

מי רמת גן בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

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 – 25	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 2016 ו- 2015, 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 מיזיה 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 הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015 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, 2 באפריל 2017.

בכבוד רב

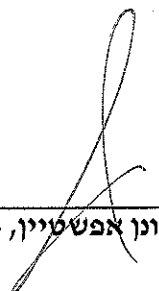
זינגר ושות'

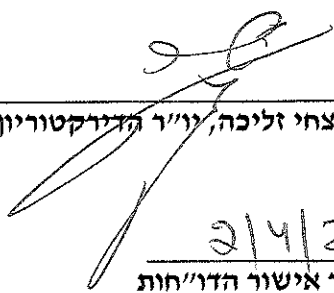
רואי חשבון

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
74,775	87,248	3	מזומנים ושווי מזומנים
39,643	38,500	4	לקוחות – צרכנים, נטו
734	907	5	חייבים ויתרות חובה
<u>1,662</u>	<u>761</u>	6	בעל שליטה - חשבון חו"ז
116,814	127,416		
-----	-----		
14,672	23,214	7	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
140,651	154,189	8	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
17,615	17,615	9	<u>רכוש אחר:</u>
			זכויות מיס
<u>289,752</u>	<u>322,434</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
2,333	2,333	12	התחייבויות שוטפות:
45,736	50,188	10	חלוקת שוטפות של הלוואה לזמן ארוך
216	431		ספקים ונותני שירותים
<u>6,640</u>	<u>6,541</u>		עובדים ומוסדות בגין שכר
54,925	59,493		זכאים ויתרות זכות - מע"מ
-----	-----		
99,673	120,125	11	התחייבויות לזמן ארוך:
<u>29,556</u>	<u>27,223</u>	12	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
129,229	147,348		הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
-----	-----		
105,598	115,593	14	הון עצמי:
-----	-----		
<u>289,752</u>	<u>322,434</u>		


 רו"ח ניר יהושע, חשב


 רו"ח רונן אפשטיין, מנכ"ל


 צחי זליכה, רו"ר הדירקטוריון
 21/4/2017
 תאריך אישור הדו"חות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>ביאור</u>	
(אלפי ש"ח)			
100,804	107,264	15-16	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>79,217</u>	<u>78,962</u>	15-16	עלות השירותים
21,587	28,302		רווח גולמי
11,637	9,895	17	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>6,262</u>	<u>6,354</u>	18	הוצאות הנהלה וכלליות
3,688	12,053		רווח מפעולות לפני הכנסות מימון, נטו
<u>2,329</u>	<u>297</u>	19	הכנסות מימון, נטו
6,017	12,350		רווח לאחר הכנסות מימון
<u>793</u>	<u>(2,355)</u>	20	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>6,810</u>	<u>9,995</u>		רווח נקי לשנה

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>	
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2015</u>
98,791	7,195	91,196	400	יתרה ליום 1 בינואר 2015
2,997	-	2,997	-	הנפקת הון
(3,000)	(3,000)	-	-	דיבידנד שחולק
<u>6,810</u>	<u>6,810</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>105,598</u>	<u>11,005</u>	<u>94,193</u>	<u>400</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2016</u>
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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2015	2016
(אלפי ש"ח)	
	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
6,810	9,995
	רווח נקי לשנה
	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>(7,690)</u>	<u>15,968</u>
	מפעילות שוטפת - נספח א'
(880)	25,963
-----	-----
	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(18,823)	(16,976)
	השקעות בפיתוח תשתיות מים קיימות
(13,994)	(19,326)
	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב קיימות
(564)	(205)
	רכישת רכוש קבוע אחר
11,589	12,675
	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
<u>11,484</u>	<u>12,675</u>
	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
(10,308)	(11,157)
-----	-----
	תזרימי מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
	תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
2,997	5,500
	הנפקת הון
(3,000)	(5,500)
	דיבידנד שחולק
<u>(2,333)</u>	<u>(2,333)</u>
	פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי
(2,336)	(2,333)
	תזרימי מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
-----	-----
(13,524)	12,473
	עליה (ירידה) במזומנים
<u>88,299</u>	<u>74,775</u>
	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>74,775</u>	<u>87,248</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		
2015	2016	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
		פחת והפחתות
11,096	11,746	הפרשה לחובות מסופקים
3,000	-	הפסד הון
575	2,681	מימוש הכנסות נדחות
<u>(3,788)</u>	<u>(4,898)</u>	
10,883	9,529	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
		ירידה (עליה) ביתרות צרכנים
(8,902)	1,143	עליה בחייבים ויתרות חובה
(13)	(173)	ירידה (עליה) בספקים ונותני שירותים
(4,791)	4,452	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
(7,421)	901	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
59	215	עליה (ירידה) ביתרת מע"מ
<u>2,495</u>	<u>(99)</u>	
(18,573)	6,439	
-----	-----	
<u>(7,690)</u>	<u>15,968</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 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 שניזילותן 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**

