות הנכסים בספרים מבוצעת למכלול הנכסים לפי יחידה מניבת רווחים. במקרה של תאגידי יש להסתכל על אספקת המיס ועל הולכות הביוב (כל אחד בנפרד) כיחידה מניבת רווחים – בכל יחידה מניבת רווחים ניתן לזהות את ההכנסות. בנוסף מכלול כלל הנכסים אמורים לשרת את כלל הפעילות. המבחן להפחתת נכסים הוא אם ההכנסות המתקבלות בגין יחידה שוות או עולות על ערך הנכסים שמשמשים לאספקת מיס או להולכת ביוב. לאור עמדת רשות המיס אין מקום להפחתת ערך נכסים. בנוסף, שינויים שביצעה רשות המיס השנה בכללי תאגידי מיס וביוב (חישוב עלות שירותי מיס וביוב והקמת מערכת מי או ביוב) התשי"ע-2009, קבעו בין היתר, כי אורך החיים של הנכס "זכויות המיס" יופחת במשך 12 שנים. החברה פעלה על פי הוראות רשות המיס לפיהם אין לבצע השנה שינוי במדיניות הנהוגה עד כה.

להערכת החברה, לא צפויה השפעה על התוצאות העסקיות שכן קיימות מספר גישות משפטיות וחשבונאיות לטיפול בסוגיה הכוללות סיווג מחדש של גביית היטלי זכויות המיס אשר נרשמו בעבר כנגד הכנסות נידחות ו/ או תיקון של הסכם העברת הנכסים בסכום השווה להפחתת שווי זכויות המיס.

יג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו מטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
(אלפי ש"ח)		
16,114	52,395	מזומנים בבנק
49,909	55,671	אג"ח ממשלתי וקונצרני
<u>66,023</u>	<u>108,066</u>	

ביאור 4 - לקוחות - צרכנים, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
(אלפי ש"ח)		
38,909	42,703	חובות פתוחים
4,910	6,294	כרטיסי אשראי
268	411	המחאות לגביה
<u>10,021</u>	<u>10,129</u>	הכנסות לקבל
54,108	59,537	
<u>(19,155)</u>	<u>(23,301)</u>	(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>34,953</u>	<u>36,236</u>	
		(*) הפרשה לחובות מסופקים
19,155	19,155	יתרת פתיחה
-	4,146	הפרשה לחובות מסופקים שנוצרו השנה
<u>19,155</u>	<u>23,301</u>	יתרת סגירה

ביאורים לדוחות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
(אלפי ש"ח)		
278	351	הוצאות מראש
128	605	אחרים
<u>406</u>	<u>956</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 גבייה בתמורה ל - 3.5% מסכום הגבייה בפועל. השירות ניתן עד סוף שנת 2013 והחל ממועד זה ניתן השירות באמצעות קבלן גבייה חיצוני.
 - ב. שירותי מוקד.
 4. בנוסף, הוסכם על השאלת עובדי המים והביוב לתקופה של עד 10 שנים (טרם נחתם).

