

מי שיקמה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

מי שיקמה בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר הדוחות הכספיים :
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הרווח הכולל
4	דוחות על השינוי בהון העצמי
5 - 6	דוח על תזרימי המזומנים
7 - 28	ביאורים לדוחות הכספיים

דו"ח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות**של
מי שיקמה בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מי שיקמה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשלי"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לחשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מיזגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנועשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגת הדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכלל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי בסעיפים 6 ו- 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע - 2010.

תל - אביב, 19 במרץ, 2019.


בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון

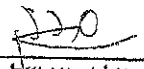
מי שיקמה בע"מ

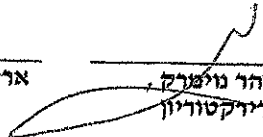
זוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
(אלפי ש"ח)			
			רכוש שוטף:
6,680	13,385	3	מזומנים ושווי מזומנים
54,204	58,802	4	צרכנים
768	337	10	רשויות ומועצות מקומיות - חשבון שוטף
<u>2,418</u>	<u>7,264</u>	5	חייבים ויתרות חובה
64,070	79,788		
-----	-----		
301,241	331,337	6	רכוש קבוע:
-----	-----		
32,412	29,041	7	רכוש קבוע בהקמה:
-----	-----		
62,354	62,354	8	רכוש אחר:
-----	-----		זכויות מים
<u>460,077</u>	<u>502,520</u>		

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
6,683	6,704	14 התחייבויות שוטפות:
36,865	48,593	14 חלוקת שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
93	221	9 ספקים ונותני שירותים
5,558	7,809	10 רשויות ומועצות מקומיות - חשבון שוטף
652	627	11 זכאים ויתרות זכות
49,851	63,954	12 עובדים ומוסדות בגין שכר
-----	-----	
37,216	30,584	13 התחייבויות לזמן ארוך:
204,353	236,642	13 הלוואות לזמן ארוך מבנקים
-	-	14 הכנסות נדחות מהיטל פיתוח דמי הקמה
241,569	267,426	15 התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד נטו
-----	-----	
122	122	16 תון מניות:
-----	-----	
168,535	171,218	תקבולים ע"ח מניות ועודפים:
460,077	502,520	
-----	-----	


 לאה כץ, סמנכ"ל כספים


 אריק מולה, מנכ"ל


 רי"ח זוהר מילר, יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 19 במרץ 2019.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
(אלפי ש"ח)			
151,047	147,920	17 - 18	הכנסות משירותי מים וביוג
<u>130,532</u>	<u>130,009</u>	17 - 18	עלות השירותים
20,515	17,911		רווח גולמי
10,171	9,365	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>5,540</u>	<u>5,855</u>	20	הוצאות הנחלה וכלליות
4,804	2,691		רווח מפעולות לפני הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(98)</u>	<u>947</u>	21	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
4,706	3,638		רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
<u>2,281</u>	<u>4,045</u>	22	הכנסות אחרות, נטו
6,987	7,683		רווח לפני מיסים על ההכנסה
<u>2,133</u>	-	23	מיסים על ההכנסה
<u>4,854</u>	<u>7,683</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות הכספיים.

