

מי שיקמה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

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

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 שיקמה בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מי שיקמה בע"מ (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2016 ו - 2015 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), התש"ל"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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו - 2015 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) וחוראות הגילוי בסעיפים 6 ו - 10 בככלי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ע - 2010.

תל - אביב, 4 באפריל 2017.

בכבוד רב,
זינגר ושות'
רואי חשבון

מי שיקמה בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2015	2016		
(אלפי ש"ח)			
			רכוש שוטף:
516	11,529	3	מזומנים ושווי מזומנים
63,350	60,340	4	צרכנים
291	354	5	חייבים ויתרות חובה
64,157	72,223		
-----	-----		
259,377	289,609	6	רכוש קבוע:
-----	-----		
39,727	28,304	7	רכוש קבוע בהקמה:
-----	-----		
62,354	62,354	8	רכוש אחר:
			זכויות מים
-----	-----		
<u>425,615</u>	<u>452,490</u>		

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
5,001	-	התחייבויות שוטפות:
5,290	6,503	14 אשראי לזמן קצר
24,359	32,017	9 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
1,190	108	10 ספקים ונותני שירותים
7,787	6,769	11 רשויות מקומיות חשבון חו"ז
517	538	12 זכאים ויתרות זכות
44,144	45,935	12 עובדים ומוסדות בגין שכר
-----	-----	
36,135	44,145	התחייבויות לזמן ארוך:
182,245	193,007	14 הלוואות זמן ארוך מבנקים
-	-	15 הכנסות נדחות מהיטל פיתוח
218,380	237,152	16 התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד נטו
-----	-----	
104	104	17 הון מניות:
-----	-----	
163,988	169,299	תקבולים ע"ח מניות ועודפים:
425,615	452,490	
-----	-----	

הגב' לאה כץ, חשבת החברה

מר אריק מולה, מנכ"ל

רו"ח זוהר נוימרק,
יו"ר הדירקטוריון

4.4.2017
תאריך אישור הדוחות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2015	2016		
(אלפי ש"ח)			
146,602	150,370	18 - 19	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>126,519</u>	<u>130,570</u>	18 - 19	עלות השירותים
20,083	19,800		רווח גולמי
12,850	13,021	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>5,908</u>	<u>5,627</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
1,325	1,152		רווח מפעולות לפני הכנסות מימון, נטו
<u>2,881</u>	<u>2,774</u>	22	הכנסות מימון, נטו
4,206	3,926		רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
<u>2,381</u>	<u>2,385</u>	23	הכנסות אחרות, נטו
6,587	6,311		רווח לפני מיסים על ההכנסה
<u>-</u>	<u>-</u>	24	מיסים על ההכנסה
<u>6,587</u>	<u>6,311</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	עודפים	תקבולים		הון מניות	
		ע"ח מניות	אלפי ש"ח		
154,304	11,243	142,957		104	יתרה ליום 1 בינואר 2015
2,201	-	2,201		-	הנפקת הון (*)
<u>6,587</u>	<u>6,587</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>163,092</u>	<u>17,830</u>	<u>145,158</u>		<u>104</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
163,092	17,830	145,158		104	יתרה ליום 1 בינואר 2016
<u>6,311</u>	<u>6,311</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>169,403</u>	<u>24,141</u>	<u>145,158</u>		<u>104</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

(*) טרם בוצעה הקצאת מניות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
6,587	6,311	רווח (הפסד) נקי לשנה
(5,090)	12,114	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
1,497	18,114	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(20,811)	(14,102)	השקעות בפיתוח תשתיות מים
(13,114)	(17,235)	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב
3,042	-	מענקים
(476)	(134)	רכישת רכוש קבוע אחר
15,849	9,885	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
10,567	9,886	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
(4,943)	(11,700)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	
		תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:
(7,787)	(5,711)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
-	15,000	קבלת הלוואה לזמן ארוך
5,001	(5,001)	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר
2,201	-	הנפקת הון
(585)	4,288	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
-----	-----	
(4,031)	11,013	עליה (ירידה) במזומנים
4,547	516	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
516	11,529	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי שיקמה בע"מ

