

דוחות כספיים של

מניב ראשון בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2018



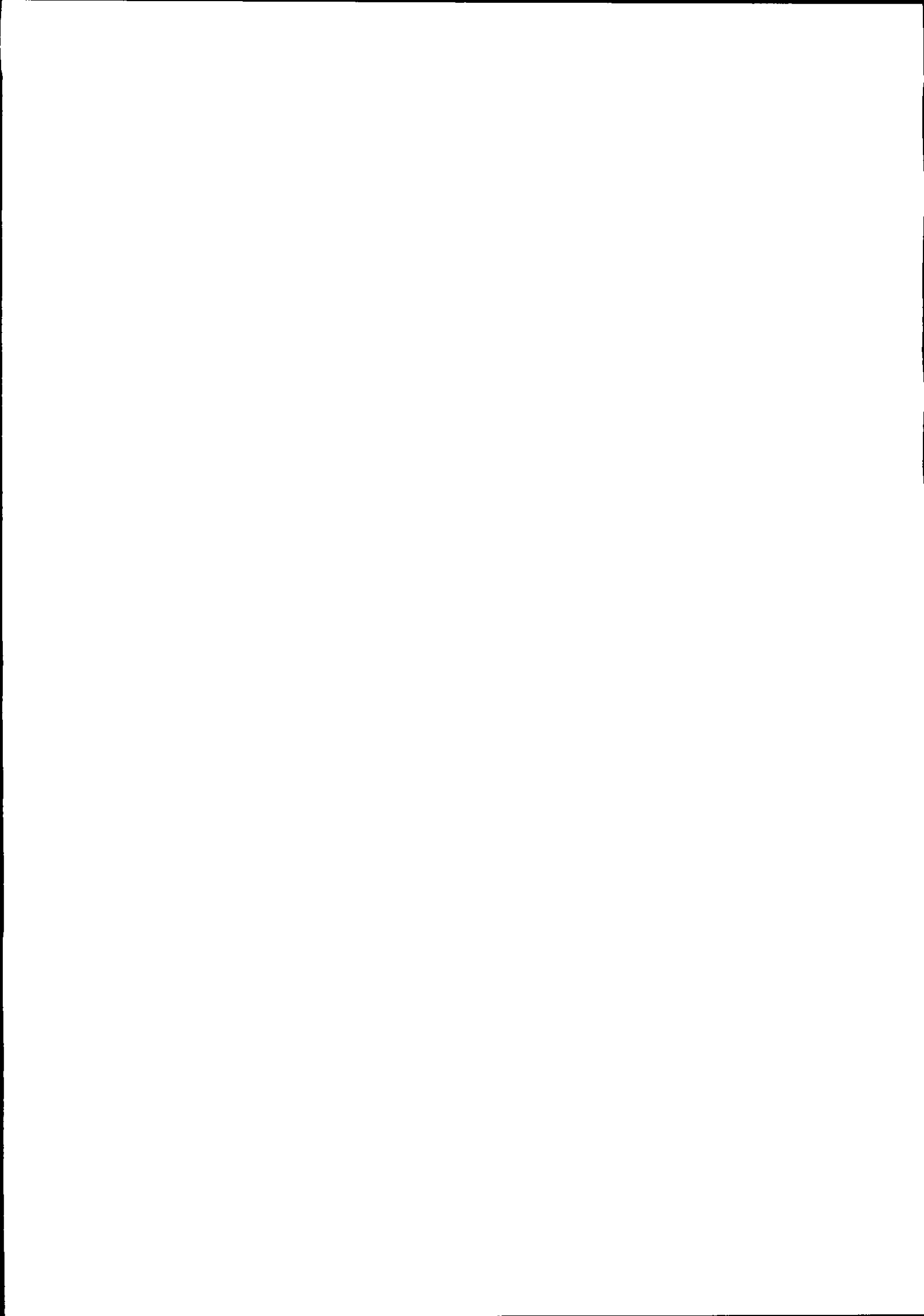
מניב ראשון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן הענינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-29	באורים לדוחות 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

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

מניב ראשון בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מניב ראשון 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 דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

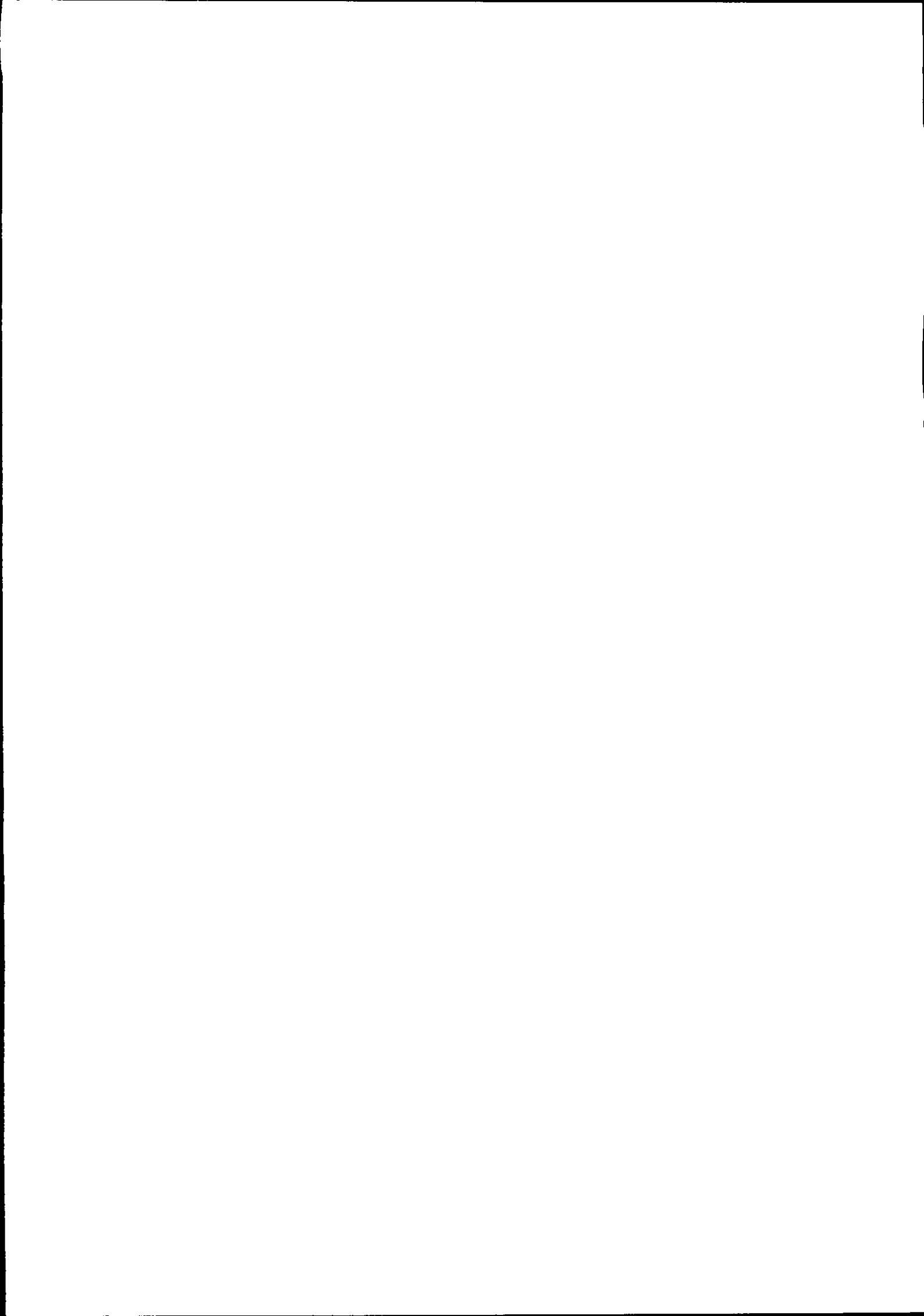
ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את חביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל 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.

זינגר ושות'
רואי חשבון



תל אביב
5 במאי 2019



מניב ראשון בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
אלפי שקלים חדשים			
36,725	30,871	3	רכוש שוטף
93,793	92,391		מזומנים ושווי מזומנים
48,148	52,278	4	פקדונות לזמן קצר
1,326	1,477	5	צרכנים
10,525	6,030		חייבים ויתרות חובה
190,517	183,047		רשות מקומית - חשבון שוטף
451,889	446,392	6	רכוש קבוע, נטו
52,325	64,493	7	רכוש קבוע בהקמה
			עלות
19,388	19,388	8	רכוש אחר והוצאות נדחות
4,273	3,973		זכויות מיים
23,661	23,361		עלויות גיוס הון (ש"ק פרעון מוקדם של אג"ח)
718,392	717,293		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.


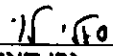
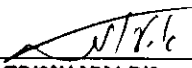


מניב ראשון בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
אלפי שקלים חדשים			
8,358	8,458		התחייבויות שוטפות
63,915	61,338	9	חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
1,873	2,495	10	ספקים ונותני שרותים
3,220	1,878	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
77,366	74,169		זכאים ויתרות זכות
109,354	102,204	12	התחייבויות לזמן ארוך
302,233	309,654	13	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
773	773		הכנסות נדחות מחיטלי פיתוח
412,360	412,631		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
440	817	14	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
228,226	229,676		הון עצמי
718,392	717,293		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

 רו"ח ליאור וויס חשב	 גבי סאלי לוי מנכ"לית	 מר אבי עומרד מ"מ יו"ר הדרקטוריון	5 במאי 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	--	---	--



מניב ראשון בע"מ

דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
אלפי שקלים חדשים			
169,158	166,135	16-19	הכנסות משרותי מים וביוב
119,840	117,583	16-19	עלות המכירות והשרותים
<u>49,318</u>	<u>48,552</u>		רווח גולמי
8,381	9,097	19	הוצאות גביה וחובות מסופקים
11,651	12,144	20	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>29,286</u>	<u>27,311</u>		רווח הפעלה
897	4,382	21	הכנסות (הוצאות) אחרות
30,183	31,693		רווח לפני הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(1,162)	(5,443)	22	הוצאות מימון, נטו
<u>29,021</u>	<u>26,250</u>		רווח הפעלה לפני מסים על ההכנסה
(595)	-		מסים על ההכנסה - הפרשה
<u><u>28,426</u></u>	<u><u>26,250</u></u>		רווח נקי לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

