

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	<u>נכסים</u>
<u>2017</u>	<u>2018</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
24,577	37,003	3	מזומנים ושווי מזומנים
31,713	25,051	4	לקוחות - צרכנים
1,067	1,092	5	רשות מקומית – חשבון שוטף
<u>3,497</u>	<u>1,609</u>	6	חייבים ויתרות חובה
60,854	64,755		
-----	-----		
15,369	24,408	7	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
47,015	47,684	8	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
11,086	11,086	9	<u>רכוש אחר:</u> זכויות מים
-----	-----		
<u>134,324</u>	<u>147,933</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
<u>התחייבויות:</u>		
<u>התחייבויות שוטפות:</u>		
585	678	16 חלויות שוטפות של הלוואות מתאגיד בנקאי
11,692	8,460	10 ספקים ונותני שירותים
8,153	8,008	11 זכאים ויתרות זכות
<u>514</u>	<u>575</u>	12 עובדים ומוסדות בגין שכר
20,944	17,721	
-----	-----	
<u>התחייבויות לזמן ארוך:</u>		
23,244	24,346	13 הלוואה לזמן ארוך מרשות מקומית
51,565	64,401	14 הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
-	-	15 התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
<u>11,888</u>	<u>14,057</u>	16 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
86,697	102,804	
-----	-----	
26,683	27,408	
<u>-----</u>	<u>-----</u>	
<u>134,324</u>	<u>147,933</u>	
<u>הון עצמי:</u>		

פזית נויברגר, עו"ד
מנכ"ל

רדואן אבו ערארה
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספים 14 באפריל 2019.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	ביאור	
(אלפי ש"ח)			
40,579	38,428	18 - 19	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>26,161</u>	<u>23,509</u>	18 - 19	עלות שירותי מים וביוב
14,418	14,919		רווח גולמי
7,928	9,548	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>3,597</u>	<u>3,768</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
2,923	1,603		רווח לפני הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>118</u>	<u>(323)</u>	22	הוצאות מימון, נטו
3,041	1,280		רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(841)</u>	<u>(555)</u>	23	הוצאות אחרות, נטו
2,200	725		רווח לפני מיסים על ההכנסה
-	-	24	מיסים על ההכנסה
<u>2,200</u>	<u>725</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>הפסדים</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות (אלפי ש"ח)</u>	<u>הון מניות</u>	
				לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
24,483	(18,867)	42,990	360	יתרה ליום 1 בינואר 2017
<u>2,200</u>	<u>2,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>26,683</u>	<u>(16,667)</u>	<u>42,990</u>	<u>360</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
				לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
26,683	(16,667)	42,990	360	יתרה ליום 1 בינואר 2018
<u>725</u>	<u>725</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>27,408</u>	<u>(15,942)</u>	<u>42,990</u>	<u>360</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

דוחות על תזרימי המזומנים

מי לוד בע"מ

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
2,200	725	רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>3,163</u>	<u>7,550</u>	מפעילות שוטפת - נספח א'
5,363	8,275	<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת</u>
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים שנבעו לפעילות (מפעילות) השקעה:</u>
(4,401)	(7,836)	השקעות בתשתיות מים
(15,713)	(15,500)	השקעות בתשתיות ביוב
5,603	10,183	קבלת מענקים והשתתפות אחרים
(85)	(324)	השקעה ברכוש קבוע אחר
1,805	7,757	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
<u>1,805</u>	<u>7,757</u>	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
(10,986)	2,037	<u>מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה</u>
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u>
1,247	2,699	קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי
<u>(547)</u>	<u>(585)</u>	פירעון הלוואות מתאגיד בנקאי
700	2,114	<u>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון</u>
-----	-----	
(4,923)	12,426	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>29,500</u>	<u>24,577</u>	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>24,577</u>	<u>37,003</u>	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

נספח לדוחות על תזרימי המזומנים

מי לוד בע"מ

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת:

