

מי רמת גן בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2014

מי דמת 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 – 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 2014 ו - 2013, 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 והנהלה 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), התשלי"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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הנייל 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 ותזרימי המזומנים שלה לשנים שנסתיימו 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, 30 באפריל 2015.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>רכוש שוטף:</u>
38,324	88,299	3 מזומנים ושווי מזומנים
45,233	33,741	4 לקוחות – צרכנים, נטו
3,208	721	5 חייבים ויתרות חובה
<u>2,787</u>	<u>-</u>	6 בעל שליטה - חשבון חוי"ז
89,552	122,761	
-----	-----	
13,631	13,139	7 <u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----	
106,004	120,474	8 <u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----	
17,615	17,615	9 <u>רכוש אחר:</u>
-----	-----	זכויות מים
<u>226,802</u>	<u>273,989</u>	

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
-	2,333	13
-	5,759	6
47,137	50,527	10
47	157	
3,335	4,145	
<u>35,478</u>	<u>-</u>	11
<u>85,997</u>	<u>62,921</u>	
<hr/>		
45,948	80,388	12
-	<u>31,889</u>	13
<u>45,948</u>	<u>114,610</u>	
<hr/>		
94,857	98,791	15
<u>94,857</u>	<u>98,791</u>	
<u>226,802</u>	<u>273,989</u>	

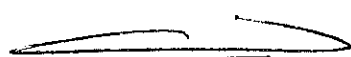
התחייבויות שוטפות:

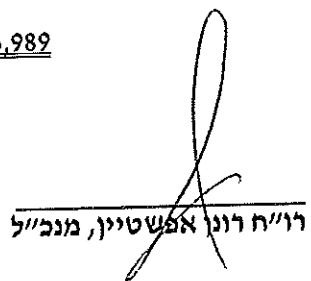
אשראי - מתאגידים בנקאים
בעל שליטה חשבון חו"ז
ספקים ונותני שירותים
עובדים ומוסדות בגין שכר
זכאים ויתרות זכות - מע"מ
הלוואה מבעל שליטה

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, ע"ד הדיקטוריון
2015 / 30 ספטמבר
תאריך אישור הדו"חות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2013	2014		
(אלפי ש"ח)			
110,556	109,097	16-17	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>88,324</u>	<u>87,780</u>	16-17	עלות השירותים
22,232	21,317		רווח גולמי
16,481	11,548	18	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>4,013</u>	<u>6,085</u>	19	הוצאות הנהלה וכלליות
1,738	3,684		רווח מפעולות לפני הוצאות מימון, נטו
(1,345)	<u>1,057</u>	20	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
393	4,741		רווח לאחר הוצאות מימון
<u>277</u>	<u>807</u>	21	הוצאות אחרות, נטו
<u>116</u>	<u>3,934</u>		רווח נקי לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

דו"ח על השינויים בהון העצמי

מי רמת גן בע"מ

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת רווחים</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u>	
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2013</u>
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
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2014</u>
94,857	3,261	91,196	400	יתרה ליום 1 בינואר 2014
<u>3,934</u>	<u>3,934</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>98,791</u>	<u>7,195</u>	<u>91,196</u>	<u>400</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)		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
116	3,934	רווח נקי לתקופה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>22,692</u>	<u>26,108</u>	מפעילות שוטפת - נספח א'
22,808	30,042	<u>מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת</u>
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u>
(12,665)	(8,671)	השקעות בפיתוח תשתיות מים קיימות
(14,311)	(16,075)	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב קיימות
(3,159)	(914)	רכישת רכוש קבוע אחר
35,402	34,742	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
<u>10,939</u>	<u>12,107</u>	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
16,206	21,189	<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה</u>
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון:</u>
(1,742)	(35,478)	פירעון הלוואה מבעל שליטה
(4,823)	35,000	קבלת אשראי מתאגיד בנקאי
-	(778)	פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי
<u>(6,565)</u>	<u>(1,256)</u>	<u>מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון</u>
-----	-----	
32,449	49,975	עליה במזומנים
<u>5,875</u>	<u>38,324</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>38,324</u>	<u>88,299</u>	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:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
		פחת והפחתות
10,301	10,859	הפרשה לחובות מסופקים
8,740	3,000	שיערוך הלוואות מבעל שליטה
685	-	הפסד הון
307	823	מימוש הכנסות נדחות
<u>(1,308)</u>	<u>(2,702)</u>	
18,725	11,980	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
		ירידה (עליה) ביתרות צרכנים
(17,114)	8,492	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(2,830)	2,487	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
21,165	(6,317)	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
520	8,546	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
15	110	עליה ביתרת זכאים ויתרות זכות
<u>2,211</u>	<u>810</u>	
3,967	14,128	
-----	-----	
<u>22,692</u>	<u>26,108</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) התשי"ע-2010.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שנילותן גבוה, 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. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת בהתאם לחוזר הממונה מיום 4 במרס 2014.

