

יובלים בשומרון (2003) בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2014

יובלים בשומרון (2003) בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

1	1. דין וחשבון המבקרים
2	2. מאזן ליום 31 בדצמבר 2013
3	3. דו"ח רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013
4	4. דוחות על השינויים בהון העצמי
5 - 6	4. דו"ח על תזרימי המזומנים
7 - 25	4. ביאורים לדו"חות הכספיים

דו"ח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות
של
יובלים בשומרון (2003) בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של יובלים בשומרון (2003) בע"מ (להלן: החברה) לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 ואת דו"חות רווח והפסד ודו"חות על השינויים בהון העצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים 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"לג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה. 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.

הדו"חות הכספיים הנ"ל ערוכים בערכים נומינליים. מידע בדבר השפעת השינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי על הדו"חות הכספיים, כאמור בגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל לא נכלל בדו"חות כספיים אלה.

לדעתנו, פרט לאי הכללת המידע הנזכר בפסקה הקודמת 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 לשנים שהסתיימו באותם תאריכים וזאת בערכים נומינליים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי בסעיפים 6 ו- 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ע - 2010.

תל - אביב, 16 באפריל 2015.

בכבוד רב
קינגר ושות'
רואי חשבון

יובלים בשומרון (2003) בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר 2013 2014 (אלפי ש"ח)		ביאור	
			רכוש שוטף: מזומנים ושווי מזומנים צרכנים עיריית אריאל מ.מ. קרני שומרון חייבים ויתרות חובה
1,604	5,233		
5,260	4,903	3	
361	333		
955	1,191		
276	527	4	
8,456	12,187		
-----	-----		
32,406	34,965	5	רכוש קבוע:
-----	-----		
3,603	4,542	6	רכוש קבוע בהקמה :
-----	-----		
226	226		רכוש אחר:
-----	-----		
44,691	51,920		

ליום 31 בדצמבר
2013 2014
(אלפי ש"ח)

ביאור

התחייבויות שוטפות:

1,369	1,651	10	חלויים שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
3,366	3,918	7	ספקים ונותני שירותים
413	432	8	עובדים ומוסדות בגין שכר
709	828	9	זכאים שונים
5,857	6,829		
-----	-----		

התחייבויות לזמן ארוך:

8,796	7,721		הלוואות זמן ארוך - רשויות
1,846	6,573	10	הלוואות לזמן - בנקים
-	-	19	עתודה למסים
4,072	4,979	11	הכנסות מראש - היטלי פיתוח
14,714	19,273		
-----	-----		

211 149 עתודה בגין יחסי עובד ומעביד, נטו

הון עצמי:

23,909	25,669	12	הון עצמי
-----	-----		
44,691	51,920		
-----	-----		

גבי אברז'ל, מנכ"ל

הביאורים המצורפים מהווים חלק
בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

יו"ר הדירקטוריון

16 מאי 2015
תאריך אישור הדו"חות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2013	2014		
(אלפי ש"ח)			
17,137	17,463	13-14	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>10,206</u>	<u>11,681</u>	13-14	עלויות השירותים
6,931	5,782		רווח גולמי
1,171	979	15	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>2,785</u>	<u>2,455</u>	16	הוצאות הנהלה וכלליות
2,975	2,348		רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון, נטו
(621)	(485)	17	הוצאות מימון
<u>(132)</u>	<u>(103)</u>	18	הכנסות אחרות
2,222	1,760		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
-	-	19	מיסים על ההכנסה
<u>2,222</u>	<u>1,760</u>		רווח (הפסד) נקי לשנה

