

מי נתניה (2003) בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2008

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 2008 ו-2007, 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 והנהלה 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 פעולות של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש 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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2008 ו-2007 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.


כמוסבר בבאור 2' הדוחות הכספיים הנ"ל מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

מועלים גלזר ענבר חוניו ושות'
רואי חשבון

רמת-גן, 6 באפריל 2009

2007	2008	באור	
אלפי ש"ח מדווחים			
15,561	36,534	3	רכוש שוטף
4,818	5,990	9	מזומנים ושווי מזומנים
38,589	34,873	4	פקדון לזמן קצר
23,100	28,288	5	לקוחות - צרכנים
1,252	--	6	חייבים ויתרות חובה
			בעל שליטה
<u>83,320</u>	<u>105,685</u>		
		ב'7	רכוש קבוע
*209,693	220,006		עלות
30,042	35,727		בניכוי - פחת שנצבר
<u>179,651</u>	<u>184,279</u>		
		ג'7	רכוש קבוע בהקמה
*15,050	15,237		
		א'8	רכוש אחר והוצאות נדחות, נטו
13,255	13,255		זכויות מים
285	259	ב'8	הוצאות נדחות
<u>13,540</u>	<u>13,514</u>		
<u>291,561</u>	<u>318,715</u>		


 מיטל צדוק
 חשבת


 שחר חילאוי
 מנכ"ל

* סוג מחדש

 אמיר סיני
 מ"מ י"ד הדירקטוריון

2007	2008	באור	
אלפי ש"ח מדווחים			
5,535	6,147	12	התחייבויות שוטפות
23,785	21,535	10	חליות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
7,901	7,626	11	ספקים ונותני שרותים
--	531	6	זכאים ויתרות זכות בעל שליטה
<u>37,221</u>	<u>35,839</u>		
78,428	75,819	12	התחייבויות לזמן ארוך
67,263	92,905	13	הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
126	231	14	הכנסות נדחות לזמן ארוך
2,613	3,996	22	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו עתודה למס
<u>148,430</u>	<u>172,951</u>		
--	--	15	התחייבויות תלויות והתקשרויות
--	--	16	שעבודים
105,910	109,925	17	הון עצמי
<u>291,561</u>	<u>318,715</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

2007	2008	באור	
אלפי ש"ח מדווחים			
105,370	112,590	18	הכנסות ממכירת מים, סילוק ביוב וטיהור שפכים
77,425	82,274	19	עלויות מכירת מים, סילוק ביוב וטיהור שפכים
27,945	30,316		רווח גולמי
11,758	12,333	20	הוצאות הנהלה וכלליות
16,187	17,983		רווח לפני הוצאות מימון, נטו
7,986	8,566	21	הוצאות מימון, נטו
8,201	9,417		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
315	107		הכנסות אחרות
8,516	9,524		רווח לפני מיסים על הכנסה
3,315	2,632	'22	מיסים על הכנסה
5,201	6,892		רווח לאחר מיסים על הכנסה
3,686	1,123	'א22	שיפוי הממשלה בגין מיסים
8,887	8,015		רווח לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סך - הכל	יתרת רווח	תקבולים על חשבון מניות אלפי ש"ח מדווחים	הון המניות	
107,023	22,135	84,878	10	יתרה ליום 1 בינואר 2007
				שינויים בשנת 2007
8,887	8,887	--	--	רווח נקי לשנה
(10,000)	(10,000)	--	--	דיבידנד שחולק
<u>105,910</u>	<u>21,022</u>	<u>84,878</u>	<u>10</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007
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 שחולק
<u>109,925</u>	<u>25,037</u>	<u>84,878</u>	<u>10</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

2007	2008	
אלפי ש"ח מדווחים		
8,887	8,015	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
16,332	17,498	רווח נקי השנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
25,219	25,513	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות (מפעילות) השקעה
(6,953)	(7,961)	השקעות בפיתוח תשתיות קיימות - מים
(14,264)	(14,215)	השקעות בפיתוח תשתיות קיימות - ביוב
5,383	18,310	מענקי השקעות מהממשלה
(116)	(51)	השקעה ברכוש קבוע אחר
4,679	5,029	הכנסות נדחות לזמן ארוך בגין היטלי מים
3,760	4,681	הכנסות נדחות לזמן ארוך בגין היטלי ביוב
--	52	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(4,818)	(1,172)	השקעה בפקדון לזמן קצר
(12,329)	4,673	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(4,907)	(5,213)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(10,000)	(4,000)	דיבידנד ששולם
(14,907)	(9,213)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(2,017)	20,973	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
17,578	15,561	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
15,561	36,534	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

