

מי שיקמה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2014

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 – 27	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 2014 ו - 2013 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"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 הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2014 ו - 2013 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים 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, 30 באפריל 2015.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון



מאזנים


מי שיקמה בע"מ

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2013</u>	<u>2014</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
9,907	4,547	3	מזומנים ושווי מזומנים
60,241	68,461	4	צרכנים
<u>151</u>	<u>361</u>	5	חייבים ויתרות חובה
70,299	73,369		
-----	-----		
216,566	258,303	6	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
41,225	22,708	7	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
62,354	62,354	8	<u>רכוש אחר:</u>
-----	-----		זכויות מים
<u>390,444</u>	<u>416,734</u>		

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		התחייבויות שוטפות:
5,333	5,268	14 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
35,476	34,938	9 ספקים ונותני שירותים
1,483	5,298	10 רשויות מקומיות חשבון חו"ז
6,132	8,341	11 זכאים ויתרות זכות
554	583	12 עובדים ומוסדות בגין שכר
<u>13,287</u>	<u>2,444</u>	13 הלוואות מרשויות מקומיות
62,265	56,872	
-----	-----	
		התחייבויות לזמן ארוך:
47,044	41,692	14 הלוואות זמן ארוך מבנקים
135,766	163,866	15 הכנסות נדחות מהיטל פיתוח
-	-	16 התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד נטו
<u>182,810</u>	<u>205,558</u>	
-----	-----	
145,369	154,304	17 הון עצמי:
<u>390,444</u>	<u>416,734</u>	


 חגבי' לאה כץ, חשבת החברה


 מר אריק מולה, מנכ"ל


 רי"ח זוהר זימרק,
 יו"ר הדירקטוריון
 30 אפריל 2015
 תאריך אישור הדוחות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2013	2014		
(אלפי ש"ח)			
161,116	155,839	18 - 19	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>142,166</u>	<u>141,168</u>	18 - 19	עלות השירותים
18,950	14,671		רווח גולמי
23,900	13,090	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>4,777</u>	<u>4,893</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,727)	(3,312)		הפסד מפעולות לפני הכנסות מימון, נטו
<u>279</u>	<u>1,965</u>	22	הכנסות מימון, נטו
(9,448)	(1,347)		הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו
<u>117</u>	<u>4,282</u>	23	הכנסות אחרות, נטו
(9,331)	2,935		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
<u>3,143</u>	-	24	מיסים על ההכנסה
<u>(6,188)</u>	<u>2,935</u>		רווח (הפסד) נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על השינויים בהון העצמי

מי שיקמה בע"מ

ש"ח	עודפים	תקבולים		הון מניות	
		ע"ח מניות	אלפי ש"ח		
144,117	24,429	119,584		104	יתרה ליום 1 בינואר 2013
17,373	-	17,373		-	הנפקת הון (*)
(9,933)	(9,933)	-		-	חלוקת דיבידנד
(6,188)	(6,188)	-		-	הפסד נקי לשנה
<u>145,369</u>	<u>8,308</u>	<u>136,957</u>		<u>104</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
145,369	8,308	136,957		104	יתרה ליום 1 בינואר 2014
6,000	-	6,000		-	הנפקת הון (*)
<u>2,935</u>	<u>2,935</u>	-		-	רווח נקי לשנה
<u>154,304</u>	<u>11,243</u>	<u>142,957</u>		<u>104</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

(*) טרם בוצעה הקצאת מניות

דוחות על תזרימי המזומנים

מי שיקמה בע"מ

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(6,188)	2,935	רווח (הפסד) נקי לשנה
<u>19,538</u>	<u>2,460</u>	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
13,350	5,395	מפעילות שוטפת - נספח א'
-----	-----	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(21,083)	(13,406)	השקעות בפיתוח תשתיות מים
(11,098)	(21,162)	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב
(348)	(776)	רכישת רכוש קבוע אחר
15,846	19,696	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
<u>11,512</u>	<u>15,141</u>	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
(5,171)	(507)	מזומנים נטו, ששימשו מפעילות השקעה
-----	-----	תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
(5,307)	(16,248)	פירעון הלוואות מרשויות מקומיות
(9,933)	-	דיבידנד שחולק
-	6,000	הנפקת הון
<u>(15,240)</u>	<u>(10,248)</u>	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	ירידה במזומנים
(7,061)	(5,360)	
<u>16,968</u>	<u>9,907</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
<u>9,907</u>	<u>4,547</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:

