

**מי רעננה**

השתייך רק מימינו



**מי רעננה בע"מ**

**דו"חות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2017**



## מי רעננה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017

### תוכן העניינים

2	חוות דעת רואי חשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-30	ביאורים

**דו"ח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות**  
**של**  
**מי רעננה בע"מ**

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

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מטעה מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות 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 ואת 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, 16 באפריל 2018.

בכבוד רב  
זינגר ושות'  
רואי חשבון



**מִי רֵעֲנָנָה בַּע"מ**

**מֵאֲזָנִים**

ליום 31 בדצמבר		ביאורים	
2016	2017		
(אלפי ש"ח)			
62,993	65,596	3	<b>רכוש שוטף</b>
17,031	16,724	4	מזומנים ושווי מזומנים
7,134	297	5	לקוחות- צרכנים
<b>87,158</b>	<b>82,617</b>	7	חייבים ויתרות חובה
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
<b>162,676</b>	<b>171,323</b>		<b>רכוש קבוע, נטו</b>
<b>68,205</b>	<b>68,095</b>		<b>רכוש קבוע בהקמה</b>
<b>318,039</b>	<b>322,035</b>		<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
4,334	4,334	12	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
15,606	13,006	9	ספקים ונותני שירותים
1,419	1,909	10	זכאים ויתרות זכות
507	508	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
2,074	2,566	6	רשות מקומית – חשבון חו"ז
<b>23,940</b>	<b>22,323</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
34,929	30,456	12	הלוואות מתאגידים בנקאיים
91,823	100,695	13 א'	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
1,139	911	13 ב'	הכנסות נדחות
22,120	22,120	15	שטר הון נדחה
<b>150,011</b>	<b>154,182</b>		<b>סה"כ התחייבויות לזמן ארוך</b>
<b>144,088</b>	<b>145,530</b>	16	<b>הון עצמי</b>
<b>318,039</b>	<b>322,035</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

ליאת ליבוביץ, רו"ח  
מנכ"ל

איתן גינזבורג, עו"ד  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 ספטמבר 2018.  
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מי רעננה בע"מ**  
**דוחות רווח והפסד**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2016	2017	ביאורים	
(אלפי ש"ח)			
60,415	59,407	17+18	הכנסות משירותי מים וביוב
40,830	43,437	17+18	עלויות שירותי מים וביוב
<b>19,585</b>	<b>15,970</b>		<b>רווח גולמי</b>
5,565	5,382	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
5,366	5,517	20	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>8,654</b>	<b>5,071</b>		<b>רווח מפעולות לפני הכנסות מימון, נטו</b>
126	2,152	21	הכנסות מימון, נטו
<b>8,780</b>	<b>7,223</b>		<b>רווח לאחר הכנסות מימון, נטו</b>
(65)	219	22	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>8,715</b>	<b>7,442</b>		<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
-	-	23	מיסים על ההכנסה
<b>8,715</b>	<b>7,442</b>		<b>רווח נקי לשנה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מי רעננה בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהון העצמי**

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:**

<u>סך הכול</u>	<u>עודפים</u>	<u>תקבולים על חשבון מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
<b>(אלפי ש"ח)</b>				
137,533	4,813	132,620	100	יתרה ליום 1 בינואר 2016
8,715	8,715	-	-	רווח נקי לשנה
(2,160)	(2,160)	-	-	דיבידנד שחולק
<b>144,088</b>	<b>11,368</b>	<b>132,620</b>	<b>100</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</b>

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:**

<u>סך הכול</u>	<u>עודפים</u>	<u>תקבולים על חשבון מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
<b>(אלפי ש"ח)</b>				
144,088	11,368	132,620	100	יתרה ליום 1 בינואר 2017
7,442	7,442	-	-	רווח נקי לשנה
(6,000)	(6,000)	-	-	דיבידנד שחולק
<b>145,530</b>	<b>12,810</b>	<b>132,620</b>	<b>100</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מי רעננה בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

