

**מי רעננה**

בשכונת רמת השרון



**מי רעננה בע"מ**

**דו"חות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2018**

## מי רעננה בע"מ

### תוכן העניינים

#### עמוד

1	דו"ח רואה החשבון המבקר הדוחות הכספיים :
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון עצמי
6 - 7	דוחות על תזרימי המזומנים
8 - 28	ביאורים לדוחות הכספיים

**דו"ח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות**  
**של**  
**מי רעננה בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מי רעננה 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 וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה 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"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת 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 וההנהלה 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.

תל - אביב, 5 באפריל 2019.

בכבוד רב  
זינגר ושות'  
רואי חשבון

**מי רעננה בע"מ**

**דוחות על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
(אלפי ש"ח)		ביאורים	
			<b>רכוש שוטף</b>
65,596	44,754	3	מזומנים ושווי מזומנים
16,724	16,696	4	לקוחות- צרכנים
297	400	5	חייבים ויתרות חובה
<b>82,617</b>	<b>61,850</b>	<b>7</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
<b>171,323</b>	<b>195,954</b>		<b>רכוש קבוע, נטו</b>
<b>68,095</b>	<b>55,582</b>		<b>רכוש קבוע בהקמה</b>
<b>322,035</b>	<b>313,386</b>		<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
4,334	3,466	12	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
13,006	8,530	9	ספקים ונותני שירותים
1,909	997	10	זכאים ויתרות זכות
508	640	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
2,566	2,878	6	רשות מקומית – חשבון חו"ז
<b>22,323</b>	<b>16,511</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
30,456	23,217	12	הלוואות מתאגידים בנקאיים
100,695	107,039	13 א'	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
911	683	13 ב'	הכנסות נדחות
22,120	22,120	15	שטר הון נדחה
<b>154,182</b>	<b>153,059</b>		<b>סה"כ התחייבויות לזמן ארוך</b>
<b>145,530</b>	<b>143,816</b>	<b>16</b>	<b>הון עצמי</b>
<b>322,035</b>	<b>313,386</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

עדי ברנס, רו"ח  
סמנכ"ל כספים  
וכוח אדם

ליאת ליבוביץ, רו"ח  
מנכ"ל

איתן גינזבורג, יו"ר  
דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 15 קאלנד 2019.  
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**מי רעננה בע"מ**  
**דוחות על הרווח הכולל**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018		
(אלפי ש"ח)		ביאורים	
59,407	58,609	17+18	הכנסות משירותי מים וביוב
43,437	40,696	17+18	עלויות שירותי מים וביוב
<b>15,970</b>	<b>17,913</b>		<b>רווח גולמי</b>
5,382	5,826	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
5,517	5,517	20	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>5,071</b>	<b>6,570</b>		<b>רווח מפעולות לפני הכנסות מימון, נטו</b>
2,152	(1,296)	21	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<b>7,223</b>	<b>5,274</b>		<b>רווח לאחר הכנסות מימון, נטו</b>
219	(1,603)	22	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>7,442</b>	<b>3,671</b>		<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
-	-	23	מיסים על ההכנסה
<b>7,442</b>	<b>3,671</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 2017:

סך הכול	עודפים	תקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
(אלפי ש"ח)				
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
<u>145,530</u>	<u>12,810</u>	<u>132,620</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

סך הכול	עודפים	תקבולים על חשבון מניות	הון מניות	
(אלפי ש"ח)				
145,530	12,810	132,620	100	יתרה ליום 1 בינואר 2018
3,671	3,671	-	-	רווח נקי לשנה
(5,385)	(5,385)	-	-	דיבידנד שחולק
<u>143,816</u>	<u>11,096</u>	<u>132,620</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2017	2018
(אלפי ש"ח)	

		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
7,442	3,671	רווח נקי לשנה
14,759	4,455	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
<b>22,201</b>	<b>8,126</b>	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</b>
(3,205)	(14,184)	השקעות בתשתיות מים
(7,810)	(9,614)	השקעות בתשתיות ביוב
(10,381)	(2,449)	השקעות במכון טיפול שפכים
(1,129)	(583)	רכישת רכוש קבוע אחר
6,700	5,677	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
6,700	5,677	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
<b>(9,125)</b>	<b>(15,476)</b>	<b>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה</b>
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון:</b>
(4,473)	(8,107)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(6,000)	(5,385)	דיבידנד שחולק
<b>(10,473)</b>	<b>(13,492)</b>	<b>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון</b>
2,603	(20,842)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
62,993	65,596	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<b>65,596</b>	<b>44,754</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.