הנחיות חשבונאיות של רשות המיס בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים – בתאריך 4 במרץ 2014 פרסמה רשות המיס מכתב לתאגידי המיס ותביוב בדבר הנחיות לחישוב הפרשה לחובות מסופקים. העקרונות שנקבעו בו הם כדלקמן:
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 הפרשה 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 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:			
צידד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)	15	15	15
קדיחה	30	-	-
מבנים	40	40	40
מוני מים:			
גוף יציקה - 15 שנים	15	-	-
מכלול - 5 שנים	5	-	-
ציוד מעבדות			
ציוד במתקני טיפול במים/טיהור שפכים	10	10	10
בריכות מים ומגדלים	40	-	-
צינורות:			
א. אסבסט	20	30	30
ב. בטון	-	30	30
ג. פלדה	35	20	20
ד. p.v.c	25	40	40
ה. פ.א. ופ.א. מצולב	35	-	-
מיכלי מים	15	-	-
מיכליות מים	20	-	-
גנראטורים	15	15	15
מערכת פיקוד ובקרה	15	15	15

**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. מימושן 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 0.5%. החל מיום 1.1.2017 הופחתה שיעור הריבית ל- 4% בתוספת הצמדה.

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 2016 עמד על 112.6 ובגין חודש דצמבר 2015 עמד על 112.8. שיעור השינוי בשנים 2015 - 2016 הינו (0.2%) ו- 0.9%.

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, תייבים 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		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
6,298	449	מזומנים בבנק
<u>68,477</u>	<u>86,799</u>	פיקדונות ובטוחות סחירות
<u>74,775</u>	<u>87,248</u>	

ביאור 4 – לקוחות – צרכנים, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
37,806	37,124	חובות פתוחים
4,561	6,630	כרטיסי אשראי
1,347	1,224	המתאות לגביה
<u>15,084</u>	<u>12,677</u>	הכנסות לקבל
58,798	57,655	
<u>(19,155)</u>	<u>(19,155)</u>	(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>39,643</u>	<u>38,500</u>	
הפרשה לחובות מסופקים (*)		
16,155	19,155	יתרת פתיחה
<u>3,000</u>	-	הפרשה לחובות מסופקים שנוצרו השנה
<u>19,155</u>	<u>19,155</u>	יתרת סגירה

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
710	862	הוצאות מראש
24	45	אחרים
<u>734</u>	<u>907</u>	

ביאור 6 – בעל שליטה

- 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

תשתיות מים אלפי ש"ח	תשתיות ביוב אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
5,026	8,113	13,139	יתרה ליום 1 בינואר 2015
12,330	13,991	26,324	תוספות לשנת 2015
<u>(8,284)</u>	<u>(16,507)</u>	<u>(24,791)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
9,072	5,600	14,672	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
13,892	19,415	33,307	תוספת לשנת 2016
<u>(9,752)</u>	<u>(15,013)</u>	<u>(24,765)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>13,212</u>	<u>10,002</u>	<u>23,214</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

