

**דוחות כספיים של**

**מניב ראשון בע"מ**

**ליום 31 בדצמבר 2017**

מניב ראשון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017

תוכן הענינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	מאזנים
5	דוחות רווח והפסד
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-27	באורים לדוחות הכספיים

**ZINGER & Co.**

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)

ZINGER AKIVA, C.P.A (ISR)

ENGLER ARIE, C.P.A (ISR)

**זינגר ושות'**

רואי חשבון

זינגר עקיבא, רו"ח

אנגלר אריה, רו"ח

רח' יוסף קארו 18 תל-אביב מיקוד 67014 טל. 03-6241785/86, פקס. 03-6243040

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של**

**מניב ראשון בע"מ**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מניב ראשון בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ואת 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 דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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 שישמשו 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.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

זינגר ושות'  
דנאי חשבון



תל אביב  
26 באפריל 2018

## מניב ראשון בע"מ

### מאזנים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2016	2017		
שקלים חדשים			
135,385	36,725	3	<b>רכוש שוטף</b>
14,846	93,793		מזומנים ושווי מזומנים
47,632	48,148	4	פקדונות לזמן קצר
21	1,326	5	צרכנים
5,483	10,525		חייבים ויתרות חובה
203,367	190,517		רשות מקומית - חשבון שוטף
447,482	451,889	6	<b>רכוש קבוע, נס</b>
		7	<b>רכוש קבוע בהקמה</b>
59,236	52,325		עלות
		8	<b>רכוש אחר והוצאות נדחת</b>
19,388	19,388		זכויות מיים
4,572	4,273		עלויות גיוס הון (ש"ק פרעון מוקדם של אג"ח)
23,960	23,661		
734,045	718,392		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

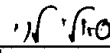
# מניב ראשון בע"מ

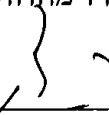
## מאזנים

ליום 31 בדצמבר			
2016	2017		
שקלים חדשים		באור	
8,333	8,358		<b>התחייבויות שוטפות</b>
4,745	-		חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
66,234	63,915	9	הלוואות לזמן קצר
1,843	1,873	10	ספקים ונותני שרותים
6,214	3,220	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
87,369	77,366		זכאים ויתרות זכות
<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>			
116,667	109,354	12	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
294,949	302,233	13	הכנסות נדחות מהטלי פיתוח
773	773		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
412,389	412,360		
487	440	14	<b>התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד</b>
<b>הון עצמי</b>			
233,800	228,226		
734,045	718,392		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

  
רו"ח ליאור וויס  
חשב

  
גבי סאלי לוי  
מנכ"לית

  
מר דב צור ראה"ע  
יו"ר הדירקטוריון

26 באפריל 2018  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

## מניב ראשון בע"מ

### דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2016	2017		
שקלים חדשים			
168,973	169,158	16-19	הכנסות משרותי מים וביוב
120,828	119,840	16-19	עלות המכירות והשרותים
48,145	49,318		רווח גולמי
7,426	8,381	20	הוצאות גביה וחובות מסופקים
12,567	11,651	21	הוצאות הנהלה וכלליות
28,152	29,286		רווח הפעלה
166	897	22	הכנסות והוצאות אחרות
28,318	30,183		רווח לפני הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(415)	(1,162)	23	הוצאות מימון, נטו
27,903	29,021		רווח הפעלה לפני מסים על ההכנסה
(2,615)	(595)		מיסים על ההכנסה - הפרשה
25,288	28,426		רווח נקי לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מניב ראשון בע"מ

### דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	הון המניות	
שקלים חדשים				
210,512	66,137	144,374	1	יתרה ליום 1 בינואר 2016
(2,000)	(2,000)	-	-	חלוקת דיבידנד
25,288	25,288	-	-	רווח נקי
<u>233,800</u>	<u>89,425</u>	<u>144,374</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
233,800	89,425	144,374	1	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(34,000)	(34,000)	-	-	חלוקת דיבידנד
28,426	28,426	-	-	רווח נקי
<u>228,226</u>	<u>83,851</u>	<u>144,374</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מניב ראשון בע"מ

### דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
<u>שקלים חדשים</u>		
25,288	28,426	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
17,583	919	רווח נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
42,871	29,345	ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א' מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(19,170)	(14,586)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(10,746)	(10,315)	השקעה בפיתוח תשתיות מים
(685)	(928)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
1,212	2,385	רכישת רכוש קבוע
1,458	1,181	הכנסות נידחות בגין הטלי פיתוח מיים
30,458	20,283	הכנסות נידחות בגין היטלי פיתוח ביוב
1,177	(78,947)	הכנסות נידחות בגין היטל הקמה
(4,314)	-	השקעות לזמן קצר
(610)	(80,927)	הוצאות נידחות
(2,000)	(34,000)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(33,574)	(8,333)	<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
-	(4,745)	דיבידנד ששולם
(32,150)	-	פרעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
125,000	-	פרעון הלוואה מרשות מקומית
57,276	(47,078)	פרעון אג"ח
99,537	(98,660)	קבלת הלוואות
35,848	135,385	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
135,385	36,725	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



## מניב ראשון בע"מ

### דוחות על תזרימי המזומנים

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
<b>שקלים חדשים</b>	

		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
		הפרשי שער ושחיקה בהלוואות לזמן ארוך
		פחת והפחתות
		עליה (ירידה) בעודף של יעודה לפיצויי פרישה - נטו
		הפסד הון
		שיערוך פיקדונות בנאמנות
		מימוש הכנסות נידחות מהטלי פיתוח
		שיערוך אגרות חוב
-	1,045	
27,532	27,779	
435	(47)	
92	853	
(54)	-	
(15,408)	(16,565)	
53	-	
<u>12,650</u>	<u>13,065</u>	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
		ירידה (עליה) בלקוחות
		ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
		עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון
		ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות
		רשות מקומית - חשבון שוטף
		עליה בהתחייבויות תלויות
		עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
1,879	(516)	
3,597	(1,305)	
4,651	(2,319)	
(788)	(2,994)	
(4,302)	(5,042)	
(89)	-	
(15)	30	
<u>4,933</u>	<u>(12,146)</u>	
<u>17,583</u>	<u>919</u>	

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

# מניב ראשון בע"מ

## באורים לדוחות הכספיים

### באור 1 - כללי

- א. החברה נוסדה בשנת 1994.
- ב. החברה החלה לפעול ב- 1.1.2002 על פי החוק תאגידי מים וביוב התשס"א 2001.
- ג. ביום 26.6.2001 חתמה עיריית ראש"צ על הסכם עקרונות עם ממשלת ישראל בדבר הקמת חברה למים וביוב המקנה לחברה זכויות מהממשלה כפי שיפורט להלן:

### עקרונות ההסכם:

1. החברה תרכוש את כל נכסי המים והביוב מעיריית ראשון לציון. הנכסים יועברו לחברה כנגד מניות והלוואות לעיריית ראשון לציון ביחס של 50% - 50%.
2. הממשלה התחייבה לשפות את החברה ו/או את עיריית ראש"צ בשל חבות מס שוטפת שנגרמה כתוצאה מהמעבר לפעילות במסגרת חברה ממועד תחילת פעילות החברה, בגובה 75% מחבות המס בפועל ועד לסך של 11,470,000 ש"ח לשנה, למשך 4 שנים. בפועל ויתרה החברה על זכות זו לעיריית ראש"צ. (על פי אישור מהמונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב).
3. מענקים – הממשלה תעביר לחברה מענקים בסכום כולל של 40 מיליון ש"ח במשך 5 שנים לצורך ביצוע עבודת תשתיות מים וביוב כנגד הגשת חשבונית על ביצוע העבודות, כאמור, ולא יותר מאשר 70% מכל פרויקט שאושר. תחילת הזכאות נקבעה לשנת 2003.
- ד. העברת הנכסים לחברה כאמור בסעיף ג' 1 לעיל התבצעה בשנת 2003 הסכם מפורט נחתם ואושר בתחילת שנת 2005.
- ה. ההסכמים בדבר העברת הנכסים לחברה אושרו ע"י מועצת העיר ראש"צ וע"י הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב בתחילת שנת 2005.
- ו. המקרקעין עליהם נמצאים מבני תשתיות המים והביוב, הושכרו לחברה עד ליום 1.12.2004. החל מיום 1.1.05 חלים כללי הממונה על התאגידיים לפיהם המקרקעין והמבנים עליהם ימכרו לחברה במחיר העלות (המשוער). במקרים בהם לא שילמה העירייה תמורה בעד המקרקעין, יועברו המקרקעין ללא תמורה. היה והקרקע תחדל לשמש את מטרתה תוחזר הקרקע לעיריית ראש"צ. טרם הסתיים הליך העברת הבעלות במקרקעין מהעירייה לתאגיד.

### הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- החברה – מניב ראשון בע"מ.
- צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- העירייה – עיריית ראשון לציון.
- הממונה – הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב.
- החוק - חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

# מניב ראשון בע"מ

## באורים לדוחות הכספיים

### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

#### א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

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

#### ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שניזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים 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 הנחיות לחישוב הפרשה לחובות מסופקים. העקרונות שנקבעו בו הם כדלקמן:

החובות המסופקים יכללו סיכום של הפרשה כללית והפרשה ספציפית. לעניין זה:

"הפרשה כללית" – סך החיובים 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 הפרשה הספציפית, ככל שהייתה, בגין התקופה השוטפת.

"הפרשה ספציפית" – אומדן שיערך ע"י התאגיד, בהתייחס לחובות ספציפיים בגין חייבים שלא ניתן לאתרם, חייבים בכינוס נכסים, או בהליכי פשיטת רגל וחובות אחרים שהתאגיד סובר שלא יגבו במלואם או חלקם.

#### ד. רכוש קבוע

1. הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס.
2. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ומצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. שיפורים נזקפים לעלות הנכסים, ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותן.
- מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העריה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת התאגיד, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, באישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
4. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים להשקעות ברכוש קבוע, מקוויזים מעלות ההשקעה).
5. החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות, הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן תקופת אורך החיים השימושי של הנכסים.

**מניב ראשון בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים:

אורך החיים (בשנים)		סוג הנכס
נכסים בפעילות ביוב	נכסים בפעילות מים	
		<b>תחנות שאיבה וקידוחים:</b>
15	15	ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)
-	30	קדיחה
40	40	מבנים
		<b>מוני מים:</b>
-	15	גוף יציקה - 15 שנים
-	5	מכלול - 5 שנים
10	10	ציוד מעבדות
10	10	ציוד במתקני טיפול במים/טיהור שפכים
-	40	בריכות מים ומגדלים
		<b>צינורות:</b>
30	20	א. אסבסט
30	-	ב. בטון
20	35	ג. פלדה
40	25	ד. p.v.c
-	35	ה. פ.א. ופ.א. מצולב
-	15	מיכלי מים
-	20	מיכליות מים
15	15	גנראטורים
15	15	מערכת פיקוד ובקרה
	3.33-6	מחשבים וציוד משרדי
	7-15	שיפורים במושכר

**1. תקבולים בגין היטל תיעול, נטו**

החברה התחייבה לבצע את כל עבודות פיתוח תשתיות התיעול בתחומי העיר, בתמורה לרווח קבלני בשיעור של 5%.

**2. 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 עמד על 112.6 ובגין חודש דצמבר 2015 על 112.8.

שיעור השינוי בשנים 2016 ו- 2015 הינו (0.2%) ו- (0.1%) בהתאמה.

**ח. 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

## מניב ראשון בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

והתחייבויות, הכנסות והוצאות.

יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשת הנחלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנחלת 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.

#### ט. מכשירים פיננסיים

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים שונים, הלוואות, ספקים, וזכאים שונים, בסיסי ההצמדה, שיעורי הריבית וזמני הפירעון של המכשירים הפיננסיים מפורטים בביאורים לדוחות הכספיים.

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים נקבע בהתאם למחירי השוק שלהם או לציטוטים ממוסדות פיננסיים. ובהעדר מחיר שוק או ציטוט ממוסד פיננסי נקבע השווי ההוגן בהתאם למודל להערכת שווי.