ז. 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 החנהלה.
- שיפורים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נוקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותו.
- 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, 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:

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

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

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. הכנסות ממענקי תיאגוד ממינהל המים נפרשות על פני תמש 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%.

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 2014 עמד על 113.9 ובגין חודש דצמבר 2013 עמד על 114.1.

שיעור השינוי בשנים 2013 - 2014 הינו (0.2%) ו - 1.8%.

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.

י. מכשירים פיננסיים

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר

לקוחות, חייבים שונים, הלוואות, ספקים, זכאים 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 לתערכת שווי.

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
397	6,536	מזומנים בבנק
37,927	40,960	פיקדונות לזמן קצר
-	40,803	בטוחות סחירות
<u>38,324</u>	<u>88,299</u>	

ביאור 4 - לקוחות - צרכנים, נטו

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
20,480	25,173	חובות פתוחים
2,281	5,030	כרטיסי אשראי
797	1,609	המחאות לגביה
<u>34,830</u>	<u>18,084</u>	הכנסות לקבל
58,388	49,896	
<u>(13,155)</u>	<u>(16,155)</u>	(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>45,233</u>	<u>33,741</u>	
		<u>הפרשה לחובות מסופקים</u>
4,415	13,155	יתרת פתיחה
<u>8,740</u>	<u>3,000</u>	הפרשה לחובות מסופקים שנוצרו השנה
<u>13,155</u>	<u>16,155</u>	יתרת סגירה

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
208	721	הוצאות מראש
3,000	-	מקורות - בגין הקצבות
<u>3,208</u>	<u>721</u>	

ביאור 6 – בעל שליטה

א. היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת .

ב. החברה חתמה עם עיריית רמת גן על שלושה הסכמים :

1. הסכם להעברת נכסי מיטלטלין ממסדיר את העברת תשתיות תמים 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

סה"כ אלפי ש"ח	תשתיות ביוב אלפי ש"ח	תשתיות מים אלפי ש"ח	
845	752	93	יתרה ליום 1 בינואר 2013
22,687	14,080	8,607	תוספות לשנת 2013
<u>(9,901)</u>	<u>5,907</u>	<u>(3,994)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
13,631	8,925	4,706	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
21,040	15,263	5,777	תוספת לשנת 2014
<u>(21,532)</u>	<u>(16,075)</u>	<u>(5,457)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>13,139</u>	<u>8,113</u>	<u>5,026</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 8 – רכוש קבוע

א. הרכב:

סח"כ	מחשבים			צנרת		צנרת ומתקני מים	עלות
	שיפורים במושכר	תוכנות ריחוט וציוד	רכבי תפעול	מדי מים	ומתקני ביוב		
17,349	77	53	-	11,653	186,214	228,239	עלות ליום 1 בינואר 2013
17,349	2,150	1,009	462	3,618	5,907	4,203	תוספות לשנה
(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
26,152	593	321	467	890	16,075	7,806	תוספות לשנת 2014
(10,563)	-	-	-	-	(4,638)	(5,925)	גריעות לשנה
456,539	2,820	1,383	929	16,161	202,060	233,186	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
פחת נצבר							
326,973	-	-	-	6,069	172,679	148,223	פחת נצבר ליום 1 בינואר 2013
10,262	39	103	12	2,760	1,251	6,136	פחת לשנה
(2,328)	-	2	-	-	(1,283)	(1,045)	פחת שנגרע
334,946	39	105	12	8,829	172,647	153,314	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
10,859	265	250	189	2,383	1,351	6,421	פחת לשנת 2014
(9,740)	-	-	-	-	(4,434)	(5,306)	פחת שנגרע
336,065	304	355	201	11,212	169,564	154,429	פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2014
<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 <u>31 בדצמבר 2013</u>
<u>120,474</u>	<u>2,516</u>	<u>1,028</u>	<u>728</u>	<u>4,949</u>	<u>32,496</u>	<u>78,757</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום <u>31 בדצמבר 2014</u>