**ביאור 1 – כללי****א. תיאור התאגיד**

1. מי רעננה בע"מ (להלן "החברה") הוקמה ביום 19 בנובמבר 2008 לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוֹב בתחום העיר רעננה, בהתאם לחוק תאגידי מים וביוֹב התשס"א - 2001 ובהתאם לרישיון ההפעלה שניתן לה לצורך הקמה ופיתוח מערכות מים ביוֹב וכל פעילות נוספת בתחום משק המים והביוֹב כפי שהוגדרו בתקנון החברה.
2. החברה הינה בבעלות מלאה של עיריית רעננה.
3. רישיון ההפעלה ניתן לתאגיד ע"י הממונה על תאגידי מים וביוֹב 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 וביוֹב .
5. חוק- חוק תאגידי מים וביוֹב התשס"א-2001.

**ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית****א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

- דוחות כספיים אלה נערכו על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 34 - הצגה של דוחות כספיים ובהתאם להוראות הגילוי שבסעיפים 6 ו 10 בכללי תאגידי מים וביוֹב (דוחות תקופתיים ומיידים) התשי"ע - 2010, הכוללים דרישות רלבנטיות לגילוי בקשר עם אומדנים ומתכונת ההצגה של רשות המים.
- ב. מזומנים ושווי מזומנים**

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

**ג. 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

**ד. הפרשה לחובות מסופקים**

הנחיות חשבונאיות של רשות המים בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים - בתאריך 4 במרץ 2014 פרסמה רשות המים הנחיות לחישוב הפרשה לחובות מסופקים. העקרונות שנקבעו בו הם כדלקמן:

החובות המסופקים יכללו סיכום של הפרשה כללית והפרשה ספציפית. לענין זה: "הפרשה כללית" - סך החיובים בשלוש השנים האחרונות, 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 בחסדר 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)**

**ה. רכוש קבוע**

1. החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 "רכוש קבוע" הקובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע תוך התאמה להנחיות רשות המיס בנשוא 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 נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות 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, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאו.
3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
4. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים ברכוש קבוע, מקוויזים 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.
6. להלן אורך החיים השימושי של הנכסים (כפי שנקבעו ע"י רשות המיס):

סוג הנכס		אורך החיים (בשנים)
נכסים בפעילות מים	נכסים בפעילות ביוב	
<b>תחנות שאיבה וקידוחים:</b>		
צידוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)	15	15
קדיחה	30	-
מבנים	40	40
<b>מוני מים</b>		
צידוד מעבדות	10	10
צידוד במתקני טיפול במים/טיהור שפכים	10	10
בריכות מים ומגדלים	40	-
<b>צינורות:</b>		
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
מחשבים ותוכנות	3.33-4	
ריהוט וציוד ושיפורים במושכר	7-15	

**ו. רכוש אחר והוצאות נדחות**

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

**ז. הברה בהכנסות**

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 25 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות – "הכנסות" (להלן – "התקן"). התקן מטפל בהכרה בהכנסות משלושה סוגי עסקאות כדלקמן: מכירת סחורות, הספקת שירותים והכנסות מריבית, תמלוגים ודיבידנדים וקובע את הטיפול החשבונאי הנדרש (כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) לגבי שלושת סוגי עסקאות אלו.

