

מי רמת גן בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2013

מי רמת גן בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

1	דו"ח רואה החשבון המבקר הדו"חות הכספיים :
2	מאזנים
3	דו"חות רווח והפסד
4	דו"חות על השינויים בהון עצמי
5 - 6	דו"חות על תזרימי המזומנים
7-23	ביאורים לדו"חות הכספיים

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 2013 ו - 2012, את דו"חות הרווח והפסד, דוחות על השינויים בהון העצמי ודו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דו"חות כספיים אלה הנם באחריות 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), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 שישומו 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 2013 ו - 2012 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי בסעיפים 6 - 10 - 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע - 2010.

תל - אביב, 25 סיוני 2014.

זינגר ושות'
רואי חשבון

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2012</u>	<u>2013</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
5,875	38,324	3	מזומנים ושווי מזומנים
36,859	45,233	4	לקוחות - צרכנים
378	3,208	5	חייבים ויתרות חובה
(*) <u>3,307</u>	<u>2,787</u>	6	בעל שליטה - חשבון חוי"ז
46,419	89,552		
-----	-----		
845	13,631	7	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
99,263	106,004	8	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
17,615	17,615	9	<u>רכוש אחר:</u> זכויות מים
-----	-----		
<u>164,142</u>	<u>226,802</u>		

(*) סווג מחדש.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
4,823	-	
(*) 15,679	47,137	10
32	47	
1,124	3,335	
<u>36,535</u>	<u>35,478</u>	11
<u>58,193</u>	<u>85,997</u>	
<hr/>		
<u>11,208</u>	<u>45,948</u>	12
<hr/>		
<u>94,741</u>	<u>94,857</u>	14
<hr/>		
<u>164,142</u>	<u>226,802</u>	

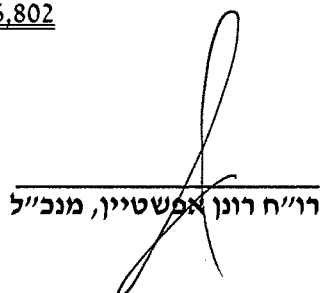
התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר
ספקים ונותני שירותים
עובדים ומוסדות בגין שכר
זכאים ויתרות זכות - מע"מ
הלוואה מבעל שליטה

התחייבויות לזמן ארוך:
הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

הון עצמי:


רו"ח ניר יהושע, חשב


רו"ח רונן אפשטיין, מנכ"ל


צחי זליבה, יו"ר הדירקטוריון

25/6/2014
תאריך אישור הדו"חות

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

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	ביאור	
2012 (אלפי ש"ח)	2013 (אלפי ש"ח)		
55,333	110,556	15-16	הכנסות משירותי מים וביוב
(*) <u>43,323</u>	<u>88,324</u>	15-16	עלות השירותים
12,010	22,232		רווח גולמי
(*) 6,697	16,581	17	עלויות גביה וחובות מסופקים
(*) <u>1,204</u>	<u>3,913</u>	18	הוצאות הנהלה וכלליות
4,109	1,738		רווח מפעולות לפני הוצאות מימון, נטו
<u>964</u>	<u>1,345</u>	19	הוצאות מימון, נטו
3,145	393		רווח לאחר הוצאות מימון
-	<u>277</u>	20	הוצאות אחרות, נטו
<u>3,145</u>	<u>116</u>		רווח נקי לתקופה

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת רווחים</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u>	
				לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012
-	-	-	-	יתרה ליום 1 ביולי 2012
91,596	-	91,196	400	תקבולים ע"ח מניות
<u>3,145</u>	<u>3,145</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לתקופה
<u>94,741</u>	<u>3,145</u>	<u>91,196</u>	<u>400</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
				לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013
94,741	3,145	91,196	400	יתרה ליום 1 בינואר 2013
<u>116</u>	<u>116</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>94,857</u>	<u>3,261</u>	<u>91,196</u>	<u>400</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (אלפי ש"ח)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 (אלפי ש"ח)	
116	3,145	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
		רווח נקי לתקופה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
22,692	(11,783)	מפעילות שוטפת - נספח א'
22,808	(8,638)	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
-----	-----	
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(12,665)	(373)	השקעות בפיתוח תשתיות מים קיימות
(14,311)	(752)	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב קיימות
(3,159)	(130)	רכישת רכוש קבוע אחר
35,402	8,100	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
10,939	3,260	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
16,206	10,105	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
(1,742)	(415)	פירעון הלוואה מבעל שליטה
(4,823)	4,823	קבלת אשראי מתאגיד בנקאי
(6,565)	4,408	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
-----	-----	
32,449	5,875	עליה במזומנים
5,875	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
38,324	5,875	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