דוחות על השינויים בהון העצמי יובלים בשומרון (2003) בע"מ

<u>הון מניות</u>	<u>תקבולים ע"ח</u> <u>הון מניות</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>יתרת</u> <u>רווח (הפסד)</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>סה"כ</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>
יתרה ליום 1 בינואר 2013	22,100	(413)	21,687
<u>שינויים בשנת 2013:</u>			
רווח לשנה	-	2,222	2,222
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	<u>22,100</u>	<u>1,809</u>	<u>23,909</u>
יתרה ליום 1 בינואר 2014	22,100	1,809	23,909
<u>שינויים בשנת 2014:</u>			
רווח לשנה	-	1,760	1,760
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	<u>22,100</u>	<u>3,569</u>	<u>25,669</u>

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2013 2014
(אלפי ש"ח)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

2,222	1,760	רווח (הפסד) לתקופה
		התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים
(110)	2,290	מפעילות שוטפת - נספח א'
2,112	4,050	סך מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

(1,963)	(3,067)	נכסי מים
(1,525)	(3,571)	נכסי ביוב
(9)	(251)	אחרים
-	83	תמורה מימוש רכוש קבוע
941	554	תקבולים בגין היטלי מים
999	549	תקבולים בגין היטלי ביוב
1,213	1,082	מענקים שנתקבלו
-	-	הוצאות נדחות
(344)	(4,621)	
-----	-----	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

-	5,438	קבלת הלוואות
(1,161)	(1,238)	פירעון הלוואות
(1,161)	4,200	סך מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות (לפעילות) מימון
-----	-----	
607	3,629	עליה במזומנים
997	1,604	יתרת מזומנים לתחילת שנה
1,604	5,233	יתרת מזומנים לסוף שנה

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:		
2,100	2,121	פחת והפחתות
87	(266)	שיערוך הלוואות
201	103	הפסד הון
(137)	(196)	מימוש הכנסות נדחות
87	(62)	שינוי בעתודה בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו
499	518	שינוי בהפרשה בחובות מסופקים
-	-	שינוי במסים נדחים
2,837	2,218	
-----	-----	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
(1,591)	(159)	ירידה (עליה) בצרכנים
(765)	(459)	ירידה (עליה) בחייבים שונים ובעלי שליטה
(742)	552	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
54	19	עליה עובדים ומוסדות בגין שכר
97	119	עליה בזכאים שונים ומ.מ. קרני שומרון
(2,947)	72	
-----	-----	
(110)	2,290	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

ביאור 1 – כללי

א. החברה החלה לפעול ב – 1.9.2003 על פי החוק תאגידי מים וביוב התשס"א 2001.

עקרונות ההסכם:

1. החברה תרכוש את כל נכסי המים והביוב מעיריית אריאל. הנכסים יועברו לחברה כנגד מניות והלוואות ביחס של 70% השקעה בהון המניות ו – 30% הלוואות בעלים.
 2. מענקים – הממשלה תעביר לחברה במשך 5 שנים מענקים בסכום כולל של 4.5 מיליון ש"ח לצורך ביצוע עבודת תשתיות מים וביוב (כנגד הגשת חשבונית על ביצוע העבודות, כאמור, ולא יותר מאשר 70% מכל פרויקט שאושר).
 3. החל מיום 1.3.2008 הפכה החברה לתאגיד מים אזורי ואל החברה צורפה מועצה מקומית קרני שומרון.
- בעקבות ההצטרפות שונה יחס המניות הלוואות של החברה ל – 60% השקעה בהון מניות ו – 40% הלוואות בעלים וזאת על פי הרשאות שנתקבלו ע"י הממונה לתאגידים ובאישורו.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. הדוחות הכספיים מוצגים בערכים נומינליים.
- ב. הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם להוראות סעיף 10 לכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע – 2011.

ג. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות בבנקים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב שאינו עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה בהם ושאינם מוגבלים בשימוש.