כמו כן, התקן קובע כי הכנסות תימדדנה לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או אמורה להתקבל. במקרים בהם ההסדר בין הצדדים כולל למעשה עסקת מימון, קובע התקן כי השווי ההוגן של התמורה יקבע על ידי היוון כל התקבולים וזקיפת ההפרש שבין השווי ההוגן והסכום הנקוב של התמורה כהכנסת ריבית על פני תקופת האשראי. היוון התקבולים מבוצע כאשר תקופת האשראי עולה על תקופת האשראי המקובלת.

1. הכנסות מאספקת מים ושירותי ביוב נרשמות על בסיס מצטבר.
2. הכנסות מהיטלי מים וביוב אשר משקפות את השתתפות התושבים בעלויות פיתוח נרשמות כהכנסות נדחות. מימושן נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
3. הכנסות ממענקי תאגוד ממינהל המים נפרשות על פני חמש שנים.
4. החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב (אמות מידה לשירות) ריבית הפיגורים נקבעה לשיעור של 4% לשנה.

**ח. רישום הוצאות**

הוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.

**ט. 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 ו- 2017 הינו 113.95 ו- 113.05 נקודות בהתאמה. שיעור השינוי בשנים 2018 ו- 2017 הינו 0.8% ו- 0.4% בהתאמה.

**י. 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 שההוצאות 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 שבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

**יא. מכשירים פיננסיים**

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים שונים, הלואות, 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.ב. 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 בנכסו ממימוש).

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 תאגידים יש להסתכל על אספקת המיס 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 נכסים הוא אם ההכנסות המתקבלות בגין יחידה שוות או עולות על ערך הנכסים שמשמשים לאספקת מיס או להולכת ביוב. לאור עמדת רשות המיס אין מקום להפחתת ערך נכסים.

#### י.ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב.

השקל הינו מטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה

#### ביאור 3- מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
1,787	1,196	מזומנים בבנקים
63,809	43,558	פיקדונות לזמן קצר
<u>65,596</u>	<u>44,754</u>	

ביאור 4 – לקוחות - צרכנים

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
8,825	9,660	חובות פתוחים
7,409	7,062	הכנסות לקבל
4,054	4,178	כרטיסי אשראי
455	296	המחאות לגבייה
20,743	21,196	
(4,019)	(4,500)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>16,724</u>	<u>16,696</u>	

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
51	90	הוצאות מראש
246	310	מס הכנסה
<u>297</u>	<u>400</u>	

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 התאגידיים (טרם נחתם).

ביאור 7 – רכוש קבוע בהקמה

הרכב:

סה"כ	מט"ש	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	
(אלפי ש"ח)				
68,205	41,290	14,059	12,856	יתרה ליום 1 בינואר 2017
18,500	8,450	7,421	2,629	תוספות בשנת 2017
(18,610)	-	(12,680)	(5,930)	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
68,095	49,740	8,800	9,555	יתרה ליום 1 בינואר 2018
25,326	2,104	9,614	13,608	תוספות בשנת 2018
(37,839)	-	(17,634)	(20,205)	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
<u>55,582</u>	<u>51,844</u>	<u>780</u>	<u>2,958</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

## ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו

## א. הרכב :

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

## 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>						
470,697	8,282	85,167	164,660	197,629	14,959	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u>
39,343	583	345	17,634	20,625	156	תוספות לשנת 2018
(13,207)	-	-	(5,270)	(7,937)	-	גריעות לשנת 2018
<u>496,833</u>	<u>8,865</u>	<u>85,512</u>	<u>177,024</u>	<u>210,317</u>	<u>15,115</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</u>
<b>פחת נזכר :</b>						
299,374	3,232	62,032	105,535	116,721	11,854	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u>
13,387	1,247	823	4,399	6,035	883	תוספות לשנת 2018
(11,882)	-	-	(5,270)	(6,612)	-	גריעות לשנת 2018
<u>300,879</u>	<u>4,479</u>	<u>62,855</u>	<u>104,664</u>	<u>116,144</u>	<u>12,737</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</u>
<u>195,954</u>	<u>4,386</u>	<u>22,657</u>	<u>72,360</u>	<u>94,173</u>	<u>2,378</u>	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018:</u>



