

מי תקווה בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

מי תקווה בע"מ
תוכן העניינים

עמוד

3	דו"ח רואה החשבון המבקר הדו"חות הכספיים :
4 – 5	דו"חות על המצב הכספי
6	דו"חות על הרווח הכולל
7	דו"חות על השינויים בהון עצמי
8 - 9	דו"חות על תזרימי המזומנים
10 – 28	ביאורים לדו"חות הכספיים

דו"ח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות
של
מי תקווה בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מי תקווה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו - 2019 ואת הדוחות על הרווח הכולל, 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 בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 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 מידגמית 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, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו - 2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי בסעיפים 6 ו - 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע - 2010.

תל - אביב, 05 במאי 2021.

בכבוד רב,
זינגה ושות'
רואי חשבון



ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
(אלפי ש"ח)			
			רכוש שוטף:
19,158	14,714	3	מזומנים ושווי מזומנים
500	1,512	ג'2	השקעות לזמן קצר
318	1,939	5	רשות מקומית - חשבון שוטף
2,920	4,077	4	לקוחות - צרכנים
<u>38</u>	<u>122</u>	6	חייבים ויתרות חובה
22,934	22,364		
-----	-----		
9,105	4,040	8	רכוש קבוע בהקמה:
-----	-----		
31,151	41,417	7	רכוש קבוע:
-----	-----		
			רכוש אחר:
2,772	2,495	9	זכויות מים
<u>-----</u>	<u>-----</u>		
<u>65,962</u>	<u>70,316</u>		


<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,903	6,266	10
141	132	
<u>585</u>	<u>627</u>	11
<u>3,629</u>	<u>7,025</u>	
-----	-----	
38,015	37,837	12
-	99	
<u>38,015</u>	<u>37,936</u>	
-----	-----	
24,318	25,355	14
-----	-----	
<u>65,962</u>	<u>70,316</u>	
-----	-----	

התחייבויות שוטפות:
 ספקים ונותני שירותים
 עובדים ומוסדות בגין שכר
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך:
 הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
 עתודה למס לזמן ארוך

הון עצמי:

רון פלמן
 רונן פיפאנו, מ"מ מנכ"ל


 מיקי אדלר, יו"ר הדירקטוריון

05/5/21
 תאריך אישור הדו"חות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
(אלפי ש"ח)			
14,615	15,965	15-16	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>11,933</u>	<u>12,817</u>	15-16	עלות השירותים
2,682	3,148		רווח גולמי
1,016	925	17	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>1,572</u>	<u>1,513</u>	18	הוצאות הנהלה וכלליות
94	710		רווח מפעולות לפני הוצאות מימון
154	219	19	הכנסות מימון, נטו
<u>211</u>	<u>192</u>	20	הכנסות אחרות, נטו
459	1,121		רווח לפני מס
-	<u>84</u>	21	הוצאות מס
<u>459</u>	<u>1,037</u>		רווח נקי לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

דוחות על השינויים בהון העצמי

מי תקווה בע"מ

<u>סה"כ</u>	<u>רווחים</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
					לשנה שנסתיימה ביום <u>31 בדצמבר 2019</u>
23,859	1,447	(*)5,709	16,702	1	יתרה ליום 1 בינואר 2019
459	459	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>24,318</u>	<u>1,906</u>	<u>5,709</u>	<u>16,702</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
					לשנה שנסתיימה ביום <u>31 בדצמבר 2020</u>
24,318	1,906	5,709	16,702	1	יתרה ליום 1 בינואר 2020
1,037	1,037	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>25,355</u>	<u>2,943</u>	<u>5,709</u>	<u>16,702</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הון רשום 10,000 מניות בנות 0.1 ש"ח.