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		
456,539	2,820	1,383	929	16,161	202,060	233,186	עלות ליום 1 בינואר 2015
31,848	11	239	314	6,136	16,507	8,641	תוספות לשנה
<u>(12,844)</u>	-	-	-	-	<u>(7,424)</u>	<u>(5,420)</u>	גריעות לשנה
475,543	2,831	1,622	1,243	22,297	211,143	236,407	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
27,965	-	205	-	2,542	15,014	10,204	תוספות לשנת 2016
<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
פחת נצבר							
336,065	304	355	201	11,212	169,564	154,429	פחת נצבר ליום 1 בינואר 2015
11,096	283	308	207	2,595	1,324	6,379	פחת לשנה
<u>(12,269)</u>	-	-	-	-	<u>(7,186)</u>	<u>(5,083)</u>	פחת שנגרע
334,892	587	663	408	13,807	163,702	155,725	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
11,746	283	257	228	2,920	2,058	6,000	פחת לשנת 2016
<u>(3,965)</u>	-	-	<u>(30)</u>	-	<u>(1,252)</u>	<u>(2,683)</u>	פחת שנגרע
342,673	870	920	606	16,731	164,508	159,042	פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2016
עלות בניכוי פחת שנצבר ליום							
<u>140,651</u>	<u>2,244</u>	<u>959</u>	<u>835</u>	<u>8,490</u>	<u>47,441</u>	<u>80,682</u>	31 בדצמבר 2015
<u>154,189</u>	<u>1,961</u>	<u>907</u>	<u>582</u>	<u>8,112</u>	<u>257,59</u>	<u>83,370</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2016

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 8 – רכוש קבוע (המשך)

ג. 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 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 הלוואות 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 2014 ו- 2015.

<u>סה"כ</u>	<u>מערכת תשתיות ציוד עבודות פיתוח תשתיות ביוב</u>	<u>מערכת תשתיות ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים</u>	
<u>218,573</u>	<u>156,452</u>	<u>62,124</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
<u>216,500</u>	<u>155,401</u>	<u>61,099</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

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
2015 2016
(אלפי ש"ח)

4,865	5,749
37,682	43,191
<u>3,189</u>	<u>1,248</u>
<u>45,736</u>	<u>50,188</u>
3,145	2,660
6,260	5,700
986	1,262
20,000	20,000
1,600	1,600
<u>5,691</u>	<u>11,969</u>
<u>37,682</u>	<u>43,191</u>

המחאות לפירעון
הוצאות לשלם
ספקים אחרים

הוצאות לשלם:

מקורות
היטל הפקה
קבלן גביה
תביעות היטלים
היזון חוזר
אחרים

ביאור 11 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31 בדצמבר
2015 2016
(אלפי ש"ח)

80,388	99,673
23,073	25,350
<u>3,788</u>	<u>4,898</u>
<u>99,673</u>	<u>120,125</u>

יתרת פתיחה
הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
בניכוי הכנסה שהוכרה

ביאור 12 – הלואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

א. הרכב

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
31,889	29,556	P+ 0.05%	הלואה לא צמודה
<u>(2,333)</u>	<u>(2,333)</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>29,556</u>	<u>27,223</u>		
			<u>מועדי הפירעון של ההלוואות:</u>
2,333	2,333		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
2,333	2,333		שנה שנייה
2,333	2,333		שנה שלישית
2,333	2,333		שנה רביעית
2,333	2,333		שנה חמישית
<u>20,224</u>	<u>17,891</u>		שנה שישית ואילך
<u>31,889</u>	<u>29,556</u>		

ב. התחייבות לתאגידים בנקאיים:

הלואה בנק דקסיה:

ביום 22 ביולי 2014 התקבל הלואה 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.

