

**מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ**

**דו"חות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2014**

**מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ**  
**תוכן העניינים**

**עמוד**

1	דו"ח רואה החשבון המבקר הדו"חות הכספיים :
2	מאזנים
3	דו"חות רווח והפסד
4	דו"ח על השינויים בהון עצמי
5 - 6	דו"ח על תזרימי המזומנים
7 – 26	ביאורים לדו"חות הכספיים

**דו"ח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות**  
**של**  
**מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ**

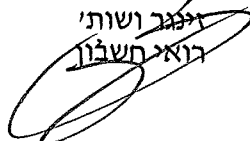
ביקרנו את המאזנים המצורפים של מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 ואת דו"חות הרווח והפסד והדו"חות על השינויים בהון עצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תעריכים. דו"חות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות כספיים אלה בהתבסס ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מטעה מהותית. 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.

לדעתנו, 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, השינויים בהון העצמי 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, 21 באפריל 2015.

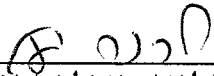
בכבוד רב  
זינגר ושות'  
רואי חשבון



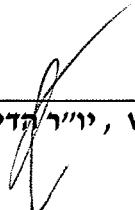
<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2013</u>	<u>2014</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<b><u>רכוש שוטף:</u></b>
27,325	31,183	3	מזומנים ושווי מזומנים
7,926	6,300		בטוחות סחירות
15,594	14,765	4	לקוחות - צרכנים
3,838	6,079	11	בעל שליטה - חשבון חו"ז
<u>232</u>	<u>174</u>	5	חייבים ויתרות חובה
54,915	58,501		
-----	-----		
46,771	47,618	6	<b><u>רכוש קבוע:</u></b>
-----	-----		
7,816	19,832	6 ב'	<b><u>רכוש קבוע בהקמה:</u></b>
-----	-----		
			<b><u>רכוש אחר:</u></b>
9,000	9,000	7	זכויות מים
-----	-----		
<u>118,502</u>	<u>134,951</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<b><u>התחייבויות שוטפות:</u></b>
7,295	8,339	8 ספקים ונותני שירותים
2,330	3,485	9 זכאים ויתרות זכות
<u>356</u>	<u>409</u>	10 עובדים ומוסדות בגין שכר
9,981	12,233	
-----	-----	
		<b><u>התחייבויות לזמן ארוך:</u></b>
45,197	53,325	13 הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
30	35	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>3,882</u>	<u>3,882</u>	15 שטר הון נדחה
49,109	57,242	
-----	-----	
59,412	65,476	16 <b><u>הון עצמי:</u></b>
-----	-----	
<u>118,502</u>	<u>134,951</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