סה"כ	תקבולים		הון מניות	
	עודפים	ע"ח מניות		
	אלפי ש"ח			
169,403	24,141	145,140	122	יתרה ליום 1 בינואר 2017
4,854	4,854	-	-	רווח נקי לשנה
<u>(5,600)</u>	<u>(5,600)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	דיבידנד שחולק
<u>168,657</u>	<u>23,395</u>	<u>145,158</u>	<u>122</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
168,657	23,395	145,158	122	יתרה ליום 1 בינואר 2018
7,683	7,683	-	-	רווח נקי לשנה
<u>(5,000)</u>	<u>(5,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	דיבידנד שחולק
<u>171,340</u>	<u>26,078</u>	<u>145,158</u>	<u>122</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שנתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
4,854	7,683	רווח נקי לשנה
<u>14,716</u>	<u>10,957</u>	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח אי
<u>19,570</u>	<u>18,640</u>	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(17,036)	(21,080)	השקעות בתשתיות מים
(15,847)	(21,245)	השקעות בתשתיות ביוב
(239)	(1,244)	רכישת רכוש קבוע אחר
10,514	21,664	תקבולים בגין דמי הקמה מים
<u>10,514</u>	<u>21,663</u>	תקבולים בגין דמי הקמה ביוב
(12,094)	(242)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
(6,725)	(6,693)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(5,600)	(5,000)	חלוקת דיבידנדי
<u>(12,325)</u>	<u>(11,693)</u>	מזומנים נטו, ששימשו מפעילות מימון
<u>(4,849)</u>	<u>6,705</u>	עליה (ירידה) במזומנים
<u>11,529</u>	<u>6,680</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
<u>6,680</u>	<u>13,385</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		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות והוצאות שאינן מרוכות
		<u>בתזרימי המזומנים:</u>
		פחת
17,382	16,844	שיערוך חלואות
(24)	82	מימוש הכנסות נדחות
(9,682)	(11,038)	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
<u>1,480</u>	<u>369</u>	
9,156	6,257	
-----	-----	
		<u>שינויים בבעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
		עליה ביתרות צרכנים
(1,891)	(4,967)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(2,064)	(4,846)	עליה בספקים ונותני שירותים
4,848	11,728	שינוי ביתרות בגין רשויות ומועצות מקומיות
5,764	559	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,211)	2,251	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
<u>114</u>	<u>(25)</u>	
5,560	4,700	
-----	-----	
<u>14,716</u>	<u>10,957</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, מתן 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.
עירויות - עיריית חולון ועיריית אור יהודה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

בסיס הצגת הדוחות הכספיים

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

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

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שזילוחן גבוה, הכוללות פיקדונות בתאגידים 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 ההפרשה לחובות מסופקים לתאגידי המיס כדלקמן:

החובות המסופקים יכללו סיכום של הפרשה כללית והפרשה ספציפית. לענין זה: "הפרשה כללית" – סך החיובים בשנה השוטפת, כשהוא מוכפל בשיעור החיובים שלא נגבו הנמוך ביותר, שהיה בארבע שנים האחרונות. לסיכום 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 לתבאת 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 העיריות והמועצות המקומיות באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת החברה, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
4. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים לחשקעות ברכוש קבוע, מקוזזים מעלות ההשקעה).
5. החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות, הפחת מחושב לפי שיטת תקו 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 בייוב	
תחנות שאיבה וקידוחים:		
צידוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)	15	15
קדיחה	30	-
מבנים	40	40
מוני מים		
צידוד מעבדות	10	10
צידוד 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	-
נגראטורים	15	15
מערכת פיקוד ובקרה	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 צמינות ואינן מופחתות.

1. 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 תימזדנה 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 בייוב 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 תאגוד ממנהל המים נפרשות על פני שלוש שנים.
4. החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב (אמות מידה לשירות). ריבית הפיגורים נקבעה לשיעור של 4% לשנה.

ז. מטבע חוץ וכסיס הצמדת

נכסים והתחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס וכל התחייבות. מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018 עמד על 113.96 ובגין חודש דצמבר 2017 על 113.4 שיעור השינוי בשנים 2018 ו-2017 הינו 0.8% ו-0.4% בהתאמה.

ח. שימוש באומדנים ובהערכות:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת הנחלת 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 הנחלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנחלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים תיצוניים 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

לתב"ח נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר מזומנים ושוי מזומנים, 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. ובחעד מחיר שוק או ציטוט ממוסד פיננסי נקבע השווי ההוגן בהתאם למודל להערכת שווי.

י. שימוש באומדנים ובהערכות

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת הנחלת 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 הנחלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנחלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים תיצוניים 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.

יא. מכשירים פיננסיים

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר מזומנים ושוי מזומנים, לקוחות, חייבים שונים, הלוואות, ספקים, וזכאים שונים, בסיסי התצמדה, 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.