8,715	7,442	רווח נקי לשנה
6,203	14,759	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
<b>14,918</b>	<b>22,201</b>	<b><u>מזומנים נטו, שבעו מפעילות שוטפת</u></b>

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:**

(6,721)	(3,205)	השקעות בתשתיות מים
(8,588)	(7,810)	השקעות בתשתיות ביוב
(9,821)	(10,381)	השקעות במכון טיפול שפכים
(1,099)	(1,129)	רכישת רכוש קבוע אחר
5,190	6,700	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
5,191	6,700	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
<b>(15,848)</b>	<b>(9,125)</b>	<b><u>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה</u></b>

**תזרימי מזומנים לפעילות מימון:**

(5,095)	(4,473)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(2,160)	(6,000)	דיבידנד שחולק
<b>(7,255)</b>	<b>(10,473)</b>	<b><u>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון</u></b>
(8,185)	2,603	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<b>71,178</b>	<b>62,993</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
<b>62,993</b>	<b>65,596</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מי רעננה בע"מ**  
**נספחים לדוחות על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר

2016	2017
(אלפי ש"ח)	
16,192	13,949
178	33
10	39
(228)	(228)
<u>(4,229)</u>	<u>(4,528)</u>
11,923	9,265
(2,175)	274
(6,979)	6,837
(561)	492
3,921	(2,600)
57	490
17	1
<u>(5,720)</u>	<u>5,494</u>
<u>6,203</u>	<u>14,759</u>

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

פחת
שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
הפסד הון
מימוש הכנסות נדחות
מימוש הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
ירידה (עליה) ביתרות לקוחות – צרכנים
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
שינוי ביתרת בעל שליטה – חשבון חו"ז
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה בזכאים ויתרות זכות
עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר

**סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



ביאור 1 – כלליא. תיאור התאגיד

1. מי רעננה בע"מ (להלן "החברה") הוקמה ביום 19 בנובמבר 2008 לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוב בתחום העיר רעננה, 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.
2. החברה הינה בבעלות מלאה של עיריית רעננה.
3. רישיון ההפעלה ניתן לתאגיד ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות ביום 29 באוקטובר 2009, למשך 25 שנים. התאגיד החל בפעילותו העסקית ביום 1 בספטמבר 2009.

ב. הגדרות-בדוחות כספיים אלה:

1. החברה- מי רעננה בע"מ.
2. צדדים קשורים- כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון.
3. עירייה – עיריית רעננה..
4. הממונה – הממונה על תאגידי מים וביוב .
5. חוק- חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאיתא. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

1. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס עלות.
2. הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם להוראות סעיף 10 לכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומיידים) תשי"ע 2010.

ב. שימוש באומדנים והערכות:

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

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

ג. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה להשקעות שנוילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים, ממועד ההשקעה ושאר אינם מוגבלים בשעבוד.

ד. רכוש קבוע:

1. הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת נצבר. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס.
2. עלות הנכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר העבודה הישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. שיפורים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותם. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה באספקת שירתי מים וביוב ערב הקמת 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, מתקזזים 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)

אורך החיים (בשנים)		סוג הנכס
נכסים בפעילות ביוב	נכסים בפעילות מים	
		<b>תחנות שאיבה וקידוחים:</b>
15	15	ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)
-	30	קדיחה
40	40	מבנים
		<b>מוני מים:</b>
-	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
		<b>צינורות:</b>
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	ציוד משרדי ריהוט ושיפורים במושכר

## ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מדיניות ההכרה בהכנסה:

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.

- הכנסות מאספקת מים ושירותי ביוב נרשמות על בסיס מצטבר.
  - הכנסות מהיטלי מים וביוב אשר משקפות את השתתפות התושבים בעלויות פיתוח נרשמות כהכנסות נדחות. מימושן נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
- החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לחוזר מנהל רשות המיס 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% (ללא הצמדה).