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
		<u>בתזרימי המזומנים:</u>
15,176	12,124	פחת
901	(12)	שיערוך הלוואות
150	-	הפסד הון
(3,152)	-	שינוי במיסים נדחים
(5,359)	(6,737)	מימוש הכנסות נדחות
<u>13,294</u>	<u>2,592</u>	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
21,010	7,967	
-----	-----	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(18,543)	(10,812)	עליה ביתרות צרכנים
8,883	(210)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
9,453	(538)	עליה בספקים ונותני שירותים
(2,402)	3,815	שינוי ביתרות בגין רשויות מקומיות
908	2,209	עליה בזכאים ויתרות זכות
229	29	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(1,472)	(5,507)	
-----	-----	
<u>19,538</u>	<u>2,460</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
		מפעילות שוטפת
		<u>נספח ב' פעילות מהותית שלא במזומן.</u>
23,229	-	א. רכוש קבוע
5,728	-	ב. רכישת רכוש אחר
(11,584)	-	ג. קבלת הלוואה
(17,373)	-	ד. תקבולים ע"ח מניות

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

בדוחות כספיים אלה:
החברה – מי שיקמה בע"מ.
צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
הממונה – הממונה על עניני 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 שנוזילותן גבוה, הכוללות פיקדונות בתאגידי בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ג. הפרשה לחובות מסופקים

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

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 נוקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותם.
- מתקני מים וביווב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העריה באספקת שירותי מים וביווב 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 ביווב
תחנות שאיבה וקידוחים:			
ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)	15	15	15
קדיחה	30	-	-
מבנים	40	40	-
מוני מים:			
גוף יציקה - 15 שנים	15	-	-
מכלול - 5 שנים	5	-	-
ציוד מעבדות	10	10	10
ציוד במתקני טיפול במים/טיהור שפכים	10	10	10
בריכות מים ומגדלים	40	-	-
צינורות:			
א. אסבסט	20	30	-
ב. בטון	-	30	-
ג. פלדה	35	20	-
ד. p.v.c	25	40	-
ה. פ.א. ופ.א. מצולב	35	-	-
מיכלי מים	15	-	-
מיכליות מים	20	-	-
גנראטורים	15	15	15
מערכת פיקוד ובקרה	15	15	15

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 מיריבת, 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, קבוע 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 2014 עמד על 113.9 ובגין חודש דצמבר 2013 על 114.1. שיעור השינוי בשנים 2014 ו- 2013 הינו (0.02%) ו- 1.6% 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, 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.

י. מיסים נדחים

החברה מבצעת ייחוס מיסים בשל הפרשים זמניים (Temporary Differences) הפרשים זמניים הינם הפרשים בין ערך הנכסים וההתחייבויות לצורכי מס לבין ערכם בספרים. יתרות המיסים נדחים מחושבות בהתאם לגישת ההתחייבות לפי שיעורי המס שיחולו בעת ניצול המיסים הנדחים או בעת מימוש הטבת המס. בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן.

מי שיקמה בע"מ**ביאורים לדוחות הכספיים****ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
7,307	4,547	מזומנים בבנקים
2,600	-	פיקדונות לזמן קצר
<u>9,907</u>	<u>4,547</u>	

ביאור 4 – צרכנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
45,851	59,723	חובות פתוחים
3,197	4,735	קרטיסי אשראי
1,416	941	המחאות לגביה
<u>32,290</u>	<u>28,167</u>	הכנסות לקבל
82,754	93,566	
<u>(22,513)</u>	<u>(25,105)</u>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים (1)
<u>60,241</u>	<u>68,461</u>	

(1) הפרשה לחובות מסופקים :