נספח לדוחות על תזרימי המזומנים

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
		פחת
		שיערוך הלוואות
		מימוש הכנסות נדחות
		שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
13,266	12,662	
(193)	(65)	
(8,037)	(9,009)	
<u>4,000</u>	<u>4,460</u>	
9,036	8,048	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
		עליה (ירידה) ביתרות צרכנים
		ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
		עליה בספקים ונותני שירותים
		שינוי ביתרות בגין רשויות מקומיות
		עליה בזכאים ויתרות זכות
		עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
1,111	(1,450)	
70	(63)	
(10,579)	7,658	
(4,108)	(1,082)	
(554)	(1,018)	
(66)	<u>21</u>	
(14,126)	4,066	
-----	-----	
<u>(5,090)</u>	<u>12,114</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. החברה שינתה את שמה ממי נביעות חולון בע"מ למי שיקמה בע"מ ביום 2 באפריל 2008.

ב. הגדרות

דוחות 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 בתאגידיים 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 והביוב בדבר הנחיות לחישוב ההפרשה 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 שנים ואשר אינם מצויים בהסדר תשלומים ויופחת ממנו סכום ההפרשה 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 נוקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותן.
- מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת החברה, 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.

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים:

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

ה. רכוש אחר והוצאות נדחות

זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ מוצגות עפ"י ערכם במועד אישור שווי כל התשתיות שהועברו מהעירייה לתאגיד. 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 נדחות. מימושן נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
 3. הכנסות ממענקי תיאגוד ממינהל המים נפרשות על פני חמש 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%.

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

ט. מכשירים פיננסיים

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים שונים, הלוואות, ספקים, זכאים 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>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>516</u>	<u>11,529</u>	מזומנים בבנקים

ביאור 4 – צרכנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
57,780	58,586	חובות פתוחים
4,774	5,421	כרטיסי אשראי
2,079	1,424	המחאות לגביה
<u>27,822</u>	<u>28,474</u>	הכנסות לקבל
92,455	93,905	
(29,105)	(33,565)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים (1)
<u>63,350</u>	<u>60,340</u>	

(1) הפרשה לחובות מסופקים :

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
25,105	29,105	יתרת פתיחה
<u>4,000</u>	<u>4,460</u>	תוספות השנה
<u>29,105</u>	<u>33,565</u>	יתרת סגירה

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
33	75	מס הכנסה
<u>258</u>	<u>279</u>	הוצאות מראש
<u>291</u>	<u>354</u>	

ביאור 6 – רכוש קבוע

א. ההרכב:

ס"ה"כ	מחשבים, תוכנות ריהוט רכב וציוד	שיפורים במושכר	מדי מים	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	עלות
558,949	2,286	1,543	28,968	248,836	277,316	יתרה ליום 1 בינואר 2015
14,340	362	114	1,328	4,151	8,385	תוספות לשנה
-	-	-	-	-	-	גריעות לשנה
573,289	2,648	114	30,296	252,987	285,701	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
42,894	111	23	3,509	20,918	18,333	תוספות לשנת 2016
(9,334)	-	-	-	(5,448)	(3,886)	גריעות לשנת 2016
606,849	2,759	1,680	33,805	268,457	300,148	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
300,646	957	927	20,297	155,048	123,417	פחת נצבר
13,266	379	165	1,409	3,379	7,934	יתרה ליום 1 בינואר 2015
-	-	-	-	-	-	פחת לשנה
313,912	1,336	1,092	21,706	158,427	131,351	פחת שנגרע
12,662	371	167	1,013	3,386	7,725	פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2015
(9,334)	-	-	-	(5,448)	(3,886)	פחת לשנת 2016
317,240	1,707	1,259	22,719	156,365	135,190	פחת שנגרע
289,609	1,052	421	11,086	112,092	164,958	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
259,377	1,312	565	8,590	94,560	154,350	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2016
						עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2015