ו. הפרשה לחובות מסופקים:

הנחיות חשבונאיות של רשות המיס בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים – בתאריך 4 במרץ 2014 פרסמה רשות המיס מכתב לתאגידי המיס והביוב בדבר הנחיות לחישוב 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.

## ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. בסיס הצמדה:

1. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן. (מדד חודש נובמבר של כל שנה).
2. להלן נתונים על המדד:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2016	2017	
112.6	113.04	מדד המחירים לצרכן – בנקודות
(0.2%)	0.4%	שיעור השינוי בשנים

ח. מכשירים פיננסיים:

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים שונים, הלוואות, ספקים, וזכאים שונים, בסיסי הצמדה, שיעורי הריבית וזמני הפירעון של המכשירים הפיננסיים מפורטים בביאורים לדוחות הכספיים. השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים נקבע בהתאם למחירי השוק שלהם או לציטוטים ממוסדות פיננסיים. ובהעדר מחיר שוק או ציטוט ממוסד פיננסי נקבע השווי ההוגן בהתאם למודל להערכת שווי.

ביאור 3- מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
999	1,787	מזומנים בבנקים
61,994	63,809	פיקדונות לזמן קצר
<b>62,993</b>	<b>65,596</b>	

ביאור 4 – לקוחות - צרכנים

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
8,550	8,825	חובות פתוחים
7,978	7,409	הכנסות לקבל
4,228	4,054	כרטיסי אשראי
261	455	המחאות לגבייה
21,017	20,743	
(3,986)	(4,019)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<b>17,031</b>	<b>16,724</b>	

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
6,888	-	הכנסות לקבל ממקורות
58	51	הוצאות מראש
188	246	מס הכנסה
<b>7,134</b>	<b>297</b>	

ביאור 6 – רשות מקומית – חשבון חו"ז

א. לחברה הסכם לאספקת שירותים – מהעירייה כדלקמן:

שירותי גביה בתמורה ל – 3.5% מסכום הגביה בפועל למעט גביית דמי הקמה 0.5% ועבור גביית שירותי מים וביוב מהעירייה ומוסדותיה 0.5%.  
שירותי מוקד בסך של 324 אלפי ש"ח לשנה.  
שירותי ביטחון בסך של 90 אלפי ש"ח לשנה.

ב. הסכם השאלת עובדי מים וביוב בהתאם להנחיות הממונה על התאגידים (טרם נחתם).

ביאור 7 – רכוש קבוע בהקמההרכב:

סה"כ	מט"ש	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	
(אלפי ש"ח)				
52,793	31,469	9,174	12,150	יתרה ליום 1 בינואר 2016
23,896	9,821	8,588	5,487	תוספות בשנת 2016
(8,484)	-	(3,703)	(4,781)	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
<u>68,205</u>	<u>41,290</u>	<u>14,059</u>	<u>12,856</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
18,500	8,450	7,421	2,629	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(18,610)	-	(12,680)	(5,930)	תוספות בשנת 2017
				רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
<u>68,095</u>	<u>49,740</u>	<u>8,800</u>	<u>9,555</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

## ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו

## א. הרכב:

סה"כ	מחשבים ריהוט וציוד משרדי	מכון טיהור שפכים	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	מדי מים	
<b>עלות:</b>						
452,625	6,116	83,236	156,221	193,695	13,357	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2016</b>
10,817	1,099	-	3,703	4,989	1,026	תוספות לשנת 2016
(3,871)	-	-	(290)	(3,581)	-	גריעות לשנת 2016
459,571	7,215	83,236	159,634	195,103	14,383	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</b>
<b>פחת נצבר:</b>						
284,564	1,016	55,973	106,384	111,524	9,667	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2016</b>
16,192	1,002	4,211	3,594	6,277	1,108	תוספות לשנת 2016
(3,861)	-	-	(290)	(3,571)	-	גריעות לשנת 2016
296,895	2,018	60,184	109,688	114,230	10,775	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</b>
162,676	5,197	23,052	49,946	80,873	3,608	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016:</b>



## ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו (המשך)

סה"כ	מחשבים ריהוט וציוד משרדי	מכון טיהור שפכים	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	מדי מים	
<b>עלות:</b>						
459,571	7,215	83,236	159,634	195,103	14,383	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>
22,635	1,129	1,931	13,069	5,930	576	תוספות לשנת 2017
(11,509)	(62)	-	(8,043)	(3,404)	-	גריעות לשנת 2017
<b>470,697</b>	<b>8,282</b>	<b>85,167</b>	<b>164,660</b>	<b>197,629</b>	<b>14,959</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>
<b>פחת נצבר :</b>						
296,895	2,018	60,184	109,688	114,230	10,775	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>
13,949	1,237	1,848	3,890	5,895	1,079	תוספות לשנת 2017
(11,470)	(23)	-	(8,043)	(3,404)	-	גריעות לשנת 2017
<b>299,374</b>	<b>3,232</b>	<b>62,032</b>	<b>105,535</b>	<b>116,721</b>	<b>11,854</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>
<b>171,323</b>	<b>5,050</b>	<b>23,135</b>	<b>59,125</b>	<b>80,908</b>	<b>3,105</b>	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017:</b>

## ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו (המשך)

## ב. פרטים נוספים:

1. ביום 1 בנובמבר 2008 נחתם הסכם בין העירייה לבין התאגיד לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לתאגיד.

עקרי ההסכם הינם כדלקמן:

א. העירייה מתחייבת להעביר ולהמחות לתאגיד, והתאגיד מתחייב לקבל בהעברה ובהמחאה לרבות את ההסכמים, הרישיונות והזכויות בנכסים התפעוליים. שווי התמורה נקבע בהתאם להערכת שווי נכסי משק המים והביוב של העירייה שבוצעו עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו.  
להלן סיכום שווי נכסי המים והביוב כפי שאושרו ע"י הממונה (באלפי ש"ח):

עלות מופחתת	פחת נצבר	עלות	
109,841	81,772	191,613	נכסי מים
111,359	106,297	217,656	נכסי ביוב
221,200	188,069	409,269	

ב. בתמורה להעברת והמחאת הממכר לתאגיד התחייב התאגיד כלפי העירייה כדלקמן:

1. להקצות לעירייה את המניות המוקצות לפי שווי של 132,720 אלפי ש"ח, המהווים 60% מסך התמורה.
2. להקצות לעירייה שטר הון נדחה לפי שווי 22,120 אלפי ש"ח, המהווים 10% מסך התמורה.
3. לפרוע הלוואת בעלים בסך של 66,360 אלפי ש"ח המהווה 30% מסך התמורה.

ג. נכסים שהופחתו במלואם מתוך סך העלות (אלפי ש"ח):

סה"כ	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	יתרה ליום
78,218	49,462	28,756	31.12.2016
80,548	51,422	29,126	31.12.2017

ביאור 9 – ספקים ונותני שירותים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	
-	85
2,810	1,444
8,354	9,065
4,442	2,412
<b>15,606</b>	<b>13,006</b>

המחאות לפירעון  
מקורות – הפרשה לזכויות מים  
הוצאות לשלם (א')  
חשבונות פתוחים

(א) הוצאות לשלם

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	
744	623
2,600	1,935
-	1,600
338	338
700	700
3,972	3,869
<b>8,354</b>	<b>9,065</b>

מקורות חברת המים בע"מ  
היטל הפקה שנה שוטפת  
היטל הפקה שנים קודמות  
היזון חוזר  
תביעות תלויות  
אחרים

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	
1,419	1,909

מוסדות ממשלתיים

ביאור 11- עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(באלפי ש"ח)		
342	239	עובדים בגין שכר
98	102	מוסדות בגין שכר
67	167	הפרשה לחופשה
<b>507</b>	<b>508</b>	