ד. רכוש קבוע

1. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה והמועצות באספקת שירותי מים וביוב ערב החברה ו/או צירוף לחברה, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
2. החברה בוחנת בכל תקופת דיווח את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15.
3. שיפורים ושכלולים נזקים לעלות הנכסים ואילו הוצאות החזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.
4. הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות ובניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשווערת בהם.
5. החל מיום היווסדה מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 27 "רכוש קבוע", הקובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע לרבות ההכרה בנכסים, קביעת ערכם בספרים הוצאות פחת, והפסדים מירידת ערך שיוכרו בקשר אליהם. שווי הנכסים שהועברו מהעירייה נקבעו עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו. החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות.

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 נזקים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותם. 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.

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים:

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

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ ובסיס הצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן הותאמו למדד יום המאזן המתפרסם ב – 15 לחודש שלאחריו (להלן : המדד בגין), או למדד הידוע ביום המאזן (להלן : המדד הידוע), בהתאם לתנאי העסקאות. נכסים והתחייבויות הנקובים במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי השער היציג ליום המאזן.

"מדד" – מדד המחירים לצרכן בנקודות לפי בסיס ממוצע 2002.

מדד לחודש

	<u>דצמבר</u>	<u>נובמבר</u>
2013	124.5	124.4
2014	124.32	124.32

ו. הפרשה לחובות מסופקים

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

ז. 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 ממנהל 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%.

**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)
ח. שימוש באומדנים ובהערכות:**

בעת הכנתם של דוחות כספיים עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים.
נדרשה הנהלת החברה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על נתונים המוצגים בדוחות הכספיים והביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן האומדנים.

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 הנדחים 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 תאריך המאזן.

יובלים בשומרון (2003) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

**ביאור 3 – צרכנים
א. ההרכב:**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
284	428	המחאות לגביה
249	311	כרטיסי אשראי
3,049	3,290	חייבים בגין מים וביוב
<u>2,785</u>	<u>2,497</u>	הכנסות לקבל
6,367	6,526	
<u>(1,105)</u>	<u>(1,623)</u>	הפרשה לחובות מסופקים
<u>5,262</u>	<u>4,903</u>	

הפרשה לחובות מסופקים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
608	1,105	יתרת פתיחה
17,070	17,267	סה"כ הכנסות
3%	3%	אחוז הפרשה
497	518	הפרשה שנוצרה השנה
-	-	עדכון בגין שנים קודמות
<u>1,105</u>	<u>1,623</u>	

ביאור 4 – חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
122	124	הוצאות מראש
110	126	מוסדות ממשלתיים
-	277	חייבים אחרים
35	-	מענקים לקבל
9	-	פיקדונות ליסינג
<u>276</u>	<u>527</u>	

יובלים בשומרון (2003) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

**ביאור 5 - רכוש קבוע
א. הרכב:**

<u>סה"כ</u>	<u>ריהוט וציוד</u>	<u>מבנים</u>	<u>כלי רכב</u>	<u>מוני מים קר"מ</u>	<u>נכסי בזב</u>	<u>נכסי מים</u>	
							עלות
71,907	241	536	659	3,934	39,399	27,138	יתרה ליום 1 בינואר 2013
2,299	9	-	-	-	1,047	1,243	תוספות
(535)	-	-	-	-	(422)	(113)	גריעות
(155)	-	-	-	-	-	(155)	מענק השקעה
73,516	250	536	659	3,933	40,024	28,113	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
5,297	29	-	222	1,839	871	2,336	תוספות
(974)	-	-	(156)	-	-	(818)	גריעות
(429)	-	-	-	-	(429)	-	מענק השקעה
<u>77,410</u>	<u>279</u>	<u>536</u>	<u>725</u>	<u>5,773</u>	<u>40,466</u>	<u>29,631</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
							פחת נצבר
39,344	121	120	480	1,099	20,660	16,864	יתרה ליום 1 בינואר 2013
2,100	16	13	51	-	849	1,171	תוספות
(334)	-	-	-	-	(229)	(105)	גריעות
41,110	137	133	531	1,099	21,280	17,930	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
2,121	20	13	48	215	864	961	תוספות
(786)	-	-	(113)	-	-	(673)	גריעות
<u>42,445</u>	<u>157</u>	<u>146</u>	<u>466</u>	<u>1,314</u>	<u>22,144</u>	<u>18,218</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
<u>32,406</u>	<u>113</u>	<u>403</u>	<u>128</u>	<u>2,835</u>	<u>18,744</u>	<u>10,183</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2013
<u>34,965</u>	<u>122</u>	<u>390</u>	<u>259</u>	<u>4,459</u>	<u>18,322</u>	<u>11,413</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2014