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
9,219	22,513	יתרת פתיחה
<u>13,294</u>	<u>2,592</u>	תוספות השנה
<u>22,513</u>	<u>25,105</u>	יתרת סגירה

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
19	43	מס הכנסה
<u>132</u>	<u>318</u>	הוצאות מראש
<u>151</u>	<u>361</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 6 – רכוש קבוע

א. ההרכב:

סה"כ	מחשבים תוכנות ריהוט רכב וציוד	שיפורים במושכר	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	עלות
55,546	-	-	25,074	30,472	עלות ליום הרכישה (*)
421,692	1,162	1,543	176,102	242,885	יתרה ליום 1 בינואר 2013
22,913	348	-	6,619	15,946	תוספות לשנה
<u>(7,427)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,402)</u>	<u>(4,025)</u>	גריעות לשנה
492,724	1,510	1,543	204,393	285,278	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
-----	-----	-----	-----	-----	
71,865	776	-	47,204	23,885	תוספות לשנת 2014
<u>(5,640)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,761)</u>	<u>(2,879)</u>	גריעות לשנת 2014
558,949	2,286	1,543	248,836	306,284	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
-----	-----	-----	-----	-----	
					פחת נצבר
32,317	-	-	19,481	12,836	פחת שנצבר ליום הרכישה
235,942	514	619	118,333	116,476	יתרה ליום 1 בינואר 2013
15,176	211	154	2,571	12,240	פחת לשנה
<u>(7,277)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,252)</u>	<u>(4,025)</u>	פחת שנגרע
276,158	725	773	137,133	137,527	פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2013
-----	-----	-----	-----	-----	
12,124	232	154	2,672	9,066	פחת לשנת 2014
<u>(5,640)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,761)</u>	<u>(2,879)</u>	פחת שנגרע
300,646	957	927	155,048	143,714	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
-----	-----	-----	-----	-----	
<u>258,303</u>	<u>1,329</u>	<u>616</u>	<u>93,788</u>	<u>162,570</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2014
<u>216,566</u>	<u>785</u>	<u>770</u>	<u>67,260</u>	<u>147,751</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2013

(*) נכסי המים והביוב אשר נרכשו מהרשות המקומית אור יהודה עפ"י ערכי כינון מלאים ופחת שנצבר ליום הרכישה.

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>יתרה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פחת שנצבר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עלות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
154,288	86,946	241,234	נכסי מים
<u>42,721</u>	<u>112,623</u>	<u>155,344</u>	נכסי ביוב
<u>197,009</u>	<u>199,569</u>	<u>396,578</u>	

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

<u>יתרה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פחת שנצבר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עלות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
23,364	12,836	36,200	נכסי מים (*)
<u>5,593</u>	<u>19,481</u>	<u>25,074</u>	נכסי ביוב
<u>28,957</u>	<u>32,317</u>	<u>61,274</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 צפויות להיפרע במלואן במהלך שנת 2014. (ראה ביאור 13).

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

ביאור 7 - רכוש קבוע בהקמה:

<u>ס"כ</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
31,609	12,643	18,966	יתרה ליום 1 בינואר 2013
26,583	11,098	15,485	תוספות לשנה
<u>(16,967)</u>	<u>(6,619)</u>	<u>(10,348)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
41,225	17,122	24,103	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
26,870	10,748	16,122	תוספות בשנת 2014
<u>(45,387)</u>	<u>(18,786)</u>	<u>(26,601)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>22,708</u>	<u>9,084</u>	<u>13,624</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

ביאור 8 - רכוש אחר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
56,626	62,354	יתרת פתיחה
<u>5,728</u>	<u>-</u>	תוספות (אור יהודה)
<u>62,354</u>	<u>62,354</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 9 – ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
5,047	52	המחאות לפירעון
21,761	20,921	הוצאות לשלם
<u>6,290</u>	<u>13,965</u>	אחרים
<u>35,476</u>	<u>34,938</u>	
		הוצאות לשלם:
4,373	4,668	מקורות
9,761	10,939	מכון טיהור שפכים
<u>9,005</u>	<u>5,314</u>	אחרים
<u>21,761</u>	<u>20,921</u>	

ביאור 10 – רשויות ומועצות מקומיות

א. מורכב כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
814	4,773	עיריית חולון
238	451	בית דגן
<u>431</u>	<u>74</u>	אור יהודה
<u>1,483</u>	<u>5,298</u>	

ב. היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת.