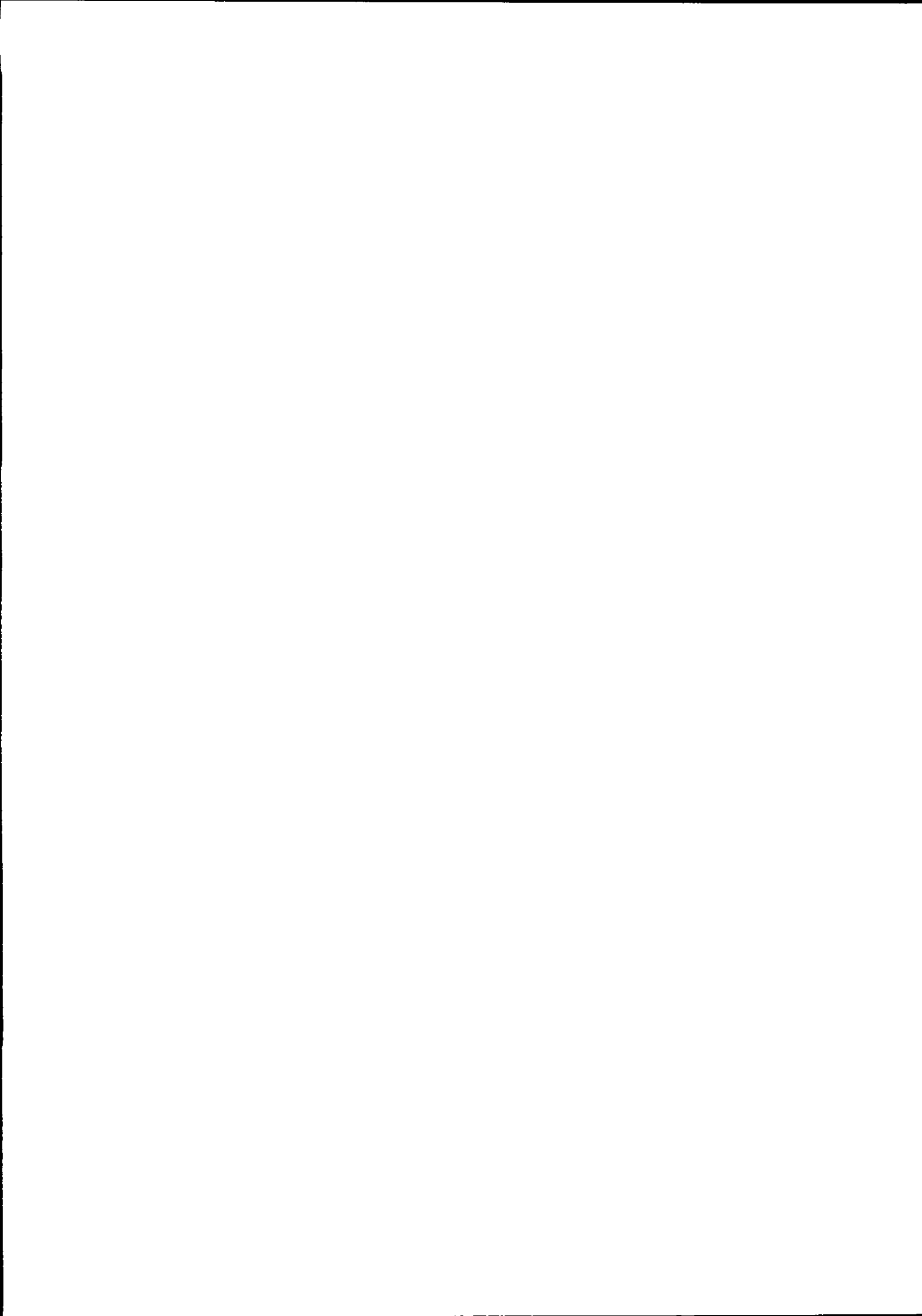


מניב ראשון בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	הון המניות	
אלפי שקלים חדשים				
233,800	89,425	144,374	1	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(34,000)	(34,000)	-	-	חלוקת דיבידנד
28,426	28,426	-	-	רווח נקי
<u>228,226</u>	<u>83,851</u>	<u>144,374</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
228,226	83,851	144,374	1	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(24,800)	(24,800)	-	-	חלוקת דיבידנד
26,250	26,250	-	-	רווח נקי
<u>229,676</u>	<u>85,301</u>	<u>144,374</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

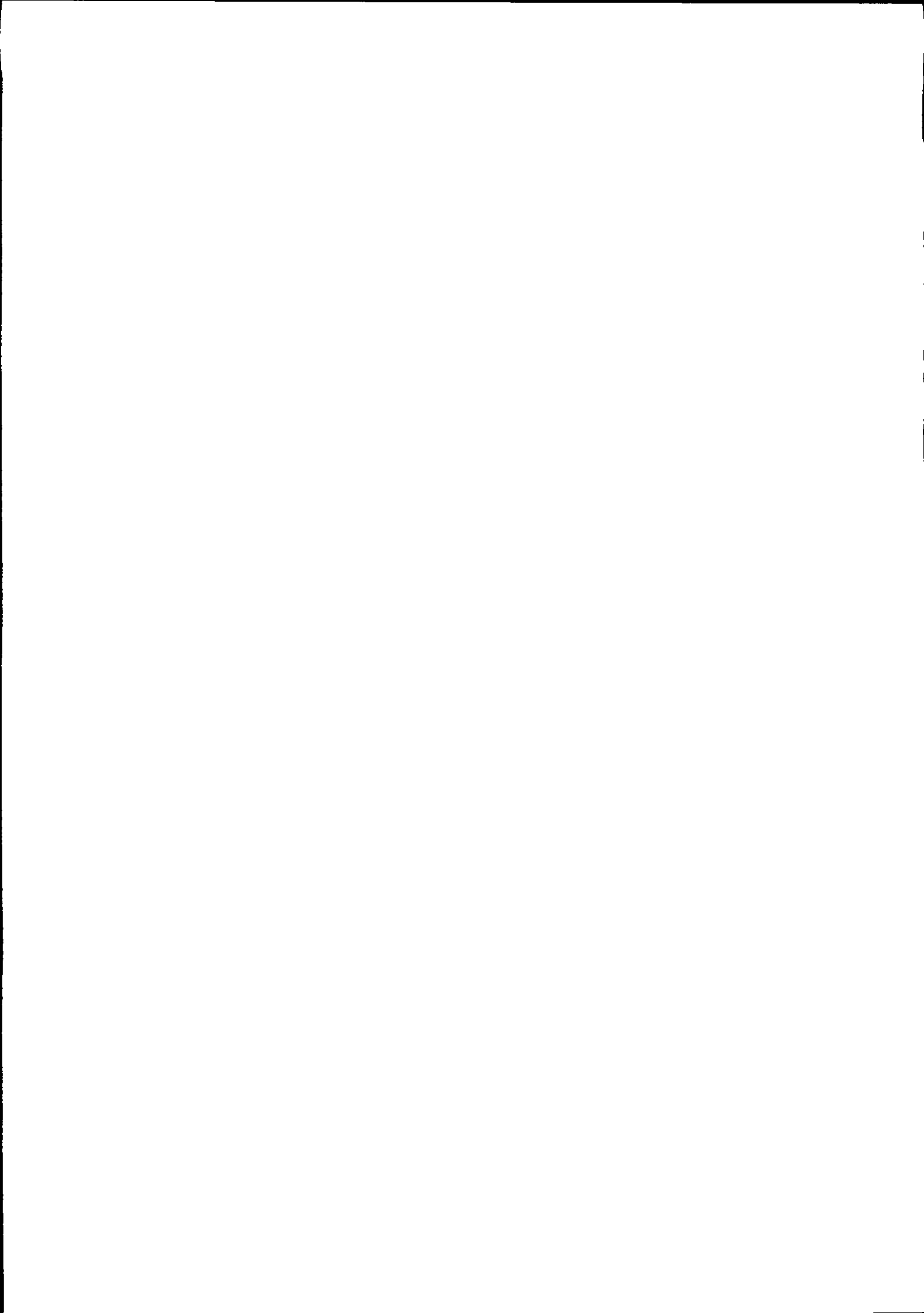


מניב ראשון בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי שקלים חדשים		
28,426	26,250	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
919	8,921	רווח נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
29,345	35,171	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א' מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(14,586)	(16,579)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(10,315)	(16,937)	השקעה בפיתוח תשתיות מים
(928)	(582)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
2,385	933	רכישת רכוש קבוע
1,181	636	הכנסות נידחות בגין הטלי פיתוח מיים
20,283	23,360	הכנסות נידחות בגין היטל פיתוח ביוב
(78,947)	1,402	השקעות לזמן קצר
(80,927)	(7,767)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(34,000)	(24,800)	<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
(8,333)	(8,458)	דיבידנד ששולם
(4,745)	-	פרעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
(47,078)	(33,258)	פרעון הלוואה מרשות מקומית
(98,660)	(5,854)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
135,385	36,725	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
36,725	30,871	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



מניב ראשון בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שחסיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
1,045	1,408
27,779	27,149
(47)	377
853	278
-	300
(16,565)	(17,508)
<u>13,065</u>	<u>12,004</u>
(516)	(4,130)
(1,305)	(151)
(2,319)	(2,577)
(2,994)	(1,342)
(5,042)	4,495
30	622
<u>(12,146)</u>	<u>(3,083)</u>
<u>919</u>	<u>8,921</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

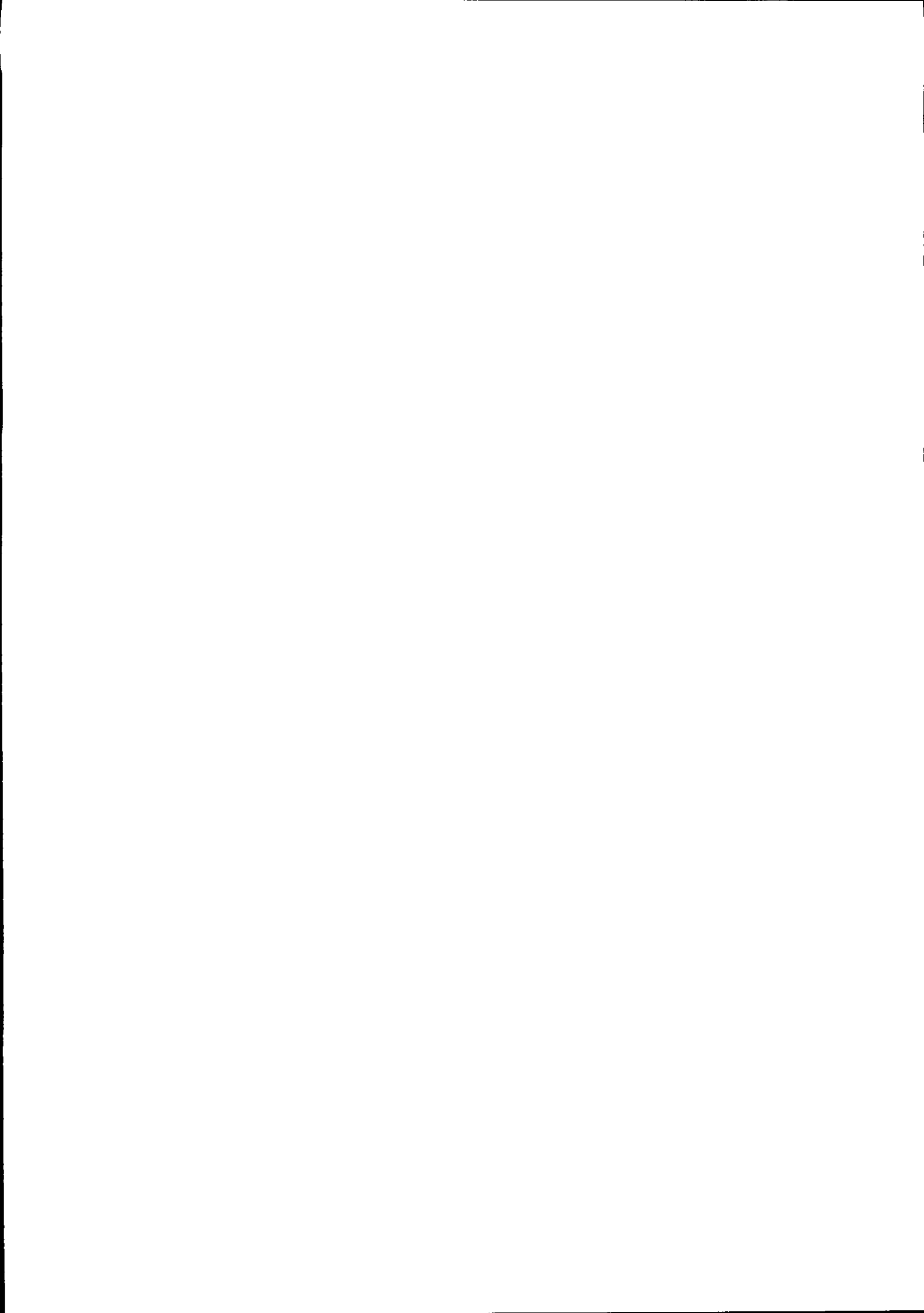
הפרשי שער ושחיקה בהלוואות לזמן ארוך
פחת והפחתות
עליה (ירידה) בעודף של יעודה לפיצויי פרישה - נטו
הפסד הון
הפחתת הוצאות נדחות
מימוש הכנסות נידחות מהטלי פיתוח

