

מי ציונה בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2017

מי ציונה בע"מ
תוכן העניינים

עמוד

1	דו"ח רואה החשבון המבקר הדו"חות הכספיים :
2	מאזנים
3	דו"חות רווח והפסד
4	דו"ח על השינויים בהון עצמי
5 - 6	דו"ח על תזרימי המזומנים
7 – 28	ביאורים לדו"חות הכספיים

ZINGER & Co.

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)

ZINGER AKIVA, C.PA (ISR)

ENGLER ARIE, C.PA (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 ציונה בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מי ציונה בע"מ (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו - 2016 ואת דו"חות הרווח והפסד והדו"חות על השינויים בהון עצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תעריכים. דו"חות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג 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.

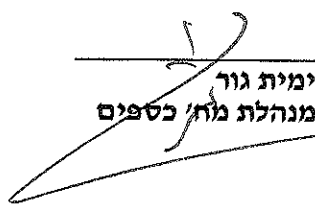
לדעתנו, הדו"חות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו - 2016 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות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

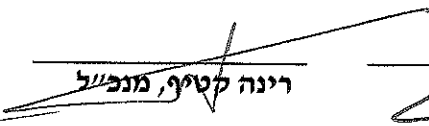
תל - אביב, 23 באפריל 2018.

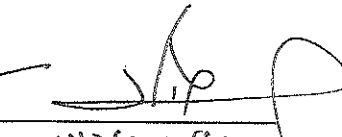
בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון



ליום 31 בדצמבר		ביאור
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
התחייבויות שוטפות:		
2,868	2,874	9 אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
10,138	5,531	10 ספקים ונותני שירותים
132	304	11 רשויות ומועצות מקומיות חשבון חו"ז
1,277	1,738	12 זכאים ויתרות זכות
444	464	13 עובדים ומוסדות בגין שכר
14,859	10,911	
-----	-----	
התחייבויות לזמן ארוך:		
27,417	24,541	14 הלוואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים
47,124	49,256	15 הכנסות נדחות מהיטל פיתוח ודמי הקמה
64	79	16 התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד נטו
74,605	73,876	
-----	-----	
75	75	17 הון מניות:
-----	-----	
101,519	108,638	פרמיה ועודפים:
-----	-----	
<u>191,058</u>	<u>193,500</u>	


 ימית גור
 מנהלת מח' כספים


 רינה קטיף, מנכ"ל


 מ.מ. הדירקטוריון
 23/4/2018
 תאריך אישור הדוחות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
42,568	39,770	3	מזומנים ושווי מזומנים
15,029	14,189	4	צרכנים
530	161	5	חייבים ויתרות חובה
444	62	11	רשויות ומועצות מקומיות – חשבון חו"ז
<u>58,571</u>	<u>54,182</u>		
			<u>רכוש קבוע:</u>
118,021	117,662	6	
			<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
11,723	18,913	7	
			<u>רכוש אחר:</u>
1,999	1,999	8	זכויות מים
744	744		מיסים נדחים לזמן ארוך
<u>2,743</u>	<u>2,743</u>		
<u>191,058</u>	<u>193,500</u>		

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2016 (אלפי ש"ח)	2017		
49,160	49,487	18 - 19	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>35,690</u>	<u>33,897</u>	18 - 19	עלות השירותים
13,470	15,590		רווח גולמי
2,335	2,204	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>2,757</u>	<u>2,703</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
8,378	10,683		רווח מפעולות לפני הכנסות מימון, נטו
<u>83</u>	<u>721</u>	22	הכנסות מימון, נטו
8,461	11,404		רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
<u>596</u>	<u>(154)</u>	23	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
9,057	11,250		רווח לפני מיסים על ההכנסה
-	-	24	מיסים על ההכנסה
<u>9,057</u>	<u>11,250</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על השינויים בהון העצמי