(*) הסכום כולל כספים שהתקבלו מחברת מקורות ומקורם בכספים שהופקדו ע"י המועצה בקרן שיקום החדשה. בכוונת התאגיד להנפיק מניות בתמורה לסכום הנ"ל, התאגיד ממתין לאישור רשויות מס ערך מוסף לתהליך. עם קבלת האישור יפנה התאגיד לממונה בבקשה לאישור הגדלת הון והקצאת מניות בהתאמה(כמובן באישור המועצה)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
(אלפי ש"ח)		
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</u>
459	1,037	רווח נקי לתקופה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
(3,885)	(100)	מפעילות שוטפת - נספח א'
(3,426)	937	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</u>
(3,857)	(3,154)	השקעות בתשתיות מים
(1,351)	(3,812)	השקעות בתשתיות ביוב
(27)	(61)	רכישת רכוש קבוע אחר
4,001	866	הכנסות נדחות בגין היטלי פיתוח ביוב
<u>3,576</u>	<u>780</u>	הכנסות נדחות בגין היטלי פיתוח מים
2,342	(5,381)	מזומנים נטו, (ששימשו) שנבעו מפעילות השקעה
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u>
-	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך
-----	-----	
(1,084)	(4,444)	במזומנים (ירידה)
<u>20,242</u>	<u>19,158</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>19,158</u>	<u>14,714</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
		פחת והפחתות
		הפרשה לחובות מסופקים
		הפשרת הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
		הפחתת זכויות מים
1,584	1,826	
256	286	
(1,669)	(1,824)	
<u>-</u>	<u>277</u>	
171	563	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
		ירידה (עליה) ביתרות צרכנים
		(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
		עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
		שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
		עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
		(שינוי) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
		שינוי בעתודה לזמן ארוך
		השקעת בניירות ערך
(890)	(1,443)	
286	(84)	
(5,131)	3,363	
1,535	(1,621)	
585	44	
59	(9)	
-	99	
<u>(500)</u>	<u>(1,012)</u>	
(4,056)	(663)	
-----	-----	
<u>(3,885)</u>	<u>(100)</u>	
		סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

ביאור 1 – כללי

א. תיאור החברה

1. מי תקווה בע"מ (להלן "החברה") הוקמה ביום 1 בינואר 2013 לצורך מתן שירותי מים ושירותי ביוב בתחום הרשות המקומית גני תקווה בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב התשס"א - 2001 ובהתאם לרישיון ההפעלה שניתן לה לצורך הקמה ופיתוח מערכות מים ביוב וכל פעילות נוספת בתחום משק המים והביוב כפי שהוגדרו בתקנון החברה.
2. החברה הינה בבעלות מלאה של מועצה מקומית גני תקווה.
3. רישיון ההפעלה ניתן לחברה ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות במשרד הפנים ביום 1 בינואר 2013 למשך 25 שנים.
החברה החלה בפעילותה העסקית ביום 1 בינואר 2013.

ב. הגדרות

- דוחות כספיים אלה:
החברה – מי תקווה בע"מ.
צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
מועצה – מועצה מקומית גני תקווה.
הממונה – הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב.
החוק- חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלה נערכו על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 34 - הצגה של דוחות כספיים ובהתאם להוראות הגילוי שבסעיפים 6 ו 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומיידים) התשי"ע 2010, הכוללים דרישות רלבנטיות לגילוי בקשר עם אומדנים ומתכונת ההצגה של רשות המים.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

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

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – (המשך)

ג. השקעות בניירות ערך

השקעות בניירות ערך כוללות השקעות באג"ח חברות הנסחרות בבורסה (המדורגות בדירוג A ומעלה – דירוג מעלות) בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 02/2020 .

ד. הפרשה לחובות מסופקים

הנחיות חשבונאיות של רשות המיס בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים – בתאריך 4 במרץ 2014 פרסמה רשות המיס הנחיות לחישוב ההפרשה לחובות מסופקים. העקרונות שנקבעו בו הם כדלקמן:
החובות המסופקים יכללו סיכום של הפרשה כללית והפרשה ספציפית. לעניין זה:

"הפרשה כללית" – סך החיובים בשלוש השנים האחרונות, כשהוא מוכפל בשיעור החיובים שלא נגבו הנמוך ביותר, שהיה בארבע שנים האחרונות. לסכום זה, יתווסף סך כל החובות שגילם מעל שלוש שנים ואשר מצויים בהסדר תשלומים ויופחת ממנו סכום ההפרשה הספציפית, ככל שהייתה, בגין התקופה השוטפת.