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בלקוחות
עליה בחייבים ויתרות חובה
ירידה בספקים ובהמחאות לפרעון
ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות
רשות מקומית - חשבון שוטף
עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

- א. החברה נוסדה בשנת 1994.
- ב. החברה החלה לפעול ב- 1.1.2002 על פי החוק תאגידי מים וביוב התשס"א 2001.
- ג. ביום 26.6.2001 חתמה עיריית ראשלי"צ על הסכם עקרונות עם ממשלת ישראל בדבר הקמת חברה למים וביוב המקנה לחברה זכויות מהממשלה כפי שיפורט להלן:

עקרונות ההסכם:

1. החברה תרכוש את כל נכסי המים והביוב מעיריית ראשון לציון. הנכסים יועברו לחברה כנגד מניות והלוואות לעיריית ראשון לציון ביחס של 50% - 50%.
2. הממשלה התחייבה לשפות את החברה ו/או את עיריית ראשלי"צ בשל חבות מס שוטפת שנגרמה כתוצאה מהמעבר לפעילות במסגרת חברה ממועד תחילת פעילות החברה, בגובה 75% מחבות המס בפועל ועד לסך של 11,470,000 ש"ח לשנה, למשך 4 שנים. בפועל ויתרה החברה על זכות זו לעיריית ראשלי"צ. (על פי אישור מהממונה על ענייני חברות לשירותי מים וביוב).
3. מענקים – הממשלה תעביר לחברה מענקים בסכום כולל של 40 מיליון ש"ח במשך 5 שנים לצורך ביצוע עבודת תשתיות מים וביוב כנגד הגשת חשבונית על ביצוע העבודות, כאמור, ולא יותר מאשר 70% מכל פרויקט שאושר. תחילת הזכאות נקבעה לשנת 2003.
- ד. העברת הנכסים לחברה כאמור בסעיף ג' 1 לעיל התבצעה בשנת 2003 הסכם מפורט נחתם ואושר בתחילת שנת 2005.
- ה. ההסכמים בדבר העברת הנכסים לחברה אושרו ע"י מועצת העיר ראשלי"צ וע"י הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב בתחילת שנת 2005.
- ו. המקרקעין עליהם נמצאים מבני תשתיות המים והביוב, הושכרו לחברה עד ליום 1.12.2004. החל מיום 1.1.05 חלים כללי הממונה על התאגידים לפיהם המקרקעין והמבנים עליהם ימכרו לחברה במחיר העלות (המשוער). במקרים בהם לא שילמה העירייה תמורה בעד המקרקעין, יועברו המקרקעין ללא תמורה. היה והקרקע תחדל לשמש את מטרתה תוחזר הקרקע לעיריית ראשלי"צ. טרם הסתיים הליך העברת הבעלות במקרקעין מהעירייה לתאגיד.

הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה – מניב ראשון בע"מ.

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

העירייה – עיריית ראשון לציון.



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי (המשך)

הממונה – הממונה על עניני החברות לשירותי מים וביו.ב.

החוק- חוק תאגידי מים וביו.ב התשס"א-2001.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

1. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, בהתאם לתקן חשבונאות ישראלי מספר 34.

2. הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם להוראות סעיפים 6 ו 10 לכללי תאגידי מים וביו.ב (דוחות תקופתיים ומידיים) חתש"ע - 2010.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידי בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ג. הפרשה לחובות מסופקים

הנחיות חשבונאיות של רשות המיס בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים –

בתאריך 4 במרץ 2014 פרסמה רשות הנחיות לחישוב הפרשה לחובות מסופקים. העקרונות שנקבעו בו הם כדלקמן:

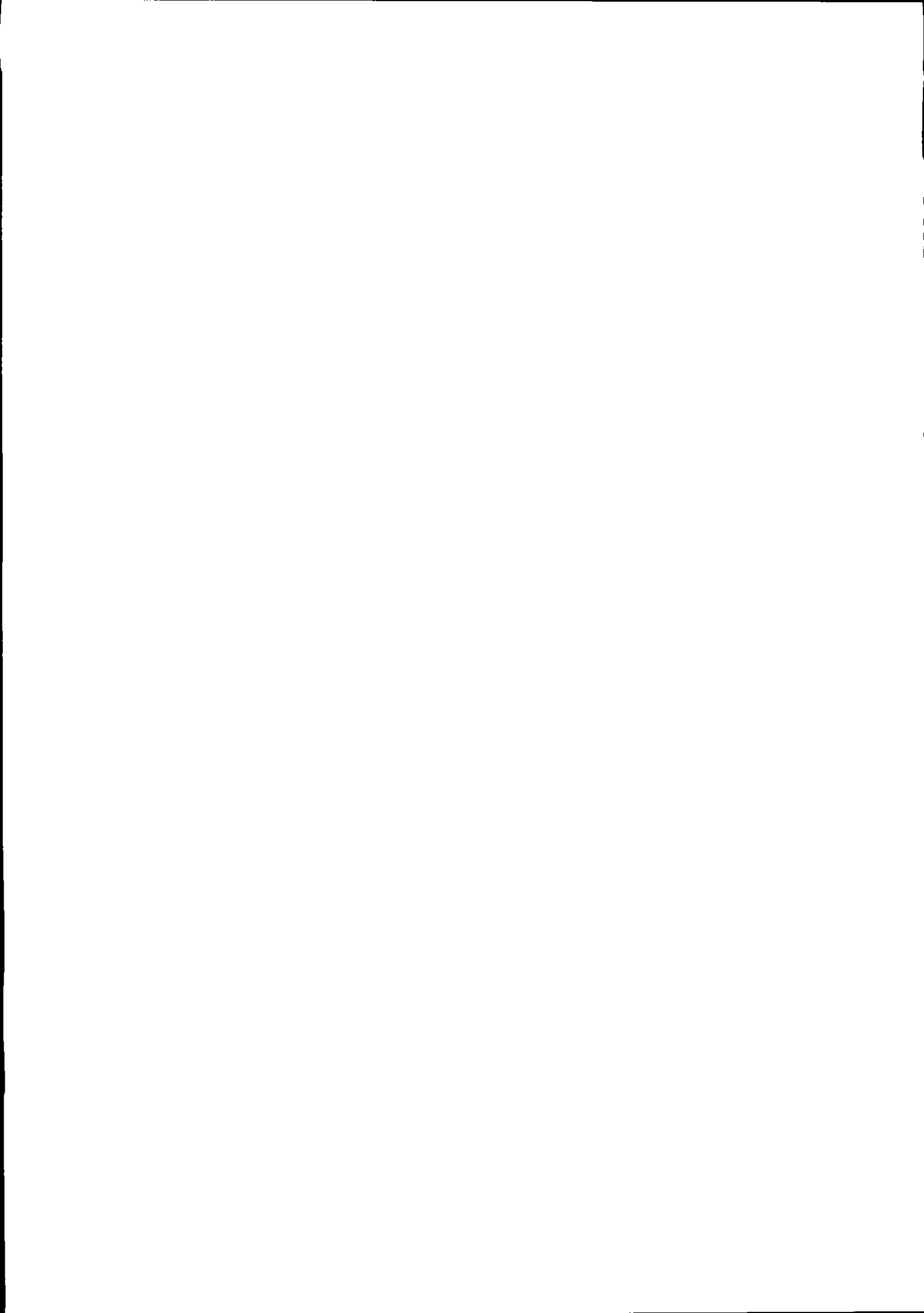
החובות המסופקים יכללו סיכום של הפרשה כללית והפרשה ספציפית. לעניין זה:

"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 הפרשה 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. החברה מיישמת את תקן חשבונאות ישראלי מספר 27, 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



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- ההנהלה.
שיפורים נוקפים לעלות הנכסים, ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נוקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותן.
- מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת התאגיד, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, באישורו, 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, מקוזזים מעלות החשקעה).
 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:

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
	3.33-6	מחשבים וציוד משרדי
	7-15	שיפורים במושכר



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. תקבולים בגין היטל תיעול, נטו

החברה התחייבה לבצע את כל עבודות פיתוח תשתיות התיעול בתחומי העיר, בתמורה לרווח קבלני בשיעור של 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 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 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 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. 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, קובע התקן כי השווי ההוגן של תמורה 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



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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. מימוש נדחות. מימוש נפרס לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
3. הכנסות ממענקי תיאגוד ממינהל המים נפרסות על פני חמש שנים.
4. בהתאם להוראות החשב הכללי ומחושבת כפונקציה של ריבית הפריים בתוספת 6.5%. החל מיום 1.1.2017 הופחתה שיעור הריבית ל - 4%.

יא. השקעות לזמן קצר :

השקעות לזמן קצר כוללות השקעות באג"ח מדינה הנסחרות בבורסה ואג"ח אחרים (המדורגים בדירוג A ומעלה – דירוג מעלות) הנסחרים אף הם בבורסה, עפ"י חוזר מנכ"ל משרד הפנים 04/2018 סך ההשקעה באג"ח קונצרני אינו יעלה על 25% מסך ההשקעה.

יב. רכוש אחר והוצאות נידחות :

זכויות לרכישת מים מתברת מקורות בע"מ מוצגות לפי הערכת שמאי. הזכויות הינן צמיתות ואינן מופחתות.