ביאורים לדו"חות הכספיים

מני 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, לחלף 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 חלוואת 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- 2014.

<u>סה"כ</u>	<u>מערכת תשתיות ציוד עבודות פיתוח תשתיות ביוב</u>	<u>מערכת תשתיות ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים</u>	
<u>213,509</u>	<u>154,081</u>	<u>59,428</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
<u>211,618</u>	<u>153,080</u>	<u>58,538</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

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		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
3,022	-	מכון טיהור שפרים
4,207	10,449	המחאות לפירעון
36,171	39,835	הוצאות לשלם
<u>3,737</u>	<u>243</u>	ספקים אחרים
<u>47,137</u>	<u>50,527</u>	
		הוצאות לשלם:
707	3,970	מקורות
8,371	8,465	היטל הפקה
441	696	קבלן גביה
10,293	20,000	תביעות היטלים
9,130	-	היוון תווך
<u>7,229</u>	<u>6,704</u>	אחרים
<u>36,171</u>	<u>39,835</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% (חמישה 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 החזר של החברה.

החברה פרעה את הלוואת הבעלים בסוף שנת 2014 עם גיוס האשראי מבנק דקסיה כאמור בביאור 13.

ביאור 12 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
11,208	45,948	יתרת פתיחה
46,341	46,849	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
1,308	2,702	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>10,293</u>	<u>9,707</u>	בניכוי הפרשה לתביעות משפטיות
<u>45,948</u>	<u>80,388</u>	

ביאור 13 – הלואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

א. תרכב

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2013</u>	<u>2014</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
-	34,222	P+ 0.05%	הלואה לא צמודה
-	(2,333)		בניכוי חלויות שוטפות
-	<u>31,889</u>		
			<u>מועדי הפירעון של החלואות:</u>
-	2,333		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
-	2,333		שנה שניה
-	2,333		שנה שלישית
-	2,333		שנה רביעית
-	2,333		שנה חמישית
-	<u>22,557</u>		שנה שישית ואילך
-	<u>34,222</u>		

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 13 – הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי- המשך

ג. התחייבות לתאגידי בנקאיים:

הלוואה בנק זקסיה:

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 ובתוספת 0.05% (P+0.05%).

ביאור 14 – 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 15 – 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

ג. 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 הני"ל הועברו לחברה (באישור הממונה) סך של 6,600 אלפי ש"ח. החברה זקפה את התקבולים הני"ל כתקבולים ע"ח מניות. העירייה חולקת על חובתה להשקיע את הסך הני"ל. היה ותתקבל תביעת העירייה, תשיב התאגיד את הכספים שקיבל עד לאותו מועד.