בתאריך 1.3.2008 נחתם הסכם עם מועצה מקומית קרני שומרון להצטרפות לתאגיד..
החברה רכשה את נכסי המים והבזבז כאמור בביאור 1 (א) (3), שווי הנכסים נקבע לסך של 19,333,121 ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים **יובלים בשומרון (2003) בע"מ**

ביאור 6 – רכוש קבוע בהקמה

<u>עלות</u>	<u>נכסי מים</u>	<u>נכסי ביוב</u>	<u>סה"כ</u>
יתרה ליום 1 בינואר 2013	2,394	1,069	3,463
תוספות, נטו	1,808	1,525	3,333
מענק השקעה והשתתפות אחרים	(261)	(797)	(1,058)
גריעות נטו	<u>(1,088)</u>	<u>(1,047)</u>	<u>(2,135)</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	2,853	750	3,603
-----	-----	-----	-----
תוספות נטו	3,256	2,882	6,138
מענק השקעה והשתתפות אחרים	-	(653)	(653)
גריעות	<u>(4,364)</u>	<u>(182)</u>	<u>(4,546)</u>
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	<u>1,745</u>	<u>2,797</u>	<u>4,542</u>

ב. סקר נכסים

בדצמבר 2009 נערך בחברת מי אריאל סקר נכסים חדש.

הסקר החדש נערך לאחר הפיכת לתאגיד אוזרי.

סקר הנכסים נערך בהתאם לכללים שנקבעו במינהל המים ואושרו על ידו.

סך כל הנכסים של חברת יובלים בשומרון (2003) בע"מ בעקבות סקר הנכסים עומד כלהלן:

<u>סוג הנכס</u>	<u>ערך כינון</u>	<u>ערך כינון מופחת</u>
סה"כ מים	52,816	30,248
סה"כ ביוב	<u>66,830</u>	<u>32,795</u>
	<u>119,646</u>	<u>63,043</u>

החברה בחרה כמודל העלות להצגת שווי נכסיה על פי תקן חשבונאות מספר 27 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

(*) ראה גם ביאור 1 (א) (3).

יובלים בשומרון (2003) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - ספקים ונותני שירותים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
309	251	מלגם
1,038	746	ארד בע"מ
87	786	המחאות לפירעון
1,469	1,500	הוצאות לשלם (1)
<u>463</u>	<u>635</u>	אחרים
<u>3,366</u>	<u>3,918</u>	
		(1) הוצאות לשלם:
247	315	מקורות
629	723	הוצאות גביה
<u>593</u>	<u>462</u>	אחרים
<u>1,469</u>	<u>1,500</u>	

ביאור 8 - עובדים ומוסדות בגין שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
223	234	מוסדות ועובדים בגין שכר
<u>190</u>	<u>198</u>	הפרשה לחופשה
<u>413</u>	<u>432</u>	

ביאור 9 - זכאים שונים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
501	620	מוסדות ממשלתיים
<u>208</u>	<u>208</u>	רשות המים – היטל בצורת
<u>709</u>	<u>828</u>	

ביאור 10 – הלוואה לזמן ארוך
א. הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ריבית</u>	
<u>2013</u>	<u>2014</u>		
(אלפי ש"ח)			
2,272	6,936	2.5%-6.5%	הלוואה מבנקים
3,419	2,926	5%	הלוואה מעיריית אריאל
<u>6,320</u>	<u>5,764</u>	5%	הלוואה מקרני שומרון
12,011	15,626		
<u>(1,369)</u>	<u>(1,332)</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>10,642</u>	<u>14,294</u>		