ביאור 12- הלוואות לזמן ארוך מבנקיםא. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		ריבית
39,263	34,790	פריים + 0.2
(4,334)	(4,334)	
<b>34,929</b>	<b>30,456</b>	

הלוואות לא צמודות  
בניכוי חלויות שוטפות

ב. חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(באלפי ש"ח)		
4,334	4,334	שנה ראשונה
4,334	4,334	שנה שנייה
4,334	4,334	שנה שלישית
4,334	4,334	שנה רביעית
4,334	4,334	שנה חמישית
17,593	13,120	שנה שישית ואילך
<b>39,263</b>	<b>34,790</b>	

ביאור 12 – הלוואה לזמן ארוך מבנקים - המשך

ג. התחייבות לתאגידים בנקאיים:

1. הלוואה בנק לאומי:

ביום 30 בדצמבר 2009 התקבל אשראי בסך 20 מיליוני ש"ח מבנק לאומי. האשראי הועמד לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 60 פירעונות רבעוניים החל מתום מרבעון ראשון של שנת 2011. האשראי אינו צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון של 0.2% לשנה.

2. הלוואה בנק דקסיה:

ביום 30 בדצמבר 2009 התקבל אשראי בסך 20 מיליוני ש"ח מדקסיה ישראל (מימון ציבורי) בע"מ. האשראי הועמד לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בפברואר 2011. האשראי אינו צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון של 0.2% לשנה.

3. הלוואות בנק הפועלים:

א. ביום 30 בדצמבר 2009 התקבל אשראי בסך 25 מיליוני ש"ח מבנק הפועלים בע"מ. האשראי הועמד לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 30 בינואר 2011. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון של 0.2% לשנה.

ב. אשראי נוסף בסך של 1,350 אלפי ש"ח התקבל מבנק פועלים התקבל ביום 15 ביולי 2010. האשראי הועמד לתקופה של 15.5 שנים. האשראי יפרע ב - 180 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בינואר 2011. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון של 0.2% לשנה. במהלך שנת 2016 פרעה החברה את מלוא ההלוואה ממקורותיה העצמיים.

ד. שעבודים:

לצורך הבטחת סילוקם המדויק של כל הסכומים המגיעים לתאגידים הבנקאיים יצרה החברה שיעבוד על כל נכסיה בהתאם להוראות הממונה.

ביאור 13 א – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
86,371	91,823	יתרת פתיחה
10,381	13,400	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
(4,229)	(4,528)	בניכוי הכנסה שהוכרה השנה
(700)	-	בניכוי תביעות להשבת היטלים
<b>91,823</b>	<b>100,695</b>	

ביאור 13 ב' – הכנסות נדחות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
1,367	1,139	יתרת פתיחה
(228)	(228)	הפחתה שוטפת
<b>1,139</b>	<b>911</b>	

במהלך שנת 2012 קיבלה החברה מענק בגין הקמת מתקן טיוב בארות. מתקן הטיוב אינו נכס בבעלות החברה אלא בבעלות קבלן הטיוב. החברה הפחיתה את המענק עפ"י אורך החיים של 10 שנים.

**ביאור 14 – התחייבויות בשל סיום עובד יחסי עובד מעביד, נטו**

התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד – מעביד מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום המאזן ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין, החברה משלמת באופן שוטף לקופות הפנסיה / ביטוח מנהלים / גמל את השתתפותה הסדירה עפ"י הקבוע בחוק. הסכומים שנצברו בקופות אינם מוצגים במאזן מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

**ביאור 15 - שטר הון נדחה -**

שטר ההון הונפק לעירייה בתמורה ל – 10% מערך הנכסים שהועברו. שטר ההון אינו נושא ריבית וללא זמן פירעון. שטר ההון ייהפך להלוואת בעלים במידה והתאגיד יהפוך לתאגיד אזורי.