יב. ירידת ערך נכסים

החברה מיישמת את תקן חשבוטאות מס 15 בדבר ירידת ערך נכסים (להלן "התקן"). התקן קובע מזלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בטכום העולה על סכום בר-השבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (ערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

על פי עמדת רשות המיס הפחתת ערך הנכסים אמורה להתבצע במידה וההכנסות המהוונות הנובעות מהנכסים בתקופת הפעילות ההנדסית / כלכלית נמוכות מערך הנכסים וגם התמורה ממכירתם נמוכה מעלותם בספרים.

הבחינה של סך ההכנסות המתקבלות ביחס לעלות הנכסים בספרים מבוצעת למכלול הנכסים לפי יחידה מניבת רווחים. במקרה של תאגיזים יש להסתכל על אספקת המיס ועל הולכות הביוב (כל אחד בנפרד) כייחידה מניבת רווחים – בכל יחידה מניבת רווחים ניתן לזהות את ההכנסות. בנוסף מכלול כלל הנכסים אמורים לשרת את כלל הפעילות. המבחן להפחתת נכסים הוא אם ההכנסות המתקבלות בגין יחידה שוות או עולות על ערך הנכסים שמשמשים לאספקת מיס או להולכת ביוב.

לאור עמדת רשות המיס אין מקום להפחתת ערך נכסים.

יג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
אלפי ש"ח		
2017	2018	
6,680	13,385	מזומנים בבנקים

ביאור 4 – צרכנים

ליום 31 בדצמבר		
אלפי ש"ח		
2017	2018	
53,650	62,009	חובות פתוחים
4,624	5,031	כרטיסי אשראי
2,331	1,308	המתאות לגביה
28,644	25,868	הכנסות לקבל
89,249	94,216	
(35,045)	(35,414)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
54,204	58,802	

הפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
33,565	35,045	יתרת פתיחה
1,480	369	עדכון לשנה
35,045	35,414	יתרת סגירה

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
85	101	מס הכנסה
377	388	הוצאות מראש
-	4,000	החזר מע"מ ש"ק
1,956	1,451	שיפוי מחברת ביטוח
-	1,324	מענק תיאגוד לקבל
2,418	7,264	

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 6 - רכוש קבוע

א. התרכב:

ס"ח כ"כ	מחשבים, תוכנות ריהוט רלב וציון	שיפורים במושכל	מדי מים	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	עלות
606,849	2,759	1,680	33,805	268,457	300,148	יתרה ליום 1 בינואר 2017
29,014	239	-	2,798	15,827	10,150	תוספות לשנה
(5,698)	-	-	-	(3,257)	(2,441)	גרועות לשנה
630,165	2,998	1,680	36,603	281,027	307,857	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
46,940	254	990	3,252	33,839	8,605	תוספות לשנת 2018
(25,590)	-	-	-	(18,304)	(7,286)	גרועות לשנת 2018
651,515	3,252	2,670	39,855	296,562	309,176	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
317,240	1,707	1,259	22,719	156,365	135,190	פחת נצבר יתרה ליום 1 בינואר 2017
17,382	345	168	4,441	4,189	8,239	פחת לשנה
(5,698)	-	-	-	(3,257)	(2,441)	פחת שנגרע
328,924	2,052	1,427	27,160	157,297	140,988	פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2017
16,844	237	170	3,903	4,259	8,275	פחת לשנת 2018
(25,590)	-	-	-	(18,304)	(7,286)	פחת שנגרע
320,178	2,289	1,597	31,063	143,252	141,977	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
<u>331,337</u>	<u>963</u>	<u>1,073</u>	<u>8,792</u>	<u>153,310</u>	<u>167,199</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2018
<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

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 6 – רכוש קבוע (המשד)

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 מההווים 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.