#### י. 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 מיריבת, תמלוגים ודיבידנדים וקובע את הטיפול החשבונאי הנדרש (כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) לגבי שלושת סוגי עסקאות אלו. כמו כן, התקן קובע כי הכנסות תימדדנה לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או אמורה להתקבל.

במקרים בהם ההסדר בין הצדדים כולל למעשה עסקת מימון, קובע התקן כי השווי ההוגן של תמורה 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. מימוש נדחות. מימוש נפרס לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
3. הכנסות ממענקי תיאגוד ממינהל המים נפרסות על פני חמש שנים.
4. בהתאם להוראות החשב הכללי ומחושבת כפונקציה של ריבית הפריים בתוספת 6.5%. החל מיום 1.1.2017 הופחתה שיעור הריבית ל- 4%.

**מניב ראשון בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 3 - מזומנים ושווי מזומנם**

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
<b>שקלים חדשים</b>	
1,702	3,989
133,683	32,736
<u>135,385</u>	<u>36,725</u>

מזומנים בקופה ובבנקים  
 פקדונות שקליים לזמן קצר

**באור 4 - צרכנים**

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
<b>שקלים חדשים</b>	
34,316	32,177
24,355	27,693
6,636	6,127
2,234	2,060
(19,909)	(19,909)
<u>47,632</u>	<u>48,148</u>

צרכנים  
 הכנסות לקבל  
 כרטיסי אשראי  
 המחאות לגביה  
 הפרשה לחובות מסופקים

**באור 5 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
<b>שקלים חדשים</b>	
-	542
21	784
<u>21</u>	<u>1,326</u>

מוסדות  
 צדדים קשורים

## מניב ראשון בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - רכוש קבוע, נס

סה"כ	התקנות ושיפורים במושכר	מחשבים וציוד משרדי	כלי רכב	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומוני מים	
<u>שקלים חדשים</u>						
						<u>עלות</u>
819,949	4,950	3,663	3,482	385,980	421,874	יתרה ליום 1 בינואר 2016
40,852	227	459	-	19,878	20,288	תוספות השנה
(6,263)	-	-	(50)	(2,302)	(3,911)	גריעות השנה
<u>854,538</u>	<u>5,177</u>	<u>4,122</u>	<u>3,432</u>	<u>403,556</u>	<u>438,251</u>	
						<u>פחת ניצב</u>
(385,775)	(4,616)	(2,711)	(1,956)	(169,326)	(207,166)	יתרה ליום 1 בינואר 2016
(27,452)	(305)	(374)	(309)	(9,696)	(16,768)	תוספות השנה פחת
6,171	-	-	50	2,302	3,819	גריעות פחת השנה
<u>(407,056)</u>	<u>(4,921)</u>	<u>(3,085)</u>	<u>(2,215)</u>	<u>(176,720)</u>	<u>(220,115)</u>	
447,482	256	1,037	1,217	226,836	218,136	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
						<u>עלות</u>
854,538	5,177	4,122	3,432	403,556	438,251	יתרה ליום 1 בינואר 2017
32,740	309	300	319	10,757	21,055	תוספות השנה
(6,550)	-	-	-	(2,190)	(4,360)	גריעות השנה
<u>880,728</u>	<u>5,486</u>	<u>4,422</u>	<u>3,751</u>	<u>412,123</u>	<u>454,946</u>	
						<u>פחת ניצב</u>
(407,056)	(4,921)	(3,085)	(2,215)	(176,720)	(220,115)	יתרה ליום 1 בינואר 2017
(27,480)	(323)	(441)	(306)	(10,399)	(16,011)	תוספות השנה פחת
5,697	-	-	-	2,190	3,507	גריעות פחת השנה
<u>(428,839)</u>	<u>(5,244)</u>	<u>(3,526)</u>	<u>(2,521)</u>	<u>(184,929)</u>	<u>(232,619)</u>	
<u>451,889</u>	<u>242</u>	<u>896</u>	<u>1,230</u>	<u>227,194</u>	<u>222,327</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

