

מי רעננה בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2016

מי רעננה

משרדו רוק אים רעננה



www.mei-raanana.co.il

רח' אחוזה 56, רעננה

טל': 072-277-2772

מי רעננה בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

2	דוח סקירה של רו"ח
הדוחות הכספיים:	
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-29	ביאורים

מי רעננה בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר		ביאורים	
2015	2016		
(אלפי ש"ח)			
			רכוש שוטף
71,178	62,993	3	מזומנים ושווי מזומנים
(*) 15,034	17,031	4	לקוחות- צרכנים
155	7,134	5	חייבים ויתרות חובה
86,367	87,158	7	סה"כ נכסים שוטפים
168,061	162,676		רכוש קבוע, נטו
52,793	68,205		רכוש קבוע בהקמה
307,221	318,039		סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
4,424	4,334	12	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
10,685	15,606	9	ספקים ונותני שירותים
1,362	1,419	10	זכאים ויתרות זכות
490	507	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
2,935	2,074	6	בעל שליטה – חשבון חו"ז
19,896	23,940		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לזמן ארוך
39,934	34,929	12	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(*) 86,371	92,262	א' 13	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
1,367	1,139	ב' 13	הכנסות נדחות
22,120	22,120	15	שטר הון נדחה
149,792	150,011		סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
137,533	144,088	16	הון עצמי
307,221	318,039		סה"כ התחייבויות

אלעד נבון, רו"ח
סמנכ"ל כספים

ליאת ליבוביץ, רו"ח
מנכ"ל

איתן גינזבורג, עו"ד
יו"ר דירקטוריון
(*) סווג מחדש.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: _____ 2017.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי רעננה בע"מ
דוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	ביאורים	
(אלפי ש"ח)			
56,440	60,415	17+18	הכנסות משירותי מים וביוב
44,482	40,830	17+18	עלויות שירותי מים וביוב
11,958	19,585		רווח גולמי
5,391	5,565	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
5,279	5,366	20	הוצאות הנהלה וכלליות
1,288	8,654		רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות מימון, נטו
503	126	21	הכנסות מימון, נטו
1,791	8,780		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
1,088	(65)	22	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,879	8,715		רווח לפני מיסים על הכנסה
-	-	23	מיסים על ההכנסה
2,879	8,715		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי רעננה בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015:

<u>סך הכול</u>	<u>יתרת עודפים</u>	<u>תקבולים על חשבון מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
(אלפי ש"ח)				
137,748	5,028	132,620	100	יתרה ליום 1 בינואר 2015
2,879	2,879	-	-	רווח נקי
(3,094)	(3,094)	-	-	דיבידנד שחולק
137,533	4,813	132,620	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי רעננה בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
2,879	8,715	רווח נקי לשנה
14,282	6,203	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
17,161	14,918	מזומנים נטו, נבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(7,106)	(6,721)	השקעות בתשתיות מים
(5,325)	(8,588)	השקעות בתשתיות ביוב
(17,622)	(9,821)	השקעות במכון טיפול שפכים
(2,758)	(1,099)	רכישת רכוש קבוע אחר
5,506	5,190	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
5,947	5,191	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
(21,358)	(15,848)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
(4,424)	(5,095)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(3,094)	(2,160)	דיבידנד שחולק
(7,518)	(7,255)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
(11,722)	(8,185)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
82,900	71,178	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
71,178	62,993	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי רעננה בע"מ
נספחים לדוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר

2015	2016
(אלפי ש"ח)	
15,506	16,192
(456)	178
133	10
(228)	(228)
(3,641)	(4,229)
11,314	11,923
4,033	(2,175)
135	(6,979)
3,018	(561)
(3,244)	3,921
(915)	57
(66)	17
2,961	(5,720)
14,275	6,203

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) ביתרות לקוחות – צרכנים

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

שינוי ביתרת בעל שליטה – חשבון חו"ז

עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר

סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן:

הפרשה לתביעות בגין היטלים בסך של 700 אלפי ש"ח.

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) תש"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 שזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידי 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).

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

<u>אורך החיים (בשנים)</u>		<u>סוג הנכס</u>
<u>נכסים בפעילות ביוב</u>	<u>נכסים בפעילות מים</u>	
		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

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. מימוש נדחות. מימוש נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
- הכנסות ממענקי תאגוד ממינהל המים נפרשות על פני חמש שנים.
- 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.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)1. 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 ההפרשה 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 ויפחת 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.