  
יעל לרנר, מנהלת כספים

  
אילן בר, מנכ"ל

  
שי ברוש, יו"ר הדירקטוריון

2 באפריל 2015  
תאריך אישור הדו"חות

לשנה שנסתיימה		ביאור	
2013	2014		
ביום 31 בדצמבר			
(אלפי ש"ח)			
35,743	34,117	17 - 18	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>20,887</u>	<u>21,477</u>	17 - 18	עלות השירותים
14,856	12,640		רווח גולמי
2,416	2,162	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>2,545</u>	<u>2,245</u>	20	הוצאות הנהלה וכלליות
9,895	8,233		רווח מפעולות לפני הכנסות מימון, נטו
<u>1,484</u>	<u>1,618</u>	21	הכנסות מימון, נטו
11,379	9,851		רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
<u>1,199</u>	<u>1,213</u>	22	הכנסות אחרות
12,578	11,064		רווח לפני מיסים על ההכנסה
<u>1,405</u>	-	23	מיסים על ההכנסה
<u>13,983</u>	<u>11,064</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u>	<u>פרמיה על מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u>	
<b>לשנה שנסתיימה ביום</b>				
<b><u>31 בדצמבר 2013</u></b>				
52,429	28,743	22,686	1,000	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2013</b>
(7,000)	(7,000)	-	-	דיבידנד שחולק
<u>13,983</u>	<u>13,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>59,412</u>	<u>35,726</u>	<u>22,686</u>	<u>1,000</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2013</b>
<b>לשנה שנסתיימה ביום</b>				
<b><u>31 בדצמבר 2014</u></b>				
59,412	35,726	22,686	1,000	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2014</b>
(5,000)	(5,000)	-	-	דיבידנד שחולק
<u>11,064</u>	<u>11,064</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>65,476</u>	<u>41,790</u>	<u>22,686</u>	<u>1,000</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2014</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
13,983	11,064	רווח נקי לשנה
(4,711)	1,663	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
9,272	12,727	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
(8,355)	(14,538)	השקעות בתשתיות מים
(6,168)	(9,612)	השקעות בתשתיות ביוב
( 88)	(24)	רכישת רכוש קבוע אחר
-	8,371	השתתפות אחרים
13,809	4,358	תקבולים מהיטלי מים
14,958	5,765	תקבולים מהיטלי ביוב
(4,860)	1,811	פירעון (השקעה) בבטוחות סחירות
9,296	(3,869)	<b>מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה</b>
		<b>תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון:</b>
(7,000)	(5,000)	דיבידנד שחולק
(7,000)	(5,000)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
11,568	3,858	<b>עליה במזומנים</b>
15,757	27,325	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
27,325	31,183	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.



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

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות</b>
		<b><u>בתזרימי המזומנים:</u></b>
2,455	2,940	פחת והפחתות
306	320	הפרשה לחובות מסופקים
( 92)	(185)	שיערוך ניירות ערך
(1,405)	-	שינוי במיסים נדחים
(1,445)	(1,995)	מימוש הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
-	5	שינוי בהפרשה לפיצויים
<u>( 181)</u>	<u>1,085</u>	
		<b><u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u></b>
(185)	509	ירידה (עליה) ביתרות צרכנים
7	58	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(1,643)	1,044	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(2,116)	(2,241)	שינוי ביתרה בגין בעל שליטה
(667)	1,155	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
74	53	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
<u>(4,530)</u>	<u>578</u>	
<u>(4,711)</u>	<u>1,663</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

**ביאור 1 – כללי**

**א. תיאור החברה**

1. מי גבעתיים בע"מ (להלן "החברה") נרשמה ביום 4 במרס 2010 לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוב בתחום העיר גבעתיים, 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 גבעתיים.
3. רישיון ההפעלה ניתן לחברה ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות במשרד הפנים ביום 3 במרס 2010 וזאת למשך 25 שנים. החברה החלה בפעילותה העסקית ביום 1 במרס 2010.

**ב. הגדרות**

- בדוחות כספיים אלה:
- החברה – מי גבעתיים בע"מ.
  - צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
  - העירייה – עיריית גבעתיים.
  - הממונה – הממונה על עניני החברות לשירותי מים וביוב.
  - החוק- חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

1. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.
2. הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם להוראות סעיף 10 לכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע - 2010.

**ב. מזומנים ושווי מזומנים**

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

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ג. הפרשה לחובות מסופקים

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

ד. רכוש קבוע

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 נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות 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:

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

**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך**

**ו. רכוש אחר והוצאות נדחות**

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

**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 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 תיאגוד ממינהל 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%.

**ח. 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 2014 ו- 2013 הינו 113.9 ו- 114.1 נקודות בהתאמה. שיעור השינוי בשנים 2014 ו- 2013 הינו (0.2%) ו- 1.8% בהתאמה.

**ט. שימוש באומדנים ובהערכות**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות.

יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

י. 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.

יא. 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.