**ביאור 16 – הון מניות**

מונפק ונפרע	רשום
(באלפי ש"ח)	
100,000	100,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ביאור 17 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
33,991	33,039	<b>הכנסות</b>
1,379	1,717	אספקת מים
987	622	היטלי מים
36,357	35,378	ביצוע עבודות
		<b>עלויות הפקת מים</b>
3,119	2,030	היטל הפקה
740	703	חשמל
163	171	ארנונה
1,827	1,431	טיוב בארות
656	636	שכר עבודה
228	165	עבודות קבלניות
116	88	בקרת מים
148	145	אחזקת רכב
502	409	פחת
160	160	מוקד עירוני
42	42	ביטוח
181	123	חומרים ובדיקות מים
46	46	שמירה
7,928	6,149	
7,019	8,378	רכישת מים ממקורות
(3,474)	(1,365)	רכישת מים ממקורות שנים קודמות
		<b>עלויות אספקה</b>
6,883	6,565	פחת
1,259	1,259	שכר עבודה
660	1,156	עבודות קבלניות
685	689	ארנונה
280	272	אחזקת רכב
344	330	חומרים
605	589	חשמל
42	42	ביטוח
264	337	אחרות
11,022	11,239	
22,495	24,401	
<b>13,862</b>	<b>10,977</b>	<b>רווח גולמי מאספקת מים</b>



ביאור 18 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
(אלפי ש"ח)	
18,669	18,728
2,850	2,811
2,539	2,490
<b>24,058</b>	<b>24,029</b>
4,211	1,848
1,858	2,147
1,234	1,249
706	525
774	748
572	507
1,022	3,182
144	141
184	184
186	329
<b>10,891</b>	<b>10,860</b>
2,734	3,125
752	733
610	1,086
204	166
368	377
84	100
164	164
84	83
110	102
134	99
<b>5,244</b>	<b>6,035</b>
860	765
381	449
285	294
249	253
120	142
148	132
46	46
111	60
<b>2,200</b>	<b>2,141</b>
<b>18,335</b>	<b>19,036</b>
<b>5,723</b>	<b>4,993</b>

הכנסות

שירותי ביוב  
היטלי ביוב  
מכירת קולחין

עלויות טיהור שפכים

פחת  
חשמל  
שכר עבודה  
חומרים ובדיקות מעבדה  
פינוי בוצה  
עבודות קבלניות  
ארנונה  
אתזקת רכב  
ביטוח  
אחרות

עלויות איסוף והולכת שפכים

פחת  
שכר עבודה  
אתזקת רשת הביוב  
אתזקת רכב  
חשמל  
חומרים  
מוקד עירוני  
ביטוח  
ארנונה  
אחרות

עלויות מפעל קולחין

פחת  
חשמל  
שכר עבודה  
ארנונה  
עבודות קבלניות  
חומרים ובדיקות מעבדה  
ביטוח  
אחרות

רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
2,071	2,018	עמלות גביה
1,217	1,159	שכר עבודה
146	182	חלוקת חשבונות
66	130	הדפסת חשבונות
636	696	מיכון
425	346	אחזקת מערכת קריאה מרחוק
89	90	עמלות בנק הדואר
180	199	עמלות כרטיסי אשראי
243	151	עמלות אכיפה
192	191	אחרות
5,265	5,162	סה"כ עלויות גבייה
449	370	הוצאות חובות מסופקים
(149)	(150)	הכנסות מאכיפה
5,565	5,382	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

## ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
1,713	1,695	שכר עבודה
494	711	שירותים מקצועיים
206	114	מיכון
473	374	פרסום ויחסי ציבור
173	116	הוצאות רכב
215	229	השתלמויות כיבודים ורווחה
226	217	דואר ותקשורת
56	98	ביטוח
283	286	דמי שכירות
160	103	משרדיות ואחזקה
110	113	ארנונה
1,002	1,237	פחת
132	118	חשמל וניקיון
123	106	אחרות
<b>5,366</b>	<b>5,517</b>	<b>סה"כ</b>