ביאור 7 - רכוש קבוע בהקמה

תשתיות מים אלפי ש"ח	תשתיות ביוב אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
15,500	5,244	20,744	יתרה ליום 1 בינואר 2018
14,898	32,360	47,258	תוספות לשנת 2018
(7,695)	(34,087)	(41,782)	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>22,703</u>	<u>3,517</u>	<u>26,220</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
252	20,867	21,119	תוספת לשנת 2019
(2,759)	(7,509)	(10,268)	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>20,196</u>	<u>16,875</u>	<u>37,071</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ביאורים לדוחות 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	מדי מים	ומתקני ביוב		
524,089	3,517	2,011	1,209	27,773	238,754	250,825	עלות ליום 1 בינואר 2018
47,354	162	130	23	2,262	34,123	10,654	תוספות לשנה
<u>(4,716)</u>	-	-	-	-	(91)	(4,625)	גריעות לשנה
566,727	3,679	2,141	1,232	30,035	272,786	256,854	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
20,092	333	240	53	2,679	7,562	9,225	תוספות לשנת 2019
<u>(9,721)</u>	-	-	-	-	(6,182)	(3,539)	גריעות לשנה
577,098	4,012	2,381	1,285	32,714	274,166	262,540	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
פחת נצבר							
351,260	1,181	1,077	798	19,596	166,379	162,229	פחת נצבר ליום 1 בינואר 2018
12,773	365	153	195	2,960	2,338	6,762	פחת לשנה
<u>(4,716)</u>	-	-	-	-	(91)	(4,625)	פחת שנגרע
359,317	1,546	1,230	993	22,556	168,626	164,366	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
13,898	372	188	200	3,174	3,143	6,821	פחת לשנת 2019
<u>(8,958)</u>	-	-	-	-	(5,590)	(3,368)	פחת שנגרע
364,257	1,918	1,418	1,193	25,730	166,179	167,819	פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2019
עלות בניכוי פחת שנצבר ליום							
<u>207,410</u>	<u>2,133</u>	<u>911</u>	<u>239</u>	<u>7,479</u>	<u>104,160</u>	<u>92,488</u>	<u>31 בדצמבר 2018</u>
עלות בניכוי פחת שנצבר ליום							
<u>212,841</u>	<u>2,094</u>	<u>963</u>	<u>92</u>	<u>6,984</u>	<u>107,987</u>	<u>94,721</u>	<u>31 בדצמבר 2019</u>

ביאורים לדוחות 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. עיקרי 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:

עלות אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	
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:

עלות אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	
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 והמחאת הממכר לחברה התחייבה בזאת החברה כלפי העירייה כדלקמן:

- להקצות לעירייה את מלוא המניות שהונפקו לפי שווי של 84,996 אלפי ש"ח, המהווים 70% מסך התמורה.
- 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 2019 ו- 2018.

סה"כ	מערכת תשתיות ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים	מערכת תשתיות ציוד עבודות פיתוח תשתיות ביוב	
<u>221,916</u>	<u>63,461</u>	<u>158,455</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
<u>223,319</u>	<u>64,152</u>	<u>159,167</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ביאורים לדוחות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 9 - רכוש אחר

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

ביאור 10 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
(אלפי ש"ח)		
3,901	3,614	המחאות לפירעון
27,312	45,903	הוצאות לשלם
782	3,860	ספקים אחרים
<u>31,995</u>	<u>53,377</u>	
		הוצאות לשלם:
2,565	3,818	מקורות
6,493	6,335	מכון טיהור שפכים - איגודן
2,826	2,350	דמי מים
832	1,140	קבלן גביה
1,000	1,000	תביעות תלויות
1,600	1,600	היזון חוזר
<u>11,996</u>	<u>29,660</u>	אחרים
<u>27,312</u>	<u>45,903</u>	

ביאור 11 - הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
(אלפי ש"ח)		
158,583	170,060	יתרת פתיחה
18,973	35,617	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
<u>(7,496)</u>	<u>(8,920)</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>170,060</u>	<u>196,757</u>	

ביאור 12 – הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2018	2019		
(אלפי ש"ח)			
24,890	22,557	P+ 0.05%	הלוואה לא צמודה
(2,333)	(2,333)		בניכוי חלויות שוטפות
<u>22,557</u>	<u>20,224</u>		
			מועדי הפירעון של ההלוואה:
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>13,225</u>	<u>10,892</u>		שנה שישית ואילך
<u>24,890</u>	<u>22,557</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 מתושבת 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>מנופק ונפרע</u> <u>ש"ח</u>	<u>רשום</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 הנייל הועברו לחברה סך של 12,100 אלפי ש"ח. החברה זקפה את התקבולים הנייל כתקבולים ע"ח מניות. העירייה חולקת על חובתה להשקיע את הסך הנייל. היה ותתקבל תביעת העירייה, תשיב החברה את הכספים שקיבלה עד לאותו מועד וטרם הושקעו.