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
138	87	מזומנים בבנקים
<u>27,187</u>	<u>31,096</u>	פיקדונות לזמן קצר
<u>27,325</u>	<u>31,183</u>	

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ

**ביאור 4 – צרכנים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
7,195	7,450	חובות פתוחים
1,872	2,551	כרטיסי אשראי
372	270	המחאות לגביה
<u>7,825</u>	<u>6,484</u>	הכנסות לקבל
17,264	16,755	
<u>(1,670)</u>	<u>(1,990)</u>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>15,594</u>	<u>14,765</u>	

**הפרשה לחובות מסופקים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,364	1,670	יתרת פתיחה
33,967	32,057	סה"כ הכנסות ללא היטלים
1%	1%	אחוז ההפרשה
340	320	הפרשה שנוצרה השנה
<u>( 34)</u>	<u>-</u>	עדכון בגין שנים קודמות
<u>1,670</u>	<u>1,990</u>	סה"כ

**ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
117	134	מס הכנסה - עודפות
110	37	הוצאות מראש
<u>5</u>	<u>3</u>	אחרים
<u>232</u>	<u>174</u>	

ביאור 6 – רכוש קבוע

א. ההרכב

סה"כ	כלי רכב	מחשבים		שיפורים במושכר	מדי מים	צנרת		עלות
		תוכנות ריהוט וציוד	ומתקני מים			ומתקני ביוב	ומתקני מים	
130,768	11	279	248	4,939	53,457	71,834	יתרה ליום 1 בינואר 2013	
<u>15,371</u>	<u>70</u>	<u>18</u>	<u>8</u>	<u>303</u>	<u>7,228</u>	<u>7,744</u>	תוספות לשנת 2013	
146,139	81	297	256	5,242	60,685	79,578	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	
<u>3,787</u>	<u>-</u>	<u>24</u>	<u>-</u>	<u>111</u>	<u>2,263</u>	<u>1,389</u>	תוספות לשנת 2014	
149,926	81	321	256	5,353	62,948	80,967	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----		
							<b>פחת נצבר</b>	
96,913	4	74	55	3,790	45,618	47,372	יתרה ליום 1 בינואר 2013	
<u>2,455</u>	<u>1</u>	<u>98</u>	<u>24</u>	<u>403</u>	<u>264</u>	<u>1,665</u>	פחת לשנת 2013	
99,368	5	172	79	4,193	45,882	49,037	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	
<u>2,940</u>	<u>12</u>	<u>95</u>	<u>26</u>	<u>435</u>	<u>457</u>	<u>1,915</u>	פחת לשנת 2014	
102,308	17	267	105	4,628	46,339	50,952	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----		
<u>47,618</u>	<u>64</u>	<u>54</u>	<u>151</u>	<u>34,511</u>	<u>16,609</u>	<u>30,015</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2014	
<u>46,771</u>	<u>76</u>	<u>125</u>	<u>177</u>	<u>1,049</u>	<u>14,803</u>	<u>30,541</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2013	

ב. ביום 28 בפברואר 2010 נחתם הסכם בין העירייה לבין החברה לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה (להלן "ההסכם").  
עקרי ההסכם הינם כדלקמן:

1. העירייה מתחייבת להעביר ולהמחות לחברה, והחברה מתחייבת 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:

<u>עלות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פחת שנצבר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
80,591	45,137	35,454	נכסי מים
47,711	45,383	2,328	נכסי ביוב
<u>128,302</u>	<u>90,520</u>	<u>37,782</u>	

ג. במהלך שנת 2011 התגלתה טעות סופר בסקר הנכסים. בהתאם לזאת ועפ"י הוראות ההסכם ביצעה החברה תיקון לסקר הנכסים על פי הנתונים הבאים:

<u>עלות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פחת שנצבר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
80,951	44,457	36,494	נכסי מים
47,711	45,382	2,329	נכסי ביוב
<u>128,662</u>	<u>89,839</u>	<u>38,823</u>	

ד. בתמורה להעברת והמחאת הממכר לחברה התחייבה בזאת החברה כלפי העירייה כדלקמן:

1. להקצות לעירייה את המניות המוקצות לפי שווי של 23,294 אלפי ש"ח, המהווים 60% מסך התמורה.

2. להנפיק שטר הון נדחה לפי שווי של 3,882 אלפי ש"ח המהווה 10% מסך התמורה.