מי ציונה בע"מ

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u>	פרמיה		<u>הון מניות</u>	
		<u>ע"ח מניות</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
90,546	22,697	67,774		75	יתרה ליום 1 בינואר 2016
1,991	-	1,991		-	הנפקת הון
<u>9,057</u>	<u>9,057</u>	-		-	רווח נקי לשנה
<u>101,594</u>	<u>31,754</u>	<u>69,765</u>		<u>75</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
101,594	31,754	69,765		75	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(4,131)	(4,131)	-		-	חלוקת דיבידנד
<u>11,250</u>	<u>11,250</u>	-		-	רווח נקי לשנה
<u>108,713</u>	<u>38,873</u>	<u>69,765</u>		<u>75</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על תזרימי המזומנים

מי ציונה בע"מ

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
9,057	11,250	רווח נקי לשנה
5,731	4,226	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
14,788	15,476	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(6,025)	(4,213)	השקעות בתשתיות מים
(11,231)	(11,546)	השקעות בתשתיות ביוב
(79)	(42)	רכישת רכוש קבוע אחר
2,392	2,264	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים ודמי הקמה
2,392	2,264	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב ודמי הקמה
(12,551)	(11,273)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
(2,846)	(2,870)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	(4,131)	דיבידנד שחולק
1,991	-	הנפקת הון
(855)	(7,001)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
1,382	(2,798)	עליה (ירידה) במזומנים
41,186	42,568	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
42,568	39,770	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>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
		<u>בתזרימי המזומנים:</u>
7,600	8,822	פחת
-	148	הפסד הון
15	15	שינוי בעתודה לפיצויים
<u>(2,146)</u>	<u>(2,396)</u>	מימוש הכנסות נדחות
<u>5,469</u>	<u>6,589</u>	
-----	-----	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(2,774)	840	ירידה (עליה) ביתרות צרכנים
(312)	369	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
4,479	(4,607)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(289)	554	שינוי ביתרות בגין רשויות ומועצות מקומיות
(912)	461	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>70</u>	<u>20</u>	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
262	<u>(2,363)</u>	
-----	-----	
<u>5,731</u>	<u>4,226</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
		מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 – כללי

א. תיאור החברה

מי ציונה בע"מ (להלן "החברה") הוקמה ביום 28 בדצמבר 2008 לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוב בתחום העיר נס ציונה, 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 1 בנובמבר 2008 ביום 1 בינואר 2013 נתקבל רישיון הפעלה מתוקן מאת הממונה המאשר את העברת פעילות המים והביוב מהמועצות המקומיות מזכרת בתיה וקרית עקרון לחברה. בהתאם לזאת רכשה החברה את נכסי המים והביוב אשר שימשו את המועצות המקומיות.

החברה החלה בפעילותה העסקית ביום 1 בנובמבר 2008.

שיעור האחזקה של עיריית נס ציונה והמועצות המקומיות מזכרת בתיה וקרית עקרון הינו 67%, 18% ו- 15% בהתאמה.

ב. הגדרות

דוחות כספיים אלה:

החברה – מי ציונה בע"מ.

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

הממונה – הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב.

המועצות – מועצה מקומית מזכרת בתיה והמועצה המקומית קרית עקרון.

עירייה - עיריית נס ציונה.

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 ההפרשה לחובות מסופקים. העקרונות שנקבעו בהנחיות אלו הינם:

החובות המסופקים יכללו סיכום של הפרשה כללית והפרשה ספציפית. לעניין זה: "הפרשה כללית" – סך החיובים בשנה השוטפת, כשהוא מוכפל בשיעור החיובים שלא נגבו הנמוך ביותר, שהיה בארבע שנים האחרונות. לסכום זה, יתווסף סך כל החובות שגילם מעל שלוש שלנים ואשר אינם מצויים בהסדר תשלומים ויופחת ממנו סכום 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 – המשך

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 נוקפו לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נוקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותן.
- מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העריה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת התאגיד, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
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.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך
ד. רכוש קבוע – המשך

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים:

אורך החיים (בשנים)		סוג הנכס
נכסים בפעילות ביוב	נכסים בפעילות מים	
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
3.33-4		מחשבים ותוכנות
7-15		ריהוט ציוד ושיפורים במושכר

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך**א. 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.

ב. 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 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%. החל מיום 1.1.2017 הופחתה שיעור הריבית ל – 4% בתוספת הצמדה.

