

מי נתניה (2003) בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2009

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואי החשבון המבקרים

3

מאזנים

4

דוחות רווח והפסד

5

דוחות על השינויים בהון העצמי

6

דוחות על תזרימי המזומנים

8

באורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מי נתניה (2003) בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מי נתניה (2003) בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008, את דוחות רווח והפסד, 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 דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על 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 מדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית 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.

הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית בערכים נומינליים ולא בערכים מדווחים, כנדרש בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (Israeli GAAP).

לדעתנו, פרט לאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ואת תוצאות פעולותיה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מועלים גלזר ענבר חוניו ושות'
רואי חשבון

רמת-גן, 25 באפריל 2010

מאזנים ליום 31 בדצמבר

2008	2009	באור	
אלפי ש"ח מדווחים			
36,534	24,109	3	רכוש שוטף
5,990	7,010	10	מזומנים ושווי מזומנים
34,873	39,057	4	קרן חירום
28,288	38,649	5	צרכנים
--	29,623	6	חייבים שונים
			השקעות לזמן קצר
<u>105,685</u>	<u>138,448</u>		
<u>184,279</u>	<u>187,216</u>	ב'8	רכוש קבוע
<u>15,237</u>	<u>20,332</u>	ג'8	רכוש קבוע בהקמה
			רכוש אחר והוצאות נדחות, נטו
13,255	13,255	א'9	זכויות מים
259	233	ב'9	הוצאות נדחות
<u>13,514</u>	<u>13,488</u>		
<u>318,715</u>	<u>359,484</u>		

מיסל עדזק
חשבת

שחר חילאוי
מנכ"ל

אמיר סלון
מ"מ יו"ר הדיירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 באפריל 2010

2008	2009	באור	
אלפי ש"ח מדווחים			
6,147	6,780	14	התחייבויות שוטפות
21,535	35,223	11	חלויות שוטפות של הלואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
517	519	12	ספקים ונותני שרותים
7,109	11,598	13	עובדים ומוסדות בגין שכר
531	4,501	7	זכאים שונים
			רשות מקומית - חשבון שוטף
<u>35,839</u>	<u>58,621</u>		
75,819	71,932	14	התחייבויות לזמן ארוך
92,905	116,389	15	הלואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
231	122	16	הכנסות נדחות לזמן ארוך
3,996	4,405	25	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
			מיסים נדחים
<u>172,951</u>	<u>192,848</u>		
<u>109,925</u>	<u>108,015</u>	19	הון עצמי
<u>318,715</u>	<u>359,484</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

2008	2009	באור	
אלפי ש"ח מדווחים			
112,590	105,790	20	הכנסות משירותי מים וביוב
82,274	83,315	21	עלות השירותים
30,316	22,475		רווח גולמי
*8,935	8,428	22	הוצאות מכירה
*3,398	3,491	23	הוצאות הנהלה וכלליות
17,983	10,556		רווח לפני הוצאות מימון, נטו
8,566	8,552	24	הוצאות מימון, נטו
9,417	2,004		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
107	56		הכנסות אחרות
9,524	2,060		רווח לפני מיסים על הכנסה
2,632	(30)	ה'25	הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה
6,892	2,090		רווח לאחר מיסים על הכנסה
1,123	--	א'25	שיפוי הממשלה בגין מיסים
8,015	2,090		רווח לשנה

* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

<u>סך - הכל</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>תקבולים על</u> <u>חשבון מניות</u>	<u>הון המניות</u>	
	<u>אלפי ש"ח מדווחים</u>			
105,910	21,022	84,878	10	יתרה ליום 1 בינואר 2008
				שינויים בשנת 2008
8,015	8,015	--	--	רווח נקי לשנה
(4,000)	(4,000)	--	--	דיבידנד ששולם
109,925	25,037	84,878	10	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
				יתרה ליום 1 בינואר 2009
				שינויים בשנת 2009
2,090	2,090	--	--	רווח נקי לשנה
(4,000)	(4,000)	--	--	דיבידנד שהוכרז
<u>108,015</u>	<u>23,127</u>	<u>84,878</u>	<u>10</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

2008	2009	
אלפי ש"ח מדווחים		
8,015	2,090	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
17,498	18,909	רווח נקי השנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
25,513	20,999	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות (מפעילות) השקעה
(7,961)	(7,815)	השקעות בפיתוח תשתיות קיימות - מים
(14,215)	(12,614)	השקעות בפיתוח תשתיות קיימות - ביוב
18,310	13,012	מענקי השקעות מהממשלה
(51)	(634)	השקעה ברכוש קבוע אחר
5,029	5,597	תקבולים בגין היטלי מים
4,681	5,210	תקבולים בגין היטלי ביוב
52	--	תמורה ממימוש רכוש קבוע
--	(29,623)	השקעה בניירות ערך
(1,172)	(1,020)	פקדון לקרן חרום
4,673	(27,887)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(5,213)	(5,537)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(4,000)	--	דיבידנד ששולם
(9,213)	(5,537)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
20,973	(12,425)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
15,561	36,534	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
36,534	24,109	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

2008	2009
אלפי ש"ח מדווחים	

נספח א'- התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

2008	2009	
1,325	2,012	פחת והפחתות
5,413	4,692	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
132	(676)	מיסים נדחים, נטו
105	(109)	שינוי בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
3,216	2,284	שערך הלוואות לזמן ארוך
16	1	הפסד הון
<u>10,207</u>	<u>8,204</u>	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

2008	2009	
(1,697)	(8,876)	עליה ביתרות - צרכנים
9,730	1,432	ירידה בחייבים שונים
1,783	3,970	ירידה ביתרות רשות מקומית
(2,250)	13,688	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
(275)	491	עליה (ירידה) בזכאים שונים
<u>7,291</u>	<u>10,705</u>	
<u>17,498</u>	<u>18,909</u>	

נספח ב'- פעילות מהותית שלא במזומן בתקופת הדוח:

- א. השקעה בפיתוח תשתית בסך של 6,787 אלפי ש"ח.
- ב. הכנסות נדחות לזמן ארוך בגין היטלים בסך של 17,965 אלפי ש"ח.
- ג. דיבידנד שהוכרז בסך 4,000 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - א. כללי

תאור החברה

מי נתניה (2003) בע"מ (להלן: "החברה") נוסדה ביום 9 באוקטובר 2003 לצורך מתן שרותי מכירה ואספקת מים, מתן שרותי ביוב וטיהור שפכים בתחום העיר נתניה, בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001 ובהתאם לרשיון ההפעלה שניתן לה לצורך הקמה ופיתוח מערכות מים, ביוב וכל פעילות נוספת בתחום משק המים והביוב כפי שהוגדרו בתקנון החברה. החברה הינה בבעלות מלאה של עיריית נתניה.

רשיון ההפעלה ניתן לחברה ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות, במשרד הפנים ביום 2 בדצמבר 2003.

ביום 28 בדצמבר 2003 נחתם הסכם להעברת הנכסים (התפעוליים) המשמשים לתפעול משק המים והביוב של עיריית נתניה לחברה וכן כל פעילות העירייה בתחום המים והביוב בתמורה לתשלום במזומן והקצאת מניות.

החברה החלה את פעילותה ביום 30 בדצמבר 2003.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה	- מי נתניה (2003) בע"מ.
בעל שליטה	- כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו), התשנ"ו - 1996.
בעל עניין	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים) התשמ"ג - 1993.
צדדים קשורים	- כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
העירייה	- עיריית נתניה, בעלת המניות בחברה.
ח.ל.ת.	- ח.ל.ת. - החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ. (חברה בבעלות מלאה של העירייה)
חוק תאגידי מים וביוב	- חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001.
הממונה	- הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות (במשרד הפנים).