2. בסיס ההצמדה:

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	
2015	2016	
112.8	112.6	מדד המחירים לצרכן – בנקודות
(0.9%)	(0.2%)	שיעור השינוי בשנים

3. 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		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
735	999	מזומנים בבנקים
70,443	61,994	פיקדונות לזמן קצר
71,178	62,993	

ביאור 4 – לקוחות - צרכנים

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
7,784	8,550	חובות פתוחים
6,792	7,978	הכנסות לקבל
3,939	4,228	כרטיסי אשראי
327	261	המחאות לגבייה
18,842	21,017	
(3,808)	(3,986)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
15,034	17,031	

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
-	6,888	הכנסות לקבל ממקורות
33	58	הוצאות מראש
122	188	מס הכנסה
155	7,134	

ביאור 6 – בעל שליטה – חשבון חו"ז

א. היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת.

ב. החברה חתמה עם עיריית רעננה על ארבעה הסכמים :

1. הסכם העברת נכסי מטלטלין המסדיר את העברת תשתיות המים והביוב מהעירייה לחברה (ראה ביאור 8 ב').

2. הסכם העברת נכסי מקרקעין, טרם הושלמה העברת המקרקעין לחברה.

3. הסכם לאספקת שירותים – העירייה תעניק שירותים לחברה באופן הבא :

א. שירותי גביה בתמורה ל - 3.5% מסכום הגביה בפועל.

ב. שירותי מוקד בסך של 324 אלפי ש"ח לשנה.

ג. שירותי ביטחון בסך של 90 אלפי ש"ח לשנה.

ג. בנוסף, הוסכם על השאלת עובדי המים והביוב לתקופה של עד 3 שנים (טרם נחתם).

ביאור 7 – רכוש קבוע בהקמה**הרכב:**

סה"כ	מט"ש	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	
(אלפי ש"ח)				
28,341	13,978	4,320	10,046	יתרה ליום 1 בינואר 2015
28,517	17,494	5,246	5,877	תוספות בשנת 2015
(4,065)	-	(392)	(3,673)	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
52,793	31,469	9,174	12,150	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
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
68,205	41,290	14,059	12,856	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו

א. הרכב:

סה"כ	מחשבים ריהוט וציוד משרדי	מכון טיהור שפכים	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	מדי מים	
עלות:						
<u>444,463</u>	<u>3,555</u>	<u>83,108</u>	<u>155,750</u>	<u>189,278</u>	<u>12,772</u>	יתרה ליום 1 בינואר 2015
8,359	2,758	128	471	4,417	585	תוספות לשנת 2015
(197)	(197)	–	–	–	–	גריעות לשנת 2015
<u>452,625</u>	<u>6,116</u>	<u>83,236</u>	<u>156,221</u>	<u>193,695</u>	<u>13,357</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
פחת נצבר:						
<u>269,122</u>	<u>487</u>	<u>51,782</u>	<u>102,277</u>	<u>105,908</u>	<u>8,668</u>	יתרה ליום 1 בינואר 2015
15,506	593	4,191	4,107	5,616	999	תוספות לשנת 2015
(64)	(64)	–	–	–	–	גריעות לשנת 2015
<u>284,564</u>	<u>1,016</u>	<u>55,973</u>	<u>106,384</u>	<u>11,524</u>	<u>9,667</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
<u>168,061</u>	<u>5,100</u>	<u>27,263</u>	<u>49,837</u>	<u>82,171</u>	<u>3,690</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2015:

ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו (המשך)