נספח לדו"ח על תזרימי המזומנים

מי רמת גן בע"מ

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

<u>לתקופה של שישה חודשים</u> <u>שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u> <u>2012</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>2013</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
		<u>בתזרימי המזומנים:</u>
4,955	10,301	פחת והפחתות
4,415	8,740	הפרשה לחובות מסופקים
523	685	שיערוך הלוואות מבעל שליטה
-	307	הפסד הון
<u>(152)</u>	<u>(1,308)</u>	מימוש הכנסות נדחות
9,741	18,725	
-----	-----	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(41,274)	(17,114)	עליה ביתרות צרכנים
(378)	(2,830)	עליה בחייבים ויתרות חובה
21,582	21,165	עליה בספקים ונותני שירותים
(2,610)	520	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
32	15	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
<u>1,124</u>	<u>2,211</u>	עליה ביתרת זכאים ויתרות זכות
(21,524)	3,967	
-----	-----	
<u>(11,783)</u>	<u>22,692</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן

הפרשה בגין היטל מים וביוב בסך 10,293 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 תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות במשרד הפנים ביום 1 ביולי 2010 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) התש"ע-2010.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שניזילותן גבוה, הכוללות פיקדונות בתאגידי מים וביוב, קצרות תקופתם 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 הגביה, וכן עפ"י הנחיות רשות המיס.

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 נזקים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותם. 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 מאו.
3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
4. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים להשקעות ברכוש קבוע, מקוזים 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 ביוב	נכסים בפעילות מים	
		תחנות שאיבה וקידוחים:
15	15	ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)
-	30	קדיחה
40	40	מבנים
		מוני מים:
-	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
		צינורות:
30	20	א. אסבסט
30	-	ב. בטון
20	35	ג. פלדה
40	25	ד. p.v.c
-	35	ה. פ.א. ופ.א. מצולב
-	15	מיכלי מים
-	20	מיכליות מים
15	15	גנרטורים
15	15	מערכת פיקוד ובקרה

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ו. רכוש אחר והוצאות נדחות

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

ז. הכרה בהכנסות

- א. הכנסות מאגרות מים וביוב – נרשמות על בסיס מצטבר.
- ב. הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח – הכנסות אלה המשקפות את השתתפות התושבים בעלויות הפיתוח, מופחתות לאורך תקופת השימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
- ג. הכנסות מריבית צרכנים נרשמות על בסיס מצטבר.

ח. 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 2013 עמד על 114.1 ובגין חודש דצמבר 2012 עמד על 112.1.

שיעור השינוי בשנים 2012 + 2013 הינו 1.8% ו - 1.6%.

ט. 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.

י. מכשירים פיננסיים

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר 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 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר
2012 2013
(אלפי ש"ח)

4,623	397	מזומנים בבנק
1,252	37,927	פיקדונות לזמן קצר
<u>5,875</u>	<u>38,324</u>	

ביאור 4 - צרכנים

ליום 31 בדצמבר
2012 2013
(אלפי ש"ח)

7,226	20,480	חובות פתוחים
561	2,281	כרטיסי אשראי
8	797	המחאות לגביה
<u>33,479</u>	<u>34,830</u>	הכנסות לקבל
41,274	58,388	
<u>(4,415)</u>	<u>(13,155)</u>	(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>36,859</u>	<u>45,233</u>	

(*) הפרשה לחובות מסופקים

-	4,415	יתרת פתיחה
55,182	109,248	הכנסות השנה
8%	8%	אחוז הפרשה לחובות מסופקים
<u>4,415</u>	<u>8,740</u>	הפרשה לחובות מסופקים שנוצרו השנה
<u>4,415</u>	<u>13,155</u>	יתרת סגירה

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
378	208	הוצאות מראש
-	3,000	מקורות - בגין הקצבות
<u>378</u>	<u>3,208</u>	

ביאור 6 – בעל שליטה

- א. היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת .
- ב. החברה חתמה עם עיריית רמת גן על שלושה הסכמים :
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 הסתיים במהלך השנה. החברה מקבלת שירותי גביה מחברת גביה.
 - ב. שירותי מוקד .
 4. בנוסף, הוסכם על השאלת עובדי המים והביוב לתקופה של עד 3 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>	
-	-	-	יתרה ליום 1 ביולי 2012
845	752	93	תוספות לתקופה
-	-	-	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>845</u>	<u>752</u>	<u>93</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
22,687	14,080	8,607	תוספת לשנת 2013
<u>(9,901)</u>	<u>(5,907)</u>	<u>(3,994)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>13,631</u>	<u>8,925</u>	<u>4,706</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