ביאור 15 – רווח גולמי מאספקת מים

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
55,961	58,991	<u>הכנסות</u>
<u>2,556</u>	<u>3,185</u>	אגרות מים
<u>58,517</u>	<u>62,176</u>	היטלי מים
<hr/>		
20,724	21,851	<u>הוצאות אספקת מים:</u>
2,980	2,733	רכישת מים ממקורות
8,680	8,701	שכר עבודה ונלוות
1,529	1,108	פחת
727	537	אחזקת רשת המים
201	247	חשמל
350	195	אחזקת רכב
110	110	אחזקת מתקנים
174	177	מוקד עירוני
<u>278</u>	<u>449</u>	ביטוח
<u>35,753</u>	<u>36,108</u>	אחרות
<hr/>		
6,325	5,700	<u>הוצאות הפקת מים:</u>
927	904	היטל הפקה
860	994	הפקת טיוב
917	788	שכר עבודה
1,069	1,011	חשמל
500	447	ארנונה
<u>278</u>	<u>419</u>	פחת
<u>10,876</u>	<u>10,263</u>	אחרות
<hr/>		
<u>46,629</u>	<u>46,371</u>	
<hr/>		
<u>11,888</u>	<u>15,805</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 16 – רווח גולמי משירותי ביוב

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הכנסות</u>
40,925	41,628	אגרות ביוב
1,232	1,713	היטלי ביוב
130	271	דיגום שפכים
-	<u>1,476</u>	הכנסות מהולכת מי תהום, נטו
<u>42,287</u>	<u>45,088</u>	
		<u>הוצאות</u>
26,580	26,335	טיהור שפכים והולכת שפכים
1,710	1,194	אחזקת רשת הביוב
1,324	2,058	פחת
2,085	2,056	שכר עבודה ונלוות
68	87	יועצים ביוב
147	80	אחזקת רכב
157	171	אחזקת תחנת שאיבה
110	110	מוקד עירוני
174	177	ביטוח
189	178	ארנונה
<u>44</u>	<u>145</u>	אחרות
<u>32,588</u>	<u>32,591</u>	
<u><u>9,699</u></u>	<u><u>12,497</u></u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 17 – עלויות גביה וחובות מסופקים

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>		
3,023	4,464	עמלות גביה
2,096	2,199	שכר עבודה
790	676	קריאת מדי מים
649	763	משלוח חיובים
139	105	הדפסת חשבונות
726	650	מיכון
342	305	עמלות בנק הדואר
268	385	עמלות כרטיסי אשראי
171	152	יועצים גביה
123	125	ארנונה
323	(*) 976	מוקד טלפוני
588	591	שכירות משרדים ודמי ניהול
114	203	תקשורת
34	20	עמלות גביה בנקאיות
149	208	דפוס ופרסום
3,000	-	הוצאות חובות מסופקים
<u>129</u>	<u>242</u>	משרדיות ואחרות
12,664	12,064	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
(1,027)	(2,169)	בניכוי הכנסות מאכיפה
-----	-----	
<u>11,637</u>	<u>9,895</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

(*) כולל בגין שנים קודמות.

ביאור 18 – הוצאות הנהלה וכלליות

<u>2015</u>	<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)</u>	<u>2016</u>	
2,100		2,452	שכר עבודה ונלוות
1,344		988	שירותים מקצועיים
654		680	שכירות משרדים ודמי ניהול
119		163	משרדיות ואחזקת משרד
563		545	תקשורת ומחשוב
179		228	פרסום ויחסי ציבור
174		176	חשמל וארנונה
591		540	פחת
66		56	אחזקת רכב
33		37	ביטוח
<u>439</u>		<u>489</u>	אחרות
<u>6,262</u>		<u>6,354</u>	

ביאור 19 – הכנסות מימון, נטו

<u>2015</u>	<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2016</u>	
			<u>הוצאות מימון:</u>
(97)		(97)	עמלות בנקאיות
<u>(506)</u>		<u>(509)</u>	הלוואה מתאגיד בנקאי
(603)		(606)	
-----		-----	
			<u>הכנסות מימון:</u>
2,824		495	ריבית צרכנים (1)
<u>108</u>		<u>408</u>	ריבית מפיקדונות
2,932		903	
-----		-----	
<u>2,329</u>		<u>297</u>	הכנסות מימון, נטו

(1) במהלך שנת 2016 התברר כי חיובי הריבית בגין צרכנים אשר חושבו במערכת הגביה בסוף שנת 2015 היו גבוהים ועל כן בוצע תיקון לסכומי הריבית בתחילת שנת 2016, סכום התיקון מוערך הינו כ – 1 מיליון ש"ח.