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 16 – רווח גולמי מאספקת מים

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>לשנה שנתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
65,404	64,533	<u>הכנסות</u>
<u>1,059</u>	<u>1,924</u>	אגרות מים
66,463	66,457	היטלי מים
-----	-----	
19,970	23,966	<u>הוצאות אספקת מים:</u>
4,434	4,299	רכישת מים ממקורות
8,400	8,491	שכר עבודה ונלוות
2,328	1,354	פחת
512	596	אחזקת רשת המים
188	193	חשמל
340	183	אחזקת רכב
110	110	אחזקת מתקנים
127	199	מוקד עירוני
<u>275</u>	<u>65</u>	ביטוח
36,684	39,456	אחרות
-----	-----	
9,155	8,508	<u>הוצאות הפקת מים:</u>
724	971	היטל הפקה
500	494	הפקת טיוב
1,211	964	שכר עבודה
1,032	1,006	חשמל
502	502	ארנונה
<u>248</u>	<u>376</u>	פחת
13,372	12,821	אחרות
-----	-----	
50,056	52,277	
-----	-----	
<u>16,407</u>	<u>14,180</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 17 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות
43,844	41,702	אגרות ביוב
249	778	היטלי ביוב
-	160	דיגום שפכים
<u>44,093</u>	<u>42,640</u>	
		הוצאות
30,735	29,173	טיהור שפכים והולכת שפכים
2,392	1,755	אחזקת רשת הביוב
1,257	1,351	פחת
2,544	2,295	שכר עבודה ונלוות
379	90	יועצים ביוב
244	157	אחזקת רכב
176	178	אחזקת תחנת שאיבה
110	110	מוקד עירוני
114	122	ביטוח
<u>317</u>	<u>272</u>	אחרות
<u>38,268</u>	<u>35,503</u>	
<u>5,825</u>	<u>7,137</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 18 – עלויות גביה וחובות מסופקים

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,912	2,476	עמלות גביה, נטו
1,548	1,589	שכר עבודה
164	262	קריאת מדי מים
462	703	משלוח חיובים
156	145	הדפסת חשבונות
479	532	מיכון
310	387	עמלות בנק הדואר
302	425	עמלות כרטיסי אשראי
223	159	יועצים גביה
49	124	ארנונה
565	773	מוקד טלפוני
317	458	שכירות משרדים
-	146	תקשורת
100	91	דמי ניהול
38	37	עמלות גביה בנקאיות
112	95	דפוס ופרסום
<u>104</u>	<u>146</u>	משרדיות ואחרות
7,841	8,548	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
8,740	3,000	הוצאות חובות מסופקים
-----	-----	
<u>16,581</u>	<u>11,548</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 19 – הוצאות הנהלה וכלליות

<u>2013</u>	<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)</u>	<u>2014</u>	
1,881		1,601	שירותים מקצועיים
318		455	שכירות משרדים
329		1,586	שכר עבודה ונלוות
152		216	משרדיות
430		565	תקשורת ומחשוב
243		266	פרסום ויחסי ציבור
101		92	דמי ניהול
51		184	חשמל וארנונה
142		515	פחת
43		61	ביטוח
<u>223</u>		<u>544</u>	אחרות
<u>3,913</u>		<u>6,085</u>	

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 20 – הכנסות מימון, נטו

<u>2013</u>	<u>לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)</u>	<u>2014</u>	
			<u>הוצאות מימון:</u>
2,498		1,009	הלוואה בעל שליטה
89		79	עמלות בנקאיות
-		<u>289</u>	הלוואה מתאגיד בנקאי
<u>2,587</u>		<u>1,377</u>	
-----		-----	
			<u>הכנסות מימון:</u>
973		1,512	ריבית צרכנים
<u>269</u>		<u>922</u>	ריבית מפיקדונות
<u>1,242</u>		<u>2,434</u>	
-----		-----	
<u>(1,345)</u>		<u>1,057</u>	יתרה – הכנסות (הוצאות) מימון

ביאור 21 - הוצאות אחרות, נטו

<u>2013</u>	<u>לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)</u>	<u>2014</u>	
30		16	מכרזים ואחרות
<u>(307)</u>		<u>(823)</u>	הפסד הון
<u>(277)</u>		<u>(807)</u>	

ביאור 22 – 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 שהתאגידיים בשליטתן, כמפורט להלן:

1. במסגרת סעיף 1 לתיקון פקודת מס הכנסה, נקבע כי הכנסתה של רשות מקומית מדיבידנד 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.