## 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	פחות 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.

ביאור 9 – ספקים ונותני שירותים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
(אלפי ש"ח)	
85	-
1,444	736
9,065	3,662
2,412	4,132
<u>13,006</u>	<u>8,530</u>

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

(א) הוצאות לשלם

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
(אלפי ש"ח)	
623	-
1,935	1,211
1,600	-
338	-
700	700
3,869	1,751
<u>9,065</u>	<u>3,662</u>

מקורות חברת המים בע"מ  
 דמי מים והיטל הפקה  
 היטל הפקה שנים קודמות  
 היזון חוזר  
 תביעות תלויות  
 אחרים

ביאור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
(אלפי ש"ח)	
1,909	997

מוסדות ממשלתיים

ביאור 11- עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(באלפי ש"ח)		
239	288	עובדים בגין שכר
102	85	מוסדות בגין שכר
167	267	הפרשה לחופשה
<u>508</u>	<u>640</u>	

ביאור 12- הלוואות לזמן ארוך מבנקים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	ריבית
(אלפי ש"ח)		
34,790	26,683	פריים + 0.2
(4,334)	(3,466)	
<u>30,456</u>	<u>23,217</u>	

ב. חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(באלפי ש"ח)		
4,334	3,466	שנה ראשונה
4,334	3,466	שנה שנייה
4,334	3,466	שנה שלישית
4,334	3,466	שנה רביעית
4,334	3,466	שנה חמישית
13,120	9,353	שנה שישית ואילך
<u>34,790</u>	<u>26,683</u>	

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 2017 פרעה החברה את מלוא ההלוואה ממקורותיה העצמיים.

ד. שעבודים:

לצורך הבטחת סילוקס 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	
2017	2018
(אלפי ש"ח)	
91,823	100,695
13,400	11,354
(4,528)	(5,010)
<u>100,695</u>	<u>107,039</u>

יתרת פתיחה  
הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח  
בניכוי הכנסה שהוכרה השנה

ביאור 13 ב' – הכנסות נדחות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
(אלפי ש"ח)	
1,139	911
(228)	(228)
<u>911</u>	<u>683</u>

יתרת פתיחה  
הפחתה שוטפת

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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
33,039	31,365	<b>הכנסות</b>
1,717	1,962	אספקת מים
622	590	היטלי מים
<b>35,378</b>	<b>33,917</b>	ביצוע עבודות
		<b>עלויות הפקת מים</b>
2,030	754	דמי מים / היטל הפקה
703	609	חשמל
171	181	ארנונה
1,431	1,086	טיוב בארות
636	1,154	שכר עבודה
165	141	עבודות קבלניות
88	80	בקרת מים
145	159	אחזקת רכב
409	351	פחת
160	160	מוקד עירוני
42	40	ביטוח
123	135	חומרים ובדיקות מים
46	46	שמירה
<b>6,149</b>	<b>4,896</b>	
<b>8,378</b>	<b>5,995</b>	רכישת מים ממקורות
<b>(1,365)</b>	<b>-</b>	רכישת מים ממקורות שנים קודמות
		<b>עלויות אספקה</b>
6,565	6,567	פחת
1,259	1,796	שכר עבודה
1,156	1,336	עבודות קבלניות
689	700	ארנונה
272	294	אחזקת רכב
330	308	חומרים
589	659	חשמל
42	40	ביטוח
337	278	אחרות
<b>11,239</b>	<b>11,978</b>	
<b>24,401</b>	<b>22,869</b>	
<b>10,977</b>	<b>11,048</b>	<b>רווח גולמי מאספקת מים</b>