מועדי הפירעון של ההלוואות מרשויות:

943	969	שנה ראשונה
971	1,000	שנה שנייה
1,000	1,031	שנה שלישית
1,031	1,063	שנה רביעית
1,064	1,098	שנה חמישית
<u>4,730</u>	<u>3,529</u>	שנה שישית ואילך
<u>9,739</u>	<u>8,690</u>	

הלוואות בנקאיות:

426	363	שנה ראשונה
357	393	שנה שנייה
97	399	שנה שלישית
97	405	שנה רביעית
97	411	שנה חמישית
<u>1,198</u>	<u>4,965</u>	שנה שישית ואילך
<u>2,272</u>	<u>6,936</u>	

ב. לצורך קבלת ההלוואות יצרה החברה שיעבוד קבוע על נכסיה לטובת בנק אוצר החייל בע"מ.
בנוסף יצרה שיעבוד צף על נכסיה לטובת בנק דקסיה בע"מ.

יובלים בשומרון (2003) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 – הכנסות מראש היטלי פיתוח

א. מורכב כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
(אלפי ש"ח)	
2,450	4,390
<u>1,940</u>	<u>1,103</u>
4,390	5,493
-----	-----
181	318
<u>137</u>	<u>196</u>
318	514
-----	-----
<u>4,072</u>	<u>4,979</u>

גביית תקבולי היטלי פיתוח:

יתרה לתחילת השנה
תקבולים השנה

בניכוי – הכנסות שזקפו לדוח רווח והפסד:

לתחילת השנה
הכנסות שוטפות

ביאור 12 – הון המניות

מונפק ונפרע	רשום
ש"ח	ש"ח
<u>-</u>	<u>1,000,000</u>

א. מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ב. תקבולים ע"ח מניות 22,100, טרם בוצעה הקצאת מניות.

ביאור 13 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		<u>הכנסות</u>
10,407	9,893	אגרות מים
67	96	היטלי מים
10,474	9,989	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
3,400	4,681	רכישת מים ממקורות
-----	-----	
1,171	1,176	פחת
1,280	1,258	עבודות קבלניות
87	97	חשמל
416	405	שכר עבודה
77	92	ארנונה
46	34	אחזקת רכב
-	33	ביטוח
3,077	7,776	
-----	-----	
<u>3,997</u>	<u>2,213</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 14 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות
6,593	7,374	אגרות ביוב
<u>70</u>	<u>100</u>	היטלי ביוב
6,663	7,474	
-----	-----	
		הוצאות
		עלויות טיהור שפכים:
266	633	אחזקת מט"ש
63	98	חשמל
-	-	אבטחה
-	-	איגוד ערים
<u>106</u>	<u>98</u>	פחת
435	829	
----	----	
1,140	941	אחזקת רשת הביוב
743	766	פחת
227	90	בדיקת שפכים
693	705	שכר עבודה
152	115	חשמל
113	138	ארנונה
213	234	אחזקת רכב
<u>13</u>	<u>87</u>	אחרות
3,294	3,076	
=====	=====	
3,729	3,905	סה"כ הוצאות
=====	=====	
<u>2,934</u>	<u>3,569</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 15 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
485	213	עמלת גביה
12	3	חלוקת חשבונות
87	162	מיכון
35	28	עמלות בנק הדואר
57	58	עמלות כרטיסי אשראי
(2)	(3)	הכנסות מאכיפה
674	461	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
497	518	הוצאות חובות מסופקים
-----	-----	
<u>1,171</u>	<u>979</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 16 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2013 2014
(אלפי ש"ח)