ביאור 20 - הוצאות אחרות, נטו

<u>2015</u>	<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2016</u>	
388		326	מכרזים ואחרות
(575)		(2,681)	הפסד הון
			חיוב העירייה בהפרשי כמות
<u>980</u>		<u>-</u>	מוכרת שנת 2012 (1)
<u>793</u>		<u>(2,355)</u>	

(1) כל ספק מים מקבל הקצבה בתחילת השנה של הכמות המוכרת (42 מ"ק לנפש). בסוף כל שנה מתבצעת בדיקה והפרשים מועברים לשנה שלאחר מכן.
מי רמת גן בע"מ החלו לפעול בתאריך 1.7.2012. סך ההפרש שחויב בו התאגיד הסתכם ב – 1,800 אלפי ש"ח. לאחר מו"מ ממושך הסכימה העירייה לשאת בסך של 980 אלפי ש"ח.
חלק מהחיוב מתייחס לעירייה. קיים קושי לבצע הפרדה בין החיובים.

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי רמת גן בע"מ

ביאור 21 – מיסים על ההכנסה

1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

א. בשנות המס 2011 עד 2018 הכנסתה של תאגיד מים וביוב אשר רשות מקומית אחת או יותר, מתזיקה 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		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
2,980	2,733	אספקת מים
860	994	הפקת מים
2,085	2,056	שירותי ביוב
2,100	2,452	הנהלה וכלליות
2,096	2,199	גביה
<u>10,121</u>	<u>10,434</u>	

ביאור 23 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
(אלפי ש"ח)	

א. יתרות

בעל שליטה - חשבון שוטף (ביאור 6) 761 1,662

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
6,004	7,155	הכנסות מאגרות מים וביוב
6,427	6,149	עובדים
1,504	1,439	ארנונה
220	220	מוקד עירוני
976	988	שכר דירה

ביאור 24 – 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. הוסכם שעל התאגיד להשיב לחברי הקבוצה 75% מסכום אגרת החיבור שנגבתה בפועל. התיק ממתין לקבלת תוקף של פס"ד להסכם הפשרה.

2. בקשה לאישור תובענה ייצוגית בטענה שגביית עלויות אכיפה מעבר לעלויות שאושרו ע"י בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין תאגיד אחר. באותו נושא הוגש ערעור לבית המשפט העליון ועל כן הוסכם להמתין עד לקבלת הכרעה בעליון. סכום התביעה 1,929 אלפי ש"ח.

לא ניתן להעריך את הסיכונים בתיק (אם בכלל).
3. בקשה לאישור תובענה ייצוגית בטענה כי גביית ריבית על הוצאות אכיפה מהווה גבייה שלא כדין. התביעה כ – 1 מ' ש"ח. סיכויי ההליך נמוכים לאור העובדה שהתאגיד פעל על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

4. 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 בתאגיד.

ב. השבת אגרות והיטלי פיתוח – כנגד החברה הוגשו תביעות להשבת סכומים שנגבו במסגרת גביית אגרות והיטלי פיתוח בהיקף של כ – 100 אלפי ש"ח.

החברה ביצעה הפרשה נאותה בספרים בכל האמור לעיל.

היזון חוזר

על פי כללי תאגידי המיס וביוב (חישוב עלות שירותי מיס וביוב והקמת מערכת מיס או ביוב) תשי"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 לייצור הפרשה אשר תתבסס על הפער המצטבר בין הכמות המוכרת שנרכשה ממקורות לבין הכמות המוכרת שנמכרה לצרכנים בפועל.

התאגיד סבור כי לא נוצר לו עילה לרשום התחייבות כאמור וזאת בהתאם לנוסח הכללים הני"ל (סעיף 24) ולפיכך לא כלל במסגרת דוחות כספיים אלו הפרשה בגין פער הכמויות כאמור.

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.