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

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

רכוש קבוע

1. החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 "רכוש קבוע" הקובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע תוך התאמה להנחיות רשות המיס בנושא הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס.
2. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. שיפורים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותן. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת התאגיד, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע בהקמה - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
4. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה, והמיוחסים לרכוש קבוע, מקוזזים מעלות ההשקעה.
5. החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות. הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן תקופת אורך החיים השימושי של הנכסים.
6. להלן אורך החיים השימושי של הנכסים (כפי שנקבעו ע"י רשות המיס):

סוג הנכס		אורך החיים (בשנים)
		נכסים בפעילות מים
		נכסים בפעילות ביוב
ציוד ומתקנים:		
ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)	15	15
קדיחה	30	-
מבנים	40	40
ציוד במתקני טיפול מים / וטיהור שפכים	10	10
מיכליות מים	20	-
גנרטורים	15	15
מערכת פיקוד ובקרה	15	15
בריכות מים ומגדלים	40	-
מוני מים:		
	6	-
צנרת:		
פלדה	40	15
אסבסט	30	35
בטון	-	30
p.v.c	25	40
פוליאטילן (PE, מצולב, משוריין)	40	45
מחשבים ותוכנות ריהוט וציוד:		
מחשבים ותוכנות		3.33-4
ריהוט וציוד		7-15
כלי רכב:		15

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך**ו. רכוש אחר זכויות מים**

זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ מוצגות לפי הערכת שמאי משנת 2008, ומופחתות החל מהשנה למשך 10 שנים. ראה באור 9

ז. הכרה בהכנסות

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 25 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות "הכנסות" (להלן – "התקן"). התקן מטפל בהכרה בהכנסות משלושה סוגי עסקאות כדלקמן: מכירת סחורות, הספקת שירותים והכנסות מריבית, תמלוגים ודיבידנדים וקובע את הטיפול החשבונאי הנדרש (כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) לגבי שלושת סוגי עסקאות אלו. כמו כן, התקן קובע כי הכנסות תימדדנה לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או אמורה להתקבל. במקרים בהם ההסדר בין הצדדים כולל למעשה עסקת מימון, קובע התקן כי השווי ההוגן של התמורה יקבע על ידי היוון כל התקבולים וזקיפת ההפרש שבין השווי ההוגן והסכום הנקוב של התמורה כהכנסת ריבית על פני תקופת האשראי. היוון התקבולים מבוצע כאשר תקופת האשראי עולה על תקופת האשראי המקובלת.

1. הכנסות מאספקת מים ושירותי ביוב נרשמות על בסיס מצטבר.
2. הכנסות מהיטלים ומדמי הקמה אשר משקפות את השתתפות התושבים בעלויות פיתוח נרשמות כהכנסות נדחות. מימושן נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
3. החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לכללי התאגיד מים וביוב (אמות מידה לשירות) (התשע"א – 2011) ריבית הפיגורים נקבעה לשיעור של 4% לשנה.

ח. רישום הוצאות

הוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.

ט. בסיס הצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס וכל התחייבות. מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020 ו- 2019 הינו 100.1 ו- 100.8 נקודות בהתאמה. שיעור הירידה בשנים 2020 ו- 2019 הינו (0.7%) ו- (0.4%) בהתאמה.