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. דוחות כספיים בסכומים מדווחים

1. הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדווחים בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים (להלן: "תקן 12").
תקן 12 מגדיר כלהלן:
 - מועד מעבר - המועד שלאחריו יחל הדיווח הכספי הנומינלי, דהיינו 31 בדצמבר 2003.
 - סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם בהתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-36.
 - סכום מדווח - סכום מותאם למועד המעבר, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר. גריעת הסכומים לאחר מועד המעבר בוצעה בערכים נומינליים היסטוריים, בסכומים מותאמים למועד המעבר או בשילוב של ערכים נומינליים היסטוריים וסכומים מותאמים למועד המעבר, לפי העניין.
2. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
3. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.
4. מאזן
 - (א) פריטי המאזן מוצגים בסכומים מדווחים.
 - (ב) נכסים והתחייבויות הצמודים למדד מוצגים לפי המדד הידוע בתאריך המאזן (לחילופין: נכללו לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה).
5. דוח רווח והפסד
 - (א) הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים (כגון: פחת והפחתות, רווחי או הפסדי הון או שינויים במלאי) או מהפרשות מסוימות הכלולות במאזן (כגון: הפרשה לחופשה והבראה, מסים נדחים והתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד) נגזרות מהתנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה.
 - (ב) יתר מרכיבי דוח רווח והפסד מוצגים בסכומים מדווחים.
6. דוח על השינויים בהון העצמי
דיבידנד שהוכרז בשנת הדיווח מוצג בסכומים מדווחים.

ב. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שניזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית - (המשך)

ג. שיעורי הצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות. מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2009 עמד על 110.6 נקודות ובגין חודש דצמבר 2008, על 106.4 נקודות. שיעור השינוי בשנים 2009 ו-2008 היה 3.91 ו-3.8 בהתאמה.

ד. מכשירים פיננסיים

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר מזומנים ושווי מזומנים, צרכנים, חייבים שונים, הלוואות, ספקים וזכאים שונים. בסיסי הצמדה, שיעורי הריבית וזמני הפרעון של המכשירים הפיננסיים מפורטים בבאורים 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 הערכת השווי.

ה. הפרשה לחובות מסופקים

בדוחות הכספיים נכללה הפרשה כללית לחובות מסופקים המשקפת בצורה נאותה לפי הערכת ההנהלה את שיעורי הגבייה בגין חובות שגבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות ההפרשות התבססה ההנהלה בין היתר על הערכת הסיכון, על סמך מידע שבידה לעניין שיעורי הגבייה. ההערכה כאמור נסמכה על נתוני הגבייה בפועל לשנים 2009 - 2004 וכן על שיעור גבייה נורמטיבי שנקבע בכללי התעריפים החדשים המוצעים של רשות המים.

ו. רכוש קבוע

1. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשה את עיריית נתניה באספקת שרותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת החברה, ואשר הועברה לחברה ביום 28 בדצמבר 2003 לפי "ערך כינון", שנקבע ע"י שמאי 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 (ראה סעיף ז' להלן).
3. השקעות חדשות מוצגות עפ"י עלות בניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם.
4. שיפורים ושיכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות החזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית - (המשך)

5. עלות העבודות שבוצעו ע"י ח.ל.ת נרשמו כנכסים בחברה [ראה באור 17'ב' 3.5]. במידה וסך ההכנסות מהיטלי פיתוח וביוב מ- ח.ל.ת קטן מעלות העבודות שבוצעו ע"י ח.ל.ת, הפרש זה יזקף לקרן הון כנגד הנכסים. במידה וסך ההכנסות מהיטלי פיתוח וביוב מח.ל.ת גדול מעלות העבודות, הפרש זה יכלל בהכנסות מח.ל.ת ויטופל בהתאם לאמור בבאור 2'ט'(2).

6. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים שנקבעו על-פי הערכת שמאי, הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים על-פני תקופת השימוש המשוערת בהם כדלקמן:

%	
3-8.33	תחנות שאיבה
15-33	מחשבים ותקשורת
7	הוט משרדי
2.06-5.7	צנרת ביוב ומים
2-22	מערכות רשתות מים וציוד
3.22-9.09	מבנים וקדיחות

שיפורים במושכר מופחתים לאורך תקופת השכירות (כולל האופציה שבידי החברה להארכת תקופת השכירות), שאינה עולה על אורך חייו הכלכלי של הנכס.

ז. ירידת ערך נכסים קבועים

החל מיום תחילת פעילותה החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 "ירידת ערך נכסים". התקן קובע את הטיפול החשבונאי וההצגה הנדרשים במקרה של ירידת ערך נכסים. התקן חל על כל הנכסים המופיעים במאזן למעט מלאי, נכסים הנובעים מחוזי הקמה, נכסים הנובעים מהטבות לעובדים, נכסי מיסים נדחים ונכסים כספיים (פרט להשקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות). בהתאם לתקן, במידה ומתקיים סימן כלשהו המצביע על ירידת ערך של נכס, על החברה לבחון האם חלה ירידת ערך של הנכס על ידי השוואת ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו בתום חייו. במידה שערכו של הנכס בספרים עולה על סכום בר-ההשבה שלו, יש להכיר בהפסד מירידת ערך בגובה ההפרש בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך שהוכר יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

ח. רכוש אחר והוצאות נדחות

1. הוצאות בגין ביול הסכם הלוואות עם תאגיד בנקאי מופחתות על פני תקופת הלוואה באופן יחסי ליתרת הלוואה.
2. זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ מוצגות לפי הערכת שמאי. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות.

ט. מדיניות הכרה בהכנסות

1. הכנסות ממכירת מים, סילוק ביוב ומתן שירותי טיהור שפכים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן, על בסיס צבירה וכן כוללות הכנסות ריבית שנגבו בפועל.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית - (המשך)

ט. הכרה בהכנסות (המשך)

2. תקבולים מהיטלי פיתוח שגובה החברה בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות ח.ל.ת מתקבלים בעת מתן אישור בנייה ונרשמים בדוחות כהכנסות נדחות. ההכרה נעשית על פי קצב הפחת הממוצע של החברה, על מערכות רשתות מים וביוב. קצב ההפחתה נקבע בשיעור של כ- 5% לשנה. הכנסות אלו נכללות בהכנסות ממכירת מים, סילוק ביוב וטיהור שפכים של החברה. ראה באור 15.
3. הכנסות משיפוי הממשלה בגין מיסים נרשמות כהכנסה בספרים בשנה הרלוונטית בסעיף נפרד לאחר מיסים על הכנסה. הכנסות אלו עומדות בתנאי הכרה בהכנסה ממענקי ממשלה וזאת עפ"י IAS20 בדבר וודאות סבירה שהחברה תעמוד בתנאי הזכאות וכי ישנה וודאות סבירה שהמענק יתקבל וגילוי דעת 35 לענין הטיפול החשבונאי במענקי השקעות.

י. מיסים נדחים

1. החל מיום 1 בינואר 2005, החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 19 בדבר מיסים על ההכנסה (להלן – "התקן"). התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי לגבי מיסים על ההכנסה ומיסים נדחים בדוחות הכספיים.
2. מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים, שבין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבין ערכם של אלה לצורכי מס הכנסה, למעט מספר מצומצם של חריגים שנקבעו בתקן. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות בהתאם לגישת ההתחייבות לפי שיעורי המס שיחולו בעת ניצול המיסים הנדחים, או בעת מימוש הטבות המס, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן.