ג. 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 113.4 ובגין חודש דצמבר 2016 על 112.6 שיעור השינוי בשנים 2017 ו – 2016 הינו 0.4% ו – 0.2% בהתאמה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

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

ה. 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.

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
4,539	2,479	מזומנים בבנקים
<u>38,029</u>	<u>37,291</u>	פיקדונות לזמן קצר
<u>42,568</u>	<u>39,770</u>	

ביאור 4 – צרכנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
11,899	11,614	חובות פתוחים
3,368	3,255	כרטיסי אשראי
484	294	המתאות לגביה
<u>7,081</u>	<u>6,829</u>	הכנסות לקבל
22,832	21,992	
<u>(7,803)</u>	<u>(7,803)</u>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים (1)
<u>15,029</u>	<u>14,189</u>	

(1) הפרשה לחובות מסופקים:

7,803	7,803	יתרת פתיחה
-	-	הפרשה שנוצרה השנה
<u>7,803</u>	<u>7,803</u>	

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
100	100	מס הכנסה
39	61	הוצאות מראש
<u>391</u>	-	אחרים
<u>530</u>	<u>161</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים

מי ציונה בע"מ

ביאור 6 – רכוש קבוע

א. ההרכב:

מחשבים	תוכנות ריהוט	כלי רכב	שיפורים במושבר	מדוי		צנרת ומתקני מים	צנרת ומתקני ביוב	עלות
				מים וקר"מ	מים			
סה"כ	רכב וציוז	רכב	במושבר	מים וקר"מ	מים	צנרת ומתקני מים	צנרת ומתקני ביוב	
215,572	1,304	1,308	290	8,725	97,030	106,915		יתרה ליום 1 בינואר 2016
<u>8,011</u>	<u>79</u>	-	-	<u>1,965</u>	<u>1,825</u>	<u>4,142</u>		תוספות לשנת 2016
223,583	1,383	1,308	290	10,690	98,855	111,057		יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
8,611	42	103	-	2,079	3,339	3,048		תוספות לשנת 2017
<u>(2,401)</u>	-	-	-	-	<u>(851)</u>	<u>(1,550)</u>		גריעות בשנת 2017
229,793	1,425	1,411	290	12,769	101,343	112,555		יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----		
								פחת נצבר
97,962	862	685	186	4,090	42,510	49,629		יתרה ליום 1 בינואר 2016
<u>7,600</u>	<u>85</u>	<u>74</u>	<u>36</u>	<u>1,577</u>	<u>3,000</u>	<u>2,828</u>		פחת לשנת 2016
105,562	947	759	222	5,667	45,510	52,457		יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
8,822	85	62	36	2,247	2,684	3,708		פחת לשנת 2017
<u>(2,253)</u>	-	-	-	-	<u>(851)</u>	<u>(1,402)</u>		גריעות פחת בשנת 2017
112,131	1,032	821	258	7,914	47,343	54,763		יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----		
<u>118,021</u>	<u>436</u>	<u>549</u>	<u>68</u>	<u>5,023</u>	<u>53,345</u>	<u>58,600</u>		עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2016
<u>117,662</u>	<u>393</u>	<u>590</u>	<u>32</u>	<u>4,855</u>	<u>54,000</u>	<u>57,792</u>		עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2017

(*) נכסי המים והביוב אשר נרכשו מהמועצות המקומיות מזכרת בתיה וקרית עקרון עפ"י ערכי כינון מלאים ופחת שנצבר ליום הרכישה בהתאם להנחיות הממונה.

ביאורים לדוחות הכספיים

מי ציונה בע"מ

ביאור 6 – רכוש קבוע (המשך)

ג. החברה רכשה את נכסי המים והביוב מאת עיריית נס ציונה והמועצות המקומיות מזכרת בתיה וקרית עקרון כאמור בביאור 1. שווי הנכסים ליום הרכישה נקבע לסך של 107,057 אלפי ש"ח (על פי הכללים שקבע מינהל המים) באופן הבא:

1. להלן שווי נכסי מים:

יתרה אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	עלות אלפי ש"ח	
40,833	24,664	65,497	נס ציונה
7,495	4,374	11,869	מזכרת בתיה (*)
9,326	3,884	13,210	קרית עקרון (*)
<u>57,654</u>	<u>32,922</u>	<u>90,576</u>	

2. להלן שווי נכסי ביוב:

יתרה אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	עלות אלפי ש"ח	
31,206	17,618	48,824	נס ציונה
11,246	4,684	15,930	מזכרת בתיה
6,951	7,167	14,118	קרית עקרון
<u>49,403</u>	<u>29,469</u>	<u>78,872</u>	

(*) כולל זכויות מים בסך של 1,999 אלפי ש"ח.