יג. ירידת ערך נכסים :

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס 15 בדבר ירידת ערך נכסים (להלן " התקן "). התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום 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 תאגידיים יש להסתכל על אספקת המים ועל הולכות הביוב (כל אחד בנפרד) כיחידה מניבת רווחים – בכל יחידה מניבת רווחים ניתן לזהות את ההכנסות. בנוסף מכלול כלל הנכסים אמורים לשרת את כלל הפעילות. המבחן להפחתת כסים הוא אם ההכנסות המתקבלות בגין יחידה שוות או עולות על ערך הנכסים שמשמשים לאספקת מים או להולכת ביוב.

לאור עמדת רשות המיס אין מקום להפחתת ערך נכסים.



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
3,989	2,417
32,736	28,454
36,725	30,871

מזומנים בקופה ובבנקים
פקדונות שקליים לזמן קצר

באור 4 - צרכנים

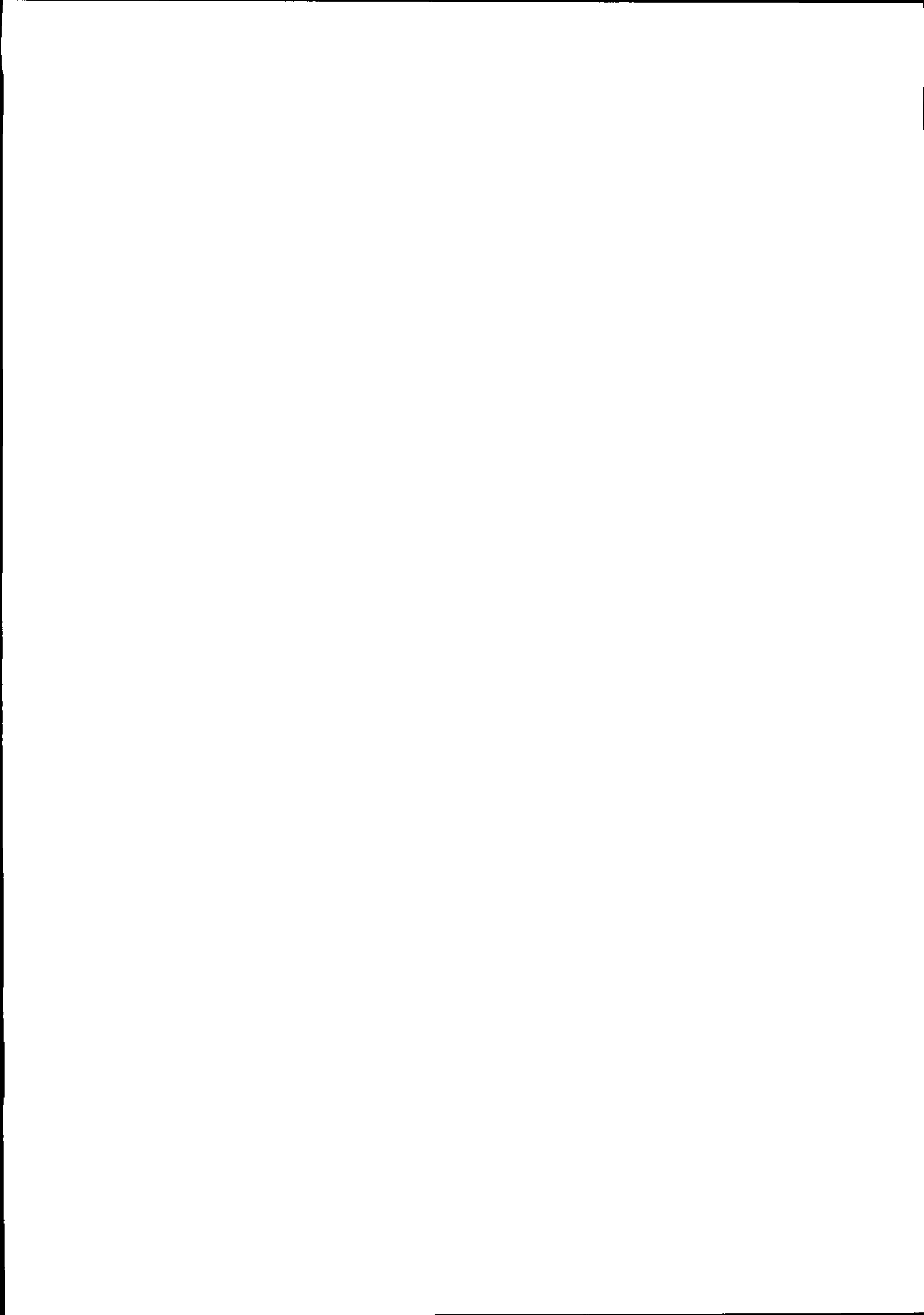
ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
32,177	33,618
27,693	28,673
6,127	6,491
2,060	3,405
(19,909)	(19,909)
48,148	52,278

צרכנים
הכנסות לקבל
כרטיסי אשראי
המתאות לגביה
הפרשה לחובות מסופקים

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
542	603
784	874
1,326	1,477

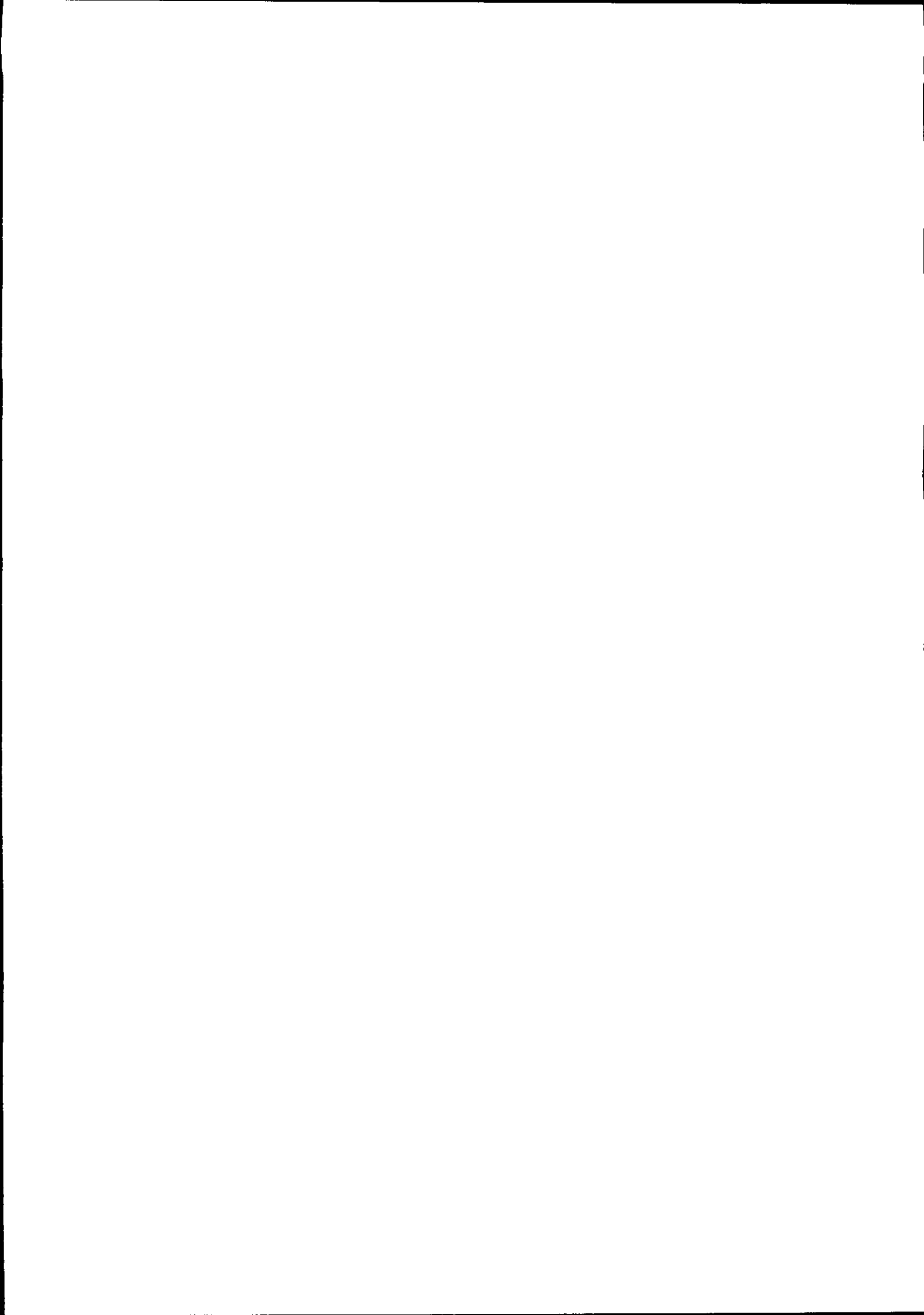
מוסדות
צדדים קשורים



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

<u>באור 6 - רכוש קבוע, נטו</u>						
סה"כ	התקנות ושיפורים במושכר	מחשבים וציוד משרדי	כלי רכב	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומוני מים	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>						
<u>עלות</u>						
854,538	5,177	4,122	3,432	403,556	438,251	יתרה ליום 1 בינואר 2017
32,740	309	300	319	10,757	21,055	תוספות השנה
(6,550)	-	-	-	(2,190)	(4,360)	גריעות השנה
<u>880,728</u>	<u>5,486</u>	<u>4,422</u>	<u>3,751</u>	<u>412,123</u>	<u>454,946</u>	
<u>פחת ניצבר</u>						
(407,056)	(4,921)	(3,085)	(2,215)	(176,720)	(220,115)	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(27,480)	(323)	(441)	(306)	(10,399)	(16,011)	תוספות השנה פחת
5,697	-	-	-	2,190	3,507	גריעות פחת השנה
<u>(428,839)</u>	<u>(5,244)</u>	<u>(3,526)</u>	<u>(2,521)</u>	<u>(184,929)</u>	<u>(232,619)</u>	
451,889	242	896	1,230	227,194	222,327	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
<u>עלות</u>						
880,728	5,486	4,422	3,751	412,123	454,946	יתרה ליום 1 בינואר 2018
21,930	166	368	48	8,102	13,246	תוספות השנה
(1,766)	-	-	(402)	(673)	(691)	גריעות השנה
<u>900,892</u>	<u>5,652</u>	<u>4,790</u>	<u>3,397</u>	<u>419,552</u>	<u>467,501</u>	
<u>פחת ניצבר</u>						
(428,839)	(5,244)	(3,526)	(2,521)	(184,929)	(232,619)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(27,149)	(291)	(465)	(350)	(10,039)	(16,004)	תוספות השנה פחת
1,488	-	-	390	673	425	גריעות פחת השנה
<u>(454,500)</u>	<u>(5,535)</u>	<u>(3,991)</u>	<u>(2,481)</u>	<u>(194,295)</u>	<u>(248,198)</u>	
<u>446,392</u>	<u>117</u>	<u>799</u>	<u>916</u>	<u>225,257</u>	<u>219,303</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ג. ההרכב – בערכים מותאמים.