החברה מקבלת שירותים מעיריית חולון בנושא גביה ומוקד עירוני.

ביאור 11 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
5,647	8,341	מוסדות ממשלתיים – מע"מ
<u>485</u>	<u>-</u>	רשות המים
<u>6,132</u>	<u>8,341</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 12 – עובדים ומסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
312	322	עובדים בגין שכר
71	90	מוסדות בגין שכר
<u>171</u>	<u>171</u>	הפרשה לחופשה
<u>554</u>	<u>583</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 החוזר 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 הדוח ובכוונתה לפרוע את יתרת הלוואה במהלך שנת 2015.

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
968	-	הלוואה מועצה מקומית בית דגן
<u>12,319</u>	<u>2,444</u>	הלוואה עיריית אור יהודה
<u>13,287</u>	<u>2,444</u>	

ביאור 14 – חלואה לזמן ארוך

1. הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>			<u>שיעור ריבית</u>
<u>2013</u>	<u>2014</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
11,367	10,158	4.5%	חלואות צמודות מדד
<u>41,010</u>	<u>36,804</u>	פריים (0.5)	חלואות לא צמודות
52,377	46,962		סה"כ
<u>5,333</u>	<u>5,270</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>47,044</u>	<u>41,692</u>		

2. מועדי הפירעון של החלואות חלא צמודות:

4,081	4,199	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
4,138	4,212	שנה שנייה
4,168	4,221	שנה שלישית
4,195	4,231	שנה רביעית
4,208	4,244	שנה חמישית
<u>20,189</u>	<u>15,697</u>	שנה שישית ואילך
<u>41,010</u>	<u>36,804</u>	

3. מועדי הפירעון של חלואה הצמודה:

1,252	1,071	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
1,252	1,071	שנה שנייה
1,252	1,071	שנה שלישית
1,252	1,071	שנה רביעית
1,252	1,071	שנה חמישית
<u>5,107</u>	<u>4,803</u>	שנה שישית ואילך
<u>11,367</u>	<u>10,158</u>	

ביאור 14 – הלוואה לזמן ארוך - המשך**3. התחייבות לתאגידים בנקאיים:****א. הלוואה 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.

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 בחסכם.

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 לפברואר 2009. האשראי צמוד למדד ונושא ריבית בשיעור של 4.5%.

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.

מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
113,767	135,766	יתרת פתיחה (1)
27,358	34,837	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח השנה
<u>5,359</u>	<u>6,737</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>135,766</u>	<u>163,866</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 והתחייבויות בגינם אינם מוצגים במאזן מאחר וכל העובדים חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין.