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

ביאור 7 – רכוש קבוע בהקמה:

תשתיות מים	תשתיות ביוב	סה"כ	
4,114	24,190	28,304	יתרה ליום 1 בינואר 2017
10,235	15,127	25,362	תוספות לשנה
<u>(6,147)</u>	<u>(15,107)</u>	<u>(21,254)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
8,202	24,210	32,412	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
15,670	20,176	35,846	תוספות בשנת 2018
<u>(6,447)</u>	<u>(32,770)</u>	<u>(39,217)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>17,425</u>	<u>11,616</u>	<u>29,041</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

ביאור 8 - רכוש אחר

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(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		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
6,560	14,952	המתאות למירעון
15,315	20,384	הוצאות לשלם
14,990	13,257	נותני שירותים
<u>36,865</u>	<u>48,593</u>	
		הוצאות לשלם:
3,528	3,272	מקורות
2,231	4,172	מכון טיהור שפכים
<u>9,556</u>	<u>12,940</u>	אחרים
<u>15,315</u>	<u>20,384</u>	

ביאור 10 – רשויות ומועצות מקומיות – חשבון שוטף

א. מורכב כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
751	-	רשויות ומועצות מקומיות – יתרות חובה:
<u>17</u>	<u>337</u>	עיריית חולון
<u>768</u>	<u>337</u>	מועצה מקומית בית דגן
(93)	(8)	רשויות ומועצות מקומיות – יתרות זכות:
-	<u>(213)</u>	עיריית אור יהודה
<u>(93)</u>	<u>(221)</u>	עיריית חולון

ב. היתרה רשויות ומועצות מקומיות הינן בגין התחשבנות שוטפת.

ביאור 11 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר
 2017 2018
 (אלפי ש"ח)

5.558 7.809

מוסדות ממשלתיים – מע"מ

ביאור 12 – עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר
 2017 2018
 (אלפי ש"ח)

376 329
 105 127
171 171
652 627

עובדים בגין שכר
 מוסדות בגין שכר
 הפרשה לחופשה

ביאור 13 – הלוואות לזמן ארוך

1. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2017	2018		
(אלפי ש"ח)			
6,293	5,126	4.5%	הלוואות צמודות מדד
37,606	32,162	p+0.54%-(0.5%)	הלוואות לא צמודות
43,899	37,288		סה"כ
6,683	6,704		בניכוי חלויות שוטפות
<u>37,216</u>	<u>30,584</u>		

2. מועדי הפירעון של החלוואות הלא צמודות:

5,446	5,449	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
5,452	5,452	שנה שנייה
5,456	5,456	שנה שלישית
5,462	5,459	שנה רביעית
5,468	5,462	שנה חמישית
<u>10,322</u>	<u>4,884</u>	שנה שישית ואילך
<u>37,606</u>	<u>32,162</u>	

3. מועדי הפירעון של הלוואה הצמודה:

1,237	1,255	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
1,237	1,255	שנה שנייה
1,237	1,255	שנה שלישית
1,237	1,255	שנה רביעית
1,237	106	שנה חמישית
<u>108</u>	-	שנה שישית ואילך
<u>6,293</u>	<u>5,126</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 ציבור) בע"מ (להלן: "דקסיה").
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 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 והמזויק 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- 168 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.
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 10 שנים.
האשראי יפרע ב- 120 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 והמזויק של כל הסכומים המובטחים, שיעבדה ומשכנה החברה במשכון, בשיעבוד קבוע ובשיעבוד ראשון בדרגה את כל זכויותיה לרבות זכויותיה לקבלת כספים המגיעים ושיגיעו לה מאת החייבים לחברה.

מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
193,007	204,353	יתרת פתיחה
21,028	43,327	הכנסות נדחות מדמי הקמה השנה
<u>9,682</u>	<u>11,038</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה השנה
<u>204,353</u>	<u>236,642</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 בדלסקו:

<u>מנפק 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
<u>17,385</u>	<u>45,834</u>	מניות רגילות A-2 בנות 1 ש"ח

