

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	<u>נכסים</u>
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
26,140	29,500	3	מזומנים ושווי מזומנים
29,633	33,212	4	לקוחות - צרכנים
1,634	967	5	רשות מקומית – חשבון שוטף
<u>3,367</u>	<u>3,681</u>	6	חייבים ויתרות חובה
60,774	67,360		
-----	-----		
5,348	6,933	7	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
47,125	44,589	8	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
11,086	11,086	9	<u>רכוש אחר:</u> זכויות מים
-----	-----		
<u>124,333</u>	<u>129,968</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
<u>התחייבויות</u>		
<u>התחייבויות שוטפות:</u>		
449	547	16 חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
13,973	12,005	10 ספקים ונותני שירותים
6,351	8,471	11 זכאים ויתרות זכות
<u>378</u>	<u>510</u>	12 עובדים ומוסדות בגין שכר
21,151	21,533	
-----	-----	
<u>התחייבויות לזמן ארוך:</u>		
27,776	23,831	13 הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה
43,002	48,925	14 הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
-	-	15 התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
<u>10,346</u>	<u>11,196</u>	16 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
81,124	83,952	
-----	-----	
22,058	24,483	<u>הון עצמי:</u>
<u>-----</u>	<u>-----</u>	
<u>124,333</u>	<u>129,968</u>	

פזית נויברגר, עו"ד
מנכ"ל בפועל

מר עמוס חגיגי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים 22 במרץ 2017.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>ביאור</u>	
(אלפי ש"ח)			
40,971	41,746	18 - 19	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>35,748</u>	<u>29,313</u>	18 - 19	עלות שירותי מים וביוב
5,223	12,433		רווח גולמי
7,056	9,188	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>3,086</u>	<u>3,182</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,919)	63		רווח (הפסד) לפני הכנסות מימון, נטו
<u>888</u>	<u>2,280</u>	22	הכנסות מימון, נטו
(4,031)	2,343		רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון, נטו
<u>23</u>	<u>82</u>	23	הכנסות אחרות, נטו
(4,008)	2,425		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
-	-	24	מיסים על ההכנסה
<u>(4,008)</u>	<u>2,425</u>		רווח (הפסד) 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 2015
26,066	(17,284)	42,990	360	יתרה ליום 1 בינואר 2015
<u>(4,008)</u>	<u>(4,008)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הפסד נקי לשנה
<u>22,058</u>	<u>(21,292)</u>	<u>42,990</u>	<u>360</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
				לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
22,058	(21,292)	42,990	360	יתרה ליום 1 בינואר 2016
<u>2,425</u>	<u>2,425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>24,483</u>	<u>(18,867)</u>	<u>42,990</u>	<u>360</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
(אלפי ש"ח)		
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</u>
(4,008)	2,425	רווח (הפסד) נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>1,025</u>	<u>(3,276)</u>	מפעילות שוטפת - נספח א'
(2,983)	(851)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u>
(2,666)	(3,621)	השקעות בתשתיות מים קיימות
(5,120)	(9,375)	השקעות בתשתיות ביוב קיימות
4,642	10,568	קבלת מענקים והשתתפות אחרים
(79)	(44)	השקעה ברכוש קבוע אחר
1,034	2,853	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
<u>1,246</u>	<u>2,853</u>	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
(943)	3,234	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u>
1,105	1,426	קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי
<u>(169)</u>	<u>(449)</u>	פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי
936	977	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
-----	-----	
(2,990)	3,360	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>29,130</u>	<u>26,140</u>	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>26,140</u>	<u>29,500</u>	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