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 6 – רכוש קבוע (המשך)

ב. החברה רכשה את נכסי המים והביוב מאת עיריית חולון והמועצות המקומיות אזור ובית דגן כאמור בביאור 1. שווי הנכסים ליום הרכישה נקבע לסך של 195,377 אלפי ש"ח (על פי הכללים שקבע מינהל המים) באופן הבא:

<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>	
241,234	86,946	154,288	נכסי מים
155,344	112,623	42,721	נכסי ביוב
<u>396,578</u>	<u>199,569</u>	<u>197,009</u>	

ג. להלן פרטי נכסי המים והביוב שנרכשו מעיריית אור יהודה.

<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>	
36,200	12,836	23,364	נכסי מים (*)
25,074	19,481	5,593	נכסי ביוב
<u>61,274</u>	<u>32,317</u>	<u>28,957</u>	

(*) כולל זכויות מים בסך של 5,728 אלפי ש"ח.

ד. התמורה להלן זכאיות העירייה והמועצות:

1. עיריית חולון ומועצות מקומיות אזור בית דגן -

סך של 78,803 אלפי ש"ח המהווים 40% הינה הלוואה. סך של 118,206 אלפי ש"ח המהווים 60% הינם השקעות בהון המניות של התאגיד.

2. עיריית אור יהודה -

סך של 11,583 אלפי ש"ח המהווים 40% הינה הלוואה. סך של 17,374 אלפי ש"ח המהווים 60% הינם השקעות בהון המניות של התאגיד.

הלוואת הבעלים לעיריית חולון ולמועצה המקומית אזור נפרעה במלואן בסוף שנת 2009. הלוואת הבעלים מהמועצה המקומית בית דגן והרשות המקומית אור יהודה נפרעו במלואן עד סוף שנת 2016.

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

ביאור 7 – רכוש קבוע בהקמה:

<u>סה"כ</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
22,708	9,084	13,624	יתרה ליום 1 בינואר 2015
29,826	12,869	16,957	תוספות לשנה
(9,765)	(3,906)	(5,859)	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>(3,042)</u>	<u>(3,042)</u>	-	מענקים שנתקבלו
39,727	15,005	24,722	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
21,459	17,235	10,224	תוספות בשנת 2016
<u>(38,882)</u>	<u>(20,918)</u>	<u>(17,964)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>28,304</u>	<u>11,322</u>	<u>16,982</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

ביאור 8 - רכוש אחר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
62,354	62,354	יתרת פתיחה
-	-	תוספות
<u>62,354</u>	<u>62,354</u>	

מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 – ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
1,852	3,894	המחאות לפירעון
14,769	14,632	הוצאות לשלם
<u>7,738</u>	<u>13,491</u>	אחרים
<u>24,359</u>	<u>32,017</u>	
		הוצאות לשלם:
4,215	4,278	מקורות
1,800	3,000	מכון טיהור שפכים
1,010	-	היוון חוזר
<u>7,744</u>	<u>7,354</u>	אחרים
<u>14,769</u>	<u>14,632</u>	

ביאור 10 – רשויות ומועצות מקומיות

א. מורכב כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
688	37	עיריית חולון
425	-	בית דגן
77	49	אור יהודה
-	<u>22</u>	אזור
<u>1,190</u>	<u>108</u>	

ב. היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת.

החברה מקבלת שירותים מעיריית חולון בנושא גביה ומוקד עירוני.