3. תקבולי ההיטלים בגין נכס 121 ובגין הסכמי הפיתוח אשר נתקבלו בעירייה בשנת הפעילות הראשונה לא הועברו לחברה ובמקביל הוקטנו שווי נכסי המים והביוב המועברים ב – 1,451 ו – 1,007 אלפי ש"ח בהתאמה.

4. התמורה להלן זכאיות העירייה והמועצות:

סך של 41,839 אלפי ש"ח המהווים 40% הינה הלוואה. סך של 62,759 אלפי ש"ח המהווים 60% הינם השקעות בהון של התאגיד.

בתחילת שנת 2011 פרעה החברה את יתרת מלוא יתרת הלוואת בעלים לעיריית נס ציונה.

בתחילת שנת 2014 פרעה החברה את מלוא יתרת הלוואת בעלים לעירייה ולמועצות המקומיות.

ביאורים לדוחות הכספיים

מי ציונה בע"מ

ביאור 7 – רכוש קבוע בהקמה:

<u>סה"כ</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
2,399	960	1,439	יתרה ליום 1 בינואר 2016
15,232	11,231	4,001	תוספות לשנה
<u>(5,908)</u>	<u>(1,825)</u>	<u>(4,083)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
11,723	10,366	1,357	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
13,140	11,479	1,661	תוספות בשנת 2017
<u>(5,950)</u>	<u>(3,272)</u>	<u>(2,678)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>18,913</u>	<u>18,573</u>	<u>340</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

ביאור 8 - רכוש אחר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>
<u>(אלפי ש"ח)</u>	
<u>1,999</u>	<u>1,999</u>

זכויות מים

ביאור 9 – אשראי מתאגידים בנקאיים אחרים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>
<u>(אלפי ש"ח)</u>	
<u>2,868</u>	<u>2,874</u>

חלויות שוטפות הלוואות מתאגידים בנקאיים

ביאור 10 – ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
1,551	1,299	מכון טיהור שפכים
650	326	מקורות
113	198	המתאות לפירעון
3,963	2,058	הוצאות לשלם
<u>3,861</u>	<u>1,650</u>	אחרים
<u>10,138</u>	<u>5,531</u>	
		<u>הוצאות לשלם:</u>
646	-	מקורות
300	-	מכון טיהור שפכים
600	350	היטל הפקה
1,275	1,275	היזון חוזר
<u>1,142</u>	<u>433</u>	אחרים
<u>3,963</u>	<u>2,058</u>	

ביאור 11 – רשויות ומועצות מקומיות – חשבון חו"ז

א. מורכב כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
(104)	(246)	עיריית נס ציונה
444	62	מועצה מקומית מזכרת בתיה
<u>(28)</u>	<u>(58)</u>	מועצה מקומית קרית עקרון
<u>312</u>	<u>(242)</u>	

ב. היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת.

ביאור 12 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
<u>1,277</u>	<u>1,738</u>	מוסדות ממשלתיים – מע"מ

ביאור 13 – עובדים ומוסדות בגין שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
224	237	עובדים בגין שכר
64	43	מוסדות בגין שכר
<u>156</u>	<u>184</u>	הפרשה לחופשה
<u>444</u>	<u>464</u>	

ביאור 14 – הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים

1. הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
30,285	27,415	2%-5.1%	הלוואות לא צמודות
<u>2,868</u>	<u>2,874</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>27,417</u>	<u>24,541</u>		

2. מועדי הפירעון של ההלוואות הלא צמודות:

2,868	2,874	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
2,871	2,878	שנה שנייה
2,876	2,882	שנה שלישית
2,882	2,887	שנה רביעית
2,889	2,893	שנה חמישית
<u>15,899</u>	<u>13,001</u>	שנה שישית ואילך
<u>30,285</u>	<u>27,415</u>	

ביאור 14 – הלוואה לזמן ארוך - המשך

3. התחייבות לתאגידים בנקאיים:

א. הלוואות בנק לאומי

1. ביום 7 בינואר 2010 התקבל אשראי בסך של 9 מיליון ש"ח מבנק לאומי לישראל. האשראי הועמד לתקופה של 15 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 21 בפברואר 2010. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון בשיעור של 0.18% לשנה.

2. ביום 7 בדצמבר 2010 התקבל אשראי נוסף בסך של 9 מיליון ש"ח לתקופה של 15 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים שווים החל מיום 20 בינואר 2011. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון בשיעור של 0.18% לשנה.

3. ביום 7 בדצמבר 2010 התקבל אשראי נוסף בסך של 3.4 מיליון ש"ח לתקופה של 15 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים שווים החל מיום 20 בינואר 2011. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון בשיעור של 0.18% לשנה.

ב. הלוואות בנק דקסיה

1. ביום 3 בדצמבר 2013 התקבל אשראי בסך של 12 מיליון ש"ח מבנק דקסיה ישראל (מימון ציבורי) בע"מ (להלן: "דקסיה") האשראי הועמד לתקופה של 15 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בינואר 2014. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון בשיעור של 0.15% לשנה.

2. ביום 31 בדצמבר 2013 התקבל אשראי נוסף בסך 9 מיליון ש"ח מבנק דקסיה ישראל האשראי הועמד לתקופה של 15 שנים.

האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בינואר 2014. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית קבועה בשיעור של בשיעור של 5.1% לשנה.

3. ביום 13 ביולי 2016 התקבל אשראי נוסף בסך 50 אלפי ש"ח מבנק לאומי האשראי הועמד לתקופה של 5 שנים.

האשראי יפרע ב – 48 פירעונות חודשיים החל מיום 13 באוגוסט 2016. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של פריים לשנה.

ביאורים לדוחות הכספיים

מי ציונה בע"מ

ביאור 15 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
(אלפי ש"ח)		
44,486	47,124	
4,784	4,528	יתרת פתיחה
<u>2,146</u>	<u>2,396</u>	הכנסות נדחות מדמי הקמה השנה
<u>47,124</u>	<u>49,256</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה

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, החברה יוצרת הפרשה בספרים בגין ההפרש בין יתרת הקופות ליתרת ההתחייבות. בגין העובדים שאינם חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין.

ביאור 17 – הון המניות לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016. מורכב כדלקמן:

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
<u>74,626</u>	<u>74,626</u>	מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.

ביאור 18 – רווח והפסד גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		<u>הכנסות</u>
29,938	27,976	אגרות מים
<u>1,229</u>	<u>1,440</u>	היטלי מים ודמי הקמה
31,167	29,416	
-----	-----	
		<u>עלויות אספקה</u>
4,225	5,832	פחת
640	654	עבודות קבלניות
50	45	מוקד עירוני
697	750	שכר עבודה
83	101	אחזקת רכב
54	56	דגימות מים
56	57	ביטוח
69	89	אחזקת מתקנים
17	17	שכירות מחסנים
96	109	חשמל
84	60	ארנונה
<u>139</u>	<u>57</u>	אחרות
6,210	7,827	
-----	-----	
10,420	8,634	רכישת מים ממקורות
-----	-----	
		<u>עלויות הפקה</u>
93	51	אחזקת בארות
2,459	2,244	טיוב בארות
479	492	שכר עבודה
449	439	אנרגיה
169	186	ארנונה
36	50	ביטוח
648	134	היטל הפקה
54	52	אחזקת רכב
180	123	פחת
<u>32</u>	<u>17</u>	אחרות
4,599	3,788	
-----	-----	
21,229	20,249	
-----	-----	
<u>9,938</u>	<u>9,167</u>	רווח גולמי משירותי מים