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

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
		<u>בתזרימי המזומנים:</u>
		פחת
3,600	3,423	
952	1,159	שיערוך הלוואה מבעל שליטה
(95)	(29)	שיערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
4,000	6,000	שינוי בחובות מסופקים
<u>(1,960)</u>	<u>(2,899)</u>	מימוש הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
6,497	7,654	
-----	-----	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(6,914)	(9,579)	עליה ביתרות צרכנים
210	(314)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
475	(1,968)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
343	(1,321)	שינוי ביתרת בעל שליטה
419	2,120	עליה בזכאים ויתרות זכות
<u>(5)</u>	<u>132</u>	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(5,472)	(10,930)	
-----	-----	
<u>1,025</u>	<u>(3,276)</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב' – פעילות מהותית שלא במזומן:

1. פירעון הלוואות בעלים בסך של 5,104 אלפי ש"ח.
2. קיזוז היטלי מים וביוב בגין עבודות פיתוח בסך של 3,116 אלפי ש"ח.

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

ב. מזומנים ושווי מזומנים

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

ג. 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 ויופחת 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.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ד. רכוש קבוע

1. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה והמועצות באספקת שירותי מים וביוב ערב החברה ו/או צירוף לחברה, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
2. החברה בוחנת בכל תקופת דיווח את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15.
3. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות החזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.
4. הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות ובניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.
5. החל מיום היווסדה מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 27 "רכוש קבוע", הקובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע לרבות ההכרה בנכסים, קביעת ערכם בספרים הוצאות פחת, והפסדים מירידת ערך שיוכרו בקשר אליהם. שווי הנכסים שהועברו מהעירייה נקבעו עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו. החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות.

ה. רכוש קבוע

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים:

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

ו. רכוש אחר והוצאות נדחות

זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ מוצגות עפ"י ערכם במועד אישור שווי כל התשתיות שהועברו מהעירייה לתאגיד. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

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, קבוע 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 ממנהל 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%. החל מיום 1.1.2017 הופחתה שיעור הריבית ל – 4% בתוספת הצמדה.

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 2016 ו – 2015 עמד על 112.6 ו – 112.8 נקודות בהתאמה. שיעור השינוי בשנים 2016 ו – 2015 הינו (0.2%) ו – (0.9%) בהתאמה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

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 שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

י. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות, התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות, 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. הכרה בהוצאות

הוצאות החברה נרשמות על בסיס מצטבר.

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>(באלפי ש"ח)</u>	
2,375	800
19,534	17,318
<u>4,231</u>	<u>11,382</u>
<u>26,140</u>	<u>29,500</u>

מזומנים בבנקים
 פיקדון מיועד (ראה ביאור 27 (4))
 פיקדונות לזמן קצר

ביאור 4 – לקוחות - צרכנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>(באלפי ש"ח)</u>	
40,532	52,362
1,209	923
692	823
<u>6,624</u>	<u>4,528</u>
49,057	58,636
<u>(19,424)</u>	<u>(25,424)</u>
<u>29,633</u>	<u>33,212</u>

חובות פתוחים
 כרטיסי אשראי
 המחאות לגביה
 הכנסות לקבל
 (*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

(*) הפרשה לחובות מסופקים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2014</u>	<u>2015</u>
<u>(באלפי ש"ח)</u>	
15,424	19,424
<u>4,000</u>	<u>6,000</u>
<u>19,424</u>	<u>25,424</u>

יתרת פתיחה
 הפרשה שנוצרה השנה
 סה"כ

ביאור 5 – רשות מקומית (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>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
2,500	2,500	מענקים לקבל
330	733	השתתפות רשויות בתחנות שאיבה
330	338	הוצאות מראש
<u>207</u>	<u>110</u>	אחרים
<u>3,367</u>	<u>3,681</u>	

ביאור 7 - רכוש קבוע בהקמה

<u>סה"כ</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
2,378	1,179	1,199	יתרה ליום 1 בינואר 2015
6,678	5,120	1,558	תוספות לשנת 2015
(3,995)	(3,379)	(616)	מענקים לשנה
<u>287</u>	<u>1,057</u>	<u>(770)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
5,348	3,977	1,371	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
10,347	8,679	1,668	תוספות לשנת 2016
(9,011)	(8,503)	(508)	מענקים לשנה
<u>249</u>	<u>(259)</u>	<u>508</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
<u>6,933</u>	<u>3,894</u>	<u>3,039</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו

א. הרכב:

סה"כ	מחשבים תוכנות ריהוט		צנרת	צנרת	עלות
	וציוד	מדי מים	ומתקני ביוט	ומתקני מים	
123,176	1,061	5,568	68,172	48,375	עלות ליום 1 בינואר 2015
3,405	79	1,078	832	1,416	תוספות לשנת 2015
<u>(3,152)</u>	<u>-</u>	<u>(647)</u>	<u>(1,889)</u>	<u>(616)</u>	מענקים לשנת 2015
123,429	1,140	5,999	67,115	49,175	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
-----	-----	-----	-----	-----	
2,444	44	807	955	638	תוספת לשנת 2016
(1,557)	-	-	(696)	(861)	מענקים לשנת 2016
<u>(1,564)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,394)</u>	<u>(170)</u>	גריעות לשנת 2016
122,752	1,184	6,806	65,980	48,782	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
-----	-----	-----	-----	-----	
					פחת נצבר
72,704	542	4,594	38,277	29,291	פחת נצבר ליום 1 בינואר 2015
<u>3,600</u>	<u>142</u>	<u>662</u>	<u>1,418</u>	<u>1,378</u>	פחת לשנת 2015
76,304	684	5,256	39,695	30,669	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
3,423	113	762	1,202	1,346	פחת לשנת 2016
<u>(1,564)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,394)</u>	<u>(170)</u>	גריעות פחת לשנת 2016
78,163	797	6,018	39,503	31,845	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
-----	-----	-----	-----	-----	
<u>47,125</u>	<u>456</u>	<u>743</u>	<u>27,420</u>	<u>18,506</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2015
<u>44,589</u>	<u>387</u>	<u>788</u>	<u>26,477</u>	<u>16,937</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016

ביאורים לדוחות הכספיים**מי לוד בע"מ****ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו – (המשך)**

ב. הרכב :

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:

<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.

ג. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2015 ו- 2016:

<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>33,422</u>	<u>18,200</u>	<u>15,222</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
<u>35,528</u>	<u>19,400</u>	<u>16,128</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

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>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
4,851	5,055	מקורות חברת מים בע"מ (1)
1,577	757	המחאות לפירעון
6,730	5,317	הוצאות לשלם (2)
815	876	נותני שירותים
<u>13,973</u>	<u>12,005</u>	
		(1) לא כולל הוצאות לשלם.
		(2) הוצאות לשלם :
1,628	1,121	מקורות
974	667	קבלן גביה
<u>4,128</u>	<u>3,529</u>	אחרים
<u>6,730</u>	<u>5,317</u>	

ביאור 11 – זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
<u>6,351</u>	<u>8,471</u>	מוסדות ממשלתיים – מע"מ

ביאור 12 – עובדים ומוסדות בגין שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
208	271	עובדים בגין שכר
55	96	מוסדות בגין שכר
<u>115</u>	<u>143</u>	חופשה והבראה
<u>378</u>	<u>510</u>	

ביאור 13 – הלוואה לזמן ארוך – מבעל שליטה

א. התאגיד חתם על הסכם עם העירייה בעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לתאגיד. במסגרת ההסכם נקבע כי 30% מהתמורה בגין הנכסים שהועברו לתאגיד תהווה הלוואת בעלים. הלוואת 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 החזר ולאישור הממונה על תאגידי המים והביוב.

ב. במהלך שנת 2016 נמצא כי חלק מהיטלי מים וביוב וכן תקבולי מים וביוב בגין חריגות בניה בשנים 2008-2014 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 הלוואת בעלים בסכום של 5,104 אלפי ש"ח הכולל זקיפת ריבית והפרשי הצמדה (לפי תנאי הלוואת הבעלים) בסכום של 1,451 מיום הגבייה בפועל ועד ליום 31 בדצמבר 2016.