ביאור 15 – רווח גולמי מאספקת מים

<u>2018</u>	<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)</u>	<u>2019</u>	
47,028		51,301	<u>הכנסות</u>
<u>4,832</u>		<u>5,524</u>	אספקת מים
51,860		56,825	היטלי מים
-----		-----	
16,919		19,000	<u>הוצאות אספקת מים:</u>
2,903		3,091	רכישת מים ממקורות
9,547		9,854	שכר עבודה ונלוות
1,534		1,935	פחת
494		686	אחזקת רשת המים
273		274	חשמל
116		110	אחזקת רכב
178		177	מוקד עירוני
<u>600</u>		<u>1,090</u>	ביטוח
32,564		36,217	אחרות
-----		-----	
4,500		4,326	<u>הוצאות הפקת מים:</u>
220		349	היטל הפקה
1,023		794	אחזקה
1,005		805	טיוב בארות
799		911	שכר עבודה
1,052		1,085	חשמל
370		341	ארנונה
<u>337</u>		<u>373</u>	פחת
9,306		8,984	אחרות
-----		-----	
41,870		45,201	
-----		-----	
<u>9,990</u>		<u>11,624</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 16 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
(אלפי ש"ח)		
50,500	54,661	שירותי ביוב
2,664	3,396	היטלי ביוב
117	111	דיגום שפכים
53,281	58,168	
-----	-----	
33,825	36,216	<u>הוצאות</u>
3,246	3,445	טיהור שפכים והולכת שפכים
2,338	3,143	אחזקת רשת הביוב
2,704	2,339	פחת
86	99	שכר עבודה ונלוות
114	140	אחזקת רכב
110	110	אחזקת תחנת שאיבה
178	177	מוקד עירוני
186	186	ביטוח
57	172	ארנונה
42,844	46,027	אחרות
-----	-----	
<u>10,437</u>	<u>12,141</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 17 – עלויות גביה וחובות מסופקים

2018	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	2019	
1,931 (*)		4,844	עמלות גביה
-		4,146 (**)	חובות מסופקים
1,402		1,166	שכר עבודה
692		961	קריאת מדי מים
711		646	משלוח חיובים
237		92	הדפסת חשבונות
848		825	מיכון
316		244	עמלות בנק הדואר
399		363	עמלות כרטיסי אשראי
150		172	יועצים גביה
130		130	ארנונה
536		351	מוקד טלפוני
655		636	שכירות משרדים ודמי ניהול
192		185	תקשורת
19		28	עמלות גביה בנקאיות
63		112	דפוס ופרסום
353		216	משרדיות ואחרות
8,634		15,117	סה"כ עלויות גביה
(722)		(1,585)	בניכוי הכנסות מאכיפה
<u>7,912</u>		<u>13,532</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

(*) בניכוי 1,100 אלפי ש"ח ביטול הפרשה משנים קודמות.

(**) החברה החליטה לבצע הפרשה נוספת בגין חובות מסופקים וזאת בעקבות משבר ה"קורונה".

ביאורים לדוחות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 18 – הוצאות הנהלה וכלליות

<u>2018</u>	לשנה שנסתיימה <u>ביום 31 בדצמבר</u> (אלפי ש"ח)	<u>2019</u>	
2,374		2,206	שכר עבודה ונלוות
872		899	שירותים מקצועיים
459		447	שכירות משרדים ודמי ניהול
131		146	משרדיות ואחזקת משרד
541		436	תקשורת ומחשוב
189		138	פרסום ויחסי ציבור
124		107	חשמל וארנונה
518		560	פחת
168		123	אחזקת רכב
32		42	ביטוח
289		190	תביעות משפטיות ותלויות
<u>506</u>		<u>375</u>	אחרות
<u>6,203</u>		<u>5,669</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 19 – הכנסות מימון, נטו

<u>2018</u>	לשנה שנסתיימה <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2019</u>	
			הוצאות מימון:
(967)		-	הפסדים מאג"ח ממשלתי וקונצרני
(45)		(41)	עמלות בנקאיות
(394)		(462)	הלוואה מתאגיד בנקאי
(1,406)		(503)	
-----		-----	
1,534		1,010	הכנסות מימון:
-		2,433	ריבית צרכנים
1,534		3,443	רווחים מאג"ח ממשלתי וקונצרני
-----		-----	
<u>128</u>		<u>2,940</u>	הכנסות מימון, נטו