ביאור 11 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
<u>7,787</u>	<u>6,769</u>	מוסדות ממשלתיים – מע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 12 – עובדים ומסודות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
256	272	עובדים בגין שכר
75	95	מוסדות בגין שכר
<u>186</u>	<u>171</u>	הפרשה לחופשה
<u>517</u>	<u>538</u>	

ביאור 13 – הלוואה מועצה מקומית בית דגן

א. הלוואות מרשויות מקומיות:

1. החברה חתמה על הסכם עם המועצה המקומית בית דגן בעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהמועצה לחברה. במסגרת ההסכם נקבע כי 40% מהתמורה בגין נכסי המיטלטלין שהועברו לחברה תהווה הלוואת בעלים.
2. קרן הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 5% לשנה. הקרן בצירוף ריבית תשלום כ - 60 תשלומים רבעוניים שווים וזאת בכפוף לכושר החזר של החברה ולאישור הממונה.
3. במהלך שנת 2012 פרעה החברה 4,000 אלפי ש"ח מהלוואה זו.
4. בתחילת 2014 פרעה החברה את מלוא קרן הלוואה.

ב. הלוואה עיריית אור יהודה

1. החברה חתמה על הסכם עם עיריית אור יהודה בעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהרשות לחברה. במסגרת ההסכם נקבע כי 40% מהתמורה בגין נכסי המיטלטלין שהועברו לחברה תהווה הלוואת בעלים.
2. קרן הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 5% לשנה.
3. החברה פרעה סך של 10,000 אלפי ש"ח בשנת 2014 ואת יתרת הלוואה פרעה בסוף שנת 2015.

ביאור 14 – הלוואה לזמן ארוך

1. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2015	2016		
(אלפי ש"ח)			
9,622	8,624	4.5%	הלוואות צמודות מדד
31,803	42,024	פריים (0.5)	הלוואות לא צמודות
41,425	50,648		סה"כ
5,290	6,503		בניכוי חלויות שוטפות
<u>36,135</u>	<u>44,145</u>		

2. מועדי הפירעון של ההלוואות הלא צמודות:

4,224	5,432	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
4,230	5,438	שנה שנייה
4,240	5,446	שנה שלישית
4,250	5,452	שנה רביעית
4,260	5,460	שנה חמישית
10,599	14,796	שנה שישית ואילך
<u>31,803</u>	<u>42,024</u>	

3. מועדי הפירעון של הלוואה הצמודה:

1,066	1,071	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
1,066	1,071	שנה שנייה
1,066	1,071	שנה שלישית
1,066	1,071	שנה רביעית
1,066	1,071	שנה חמישית
4,292	3,269	שנה שישית ואילך
<u>9,622</u>	<u>8,624</u>	

ביאור 14 – 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 לתקופה של 15 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים שווים החל מיום 1 באוקטובר 2010. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית בשיעור של פריים + 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 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 לפברואר 2009. האשראי צמוד למדד ונושא ריבית בשיעור של 4.5%. בנוסף לאשראי זה העניק הבנק אשראי בסך של 6 מיליון ש"ח 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 0.5%. לצורך ביטחון לסילוק המלא והמדויק של כל הסכומים המובטחים, שיעבדה ומשכנה החברה במשכון, בשיעור קבוע ובשיעור שוטף ראשון בדרגה את כל זכויותיה לרבות זכויותיה לקבלת כספים המגיעים ושיגיעו לה מאת החייבים לחברה.

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 15 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31 בדצמבר
 2015 2016
 (אלפי ש"ח)

163,866	182,245	יתרת פתיחה (1) הכנסות נדחות מדמי הקמה השנה בניכוי הכנסה שהוכרה
26,416	19,771	
8,037	9,009	
<u>182,245</u>	<u>193,007</u>	

(1) כנגד החברה הוגשו תביעות כספיות המתייחסות לדרישה לקבלת החזרים בגין תשלומי היטלי פיתוח שניגבו. סכום התביעות הכולל לתאריך הדוח הכספי, עומד על סך של 3,463 אלפי ש"ח. החברה ביצעה הפרשה בסכום של 1,410 אלפי ש"ח וזאת על פי חוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים באשר לסיכויי התביעות.

ביאור 16 – 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 וההתחייבויות בגינם אינם מוצגים במאזן מאחר וכל העובדים חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין.