ביאור 17 – חון 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 18 – רווח והפסד גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		<u>הכנסות</u>
92,881	84,484	אגרות מים
<u>3,047</u>	<u>3,827</u>	היטלי מים
95,928	89,311	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
62,070	63,972	רכישת מים ממקורות
12,240	9,066	פחת
5,694	5,744	עבודות קבלניות
2,980	2,948	אחזקת מתקני המים
194	247	מוקד עירוני
1,390	1,203	שכר עבודה
362	235	חשמל מכון שאיבה
282	263	אחזקת רכבי תפעול וחירום
82	182	ביטוח
178	93	יועצים ומפקחים
55	52	ארנונה
<u>18</u>	<u>6</u>	אחרות
85,545	84,011	
-----	-----	
<u>10,383</u>	<u>5,300</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 19 – רווח והפסד גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות
61,300	62,303	אגרות ביוב
2,312	2,910	היטלי ביוב
<u>1,576</u>	<u>1,315</u>	הכנסות מדיגום שפכים
65,188	66,528	
-----	-----	
		הוצאות
41,771	42,871	הולכה וטיהור שפכים
8,669	8,226	עבודות קבלניות
2,571	2,672	פחת
568	-	הולכת שפכים
1,172	1,056	שכר עבודה
120	210	חשמל
723	620	בקרה ודיגום שפכים
194	247	מוקד עירוני
531	803	אחזקת תחנת שאיבה
82	182	ביטוח
188	171	אחזקת רכב
<u>32</u>	<u>99</u>	אחרות
56,621	57,157	
-----	-----	
<u>8,567</u>	<u>9,371</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
6,473	6,008	עמלת גביה
580	703	קריאת מדי מים
374	414	משלוח חיובים
263	240	הדפסת חשבונות
967	809	מיכון
594	543	עמלות בנק הדואר
707	1,055	שכר עבודה
388	440	עמלות כרטיסי אשראי
455	453	אכיפה
129	94	מוקד תשלומים
<u>224</u>	<u>389</u>	משרדיות ואחרות גביה
11,154	11,148	סה"כ עלויות גביה
<u>(548)</u>	<u>(650)</u>	בניכוי הכנסות מאכיפה
10,606	10,498	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>13,294</u>	<u>2,592</u>	חובות מסופקים (*)
<u>23,900</u>	<u>13,090</u>	

(*) רשות המיס פרסמה הנחיות בדבר אופן מדידת הפרשה לחובות מסופקים בדוחות הכספיים. עפ"י הנחיות אלו נדרש להפריש את מלוא החוב בגין שנים 2008-2011 ולבצע אומדן עפ"י אחוזי הגביה המצטברים לשנים 2012-2014. 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		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
2,262	2,266	שכר עבודה ונלוות
968	763	שירותים מקצועיים
365	386	פחת
40	42	ביטוח
197	204	שכירות משרדים ומחסנים
132	171	משרדיות ואחזקת משרד
108	182	אחזקת מערכת מחשב
112	121	ארנונה
167	279	פרסום ויחסי ציבור
28	65	השתלמויות
160	93	טלפון ותקשורת
108	106	אחזקת רכב
<u>130</u>	<u>215</u>	אחרות
<u>4,777</u>	<u>4,893</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים**מי שיקמה בע"מ****ביאור 22 – הכנסות מימון, נטו**

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הוצאות מימון:</u>
1,824	1,091	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואות בנקאיות
800	380	ריבית והפרשי הצמדה – רשות מקומית
<u>178</u>	<u>215</u>	עמלות בנקאיות
2,802	1,686	
-----	-----	
		<u>הכנסות מימון:</u>
2,951	3,638	הכנסות ריבית מצרכנים
19		ריבית מוסדות
<u>111</u>	<u>13</u>	הכנסות ריבית מפיקדונות
3,081	3,651	
-----	-----	
<u>279</u>	<u>1,965</u>	הכנסות מימון

ביאור 23 – הכנסות אחרות, נטו

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
(150)	-	הפסד הון
-	4,139	הכנסות בגין שנים קודמות
<u>267</u>	<u>143</u>	אחרות
<u>117</u>	<u>4,282</u>	

1. החברה זכאית למענק המדינה בסכום של 40,357 אי ש"ח כולל מע"מ, הסכום משולם במשך 5 שנים מידי רבעון החל מתום הרבעון הראשון ל – 2008. תשלום המענק מותנה בעמידה בחוק ובכללים על פי החוק.

1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

- א. ביום 5 בדצמבר 2011 אישרה הכנסת את החוק לתיקון נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב – 2011, וקבעה כי שיעורי המס חברות החל משנת 2012 ואילך יעמוד על 25%.
 ביום 5 באוגוסט 2013 אישרה הכנסת את החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013-2014), התשע"ג – 2013. במסגרת החקיקה הועלה מס החברות ל – 26.5% מיום 1 בינואר 2014.
 ביום 15 בנובמבר 2012 פורסם בספר החוקים חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 196), התשע"ג – 2012 (להלן: "תיקון פקודת מס הכנסה").
- ב. מטרת התיקון היא לעודד את הקמתם של תאגידי מים וביוב על ידי הרשויות המקומיות ולקדם את פעילותם במישור הכלכלי. לשם כך, התיקון קובע פטורים ממס, בשנות המס 2011 עד 2015, לתאגידי מים וביוב, שהם בשליטה מלאה של רשויות מקומיות וכן לרשויות שהתאגידיים בשליטתן, כמפורט להלן:

1. במסגרת סעיף 1 לתיקון פקודת מס הכנסה, נקבע כי הכנסתה של רשות מקומית מדיבידנד מרווחי תאגיד מים וביוב המחולק בשנות המס 2011 עד 2015 (להלן: "תקופת ההטבה") לרשות המקומית המחזיקה באמצעי שליטה באותו תאגיד – פטורה ממס. כמו כן, נקבע כי הכנסתה של רשות מקומית מריבית שנצברה בתקופת ההטבה ומשולמת בתקופת ההטבה על ידי תאגיד מים וביוב לרשות המקומית המחזיקה באמצעי שליטה בו, בשל הלוואה שנתנה אותה רשות מקומית לתאגיד המים והביוב – פטורה גם היא ממס.
 לעניין זה, "תאגיד מים וביוב" משמעו חברה שהוקמה לפי חוק תאגידי מים וביוב שרשות מקומית, אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה.
 תחילתן של ההוראות שבסעיף 1 לתיקון פקודת מס הכנסה נקבעה ביום 1 בינואר 2011.
2. במסגרת סעיף 2 (1) הוסף לחוק תאגידי מים וביוב סעיף 13 א' בו נקבע שבשנות המס 2011 עד 2015 הכנסתה של חברה אשר רשות מקומית, אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה, תהיה פטורה ממס חברות. לעניין זה "מס חברות" – מס המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.
 תחילתן של ההוראות שבסעיף 2 (1) לתיקון פקודת מס הכנסה נקבעה ליום 1 בינואר 2011.

2. מיסוי בתנאי אינפלציה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה 1985 (להלן: "החוק") בתוקף החל משנת המס 1985, החוק הנהיג מדידה של התוצאות לצורכי מס על בסיס ריאלי. ההתאמות השונות הנדרשות על פי החוק הני"ל אמורות להביא למיסוי הכנסות על בסיס ריאלי. לאור כך שהדוחות הכספיים אינם מותאמים למדד המחירים לצרכן מהמועד בו הפסיקה כלכלת ישראל להיחשב ככלכלה היפר אינפלציונית, נוצרו הפרשים בין הרווח על פי הדוחות הכספיים לבין הרווח המתואם לצורכי מס הכנסה, ולפיכך גם הפרשים זמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבסיס המס שלהם. ביום 26 בפברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח – 2008 (להלן – "התיקון"). בהתאם לתיקון תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר למטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

בהתאם לתיקון, משנת המס 2008 ואילך לא מחושבת התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, הופסקה ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה מתואמים עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד הופסקה ממועד זה ואילך.

ביאור 24 – מיסים על ההכנסה – המשך

3. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
(אלפי ש"ח)		
3,152	-	הכנסות (הוצאות) מיסים נדחים
(9)	-	מיסים בגין שנים קודמות
<u>3,143</u>	<u>-</u>	

ביאור 25 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
(אלפי ש"ח)		
1,390	1,203	שירותי מיס
1,172	1,056	שירותי ביוב
2,262	1,055	הנהלה וכלליות
<u>707</u>	<u>2,266</u>	גביה וחובות מסופקים
<u>5,531</u>	<u>5,580</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים

מי שיקמה בע"מ

ביאור 26 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		א. יתרות
1,483	5,298	רשויות מקומיות – חו"ז
13,287	2,444	הלוואות מרשויות מקומיות

ב. עסקאות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
9,698	9,131	הכנסות מאגרות מיס וביוב
533	686	עובדים
198	227	ארנונה
5,546	4,691	עמלות גביה
388	494	מוקד עירוני
52	151	שכירות משרדים ומחסנים
55	58	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 ייצוגיות