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	מדי מים	ומתקני ביוב		
425,826	-	-	-	11,543	186,214	228,069	עלות ליום 1 ביולי 2012
410	77	53	-	110	-	170	תוספות לתקופה
426,236	77	53	-	11,653	186,214	228,239	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
17,349	2,150	1,009	462	3,618	5,907	4,203	תוספות לשנת 2013
(2,635)	-	-	-	-	(1,498)	(1,137)	גריעות לשנה
440,950	2,227	1,062	462	15,271	190,623	231,305	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
							פחת נצבר
322,018	-	-	-	4,987	172,054	144,977	פחת נצבר ליום 1 ביולי 2012
4,955	-	2	-	1,082	625	3,246	פחת לתקופה
326,973	-	-	-	6,069	172,679	148,223	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
10'262	39	103	12	2,760	1,251	6,136	פחת לשנת 2013
(2,328)	-	-	-	-	(1,283)	(1,045)	פחת שנגרע
334,946	39	105	12	8,829	172,647	153,314	פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2013
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
<u>99,263</u>	<u>77</u>	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>5,584</u>	<u>13,535</u>	<u>80,016</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2012
<u>106,004</u>	<u>2,188</u>	<u>957</u>	<u>450</u>	<u>6,442</u>	<u>17,976</u>	<u>77,991</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2013

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
173,252	165,621	7,631	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 (*)
186,214	172,054	14,160	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:

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 2013 ו- 2012.

<u>סה"כ</u>	<u>מערכת תשתיות ציוד עבודות</u> <u>פיתוח ותשתיות מים</u>	<u>מערכת תשתית צנרת, ציוד עבודות פיתוח תשתיות ביוב</u>	
<u>211,618</u>	<u>58,538</u>	<u>153,080</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
<u>211,618</u>	<u>58,538</u>	<u>153,080</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

ביאורים לדו"חות הכספיים**מי רמת גן בע"מ****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		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
4,292	3,022	מכון טיהור שפירים
2,432	4,207	המחאות לפירעון
8,535	36,171	הוצאות לשלם
420	3,737	ספקים אחרים
<u>15,679</u>	<u>47,137</u>	
		הוצאות לשלם:
1,623	707	מקורות
2,581	-	מכון טיהור שפכים
3,337	8,371	היטל הפקה
-	441	קבלן גביה
-	10,293	תביעות היטלים
-	9,130	היזון חוזר
994	7,229	אחרים
<u>8,535</u>	<u>36,171</u>	

ביאור 11 - הלוואה מבעל שליטה

החברה חתמה על הסכם עם העירייה בעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה. במסגרת ההסכם נקבע כי 30% מהתמורה בגין הנכסים שהועברו לחברה תהווה הלוואת בעלים.

קרן הלוואת הבעלים תישא ריבית שנתית החל ממועד תחילת פעילות החברה, כל עוד לא נטלה החברה הלוואה מאת צדדים שלישיים - ריבית שנתית ריאלית צמודה (בחישוב שנתי) בשיעור של 5% (תמישה אחוזים) לשנה. היה וניתנה לחברה הלוואה מאת צדדים שלישיים לתקופה דומה לתקופת הלוואת הבעלים תשתנה ריבית הלוואת הבעלים החל ממועד נטילת הלוואה האחרת ותעמוד על שיעור הריבית שנקבע במסגרת ההסכם אשר נערך בין החברה לבין הגורם המלווה בגין הלוואה האחרת. הקרן בצירוף ריבית והצמדה תשולם ב - 60 תשלומים רבעוניים שווים לפי לוח שפיצר, החל מיום 31 בדצמבר 2012. לפי החלטת הדירקטוריון ובאישור הממונה מראש ובכתב תהא רשאית החברה לפרוע את הלוואת הבעלים במלואה או בשיעור העולה על התשלום הקובע, וזאת לאחר מכירת הודעה בכתב של 7 ימים מראש על כל החלטה כאמור לעירייה. וזאת בכפוף לכשר ההחזר של החברה.

בכוונת החברה לפרוע את הלוואת הבעלים במלואה במהלך שנת 2014. בקשה לפירעון מוקדם הוגשה לממונה.