376	281	שירותים מקצועיים
1,722	1,674	שכר עבודה ונלוות
27	7	פרסום ויחסי ציבור
84	65	שכירות משרדים
82	88	אחזקת רכב
23	45	השתלמויות
59	60	דואר ותקשורת
20	20	חשמל
90	40	משרדיות ואחזקת משרד
106	30	ארנונה
29	34	פחת
14	13	כיבודים ומתנות
149	43	ביטוח
<u>4</u>	<u>55</u>	אחרות
<u>2,785</u>	<u>2,455</u>	

ביאור 17 – הוצאות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
(אלפי ש"ח)		
657	366	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה
186	276	הלוואות אחרות
29	29	עמלות בנקאיות
(251)	(186)	הכנסות ריבית
<u>621</u>	<u>485</u>	

ביאור 18 – הכנסות אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
(אלפי ש"ח)		
(201)	(103)	הפסדי הון
69	-	הכנסות ממענקי תיאגוד
-	-	אחרות
<u>(132)</u>	<u>(103)</u>	

(1) במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית התשס"ט – 2009 אושרה הוראת שעה בשם היטל

צריכת מים עודפת.

חובת גביית ההיטל הוטלה על החברה, ובתמורה זכאית החברה לעמלת גביה בשיעור

של 13% מסכום הגביה בפועל.

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 שהתאגידים 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 הנ"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.

3. לחברה הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות בסך של כ 6 מיליון ש"ח. בגין החברה ביטלה את יתרת המיסים נדחים כיוון שלדעתה לא יהיה ניצול של המס הנדחה בעתיד הנראה לעין.

4. שומות מס סופיות

לחברה טרם הוצאו שומות סופיות.

יובלים בשומרון (2003) בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים

ביאור 20 – פירוט הוצאות שכר

ליום 31 בדצמבר
2013 2014
(אלפי ש"ח)

416	405	שירותי מים
693	705	שירותי ביוב
1,722	1,674	הנהלה וכלליות
2,831	2,784	

ביאור 23 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

לשנה שנתיימה
ביום 31 בדצמבר
2013 2014
(אלפי ש"ח)

א. יתרות

1,316	1,627	1. בעל שליטה – חו"ז (ביאור 3 וביאור 7)
9,739	8,689	2. הלוואה לזמן ארוך (ביאור 10)

ב. עסקאות

לשנה שנתיימה
ביום 31 בדצמבר
2013 2014
(אלפי ש"ח)

1,829	2,036	הכנסות מאגרות מים וביוב
296	260	ארנונה
25	20	מוקד עירוני
4	13	עבודות קבלניות
4	15	שונות
657	389	הוצאות מימון

ביאור 24 - התחייבויות תלויות

היזון חוזר -

על פי כללי תאגידי המים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב) תשי"ע 2009, החברה זכאית להקצאת כמות מים בסיסית (3.5 מ"ק לנפש לחודש) על פי כמות התושבים ובהפחתת עודף הקצבה משנה קודמת. לדעת רשות המים על התאגיד לייצור הפרשה אשר תתבסס על הפער המצטבר בין הכמות המוכרת שנרכשה ממקורות לבין הכמות המוכרת שנמכרה לצרכנים בפועל. התאגיד סבור כי לא נוצר לו עילה לרשום התחייבות כאמור וזאת בהתאם לנוסח הכללים הנ"ל (סעיף 24) ולפיכך לא כלל במסגרת דוחות כספיים אלו הפרשה בגין פער הכמויות כאמור. הסכום השנוי במחלוקת נאמד בסך של כ - 720 אלפי ש"ח. בנוסף פרסמה רשות המים ביום 10 באפריל 2014 כללים בדבר יעוד רווחים. על פי כללים אלה לצורך קביעת הרווחים המותרים לחלוקה, יש להפחית (בנוסף להתאמות נוספות) את סכומי ההיזון החוזר (על פי עמדת רשות המים) בעד התקופה עד לתאריך הדוחות הכספיים.

ביאור 25 – אירועים לאחר תאריך המאזן

בתאריך 31 במרס 2015 פרסמה רשות המים – כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים 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%.