ביאור 17 – רווח והפסד גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
73,438	63,464	<u>הכנסות</u>
5,450	6,095	אגרות מים
78,888	69,559	היטלי מים
-----	-----	
51,979	41,025	<u>הוצאות</u>
12,680	12,178	רכישת מים ממקורות
4,033	4,301	פחת
1,596	235	עבודות קבלניות
218	218	אתזקות מתקנים
732	598	מוקד עירוני
148	89	שכר עבודה
348	256	חשמל
306	466	אתזקות רכבי תפעול וחידום
173	153	ביטוח
59	61	שירותים מקצועיים
127	136	ארנונה
198	108	דיגום ובדיקות מים
72,597	59,824	אחרות
-----	-----	
<u>6,291</u>	<u>9,735</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 18 – רווח והפסד גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות
66,015	72,345	אגרות ביוב
4,232	4,943	היטלי ביוב
<u>1,912</u>	<u>1,073</u>	הכנסות מדיגום שפכים
72,159	78,361	
-----	-----	
		הוצאות
43,650	54,820	הולכה וטיהור שפכים
7,041	7,314	עבודות קבלניות
4,189	4,259	פחז
859	887	שכר עבודה
186	208	חשמל
472	876	דיגום שפכים
217	218	מוקד עירוני
773	878	אחזקת מתקנים
306	466	ביטוח
212	216	אחזקת רכב
<u>30</u>	<u>43</u>	אחרות
57,935	70,185	
-----	-----	
<u>14,224</u>	<u>8,176</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
3,738	3,863	עמלות גביה
570	541	משלוח חיובים
391	319	הדפסת חשבונות
937	1,044	מיכון
623	570	עמלות בנק הדואר
1,045	1,092	שכר עבודה
538	472	עמלות כרטיסי אשראי
1,516	1,739	אכיפה
1,480	369	חובות מסופקים (*)
<u>765</u>	<u>833</u>	משרדיות ואחרות
11,603	10,842	סה"כ עלויות גביה
<u>(1,432)</u>	<u>(1,477)</u>	בניכוי הכנסות מאכיפה
<u>10,171</u>	<u>9,365</u>	

(*) רשות המיסים פרסמה תחניות בדבר אופן מדידת הפרשה לחובות מסופקים בדוחות הכספיים. עפ"י תחניות אלו נדרש להפריש את מלוא תחוב בגין שנים 2008-2015 ולבצע אומדן עפ"י אחוזי הגביה המצטברים לשנים 2016-2018. (ראה גם ביאור 2 ג').

ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
2,724	2,840	שכר עבודה ונלוות
882	981	שירותים מקצועיים
513	407	פחת
19	18	ביטוח
145	179	שכירות משרדים
353	360	משרדיות ואחזקת משרד
128	137	אחזקת מערכת מחשוב
109	123	ארנונה
149	136	פרסום ויחסי ציבור
40	129	השתלמויות
204	222	טלפון ותקשורת
113	159	אחזקת רכב
<u>161</u>	<u>164</u>	אחרות
<u>5,540</u>	<u>5,855</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 21 – הכנסות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
(888)	(826)	הוצאות מימון:
(984)	-	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואות בנקאיות
(169)	(198)	ריבית מס הכנסה
(2,041)	(1,024)	עמלות בנקאיות
-----	-----	
1,943	1,971	הכנסות מימון:
		הכנסות ריבית מצרכנים
<u>(98)</u>	<u>947</u>	סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון

ביאור 22 – הכנסות אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
2,256	-	מענקי תאגוד
-	4,000	החזר מע"מ ש"ק (*)
25	45	אחרות
<u>2,281</u>	<u>4,045</u>	

(*) במהלך השנים האחרונות נערכו דיונים בין החברה לבין רשות המיסים במטרה להכיר בחיובים שהוצאו ע"י האיגודן בתקופות 1 באפריל 2011 ועד ליום 31 בדצמבר 2012 (בטורס הפיכת האיגודן לעוסק מורשה) כמסמך אחר ולאפשר לחברה לקזז את סכום המס הכלול בחיובים הנ"ל (והמסתכם לסך של 4 מליון ש"ח) כמס תשומות.

ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
732	598	שירותי מים
859	887	שירותי ביוב
2,724	1,092	הנחלה וכלליות
<u>1,045</u>	<u>2,840</u>	גביה וחובות מסופקים
<u>5,360</u>	<u>5,417</u>	

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
		א. יתרות
<u>768</u>	<u>337</u>	רשויות ומועצות מקומיות – יתרות חובה
<u>(93)</u>	<u>(221)</u>	רשויות ומועצות מקומיות – יתרות זכות

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
8,789	9,060	הכנסות מאגרות מים וביוב
212	139	עובדים
259	266	ארנונה
60	-	עמלות גביה
435	436	מוקד עירוני
71	71	שכירות משרדים ומחסנים
36	51	שכר וביטוח דירקטורים

ביאור 26 - התחייבויות תלויות ואילוועים לאחר תאריך המאזן

א. תביעות השבת היטלי מים ביוב דמי הקמה

כנגד החברה הוגשו מספר תביעות להשבת היטלי פיתוח, ו/או דמי הקמה, בסך של כ- 26,833 אלפי ש"ח. להערכת היועצים המשפטיים של החברה, לא ניתן להעריך בשלב הנוכחי את הסיכונים הכספיים של התביעות כלפי החברה. החברה ביצעה הפרשה בספרייה וזאת על פי הערכת היועצים המשפטיים.

ב. תביעות נזיקין

1. כנגד החברה הוגשו מספר תביעות נזיקין בהיקף של כ- 391 אלפי ש"ח. להערכת יועציה המשפטיים של החברה לא ניתן בשלב זה לאמוד את הסיכון של התביעות.
2. תביעה של החברה כנגד קבלן בטענה של חזירת בטון לצנרת הביוב. סכום התביעה 897 אלפי ש"ח. התקבלה חוות דעת מומחה על נזק בסך של 360 אלפי ש"ח ממוינים לקבלת עמדות של כלל הצדדים.

ג. תביעות ייצוגיות

1. בקשה לאישור תובענה ייצוגית בטענה שגביית עלויות אכיפת מעבר לעלויות שאושרו ע"י בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין תאגיד אחר. באותו נושא הוגש ערעור לבית המשפט העליון ועל כן הוטכם להמתין עד לקבלת הכרעה בעליון. להערכת יועציה המשפטיים של החברה בשלב זה לא ניתן להעריך את הסיכונים בתיק (אם בכלל).
2. בקשה לאישור תביעה ייצוגית (שהוגשה גם כנגד מעל לעשרים תאגידי מים וביוב). עילת התביעה : חישוב הכמות המוכרת בוצע לפי 360 יום בשנה ולא לפי 365 ימים. כתוצאה מכך הוטב מצבם של צרכני התאגיד ונוצרה גביית חסר במשק המים וכתוצאה מכך לא היה ניתן להפחית את המחיר לכלל הצרכנים. החברה הגישה בקשה לדחייה על סף של תביעה זו.

ד. תיאגוד אזולי

ביום 27 בדצמבר 2018 אישרה כנסת ישראל תיקון לחוק תאגידי מים וביוב.

להלן עקרונות התיקון :

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

ה. היזון חוזר -

על פי כללי תאגידי המים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב וחקמת מערכת מים או ביוב) תשי"ע 2009, החברה זכאית להקצאת כמות מים בסיסית (3.5 מ"ק לנפש לחודש) על פי כמות הנושבים ובהפחתת עודף הקצבה משנה קודמת. לדעת רשות המים על התאגיד לייצור הפרשה אשר תתבסס על הפער המצטבר בין הכמותה מוכרת שגרכשה ממקורות לבין הכמות המוכרת שנמכרה לצרכנים בפועל. התאגיד סבור כי לא נוצר לו עילה לרשום התחייבות כאמור וזאת בהתאם לנוסח הכללים הנייל (סעיף 24) ולפיכך לא כלל במסגרת דוחות כספיים אלו הפרשה בגין פער הכמויות כאמור. בנוסף פרסמה רשות המים ביום 10 באפריל 2014 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.

במהלך שנת 2017 נגרמו לתאגיד עלויות תחזוקה הריגות שנגרמו כתוצאה מקריסת קו של האיגודן. החברה מנחלת מו"מ עם האיגודן על קבלת פיצוי נוסף (מעבר לשיפוי שהתקבל מחברת הביטוח בתחילת שנת 2019) עבור נזקים שנגרמו לתשתיות הביוב של התאגיד.

ק. קרן השיקום החדשה - יתרת הכספים בקרן המיועדים להשקעה באור יהודה עומדת על סך של 2.8 מיליון ש"ח