יא. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשה הנהלת החברה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובבאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן האומדנים.

יב. הצעה לתקן חשבונאות מספר 32 לישויות קטנות ובינוניות:

ביום דצמבר 2009, פרסמה הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית בישראל הצהרת כוונת עקרונית לפיה קיימת מגמה לחייב ישויות לאמץ את תקן דיווח כספי בינלאומי לישויות קטנות ובינוניות - IFRS FOR SMES (להלן: "התקן").

התקן יחול על ישויות קטנות ובינוניות שהן ישויות המפרסמות דוחות כספיים המיועדים לכל המשתמשים החיצוניים אך אין להן אחריות ציבורית. (ישויות שאין להן אחריות ציבורית הן ישויות שניירות הערך שלהן אינן נסחרות בשוק ציבורי ושהן אינן מחזיקות בנכסים בתפקיד נאמן עבור קבוצה רחבה של חיצוניים כחלק מהעסק העיקרי שלהן).

בכוונת הוועדה המקצועית להחיל את התקן החל משנת 2015, כאשר מועד התחילה יבחן שנית במהלך התקופה עד לאימוצו לאור הניסיון שייצבר ביישום התקן במדינות אחרות. כמו כן, הוחלט לאפשר לכל ישות קטנה או בינונית, להכין את דוחותיה הכספיים לתקופות המתחילות ביום ה-1 בינואר 2011 בהתאם לתקן זה.

באור 3 - מזומנים ושוי מזומנים

31 בדצמבר 2008	31 בדצמבר 2009	שיעור ריבית משוקללת %	
אלפי ש"ח מדווחים	אלפי ש"ח מדווחים		
50	--		מזומנים
36,484	24,109	1.3	פקדונות - לא צמוד
<u>36,534</u>	<u>24,109</u>		

באור 4 - צרכנים

31 בדצמבר 2008	31 בדצמבר 2009		
אלפי ש"ח מדווחים	אלפי ש"ח מדווחים		
33,189	37,171		צרכנים
21,001	25,238		הכנסות לקבל
2,572	2,753		כרטיסי אשראי
2,817	3,293		המחאות לגביה
59,579	68,455		
24,706	29,398		בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>34,873</u>	<u>39,057</u>		

באור 5 - חייבים שונים

31 בדצמבר 2008	31 בדצמבר 2009		
אלפי ש"ח מדווחים	אלפי ש"ח מדווחים		
17,833	29,010		הכנסות פיתוח לקבל ח.ל.ת.
6,314	7,399		מיסים נדחים
489	629		מקדמות לספקים
3,599	1,565		מס הכנסה חברה
53	46		הוצאות מראש
<u>28,288</u>	<u>38,649</u>		

באור 6 - השקעות לזמן קצר

א. החברה משקיעה בניירות ערך באמצעות שלושה בתי השקעות.

ב. הרכב ההשקעות:

31 בדצמבר
2009
אלפי ש"ח

70
16
35

121

פר"י
פר"י 69023
פר"י 69031
פר"י 69082

אג"ח ממשלתיות

4,240
5,540
4,741

14,521

אג"ח מדינה צמוד מדד
אג"ח ממשלתיות
אג"ח ממשלתיות - ריבית

אג"ח קונצרניות

2,260
2,166
2,269
92

6,787

אג"ח חברות צמודות מדד
אג"ח קונצרניות מדורגות
אג"ח קונצרניות
אג"ח קונצרניות לא צמודות

אחרות

837
2,430
4,927

8,194

מק"מ - מלווה קצר מועד
שחר
אג"ח לא צמוד - ריבית קבועה מעל שנה

29,623

באור 7 - רשות מקומית

היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת עם עיריית נתניה.

באור 8 - רכוש קבוע

א. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשה את עיריית נתניה באספקת שרותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת החברה, ואשר הועברה לחברה ביום 28 בדצמבר 2003 לפי "ערך כינון" שנקבע ע"י שמאי על פי הנחיות הממונה ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז. ביום 27 באוקטובר 2004 נחתם הסכם חדש בין העירייה לחברה (ראה באור 17'ב' 2) המסדיר בנוסף לאמור לעיל העברת קרקע מעיריית נתניה.

ב. הרכב:

עלות

תשתיות מים	תשתיות ביוב	מכון טיהור	ריהוט, מחשבים וציוד משרדי אלפי ש"ח מדווחים	שיפורים במושכר	סה"כ	
90,572	94,898	22,750	1,355	118	209,693	עלות ליום 1 בינואר 2008
*6,610	*21,250	--	40	11	27,911	תוספות
--	(80)	--	--	--	(80)	גריעות
*(3,487)	*(14,031)	--	--	--	(17,518)	מענקים
93,695	102,037	22,750	1,395	129	220,006	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
93,695	102,037	22,750	1,395	129	220,006	עלות ליום 1 בינואר 2009
4,618	17,047	--	632	--	22,297	תוספות
--	--	--	--	--	--	גריעות
(1,714)	(10,841)	--	--	--	(12,555)	מענקים
96,599	108,243	22,750	2,027	129	229,748	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
16,288	12,967	--	754	33	30,042	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2008
1,990	3,538	--	155	14	5,697	תוספות
--	(12)	--	--	--	(12)	גריעות
18,278	16,493	--	909	47	35,727	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
18,278	16,493	--	909	47	35,727	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2009
2,504	4,115	--	190	14	6,823	תוספות
--	--	--	(18)	--	(18)	גריעות
20,782	20,608	--	1,081	61	42,532	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
75,417	85,544	22,750	486	82	184,279	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2008
75,817	87,635	22,750	946	68	187,216	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2009

* סווג מחדש

באור 8 - רכוש קבוע - (המשך)

ג. פרויקטים

סה"כ	תשתיות מים אלפי ש"ח מדווחים	תשתיות מים אלפי ש"ח מדווחים	סה"כ
			רכוש בהקמה
15,050	12,387	2,663	עלות ליום 1 בינואר 2008
28,830	18,472	10,358	תוספות השנה
43,880	30,859	13,021	סה"כ עלות
(10,333)	(7,210)	(3,123)	בניכוי
(18,310)	(13,933)	(4,377)	רכוש שהופעל במהלך השנה מענקים
15,237	9,716	5,521	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
15,237	9,716	5,521	עלות ליום 1 בינואר 2009
27,216	19,402	7,814	תוספות השנה
42,453	29,118	13,335	סה"כ עלות
(21,665)	(17,047)	(4,618)	בניכוי
(456)	(433)	(23)	רכוש שהופעל במהלך השנה מענקים
20,332	11,638	8,694	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

ד. מכון הטיהור הוקם בשנת 1995 והופעל בידי זכיון עד ליולי 2008. החברה פרסמה מכרז לשדרוג והרחבה של המכון. החל מחודש יולי 2008 הזכיון נמסר לזכיון שזכה במכרז לתקופה של 15 שנה נוספות.

ה. החברה פועלת יחד עם העירייה לרישום זכויות החברה בנכסים המועברים בלשכת רישום המקרקעין. לגבי נכסים אשר בהם זכויות העירייה טרם הוסדרו (חלק מהשטח המשמש למכון הטיהור) התחייבה העירייה כי תעשה כמיטב יכולתה לקבלת זכויות חכירה באותם שטחים ותעבירן לחברה.

באור 9 - רכוש אחר והוצאות נדחות, נטו

א. זכויות מים בסך 13,255 אלפי ש"ח, הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות [ראה באור ח2(2)].