סה"כ	מחשבים ריהוט וציוד משרדי	מכון טיהור שפכים	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	מדי מים	
עלות:						
<u>452,625</u>	<u>6,116</u>	<u>83,236</u>	<u>156,221</u>	<u>193,695</u>	<u>13,357</u>	יתרה ליום 1 בינואר 2016
10,817	1,099		3,703	4,989	1026	תוספות לשנת 2016
(3,871)			(290)	(3,581)	-	גריעות לשנת 2016
<u>459,571</u>	<u>7,215</u>	<u>83,236</u>	<u>159,634</u>	<u>195,103</u>	<u>14,383</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
פחת נצבר :						
<u>284,564</u>	<u>1,016</u>	<u>55,973</u>	<u>106,384</u>	<u>111,524</u>	<u>9,667</u>	יתרה ליום 1 בינואר 2016
16,192	1,002	4,211	3,594	6,277	1,108	תוספות לשנת 2016
(3,861)	-	-	(290)	(3,571)	-	גריעות לשנת 2016
<u>296,895</u>	<u>2,018</u>	<u>60,184</u>	<u>109,688</u>	<u>114,230</u>	<u>10,775</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
<u>162,676</u>	<u>5,197</u>	<u>23,052</u>	<u>49,946</u>	<u>80,873</u>	<u>3,608</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016:

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
<u>221,200</u>	<u>188,069</u>	<u>409,269</u>	

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	
75,112	47,251	27,861	יתרה ליום 31.12.2015
78,218	49,462	28,756	יתרה ליום 31.12.2016

ביאור 9 – ספקים ונותני שירותיםהרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
(אלפי ש"ח)	
25	-
2,719	2,810
5,005	8,354
2,936	4,442
<u>10,685</u>	<u>15,606</u>

המחאות לפירעון

מקורות חברת המים בע"מ (ב')

הוצאות לשלם (א')

מס הכנסה

(א) הוצאות לשלם

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
(אלפי ש"ח)	
445	744
1,600	2,600
338	338
-	700
2,622	3,972
<u>5,005</u>	<u>8,354</u>

מקורות חברת המים בע"מ

היטל הפקה שנה שוטפת

היזון חוזר

תביעות תלויות

אחרים

(ב) לא כולל הוצאות לשלם (ראה ביאור 26 א')

ביאור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
(אלפי ש"ח)	
1,362	1,419
<u>1,362</u>	<u>1,419</u>

מוסדות ממשלתיים

ביאור 11- עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(באלפי ש"ח)		
334	342	עובדים בגין שכר
89	98	מוסדות בגין שכר
67	67	הפרשה לחופשה
490	507	

ביאור 12- הלוואות לזמן ארוך מבנקיםא. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		ריבית
44,358	39,263	פריים + 0.2
(4,424)	(4,334)	
39,934	34,929	

הלוואות לא צמודות
בניכוי חלויות שוטפות

ב. חלויות שוטפות-

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(באלפי ש"ח)		
4,424	4,334	שנה ראשונה
4,424	4,334	שנה שנייה
4,424	4,334	שנה שלישית
4,424	4,334	שנה רביעית
4,424	4,334	שנה חמישית
22,238	17,593	שנה שישית ואילך
44,358	39,263	

ביאור 12 – הלוואה לזמן ארוך מבנקים - המשך

ג. התחייבות לתאגידי 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 זקסיה:

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.

ד. 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.

4. שעבודים:

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

ביאור 13 א – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
78,559	86,371	יתרת פתיחה
11,453	10,381	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
(3,641)	(4,229)	בניכוי הכנסה שהוכרה השנה
-	(700)	בניכוי תביעות להשבת היטלים
86,371	91,823	

ביאור 13 ב' – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
1,595	1,367	יתרת פתיחה
(228)	(228)	הפחתה שוטפת
1,367	1,139	

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		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
32,007	33,991	הכנסות
1,232	1,379	אספקת מים
538	987	היטלי מים
33,777	36,357	ביצוע עבודות
		עלויות הפקת מים
1,600	3,119	היטל הפקה
774	740	חשמל
209	163	ארנונה
1,710	1,827	טיוב בארות
1,043	656	שכר עבודה
313	228	עבודות קבלנות
114	116	בקרת מים
145	148	אחזקת רכב
504	502	פחת
108	160	מוקד עירוני
42	42	ביטוח
183	181	חומרים ובדיקות מים
46	146	שמירה
6,791	7,928	
7,565	7,019	רכישת מים ממקורות
-	(3,474)	רכישת מים ממקורות שנה קודמת
		עלות אספקה
6,111	6,883	פחת
1,440	1,259	שכר עבודה
885	660	עבודות קבלניות
694	685	ארנונה
277	280	אחזקת רכב
309	344	חומרים
592	605	חשמל
42	42	ביטוח
176	264	אחרות
10,526	11,022	
24,882	22,495	
8,895	13,862	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 18 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2015	2016
(אלפי ש"ח)	
18,337	18,669
2,458	2,850
1,868	2,539
<u>22,663</u>	<u>24,058</u>
4,191	4,211
2,137	1,858
1,304	1,234
478	706
926	774
605	572
1,042	1,022
135	144
183	184
348	186
<u>11,349</u>	<u>10,891</u>
3,247	2,734
984	752
685	610
195	204
374	368
89	84
112	164
83	84
110	110
125	134
<u>6,004</u>	<u>5,244</u>
860	860
432	381
290	285
246	249
137	120
131	148
46	46
105	111
<u>2,247</u>	<u>2,200</u>
<u>19,600</u>	<u>18,335</u>
<u>3,063</u>	<u>5,723</u>