ביאור 14 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(באלפי ש"ח)		
42,682	43,002	יתרת פתיחה
2,280	5,706	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח השנה
-	3,116	הכנסות מהיטלים בגין שנים קודמות (1)
<u>1,960</u>	<u>2,899</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>43,002</u>	<u>48,925</u>	

(1) ראה ביאור 13 ב.

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 חתומים 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 מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
10,795	11,743	5%	הלוואות מתאגידים בנקאיים
<u>(449)</u>	<u>(547)</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>10,346</u>	<u>11,196</u>		
<u>מועדי הפירעון של ההלוואות</u>			
449	547		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
552	585		שנה שניה
589	668		שנה שלישית
642	716		שנה רביעית
644	698		שנה חמישית
<u>7,919</u>	<u>8,529</u>		שנה שישית ואילך
<u>10,795</u>	<u>11,743</u>		

ב. התאגיד הינו תאגיד זכאי ולפיכך זכאי לקבלת מענקים ממנהלת הביוב . קבלת המענקים מותנית בביצוע הפרויקטים הייעודים. גובה המענקים נקבע לכ - 80% מעלות הפרוייקט ואת יתרת עלות הפרוייקט יממן התאגיד באמצעות הלוואות אותם יקבל מבנק דקסיה.
תנאי ההלוואות הינם גרייס 3 שנים ובריבית של 5% צמוד מדד.

ביאור 17 – הון המניות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</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

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
25,352	23,410	<u>הכנסות</u>
803	947	אספקת מים
<u>-</u>	<u>322</u>	היטלי מים
26,155	24,679	היטלים שנים קודמות
-----	-----	
21,921	15,720	<u>הוצאות</u>
2,040	2,108	רכישת מים ממקורות
1,230	1,271	פחת
60	54	עבודות קבלניות
735	415	אחזקת מתקנים
173	175	שכר עבודה
64	82	ארנונה
43	26	ביטוח
<u>101</u>	<u>155</u>	מוקד תקלות
26,367	20,006	אחרות
-----	-----	
<u>(212)</u>	<u>4,673</u>	רווח (הפסד) גולמי מאספקת מים

ביאור 19 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
(אלפי ש"ח)		
		<u>הכנסות</u>
12,518	14,367	שירותי ביוב
1,141	1,070	שפכים חריגים
1,157	1,308	היטלי ביוב
<u>-</u>	<u>322</u>	היטלים שנים קודמות
14,816	17,067	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
4,905	4,847	מכון טיהור שפכים
973	1,141	עבודות קבלניות
1,418	1,202	פחת
341	425	אחזקת תחנות שאיבה בניכוי השתתפות אחרים
603	557	חשמל בניכוי השתתפות אחרים
470	496	שכר עבודה
137	139	ארנונה
64	81	ביטוח
147	153	אחזקת רכב
43	26	מוקד תקלות
185	129	דיגום שפכים
<u>95</u>	<u>111</u>	אחרות
9,381	9,307	
-----	-----	
<u>5,435</u>	<u>7,760</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
4,000	6,000	חובות מסופקים
172	307	עמלות גביה ואכיפה
310	320	קריאות מדי מים
320	365	משרדיות ותקשורת
222	192	עמלות בנק הדואר
252	133	מוקד טלפוני
212	296	מיכון
1,097	1,444	שכר עבודה
303	296	חלוקה והדפסת חשבונות
153	179	שכירות משרדים
143	129	אחזקת רכב
189	102	שירותים מקצועיים
<u>128</u>	<u>94</u>	עמלות כרטיסי אשראי
7,501	9,857	
<u>(445)</u>	<u>(669)</u>	בניכוי הכנסות מאכיפה
<u>7,056</u>	<u>9,188</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,541	1,676	שכר עבודה ונלוות
352	294	שירותים מקצועיים
165	185	הוצאות רכב
286	304	שכירות משרדים
50	58	פרסום
53	62	יחסי ציבור
22	25	השתלמויות
37	64	כיבודים ומתנות
142	113	פחת
86	70	חשמל וארנונה
136	141	משרדיות ומחשוב
53	41	דואר ותקשורת
55	105	תביעות תלויות
<u>108</u>	<u>44</u>	אחרות
<u>3,086</u>	<u>3,182</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים

מי לוד בע"מ

ביאור 22 – הוצאות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		הוצאות מימון
(952)	(970)	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה
(411)	(545)	ריבית והפרשי הצמדה - הלוואות בנקאיות
(189)	(204)	ריבית מעל הזכויות
<u>(161)</u>	<u>(151)</u>	עמלות בנקאיות
(1,713)	(1,870)	
-----	-----	
		הכנסות מימון
2,601	2,879	מימון מלקוחות
-	<u>1,271</u>	ריבית הלוואה מהעירייה שנים קודמות (1)
2,601	4,150	
-----	-----	
<u>888</u>	<u>2,280</u>	

(1) ראה ביאור 13 ב'.

ביאור 23 – הכנסות אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
<u>23</u>	<u>82</u>	מכרזים ואחרות

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, תיהיה פטורה ממש חברות המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.

ב. שומת מס

במהלך שנת 2015 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		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
735	415	שירותי מים
470	496	שירותי ביוב
1,097	1,444	גביה
<u>1,541</u>	<u>1,676</u>	הנהלה וכלליות
<u>3,843</u>	<u>4,031</u>	

ביאור 26 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		

א. יתרות

1,634	967	1. בעל שליטה – חו"ז (ביאור 5)
(27,776)	(24,233)	2. הלוואה לזמן ארוך (ביאור 13)

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,676	2,569	הכנסות מאספקת מים וביוב
411	408	ארנונה
(952)	301	הכנסות (הוצאות) מימון
415	155	ביצוע עבודות, נטו

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. הסוגיה טרם הוכרעה. החברה ביצעה הפרשה מתאימה בספריה.
 2. א. 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 תצהירי עדות ראשיים מטעם כל הצדדים והתקיימו דיוני הוכחות רבים. המשך דיון ההוכחות קבוע לתאריך 15 במרס 2017, להערכת יועצי המשפטי של החברה סיכון של החברה נמוך מ – 50%.
 - ב. כנגד החברה עומדת תביעה (צד ד') שהוגשה כנגדה על ידי איגוד ערים איילון (צד ג') ע"ס 11,300 אלפי ש"ח בגין אירוע זיהום מים שאירע במאגרי המים ששימשו את התובעים לצורך השקיה חקלאית. התובעים ובהם אגודת הפלחה "מבואות ירושלים", שמעון אנטמן ויוסי גולדברג תבעו את חברת מקורות ומדינת ישראל, אלה הגישו תביעת צד ג' כנגד איגוד ערים איילון והאיגוד הוציא הודעת צד ד' כנגד 25 צדדים ובהם החברה. בשלב זה דחתה חברת הביטוח את הטיפול בתביעה ואנו נמצאים בדין ודברים מולה. כמו כן על פי חוות דעת משפטית ולאור העובדה כי החברה פעלה כראוי נראה כי סיכויי התביעה להידחות טובים. בשלב זה הוגשה בקשה בהסכמה למחיקת התאגיד מהתביעה. התאגיד ממתין להחלטת בית המשפט.
 - ג. כנגד החברה עומדת תביעה שהוגשה כנגדה ע"י חברת הביטוח שירביט בסך של 112 אלפי ש"ח. המדובר בתביעת שיבוב בגין פיצויים שחברת הביטוח שילמה למבוטחים כאשר לטענתה החברה לא שילמה את ההשתתפות העצמית ולכן חוייבה במלא הנזק. להערכת יועצי המשפטיים של החברה בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה. על פי כללי תאגידי המים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב) תש"ע 2009, החברה זכאית להקצעת כמות מים בסיסית (3.5 מ"ק לנפש לחודש) על פי כמות התושבים ובהפחתת עודף הקצבה משנה קודמת.
 3. 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:

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