

מי שיקמה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2017

מי שיקמה בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

1	דו"ח רואה החשבון המבקר הדו"חות הכספיים :
2	מאזנים
3	דו"חות רווח והפסד
4 - 5	דו"ח על תזרימי המזומנים
6 – 28	ביאורים לדו"חות הכספיים

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

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מי שיקמה בע"מ (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו - 2016 ואת דו"חות הרווח והפסד והדו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מטעה מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדו"חות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו - 2016 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי בסעיפים 6 - 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע - 2010.

תל - אביב, 29 באפריל 2018.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון



<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>רכוש שוטף:</u>
11,529	6,680	3 מזומנים ושווי מזומנים
(*) 53,793	54,204	4 צרכנים
(*) 6,510	768	10 רשויות ומועצות מקומיות - חשבון שוטף
354	<u>2,418</u>	5 חייבים ויתרות חובה
<u>72,186</u>	<u>64,070</u>	
289,609	301,241	6 <u>רכוש קבוע:</u>
28,304	32,412	7 <u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
62,354	62,354	8 <u>רכוש אחר:</u>
		זכויות מים
<u>452,453</u>	<u>460,077</u>	

(*) סווג מחדש.

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
התחייבויות שוטפות:		
6,725	6,683	14 חלוצות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
32,017	36,865	9 ספקים ונותני שירותים
71	93	10 רשויות ומועצות מקומיות - חשבון שוטף
6,769	5,558	11 זכאים ויתרות זכות
538	652	12 עובדים ומוסדות בגין שכר
46,120	49,851	
-----	-----	
התחייבויות לזמן ארוך:		
43,923	37,216	13 הלוואות זמן ארוך מבנקים
193,007	204,353	14 הכנסות נדחות מהיטל פיתוח
-	-	15 התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד נטו
236,930	241,569	
-----	-----	
104	104	16 הון מניות:
-----	-----	
169,299	168,553	תקבולים ע"ח מניות ועודפים:
-----	-----	
452,453	460,077	
-----	-----	

לאה כץ, חשבת החברה

אריק מולה, מנכ"ל

רו"ח זהר גומרק, יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 29 באפריל 2018.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2016	2017		
(אלפי ש"ח)			
150,370	151,047	17 - 18	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>130,570</u>	<u>130,532</u>	17 - 18	עלות השירותים
19,800	20,515		רווח גולמי
13,021	10,171	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>5,627</u>	<u>5,540</u>	20	הוצאות הנחלה וכלליות
1,152	4,804		רווח מפעולות לפני הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>2,774</u>	<u>(98)</u>	21	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
3,926	4,706		רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
<u>2,385</u>	<u>2,281</u>	22	הכנסות אחרות, נטו
6,311	6,987		רווח לפני מיסים על ההכנסה
-	<u>2,133</u>	23	מיסים על ההכנסה
<u>6,311</u>	<u>4,854</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	תקבולים		הון מניות	
	עודפים	ע"ח מניות אלפי ש"ח		
163,092	17,830	145,158	104	יתרה ליום 1 בינואר 2016
<u>6,311</u>	<u>6,311</u>	-	-	רווח נקי לשנה
<u>169,403</u>	<u>24,141</u>	<u>145,158</u>	<u>104</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
169,403	24,141	145,158	104	יתרה ליום 1 בינואר 2017
4,854	4,854	-	-	רווח נקי לשנה
<u>(5,600)</u>	<u>(5,600)</u>	-	-	דיבידנד שחולק
<u>168,657</u>	<u>23,395</u>	<u>145,158</u>	<u>104</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