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
		פחת
3,734	3,769	
1,144	1,102	שיערוך הלוואה מבעל שליטה
30	148	שיערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
8,001	7,901	שינוי בחובות מסופקים
<u>(2,450)</u>	<u>(2,678)</u>	מימוש הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
10,459	10,242	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(6,502)	(1,239)	עליה ביתרות צרכנים
184	1,888	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(313)	(3,232)	ירידה בספקים ונותני שירותים
(100)	(25)	שינוי ביתרת - רשות מקומית
(569)	(145)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
<u>4</u>	<u>61</u>	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(7,296)	2,692	
-----	-----	
<u><u>3,163</u></u>	<u><u>7,550</u></u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

ביאור 1 – כללי

א. תיאור התאגיד

1. מי לוד בע"מ (להלן "התאגיד") הוקם ביום 3 בדצמבר 2008 לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוב בתחום העיר לוד, בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב התשס"א - 2001 ובהתאם לרישיון ההפעלה שניתן לו לצורך הקמה ופיתוח מערכות מים, ביוב וכל פעילות נוספת בתחום משק המים והביוב כפי שהוגדרו בתקנון התאגיד.

2. התאגיד הינו בבעלות מלאה של עיריית לוד.

3. רישיון ההפעלה ניתן לתאגיד ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות במשרד הפנים ביום 1 בנובמבר 2008 למשך 25 שנים. התאגיד החל בפעילותו העסקית ביום 1 בנובמבר 2008.

ב. התאגיד כפוף לרשות הממשלתית למים ולביוב, והוא פועל תחת פיקוח הממונה על תאגידי מים וביוב במשרד האנרגיה והמים, התאגיד מחויב להציג לממונה באופן שוטף דוחות כספיים וכן דוחות נוספים המשקפים את פעילותו בתחום משק המים והביוב בעיר לוד.

ג. הגדרות

בדו"חות כספיים אלה:

התאגיד – מי לוד בע"מ.

צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

העירייה – עיריית לוד.

הממונה – הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב.

החוק- חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

דוחות כספים 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 וביוזב (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"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 שנוזלותן 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. לעניין 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 שלים 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

ה. רכוש קבוע

1. החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 "רכוש קבוע" הקובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע תוך התאמה להנחיות רשות המיס בנושא 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 מאז.
3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
4. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים ברכוש קבוע, מקוזזים 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):

אורך החיים (בשנים)		סוג הנכס
נכסים בפעילות מים	נכסים בפעילות ביוב	
צנרת ומתקני מים:		
15	15	ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)
-	30	קדיחה
40	40	מבנים
20	35	פלדה
-	20	מיכליות מים
-	15	מיכלי מים
15	15	גנראטורים
15	15	מערכת פיקוד ובקרה
-	40	בריכות מים ומגדלים
מוני מים:		
-	5	מכלול - 5 שנים
צנרת ומתקני ביוב:		
10	10	ציוד מעבדות
10	10	ציוד במתקני טיפול במים/טיהור שפכים
30	20	א. אסבסט
30	-	ב. בטון
40	25	ג. p.v.c
-	35	ד. פ.א. ופ.א. מצולב
מחשבים תוכנות ריהוט וציוד:		
3.33-4		מחשבים ותוכנות
7-15		ריהוט וציוד
כלי רכב:		
15		כלי רכב

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

1. רכוש אחר והוצאות נדחות

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

2. 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 תאגוד ממינהל המים נפרשות על פני חמש שנים.
4. החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לחוזר מנהל רשות המים 2/2011 ריבית הפיגורים נקבעה לשיעור של 4% לשנה.

3. רישום הוצאות

הוצאות נרשמות על בסיס מצבר.

4. 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 113.96 ו- 113.4 נקודות בהתאמה. שיעור השינוי בשנים 2018 ו- 2017 הינו 0.8% ו- 0.4% בהתאמה.

5. 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.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

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.

יב. 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 בנכס וממימושו).

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 עלות על ערך הנכסים שמשמשים לאספקת מיס או להולכת ביוב. לאור עמדת רשות המיס אין מקום להפחתת ערך נכסים.