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 23 - פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
4,434	4,299	אספקת מים
500	494	הפקת מים
2,544	2,295	שירותי ביוב
329	1,586	הנהלה וכלליות
<u>1,548</u>	<u>1,589</u>	גביה
<u>9,355</u>	<u>10,263</u>	

ביאור 24 - יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
(אלפי ש"ח)	

א. יתרות

2,787	(5,759)	בעל שליטה - חשבון שוטף (ביאור 6)
35,478	-	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
7,285	7,916	הכנסות מאגרות מים וביוב
7,669	7,624	עובדים
1,290	1,298	ארנונה
2,275	-	עמלות גביה
220	220	מוקד עירוני
2,498	1,009	מימון
215	-	ביטוח
635	870	שכר דירה
80	33	פקחים
164	132	קריאת מדי מים
331	419	משלוח חיובי מים
420	176	אחזקת רכב

ביאור 25 – תביעות תלויות

א. תביעות ייצוגיות

1. בקשה לתביעה ייצוגית בטענה שהחברה גובה אגרת חיבור בניגוד להוראות כללי תאגידי מים וביוב. המבקש העריך את סכום התביעה ב – 20,655,332 ש"ח. עמדת החברה – מדובר בגביית היטל ולא אגרת חיבור. עמדת היועצים המשפטיים של החברה – לאור העובדה שמדובר בשלב מוקדמי, לא ניתן להעריך את הסיכון הכרוך בהליך.
 2. בקשה לאישור תובענה כייצוגית שהוגשה ביום 28.1.2014. בבסיס הבקשה תביעת השבה בטענה של גבייה שלא כדין של רכיב הפלרה במי השתייה. בקדם המשפט מיום 30.11.2014 הודיע התובע על הסתלקותו מהתביעה.
 3. זכויות מים –
בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בטענה כי בעת גביית היטל פיתוח מערכת מים, גבה התאגיד, שלא כדין, רכיב "זכויות מים", ולפיכך על התאגיד להשיב לחברי הקבוצה את רכיב "זכויות המים" שנגבה ביתר. חשיפה כספית - מתבקש סעד כספי של השבת הכסף העודף שנגבה לכאורה מהתובע הייצוגי ומחברי הקבוצה. לתובע הייצוגי – 231.9 ש"ח. לקבוצה – 2,625,000 ש"ח. סיכוי החליף – הוגשה הודעת חדילה משפטית והסוגיה טרם הוכרעה.
 4. בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בטענה כי התאגיד גבה מע"מ בשיעור של 17% בחודשים יולי אוגוסט 2012, בהם שיעור המע"מ עמד על 16% בחודשים יולי-אוגוסט 2012. חשיפה כספית – מתבקש סעד כספי לכלל חברי הקבוצה בסך 104,000 ש"ח. הסעד לתובע הייצוגי בסך 3.15 ש"ח.
- (כמו כן) רשות המיסים הציגה את עמדתה, התומכת בעמדת התאגיד, כי גביית המע"מ נעשתה כדין. היועצים המשפטיים מעריכים כי סיכויי התביעה נמוכים.
5. בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בטענה כי התאגיד גבה פעמיים תשלום עבור צריכה של אותם מ"ק, דהיינו, ביצע גבייה שלא כדין. סיכויי התביעה נמוכים ותמדובר בטענה שגויה, מפני שאין כפל גבייה, אלא נעשה רישום בעייתי בחשבונות התקופתיים ולפיו נראה כאילו נעשה חיוב כפול עבור אותם מ"ק (זאת עקב הצורך להתמודד עם צריכה משותפת שנמדדה במד מים של גינה, המשותפת ל-7 בניינים). הרישום הבעייתי נעשה עוד בימי העירייה.

ביאור 26 – תביעות תלויות - המשך

7. 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 תיחיה פגיעה בתאגיד.
- ב. השבת אגרות והיטלי פיתוח – כנגד החברה הוגשו תביעות לחשבת סכומים שנגבו במסגרת גביית אגרות והיטלי פיתוח בהיקף של כ – 10 מיליון ש"ח. החברה ביצעה הפרשה נאותה בספרים.

ביאור 25 – אירועים לאחר תאריך תמאזן

- בתאריך 31 במרס 2015 פורסמה רשות המיס כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב).
- כללים אלה מבטלים את החסתמכות על חוקי העזר העירוניים והחל מתאריך 1 במאי 2015 יחולו כללים אלה.
- עיקר השינוי 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%.