**מניב ראשון בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 6 - רכוש קבוע, נטו (המשך)**

**ג. ההרכב – בערכים מותאמים.**

החברה רכשה את נכסי המים והביוב (למעט המקרקעין והמבנים על המקרקעין) כאמור  
בביאור 1. שווי הנכסים (ליום 31.12.2003):

<u>עלות</u>	<u>פחת שנצבר</u>	<u>יתרה</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
230,082	85,490	144,592	נכסי מים
<u>218,835</u>	<u>111,180</u>	<u>107,655</u>	נכסי ביוב
<u>448,917</u>	<u>196,670</u>	<u>252,247</u>	

**ג. להלן הרכב – בערכים נומינליים (ליום 1.1.2003).**

<u>עלות</u>	<u>פחת שנצבר</u>	<u>יתרה</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
235,017	87,324	147,693	נכסי מים
<u>223,529</u>	<u>113,565</u>	<u>109,964</u>	נכסי ביוב
<u>458,546</u>	<u>200,889</u>	<u>257,657</u>	

**ד. השלמת רכישת התשתיות מהעירייה**

כל המקרקעין שמקורם בהפקעה הועברו לחברה ללא תמורה (בחכירה ל – 49 שנים).  
במקביל הועברו לחברה כל הנכסים המחוברים לקרקע (מבנים).  
המכירה בוצעה על פי הכללים המפורטים בביאור 1 (1) (50% מהתמורה בהלוואה ל – 15 שנים ו – 50% בתמורה להון מניות).  
להלן פירוט הנכסים המועברים:

<u>עלות</u>	<u>פחת שנצבר</u>	<u>יתרה</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
43,943	10,547	33,396	נכסי מים
<u>3,185</u>	<u>338</u>	<u>2,847</u>	נכסי ביוב
<u>47,128</u>	<u>10,885</u>	<u>36,243</u>	



**מניב ראשון בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 7 - רכוש קבוע בהקמה**

ליום 31 בדצמבר			
2016	2017		
סה"כ	סה"כ	תשתיות ביוב	תשתיות מיים
<b>שקלים חדשים</b>			
69,486	59,236	12,895	46,341
21,853	24,641	9,936	14,705
(32,103)	(31,552)	(10,378)	(21,174)
<u>59,236</u>	<u>52,325</u>	<u>12,453</u>	<u>39,872</u>

עלות  
יתרה ליום 1 בינואר 2017  
תוספות לשנה  
רכוש שהופעל במהלך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

**באור 8 - רכוש אחר והוצאות נדחת**

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
<b>שקלים חדשים</b>	
19,388	19,388
4,572	4,273
<u>23,960</u>	<u>23,661</u>

זכויות מיים  
עלויות גיוס הון (ש"ק פרעון מוקדם של אג"ח)

ההוצאות מופחתות במקביל לפירעון ההלוואה

**מניב ראשון בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 9 - ספקים ונותני שרותם**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2016</b>	<b>2017</b>	
<b>שקלים חדשים</b>		
9,903	8,035	אחרים
1,649	3,861	מי אזור דן אגודת מיים שיתופית בע"מ
11,271	7,070	המחאות לפרעון
9,608	5,848	(1) הוצאות לשלם
33,803	39,101	רשות המיים בגין היטל הפקה
<b>66,234</b>	<b>63,915</b>	

**(1) הרכב הוצאות לשלם:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2016</b>	<b>2017</b>	
<b>שקלים חדשים</b>		
4,005	1,358	מקורות
1,960	1,960	איזון חוזר
3,643	2,530	אחרים
<b>9,608</b>	<b>5,848</b>	

**באור 10 - עובדים ומוסדות בגין שכר**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2016</b>	<b>2017</b>	
<b>שקלים חדשים</b>		
1,037	1,009	עובדים בגין שכר ומוסדות
545	609	הפרשה לחופשה
261	255	הפרשה להבראה
<b>1,843</b>	<b>1,873</b>	

**באור 11 - זכאים ויתרות זכות**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2016</b>	<b>2017</b>	
<b>שקלים חדשים</b>		
3,848	3,220	מוסדות ממשלתיים
2,366	-	מס הכנסה חברה
<b>6,214</b>	<b>3,220</b>	