החברה רכשה את נכסי המים והביוב (למעט המקרקעין והמבנים על המקרקעין) כאמור
בביאור 1. שווי הנכסים (ליום 31.12.2003):

<u>יתרה</u>	<u>פחת שנצבר</u>	<u>עלות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
144,592	85,490	230,082	נכסי מים
<u>107,655</u>	<u>111,180</u>	<u>218,835</u>	נכסי ביוב
<u>252,247</u>	<u>196,670</u>	<u>448,917</u>	

ג. לחלן הרכב – בערכים נומינליים (ליום 1.1.2003).

<u>יתרה</u>	<u>פחת שנצבר</u>	<u>עלות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
147,693	87,324	235,017	נכסי מים
<u>109,964</u>	<u>113,565</u>	<u>223,529</u>	נכסי ביוב
<u>257,657</u>	<u>200,889</u>	<u>458,546</u>	

ד. השלמת רכישת התשתיות מהעירייה

כל המקרקעין שמקורם בהפקעה הועברו לחברה ללא תמורה (בחכירה ל – 49 שנים).
במקביל הועברו לחברה כל הנכסים המחוברים לקרקע (מבנים).
החכירה בוצעה על פי הכללים המפורטים בביאור 1 (1) (50% מהתמורה בהלוואה ל - 15 שנים ו -
50% בתמורה להון מניות).
לחלן פירוט הנכסים המועברים:

<u>יתרה</u>	<u>פחת שנצבר</u>	<u>עלות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
33,396	10,547	43,943	נכסי מים
<u>2,847</u>	<u>338</u>	<u>3,185</u>	נכסי ביוב
<u>36,243</u>	<u>10,885</u>	<u>47,128</u>	



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - רכוש קבוע בהקמה

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
סה"כ	סה"כ	תשתיות ביוב	תשתיות מיים
אלפי שקלים חדשים			
59,236	52,325	12,453	39,872
24,641	23,426	14,799	8,627
(31,552)	(11,258)	(5,964)	(5,294)
<u>52,325</u>	<u>64,493</u>	<u>21,288</u>	<u>43,205</u>

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2018
תוספות לשנה
רכוש שהופעל במהלך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

באור 8 - רכוש אחר והוצאות נדחות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
19,388	19,388
4,273	3,973
<u>23,661</u>	<u>23,361</u>

זכויות מיים
עליות גיוס הון (ש"ק פרעון מוקדם של אג"ח)

ההוצאות מופחתות במקביל לפירעון ההלוואה



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
8,035	8,612
3,861	3,143
7,070	9,432
5,848	19,799
39,101	20,352
63,915	61,338

(1)

אחרים
מי אזור דן אגודת מיים שיתופית בע"מ
המתאות לפרעון
הוצאות לשלם
רשות המיים בגין היטל הפקה

(1) הרכב הוצאות לשלם:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
1,358	11,960
1,960	1,960
2,530	5,879
5,848	19,799

מקורות
איזון חוזר
אחרים

באור 10 - עובדים ומוסדות בגין שכר

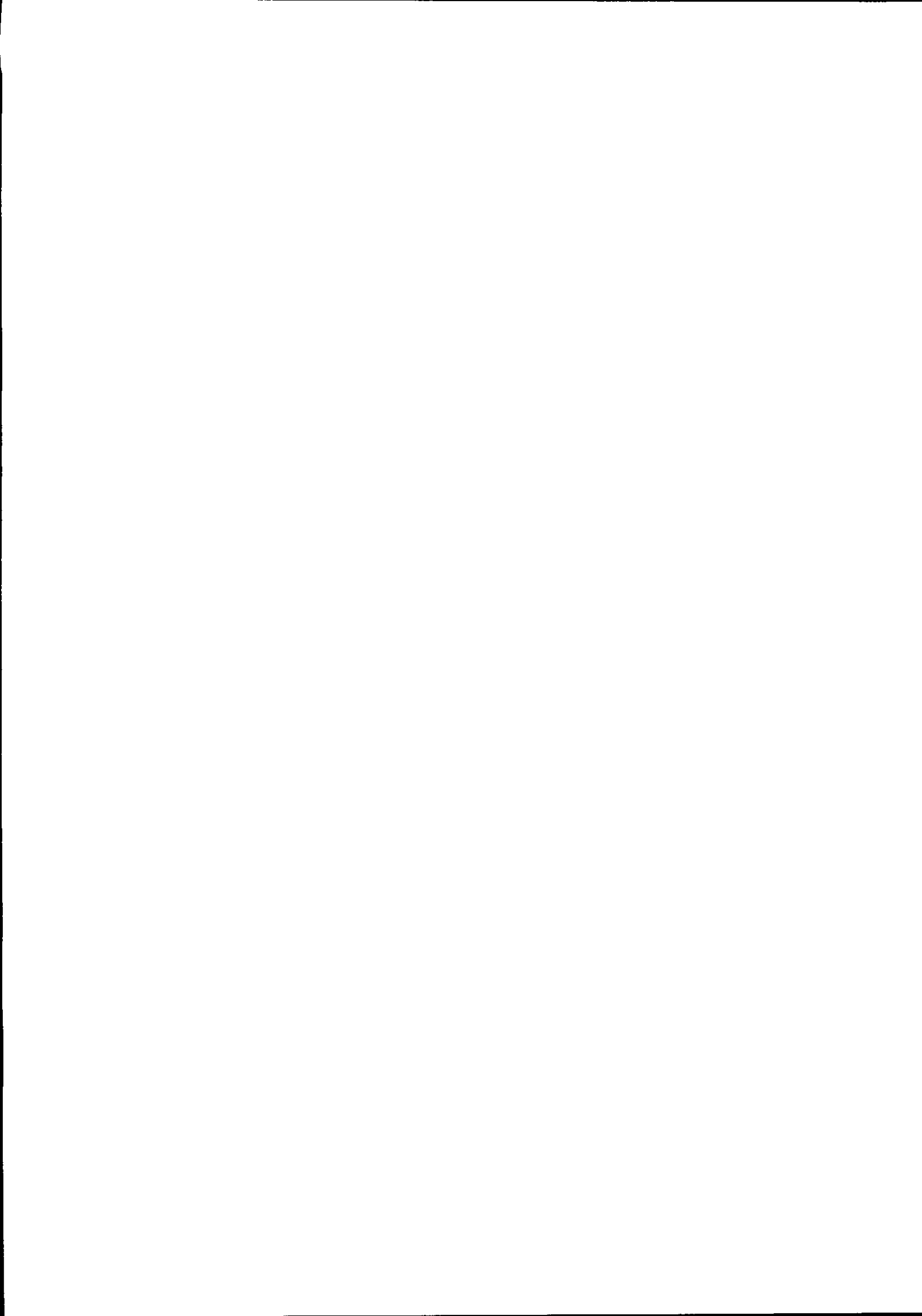
ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
1,009	1,587
609	643
255	265
1,873	2,495

עובדים בגין שכר ומוסדות
הפרשה לחופשה
הפרשה להבראה

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
3,220	1,878

מוסדות ממשלתיים



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ריבית</u>	
<u>2017</u>	<u>2018</u>		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
117,712	110,662	2.42%	א. הרכב:
(8,358)	(8,458)		הצמדה למדד
<u>109,354</u>	<u>102,204</u>		בניכוי חלויות שוטפות
			ב. מועדי פרעון:
8,358	8,458		שנה ראשונה - חלויות שוטפות
8,358	8,458		שנה שניה
8,358	8,458		שנה שלישית
8,358	8,458		שנה רביעית
8,358	8,458		שנה חמישית
<u>75,922</u>	<u>68,372</u>		שנה שישית ואילך
<u>117,712</u>	<u>110,662</u>		

ג. הלוואה מבנק דקסיה ומקבוצת הראל לפירעון ל – 15 שנים בריבית של 2.42% צמודה למדד המחירים לצרכן.

ד. להבטחת החלוואה נרשמו שיעבודים לטובת המלווים על נכסי החברה שהממונה אישר לשעבדם לפי סעיף 2 (א) לכללי השיעבוד, לעניין זה, האחוז המחושב כהגדרתו בכללי השיעבוד, במועד יצירת השיעבוד הינו 33%.



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
402,299	426,148
23,849	24,929
<u>426,148</u>	<u>451,077</u>
(107,350)	(123,915)
(16,565)	(17,508)
<u>(123,915)</u>	<u>(141,423)</u>
<u>302,233</u>	<u>309,654</u>

גביית תקבולי היטלי פיתוח:

יתרה לתחילת השנה
תקבולים השנה

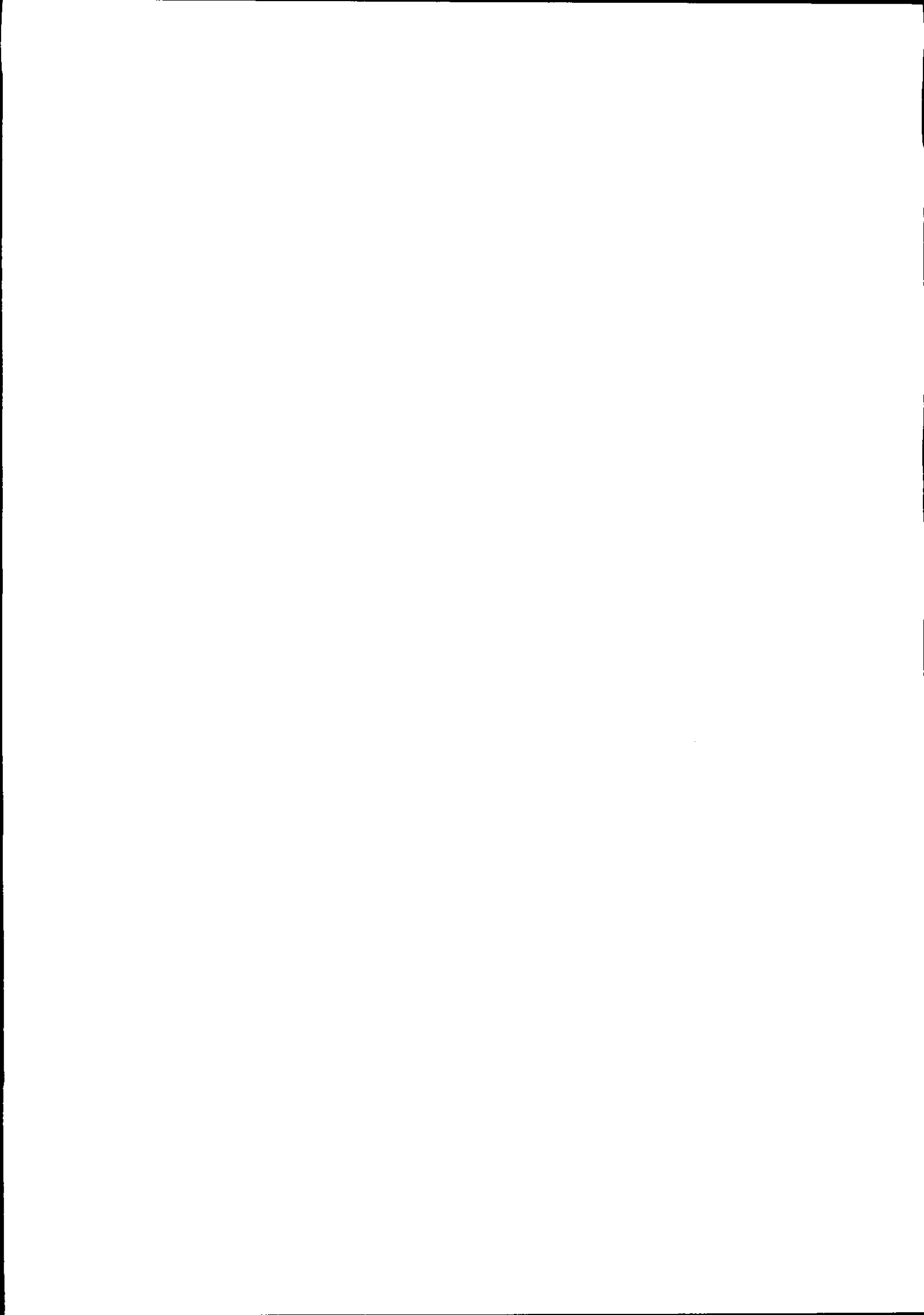
בניכוי – הכנסות שנזקפו לדוח רווח והפסד:

לתחילת שנה
הכנסות שוטפות השנה

באור 14 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
6,104	6,712
(5,664)	(5,895)
<u>440</u>	<u>817</u>

עתודה לפצויי פרישה
יעודה שהופקדה

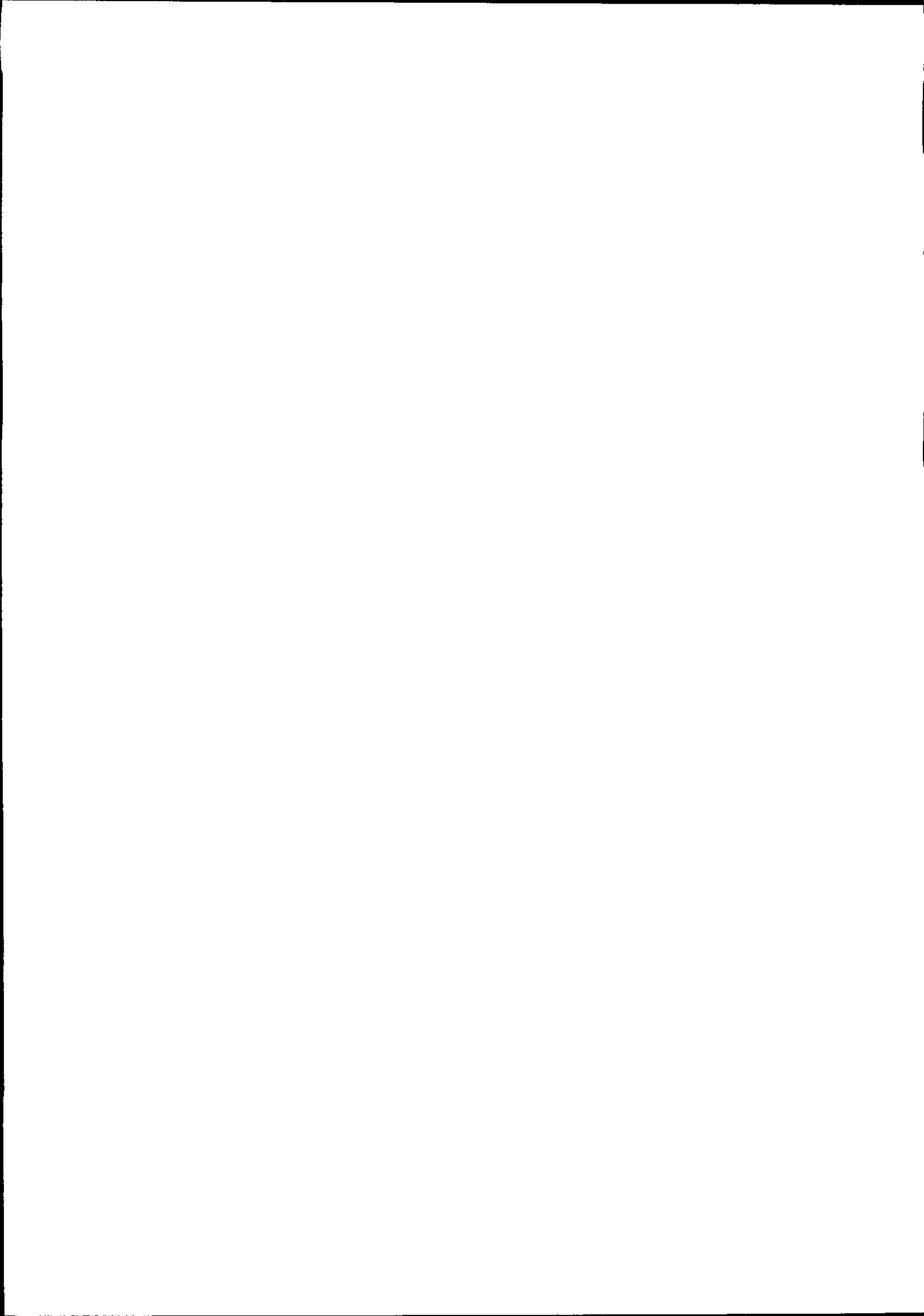


מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי שקלים חדשים		
100,452	90,269	אגרות מים
8,285	9,195	היטלים
<u>108,737</u>	<u>99,464</u>	
		<u>עלויות אספקת</u>
3,304	3,502	שכ"ע מים
1,462	1,632	חשמל מים
1,705	1,838	עבודות קבלניות מים
673	631	חומרים
2,430	2,487	ארנונה מים
15,452	14,993	פחת מים
350	350	שכר דירה
327	315	הוצאות רכב
150	150	מוקד עירוני
43	45	תיקשורת ודאר
15	-	שונות
<u>25,911</u>	<u>25,943</u>	
		<u>קניית מים ממקורות</u>
		<u>עלויות הפקה</u>
443	465	שכ"ע בארות
2,429	2,507	חשמל בארות
29	105	יעוץ מיים
63	85	חומרים
318	380	ארנונה בארות
427	517	אתזקת בארות
811	245	טיוב בארות
315	290	שמירה וסיורים
1	-	אתזקת רכב
556	543	פחת בארות
<u>5,392</u>	<u>5,137</u>	
<u>78,207</u>	<u>68,418</u>	
<u>30,530</u>	<u>31,046</u>	רווח מאספקת מים



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - רווח גולמי משרותי ביוב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי שקלים חדשים		
49,900	56,259	אגרות ביוב
8,279	8,313	הטלי ביוב
437	228	הכנסות משפכים חריגים
58,616	64,800	
2,531	2,904	שכ"ע ביוב
1,066	1,064	חשמל מכונים
1,450	2,004	עבודות קבלניות ביוב
1,085	1,180	חומרים
633	650	ארנונה ביוב
1,071	1,119	אחזקת רכב
350	350	שכר דירה
334	290	עלויות שיפכי תעשייה
150	150	מוקד עירוני
10,450	10,507	פחת ביוב
43	45	תקשורת ודאר
15	-	שונות
19,178	20,263	
22,455	28,902	שפד"ן
41,633	49,165	
16,983	15,635	רווח משירותי ביוב



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - רווח והפסד גולמי מתחזוקה שוטפת של מערכות תיעול וניקוז

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
865	1,063

הכנסות מתיעול

באור 18 - רווח והפסד גולמי - הכנסות אחרות

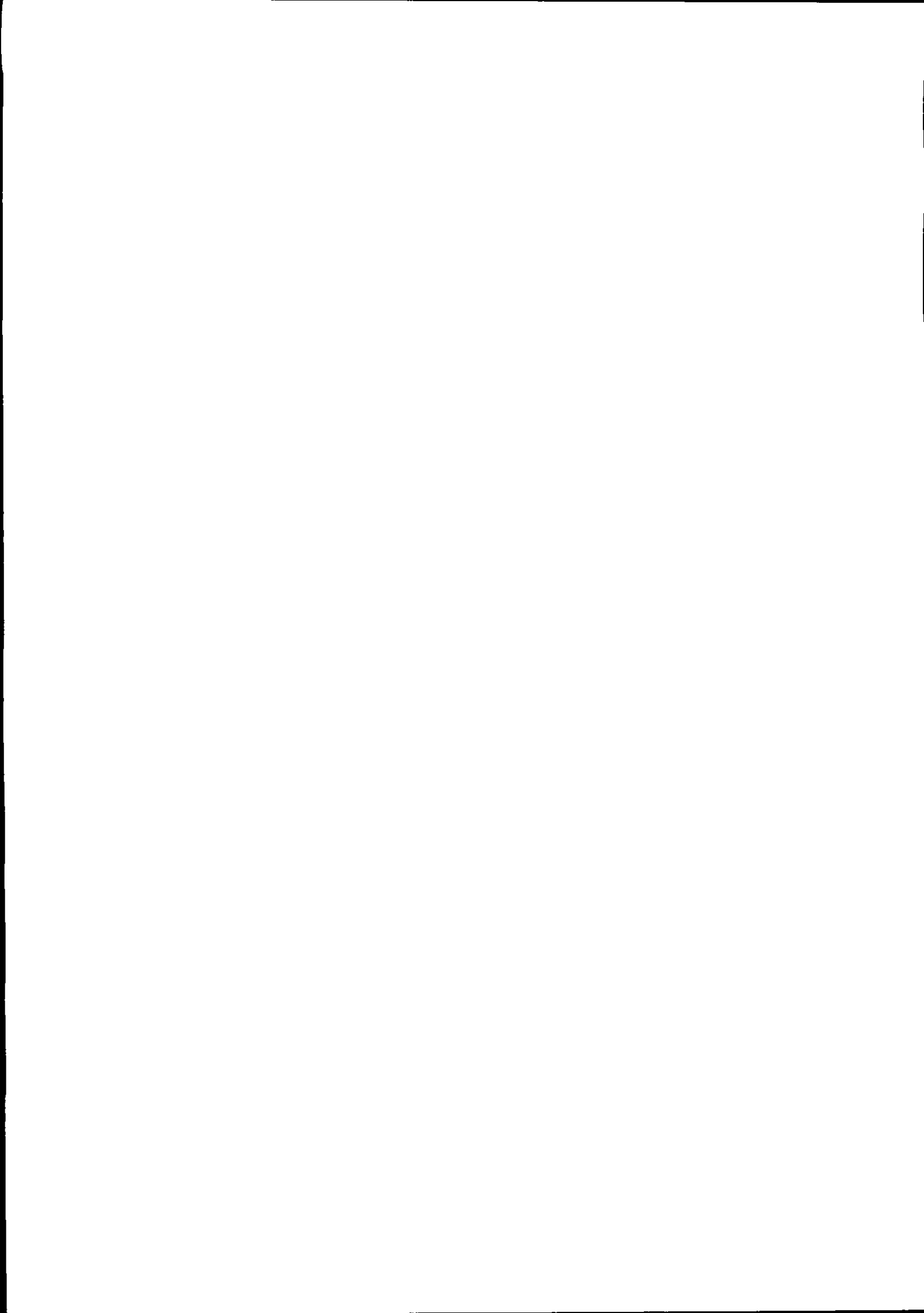
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
940	808