ב. ביול הסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי

31 בדצמבר 2008	31 בדצמבר 2009	
אלפי ש"ח מדווחים		
388	388	עלות
129	155	בניכוי - פחת שנצבר
<u>259</u>	<u>233</u>	

באור 10 - קרן חרום

בהתאם לכללים שנקבעו ע"י הממונה, הקימה החברה קרן להבטחת רציפות פעילות. הקרן הינה בגובה ההוצאות התפעוליות הממוצעות של החברה בשני חודשי פעילות והיא תיצבר על פני תקופה של 3 שנים.

באור 11 - ספקים ונותני שרותים

הרכב:

31 בדצמבר 2008	31 בדצמבר 2009	
אלפי ש"ח מדווחים		
*4,237	1,878	מקורות חברת מים בע"מ
*2,923	797	ספקים ונותני שירותים בגין - עבודות פיתוח
8,913	11,089	הוצאות לשלם
46	454	המחאות לפרעון
*5,416	21,005	אחרים
<u>21,535</u>	<u>35,223</u>	

* סווג מחדש

באור 12 - עובדים ומוסדות בגין שכר

הרכב:

31 בדצמבר *2008	31 בדצמבר 2009	
אלפי ש"ח מדווחים		
176	204	עובדים בגין שכר
119	67	מוסדות בגין שכר
222	248	הפרשה לחופשה והבראה
<u>517</u>	<u>519</u>	

* סווג מחדש

באור 13 - זכאים שונים

הרכב:

31 בדצמבר 2008*	31 בדצמבר 2009
אלפי ש"ח מדווחים	
1,428	1,354
5,681	10,244
<u>7,109</u>	<u>11,598</u>

הכנסות מראש
מוסדות ממשלה

* סווג מחדש

באור 14 - הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2008	31 בדצמבר 2009
אלפי ש"ח מדווחים	
81,966	78,712
6,147	6,780
<u>75,819</u>	<u>71,932</u>

שיעור ריבית משוקללת
%

6.1

הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן
בניכוי - חלויות שוטפות

ב. מועדי הפרעון של הלוואה:

6,147	6,780
6,543	7,217
6,952	7,667
7,386	8,146
7,847	8,654
47,091	40,248
<u>81,966</u>	<u>78,712</u>

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

באור 14 - הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי - (המשך)

ג. התחייבות לתאגיד בנקאי

- ביום 30 בדצמבר 2003 התקבל אשראי בסך של 97 מיליוני ש"ח מתאגיד בנקאי. האשראי הועמד לתקופה של 15 שנים. האשראי יפרע ב- 60 פרעונות רבעוניים (מדי שלושה חודשים) החל מיום 31 במרץ 2004.
- האשראי צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית שנתית צמודה בשיעור של 6.1% בנוסף לשעבודים שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי, התחייבה החברה כי כל עוד לא נפרע לבנק, בפרעון מלא ומדויק, האשראי וכל הסכומים שתחוב החברה לתאגיד הבנקאי בקשר עימו וכן כל עוד לא נפרעו לבנק, בפרעון מלא ומדויק, חובות והתחייבויות החברה, הקיימים והעתידיים, בקשר עם השרותים הבנקאים (להלן, ביחד ולחוד - "הסכומים הנ"ל") יחולו ויתקיימו כל התנאים וההתחייבויות כדלקמן:
- 1.1 היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן שלה, כפי שידווח בדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים של החברה, מעת לעת, לא יפחת מ- 35%.
 - 1.2 היחס בין ה- EBITDA השנתית, כפי שתשתקף מהדוחות הכספיים השנתיים של החברה מעת לעת, לבין סך הסכומים שתחוב החברה לתאגיד הבנקאי באותה שנה בגין קרן וריבית ההלוואה, לא יפחת מ- 1.5.
 - 1.3 החברה לא תעביר לעיריית נתניה ו/או לכל רשות אחרת שתהיה בעלת מניותיה כספים ותשלומים, מכל מין וסוג שהוא, בלא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי לכך, בכתב ומראש. האמור בסעיף קטן זה לא יחול על תשלומי ארנונה ועל עמלת גביה בשיעור 4% לעיריית נתניה.
 - 1.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1.3 ובנוסף לו, החברה התחייבה כי כל עוד לא נפרעו לתאגיד הבנקאי הסכומים הנ"ל במלואם, היא לא תחלק דיבידנדים לבעלי מניותיה, או מי מהם, ולא תשלם דמי ניהול מכל מין וסוג שהוא, בלא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי לכך, בכתב ומראש.
 - 1.5 על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לחלק דיבידנדים לבעלי מניותיה, בסכום שלא יעלה על 50% מהרווח השנתי שלה (כפי שידווח בדוחות הכספיים השנתיים שלה), בכפוף לכך שתעמוד בכל התחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פרעון מלא ומדויק של תשלומי האשראי (קרן וריבית) בכפוף לכך שבחשבוניתיה יהיו מופקדים סכומים המספיקים, לכל הפחות, לפרעון שני התשלומים הבאים של האשראי (קרן וריבית).
 - 1.5 כל הכספים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא אשר תקבל החברה מהצרכנים להם יינתנו על ידיה שירותי מים וביוב וכן כל הכספים אשר תקבל מח.ל.ת, יופקדו בחשבוניתיה בתאגיד הבנקאי.
 - 1.6 החברה לא תייסד ולא תהיה בעלת מניות בחברות בנות ו/או חברות קשורות, כהגדרתן בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי לכך בכתב ומראש.
 - 1.7 החברה לא תיצור שעבוד כלשהו על נכס מנכסיה, מכל מין וסוג שהם, כפי שהם כיום וכפי שיהיו בעתיד, לטובת צד שלישי כלשהו, ולא תיתן ערבות ו/או שיפוי לצד שלישי כלשהו, ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי לכך, בכתב ומראש.

באור 14 - הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי - (המשך)

ג. התחייבות לתאגיד בנקאי - (המשך)

- 1.8 החברה לא תבצע הנפקה או מכירה של מניותיה, בלא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי לכך, בכתב ומראש.
- 1.9 החברה תמציא לתאגיד הבנקאי דוחות כספיים בהתאם לכללים ולמועדים כפי שמפורטים בסעיפים 54 ו- 55 לחוק תאגידי מים וביוב, וכל דוח מתקן ו/או נוסף שיימסר לרשות ו/או לממונה (כהגדרתם בחוק) בהתאם להוראות החוק.
- 1.10 החברה תעמוד בתנאי הרשיון שניתן או שיינתן לה על פי החוק, כפי שישונה מעת לעת (אם ישונה).

כמו כן נקבעו תנאים לפיהם יהיה רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את האשראי לפרעון מוקדם.

באשר לשעבודים, ראה באור 18.

באור 15 - הכנסות נדחות לזמן ארוך

תקבולים מהיטלי פיתוח מים וביוב נרשמו כהכנסות נדחות. ההכרה נעשית על פי קצב הפחת הממוצע של החברה, על מערכות מים וביוב. ההפחתה נעשית על פני 20 שנה.

ראה באור 2ט'(2).

31 בדצמבר 2008	31 בדצמבר 2009
אלפי ש"ח מדווחים	
103,719 (10,814)	131,912 (15,523)
<u>92,905</u>	<u>116,389</u>

הכנסות נדחות לזמן ארוך
בניכוי - הכנסה שהוכרה

באור 16 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

א. הרכב:

31 בדצמבר 2008	31 בדצמבר 2009
אלפי ש"ח מדווחים	
698	907
(467)	(785)
<u>231</u>	<u>122</u>

הפרשה לפיצויים
בניכוי:
הפקדות בקופות פיצויים

- ב. התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום המאזן ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין.