ביאור 18 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
18,728	18,911	<b>הכנסות</b>
2,811	3,048	שירותי ביוב
2,490	2,733	היטלי ביוב
<b>24,029</b>	<b>24,692</b>	מכירת קולחין
		<b>עלויות טיהור שפכים</b>
1,848	823	פחת
2,147	2,468	חשמל
1,249	1,307	שכר עבודה
525	484	חומרים ובדיקות מעבדה
748	1,142	פינוי בוצה
507	596	עבודות קבלניות
3,182	1,041	ארנונה
141	143	אחזקת רכב
184	183	ביטוח
329	164	אחרות
<b>10,860</b>	<b>8,351</b>	
		<b>עלויות איסוף והולכת שפכים</b>
3,125	3,625	פחת
733	1,023	שכר עבודה
1,086	1,342	אחזקת רשת הביוב
166	147	אחזקת רכב
377	370	חשמל
100	104	חומרים
164	164	מוקד עירוני
83	79	ביטוח
102	111	ארנונה
99	95	אחרות
<b>6,035</b>	<b>7,060</b>	
		<b>עלויות מפעל קולחין</b>
765	774	פחת
449	483	חשמל
294	492	שכר עבודה
253	256	ארנונה
142	151	עבודות קבלניות
132	139	חומרים ובדיקות מעבדה
46	42	ביטוח
60	79	אחרות
<b>2,141</b>	<b>2,416</b>	
<b>19,036</b>	<b>17,827</b>	
<b>4,993</b>	<b>6,865</b>	<b>רווח גולמי משירותי ביוב</b>



ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
2,018	2,751	עמלות גביה
1,159	1,135	שכר עבודה
182	192	חלוקת חשבונות
130	71	הדפסת חשבונות
696	538	מיכון
346	274	אחזקת מערכת קריאה מרחוק
90	72	עמלות בנק הדואר
199	197	עמלות כרטיסי אשראי
151	168	עמלות אכיפה
191	186	אחרות
5,162	5,584	סה"כ עלויות גבייה
370	339	הוצאות חובות מסופקים
(150)	(97)	הכנסות מאכיפה
5,382	5,826	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
1,695	1,580	שכר עבודה
572	511	שירותים מקצועיים
114	129	מיכון
374	276	פרסום ויחסי ציבור
116	148	הוצאות רכב
229	247	השתלמויות כיבודים ורווחה
217	240	דואר ותקשורת
98	54	ביטוח
286	285	דמי שכירות
103	58	משרדיות ואחזקה
113	116	ארנונה
1,237	1,247	פחת
118	121	חשמל וניקיון
139	301	תביעות משפטיות
106	204	אחרות
<b>5,517</b>	<b>5,517</b>	<b>סה"כ</b>

ביאור 21 – הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2017	31 בדצמבר 2018
(אלפי ש"ח)	
24	25
669	561
-	994
<u>693</u>	<u>1,580</u>
171	284
2,674	-
<u>2,845</u>	<u>284</u>
<u>2,152</u>	<u>(1,296)</u>

הוצאות מימון

עמלות בנקאיות

מימון הלוואות מתאגידים בנקאיים

ריבית מפיקדונות

הכנסות מימון

ריבית מצרכנים

ריבית מפיקדונות

ביאור 22 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2017	2018
(אלפי ש"ח)	
337	(142)
(39)	(1,325)
(79)	(136)
<u>219</u>	<u>(1,603)</u>

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 מיס וביוב אשר רשות מקומית אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה, תהיה פטורה ממס חברות המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.

ב. לחברה טרם הוצאות שומות סופיות.

**ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר**

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
1,895	2,950	אספקת והפקת מיס
2,276	2,822	איסוף והולכת שפכים מט"ש וקולחין
1,159	1,135	גביה וחובות מסופקים
1,695	1,580	הנחלה וכלליות
<b>7,025</b>	<b>8,487</b>	

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

**א. יתרות**

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
(2,566)	(2,878)	רשות מקומית – חשבון חו"ז (ביאור 6)

**ב. עסקאות**

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(באלפי ש"ח)		
6,191	6,359	הכנסות מאגרות מיס וביוב
1,869	3,102	עובדים
4,510	2,405	ארנונה
2,018	2,751	עמלת גביה
324	324	מוקד עירוני
90	90	מוקד ביטחון
275	275	דמי שכירות