(*) טרם בוצעה הקצאת מניות

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
6,311	4,854	רווח נקי לשנה
<u>12,114</u>	<u>14,716</u>	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
18,425	19,570	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(14,102)	(17,036)	השקעות בתשתיות מים
(17,235)	(15,847)	השקעות בתשתיות ביוב
(134)	(239)	רכישת רכוש קבוע אחר
9,885	10,514	תקבולים בגין דמי הקמה מים
<u>9,886</u>	<u>10,514</u>	תקבולים בגין דמי הקמה ביוב
(11,700)	(12,094)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:
(5,711)	(6,725)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
15,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(5,001)	-	פירעון אשראי לזמן קצר
-	(5,600)	חלוקת דיבידנד
<u>4,288</u>	<u>(12,325)</u>	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
11,013	(4,849)	עליה (ירידה) במזומנים
<u>516</u>	<u>11,529</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
<u>11,529</u>	<u>6,680</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
12,662	17,382	פחת
(65)	(24)	שיערוך הלוואות
(9,009)	(9,682)	מימוש הכנסות נדחות
<u>4,460</u>	<u>1,480</u>	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
8,048	9,156	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(1,450)	(1,891)	עליה ביתרות צרכנים
(63)	(2,064)	עליה בחייבים ויתרות חובה
7,658	4,848	עליה בספקים ונותני שירותים
(1,082)	5,764	שינוי ביתרות בגין רשויות ומועצות מקומיות
(1,018)	(1,211)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
<u>21</u>	<u>114</u>	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
4,066	5,560	
-----	-----	
<u>12,114</u>	<u>14,716</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 – כללי

א. תיאור החברה

מי שיקמה בע"מ (להלן "החברה") הוקמה ביום 11 באוקטובר 2007 לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוב בתחום העיר חולון, ותחום המועצה המקומית אזור, 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. רישיון ההפעלה ניתן לחברה ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות במשרד הפנים. ביום 14 באוקטובר 2007. ביום 1 ביולי 2012 נתקבל רישיון הפעלה מתוקן מאת הממונה המאשר את העברת פעילות המים והביוב מהמועצה המקומית בית דגן לחברה. בהתאם לזאת רכשה החברה את נכסי המים והביוב אשר שימשו את המועצה המקומית בית דגן. בתחילת שנת 2013 נתקבל רישיון הפעלה מתוקן מאת הממונה המאשר את העברת פעילות המים והביוב מעיריית אור יהודה לחברה בהתאם לזאת רכשה החברה את נכסי המים והביוב אשר שימשו את הרשות המקומית אור יהודה. החברה החלה בפעילותה העסקית ביום 1 בינואר 2008.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה – מי שיקמה בע"מ.

צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

הממונה – הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב.

המועצות – מועצה מקומית אזור והמועצה המקומית בית דגן.

עיריות - עיריית חולון ועיריית אור יהודה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שנוילותן 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 הנחיות לחישוב הפרשה לחובות מסופקים לתאגידי המיס 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 שנים ואשר אינם מצויים בהסדר תשלומים ויופחת ממנו סכום ההפרשה הספציפית, ככל שהייתה, בגין התקופה השוטפת.

"הפרשה ספציפית" – אומדן שיערך ע"י החברה, בהתייחס לחובות ספציפיים בגין חייבים שלא ניתן לאתרם, חייבים בכינוס נכסים, או בהליכי פשיטת רגל וחובות אחרים שהחברה סוברת 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.
3. שיפורים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותן.
4. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העיריות והמועצות המקומיות באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת החברה, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
5. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
6. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים להשקעות ברכוש קבוע, מקוויזים מעלות ההשקעה).
7. 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.

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים (כפי שנקבעו ע"י רשות המיס):

סוג הנכס		אורך החיים (בשנים)	
		נכסים בפעילות מים	נכסים בפעילות ביוב
תחנות שאיבה וקידוחים:			
ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)	15	15	15
קדיחה	30	-	-
מבנים	40	40	40
מוני מים			
ציוד מעבדות	10	10	10
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
מחשבים ותוכנות	3.33-4		
ריהוט וציוד ושיפורים במושכר	7-15		

ה. רכוש אחר והוצאות נדחות

זכויות לרכישת מים מתברת מקורות בע"מ מוצגות עפ"י ערכם במועד אישור שווי כל התשתיות שהועברו מהעירייה לחברה. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות.