3. לפרוע הלוואת בעלים בסך של 11,647 אלפי ש"ח המהווה 30% מסך התמורה.

ה. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2014.

<u>סה"כ</u>	<u>מערכות רשתות</u> <u>צנרת ציוד עבודות</u> <u>פיתוח תשתיות ביוב</u>	<u>מערכות רשתות</u> <u>צנרת ציוד עבודות</u> <u>פיתוח ותשתיות מים</u>	
<u>70,767</u>	<u>44,869</u>	<u>25,898</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
<u>71,822</u>	<u>44,980</u>	<u>26,842</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014



**מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ**

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

**ביאור 6 – רכוש קבוע בהקמה**

<u>סה"כ</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
8,576	3,733	4,843	יתרה ליום 1 בינואר 2013
5,630	1,792	3,838	תוספות לשנת 2013
<u>(6,390)</u>	<u>(2,860)</u>	<u>(3,530)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
7,816	2,665	5,151	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
24,030	9,612	14,418	תוספות לשנת 2014
(8,371)	(3,348)	(5,023)	השתתפות אחרים
<u>(3,643)</u>	<u>(2,263)</u>	<u>(1,380)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
<u>19,832</u>	<u>6,666</u>	<u>13,166</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

**ביאור 7 - רכוש אחר**

זכויות המים בסך 9,000 אלפי ש"ח. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות (ראה ביאור 2 ר').

**ביאור 8 – ספקים ונותני שירותים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,036	2,057	מכון טיהור שפכים
3,308	2,218	הוצאות לשלם (1)
766	2,018	המחאות לפירעון
<u>1,185</u>	<u>2,046</u>	חשבונות פתוחים
<u>7,295</u>	<u>8,339</u>	
337	288	(1) הוצאות לשלם:
1,579	1,145	מקורות
<u>1,392</u>	<u>785</u>	קבלן גביה
<u>3,308</u>	<u>2,218</u>	אחרים

**ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>(אלפי ש"ח)</b>	
297	-
<u>2,033</u>	<u>3,485</u>
<u>2,330</u>	<u>3,485</u>

הכנסות מראש מענק תאגוד  
מוסדות ממשלתיים- מע"מ

**ביאור 10 - עובדים ומוסדות בגין שכר**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>(אלפי ש"ח)</b>	
139	169
47	55
<u>170</u>	<u>185</u>
<u>356</u>	<u>409</u>

עובדים בגין שכר  
מוסדות בגין שכר  
הפרשה לחופשה

**ביאור 11 – בעל שליטה**

- א. היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת .
- ב. החברה חתמה עם עיריית גבעתיים על הסכמים כדלקמן:
  1. הסכם העברת הנכסים המסדיר את העברת תשתיות המים והביוב מהעירייה לחברה (ראה ביאור 6 ב').
  2. הסכם שירותים – העירייה תעניק שירותים לחברה באופן הבא:
    - א. שירותי מוקד עירוני .
    - ב. שירותי מיכון .
    - ג. שירותי מחסן .
    - ד. שרותי אבטחת מתקנים .
- הסכם למתן שירותי גביה שנחתם בין הצדדים בוטל בהסכמה נוכח סיכום שהחברה תפעיל בעצמה את מערך הגביה.
3. בנוסף, הוסכם על השאלת עובדי המים והביוב (טרם נחתם, אולם בפועל הושאלו לחברה מספר עובדים עפ"י הכללים הנהוגים בעניין זה).

**ביאור 12 – הלוואה לזמן ארוך – מבעל שליטה**

- א. החברה חתמה על הסכם עם העירייה בעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה. במסגרת ההסכם נקבע כי 30% מהתמורה בגין הנכסים שהועברו לחברה תהווה הלוואת בעלים. הלוואת הבעלים תיפרע במשך שלוש שנים בכפוף ליכולת החברה לעמוד בכך. קרן ההלוואה צמודה ונושאת ריבית שנתית ריאלית בשיעור של 2.02% לשנה. הלוואת הבעלים נושאת ריבית בשיעור שהוא הנמוך מבין הריבית הבין בנקאית ביום הקובע (1 במרס 2010) לבין שיעור הריבית בגיוס ההון ארוך הטווח האחרון שהחברה תבצע ובכל מקרה לא יותר מ – 5%. הלוואת הבעלים נפרעה במלואה עד סוף שנת 2012.