יג. 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

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
11,258	9,565	מזומנים בבנקים
7,819	13,392	פיקדון מיועד (ראה ביאור 27 (4))
<u>5,500</u>	<u>14,046</u>	פיקדונות לזמן קצר
<u>24,577</u>	<u>37,003</u>	

ביאור 4 – לקוחות - צרכנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
59,150	60,116	חובות פתוחים
1,117	1,023	קרטיסי אשראי
755	971	המחאות לגביה
<u>4,116</u>	<u>4,267</u>	הכנסות לקבל
65,138	66,377	
<u>(33,425)</u>	<u>(41,326)</u>	(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>31,713</u>	<u>25,051</u>	

(*) הפרשה לחובות מסופקים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
25,424	33,425	יתרת פתיחה
<u>8,001</u>	<u>7,901</u>	הפרשה שנוצרה השנה
<u>33,425</u>	<u>43,326</u>	סה"כ

ביאור 5 – רשות מקומית- חשבון שוטף (ראה בנוסף ביאור 26)

- א. היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת.
 ב. התאגיד חתם עם עיריית לוד על הסכם העברת הנכסים המסדיר את העברת תשתיות המים והביוב מהעירייה לתאגיד (ראה ביאור 8 ב').

ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
1,919	102	מענקים לקבל
985	1,139	השתתפות רשויות בתחנות שאיבה
463	211	הוצאות מראש
<u>130</u>	<u>157</u>	אחרים
<u>3,497</u>	<u>1,609</u>	

ביאור 7 - רכוש קבוע בהקמה

<u>סה"כ</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
6,933	3,894	3,039	יתרה ליום 1 בינואר 2017
15,900	14,270	1,630	תוספות לשנת 2017
(4,047)	(3,342)	(705)	מענקים לשנה
<u>(3,417)</u>	<u>(2,295)</u>	<u>(1,122)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
15,369	12,527	2,842	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
16,214	10,648	5,566	תוספות לשנת 2018
(5,023)	(3,749)	(1,274)	מענקים לשנה
<u>(2,152)</u>	<u>(1,731)</u>	<u>(421)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
<u>24,408</u>	<u>17,695</u>	<u>6,713</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו

א. הרכב:

סה"כ	מחשבים תוכנות ריהוט		צנרת ומתקני ביוב		עלות
	וציוד	מדי מים	צנרת ומתקני מים	צנרת ומתקני מים	
122,752	1,184	6,806	65,980	48,782	עלות ליום 1 בינואר 2017
7,716	85	1,798	3,738	2,095	תוספות לשנת 2017
(1,556)	-	-	(1,443)	(113)	מענקים לשנת 2017
<u>(2,607)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,680)</u>	<u>(927)</u>	גריעות לשנת 2017
126,305	1,269	8,604	66,595	49,837	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-----	-----	-----	-----	-----	
9,598	324	1,534	6,583	1,157	תוספות לשנת 2018
(5,160)	-	-	(4,680)	(480)	מענקים לשנת 2018
<u>(1,590)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,590)</u>	<u>-</u>	גריעות לשנת 2018
129,153	1,593	10,138	66,908	50,514	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
-----	-----	-----	-----	-----	
					פחת נצבר
78,163	797	6,018	39,503	31,845	פחת נצבר ליום 1 בינואר 2017
3,734	114	1,120	1,266	1,234	פחת לשנת 2017
<u>(2,607)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,680)</u>	<u>(927)</u>	גריעות פחת לשנת 2017
79,290	911	7,138	39,089	32,152	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-----	-----	-----	-----	-----	
3,769	115	1,141	1,293	1,220	פחת לשנת 2018
<u>(1,590)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,590)</u>	<u>-</u>	גריעות פחת לשנת 2018
81,469	1,026	8,279	38,792	33,372	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
-----	-----	-----	-----	-----	
<u>47,015</u>	<u>358</u>	<u>1,466</u>	<u>27,506</u>	<u>17,685</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017
<u>47,684</u>	<u>567</u>	<u>1,859</u>	<u>28,116</u>	<u>17,142</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018

ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו – (המשך)

ב. הרכב :

נכסי העירייה ופעילותה בתחום המים והביוב הועברה בנובמבר 2008 לידי התאגיד. העקרונות הינן 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 :

<u>עלות מופחתת</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פחת שנצבר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עלות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
34,660	23,526	58,186	נכסי מים
<u>27,268</u>	<u>30,318</u>	<u>57,586</u>	נכסי ביוב
<u>61,928</u>	<u>53,844</u>	<u>115,772</u>	

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

1. להקצות לעירייה את המניות המוקצות לפי שווי של 43,350 אלפי ש"ח, המהווים 70% מסך התמורה.
2. לפרוע הלוואת בעלים בסך של 18,578 אלפי ש"ח המהווה 30% מסך התמורה.