ו. 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. הכנסות ממענקי תיאגוד ממינהל המים נפרשות על פני שלוש שנים.
4. החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לחוזר מנהל רשות המיס 2/2011 ריבית הפיגורים הינה בהתאם להוראות החשב הכללי ומחושבת כפונקציה של ריבית הפריים בתוספת 6.5%. החל מיום 1 בינואר 2017 הופחתה שיעור הריבית ל – 4%.

ז. מטבע חוץ ובסיס הצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס וכל התחייבות.
מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2017 עמד על 113.04 ובגין חודש דצמבר 2016 על 112.6 שיעור השינוי בשנים 2017 ו- 2016 הינו 0.4% ו- 0.2% בהתאמה.

ח. 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 שבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

ט. מכשירים פיננסיים

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים שונים, הלוואות, ספקים, וזכאים שונים, בסיסי הצמדה, שיעורי הריבית וזמני הפירעון של המכשירים הפיננסיים מפורטים בביאורים לדוחות הכספיים.
השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים נקבע בהתאם למחירי השוק שלהם או לציטוטים ממוסדות פיננסיים. ובהעדר מחיר שוק או ציטוט ממוסד פיננסי נקבע השווי ההוגן בהתאם למודל להערכת שווי.

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>11,529</u>	<u>6,680</u>	מזומנים בבנקים

ביאור 4 – צרכנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
52,039	53,650	חובות פתוחים
5,421	4,624	כרטיסי אשראי
1,424	2,331	המחאות לגביה
<u>28,474</u>	<u>28,644</u>	הכנסות לקבל
87,358	89,249	
<u>(33,565)</u>	<u>35,045</u>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>53,793</u>	<u>54,204</u>	

הפרשה לחובות מסופקים:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
29,105	33,565	יתרת פתיחה
<u>4,460</u>	<u>1,480</u>	תוספות השנה
<u>33,565</u>	<u>35,045</u>	יתרת סגירה

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
75	85	מס הכנסה
279	377	הוצאות מראש
-	<u>1,956</u>	שיפוי מתברת ביטוח
<u>354</u>	<u>2,418</u>	

ביאור 6 – רכוש קבוע

א. ההרכב:

סה"כ	מחשבים, תוכנות ריהוט רכב וציוד	שיפורים במושכר	מדי מים	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	עלות
573,289	2,648	1,657	30,296	252,987	285,701	יתרה ליום 1 בינואר 2016
42,894	111	23	3,509	20,918	18,333	תוספות לשנה
(9,334)	-	-	-	(5,448)	(3,886)	גריעות לשנה
606,849	2,759	1,680	33,805	268,457	300,148	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
29,014	239	-	2,798	15,827	10,150	תוספות לשנת 2017
(5,698)	-	-	-	(3,257)	(2,441)	גריעות לשנת 2017
630,165	2,998	1,680	36,603	281,027	307,857	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
313,912	1,336	1,092	21,706	158,427	131,351	יתרה ליום 1 בינואר 2016
12,662	371	167	1,013	3,386	7,725	פחת לשנה
(9,334)	-	-	-	(5,448)	(3,886)	פחת שנגרע
317,240	1,707	1,259	22,719	156,365	135,190	פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2016
17,382	345	168	4,441	4,189	8,239	פחת לשנת 2017
(5,698)	-	-	-	(3,257)	(2,441)	פחת שנגרע
328,924	2,052	1,427	27,160	157,297	140,988	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
<u>301,241</u>	<u>946</u>	<u>253</u>	<u>9,443</u>	<u>123,730</u>	<u>166,869</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2017
<u>289,609</u>	<u>1,052</u>	<u>421</u>	<u>11,086</u>	<u>112,092</u>	<u>164,958</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2016

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 6 – רכוש קבוע (המשך)

ב. החברה רכשה את נכסי המים והביוב מאת עיריית חולון, עיריית אור יהודה והמועצות המקומיות אזור ובית דגן כאמור בביאור 1. שווי הנכסים ליום הרכישה נקבע לסך של 225,966 אלפי ש"ח (על פי הכללים שקבע מינהל המים) באופן הבא:

עלות אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	
277,434	99,782	177,652	נכסי מים
180,418	132,104	48,314	נכסי ביוב
<u>457,852</u>	<u>231,886</u>	<u>225,966</u>	

התמורה בגין שווי הנכסים הוקצתה כדלקמן:

סך של 90,386 אלפי ש"ח מהווים 40% מהתמורה כנגד הלוואות בעלים וסך של 135,580 אלפי ש"ח מהווים 60% כנגד השקעות בהון המניות של התאגיד.