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. תלויות

1. תעריפי מים וביוב

ביום 1 בינואר 2010 נכנסו לתוקפם תעריפים חדשים. תעריפים אלו נקבעו ע"י רשות המים במסגרת רפורמה בתעריפי המים והביוב, שעיקרה הן כמפורט להלן:

1. תעריפי המים והביוב ייקבעו על פי עיקרון העלות הריאלית של אספקת שירותי המים והביוב.
2. תעריפי המים והביוב יהיו אחידים לכל הצרכנים הביתיים.
3. תעריפי המים והביוב לצרכנים הביתיים יהיו מדורגים: מדרגה ראשונה לכמות מים בסיסית - עד 2.5 מ"ק לכל נפש בכל חודש, בתעריף נמוך יחסית, וכל כמות נוספת בתעריף גבוה יותר.

ביצוע הרפורמה טומן בחובו העלאה בתעריפי המים והביוב בשיעור של כ-41% בממוצע. ההעלאה בתעריפים נובעת מהעובדה שתעריפי המים והביוב המכחיים אינם מבוססי עלות ואינם מכסים את צרכי הפיתוח והתפעול של ספקי המים וכן מהסיבות הבאות:

1. מימון הקמת מתקני התפלה וביצוע השקעות להתאמת מערכות המים לקליטת המים המותפלים ממתקני ההתפלה.
2. הירידה החדה בצריכת המים גורמת לעליה בתעריף המים, שכן העלויות הקבועות של ספקי המים מתחלקות על כמות קטנה יותר של מים.

העלאת התעריפים תהיה מדורגת. העלאה ראשונה תהיה ביום 1 בינואר 2010, בשיעור של כ-25% והעלאה נוספת ביום 1 ביולי 2010, בשיעור של כ-16%.

2. תביעה אזרחית 1867/06 יצ-אר נ' מי נתניה

ביום 10 ביולי 2006 הגישה יצ-אר בע"מ (להלן - "התובעת") תביעה כספית כנגד החברה בסכום של 3,502 אלפי ש"ח בבית המשפט המחוזי בתל-אביב. בכתב התביעה נטען כי התובעת ביצעה עבודות קבלנות עבור החברה אך לא קיבלה את התמורה המלאה בגין עבודות אלו (וזאת, לטענתה, נוכח אי תשלום עבור שינויים ועבודות נוספות שביצעה).

ביום 14 בפברואר 2008 נערך בתיק דיון מקדמי, שבמסגרתו הציע בית המשפט למנות מומחה הנדסי לבדיקת דרישות התובעת. באפריל 2008 מונה על ידי בית המשפט ובהסכמת הצדדים מומחה הנדסי. המומחה הגיש את חוות דעתו לפיו על החברה לשלם לתובעת כמיליון ש"ח. חוות דעת זו כפופה לשיקול דעתו של בית המשפט. יועציה המשפטיים של החברה מעריכים כי קיים סיכוי סביר שהחברה תחויב לשלם לתובעת בהסתמך על חוות הדעת של המומחה המוסכם את הסכום הנ"ל. החברה לא ביצעה הפרשה בספריה מאחר שמדובר בהשקעה ולא בהוצאה.

3. זכויות מים

חברת מקורות בע"מ (להלן: "מקורות") טוענת כי תעריף המים 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. חוות דעת משפטית שהועברה לחברה קובעת כי טענה זו אין לה על מה להתבסס. החברה ביצעה הפרשה מתאימה בספריה.

4. מי נתניה נ' מועצה מקומית פרדסיה

ביום 15 באוקטובר 2009 הגישה החברה תביעה לבית משפט השלום בנתניה כנגד המועצה המקומית פרדסיה (להלן: "פרדסיה") בסך של כ-2 מיליון ש"ח. התביעה הוגשה בגין חשבונות פתוחים של פרדסיה בעד שירותי ביוב חודשיים, השתתפות בהנחת קו הסניקה החדש והרחבת תחנת השאיבה, וכן דמי שימוש ראויים בגין השימוש במתקני החברה מיום סיום החוזה שבין הצדדים. ביום 25 בנובמבר 2009 הגישה פרדסיה כתב הגנה. ביום 14 בפברואר 2010 החברה הגישה כתב תשובה, ונקבע מועד לקדם משפט ליום 17 באוקטובר 2010. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכוי התביעה להתקבל (ולו בחלקה) טובים.

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות - (המשך)

ב. התקשרויות

1. ביום 6 במאי 2001 טרם כניסת חוק תאגידי המים והביוב לתוקף, נחתם הסכם עקרונות בין ממשלת ישראל לבין עיריית נתניה אשר בו נקבעו העקרונות להעברת פעילות המים והביוב של עיריית נתניה לתאגידי בבעלותה המלאה.

להלן עיקרי ההסכם:

1.1 פעילות החברה:

1.1.1 החברה התחייבה לתכנן, לפתח, לנהל ולתחזק את כל מערכות המים, הביוב והתיעול שבתחומה ולספק את השירותים לצרכן עפ"י כל דין והקפדה על האיכות הנדרשת.

1.1.2 החברה התחייבה לפעול על בסיס עסקי-כלכלי.

1.1.3 החברה התחייבה להשקיע במערכות המים, הביוב והתיעול הפנימי במהלך חמש השנים הראשונות לפעילותה, סכומים שאינם נמוכים מהפחת בספרים.

1.2 העברת פעילות ונכסים:

1.2.1 העירייה התחייבה להעביר לחברה את כל הפעילות והנכסים בתחום המים, הביוב והתיעול הפנימי על פי לוח זמנים שנקבע בהסכם. הנכסים יעברו לחברה כנגד מניות והלוואות.

1.2.2 החברה התחייבה כי במשך חמש השנים הראשונות לפעילותה יחס הלוואות להון המניות לא יעלה על 11:9 (מקסימום 55% הון זר ולכל הפחות 45% הון עצמי).

1.3 העירייה התחייבה להעביר את מניותיה בחברת מקורות חברת מים בע"מ לממשלה.

1.4 שיפוי בשל חבות מס שוטפת:

בגין תקופה של ארבע שנות מס ממועד תחילת פעילות החברה, תשפה הממשלה את החברה ו/או העירייה בשל חבות מס שנתית שוטפת בסכום של עד 4.257 מיליוני ש"ח לשנה לפי חישוב שפורט בנספח להסכם (מיסים שוטפים לתשלום בניכוי חסכון במס, שכר מס מעסיקים ומע"מ), לאחר תשלום המיסים בפועל, ובלבד שדרישת השיפוי תועבר לממשלה תוך 18 חודשים מתום שנת המס שבגינה נדרש השיפוי. על פי סיכום דברים בכתב עם אגף התקציבים באוצר מיום 6 באוגוסט 2003 הוגדל סכום השיפוי ל- 5.057 מיליוני ש"ח עם אפשרות להגדלתו עד לתקרה של 0.5 מיליוני ש"ח נוספים.

1.5 החברה רשאית לרכוש שרותים מהעירייה על בסיס כלכלי ובמחירי שוק כפי שנקבע בהסכם, כנגד תשלום עלות אותם שירותים. היקף ההוצאות בגין השירותים כאמור לא יעלה, לאחר שלוש שנים ממועד תחילת פעילות החברה, על 5% מהכנסותיה.