ביאור 9 - רכוש אחר

זכויות המים כוללות סך של כ - 11,086 אלפי ש"ח שנרכשו מהרשות המקומית במועד הקמת התאגיד. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות (ראה ביאור 2 ו').

ביאור 10 – ספקים ונותני שירותים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
5,152	3,206	מקורות חברת מים בע"מ (1)
2,778	1,845	המחאות לפירעון
3,485	3,056	הוצאות לשלם (2)
<u>277</u>	<u>353</u>	נותני שירותים
<u>11,692</u>	<u>8,460</u>	
		(1) לא כולל הוצאות לשלם.
		(2) הוצאות לשלם :
569	593	מקורות
1,033	-	מכון טיהור שפכים
<u>1,883</u>	<u>2,463</u>	ספקים אחרים
<u>3,485</u>	<u>3,056</u>	

ביאור 11 – זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
<u>8,153</u>	<u>8,008</u>	מוסדות ממשלתיים – מע"מ

ביאור 12 – עובדים ומוסדות בגין שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
260	332	עובדים בגין שכר
77	60	מוסדות בגין שכר
<u>177</u>	<u>183</u>	חופשה והבראה
<u>514</u>	<u>573</u>	

ביאור 13 – הלוואה לזמן ארוך – מבעל שליטה

1. בין התאגיד לעיריה הסכם עקרונות בעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לתאגיד. במסגרת ההסכם נקבע כי 30% מהתמורה בגין הנכסים שהועברו לתאגיד תהווה הלוואה בעלים. הלוואה הבעלים תיפרע במשך חמש עשרה שנים, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית, בתשלום רבעוני. קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית החל מהמועד הקובע בשיעור של 4.5% הקרן והריבית יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל מהמועד הקובע הקרן בצירוף ריבית והצמדה תשולם ב-60 תשלומים רבעוניים שווים לפי לוח שפיצר, החל מיום 1 לחודש ינואר 2010, וזאת בכפוף לכושר החוזר ולאישור הממונה על תאגידי המים והביוב.
2. במהלך שנת 2016 נמצא כי חלק מהיטלי מים וביוב וכן תקבולי מים וביוב בגין חריגות בניה בשנים 2016-2014 ניגבו על ידי העירייה. תקבולים אלו הסתכמו לסך של 2,773 אלפי ש"ח לפני מע"מ. (במחירי שנים אלו). בנוסף חייב התאגיד את העירייה בדמי הקמה בסך של 343 אלפי ש"ח לפני מע"מ בגין מוסדות עירייה. חיוב העירייה בוצע בדרך של קיטון הלוואה בעלים בסכום של 5,104 אלפי ש"ח הכולל זקיפת ריבית והפרשי הצמדה (לפי תנאי הלוואה הבעלים) בסכום של 1,451 מיום הגבייה בפועל ועד ליום 31 בדצמבר 2016.
3. בשנים 2017 ו-2018 חייב התאגיד את העירייה בדמי הקמה בגין מוסדות העירייה בסכום של 232 ו-1,731 אלפי ש"ח (כולל מע"מ), סכום זה קוזז מהלוואות הבעלים.

ביאור 14 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
48,925	51,565	יתרת פתיחה
5,090	15,514	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח השנה
<u>2,450</u>	<u>2,678</u>	ניכוי הכנסה שהוכרה
<u>51,565</u>	<u>64,401</u>	

ביאור 15 – התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד

התחייבות התאגיד בשל סיום יחסי עובד – מעביד מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום המאזן ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין. התאגיד משלם באופן שוטף לקופות פנסיה / ביטוח מנהלים / גמל את השתתפותו הסדירה עפ"י הקבוע בחוק. עובדי התאגיד תתקבלים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. הסכומים שנצברו בקופות אינם בשליטתו או בניהולו של התאגיד ומשום כך אינם מקבלים ביטוי בדוחות הכספיים.