הלוואות הבעלים לעיריית חולון ולמועצה המקומית אזור נפרעה במלואן עד סוף שנת 2009. הלוואות הבעלים מהמועצה המקומית בית דגן והרשות המקומית אור יהודה נפרעו במלואן עד סוף שנת 2015.

העברת המקרקעין הכלולה בסקרי הנכסים הנ"ל, טרם הוסדרה.

ביאור 7 – רכוש קבוע בהקמה:

תשתיות מים	תשתיות ביוב	סה"כ	
11,854	2,783	39,727	יתרה ליום 1 בינואר 2016
10,224	17,235	21,459	תוספות לשנה
<u>(17,964)</u>	<u>(20,918)</u>	<u>(38,882)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
4,114	24,190	28,304	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
10,235	15,127	25,362	תוספות בשנת 2017
<u>(6,147)</u>	<u>(15,107)</u>	<u>(21,254)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>8,202</u>	<u>24,210</u>	<u>32,412</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

ביאור 8 - רכוש אחר

2016	2017	
		ליום 31 בדצמבר
		(אלפי ש"ח)
<u>62,354</u>	<u>62,354</u>	זכויות מים (ראה ביאור 2 ה')

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 9 – ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
3,894	6,560	המתאות לפירעון
14,632	15,315	הוצאות לשלם
13,491	14,990	נותני שירותים
<u>32,017</u>	<u>36,865</u>	
		הוצאות לשלם:
4,278	3,528	מקורות
3,000	2,231	מכון טיהור שפכים
7,354	9,556	אחרים
<u>14,632</u>	<u>15,315</u>	

ביאור 10 – רשויות ומועצות מקומיות – חשבון שוטף

א. מורכב כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
6,510	751	רשויות ומועצות מקומיות – יתרות חובה:
-	17	עיריית חולון
<u>6,510</u>	<u>768</u>	מועצה מקומית בית דגן
(49)	(93)	רשויות ומועצות מקומיות – יתרות זכות:
(22)	-	עיריית אור יהודה
<u>(71)</u>	<u>(93)</u>	מועצה מקומית אזור

ב. היתרה רשויות ומועצות מקומיות יתרות זכות בגין התחשבנות שוטפת.

ביאור 11 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר
 2016 2017
 (אלפי ש"ח)

6,769 5,558

מוסדות ממשלתיים – מע"מ

ביאור 12 – עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר
 2016 2017
 (אלפי ש"ח)

272 376
 95 105
171 171
538 652

עובדים בגין שכר
 מוסדות בגין שכר
 הפרשה לחופשה

ביאור 13 – הלוואות לזמן ארוך

1. הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
7,511	6,293	4.5%	הלוואות צמודות מדד
<u>43,137</u>	<u>37,606</u>	p+0.54%-(0.5%)	הלוואות לא צמודות
50,648	43,899		סה"כ
<u>6,725</u>	<u>6,683</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>43,923</u>	<u>37,216</u>		

2. מועדי הפירעון של ההלוואות הלא צמודות:

5,490	5,446	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
5,442	5,452	שנה שנייה
5,445	5,456	שנה שלישית
5,449	5,462	שנה רביעית
5,452	5,468	שנה חמישית
<u>15,859</u>	<u>10,322</u>	שנה שישית ואילך
<u>43,137</u>	<u>37,606</u>	

3. מועדי הפירעון של הלוואה הצמודה:

1,235	1,237	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
1,235	1,237	שנה שנייה
1,235	1,237	שנה שלישית
1,235	1,237	שנה רביעית
1,235	1,237	שנה חמישית
<u>1,336</u>	<u>108</u>	שנה שישית ואילך
<u>7,511</u>	<u>6,293</u>	

ביאור 13 – הלוואה לזמן ארוך - המשך

3. התחייבות לתאגידים בנקאיים:

א. הלוואות בנק דקסיה

ביום 1 בפברואר 2008 התקבל אשראי בסך 34 מיליוני ש"ח מדקסיה ישראל (מימון ציבורי) בע"מ (להלן: "דקסיה") האשראי הועמד לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בספטמבר 2008. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" פחות תוספת סיכון בשיעור של 0.51% לשנה. בנוסף לאשראי זה העניק הבנק אשראי בסך של 9 מיליון ש"ח. ביום 16 באוגוסט 2016 לתקופה של 15 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים שווים החל מיום האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון בשיעור של 0.54%

ב. הלוואה בנק אוצר החייל

ביום 31 בינואר 2008 התקבל אשראי בסך של 8 מיליון ש"ח מבנק אוצר החייל בע"מ. האשראי הועמד לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 28 בפברואר 2009. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" פחות תוספת סיכון בשיעור של 0.51% לשנה. לצורך הצלחת סילוקם המלא והמדויק של כל הסכומים יצרה החברה שיעבוד צף מדרגה ראשונה את הנכסים ופירותיהם כפי שפורט בהסכם.

ג. הלוואות בנק דיסקונט

ביום 1 בפברואר 2008 התקבל אשראי בסך של 19 מיליון ש"ח מבנק דיסקונט לישראל. האשראי הועמד לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בפברואר 2009. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" פחות תוספת סיכון בשיעור של 0.5% לשנה.

בנוסף לאשראי זה העניק הבנק אשראי בסך של 15 מיליון ש"ח לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים שווים החל מיום 1 בפברואר 2009. האשראי צמוד למדד ונושא ריבית בשיעור של 4.5%.

בנוסף לאשראי זה העניק הבנק אשראי בסך של 6 מיליון ש"ח ביום 21 בספטמבר 2016 לתקופה של 12 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים שווים החל מיום 21 באוקטובר 2016. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון בשיעור של 0.5%.

לצורך ביטחון לסילוק המלא והמדויק של כל הסכומים המובטחים, שיעבדה ומשכנה החברה במשכון, בשיעבוד קבוע ובשיעבוד שוטף ראשון בדרגה את כל זכויותיה לרבות זכויותיה לקבלת כספים המגיעים ושיגיעו לה מאת החייבים לחברה.

ביאור 14 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
182,245	193,007	יתרת פתיחה
19,771	21,028	הכנסות נדחות מדמי הקמה השנה
<u>9,009</u>	<u>9,682</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>193,007</u>	<u>204,353</u>	

ביאור 15 – התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד – מעביד מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום המאזן ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין. הסכומים שנצברו בפוליסות ביטוח מנהלים וקופות גמל על שם העובדים והתחייבויות בגינם אינם מוצגים במאזן מאחר וכל העובדים חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין.

ביאור 16 – הון המניות מורכב כדלקמן:

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	מניות רגילות A בנות 1 ש"ח
<u>4,166</u>	<u>4,166</u>	מניות רגילות A 1 בנות 1 ש"ח