**מניב ראשון בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 12 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		<b>ריבית</b>	
<b>2016</b>	<b>2017</b>		
<b>שקלים חדשים</b>			
125,000	117,712	2.42%	<b>א. הרכב:</b>
(8,333)	(8,358)		הצמדה למדד
<u>116,667</u>	<u>109,354</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<b>ב. מועדי פרעון:</b>			
8,333	8,358		שנה ראשונה - חלויות שוטפות
8,333	8,358		שנה שניה
8,333	8,358		שנה שלישית
8,333	8,358		שנה רביעית
8,333	8,358		שנה חמישית
<u>83,335</u>	<u>75,922</u>		שנה שישית ואילך
<u>125,000</u>	<u>117,712</u>		

ג. הלוואה מבנק דקסיה ומקבוצת הראל לפירעון ל – 15 שנים בריבית של 2.42% צמודה למדד המחירים לצרכן.

ד. להבטחת ההלוואה נרשמו שיעבודים לטובת המלווים על נכסי החברה שהמונה אישר לשעבדם לפי סעיף 2 (א) לכללי השיעבוד, לעניין זה, האחוז המחושב כהגדרתו בכללי השיעבוד, במועד יצירת השיעבוד הינו 33%.

**באור 13 - הכנסות נדחות מהטלי פיתוח**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2016</b>	<b>2017</b>	
<b>שקלים חדשים</b>		
369,171	402,299	<b>גביית תקבולי היטלי פיתוח:</b>
33,128	23,849	יתרה לתחילת השנה
<u>402,299</u>	<u>426,148</u>	תקבולים השנה
(91,942)	(107,350)	<b>בניכוי – הכנסות שנזקפו לדוח רווח והפסד:</b>
(15,408)	(16,565)	לתחילת שנה
<u>(107,350)</u>	<u>(123,915)</u>	הכנסות שוטפות השנה
<u>294,949</u>	<u>302,233</u>	

מניב ראשון בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
שקלים חדשים	
5,434	6,104
(4,947)	(5,664)
487	440

עתודה לפצויי פרישה  
יעודה שהופקדה

באור 15 - הון מנית

31 בדצמבר 2017 ו- 2016	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
1	1

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

## מניב ראשון בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 16 - רווח גולמי מאספקת מיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
<b>שקלים חדשים</b>		
101,287	100,452	אגרות מיים
7,180	8,285	היטלים
108,467	108,737	
		<b><u>עלויות אספקה</u></b>
3,057	3,304	שכ"ע מים
1,806	1,462	חשמל מיים
1,598	1,705	עבודות קבלניות מים
600	673	חומרים
2,392	2,430	ארנונה מים
15,440	15,452	פחת מים
350	350	שכר דירה
442	327	הוצאות רכב
150	150	מוקד עירוני
38	43	תיקשורת ודאר
-	15	שונות
25,873	25,911	
36,788	28,726	<b><u>קניית מיים ממקורות</u></b>
		<b><u>עלויות הפקה</u></b>
422	443	שכ"ע בארות
2,157	2,429	חשמל בארות
27	29	יעוץ מיים
52	63	חומרים
337	318	ארנונה בארות
630	427	אחזקת בארות
16,459	18,178	היטל הפקה
478	811	טיוב בארות
176	315	שמירה וסיוורים
22	1	אחזקת רכב
593	556	פחת בארות
21,353	23,570	
84,014	78,207	
24,453	30,530	רווח מאספקת מים

## מניב ראשון בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 17 - רווח גולמי משרותי ביוב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
<b>שקלים חדשים</b>		
49,576	49,900	אגרות ביוב
8,228	8,279	הטלי ביוב
604	437	הכנסות משפכים חריגים
<b>58,408</b>	<b>58,616</b>	
2,907	2,531	שכ"ע ביוב
1,058	1,066	חשמל מכונים
1,206	1,450	עבודות קבלניות ביוב
1,059	1,085	חומרים
624	633	ארנונה ביוב
1,126	1,071	אחזקת רכב
350	350	שכר דירה
164	334	עלויות שיפכי תעשייה
150	150	מוקד עירוני
10,386	10,450	פחת ביוב
38	43	תקשורת ודאר
-	15	שונות
<b>19,068</b>	<b>19,178</b>	
<b>17,746</b>	<b>22,455</b>	שפד"ן
<b>36,814</b>	<b>41,633</b>	
<b>21,594</b>	<b>16,983</b>	רווח משרותי ביוב