י. שימוש באומדנים ובהערכות

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך**יא. מכשירים פיננסיים**

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

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

יב. מיסים נדחים

התאגיד מבצע ייחוס מיסים בשל הפרשים זמניים (Temporary Differences). הפרשים זמניים הינם הפרשים בין ערך הנכסים וההתחייבויות לצורכי מס לבין ערכם בספרים. יתרות המיסים הנדחים מחושבות בהתאם לגישת ההתחייבות לפי שיעורי המס שיחולו בעת ניצול המיסים הנדחים או בעת מימוש הטבת המס. בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך המאזן. ראה באור 23 מיסים על ההכנסה.

יג. ירידת ערך נכסים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 בדבר ירידת ערך נכסים (להלן "התקן"). התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר – השבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (ערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו). על פי עמדת רשות המיס הפחתת ערך הנכסים אמורה להתבצע במידה וההכנסות המהוונות הנובעות מהנכסים בתקופת הפעילות ההנדסית / כלכלית נמוכות מערך הנכסים וגם התמורה ממכירתם נמוכה מעלותם בספרים. הבחינה של סך ההכנסות המתקבלות ביחס לעלות הנכסים בספרים מבוצעת למכלול הנכסים לפי יחידה מניבת רווחים. במקרה של תאגידים יש להסתכל על אספקת המיס ועל הולכות הביוב (כל אחד בנפרד) כיחידה מניבת רווחים – בכל יחידה מניבת רווחים ניתן לזהות את ההכנסות. בנוסף מכלול כלל הנכסים אמורים לשרת את כלל הפעילות. המבחן להפחתת נכסים הוא אם ההכנסות המתקבלות בגין יחידה שוות או עולות על ערך הנכסים שמשמשים לאספקת מיס או להולכת ביוב. לאור עמדת רשות המיס אין מקום להפחתת ערך נכסים לגבי זכויות המיס ראה ביאור 12.

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
14,463	10,166	מזומנים
3,175	1,981	פיקדונות
<u>1,520</u>	<u>2,567</u>	אג"ח ממשלתי
19,158	14,714	

ביאור 4 – לקוחות-צרכנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,172	4,451	חובות פתוחים
<u>2,742</u>	<u>1,905</u>	הכנסות לקבל
4,914	6,356	
<u>(1,994)</u>	<u>(2,279)</u>	(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>2,920</u>	<u>4,077</u>	

הפרשה לחובות מסופקים (*)

1,738	1,994	יתרת פתיחה
12,800	14,250	הכנסות השנה מאגרות מים וביוב
2%	2%	אחוז הפרשה לחובות מסופקים
<u>256</u>	<u>285</u>	הפרשה לחובות מסופקים שנוצרו השנה
<u>1,994</u>	<u>2,279</u>	יתרת סגירה

ביאור 5 – רשות מקומית – חשבון שוטף

- א. היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת .
- ב. החברה חתמה עם המועצה על שלושה הסכמים :
 1. הסכם להעברת נכסי מיטלטלין המסדיר את העברת תשתיות המים והביוב מהמועצה לחברה (ראה ביאור 7 ב').
 2. הסכם העברת נכסי מקרקעין, טרם הושלמה העברת המקרקעין לחברה.
 3. הסכם לאספקת שירותים – המועצה תעניק שירותים לחברה באופן הבא :
 - א. שירותי מוקד.
 - ב. המועצה תשאיל עובדי מים וביוב לתאגיד לתקופה של עד 3 שנים, החל מתאריך החתימה.

ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
(אלפי ש"ח)		
15	37	הוצאות מראש
23	19	חייבים שונים
-	66	מס נדחה לזמן קצר
<u>38</u>	<u>122</u>	