הכנסות

שירותי ביוב

היטלי מים

מכירת קולחין

עלות טיהור שפכים

פחת

חשמל

שכר עבודה

חומרים ובדיקות מעבדה

פינוי עבודה

עבודות קבלנות

ארנונה

אחזקת רכב

ביטוח

אחרות

עלויות איסוף והולכת שפכים

פחת

שכר עבודה

אחזקת רשת הביוב

אחזקת 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 שנתיימה ביום

31 בדצמבר

2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
1,977	2,071	עמלות גביה
986	1,217	שכר עבודה
154	146	חלוקת חשבונות
54	66	הדפסת חשבונית
624	636	מיכון
562	425	אחזקת מערכת קריאה מרחוק
87	89	עמלות בנק הדואר
196	180	עמלות כרטיסי אשראי
75	243	עמלות אכיפה
234	192	אחרות
4,949	5,265	סה"כ עלויות גבייה
522	449	הוצאות חובות מסופקים
(80)	(149)	הכנסות מאכיפה
5,391	5,565	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
1,661	1,713	שכר עבודה ונלוות
469	494	שירותים מקצועיים
222	206	מיכון
382	473	פרסום ויחסי ציבור
184	173	הוצאות רכב
220	215	השתלמויות כיבודים ורווחה
260	226	דואר ותקשורת
55	56	ביטוחים
646	283	דמי שכירות, ניהול בניין וחניות
196	160	משרדיות ואחזקה
125	110	ארנונה
593	1,002	פחת
130	132	חשמל וניקיון
136	123	אחרות
5,279	5,366	סה"כ

ביאור 21 – הוצאות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016
(אלפי ש"ח)	
38	38
113	-
852	747
1,003	785
453	557
1,053	354
1,506	911
503	126

הוצאות מימון

עמלות בנקאות

ריבית מוסדות

מימון הלוואות מתאגידים בנקאיים

הכנסות מימון

ריבית מצרכנים

ריבית מפיקדונות

ביאור 22 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016
(אלפי ש"ח)	
978	271
(133)	(10)
243	(326)
1,088	(65)

עדכון חומ"ס שנים קודמות

הפסד הון

אחרות

ביאור 23 – מיסים על ההכנסה**1. 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. לחברה טרם הוצאות שומות סופיות.

ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
2,483	1,915	אספקת והפקת מים
2,618	2,271	איסוף והולכת שפכים מט"ש וקולחין
986	1,217	גביה וחובות מסופקים
1,661	1,713	הנהלה וכלליות
7,748	7,116	

ביאור 25 – יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**א. יתרות**

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
(2,935)	(2,074)	בעל שליטה – חו"ז (ביאור 6)

ב. עסקאות

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(באלפי ש"ח)		
5,347	6,102	הכנסות מאגרות מים וביוב
2,052	1,797	עובדים
2,321	2,339	ארנונה
1,977	2,071	עמלות גביה
220	324	מוקד עירוני
205	275	מוקד ביטחון
90	90	שכירות ושירותי מחסן

ביאור 26 – התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. זכויות מים – חברת מקורות בע"מ (להלן "מקורות") טוענת כי תעריף במים מתייחס למים הנרכשים ממקורות בהתאם לזכויות המים שרכשה הרשות המקומית (ואשר הועברו לחברה מסגרת הסכם העברת הנכסים). בגין רכישת 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) תש"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 אולם מטעמי שמרנות החליטה הנהלת החברה ליצור הפרשה בסכום של 338 אלפי ש"ח לעומת דרישת רשות המים המסתכמת לסך של 855 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. 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 הכספיים.