## מניב ראשון בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 18 - רווח והפסד גולמי מתחזוקה שוטפת של מערכות תיעול וניקוז

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
<b>שקלים חדשים</b>	
799	865

הכנסות מתיעול

#### באור 19 - רווח והפסד גולמי - הכנסות אחרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
<b>שקלים חדשים</b>	
1,299	940

הכנסות מעבודות מניב

#### באור 20 - הוצאות גביה וחובות מסופקים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
<b>שקלים חדשים</b>	
695	1,059
3,464	3,492
757	718
517	562
518	618
494	428
528	556
447	433
467	602
234	425
20	57
(715)	(569)
<b>7,426</b>	<b>8,381</b>

קריאות מדי מים  
שכ"ע מחלקת הגביה  
הפקות דוחות  
גביה טלפונית ומוקד טלפוני  
חלוקת חשבונות  
אכיפה וגביה קשה  
עמלות כרטיסי אשראי  
עמלות בנק הדואר  
משרדיות ואחרות  
שרותי שומה  
אחזקת רכב  
הכנסות מאגרות אכיפה מנהלית

## מניב ראשון בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 21 - הוצאות הנהלה וכללית

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
<b>שקלים חדשים</b>		
5,318	5,087	משכורות ונלוות
282	331	השתלמות עובדים
197	204	ארנונה
709	700	שכר דירה והחזקה
1,177	981	בטוחים
130	182	ביטחון ושמירה
1,614	1,551	שרותים מקצועיים
99	92	החזקת רכב
1,912	1,560	הוצאות אחזקה ואחרות
450	200	תביעות נזיקין
679	763	פחת והפחתות
<b>12,567</b>	<b>11,651</b>	

#### באור 22 - הכנסות והוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
<b>שקלים חדשים</b>		
(91)	(853)	הפסד הון
(80)	(299)	הפחתת הוצאות נידחות
36	1,800	הכנסות שונות - החזר היטל הפקה משנים קודמות
301	249	הכנסות ביטוח קבלנים
<b>166</b>	<b>897</b>	



**מניב ראשון בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 23 - הוצאות מימון, נט**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>	
<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>שקלים חדשים</b>	
(617)	(402)
(1,452)	(3,301)
(368)	(37)
(828)	(169)
<u>(3,265)</u>	<u>(3,909)</u>
58	1,815
2,792	932
<u>2,850</u>	<u>2,747</u>
<u>(415)</u>	<u>(1,162)</u>

**הוצאות מימון**

ריבית ועמלות  
ריבית והפרשי הצמדה - הלוואות לזמן ארוך  
ריבית והפרשי הצמדה עיריית ראשון לציון  
ריבית מס הכנסה

**הכנסות מימן**

הכנסות ריבית מפיקדונות והשקעות אחרות  
הכנסות ריבית מצרכנים

**באור 24 - מיסים על ההכנסה**

**1. תיקונים לפקודת מס הכנסה**

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

**ב. שומת מס**

לקראת סוף שנת 2014 התקבלו במשרדי החברה שומות לפי מיטב השפיטה בקשר עם שנות המס 2009 ו- 2010. החברה הגישה השגה על שומות אלו.

בתאריך 21.12.2015 הוציאה רשות המיסים, צו בגין שנים אלו. על הצו הוגש ערעור לבית המשפט.

החברה הגיע להסדר עם רשות המיסים על תשלום כולל ריבית והפרשי הצמדה בסך של כ 3.6 מליון שקלים חדשים.