הכנסות מעבודות מניב

באור 19 - הוצאות גביה וחובות מסופקים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי שקלים חדשים	
1,059	813
3,492	4,259
718	805
562	590
618	607
428	502
556	542
433	423
602	639
425	398
57	130
(569)	(611)
8,381	9,097

קריאות מדי מים
שכ"ע מחלקת הגביה
הפקת דוחות
גביה טלפונית ומוקד טלפוני
חלוקת חשבונות
אכיפה וגביה קשה
עמלות כרטיסי אשראי
עמלות בנק הדואר
משרדיות ואחרות
שירותי שומה
אחזקת רכב
הכנסות מאגרות אכיפה מנהלית



מניב ראשון בע"מ

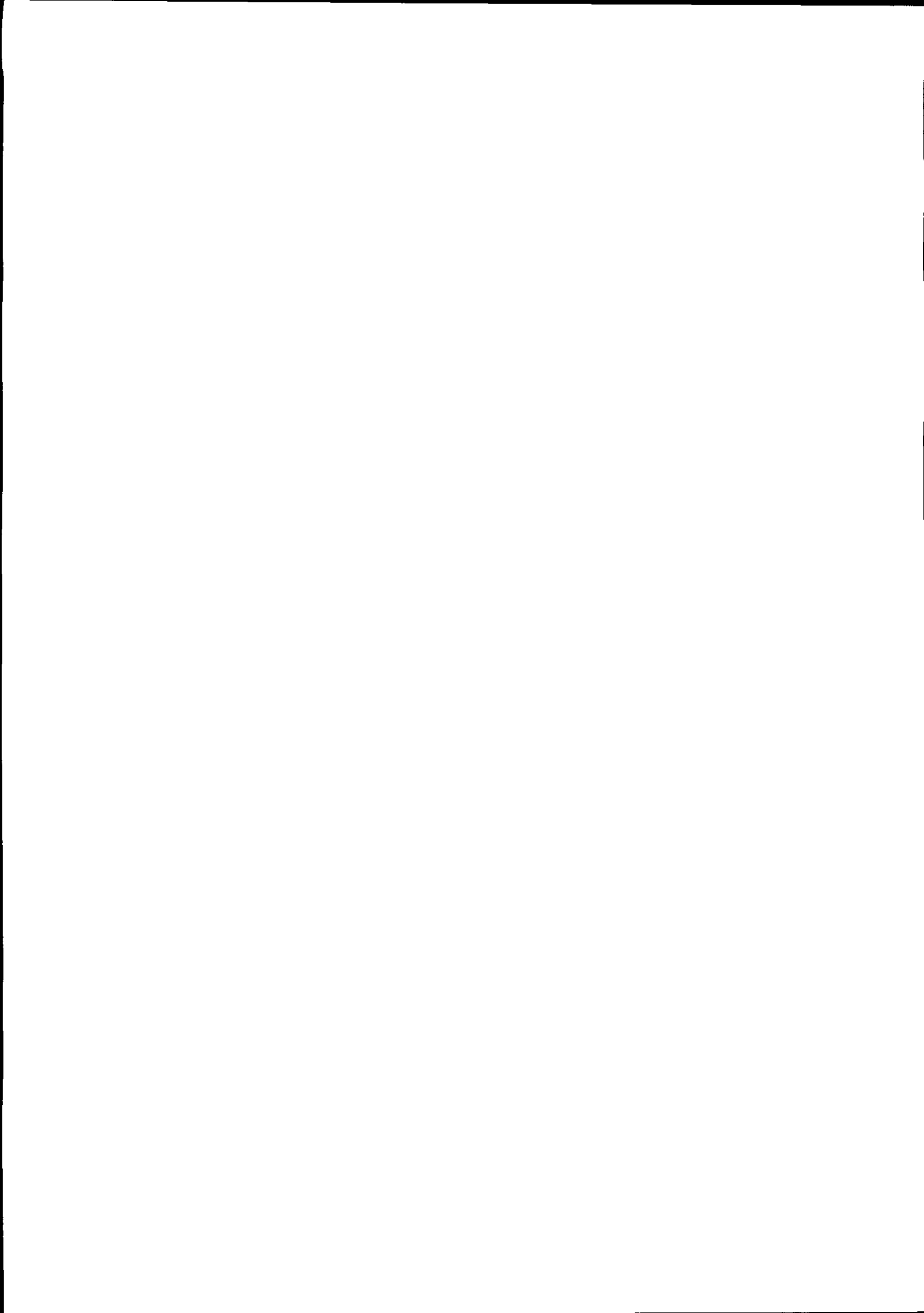
באורים לדוחות הכספיים

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי שקלים חדשים		
5,087	5,134	משכורות ונלוות
331	356	השתלמות עובדים
204	251	ארנונה
700	700	שכר דירה והחזקה
981	796	בטוחים
182	142	ביטחון ושמירה
1,551	1,798	שרותים מקצועיים
92	118	החזקת רכב
1,560	1,709	הוצאות אחזקה ואחרות
200	384	תביעות נזיקין
763	756	פחת והפחתות
11,651	12,144	

באור 21 - הכנסות (הוצאות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי שקלים חדשים		
(853)	(172)	הפסד הון
(299)	(299)	הפחתת הוצאות נידחות
1,800	4,613	הכנסות שונות - החזר חיטל הפקה משנים קודמות
249	240	הכנסות ביטוח קבלנים
897	4,382	



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
(402)	(464)
(3,301)	(4,106)
(37)	-
(169)	-
<u>(3,909)</u>	<u>(4,570)</u>
1,815	(1,373)
932	500
<u>2,747</u>	<u>(873)</u>
<u>(1,162)</u>	<u>(5,443)</u>

הוצאות מימון

ריבית ועמלות
ריבית והפרשי הצמדה - הלוואות לזמן ארוך
ריבית והפרשי הצמדה עיריית ראשון לציון
ריבית מס הכנסה

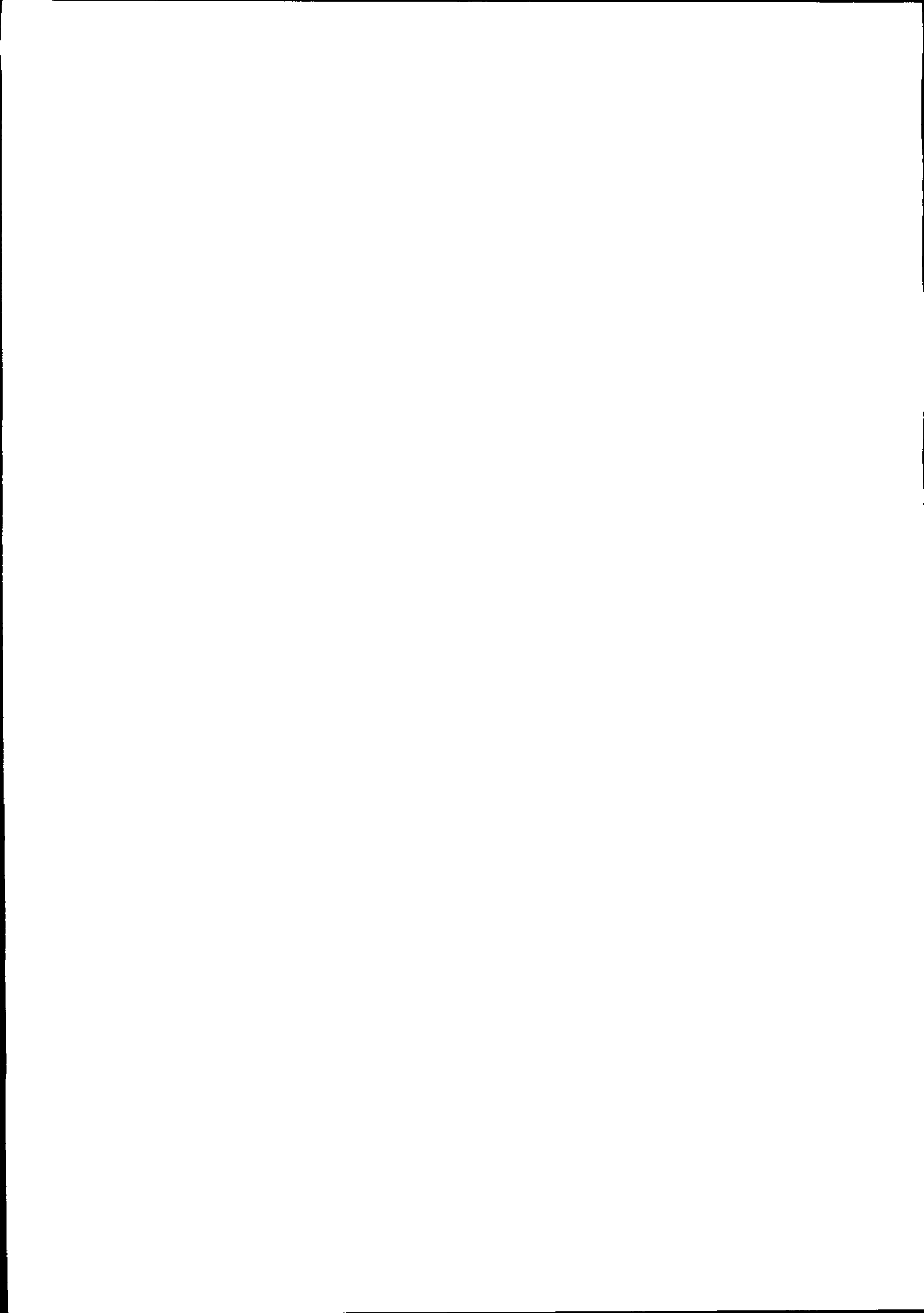
הכנסות מימון

הכנסות ריבית מפיקדונות והשקעות אחרות
הכנסות ריבית מצרכנים

באור 23 - פרוט הוצאות שכר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
3,304	3,502
443	465
2,531	2,904
3,492	4,259
5,087	5,134
<u>693</u>	<u>1,011</u>
<u>15,550</u>	<u>17,275</u>

שרותי מיס
עלויות הפקה
שרותי ביוב
שכר גביה
הנהלה וכלליות
פתוח ותשתית



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - עסקאות עם עיריית ראש"לצ - בעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018

אלפי שקלים חדשים

4,757	-
10,525	6,030
620	620

א. יתרות עם עיריית ראש"לצ

יתרת הלוואות לעיריית ראש"לצ כולל חלות שוטפת
חוב עיריית ראש"לצ בגין עבודות תשתית
החברה הכלכלית

ב. עסקאות עם עיריית ראש"לצ:

19,592	14,623
5,545	5,405
600	600
13,824	7,321

הכנסות מאגרות מים וביוב
דמי שכירות וארנונה
שירותי הנדסה, מוקד עירוני וחישוב היטלים
עבודות שיקום שונות עבור העירייה