ביאור 19 – רווח והפסד גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות
16,263	17,902	אגרות ביוב
917	956	היטלי ביוב ודמי הקמה
<u>813</u>	<u>1,213</u>	הכנסות מדיגום שפכים
17,993	20,071	
-----	-----	
		הוצאות
8,401	8,547	הולכה וטיהור שפכים
572	556	עבודות קבלניות
3,000	2,684	פחת
512	537	שכר עבודה
263	283	חשמל
50	45	מוקד עירוני
743	642	אחזקת תחנות שאיבה
120	120	ביטוח
556	25	ניטור שפכים
87	89	אחזקת רכב
49	50	ארנונה
<u>108</u>	<u>70</u>	אחרות
14,461	13,648	
-----	-----	
<u>3,532</u>	<u>6,423</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
146	329	שירותי גביה ואכיפה
19	-	קריאת מדי מים
253	241	חלוקת והדפסת חשבונות
308	214	מיכון
80	69	עמלות בנק הדואר
1,000	1,119	שכר עבודה
170	194	עמלות כרטיסי אשראי
164	212	משרדיות ואחרות
147	140	שכירות משרדים ודמי ניהול
89	99	מוקד תשלומים
2,369	2,617	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים
-	-	חובות מסופקים (*)
2,376	2,617	
(41)	(413)	בניכוי הכנסות מאכיפה
<u>2,335</u>	<u>2,204</u>	

(*) רשות המיס פרסמה הנחיות בדבר אופן מדידת הפרשה לחובות מסופקים בדוחות הכספיים כאמור בביאור 2 ג'.

עפ"י הנחיות אלה, חישוב ההפרשה לחובות מסופקים נעשה כדלקמן:

- א. חובות עד וכולל שנת 2013 מופרשים במלואם.
- ב. לשנים 2014-2016 מתבצע חישוב ההפרשה עפ"י שיעור הגבייה הגבוהה ביותר באותה תקופה.
- ג. החברה לא יצרה הפרשה בספריה. שכן ההפרשה שנוצרה בשנת 2013 גבוהה מההפרשה המחויבת ע"י רשות המיס.

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
1,183	1,154	שכר עבודה ונלוות
464	450	שירותים מקצועיים
195	183	פחת
44	31	ביטוח
138	137	שכירות משרדים ודמי ניהול
111	89	משרדיות אחזקת משרד
184	232	פעילות חינוכית
49	48	ארנונה
20	11	פרסום ויחסי ציבור
42	35	השתלמויות
65	51	טלפון ותקשורת
71	69	כיבודים ומתנות
39	90	מיחשוב
53	44	אחזקת רכב
27	23	תשלום
41	-	תביעות משפטיות ותלויות
<u>31</u>	<u>56</u>	אחרות
<u>2,757</u>	<u>2,703</u>	

ביאור 22 – הכנסות מימון, נטו

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
(אלפי ש"ח)		
		הוצאות מימון:
(808)	(737)	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואות בנקאיות
<u>(134)</u>	<u>(151)</u>	עמלות בנקאיות
(942)	(888)	
-----	-----	
		הכנסות מימון:
433	245	הכנסות ריבית מצרכנים
440	1,364	הכנסות ריבית מפיקדונות
<u>152</u>	-	אחרות
1,025	1,609	
-----	-----	
<u>83</u>	<u>721</u>	הכנסות מימון, נטו

ביאור 23 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
(אלפי ש"ח)		
-	(148)	הפסד הון
361	-	הכנסות ממענקי תאגוד
<u>235</u>	<u>(6)</u>	אחרות
<u>596</u>	<u>(154)</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים

מי ציונה בע"מ

ביאור 24 – מיסים על ההכנסה

1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

ב. 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.

ג. שומת מס

ביום 21 בדצמבר 2014 התקבלו במשרדי החברה שומה לפי מיטב השפיטה בקשר עם שנות המס 2009 ו- 2010 החברה הגישה השגה על שומה זו.
ביום 29 בנובמבר 2016 הוציאה רשות המיסים, צו בגין שנים אלו. על הצו הוגש ערעור לבית המשפט. בתחילת שנת 2016 נחתם הסכם עם מס הכנסה לפיו נסגרה השומה לשנים 2009 ו- 2010 ללא תוספת תשלום מס.