מניב ראשון בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

באור 25 - פרוט הוצאות שכר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
שקלים חדשים		
3,057	3,304	שרותי מים
422	443	עלויות הפקה
2,907	2,531	שרותי ביוב
3,464	3,492	שכר גביה
5,318	5,087	הנהלה וכלליות
<u>693</u>	<u>389</u>	פתוח ותשתית
15,861	15,246	

**מניב ראשון בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 26 - עסקאות עם עיריית ראש"לצ - בעלי ענין**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
שקלים חדשים	

4,757	-
5,483	10,525
3	620

**א. יתרות עם עיריית ראש"לצ**

יתרת הלוואות לעיריית ראש"לצ כולל חלות שוטפת  
 חוב עיריית ראש"לצ בגין עבודות תשתית  
 החברה הכלכלית

**ב. עסקאות עם עיריית ראש"לצ:**

18,349	19,592
5,235	5,545
600	600
7,222	13,824

הכנסות מאגרות מים וביוב  
 דמי שכירות וארנונה  
 שירותי הנדסה, מוקד עירוני וחישוב היטלים  
 עבודות שיקום שונות עבור העירייה

**ג. תקבולים מעיריית ראש"לצ**

420	420
-----	-----

תשלום עבור טיפול בנושא התייעול

# מניב ראשון בע"מ

## באורים לדוחות הכספיים

### באור 27 - התחייבויות תלויות

#### א. תביעות ייצוגיות

1. פרינט אלקטרוניקה – תביעה ייצוגית בעניין ההתקשרות עם חברת אקודן לביצוע שירותים בתחום בקרת שפכי תעשייה. התביעה הניה כנגד מניב ותאגידים נוספים. סכום התביעה 30 מ' ש"ח. להערכת היועצים המשפטיים, סכום התביעה גבוה מאוד וכן סיכויי התביעה נמוכים.

2. בקשה לתובענה ייצוגית בנושא של חיוב מרפסות בדמי הקמה. עמדת היועצים המשפטיים של החברה שמתבססת על עמדת רשות המיס בעבר היא שיש לחייב את המרפסות בדמי הקמה. רשות המיס חזרה בה מפרשנות זו מכאן ההליך המשפטי. עמדת היועצים המשפטיים שמניב פועלת על פי הוראות הדין.

3. דרישה מקדימה לתביעה ייצוגית בנושא חישוב הכמות המוכרת השנתית לצרכנים. (מניב כמו תאגידים נוספים) חישה את ההקצבה על פי 360 יום בשנה ובכך היטיבה עם צרכניה. לולא עשתה כך, האמצעים הכספיים של רשות המיס היו גבוהים יותר והיו מביאים להפחתת מחיר המיס לכלל המשק. לטענתם זו הפגיעה. עמדת היועצים המשפטיים שהסיכון באמור לעיל נמוך מאוד.

#### ב. תביעות להשבת אגרות והיטלים

כנגד החברה הוגשו תביעות להשבת אגרות והיטלי פיתוח בסך של כ – 15 מיליון ש"ח.

#### ג. תביעות נזיקין

כנגד החברה הוגשו תביעות נזיקין ע"ס כ – 3.3 מיליון ש"ח. החברה ביצעה הפרשות בספרים בגין כל האמור לעיל, עפ"י הערכת היועצים המשפטיים של החברה.

#### ד. היזון חוזר

על פי כללי תאגידי המיס וביוב (חישוב עלות שירותי מיס וביוב והקמת מערכת מיס או ביוב) תשי"ע 2009, החברה זכאית להקצאת כמות מיס בסיסית ( 3.5 מ"ק לנפש לחודש) על פי כמות התושבים ובהפחתת עודף הקצבה משנה קודמת.

לדעת רשות המיס על התאגיד לייצור הפרשה אשר תתבסס על הפער המצטבר בין הכמות המוכרת שנרכשה ממקורות לבין הכמות המוכרת שנמכרה לצרכנים בפועל.

התאגיד סבור כי לא נוצר לו עילה לרשום התחייבות כאמור וזאת בהתאם לנוסח הכללים הני"ל (סעיף 24) ולפיכך אולם מטעמי שמרנות החליטה הנהלת החברה ליצור הפרשה בסכום של 1,960 אלפי ש"ח לעומת תחשיב של רשות

המיס בסך של 619,867 מ"ק ששווים 2,666 אלפי ש"ח.