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות - (המשך)

ב. התקשרויות - (המשך)

- 1.6 החברה לא תשעבד לטובת העירייה כל נכס, זכות או תקבול הנובעים מפעילותה.
- 1.7 מענקים:
- 1.7.1 הממשלה תעביר לחברה, במשך חמש שנים ממועד החתימה על ההסכם, מענקים בסכום כולל של 45 מיליוני ש"ח ובשנה השישית ממועד החתימה על ההסכם סכום נוסף של 5 מיליוני ש"ח, לצורך ביצוע עבודות תשתית מים, ביוב ותיעול פנימי (לרבות החזרת המצב לקדמותו), בהתאם לפרוייקטים שאושרו ויאושרו.
- 1.7.2 מענקים לפי סעיף זה יינתנו רק בגין פרוייקטים שאושרו מראש כפי שנקבע בהסכם ושביצועם החל ממועד תחילת פעילות החברה ואילך.
2. ביום 27 באוקטובר 2004 נחתם הסכם בין העירייה לבין החברה לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה. בדצמבר 2004 נוסף להסכם האמור נספח 1 המסדיר את אופן העברת הנכסים התפעוליים ששימשו ערב הקמת החברה את משק המים והביוב של העירייה.
- עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:
- 2.1 העירייה מתחייבת בזאת להעביר ולהמחות לחברה והחברה מתחייבת בזאת לקבל בהעברה ובהמחאה מלאה מהעירייה את כל פעילות העירייה בתחום המים והביוב שבתחומה לרבות ההסכמים, הרשיונות והזכויות בנכסים התפעוליים ובנכסי המקרקעין, המשמשים את משק המים והביוב של העירייה (להלן: "הממכר"), במועד הקובע, בהתאם למצבו במועד הקובע (AS IS), בכפוף לתנאים הסכמות ואישורים שנדרשו בהסכם.
- 2.2 ההסכם חל על כל פעילות העירייה בתחום המים והביוב שבתחומה לרבות הסכמים, הרשיונות והנכסים של העירייה כמפורט בהסכם.
- 2.3 בתמורה להעברת והמחאת הממכר לחברה התחייבה בזאת החברה כלפי העירייה כדלקמן:
- 2.3.1 להקצות לעירייה את המניות המוקצות לפי שווי של 84,878 אלפי ש"ח. עד לקבלת החלטת האסיפה הכללית של החברה להגדלת הון המניות הרשום ולהקצאת המניות המוקצות על ידי החברה, יועברו הנכסים במועד הקובע כנגד תקבולים על חשבון הון מניות לפי השווי האמור לעיל.
- 2.3.2 לשלם לעירייה 96,725 אלפי ש"ח במועד הקובע. סך של 87,000 אלפי ש"ח שולם לעירייה ביום 30 בדצמבר 2003.
- 2.3.3 שווי התמורה כאמור לעיל, נקבע בהתאם להערכות שווי נכסי משק המים והביוב של העירייה שנעשו על ידי שמאי בהתאם להנחיות הממונה ובאישורו.
- 2.3.4 בין הצדדים הוסכם כי, יעשו מירב המאמצים להשלים את רישום נכסי המקרקעין, המועברים על פי הסכם זה, בלשכת רישום המקרקעין ו/או במרשם המתנהל על ידי מינהל מקרקעי ישראל, על שם החברה. נכסים מסויימים כמפורט בהסכם ירשמו תוך תשעה חודשים מהמועד הקובע.

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות - (המשך)

ב. התקשרויות - (המשך)

2.4 הצדדים מסכימים כי כל נכסי המקרקעין המועברים לחברה, יועברו בחכירה לתקופה של 49 שנה. חידוש החכירה ותנאיה יעשו בהתאם להסכמות הצדדים בכפוף לאישור הממונה בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב ובכפוף לכל דין.

2.5 ההסכם מסדיר העברת קרקע שנרכשה ע"י עיריית נתניה. תוספת הקרקע מהווה תוספת סכום של 5.75 מיליוני ש"ח, לפי הערכת שמאי, בהתאם להנחיות הממונה ובאישורו, לערך נכסי החברה בגין ערך קרקע.

רישום הקרקע בספרים בהתאם להסכם נעשה ביום 27 באוקטובר 2004.

3. ביום 28 בדצמבר 2003 נחתם הסכם בין החברה לבין ח.ל.ת לעניין הסדרת ביצוע עבודות תשתית במערכת המים והביוב בחטיבת הקרקע המהווה את תחום התוכניות שפיתוחן לא הסתיים ערב מועד תחילת פעילות החברה (להלן "חטיבת הקרקע") וזאת בהמשך להסכם בין ח.ל.ת לבין העירייה ומינהל מקרקעי ישראל מיום 31 ביולי 1994 (להלן: "ההסכם המשולש") לפיו קיבלה על עצמה ח.ל.ת את ביצוע עבודת התשתית העירונית בחטיבת הקרקע, הכוללות, בין היתר, עבודות תשתית במערכות המים והביוב בחטיבת הקרקע.

עיקרי ההסכם הם כדלקמן:

3.1 כל הזכויות, הסמכויות, החובות וההתחייבויות של העירייה על פי ההסכם המשולש בכל הנוגע למשק המים והביוב בתחום העירייה, הומחו והועברו לחברה, בהתאם להסכם העברת הנכסים בין העירייה לחברה. לפיכך, נקבע כי ההסכם המשולש יחול על ח.ל.ת והחברה בכפוף לשינויים המפורטים בהסכם זה להלן, והוראות בהסכם המשולש אשר לא שוננו כאמור בהסכם זה ימשיכו לחול על הצדדים להסכם זה, והכל אך ורק בנוגע לביצוע עבודות התשתית העירונית בחטיבת הקרקע הנוגעות למערכות המים והביוב שבתחום העירייה ואשר טרם הוחל בביצוען במועד חתימת הסכם זה (היינו, עבודות שטרם הושלמו הליכי המכרז לגביהן) (להלן: "העבודות").

3.2 החברה מעניקה בזאת לח.ל.ת וח.ל.ת מקבלת בזאת מהחברה את הסמכות לביצוע העבודות, בכפוף להוראות המפורטות בהסכם.

3.3 העבודות, אשר תכנון טרם הושלם ואושר, תבוצענה על פי תכנון מפורט ומפורטים שיוכנו על ידי ח.ל.ת או מי מטעמה ואשר יאושרו על ידי מנכ"ל החברה ומהנדס העיר ככל שאישורו של מהנדס העיר נדרש על פי הדין.

3.4 העבודות יבוצעו על פי לוח הזמנים ושלבי הביצוע שיקבעו בהסכמה בין החברה, ח.ל.ת, מינהל מקרקעי ישראל והעירייה ככל שהסכמתה של העירייה נדרשת על פי הדין ובכפוף להתחייבויות של ח.ל.ת אשר קיימות במועד חתימת ההסכם כלפי צדדים שלישיים לגבי לוחות זמנים. במידה ועל פי הסכם או דין כלשהו החלים על מי מהצדדים דורש ביצוע העבודות הסכמה של גורם חיצוני כלשהו, לא יבוצעו העבודות מבלי לקבל הסכמתו של גורם כאמור.

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות - (המשך)

ב. התקשרויות - (המשך)

3.5 בתמורה לביצוע העבודות על ידי ח.ל.ת.ת. תשלם החברה לח.ל.ת. את תמורת עלות ביצוע העבודות, על ידי ח.ל.ת. וח.ל.ת. תעביר לחברה את כל ההכנסות המגיעות לחברה בגין ביצוע העבודות, בהתאם לתעריפים הגבוהים ביותר שמוותרים על פי כל דין לחברה לגבות בגין העבודות (להלן: "ההכנסות"). בכל מקרה בתום ביצוע כלל העבודות, לא תעלה עלות ביצוע העבודות על ההכנסות המגיעות לחברה כאמור לעיל. מוסכם בין הצדדים, כי ח.ל.ת. תעביר לחברה את ההכנסות לאחר קיזוז מלוא עלות העבודות הנ"ל (המגיעה לח.ל.ת. מהחברה) והכל בהתאם למנגנון שעקרונותיו נקבעו בהסכם.