ביאור 21 – הוצאות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2017	
(אלפי ש"ח)		
38	24	<u>הוצאות מימון</u>
747	669	עמלות בנקאיות
785	693	מימון הלוואות מתאגידים בנקאיים
557	171	<u>הכנסות מימון</u>
354	2,674	ריבית מצרכנים
911	2,845	ריבית מפיקדונות
126	2,152	

ביאור 22 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
271	337	עדכון חומ"ס שנים קודמות
(10)	(39)	הפסד הון
(326)	(79)	אחרות
(65)	219	

ביאור 23 – מיסים על ההכנסה1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

א. בשנות המס 2011 עד 2018 הכנסתה של תאגיד מים וביוב אשר רשות מקומית אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה, תיהיה פטורה ממס חברות המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.

ב. לתברה טרם הוצאות שומות סופיות.

ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
1,915	1,895	אספקת והפקת מים
2,271	2,276	איסוף והולכת שפכים מטי"ש וקולחין
1,217	1,159	גביה וחובות מסופקים
1,713	1,695	הנחלה וכלליות
<b>7,116</b>	<b>7,025</b>	

ביאור 25 – יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשוריםא. יתרות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
(2,074)	(2,586)	בעל שליטה – חו"ז (ביאור 6)

ב. עסקאות

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(באלפי ש"ח)		
6,102	6,191	הכנסות מאגרות מים וביוב
1,797	1,869	עובדים
2,339	4,510	ארנונה
2,071	2,018	עמלת גביה
324	324	מוקד עירוני
90	90	מוקד ביטחון
275	275	דמי שכירות

ביאור 26 – התחייבויות תלויות והתקשרויות**א. זכויות מים –**

חברת מקורות בע"מ (להלן "מקורות") קיים חיוב של חברת מקורות בע"מ המתייחס לקניית מים מעבר לכמות של זכויות מים, כל זאת עד וכולל 31.12.2010. החברה ביצעה הפרשה מתאימה בספריה.

ברכישת מים בכמות העולה על "הזכויות" האמורות טוענת מקורות כי היא זכאית לתשלום נוסף. חוות הדעת משפטית שהועברה לחברה קובעת כי טענה זו אין לה על מה להתבסס. החברה ביצעה הפרשה מתאימה בספריה.

**ב. 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 הני"ל ולפיכך אולם מטעמי שמרנות החליטה הנהלת החברה ליצור הפרשה בסכום של 338 אלפי ש"ח לעומת דרישת רשות המים המסתכמת ב – 223,359 מ"ק ששווים הכספי 983 אלפי ש"ח

בנוסף פרסמה רשות המים 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 המים) בעד התקופה עד לתאריך הדוחות הכספיים.

**ג. תביעות בנושא היטלי פיתוח/דמי הקמה-**

כנגד החברה הוגשו 2 תביעות המתייחסות לדרישה להשבת היטלי פיתוח על סכום של כ – 7,635 אלפי ש"ח. התביעה מתייחסת להשבה של:

- רכיב מכון טיהור שפכים.
- רכיב זכויות מים.
- הצמדה שלא כדין.

חוות הדעת המשפטיות מעריכות את הסיכון כסיכון נמוך ובהתאם בוצעה הפרשה בדוחות כספיים.

**ביאור 26 – התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)****ד. תביעה ייצוגית אלמוג חכמון –**

התביעה עוסקת בשימוש העירייה בברזי כיבוי אש הגורמים לטענת התובע, לחיוב מים שלא כדין/ביתר של הצרכנים הצמודים לברזי כיבוי האש. התביעה הוגשה על סכום העולה על 2.5 מ' ש"ח. להערכת היועץ המשפטי של החברה, לא ניתן בשלב הזה, להעריך את הסיכון בתביעה אם בכלל.