ביאור 7 – רכוש קבוע

הרכב

מחשבים		צנרת ומתקני		מלאי	
תוכנות ריהוט	צנרת ומתקני	צנרת ומתקני	מלאי		
סה"כ	וציוד	ביוב	מים	בסיסי	עלות
51,285	642	26,372	24,269	2	יתרה ליום 1.1.2019
<u>6,739</u>	<u>27</u>	<u>241</u>	<u>6,471</u>	-	תוספות השנה
58,024	669	26,613	30,740	2	יתרה ליום 31.12.2019
<u>12,092</u>	<u>61</u>	<u>8,527</u>	<u>3,504</u>	-	תוספת השנה
70,116	730	35,140	34,244	2	יתרה ליום 31.12.2020
-----	-----	-----	-----	-----	
25,289	245	10,306	14,738	-	פחת נצבר
<u>1,584</u>	<u>78</u>	<u>627</u>	<u>879</u>	-	יתרה ליום 1.1.2019
26,873	323	10,933	15,617	-	תוספות לשנה
<u>1,826</u>	<u>64</u>	<u>718</u>	<u>1,044</u>	-	יתרה ליום 31.12.2019
28,699	387	11,651	16,661	-	תוספת השנה
-----	-----	-----	-----	-----	יתרה ליום 31.12.2020
<u>31,151</u>	<u>346</u>	<u>15,680</u>	<u>15,123</u>	<u>2</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31.12.2019
<u>41,417</u>	<u>343</u>	<u>23,429</u>	<u>17,583</u>	<u>2</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31.12.2020

ביאור 7 – רכוש קבוע (המשך)

הרכב (המשך):

בין החברה למועצה נחתם הסכם לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהמועצה לחברה. עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

א. המועצה העבירה לחברה, והחברה קיבלה את הזכויות בנכסים. שווי התמורה נקבע בהתאם להערכת שווי נכסי משק המים והביוב של המועצה שבוצעו עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו. להלן סיכום שווי נכסי המים והביוב כפי שאושרו ע"י הממונה:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>פחת שנצבר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עלות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
13,217	9,950	23,167	נכסי מים (*)
<u>10,644</u>	<u>7,365</u>	<u>18,009</u>	נכסי ביוב
<u>23,861</u>	<u>17,315</u>	<u>41,176</u>	

(*) כולל זכויות מים בסך של 2,772 אלפי ש"ח.

ב. בתמורה להעברת והמתאת הממכר לחברה התחייבה בזאת החברה כלפי המועצה כדלקמן:

1. להקצות למועצה מניות לפי שווי של 16,703 אלפי ש"ח, המהווים 70% מסך התמורה.
2. לפרוע הלוואת בעלים בסך של 7,158 אלפי ש"ח המהווה 30% מסך התמורה.

ג. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2020.

<u>סה"כ</u>	<u>צנרת ומתקני ביוב</u>	<u>צנרת ומתקני מים</u>	<u>פריט</u>
2,661	1,831	830	צנרת
4,600	2,600	2,000	תחנות שאיבה
1,507	-	1,507	מדי מים
647	633	14	אחר
<u>3,000</u>	<u>-</u>	<u>3,000</u>	בריכות ומגדלים
<u>12,415</u>	<u>5,064</u>	<u>7,351</u>	סה"כ

ביאורים לדוחות הכספיים

מי תקווה בע"מ

ביאור 8- רכוש קבוע בהקמה

<u>תשתיות מים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>תשתיות ביוב</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
3,560	5,545	9,105	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
1,999	878	2,877	תוספת השנה
(2,206)	(5,736)	(7,942)	רכוש קבוע שהופעל או מוין במהלך השנה
<u>3,353</u>	<u>687</u>	<u>4,040</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 9- רכוש אחר

זכויות לרכישת מים ממקורות – בשנת 2019 שינתה רשות המים את הכללים שחלו על זכויות המים. נקבע שההכרה בתשואה על זכויות המים תוגבל עד לינואר 2030. לפיכך הופחתו זכויות המים באופן יחסי לתקופה.