3.6 בתום כל פרויקט יערכו הצדדים תחשיב של סך העלות וסך ההכנסות המגיעות בגין אותו פרויקט. אם ובמידה ששולמו לחברה סכומים העולים על הסכומים המגיעים לה, תחזיר החברה לח.ל.ת. סכומים אלו בתוספת ריבית בשיעור של 4% לשנה צמוד לשינוי במדד המחירים לצרכן ממועד תשלומי המקדמות לחברה ועד למועד ההתחשבנות בתום הפרוייקט. אם ובמידה ששולמו לחברה סכומים הנמוכים מהסכומים המגיעים לה, תשלם ח.ל.ת. לחברה סכומים אלו בתוספת ריבית בשיעור של 4% לשנה צמוד למדד כאמור לעיל.

3.7 ח.ל.ת. התחייבה כי כל התקשרות שלה בהסכם לקבלת שירותים או לרכישת טובין (לרבות שרותי פיקוח, שרותי תכנון וכו') אשר תעשה שלא על פי מכרז, לא תעשה ללא הסכמת שני הצדדים בכתב ומראש.

3.8 נקבע מנגנון בוררות להסדרת חילוקי דעות בין הצדדים.

התקשרות החברה בהסכמים עם ח.ל.ת. ו/או עם העירייה לעניין ביצוע עבודות פיתוח בחלקות שאינן נכללות במסגרת הסכם ח.ל.ת., כפופה לקבלת האישורים כנדרש עפ"י הוראות הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות.

3.9 במהלך חודש מאי 2005 נשלח מאת מנהל מקרקעי ישראל מכתב לעיריית נתניה לפיו טוען ממ"י כי הסכם ח.ל.ת. אינו עומד לדעת ממ"י בהוראות ההסכם שנחתם בשנת 1994 בין העירייה לבין ממ"י. ממ"י דרש כי יישום ההסכם יושעה עד להבהרת העניין בידי צוות הגוי משותף של ממ"י ועיריית נתניה. למיטב ידיעת החברה העניין בטיפול העירייה.

ההשקעות בתקופת הדוח שביצעה ח.ל.ת. הנן כ- 6.8 מיליוני ש"ח (בשנת 2008 - 6.7 מיליוני ש"ח).

באור 18 - שעבודים

להבטחת פירעון הלוואה בסך של 97 מיליוני ש"ח אשר נתקבלה מתאגיד בנקאי (ראה באור 14ג'), ביום 7 בינואר 2004 רשמה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי את השעבודים כדלקמן:

1. שעבוד צף בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כלל נכסי, רכוש זכויות החברה, הקיימים והעתידיים, למעט הרשיון שהוצא לחברה בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב תשס"א - 2001.
2. שעבוד קבוע וצף בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבונות החברה בתאגיד הבנקאי ועל כל הכספים והזכויות המופקדים ושיופקדו והנמצאים ושימצאו בחשבונות ו/או לזכות החשבונות.
3. שעבוד קבוע וצף בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה על פי הסכמים כדלקמן:
 - 3.1 הסכם שנחתם בין החברה לבין עיריית נתניה בקשר להעברת נכסי משק המים והביוב לחברה, וכל הסכם נוסף ו/או תיקון להסכם שייחתם בין החברה לעיריית נתניה בנושא זה.
 - 3.2 הסכם שנחתם בין החברה לבין ח.ל.ת. בקשר להסכם מיום 31 ביולי 1994 שנחתם בין עיריית נתניה לבין ח.ל.ת., וכל הסכם נוסף ו/או תיקון להסכם שייחתם בין החברה לח.ל.ת. בנושא זה.
4. המחאת זכות כללית, ללא הגבלה בסכום, על כלל זכויותיה של החברה לקבלת כספים ותשלומים, מכל מין וסוג שהם, מן הצרכנים להם יינתנו שירותים על ידי החברה וכן מח.ל.ת.
5. כמו כן נחתם ע"י החברה כתב התחייבות לעמידה ביחסים פיננסיים ולהתחייבויות שונות כפי שנדרשו ע"י התאגיד הבנקאי. (ראה בנוסף באור 14ג').

באור 19 - הון עצמי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2009		מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א
מספר המניות	רשום	
מונפק ונפרע	10,000	12,000,000
ליום 31 בדצמבר 2008		
מספר המניות	מונפק ונפרע	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א
	10,000	10,000
ב. ביום 15 באפריל 2008 קיבלה החברה החלטה על חלוקת דיבידנד בסך 4 מליון ש"ח. חלוקת הדיבידנד אושרה על ידי הממונה ביום 8 בספטמבר 2008 והחברה חילקה את הדיבידנד.		
ג. ביום 14 באוקטובר 2009 החליטה האסיפה הכללית על חלוקת דיבידנד בסך 4 מליון ש"ח. (אישור הממונה ניתן כבר ביום 4 ביוני 2009).		

באור 20 - הכנסות משירותי מים וביוב

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח מדווחים	
73,688	65,291
38,902	39,764
--	735
<u>112,590</u>	<u>105,790</u>

מים
ביוב
אחרים

באור 21 - א. עלות השירותים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח מדווחים	
31,547	21,628
*1,151	1,182
4,684	5,697
2,777	3,000
9,377	20,212
20,473	17,287
5,561	6,727
1,925	1,998
*3,456	3,703
*189	602
*195	257
*149	153
*630	680
*160	189
<u>82,274</u>	<u>83,315</u>

רכישת מים ממקורות
משכורות ונלוות
קבלני משנה
אנרגיה
היטל הפקת מים וקרן שיקום
עלויות טיהור שפכים
פחת והפחתות
אחזקת תחנת שאיבה
אחזקה ותיקוני רשת ביוב ומים
אחזקה ותפעול אחרות
ביטוח
ארנונה
קריאת מוני מים וביקורת שטח
פיקוח

* סווג מחדש

ב. רווח גולמי מאספקת מים

70,997	62,303
2,691	2,988
<u>73,688</u>	<u>65,291</u>
31,547	21,628
668	686
2,320	2,037
1,623	1,892
9,377	20,212
2,332	2,966
2,824	2,768
177	478
129	162
*149	153
630	680
90	80
<u>51,866</u>	<u>53,742</u>
<u>21,822</u>	<u>11,549</u>

הכנסות
הכנסות מהיטלי פיתוח

סך הכנסות

עלות רכישת מים ממקורות
משכורות ונלוות
קבלני משנה
אנרגיה
היטל הפקת מים וקרן שיקום
פחת והפחתות
אחזקה ותיקוני רשת
אחזקה ותפעול אחרות
ביטוח
ארנונה
קריאת מוני מים וביקורת שטח
פיקוח

סך העלויות

רווח גולמי מאספקת מים

באור 21 - רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח מדווחים	
37,253	37,933
<u>1,649</u>	<u>1,831</u>
38,902	39,764
483	496
2,364	3,660
1,154	1,108
20,473	17,287
3,229	3,761
1,925	1,998
632	935
12	124
66	95
70	109
<u>30,408</u>	<u>29,572</u>
<u>8,494</u>	<u>10,191</u>

הכנסות
הכנסות מהיטלי פיתוח

סך ההכנסות

משכורות ונלוות
קבלני משנה
אנרגיה
עלויות טיהור שפכים
פחת והפחתות
אחזקת תחנת שאיבה
אחזקה ותיקוני רשת
אחזקה ותפעול אחרות
ביטוח
פיקוח