ביאור 17 – רווח והפסד גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 2017 (אלפי ש"ח)		
80,471	73,438	<u>הכנסות</u>
		אגרות מים
<u>5,072</u>	<u>5,450</u>	היטלי מים
85,543	78,888	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
60,884	51,979	רכישת מים ממקורות
8,738	12,680	פחת
4,000	4,033	עבודות קבלניות
2,602	1,596	אחזקת מתקנים
218	218	מוקד עירוני
471	732	שכר עבודה
113	148	חשמל
281	348	אחזקת רכבי תפעול וחירום
296	306	ביטוח
95	173	שירותים מקצועיים
58	59	ארנונה
139	127	דיגוס ובדיקות מים
<u>182</u>	<u>198</u>	אחרות
78,077	72,597	
-----	-----	
<u>7,466</u>	<u>6,291</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 18 – רווח והפסד גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
(אלפי ש"ח)		
		<u>הכנסות</u>
59,844	66,015	אגרות ביוב
3,937	4,232	היטלי ביוב
<u>1,046</u>	<u>1,912</u>	הכנסות מדיגום שפכים
64,827	72,159	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
40,271	43,650	הולכה וטיהור שפכים
5,625	7,041	עבודות קבלניות
3,386	4,189	פחת
1,074	859	שכר עבודה
188	186	חשמל
325	472	דיגום שפכים
218	217	מוקד עירוני
854	773	אחזקת מתקנים
297	306	ביטוח
207	212	אחזקת רכב
<u>48</u>	<u>30</u>	אחרות
52,493	57,935	
-----	-----	
<u>12,334</u>	<u>14,224</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
(אלפי ש"ח)		
3,964	3,738	עמלות גביה
511	570	משלוח חיובים
357	391	הדפסת חשבונות
973	937	מיכון
647	623	עמלות בנק הדואר
954	1,045	שכר עבודה
372	538	עמלות כרטיסי אשראי
1,461	1,516	אכיפה
4,460	1,480	חובות מסופקים (*)
<u>748</u>	<u>765</u>	משרדיות ואחרות גביה
14,446	11,603	סה"כ עלויות גביה
<u>(1,425)</u>	<u>(1,432)</u>	בניכוי הכנסות מאכיפה
<u>13,021</u>	<u>10,171</u>	

(*) רשות המיס פרסמה הנחיות בדבר אופן מדידת הפרשה לחובות מסופקים בדוחות הכספיים. עפ"י הנחיות אלו נדרש להפריש את מלוא החוב בגין שנים 2008-2013 ולבצע אומדן עפ"י אחוזי הגביה המצטברים לשנים 2014-2017. (ראה גם ביאור 2 ג').

ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
2,535	2,724	שכר עבודה ונלוות
1,022	882	שירותים מקצועיים
538	513	פחת
45	19	ביטוח
164	145	שכירות משרדים
428	353	משרדיות ואחזקת משרד
144	128	אחזקת מערכת מחשוב
118	109	ארנונה
68	149	פרסום ויחסי ציבור
75	40	השתלמויות
217	204	טלפון ותקשורת
98	113	אחזקת רכב
<u>175</u>	<u>161</u>	אחרות
<u>5,627</u>	<u>5,540</u>	

מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 – הכנסות מימון, נטו

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
850	888	הוצאות מימון:
-	984	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואות בנקאיות
<u>207</u>	<u>169</u>	ריבית מס הכנסה
1,057	2,041	עמלות בנקאיות
-----	-----	
		הכנסות מימון:
3,831	1,943	הכנסות ריבית מצרכנים
-----	-----	
<u>2,774</u>	<u>(98)</u>	סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון

ביאור 22 – הכנסות אחרות, נטו

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,256	2,256	מענקי תאגוד
<u>129</u>	<u>25</u>	אחרות
<u>2,385</u>	<u>2,281</u>	

ביאור 23 – 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, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה, תיהיה פטורה ממס תברות המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.

ב. שומת מס

בחודש מרס 2016 הוציאה רשות המיסים, צו בגין שנות המס 2009-2010. על הצו הוגש ערעור לבית המשפט.

עיקר המחלוקת בין רשות המיסים והחברה נסוב על דרישת מס הכנסה להכיר הכנסות החברה מהיטלי פיתוח כהכנסות שוטפות אשר יוכרו ברווח והפסד בשנה בו ניגבו, בנוסף רשויות מס הכנסה לא מכירות בשיטת הפחתת הרכוש אשר נרכש מהעירייה בטענה כי מדיניות ההפחתה שנקטה החברה אינה תואמת את הוראות החוק.

בשני המבקרים הנ"ל פעלה על פי הנחיות רשות המיסים.