ביאור 10- ספקים ונותני שירותים

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>		
414	402	מקורות חברת מים בע"מ
1,454	4,976	הוצאות לשלם (1)
<u>1,035</u>	<u>888</u>	ספקים אחרים
<u>2,903</u>	<u>6,266</u>	

(1) הוצאות לשלם

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>		
205	205	הפרשה לקרן היזון חוזר מקורות (2)
399	691	איגודן
17	10	ביטוחים
-	3,400	פרויקט מי אונו
<u>833</u>	<u>670</u>	הוצאות לשלם אחרות
<u>1,454</u>	<u>4,976</u>	

(2) ראה באור 23(ב)

ביאורים לדוחות הכספיים

מי תקווה בע"מ

ביאור 11 – זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
585	576	מוסדות ממשלתיים מע"מ
-	<u>51</u>	מס הכנסה
<u>585</u>	<u>627</u>	

ביאור 12 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
44,761	46,408	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
<u>(6,746)</u>	<u>(8,571)</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>38,015</u>	<u>37,837</u>	
<u>1,669</u>	<u>1,825</u>	השנה הוכרה הכנסה בסך של

ביאור 13 – התחייבויות 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, החברה משלמת באופן שוטף לקופות הפנסיה / ביטוח מנהלים/ גמל את השתתפותה הסדירה עפ"י הקבוע בחוק. הסכומים שנצברו בקופות אינם מוצגים במאזן מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

ביאור 14 – הון המניות

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>1,000</u>	<u>10,000</u>	א. מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח

ב. החברה הקצתה למועצה המקומית בתמורה להעברת הנכסים (כאמור בביאור 7 בי' 1) סך של 16,703 אלפי ש"ח כדלקמן:

אלפי ש"ח

1	מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח
<u>16,702</u>	פרמיה על מניות
<u>16,703</u>	סה"כ

ביאור 15 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2019 2020
(אלפי ש"ח)

		הכנסות
7,194	7,114	אגרות מים
132	193	מעבודות מים
<u>684</u>	<u>750</u>	היטלי מים
8,010	8,057	
-----	-----	
		הוצאות
159	159	ארנונה
114	123	חשמל
207	256	שכר עבודה
614	367	אחזקת רשת המים
45	55	אחזקת רכב
32	29	ביטוח מים
-	277	הפחתת זכויות מים
<u>879</u>	<u>1,044</u>	הוצאות פחת
2,050	2,310	
-----	-----	
4,708	4,622	רכישת מים ממקורות
-----	-----	
<u>1,252</u>	<u>1,125</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 16 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2019 2020
(אלפי ש"ח)

		<u>הכנסות</u>
5,620	6,833	אגרות ביוב
<u>985</u>	<u>1,075</u>	היטלי ביוב
6,605	7,908	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
3,527	4,250	מכון טיהור שפכים ("איגודן")
-----	-----	
627	718	פחת
206	255	שכר עבודה ונלוות
28	25	חשמל
662	524	אחזקת רשת הביוב
29	29	ארנונה
32	29	ביטוח ביוב
<u>64</u>	<u>55</u>	אחזקת רכב
1,648	1,635	
-----	-----	
<u>1,430</u>	<u>2,023</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 17 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
534	401	עמלות גביה
60	64	קריאת מדי מים
95	101	מיכון
12	8	עמלות בנק הדואר
<u>59</u>	<u>65</u>	עמלות כרטיסי אשראי
760	639	סה"כ עלויות גביה
-----	----	
256	286	הוצאות חובות מסופקים
-----	----	
<u>1,016</u>	<u>925</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 18 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
(אלפי ש"ח)		
501	479	שכר עבודה ונלוות
440	483	שירותים מקצועיים
34	42	דואר ותקשורת
76	64	הוצאות פחת
73	77	שכירות משרדים
10	8	חשמל משרדים
134	140	משרדיות ואחזקת משרד
87	95	אחזקת רכב
15	15	ארנונה
21	24	ביטוח
47	17	פרסום
8	5	אגרות
43	-	השתלמויות והדרכה
35	14	מוקד עירוני
35	38	שמירה וניקיון
<u>13</u>	<u>12</u>	אחרות
<u>1,572</u>	<u>1,513</u>	

ביאור 19 – (הכנסות) הוצאות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
(אלפי ש"ח)		
(40)	(50)	הכנסות משערוך ניירות ערך
38	39	עמלות בנקאיות
<u>(152)</u>	<u>(208)</u>	בניכוי הכנסות ריבית מלקוחות ופיקדונות
<u>(154)</u>	<u>(219)</u>	