ביאור 20 – הכנסות אחרות, נטו

<u>2018</u>	לשנה שנסתיימה <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2019</u>	
-		3,812	הכנסות שנים קודמות, נטו
-		(763)	הפסד הון מגריעת תשתיות
<u>124</u>		<u>171</u>	אחרות
<u>124</u>		<u>3,220</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים
ביאור 21 - מיסים על ההכנסה

מי רמת גן בע"מ

1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

- א. בשנות המס 2011-2018 הכנסות החברה פטורות ממס הכנסה המוטל על החברה. ביום 27 בדצמבר 2018 פוזרה כנסת ישראל (בפעם הראשונה). עפ"י פרשנות משפטית שבידי החברה, במקרה הנ"ל ימשיך לחול הפטור וזאת לפי סעיף 38 לחוק יסוד הכנסת שקובע "כי כל חיקוק שהיה פוקע תוך שני החדשים האחרונים לתקופת כהונתה של הכנסת היוצאת, או תוך ארבע חודשים לאחר שהכנסת החליטה להתפזר, או תוך שלושת החדשים הראשונים לתקופת כהונתה של הכנסת הנכנסת יעמוד בתקפו עד תוך שלושת החדשים האמורים". ועל כן בהתחשב בנסיבות העניין של פיזור הכנסות, הכנסות החברה בשנת המס 2019 פטורות ממס. נכון להיום לא קיים שיח בין נציגות בעלי המניות (השלטון המקומי) ובין משרד האוצר (רשות המיסים) לעניין הארכת הפטור, ולכן לא ניתן להעריך האם יוארך הפטור אשר ניתן לתאגידי המיס בשנים 2011-2018.
- ב. בנוסף, לאור אי הבהירות ביחס למיסוי עתידי על תאגידי המיס והביוב כאמור לעיל, מיישמת החברה את הנחיית רשות המיס לפיה אין לבצע רישום מיסים על ההכנסה בשנת 2019.

ביאור 22 - פירוט הוצאות שכר

2018	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	2019	
2,903		3,091	אספקת מיים
1,005		805	הפקת מיים
2,704		2,339	שירותי ביוב
2,374		2,206	הנהלה וכלליות
<u>1,402</u>		<u>1,166</u>	גביה
<u>10,388</u>		<u>9,607</u>	

ביאור 23 - יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

2018	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	2019	
<u>3,495</u>		<u>2,244</u>	א. יתרות רשות מקומית - חשבון חו"ז (ביאור 6)
			ב. עסקאות

2018	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	2019	
8,031		8,659	הכנסות מאגרות מיים וביוב
5,137		5,439	עובדים
1,497		1,485	ארנונה
220		220	מוקד עירוני
<u>1,089</u>		<u>1,089</u>	שכר דירה

א. תביעות ייצוגיות

1. בקשה לאישור תובענה ייצוגית ת"צ 35284-10-16 ורד דהרי בטענה כי גביית ריבית על הוצאות אכיפה, מהווה גבייה שלא כדין. סכום התביעה 1,000 אלפי ש"ח. סיכויי ההליך נמוכים לאור העובדה שהתאגיד פעל על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
2. ת"צ 26768-03-17 פרינט אלקטרוניקס בטענה כי התשלומים שגובה התאגיד מכוח כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"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 מיליון ש"ח לכל התאגידיים. התיק מעוכב עד מתן החלטה בבית המשפט העליון כאמור בסעיף 1 לעיל. לאור פס"ד בהליך אחר (עדי ליבוביץ נ. עיריית ת"א יפו) שם נקבע כי אין לאשר תובענה ייצוגית להשבת כספים שנגבו מכוח הסכם. עולה שסיכוי התביעה נמוכים.