**ביאורים לדו"חות הכספיים****מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ****ביאור 13 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
17,875	45,197	יתרת פתיחה
28,767	10,123	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
<u>(1,445)</u>	<u>(1,995)</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה במצטבר
<u>45,197</u>	<u>53,325</u>	סה"כ

**ביאור 14 – התחייבויות בשל סיום 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 יהפוך להלוואה אם וכאשר יהפוך התאגיד לתאגיד אזורי.

**ביאור 16 – הון המניות**

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ביאור 17 – רווח והפסד גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
(אלפי ש"ח)		
		<b><u>הכנסות</u></b>
19,434	18,790	אגרות מים
<u>695</u>	<u>947</u>	היטלי מים
<u>20,129</u>	<u>19,737</u>	
-----	-----	
		<b><u>עלויות הפקת מים</u></b>
438	461	שכר הפקת מים
496	499	חשמל
538	500	טיוב בארות
179	228	ביטוח
47	45	אחזקת רכב
223	223	ארנונה
297	296	פחת
18	50	בדיקת מים
79	79	אבטחת בארות
<u>211</u>	<u>186</u>	אחזקה
<u>2,508</u>	<u>2,567</u>	
-----	-----	
3,902	4,054	רכישת מים ממקורות
-----	-----	
		<b><u>עלויות אספקה</u></b>
1,771	2,054	פחת
894	830	שכר עבודה
189	585	אחזקת רשת המים
75	75	מוקד עירוני
85	85	שכירות מחסנים
155	75	אחזקת רכב
-	<u>46</u>	אחרות
<u>3,169</u>	<u>3,750</u>	
-----	-----	
9,579	10,371	סה"כ עלויות אספקה והפקה
<u>10,550</u>	<u>9,366</u>	רווח גולמי מאספקת מים
-----	-----	

ביאור 18 – רווח והפסד גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
(אלפי ש"ח)		
		<u>הכנסות</u>
14,584	13,288	אגרות ביוב
750	1,048	היטלי ביוב
<u>280</u>	<u>44</u>	דיגום שפכים
15,614	14,380	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
9,739	9,501	טיהור והולכת שפכים
388	391	שכר ונלוות
32	58	אחזקת רכב
885	699	אחזקת רשת הביוב
<u>264</u>	<u>457</u>	פחת
11,308	11,106	
-----	-----	
<u>4,306</u>	<u>3,274</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
1,050	758	עמלת גביה
183	179	קריאת מדי מים
214	229	מיכון
121	99	עמלות בנק הדואר
216	205	עמלות כרטיסי אשראי
289	309	שכר עבודה
37	63	אחרות
2,110	1,842	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
306	320	הוצאות חובות מסופקים
-----	-----	
<u>2,416</u>	<u>2,162</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
568	554	שירותים מקצועיים
1,061	813	שכר עבודה
114	115	שכירות משרדים
135	121	פרסום ויחסי ציבור
65	68	אחזקת רכבים
78	61	דואר וטלפון
124	131	משרדיות ואחזקת משרד
54	60	ארנונה
49	31	אחזקת מחשב
123	133	פחת
29	43	השתלמויות
48	45	ביטוחים
40	25	שכר דירקטוריון
16	18	חשמל
41	27	אחרות
<u>2,545</u>	<u>2,245</u>	

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

**מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ**

**ביאור 21 – הוצאות מימון, נטו**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הוצאות מימון:</b>
22	33	עמלות בנקאיות
----	----	
		<b>הכנסות מימון:</b>
414	273	ריבית מלקוחות
<u>1,092</u>	<u>1,378</u>	מימון מפיקדונות וניירות ערך
1,506	1,651	
----	-----	
<u>1,484</u>	<u>1,618</u>	

**ביאור 22 – הכנסות אחרות**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
1,191	1,191	הכנסות ממענקי תיאגוד
<u>8</u>	<u>22</u>	אחרות
<u>1,199</u>	<u>1,213</u>	

החברה זכאית למענק מדינה בסכום של 7,013 אלפי ש"ח כולל מע"מ, הסכום ישולם במהלך 5 שנים מידי רבעון החל מהרבעון הראשון של שנת 2010. תשלום המענק מותנה בעמידה בחוק ובכללים על פי החוק.