בעקבות מו"מ ממושך עם רשות המיסים, הוסכם על תשלום (כולל ריבית והפרשי הצמדה) בסך של 3,117 אלפי ש"ח, ובזאת הסתיימו ההליכים המשפטיים כנגד החברה.

ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
471	732	שירותי מים
1,074	859	שירותי ביוב
2,535	2,724	הנהלה וכלליות
954	1,045	גביה וחובות מסופקים
<u>5,034</u>	<u>5,360</u>	

ביאור 25 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים (ראה גם ביאור 10)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		<u>א. יתרות</u>
<u>6,510</u>	<u>768</u>	רשויות ומועצות מקומיות – יתרות חובה
<u>(71)</u>	<u>(93)</u>	רשויות ומועצות מקומיות – יתרות זכות

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
10,039	8,789	הכנסות מאגרות מים וביוב
171	212	עובדים
268	259	ארנונה
104	60	עמלות גביה
436	435	מוקד עירוני
71	71	שכירות משרדים ומחסנים
50	36	שכר וביטוח דירקטורים

ביאור 26 - התחייבויות תלויות

תביעות השבת היטלי מים ביוב ודמי הקמה

כנגד החברה הוגשו מספר תביעות להשבת היטלי פיתות, ו/או דמי הקמה, בסך של כ- 23,490 אלפי ש"ח. להערכת היועצים המשפטיים של החברה, לא ניתן להעריך בשלב הנוכחי את הסיכונים הכספיים של התביעות כלפי החברה. החברה ביצעה הפרשה בספריה וזאת, על פי הערכת היועצים המשפטיים.

תביעת נזיקין

1. כנגד החברה הוגשו מספר תביעות נזיקין בהיקף של כ- 405 אלפי ש"ח. להערכת יועצי המשפטיים של החברה לא ניתן בשלב זה לאמוד את הסיכון של התביעות.
2. תביעה של החברה כנגד קבלן בטענה של חדירת בטון לצנרת הביוב. סכום התביעה 897 אלפי ש"ח. בית המשפט הציע כי ימונה מומחה כאשר לכל צד תיהיה האפשרות להציג חוות דעת מומחה. בתחילת שנת 2017 הוגשו תצהירי עדות ראשית.

תביעות ייצוגיות

1. 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. להערכת יועצי המשפטיים של החברה לא ניתן להעריך את הסיכונים בתיק (אם בכלל).
2. בקשה לאישור תובענה ייצוגית בטענה כי גביית ריבית על הוצאות אכיפה מהווה גבייה שלא כדין. סיכויי ההליך נמוכים לאור העובדה שהתאגיד פעל על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה. יובהר כי ככל שתתקבל הבקשה כנגד התאגיד, בכוונת התאגיד להגיש הודעת צד ג' כנגד חברת הגביה שהינה הגובה בפועל ואחראית לפעול בהתאם להוראות הדין וההלכות המחייבות.

היזון חוזר -

על פי כללי תאגידי המים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב) תשי"ע 2009, החברה זכאית להקצאת כמות מים בסיסית (3.5 מ"ק לנפש לחודש) על פי כמות התושבים ובהפחתת עודף הקצבה משנה קודמת. לדעת רשות המים על התאגיד לייצור הפרשה אשר תתבסס על הפער המצטבר בין הכמות המוכרת שנרכשה ממקורות לבין הכמות המוכרת שנמכרה לצרכנים בפועל. התאגיד סבור כי לא נוצר לו עילה לרשום התחייבות כאמור וזאת בהתאם לנוסח הכללים הנ"ל (סעיף 24) ולפיכך לא כלל במסגרת דוחות כספיים אלו הפרשה בגין פער הכמויות כאמור. בנוסף פרסמה רשות המים ביום 10 באפריל 2016 כללים בדבר יעוד רווחים. על פי כללים אלה לצורך קביעת הרווחים המותרים לחלוקה, יש להפחית (בנוסף להתאמות נוספות) את סכומי ההיזון החוזר (על פי עמדת רשות המים) בעד התקופה עד לתאריך הדוחות הכספיים.