ביאור 17 – הון המניות מורכב כדלקמן:

מונפק ונפרע ש"ח	רשום ש"ח	
<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 18 – רווח והפסד גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
75,844	80,471	הכנסות
		אגרות מים
<u>4,557</u>	<u>5,072</u>	היטלי מים
80,401	85,543	
-----	-----	
		הוצאות
59,186	60,884	רכישת מים ממקורות
9,343	8,738	פחת
3,598	4,000	עבודות קבלניות
850	2,602	אחזקת מתקני המים
221	218	מוקד עירוני
818	471	שכר עבודה
152	113	חשמל מכון שאיבה
268	281	אחזקת רכבי תפעול וחירום
330	296	ביטוח
253	234	שירותים מקצועיים
58	58	ארנונה
<u>9</u>	<u>182</u>	אחרות
75,086	78,077	
-----	-----	
<u>5,315</u>	<u>7,466</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 19 – רווח והפסד גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות
61,221	59,844	אגרות ביוב
3,480	3,937	היטלי ביוב
<u>1,500</u>	<u>1,046</u>	הכנסות מדיגום שפכים
66,201	64,827	
-----	-----	
		הוצאות
39,880	40,271	הולכה וטיהור שפכים
4,656	5,625	עבודות קבלניות
3,379	3,386	פחת
928	1,074	שכר עבודה
222	188	חשמל
934	325	דיגום שפכים
221	218	מוקד עירוני
614	854	אחזקת תחנות שאיבה
330	297	ביטוח
210	207	אחזקת רכב
<u>59</u>	<u>48</u>	אחרות
51,433	52,493	
-----	-----	
<u>14,768</u>	<u>12,334</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
4,017	3,964	עמלת גביה
436	511	משלוח חיובים
318	357	הדפסת חשבונות
825	973	מיכון
897	647	עמלות בנק הדואר
1,105	954	שכר עבודה
458	372	עמלות כרטיסי אשראי
934	1,461	אכיפה
4,000	4,460	חובות מסופקים (*)
112	-	מוקד תשלומים
<u>709</u>	<u>748</u>	משרדיות ואחרות גביה
13,811	14,446	סה"כ עלויות גביה
<u>(961)</u>	<u>(1,425)</u>	בניכוי הכנסות מאכיפה
<u>12,850</u>	<u>13,021</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 2014-2016. החברה הכירה בהוצאות עפ"י הנחיות אלו למרות שלדעת הנהלת החברה סכום ניכר מחובות אלו ייגבו במהלך השנה הבאה.

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,492	2,535	שכר עבודה ונלוות
1,200	1,022	שירותים מקצועיים
544	538	פחת
42	45	ביטוח
148	164	שכירות משרדים ומחסנים
384	428	משרדיות ואחזקת משרד
145	144	אחזקת מערכת מחשב
117	118	ארנונה
242	68	פרסום ויחסי ציבור
59	75	השתלמויות
209	217	טלפון ותקשורת
101	98	אחזקת רכב
<u>225</u>	<u>175</u>	אחרות
<u>5,908</u>	<u>5,627</u>	

מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 – הכנסות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
890	850	הוצאות מימון:
109	-	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואות בנקאיות
120	207	ריבית והפרשי הצמדה – רשות מקומית
1,119	1,057	עמלות בנקאיות
-----	-----	
3,992	3,831	הכנסות מימון:
8	-	הכנסות ריבית מצרכנים
4,000	3,831	הכנסות ריבית מפיקדונות
-----	-----	
<u>2,881</u>	<u>2,774</u>	הכנסות מימון

ביאור 23 – הכנסות אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
2,241	2,256	מענקי תאגוד
140	129	אחרות
<u>2,381</u>	<u>2,385</u>	

ביאור 24 – 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 חברות המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.