ביאורים לדוחות הכספיים

מי לוד בע"מ

ביאור 16 – הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

א. הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2017</u>	<u>2018</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
12,473	14,735	5%	הלוואות מתאגיד בנקאי
<u>(585)</u>	<u>(678)</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>11,888</u>	<u>14,057</u>		
<u>מועדי הפירעון של ההלוואות</u>			
585	678		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
668	780		שנה שניה
732	885		שנה שלישית
790	953		שנה רביעית
796	953		שנה חמישית
<u>8,902</u>	<u>10,486</u>		שנה שישית ואילך
<u>12,473</u>	<u>14,735</u>		

ב. התאגיד הינו תאגיד זכאי ולפיכך זכאי לקבלת מענקים ממנהלת הביוב. קבלת המענקים מותנית בביצוע הפרויקטים הייעודיים. גובה המענקים נקבע לכ - 80% מעלות הפרויקט ואת יתרת עלות הפרויקט יממן התאגיד באמצעות הלוואות אותם יקבל מבנק דקסיה. החל משנת 2018 גובה המענק הינו 70% ויופחת ל- 60% בשנת 2019 והחל משנת 2020 יעמוד על 50%.
תנאי ההלוואות הינם גרייס 1-3 שנים ובריבית של 5%-2.66% צמוד מדד.

ביאור 17 – הון המניות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
<u>360</u>	<u>360</u>	<u>הון רשום</u> מניות רגילות בנות 1 ש"ח
<u>360</u>	<u>360</u>	<u>מונפק ונפרע</u> מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ביאור 18 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
(אלפי ש"ח)		
		<u>הכנסות</u>
21,287	19,025	אספקת מים
<u>1,045</u>	<u>1,159</u>	היטלי מים
22,332	20,184	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
11,602	8,368	רכישת מים ממקורות
2,354	2,361	פחת
1,324	1,395	עבודות קבלניות
54	54	אחזקת מתקנים
427	110	שכר עבודה
144	188	ארנונה
84	88	ביטוח
60	41	מוקד תקלות
-	66	דיגום ובדיקת מים
<u>143</u>	<u>128</u>	אחרות
15,945	12,799	
-----	-----	
<u>6,387</u>	<u>7,385</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 19 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הכנסות</u>
16,214	16,475	שירותי ביוב
628	250	שפכים חריגים
<u>1,405</u>	<u>1,519</u>	היטלי ביוב
18,247	18,244	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
5,410	6,077	מכון טיהור שפכים
1,141	1,138	עבודות קבלניות
1,266	1,293	פחת
424	346	אחזקת תחנות שאיבה בניכוי השתתפות אחרים
571	593	חשמל בניכוי השתתפות אחרים
736	562	שכר עבודה
142	145	ארנונה
84	88	ביטוח
177	198	אחזקת רכב
60	40	מוקד תקלות
140	178	דיגום שפכים
<u>65</u>	<u>52</u>	אחרות
10,216	10,710	
-----	-----	
<u>8,031</u>	<u>7,534</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
4,354	5,350	חובות מסופקים בגין שנה שוטפת
531	792	עמלות גביה ואכיפה
310	366	קריאות מדי מים
309	390	משרדיות ותקשורת
189	182	עמלות בנק הדואר
135	150	מוקד טלפוני
259	282	מיכון
1,589	1,908	שכר עבודה
327	277	חלוקה והדפסת חשבונות
177	178	שכירות משרדים
131	179	אחזקת רכב
45	10	שירותים מקצועיים
<u>97</u>	<u>100</u>	עמלות כרטיסי אשראי
8,453	10,164	
<u>(525)</u>	<u>(616)</u>	בניכוי הכנסות מאכיפה
<u>7,928</u>	<u>9,548</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,703	1,702	שכר עבודה ונלוות
551	438	שירותים מקצועיים
184	207	הוצאות רכב
288	290	שכירות משרדים
40	79	פרסום
60	63	יחסי ציבור
33	84	השתלמויות
72	82	כיבודים ומתנות
114	115	פחת
82	75	חשמל וארנונה
142	209	משרדיות ומחשוב
40	47	דואר ותקשורת
113	284	תביעות משפטיות
<u>145</u>	<u>93</u>	אחרות
<u>3,567</u>	<u>3,768</u>	