2007	2008
אלפי ש"ח מדווחים	

נספח א'- התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

2007	2008	
3,638	1,325	פחת והפחתות
5,102	5,413	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
477	132	מיסים נדחים, נטו
43	105	שינוי בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
2,116	3,216	שערורך הלוואות לזמן ארוך
20	16	הפסד הון
<u>11,396</u>	<u>10,207</u>	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

2007	2008	
(3,532)	(1,697)	עליה בלקוחות - צרכנים
15,633	9,730	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(1,523)	1,783	ירידה (עליה) בבעל שליטה
(6,508)	(2,250)	ירידה בהתחייבויות לספקים
866	(275)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>4,936</u>	<u>7,291</u>	
<u>16,332</u>	<u>17,498</u>	

נספח ב'- פעילות מהותית שלא במזומן

א. השקעה בפיתוח תשתית בסך של 6,669 אלפי ש"ח.

ב. הכנסות נדחות לזמן ארוך בגין היטלים בסך של 20,334 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - 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 ותיעול וכל פעילות נוספת בתחום משק המים, הביוב והתיעול 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.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. 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

ב. 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.

ג. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שנזילותן 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)

ד. שיעורי הצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות.

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2008 עמד על 106.4 נקודות ובגין חודש דצמבר 2007, על 102.5 נקודות. שיעור השינוי בשנים 2008 ו-2007 היה 3.8% ו-3.4% בהתאמה.

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 הפרשות התבססה ההנהלה בין היתר על הערכת הסיכון, על סמך מידע שבידה לעניין שיעורי הגבייה. ההערכה כאמור נסמכה על נתוני הגבייה בפועל לשנים 2008 - 2004 וכן על שיעור גבייה נורמטיבי שנקבע בכללי התעריפים החדשים המוצעים של רשות המים.

ו. מפעלי מים וביוב ורכוש 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.
5. עלות העבודות שבוצעו ע"י ח.ל.ת נרשמו כנכסים בחברה [ראה באור 15 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 2ט'(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	רהוט 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.

באור 2 -

כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

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 הפונקטי 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 הפונקטי 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 הסכמי הלוואות עם תאגיד בנקאי מופחתות על פני תקופת ההלוואות באופן יחסי ליתרת ההלוואה.
2. זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ מוצגות לפי הערכת שמאי. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות.

ט. 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.
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 13.
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 לעניין הטיפול החשבונאי במענקי השקעות. ראה באור 22א'.

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.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

י.ב. 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 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 להערכת שווי.

י.ג. תקן חשבונאות חדש שפורסם וטרם נכנס לתוקף:

תקן חשבונאות מספר 15 (מעודכן 2009) "ירידת ערך נכסים" (להלן - "תקן 15")

בחינת ירידת ערך של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר ונכס בלתי מוחשי שאינו זמין עדיין לשימוש תימדד בכל שנה ללא קשר אם קיים סימן לירידת ערך. בנוסף נקבע באופן מפורט את המרכיבים אשר ישתקפו בחישוב שווי השימוש של נכס, לרבות סבירות ההנחות שעליהן מבוססות תחזיות תזרימי מזומנים השוטפות והעקביות שלהן עם תוצאות בעבר בפועל.

ביחס לבחינת ירידת ערך של מוניטין שנרכש בצירוף עסקים, המוניטין יוקצה ממועד הרכישה לכל אחת מהיחידות (או קבוצות של יחידות) המניבות-מזומנים של הנרכש ושל הרוכש אם הן חזויות ליהנות מהסינרגיות של הצירוף. בעת מימוש פעילות מתוך יחידה מניבה מזומנים (קבוצה של יחידות) אליה הוקצה מוניטין, המוניטין המיוחס לפעילות זו ייכלל בערך בספרים של הפעילות בעת קביעת הרווח או ההפסד על בסיס הערכים היחסיים של הפעילות שמומשה. כאשר ישות מארגנת מחדש את מבנה הדיווח שלה באופן המשנה את ההרכב של יחידה מניבה-מזומנים, אחת או יותר, שאליהן הוקצה מוניטין, המוניטין יוקצה מחדש ליחידות שהושפעו.