ב. שומת מס

ביום 20 במרס 2015 התקבלו במשרדי החברה שומות לפי מיטב השפיטה בקשר עם שנות המס 2009 ו- 2010. החברה הגישה השגה על שומות אלו. בחודש מרס 2015 הוציאה רשות המיסים, צו בגין שנים אלו. 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. החברה פעלה על פי הנחיות רשות המיסים בסוגיות הנ"ל. החברה חולקת כאמור על עמדת רשויות מס הכנסה, כפי שבאה לידי ביטוי בצוו ובשומה, בהתבסס על הערכת החברה וחוות דעת משפטית, אמדה החברה את הסבירות לתשלום ואת השפעת הצו וחשומה על דוחותיה הכספיים, ובהתאם לזאת לא כללה הפרשה בספריה. במידה ועמדת רשות המיסים תתקבל במלואה ע"י בית המשפט, תאלץ החברה לשלם סך של כ- 4 מיליון ש"ח.

ביאור 25 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
818	471	שירותי מים
928	1,074	שירותי ביוב
2,492	2,535	הנהלה וכלליות
<u>1,105</u>	<u>954</u>	גביה וחובות מסופקים
<u>5,343</u>	<u>5,034</u>	

ביאור 26 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
		א. יתרות
(1,190)	(108)	רשויות מקומיות – חו"ז

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
9,746	10,039	הכנסות מאגרות מים וביוב
363	171	עובדים
272	268	ארנונה
155	104	עמלות גביה
442	436	מוקד עירוני
74	76	שכירות משרדים ומחסנים
63	50	שכר וביטוח דירקטורים

ביאור 27 - אירועים מהותיים

המדינה החליטה לעודד הקמת תאגידים אזוריים:

- א. במסגרת זו זכאית החברה למענק השוואת תשתיות בגין צירוף בית דגן בסך של כ - 1,770 אלפי ש"ח (כולל מע"מ).
- ב. החברה זכאית לסך של 6,147 אלפי ש"ח מענק השוואת תשתיות בגין צירוף או יהודה.
- ג. קבלת המענקים מותנת בביצוע פרויקטים שאושרו ע"י הממונה.
- ד. החברה קיבלה סך של 4,482 ש"ח - כספים שהועברו ע"י המועצה המקומית אזור כחלק מהכללים שחלו על רשויות מקומיות שלא הוקמו תאגידים.
- ה. החברה זכאית לקבל סך של 12,896 אלפי ש"ח כספים שהועברו ע"י עיריית אור יהודה כחלק מהכללים שחלו על רשויות מקומיות שלא הקימו תאגידים. קבלת הסכומים כאמור בסעיפים ד' ו - ה' לעיל מותנה בביצוע פרויקטים שאושרו ע"י הממונה.

ביאור 28 - התחייבויות תלויות

תביעות היטלי ביוב ומים

כנגד החברה הוגשו מספר תביעות שעניינם גביה ביתר של אגרות והיטלי פיתוח, בסך של כ - 5,354 מיליון ש"ח.
להערכת היועצים המשפטיים של החברה, לא ניתן להעריך בשלב הנוכחי את הסיכונים הכספיים של התביעות כלפי החברה.
החברה ביצעה הפרשות נאותות, על פי הערכת היועצים המשפטיים בקשר עם התביעות הנ"ל.

תביעת נזיקין

1. כנגד החברה הוגשו מספר תביעות נזיקין בהיקף של כ - 146 אלפי ש"ח. להערכת החברה, לא תחויב החברה בתשלום בגין תביעות אלה.
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. סכום התביעה _____ אלפי ש"ח.
לא ניתן להעריך את הסיכונים בתיק (אם בכלל).
2. בקשה לאישור תובענה ייצוגית בטענה כי גביית ריבית על הוצאות אכיפה מהווה גבייה שלא כדין. התביעה כ - _____ מ' ש"ח.
סיכויי ההליך נמוכים לאור העובדה שהתאגיד פעל על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

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 2015 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.

בסוף שנת 2016 הכריז הדירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5.6 מיליון ש"ח לרשויות המקומיות, עפ"י כללי ייעוד רווחים התשע"ד – 2014 החלטת הדירקטוריון כפופה לאישור הממונה אשר התקבלה את החלוקה ביום 14 במרץ 2017.