סך העלויות

רווח גולמי משירותי ביוב

באור 22 - הוצאות מכירה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
*2008	2009
אלפי ש"ח מדווחים	
5,413	4,692
1,378	1,356
<u>2,144</u>	<u>2,380</u>
<u>8,935</u>	<u>8,428</u>

הפרשה לחובות מסופקים
הוצאות גביה
הוצאות שכר גביה

* סווג מחדש

באור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
*2008	2009
אלפי ש"ח מדווחים	
1,352	1,265
165	122
982	1,036
354	378
225	265
177	224
34	46
25	28
84	127
<u>3,398</u>	<u>3,491</u>

שכר ונלוות
פחת
ייעוץ מקצועי
שכר דירה ואחזקה
אחזקת רכב
משרדיות
ביטוח ושכר דירקטורים
ביטוח עסק
תקשורת

* סווג מחדש

באור 24 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2008	
אלפי ש"ח מדווחים		
7,919	7,968	בגין הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
1,038	1,095	עמלות בנקים
(799)	(344)	הכנסות ריבית מפקדונות
--	343	שערור ניירות ערר
--	(57)	ריבית ניירות ערר
--	(595)	ריבית מס הכנסה
408	142	אחרות
<u>8,566</u>	<u>8,552</u>	

באור 25 - מיסים על ההכנסה

א. שיפוי בשל חבות מס שוטפת

בגין תקופה של ארבע שנות מס מיום 1 בינואר 2004, תשפה הממשלה את החברה ו/או העירייה בשל חבות מס שנתית שוטפת בסכום של עד 4,257 מיליוני ש"ח לשנה לפי חישוב שפורט בנספח להסכם (מיסים שוטפים לתשלום בניכוי חסכון במס שכר מס מעסיקים ומע"מ). לאחר תשלום המיסים בפועל, ובלבד שדרישת השיפוי תועבר לממשלה תוך 18 חודשים מתום שנת המס שבגינה נדרש השיפוי. עפ"י סיכום דברים בכתב עם אגף תקציבים באוצר מיום 6 באוגוסט 2003 הוגדל סכום השיפוי ל- 5,057 מיליוני ש"ח עם אפשרות להגדלתו עד לתקרה של 0.5 מיליוני ש"ח נוספים. נכון לתאריך הדוחות הכספיים השיפוי התקבל לפי הסיכומים הנ"ל.

ב. מיסוי בתנאי אינפלציה

1. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985, הנהיג מדידה של התוצאות לצרכי מס על בסיס ריאלי. ההתאמות השונות הנדרשות על פי החוק הנ"ל אמורות להביא למיסוי על בסיס הכנסות ריאליות. יחד עם זה תיאום הרווח הנומינלי לפי חוקי המס אינו זהה תמיד לרווח המדווח לפי תקני החשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. כתוצאה מכך נוצרים הפרשים בין הרווח המדווח על פי הדוחות הכספיים לבין הרווח המתואם לצרכי מס הכנסה.

2. ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מספר 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח - 2008 (להלן: "התיקון"). בהתאם לתיקון, תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

בהתאם לתיקון, בשנת המס 2008 ואילך לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, תופסק הצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.

ג. הפחתה בשיעור מס חברות:

1. ביום ה- 25 ביולי 2005 עבר בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מספר 147 והוראת השעה) התשס"ה - 2005 (להלן: "תיקון 147"). התיקון קובע הפחתה הדרגתית של שיעורי מס חברות. על פי הוראת התיקון בשנת 2008 - יחול שיעור מס של 27%, בשנת 2009 - יחול שיעור מס של 26% ובשנת 2010 - יחול שיעור מס של 25%. כמו כן החל משנת 2010, עם הפחתת שיעור המס ל 25% יתחייב כל רווח ריאלי בשיעור מס של 25%.

2. ביום ה- 14 ביולי 2009 עבר בכנסת חוק התייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010) התש"ט 2009, הכולל בין היתר תיקון (מספר 171) לפקודת מס הכנסה (להלן: תיקון "171"). במסגרת חקיקה זו נקבע בין היתר הפחתה הדרגתית של שיעור מס חברות באופן הבא: בשנת 2011 - יחול שיעור מס של 24%, בשנת 2012 - יחול שיעור מס של 23%, בשנת 2013 - יחול שיעור מס של 22%, בשנת 2014 - יחול שיעור מס של 21%, בשנת 2015 - יחול שיעור מס של 20% ובשנת 2016 ואילך יחול שיעור מס של 18%.

3. יתרות המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2009 ו- 2008 מחושבים בהתאם לשיעורי המס כפי שנקבעו בתיקון 147 ובתיקון 171.

באור 25 - מיסים על ההכנסה - (המשך)

ד. מיסים נדחים

הרכב ותנועה

סה"כ	אחרים	חובות מסופקים אלפי ש"ח מדווחים	רכוש קבוע	
2,318	113	6,259	(4,054)	יתרה ליום 1 בינואר 2009
676	(36)	1,090	(378)	תנועה בתקופת החשבון
<u>2,994</u>	<u>77</u>	<u>7,349</u>	<u>(4,432)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
	<u>25%</u>	<u>21.86%</u>	<u>21.86%</u>	שיעורי המס שנלקחו

המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר 2008	31 בדצמבר 2009	
6,314	7,399	במסגרת הרכוש השוטף במסגרת יתרות לזמן ארוך
(3,996)	(4,405)	
<u>2,318</u>	<u>2,994</u>	

ה. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	
2,498	520	הוצאות מיסים שוטפים הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים מיסים בגין שנה קודמת
132	(676)	
<u>2</u>	<u>126</u>	
<u>2,632</u>	<u>(30)</u>	

באור 25 - מיסים על ההכנסה (המשך)

1. המס האפקטיבי

ההפרש בין סכום המס המחושב על הרווח לפי שיעורי מס רגילים לבין סכום ההפרשה למיסים, מוסבר להלן:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח מדווחים		
9,524	2,060	רווח לפני מיסים על הכנסה
27%	26%	שיעור המס הסטטוטורי
2,571	536	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
		תוספת (חסכון) במס בגין:
10	(147)	הוצאות שאינן מותרות בניכוי
106	(528)	השפעת שינוי בשיעורי המס
(81)	(66)	השפעת חוק התיאומים
26	49	הפרשי מידוד ואחרים
--	126	מיסים בגין שנים קודמות
2,632	(30)	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה

2. שומות מס סופיות

לחברה טרם הוצאו שומות מס סופיות.

באור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

		א. יתרות	
	31 בדצמבר 2008	31 בדצמבר 2009	
אלפי ש"ח מדווחים			
צרכנים	1,468	1,535	
חייבים שונים	17,833	29,010	
רשות מקומית	(531)	(4,501)	

		ב. עסקאות	
	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	
אלפי ש"ח מדווחים			

		א. הרכב:	
9,972	4,858	הכנסות ממכירת מים, סילוק ביוב וטיהור שפכים	
*150	148	ארנונה	
*65	65	שכר מוקדן	
*(52)	--	השתתפות בהוצאות שכר	
4	4	הוצאות הנהלה וכלליות	
35	36	שכר וביטוח דירקטורים	
459	478	עלות כוללת של שכר מנכ"ל	
6,669	6,799	רכישת נכסים מבעל עניין	
20,334	17,965	תקבולים בגין עבודות פיתוח	

* סווג מחדש

ב. ראה באור 17 ב' לענין פירוט הסכמים שנערכו עם בעלי עניין וצדדים קשורים.