**ביאור 23 – מיסים על ההכנסה****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 מדיבדנד 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 הנייל 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.

ביאור 23 – מיסים על ההכנסה (המשך)

3. מיסים נדחים – הרכב ותנועה.

לשנה שנסתיימה ביום  
31 בדצמבר 2013

סה"כ	חובות מסופקים	רכוש קבוע	
(1,405)	341	(1,746)	יתרה ליום 1 בינואר 2013
1,405	(341)	1,746	תנועה השנה
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

4. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות הרווח והפסד:

2013	2014	
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
(אלפי ש"ח)		
-	-	הוצאות מיסים נדחים
(1,405)	-	מיסים בגין שנים קודמות
<u>(1,405)</u>	<u>-</u>	

ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר

2013	2014	
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
(אלפי ש"ח)		
1,332	1,291	שירותי מים
388	391	שירותי ביוב
1,061	813	הנהלה וכלליות
289	309	גביה וחובות מסופקים
<u>3,070</u>	<u>2,804</u>	

**ביאורים לדו"חות הכספיים****מי גבעתיים - מפעלי מים וביוב בע"מ****ביאור 25 - התחייבויות תלויות**

- א. כנגד החברה הוגשו תביעות כספיות המתייחסות לדרישה לקבלת החזרים בגין תשלומי היטלי פיתוח שניגבו. סכום התביעות הכולל לתאריך הדו"ח הכספי עומד על סך של 2,159 אלפי ש"ח.
- ב. להערכת יועציה המשפטיים של החברה בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעות.

**ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר  
**2013**                      **2014**  
 (אלפי ש"ח)

**א. יתרות**

בעל שליטה – חו"ז (ביאור 11)                      6,079                      3,838

**ב. עסקאות**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<b>2013</b>	<b>2014</b>	
(אלפי ש"ח)		
1,945	2,171	הכנסות מאגרות מים וביוב
602	535	עובדים
324	329	ארנונה
75	75	מוקד עירוני
85	85	שכירות מחסן
79	79	אבטחת מתקנים

**ביאור 27 - התחייבויות תלויות**

1. רשויות המס הוציאו לחברה שומת מס הכנסה לשנת 2010. סכום חבות המס בשומה עומד על כ - 2.5 מיליון ש"ח.

להלן תקציר המחלוקת עם רשויות המס :

- א. מס הכנסה מבקש לחייב במס את ההכנסות מהיטלי פיתוח כהכנסה שוטפת ולא הכנסה הונית.
- ב. אי הכרה במלוא הוצאות הפחת שנדרשו.

החברה אינה מקבלת את עמדת מס הכנסה וסבורה שהיא שגויה לחלוטין ולפיכך לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים.

**2. היזון חוזר -**

על פי כללי תאגידי המיס 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 המיס על התאגיד לייצור הפרשה אשר תתבסס על הפער המצטבר בין הכמות המוכרת שנרכשה ממקורות לבין הכמות המוכרת שנמכרה לצרכנים בפועל.

התאגיד סבור כי לא נוצר לו עילה לרשום התחייבות כאמור וזאת בהתאם לנוסח הכללים הני"ל (סעיף 24) ולפיכך לא כלל במסגרת דוחות כספיים אלו הפרשה בגין פער הכמויות כאמור.

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

**ביאור 28 – אירועים לאחר תאריך המאזן**

בתאריך 31 במרס 2015 פירסמה 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%.