יישום העדכון לתקן זה יחול בדרך של מכאן ואילך החל מהדוחות הכספיים לתקופה המתחילה ביום 1 בינואר, 2009 או לאחריו.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

באור 3 - מזומנים ושוי מזומנים

31 בדצמבר 2007	31 בדצמבר 2008	שיעור ריבית משוקללת %
אלפי ש"ח מדווחים		
74	50	
15,487	36,484	3
<u>15,561</u>	<u>36,534</u>	

מזומנים בבנק
פקדונות - לא צמוד

באור 4 - לקוחות - צרכנים

31 בדצמבר 2007	31 בדצמבר 2008
אלפי ש"ח מדווחים	
30,599	33,189
21,920	21,001
2,483	2,572
2,880	2,817
57,882	59,579
19,293	24,706
<u>38,589</u>	<u>34,873</u>

חשבונות פתוחים בגין אגרות מים וביוב
הכנסות לקבל
כרטיסי אשראי
המחאות לגביה

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2007	31 בדצמבר 2008
אלפי ש"ח מדווחים	
7,373	--
4,168	17,833
5,063	6,314
2,646	489
3,809	3,599
*41	53
<u>23,100</u>	<u>28,288</u>

הכנסות לקבל מהממשלה בגין שיפוי מיסים
הכנסות פיתוח לקבל ח.ל.ת.
מיסים נדחים
מקדמות לספקים
מס הכנסה חברה
הוצאות מראש

* סווג מחדש

באור 6 - בעל שליטה

היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת.

באור 7 - 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 כיון" 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 15'ב' 2) המסדיר בנוסף לאמור לעיל העברת קרקע מעיריית נתניה.

ב. ההרכב:

תשתיות מים	תשתיות ביוב	מכון טיהור אלפי ש"ח מדווחים	ריהוט, מחשבים וציוד משרדי	שיפורים במושכר	סה"כ	
עלות						
90,572	* 94,898	22,750	1,355	118	209,693	יתרה ליום 1 בינואר 2008
3,123	7,219	--	40	11	10,393	תוספות בשנה
--	(80)	--	--	--	(80)	גריעות השנה
93,695	102,037	22,750	1,395	129	220,006	עלות ליום 31 בדצמבר 2008
פחת שנצבר						
16,288	12,967	--	754	33	30,042	יתרה ליום 1 בינואר 2008
1,990	3,538	--	155	14	5,697	פחת השנה
--	(12)	--	--	--	(12)	גריעות השנה
18,278	16,493	--	909	47	35,727	פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2008
75,417	85,544	22,750	486	82	184,279	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2008
74,284	81,931	22,750	601	85	179,651	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2007

* סווג מחדש

באור 7 - רכוש קבוע (המשך)

ג. פרויקטים

סה"כ	תשתיות ביוב אלפי ש"ח מדווחים	תשתיות מים	
			רכוש בהקמה
			יתרה ליום 1 בינואר 2007
15,657	10,668	4,989	
25,229	19,381	5,848	תוספות השנה
(5,383)	(2,586)	(2,797)	מענקי ממשלה
35,503	27,463	8,040	סה"כ עלות
(20,453)	*(15,076)	(5,377)	רכוש שהופעל במהלך השנה
15,050	12,387	2,663	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007
28,830	18,472	10,358	תוספות השנה
(18,310)	(13,933)	(4,377)	מענקי ממשלה
25,570	16,926	8,644	סה"כ עלות
(10,333)	(7,210)	(3,123)	רכוש שהופעל במהלך השנה
15,237	9,716	5,521	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008

* סווג מחדש

ד. מכון הטיהור הוקם בשנת 1995 והופעל בידי זכיון עד ליולי 2008. החברה פרסמה מכרז לשדרוג והרחבה של המכון. 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 8 - רכוש אחר והוצאות נדחות, נטו

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

ב. ביול הסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי

31 בדצמבר 2007	31 בדצמבר 2008	
אלפי ש"ח מדווחים		
388	388	עלות
103	129	בניכוי - פחת שנצבר
<u>285</u>	<u>259</u>	

באור 9 - פקדון לזמן קצר

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 10 - ספקים ונותני שרותים

31 בדצמבר 2007	31 בדצמבר 2008	
אלפי ש"ח מדווחים		
14,236	12,576	חשבונות פתוחים
2,965	46	המחאות לפרעון
6,584	8,913	הוצאות לשלם
<u>23,785</u>	<u>21,535</u>	

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר 2007	31 בדצמבר 2008
אלפי ש"ח מדווחים	
455	517
5,467	5,681
1,979	1,428
<u>7,901</u>	<u>7,626</u>