ביאור 12 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
-	11,208	יתרת פתיחה
11,360	46,341	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
152	1,308	בניכוי הכנסה שהוכרה
-	10,293	בניכוי הפרשה לתביעות משפטיות
<u>11,208</u>	<u>45,948</u>	

ביאור 13 – התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

רוב העובדים בחברה הינם עובדים מושאלים מעיריית רמת גן. החברה משלמת לעירייה את מלוא עלות שכרם לרבות התנאים הסוציאליים של העובדים.

ביאור 14 – הון עצמי

א. הון מניות		
מונפק ונפרע	רשום	
ש"ח	ש"ח	
<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 נעשה ע"י הממונה. מתוך הסכום הנ"ל הועברו לחברה (באישור הממונה) סך של 6,600 אלפי ש"ח. החברה זקפה את התקבולים הנ"ל כתקבולים ע"ח מניות. העירייה חולקת על חובתה להשקיע את הסך הנ"ל. היה ותקבל תביעת העירייה, תשיב התאגיד את הכספים שקיבל עד לאותו מועד.

ביאור 15 – רווח גולמי מאספקת מים

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (אלפי ש"ח)	
36,618	65,404	
<u>119</u>	<u>1,059</u>	
36,737	66,463	
-----	-----	
		הכנסות
		אגרות מים
		היטלי מים
		הוצאות אספקת מים:
13,305	19,970	רכישת מים ממקורות
2,410	4,434	שכר עבודה ונלוות
4,125	8,400	פחת
835	2,328	אחזקת רשת המים
316	512	חשמל
153	188	אחזקת רכב
94	340	אחזקת מתקנים
55	110	מוקד עירוני
57	127	ביטוח
<u>63</u>	<u>275</u>	אחרות
21,413	36,684	
-----	-----	
		הוצאות הפקת מים:
3,337	9,155	היטל הפקה
401	724	הפקת טיוב
218	500	שכר עבודה
651	1,211	חשמל
603	1,032	ארנונה
203	502	פחת
<u>29</u>	<u>248</u>	אחרות
5,442	13,372	
-----	-----	
26,855	50,056	
-----	-----	
<u>9,882</u>	<u>16,407</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 16 – רווח (הפסד) גולמי משירותי ביוב

<u>לתקופה של שישה חודשים</u> <u>שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u> <u>2012</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>2013</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	
		<u>הכנסות</u>
18,563	43,844	אגרות ביוב
<u>33</u>	<u>249</u>	היטלי ביוב
18,596	44,093	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
13,247	30,735	טיהור שפכים והולכת שפכים
893	2,392	אחזקת רשת הביוב
625	1,257	פחת
1,208	2,544	שכר עבודה ונלוות
(*) 60	379	יועצים ביוב
139	244	אחזקת רכב
89	176	אחזקת תחנת שאיבה
55	110	מוקד עירוני
57	114	ביטוח
<u>95</u>	<u>317</u>	אחרות
16,468	38,268	
-----	-----	
<u>2,128</u>	<u>5,825</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

(*) סווג מחדש.

ביאור 17 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (אלפי ש"ח)	
636	2,912	עמלות גביה
702	1,548	שכר עבודה
82	164	קריאת מדי מים
152	462	משלוח חיובים
78	156	הדפסת חשבונות
234	479	מיכון
73	310	עמלות בנק הדואר
65	302	עמלות כרטיסי אשראי
-	223	יועצים גביה
-	49	ארנונה
-	565	מוקד טלפוני
221 (*)	317	שכירות משרדים
-	100	דמי ניהול
-	38	עמלות גביה בנקאיות
-	112	פרסום
<u>39</u>	<u>104</u>	אחרות
2,282	7,841	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
4,415	8,740	הוצאות חובות מסופקים
-----	-----	
<u>6,697</u>	<u>16,581</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 18 – הוצאות הנהלה וכלליות

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (אלפי ש"ח)	
343	1,139	שירותים מקצועיים
267	742	שכר ניהול
222 (*)	318	שכירת משרדים
22	329	שכר עבודה ונלוות
98	152	משרדיות
156	430	תקשורת ומחשוב
32	243	פרסום ויחסי ציבור
-	101	דמי ניהול
-	51	חשמל וארנונה
2	142	פחת
62	266	אחרות
<u>1,204</u>	<u>3,913</u>	

(*) סווג מחדש.