ביאור 25 – פירוט הוצאות שכר

<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,176	1,242	שירותי מים
512	537	שירותי ביו
1,183	1,154	הנהלה וכלליות
<u>1,000</u>	<u>1,119</u>	גביה וחובות מסופקים
<u>3,871</u>	<u>4,052</u>	

ביאור 26 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
(אלפי ש"ח)		
<u>א. יתרות</u>		
<u>444</u>	<u>62</u>	רשויות מקומיות – חו"ז - בחובה
<u>(132)</u>	<u>(304)</u>	רשויות מקומיות – חו"ז בזכות
<u>ב. עסקאות</u>		
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
(אלפי ש"ח)		
4,366	4,486	הכנסות מאגרות מים וביוב
510	482	עובדים
373	363	ארנונה
100	90	מוקד עירוני
3,146	2,990	טיהור שפכים
243	212	אחרות

ביאור 27 - התחייבויות תלויות**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. עפ"י עמדת רשות המיס מדובר על פער בכמות המוכרת בכמות של 257 אלפי מ"ק שערכם הכספי 964 אלפי ש"ח החברה הפרישה את מלוא הסכום.

בנוסף פרסמה רשות המיס ביום 10 באפריל 2013 כללים בדבר יעוד רווחים. על פי כללים אלה לצורך קביעת הרווחים המותרים לחלוקה, יש להפחית (בנוסף להתאמות נוספות) את סכומי ההיזון החוזר (על פי עמדת רשות המיס) בעד התקופה עד לתאריך הדוחות הכספיים.

ביאור 28 - ערבויות בנקאיות

1. לתאגיד ערבות בנקאית ע"ס 520 אלפי ש"ח (קרן הערבות) לטובת רשות המיס לטובת קבלת מענק עבור טיוב בארות.
2. החברה משכנה אגרת חוב מובטחת / שטר משכון המחאת זכויות על דרך השעבוד בגין הכנסות ממשרדי ממשלה עד לסך של 3,00 אלפי ש"ח.
3. לחברה שעבוד קבוע ושוטף ללא הגבלה על נכסים ונכסים פיננסיים כמפורט בתוספת לאג"ח לטובת בנק לאומי.
4. החברה שיעבדה צף ראשון בדרגה ללא הגבלה לטובת בנק דקסיה ישראל בע"מ על כל נכסיה הפיננסיים ונכסיה התפעוליים של החברה (כהגדרתם בסעיף 1 לאג"ח) וכל הפירות שינבעו מהנכסים כאמור וזאת להבטחת התשלום המלא והמדויק ובזמני הפירעון של כל הסכומים מאיזה מין או סוג שהוא המגיעים למלווה או שיגיעו למלווה בזמן כלשהו בעתיד מן החברה בקשר עם ההלוואה שהקצה המלווה לחברה בסך של 21,000,000 ש"ח (על פי תווה ההלוואה כהגדרתו בסעיף 1 לאג"ח) והכול כמפורט באג"ח.
5. בתאריך 2 לינואר 2014 החברה שיעבדה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ את כל הזכויות והכספים העומדים ושיעמדו לזכות פיקדונות וחשבונות מספר 111700/03 בסניף נס ציונה 933 המצוינים בתוספת "א" ו/או לזכות חשבונות שיבואו במקומם וכן את כל התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות הנובעים או שינבעו מחשבון ו/או הפיקדון ו/או מהכספים הנ"ל.

ביאור 29 – תביעות תלויות

כנגד החברה והעירייה הוגשה תביעה כספית המתייחסת לדרישה לקבלת החזרים בגין תשלומי אגרות והיטלים שניגבו. סכום התביעה מסתכם לסך של 5,176 אלפי ש"ח. להערכת יועציה המשפטיים של החברה בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ביאור 30 – אירועים מהותיים

ביום 26 בדצמבר 2017 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לרשויות ולמועצות המקומיות בסך כולל של 980 אלפי ש"ח. במהלך חודש פברואר 2018 אישר הממונה את החלוקה הנ"ל.