שכר ונלוות לשלם
מוסדות ממשלתיים
הכנסות מראש

באור 12 - הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2007	31 בדצמבר 2008	שיעור ריבית משוקללת %
אלפי ש"ח מדווחים		
83,963	81,966	6.1
5,535	6,147	
<u>78,428</u>	<u>75,819</u>	

הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן
בניכוי - חלויות שוטפות

ב. מועדי הפרעון של ההלוואה:

5,535	6,147
5,893	6,543
6,260	6,952
6,651	7,386
7,066	7,847
52,558	47,091
<u>83,963</u>	<u>81,966</u>

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

באור 12 - 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 והעתידים, 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.
- 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 שבחשבונותיה 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 בחשבונותיה 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 12 - 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 16.

באור 13 - 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 2007	31 בדצמבר 2008	
אלפי ש"ח מדווחים		
73,675	103,719	הכנסות נדחות לזמן ארוך
(6,412)	(10,814)	בניכוי - הכנסה שהוכרה
<u>67,263</u>	<u>92,905</u>	

באור 14 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום המאזן ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין. הסכומים שנצברו בפוליסות ביטוח מנהלים וקופות גמל על שם העובדים וההתחייבויות בגינם אינם מוצגים במאזן מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

באור 15 -

התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. תלויות

1. תעריפי מים וביוב

בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב יקבעו תעריפי המים והביוב בהתבסס על עלות הספקת השירות בתוספת תשואה להון.

רשות המים מקיימת דיונים באשר לכללי התעריפים החדשים שיחולו בתאגידי המים והביוב, והיא אף פרסמה טיוטת כללים לשימוע ציבורי.

ככל שיתקבלו הכללים החדשים בכוונת רשות המים להחיל אותם מיום 1 בינואר 2010.

מאחר וטרם נקבעו הכללים, אין באפשרות הנהלת החברה בשלב זה להעריך את השפעת האמור על תוצאות החברה.

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 את הסכום הנ"ל. החברה לא ביצעה הפרשה בספריה מאחר שמדובר בהשקעה ולא בהוצאה.

3. תובענה ייצוגית כנגד החברה ועיריית נתניה

ביום 30 במרס 2008 התקבלה בחברה הודעה על הגשת בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה וכנגד עיריית נתניה.

בבקשת התביעה טוען המבקש למתן פסק דין הצהרתי שורה על ביצוע תיקון בחוק העזר לנתניה (אגרת ביוב) התשל"ה-1975 באופן שגבויות אגרות הביוב בגין צריכה משותפת של המים המשמשים למטרות השקיה וגיבון תיעשה בהתחשב, ככל האפשר, בכמויות המים שמוזרמות בפועל למערכת הביוב ותביעה כספית להשבת סכומים שנגבו, לטענת התובע, שלא כדין.

ביום 7 בדצמבר 2008 ניתן פסק דין לפיו, לאור בקשה מוסכמת על ידי הצדדים, הבקשה לאישור התובענה כייצוגית תמחק והתובענה תדחה ללא צו להוצאות.

4. 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.

באור 15 -

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 לתאגיד 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 15 - 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 פרויקטים 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.

באור 15 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

- 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.
- 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 עבודות 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 שונו 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.

באור 15 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות (המשך)

- 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.
- 3.5 בתמורה לביצוע העבודות על ידי ח.ל.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 שמתירים 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 האשורים 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 ישום 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 הינן כ- 6.7 מיליוני ש"ח (בשנת 2007 - 2.4 מיליוני ש"ח).

באור 16 - שעבודים

להבטחת פרעון הלוואה בסך של 97 מיליוני ש"ח אשר נתקבלה מתאגיד בנקאי (ראה באור 12ג'), ביום 7 בינואר 2004 רשמה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי את השעבודים כדלקמן:

1. שעבוד צף בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כלל נכסי, רכוש וזכויות 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 12ג').

באור 17 - הון עצמי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2008		
מספר המניות		
מונפק ונפרע	רשום	
10,000	12,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
ליום 31 בדצמבר 2007		
מספר המניות		
מונפק ונפרע	רשום	
10,000	10,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

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.