ב. 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 אלפי ש"ח. סיכויי התביעה לא ברורים בשלב הזה. בכל מקרה אם תתקבל התביעה תשתנה החלוקה של הצריכה המשותפת ועל כן לא תהיה פגיעה בחברה.
- ב. תביעה לביטול חיוב בגין הזרמת שפכי תעשייה חריגים בסך של 87 אלפי ש"ח. סיכויי התביעה אינם ברורים.
- ג. תביעות נזיקין ע"ס כולל של 79 אלפי ש"ח.
- ד. בתחילת שנת 2020 התקבלה דרישה להשבת היטלים שניגבו בטענה כי קיימת זכות השבה של דמי ההיטל ששולם בשנת 2013 בגובה של 5,900 אלפי ש"ח. הטענה של הפונים נבחנת בשלב זה על ידי החברה.

החברה ביצעה הפרשה נאותה בספרים בהתאם להערכת יועציה המשפטיים.

ג. היזון חוזר

על פי כללי תאגידי המיס וביוב (חישוב עלות שירותי מיס וביוב והקמת מערכת מיס או ביוב) התשי"ע - 2009, החברה זכאית להקצאת כמות מיס בסיסית (3.5 מ"ק לנפש לחודש) על פי כמות התושבים ובהפחתת עודף הקצבה משנה קודמת. לדעת רשות המיס על התאגיד ליצור הפרשה אשר תתבסס על הפער המצטבר בין הכמות המוכרת שנרכשה ממקורות לבין הכמות המוכרת שנמכרה לצרכנים בפועל. עפ"י עמדת רשות המיס מדובר על פער בכמות המוכרת של 938 אלפי קוב שערכם הכספי 3,954 אלפי ש"ח. החברה ביצעה הפרשה בספרייה בסכום של 1,600 אלפי ש"ח שכן לטענת החברה מנוסח הכללים (סעיף 24) לא נוצרה לחברה עילה לרישום מלוא ההתחייבות. בנוסף פרסמה רשות המיס 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 המיס) בעד התקופה עד לתאריך הדוחות הכספיים.

ד. תיאגוד אזורי –

ביום 27 בדצמבר 2019 אישרה כנסת ישראל תיקון לחוק תאגידי מיס וביוב. להלן עקרונות התיקון :

1. מועצת רשות המיס, לאחר המלצת הממונה, תקבע שיוך של הרשויות המקומיות בישראל לקבוצות שמספרן לא יעלה על 30, כך שלכל קבוצה כאמור תהיה חברה אזורית אחת.
2. על אף האמור לעיל, חברה רשאית להגיש בקשה לפטור מחובת התיאגוד האזורי באם:
 - א. ביצעה את מלוא תוכנית הפיתוח השנתית שאישר לה הממונה.
 - ב. עומדת בכללים שקבעה מועצת הרשות לפי סעיף 21 א' לחוק.
 - ג. מקיימת את הוראות ואמות המידה שקבעה מועצת הרשות לפי ס' 99. הפטור יינתן לתקופה של שלוש שנים. עם אפשרות להארכה נוספת של שלוש שנים.

במרץ 2019 מרכז השלטון המקומי המליץ לא לשתף פעולה עם השימוע שעושה רשות המיס בנושא זה ולהעביר החלטה המתנגדת להצטרפות למודל התאגוד האזורי. בינואר 2020 פירסמה מועצת רשות המיס לקבלת תגובות הציבור מפה לשיוך של הרשויות המקומיות בישראל ל – 29 קבוצות כך שלכל קבוצה כאמור תהיה חברה אזורית אחת. טרם התקבלה החלטה סופית בנושא שיוך הרשויות כאמור.

ה. מבצע גבית חובות

בתאריך 14.03.2019 פרסם הממונה על התאגידיס הנחיה בנושא מבצע מחיקת ריבית הצמדה בגין חובות מיס וביוב שוטפים של הצרכנים ביתיים. על פי ההנחיה, צרכן ביתי שישדיר את חובו (לרבות בפריסה של עד 36 תשלומים) יבוטלו חיובי "הריבית". החברה הפרישה את מלוא החוב לרבות "ריבית" עד וכולל שנת 2015. ולכן ההשפעה על תוצאות הפעולות של החברה ככל שתהיה אינה מהותית.