ג. תקבולים מעיריית ראש"לצ

420	420
-----	-----

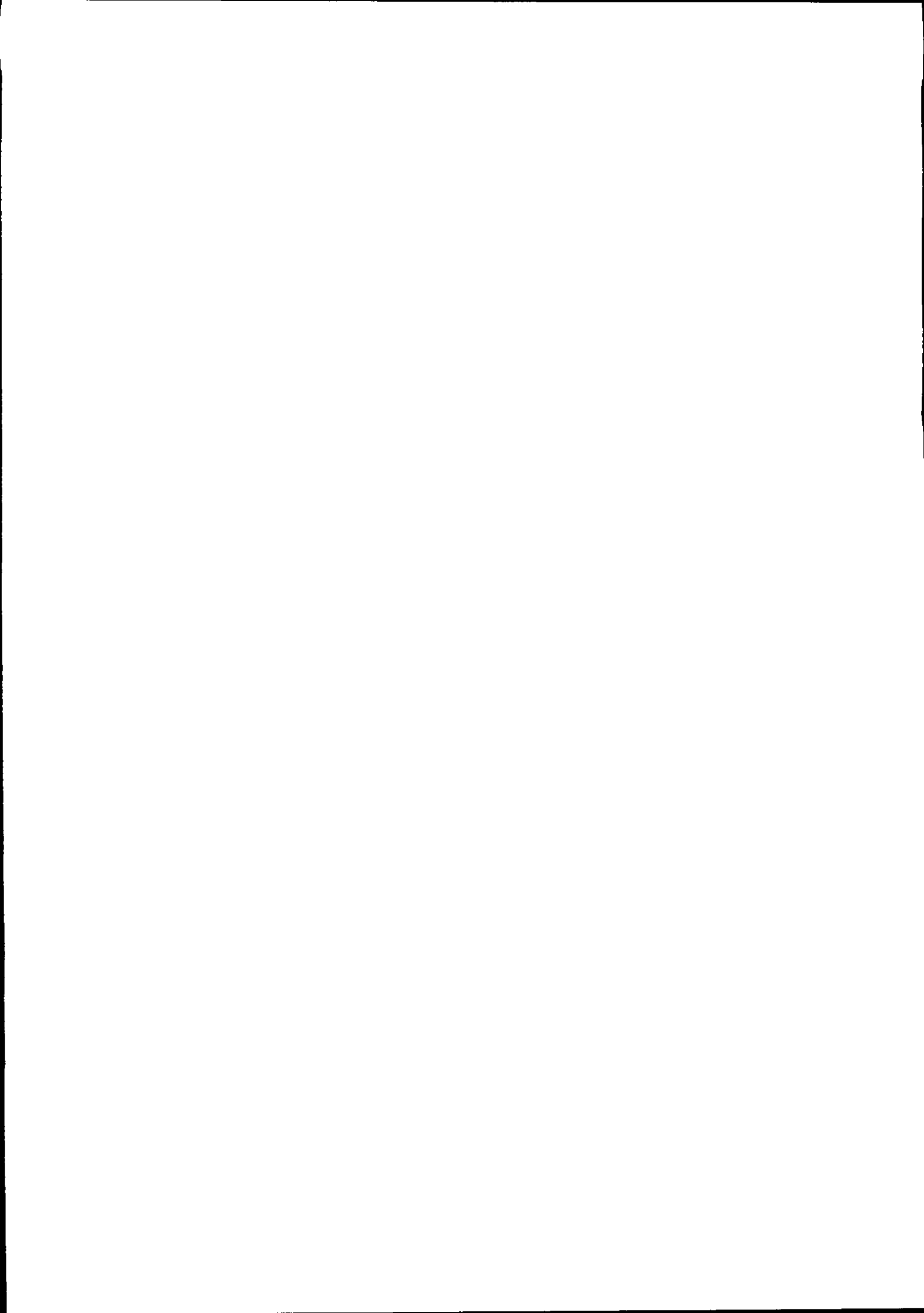
תשלום עבור טיפול בנושא התיעול

באור 25 - התחייבויות תלויות

א. תביעות ייצוגיות

1. פרינט אלקטרוניקה – תביעה ייצוגית בעניין ההתקשרות עם חברת אקודן לביצוע שירותים בתחום בקרת שפכי תעשייה.
התביעה הניה כנגד מניב ותאגידים נוספים.
סכום התביעה 30 מ' ש"ח.
להערכת היועצים המשפטיים, סכום התביעה גבוה מאוד וכן סיכויי התביעה נמוכים.

2. בקשה לתובענה ייצוגית בנושא של חיוב מרפסות בדמי הקמה.



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 25 - התחייבויות תלויות (המשך)

עמדת היועצים המשפטיים של החברה שמתבססת על עמדת רשות המיס בעבר היא שיש לחייב עמדת היועצים המשפטיים שמניב פועלת על פי הוראות הדין.

3. בקשה לאישור תביעה כנגד כל תאגידי המיס, סכום התביעה 18 מליון ש"ח הבקשה הוגשה הבגין הנחות שניתנו ע"י מניב (ותאגידים נוספים) אשר חובילו (לטענת העותרים) לעליה במחירי המיס. הוגשה הודעת חדילה. עמדת היועצים המשפטיים שסכווי התביעה נמוכים ביותר.

ג. תביעות להשבת אגרות והיטלים

כנגד החברה הוגשו תביעות להשבת אגרות והיטלי פיתוח בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.

ג. תביעות נזיקין

כנגד החברה הוגשו תביעות נזיקין ע"ס כ- 2.8 מיליון ש"ח. החברה ביצעה הפרשות בספרים בגין כל האמור לעיל, עפ"י הערכת היועצים המשפטיים של החברה.

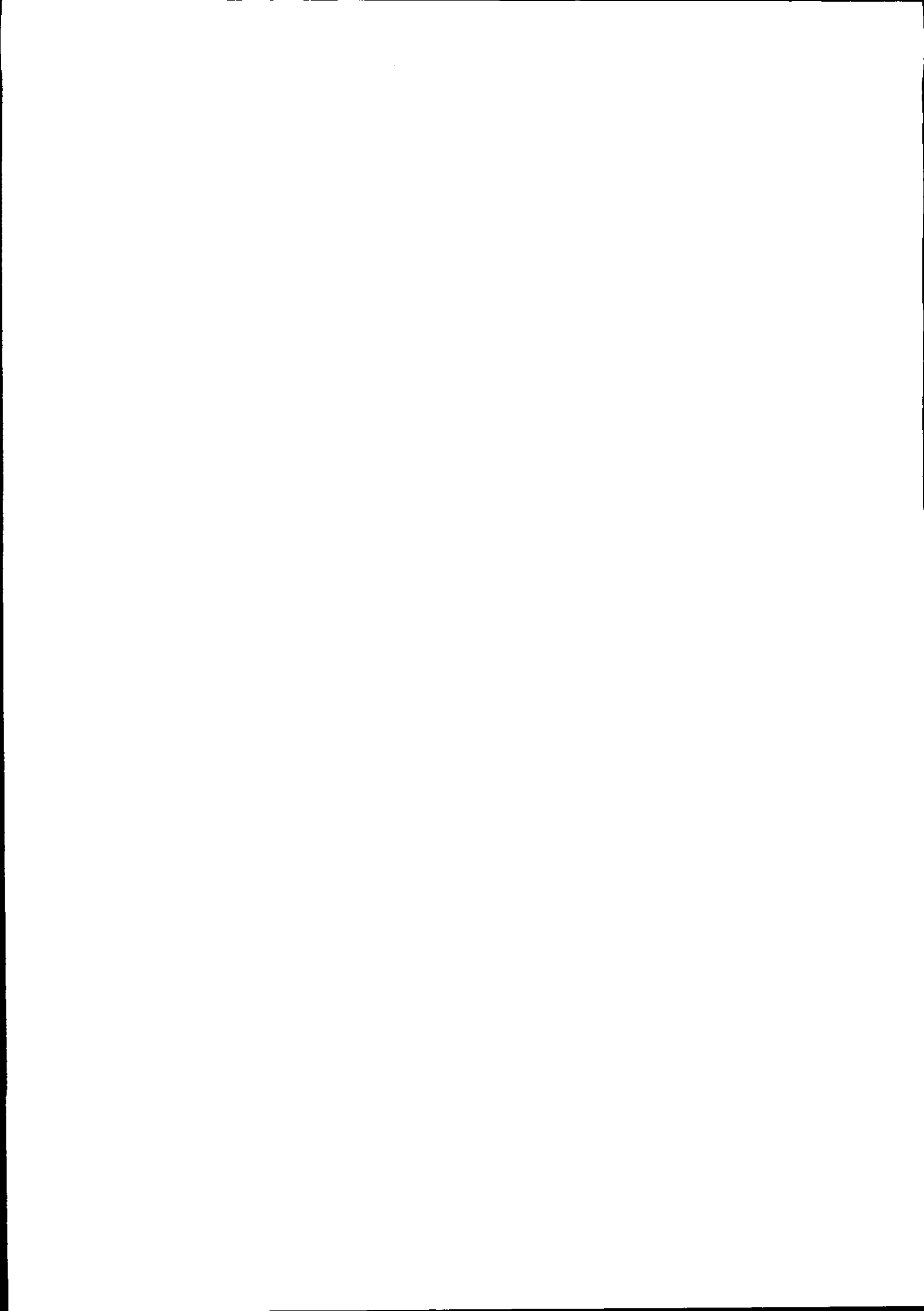
ד. תיזון חוזר

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 ולפיכך אולם מטעמי שמרנות החליטה הנהלת החברה ליצור הפרשה בסכום של 1,960 אלפי ש"ח לעומת תחשיב של רשות המיס בסך של 978,618 מ"ק ששווים 4,247 אלפי ש"ח.

ה. תיאגוד אזורי

ביום 27 בדצמבר 2018 אישרה כנסת ישראל תיקון לחוק תאגידי מיס וביוב. להלן עקרונות התיקון:

1. מועצת רשות המיס, לאחר המלצת הממונה, תקבע שיוך של הרשויות המקומיות בישראל לקבוצות שמספרן לא יעלה על 30, כך שלכל קבוצה כאמור תהיה חברה אזורית 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.



מניב ראשון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 25 - התחייבויות תלויות (המשד)

ג. מקיימת את הוראות ואמות המידה שקבעה מועצת הרשות לפי סי' 99. הפטור יינתן לתקופה של שלוש שנים. עם אפשרות להארכה נוספת של שלוש שנים. בכוונת החברה להגיש בקשה לקבלת הפטור כאמור.

ו. מבצע גביית חובות

בתאריך 14.03.2019 הוציא הממונה הנחייה בנושא מחיקת ריבית והפרשי הצמדה (להלן הריבית לצרכני תאגידי מים), על פי ההנחיה, צרכן שישדיר את חובו (לרבות בפריסה של עד 36 תשלומים) יבוטלו חיובי "הריבית". החברה הפרישה את מלוא החוב לרבות "ריבית" עד וכולל שנת 2015. להערכת החברה לא ניתן להעריך את ההשפעה של מבצע זה על תוצאות פעולותיה.