1. כנגד החברה הוגשה לבית המשפט בקשה להכרה בתביעה כתביעה ייצוגית. התביעה הינה על סך 180,000,000 ש"ח בגין חיוב צריכה מדומה. החברה הגיעה להסכמה עם התובע לפיה ישולם שכר טרחה וגמול לתובע הייצוגי בסך של 150,000 ש"ח. ההסכם טרם אושר ע"י בית המשפט.
2. **זכויות מים**
בקשה לאישור תובענה ייצוגית, בטענה כי בעת גביית היטל פיתוח מערכת מים, גבה התאגיד, שלא כדיון, רכיב "זכויות מים", ולפיכך על התאגיד להשיב לחברי הקבוצה את רכיב "זכויות המים" שנגבה ביתר.
חשיפה כספית – מתבקש סעד כספי של השבת הכסף העודף שנגבה לכאורה מהתובע הייצוגי ומחברה הקבוצה. סכום התביעה 6,196,500 ש"ח בוצע שינויי חקיקה שהפחית 10% מחיוב אגרת הנחת צנרת מים החל מ-1.1.2015. סיכויי התביעה אינם ברורים.
3. כנגד החברה הוגשו מספר תביעות שעניינם גביה ביתר של אגרות והיטלי פיתוח, בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.
להערכת היועצים המשפטיים של החברה, לא ניתן להעריך בשלב הנוכחי את הסיכונים הכספיים של התביעות לתאגיד.
4. **תביעת נזיקין**
כנגד החברה הוגשו מספר תביעות נזיקין בהיקף של כ- 152 אלפי ש"ח. להערכת החברה, לא תחויב החברה בתשלום בגין תביעות אלה.
החברה ביצעה הפרשות נאותות, על פי הערכת היועצים המשפטיים בקשר עם התביעות הנ"ל.
5. תביעה על סך של 2,678,811 ש"ח בגין עבודות ביוב שבוצעו ע"י התובעת ולכאורה לא שולמו לה. החברה טוענת שאין לה חבות כספית ואף הגישה הודעת צד ג' כנגד גורם נוסף.
בשלב הנוכחי ועל פי הערכת היועצים המשפטיים לא נרשמה הפרשה בדוח הכספי.
6. תביעה של החברה כנגד קבלן בטענה של חדירת בטון לצנרת הביוב. סכום התביעה 896,860 ש"ח. התיק עבר לגישור.
7. רשויות המס הוציאו לחברה צווים לשנים 2009-2010. סכום חבות המס בשומות עומד על כ- 10 מיליון ש"ח.
להלן תקציר המחלוקת עם רשויות המס:
א. מס הכנסה מבקש לחייב במס את ההכנסות מהיטלי פיתוח כהכנסה שוטפת ולא הכנסה הונית.
ב. מס הכנסה אינו מכיר בהוצאות הפחת שנדרשו ע"י התאגיד.
החברה עומדת לערער על הצווים לבית המשפט.

ביאור 28 - התחייבויות תלויות - המשך

8. 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 הנ"ל (סעיף 24) ולפיכך לא כלל במסגרת דוחות כספיים אלו הפרשה בגין פער הכמויות כאמור. בנוסף פרסמה רשות המיס 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 המיס) בעד התקופה עד לתאריך הדוחות הכספיים.

ביאור 29 – אירועים לאחר תאריך המאזן

בתאריך 31 במרס 2015 פירסמה רשות המיס – כללי תאגידי מיס וביוב (דמי הקמה למערכות מיס ולמערכות ביוב).

כללים אלה מבטלים את ההסתמכות על חוקי העזר העירוניים והחל מתאריך 1 במאי 2015 יחולו כללים אלה.

עיקר השינויים הינו סכום דמי הקמה ארצי אחיד (בתוספות: למגזר הררי ולמצב תשתיות ירוד) ותחשיב המתייחס רק לשטחי הבניה ללא מרתפי חניה.

ההשפעה הצפויה על התאגיד – ירידה בהכנסות מהיטלים / דמי הקמה בשיעור של כ – 30-40%.