ביאור 22 – הכנסות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
(אלפי ש"ח)		
		<u>הוצאות מימון</u>
(1,144)	(1,334)	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה
(622)	(817)	ריבית והפרשי הצמדה - הלוואות בנקאיות
(96)	(54)	ריבית מעל הזכויות
<u>(71)</u>	<u>(50)</u>	עמלות בנקאיות
(1,933)	(2,255)	
-----	-----	
		<u>הכנסות מימון</u>
2,051	1,932	מימון מצרכנים
-----	-----	
<u>118</u>	<u>(323)</u>	

ביאור 23 – הוצאות אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
(אלפי ש"ח)		
(3,647)	(2,550)	עדכון חומ"ס בגין שנים קודמות
2,653	2,000	ממקורות שנים קודמת
<u>153</u>	<u>(5)</u>	מכרזים ואחרות, נטו
<u>(841)</u>	<u>(555)</u>	

ביאור 24 – מיסים על ההכנסה

תיקונים לפקודת מס הכנסה

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

ב. שומת מס

במהלך שנת 2016 נחתם הסכם בין החברה לבין מס הכנסה בדבר שומות החברה לשנים 2009-2010. ההסכם כלל הקטנת ההפסד המועבר מסכום של 6,976 אלפי ש"ח כפי שדווח בדוחות ההתאמה למס לסכום של 3,474 אלפי ש"ח.

ביאור 25 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
427	110	שירותי מים
453	874	שירותי ביוב
1,589	1,908	גביה
<u>1,703</u>	<u>1,498</u>	הנהלה וכלליות
<u>4,172</u>	<u>4,390</u>	

ביאור 26 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
(אלפי ש"ח)	

א. יתרות

1,067	1,092	1. רשות מקומית – חשבון שוטף (ביאור 5)
(23,244)	(24,346)	2. הלוואה לזמן ארוך (ביאור 13)

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
2,687	2,785	הכנסות מאספקת מים וביוב
413	441	ארנונה
(1,114)	(1,334)	הכנסות (הוצאות) מימון
220	295	ביצוע עבודות, נטו
1,479	198	דמי הקמה מוסדות עירייה

ביאור 27 – התחייבויות תלויות והתקשרויות

1. זכויות מים:

חברת מקורות בע"מ (להלן "מקורות") טוענת כי תעריף המים עד שנת 2011 מתייחס למים הנרכשים ממקורות בהתאם לזכויות המים שרכשה הרשות המקומית (ואשר הועברו לחברה במסגרת הסכם העברת הנכסים). בגין רכישת מים בכמות העולה על "הזכויות" האמורות, טוענת מקורות כי היא זכאית לתשלום נוסף עד שנת 2011. החברה ביצעה הפרשה מתאימה בספריה.

2. מגדלי מירב (1990) בע"מ נ' לנקו ישראל, מינהל מקרקעי ישראל ועיריית לוד - כנגד החברה והעירייה תלויה

ועומדת תביעה בסך של 7,425 אלפי ש"ח בגין העדר סילוק תשתיות מהמגרש ולאחר מכן היעדר חיבור המגרש לתשתיות חדשות. החברה הגישה הודעה על צד רביעי נגד התובעת בסך של 3 מיליון ש"ח.

הוגשו סיכומים מטעם החברה כצד ג' שלישי וכמודיע למגדלי מירב וצד רביעי. ממתניים לקבלת סיכומי צד רביעי

ולאחר מכן לחברה קיימת זכות להגשת סיכומי תשובה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכון החברה נמוך מ – 50%.

3. כנגד החברה קיימות מספר תביעות נזיקין בסכום כולל של 112 אלפי ש"ח. להערכת יועציה המשפטיים של בשלב מקדמי זה לא ניתן לאמוד את הסיכון.