ביאור 19 – הוצאות מימון, נטו

<u>לתקופה של שישה חודשים</u> <u>שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u> <u>2012</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>2013</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	
991	2,498	<u>הוצאות מימון:</u> הלוואה בעל שליטה
<u>33</u>	<u>89</u>	עמלות בנקאיות
1,024	2,587	
-----	-----	
54	973	<u>הכנסות מימון:</u> ריבית צרכנים
<u>6</u>	<u>269</u>	ריבית מפיקדונות
60	1,242	
-----	-----	
<u>964</u>	<u>1,345</u>	

ביאור 20 - הוצאות אחרות, נטו

<u>לתקופה של שישה חודשים</u> <u>שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u> <u>2012</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>2013</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	
-	30	מכרזים ואחרות
<u>-</u>	<u>(307)</u>	הפסד הון
<u>-</u>	<u>(307)</u>	

ביאור 21 – מיסים על ההכנסה**1. 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 הני"ל אמורות להביא למיסוי הכנסות על בסיס ריאלי. לאור כך שהדוחות הכספיים אינם מותאמים למדד המחירים לצרכן מהמועד בו הפסיקה כלכלת ישראל להיחשב ככלכלה היפר אינפלציונית, נוצרו הפרשים בין הרווח על פי הדוחות הכספיים לבין הרווח המתואם לצורכי מס הכנסה, ולפיכך גם הפרשים זמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבסיס המס שלהם. ביום 26 בפברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח - 2008 (להלן - "התיקון"). בהתאם לתיקון תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר למטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

בהתאם לתיקון, משנת המס 2008 ואילך לא מחושבת התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, הופסקה ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה מתואמים עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד הופסקה ממועד זה ואילך.

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 22 - פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2013	2012	
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
4,434	2,410	אספקת מים
500	218	הפקת מים
2,544	1,208	שירותי ביוב
329	22	הנהלה וכלליות
<u>1,548</u>	<u>702</u>	גביה וחובות מסופקים
<u>9,355</u>	<u>4,560</u>	

ביאור 23 - יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר
2013 2012
(אלפי ש"ח)

א. יתרות

בעל שליטה - חשבון שוטף (ביאור 6)	2,787	3,307
הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה	35,478	36,535

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2013	2012	
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
7,285	3,132	הכנסות מאגרות מים וביוב
7,669	4,502	עובדים
1,290	625	ארנונה
2,275	636	עמלות גביה
220	110	מוקד עירוני
2,498	991	מימון
215	114	ביטוח
635	443	שכר דירה
80	40	פקחים
164	82	קריאת מדי מים
331	118	משלוח חיובי מים
420	298	אחזקת רכב

ביאור 24 – תביעות תלויות

1. אגרת חיבור - על פי הנחיות רשות המיס נאסר על תאגידי המיס והביוב לגבות אגרת חיבור מד מיס. מאידך הכללים מתירים לתאגידי המשיך ולגבות היטלי מיס על פי חוקי העזר העירוניים.
על פי חוקי העזר של עיריית רמת גן, היטל המיס כולל היטל צנרת ואגרת חיבור.
תחשיב אגרת החיבור הינו תחשיב של היטל המתבסס על שטחים, ולא סכום קבוע כפי שקיים במרבית התאגידי האחרים.
קיימת דרישה של מספר צרכנים להשבת הסכום.
החברה ביצעה הפרשה נאותה בספרים בהתבסס על הערכות היועצים המשפטיים.
2. כנגד החברה הוגשו 2 בקשות לבית המשפט המבקשות להכיר בתביעות שלהם כתביעות ייצוגיות כדלקמן:
 - א. תובענה ייצוגית בטענה כי החברה גבתה מע"מ בשיעור של 17% בתקופה שבה שיעור המע"מ עמד על 16% בחודשים יולי - אוגוסט 2012.
 - ב. תובענה ייצוגית בסכום של 2,700 אלפי ש"ח בטענה כי החברה גבתה מע"מ בשיעור של 18% בתקופה שבה שיעור המע"מ עמד על 17% ובטענה כי החברה לא שולחת את הודעות החיוב בתום 25 ימי עסקים מתום תקופת החיוב כנדרש עפ"י סעיפים 38 (א) ו- 9 (ב) לכללי תאגידי מיס וביוב (אמות מידה והוראות בענין הרמה, הטיב והאיכות של השירותים שעל חברה לתת לצרכניה) התשע"א - 2011.
להערכת יועצי המשפטיים של החברה, לא יהיה לחברה סיכון בתביעות הנ"ל.
3. כנגד החברה הוגשה תביעה בנושא אי הפלרת המיס מצד אחד וגביית תשלום עבור ההפלרה במחיר המיס.
התביעה מתייחסת לתחשיבים שרשות המיס מבצעת ביחס לעלות המוכרת של מקורות, תחשיבים בהם אין לתאגיד יכולת השפעה.
לדעת התאגיד והיועצים המשפטיים, בסיס לתביעה כנגדו.