באור 18 - הכנסות ממכירת מים, סילוק ביוב וטיהור שפכים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח מדווחים	
67,411	73,688
37,959	38,902
<u>105,370</u>	<u>112,590</u>

הכנסות ממכירת מים
הכנסות מסילוק ביוב וטיהור שפכים

באור 19 - עלויות מכירת מים, סילוק ביוב וטיהור שפכים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח מדווחים	
21,854	20,473
4,549	4,684
29,352	31,547
4,582	9,377
6,750	5,561
938	1,075
2,384	2,777
1,843	1,925
4,370	4,245
803	610
<u>77,425</u>	<u>82,274</u>

עלויות טיהור שפכים
קבלני משנה
רכישת מים ממקורות
היטל הפקת מים וקרן שיקום
פחת והפחתות
שכר ונלוות
דלק וחשמל
אחזקה תחנת שאיבה
אחזקה ותיקוני רשת ביוב ומים
אחזקה ותפעול אחרות

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח מדווחים	
1,242	1,352
5,102	5,413
3,121	3,522
206	165
1,126	982
393	354
190	177
378	368
<u>11,758</u>	<u>12,333</u>

שכר ונלוות
חובות מסופקים
הוצאות גבייה
פחת
ייעוץ מקצועי
שכר דירה ואחזקה
משרדיות
אחרות

באור 21 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח מדווחים	
7,125	7,919
1,057	1,038
(648)	(799)
452	408
<u>7,986</u>	<u>8,566</u>

בגין הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
עמלות בנקים
הכנסות ריבית מפקדונות
אחרות

באור 22 - 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 הנמינלי 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 יחול 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

ביום 25 ביולי 2005 עבר בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147 והוראת השעה) התשס"ה – 2005 (להלן: "תיקון 147"). התיקון קובע הפחתה הדרגתית של שיעור מס חברות באופן הבא: בשנת 2007 – יחול שיעור מס של 29%, בשנת 2008 – 27%, בשנת 2009 – 26% ומשנת 2010 ואילך, יחול מס בשיעור של 25%. כמו כן, החל משנת מס 2010, עם הפחתת שיעור מס חברות ל- 25%, יתחייב כל רווח הינו ריאלי בשיעור מס של 25%.

יתרות המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2008 ו- 2007 מחושבים בהתאם לשיעורי המס החדשים כפי שנקבעו בתיקון.

באור 22 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. מיסים נדחים

הרכב ותנועה

סה"כ	אחרים אלפי ש"ח מדווחים	חובות מסופקים	רכוש קבוע	
2,450	80	5,016	(2,646)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007
(132)	33	1,243	(1,408)	תנועה בתקופת החשבון
<u>2,318</u>	<u>113</u>	<u>6,259</u>	<u>(4,054)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
	25.33%	25.33%	25.06%	שיעורי המס שנלקחו

המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר 2007	31 בדצמבר 2008	
5,063	6,314	במסגרת הרכוש השוטף במסגרת יתרות לזמן ארוך
(2,613)	(3,996)	
<u>2,450</u>	<u>2,318</u>	

באור 22 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ה. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח מדווחים		
2,838	2,498	הוצאות מיסים שוטפים
477	132	הוצאות מיסים נדחים
--	2	מיסים בגין שנה קודמת
<u>3,315</u>	<u>2,632</u>	

ו. המס האפקטיבי

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח מדווחים		
8,516	9,524	רווח לפני מיסים על הכנסה
29%	27%	שיעור המס הסטטוטורי
2,470	2,571	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
		תוספת (חסכון) במס בגין:
22	10	הוצאות שאינן מותרות בניכוי
337	106	השפעת שינוי בשיעורי המס
569	(81)	השפעת חוק התיאומים
(83)	26	הפרשי מידוד ואחרים
<u>3,315</u>	<u>2,632</u>	מיסים על ההכנסה

ז. שומות מס סופיות

לחברה טרם הוצאו שומות מס סופיות.

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות

	31 בדצמבר 2007	31 בדצמבר 2008	
	אלפי ש"ח מדווחים		
	1,641	1,468	לקוחות - צרכנים
	4,168	17,833	חייבים ויתרות חובה
	1,252	(531)	בעל שליטה

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח מדווחים	

א. הרכב:

	2007	2008	
	11,462	9,972	הכנסות ממכירת מים, סילוק ביוב וטיהור שפכים
	195	163	עלויות מכירת מים, סילוק ביוב וטיהור שפכים
	29	4	הוצאות הנהלה וכלליות
	61	35	שכר וביטוח דירקטורים
	405	459	עלות כוללת של שכר מנכ"ל
	2,427	6,669	רכישת נכסים מבעל עניין
	6,595	20,334	תקבולים בגין עבודות פיתוח

ב. ראה באור 15 ב' לענין פירוט הסכמים שנערכו עם בעלי עניין וצדדים קשורים.