3. היזון חוזר:

על פי כללי תאגידי המים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב) התשי"ע 2009, החברה זכאית להקצעת כמות מים בסיסית (3.5 מ"ק לנפש לחודש) על פי כמות התושבים ובהפחתת עודף הקצבה משנה קודמת. לדעת רשות המים על התאגיד לייצור הפרשה אשר תתבסס על הפער המצטבר בין הכמות המוכרת שנרכשה ממקורות לבין הכמות המוכרת שנמכרה לצרכנים בפועל. התאגיד סבור כי לא נוצר לו עילה לרשום התחייבות כאמור וזאת בהתאם לנוסח הכללים הנ"ל (סעיף 24) ולפיכך לא כלל במסגרת דוחות כספיים אלו הפרשה בגין פער הכמויות כאמור.

בנוסף פרסמה רשות המים ביום 10 באפריל 2014 כללים בדבר יעוד רווחים.

על פי כללים אלה לצורך קביעת הרווחים המותרים לחלוקה, יש להפחית (בנוסף להתאמות נוספות) את סכומי ההיזון החוזר (על פי עמדת רשות המים) בעד התקופה עד לתאריך הדוחות הכספיים.

ביאור 27 – התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

4. עסקאות מהותיות – פרויקט אחיסמך:

בין רמ"י למי לוד נחתם הסכם ביום 7 בפברואר 2012.
עקרונות ההסכם:

- א. המינהל מעוניין לפתח ולמכור ליזמים שכונה בתחום השיפוט של העיר לוד במתחם הידוע בשם אחיסמך.
- ב. החברה תבצע את כל התכנון והביצוע של עבודות התשתית מים וביוב בתוך המתחם וכן של תשתיות העל כפי שהוגדרו בהסכם.
- ג. בתמורה ישלם המינהל סך של 49,500 אלפי ש"ח כולל מע"מ בשיעור של 16%. הסכום ישולם לפי אבני דרך שנקבעו בהסכם.
- ד. כנגד קבלת סכום זה פטרה החברה את המינהל ו/או את היזמים שקיבלו ושיקבלו זכויות במקרקעי מינהל מתשלום היטלים ואגרות.
- ה. החברה מנהלת את כספי הפרויקט בחשבון בנק נפרד וזאת עפ"י דרישת המינהל והממונה.

5. תיאגוד אזורי:

ביום 27 בדצמבר 2018 אישרה כנסת ישראל תיקון לחוק תאגידי מים וביוב.
להלן עקרונות התיקון:

1. מועצת רשות המים, לאחר המלצת הממונה, תקבע שיוך של הרשויות המקומיות בישראל לקבוצות שמספרן לא יעלה על 30, כך שלכל קבוצה כאמור תהיה חברה אזורית אחת.
2. על אף האמור לעיל, חברה רשאית להגיש בקשה לפטור מחובת התיאגוד האזורי באם:
 - א. ביצעה את מלוא תוכנית הפיתוח השנתית שאישר לה הממונה.
 - ב. עומדת בכללים שקבעה מועצת הרשות לפי סעיף 21 א' לחוק.
 - ג. מקיימת את הוראות ואמות המידה שקבעה מועצת הרשות לפי ס' 99.הפטור יינתן לתקופה של שלוש שנים. עם אפשרות להארכה נוספת של שלוש שנים. בכוונת החברה להגיש בקשה לקבלת הפטור כאמור.

במרץ 2019 מרכז השלטון המקומי המליץ לא לשתף פעולה עם השימוע שעושה רשות המים בנושא זה ולהעביר החלטה המתנגדת להצטרפות למודל התאגוד האזורי.

6. מבצע גביית חובות

בתאריך 14.03.2019 הוציא הממונה הנחייה בנושא מחיקת ריבית והפרשי הצמדה (להלן הריבית לצרכני תאגידי מים), על פי ההנחיה, צרכן שיסדיר את חובו (לרבות בפריסה של עד 36 תשלומים) יבוטלו חיובי "הריבית". החברה הפרישה את מלוא החוב לרבות "ריבית" עד וכולל שנת 2015. להערכת החברה לא ניתן להעריך את ההשפעה של מבצע זה על תוצאות פעולותיה.