ביאור 20 – הכנסות אחרות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
(אלפי ש"ח)		
230	192	הכנסות מהשכרת אנטנות
<u>(19)</u>	<u>-</u>	שונות
<u>211</u>	<u>192</u>	

ביאורים לדוחות הכספיים

מי תקווה בע"מ

ביאור 21 – תיקונים לפקודת מס הכנסה

א. בשנות המס 2011-2018 הכנסות החברה פטורות ממס הכנסה המוטל על החברה. מועד הפטור פג ביום 16 ביוני 2020.

ב. המיסים השוטפים מחושבים על ההכנסה החייבת לצורכי מס של החברה, לשנת 2020 (חושבה באופן יחסי לתקופה, כאמור לעיל) ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מיסים על ההכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פרטי ההכנסות הוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות.

ג. מיסים נדחים – בהתאם להוראת רשות המיסים, חישוב המיסים הנדחים יערך על בסיס ההפרשים שקיימים בבסיס המדידה החשבונאי ובין בסיס המס בגין התקופה שלאחר 16.6.2020. לא נוצרו מיסים נדחים ביחס להפרשים בתקופת הפטור.

ד. שיעור מס החברות לשנים 2020 ואילך הינו 23%.

ה. מיסים נדחים – הרכב ותנועה.

רכוש קבוע	חופשה וחומ"ס	דמי הקמה	סה"כ
(אלפי ש"ח)			
-	-	-	-
(204)	66	105	(33)
23%	23%	23%	

יתרה ליום 1.1.20
תנועה בתקופת החשבון
יתרה ליום 31.12.20
שיעורי המס שנלקחו

המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

2019	ליום 31 בדצמבר 2020	
(אלפי ש"ח)		
-	66	במסגרת הרכוש השוטף
-	(99)	במסגרת יתרות לזמן ארוך
-	33	

1. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
(אלפי ש"ח)		
-	33	הוצאות מיסים נדחים
-	51	הוצאות מיסים שוטפים
-	-	מיסים בגין שנים קודמות
-	<u>84</u>	

ביאור 22 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
(אלפי ש"ח)	

א. יתרות

<u>318</u>	<u>1,939</u>	רשות מקומית - חשבון שוטף (ביאור 5)
------------	--------------	------------------------------------

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
(אלפי ש"ח)	

2,258	2,092	הכנסות מאגרות מים וביוב
		<u>תשלומים:</u>
202	233	ארנונה
14	14	מוקד
52	71	ביטוחים
31	11	אחרות
86	90	הוצאות שכר דירה
248	224	הכנסות מהשכרת אנטנות

ביאור 23 – אירועים לאחר תאריך המאזן והתחייבויות תלויות

- א. נכון ליום 31.12.2020 קיימות נגד החברה תביעות תלויות ועומדות שפרטיהם כלהלן:
1. **ת.א. 16-01-2395 עופר ישי ואח' נ' מי תקווה בע"מ** - מדובר בתביעה המתנהלת בבית המשפט השלום בפתח תקווה, לתשלום סכום של 109,450 ₪ בגין נזקים שטוען התובע כי נגרמו לו עקב הצפת ביוב בביתו. התיק מטופל על ידי עו"ד אסף מרקס.
בתיק הוגשו חוות דעת מומחה מטעם התובע ומונה מומחה מטעם בית המשפט שעל פי חוות דעתו שהוגשה לבית המשפט – הנזקים נגרמו על ידי פעולות התובע. טרם נקבע מועד דיון נוסף.
הערכת הסיכון בתביעה עפ"י עו"ד מרקס – פחות מ-50% שתתקבל.
 2. **בג"ץ 8830/20 התנועה לאיכות השלטון בישראל ואח' נ' השר למשאבי מים ואח' –** מדובר בבג"ץ שהוגש נגד השר למשאבי מים, רשות המים, היועמ"ש לממשלה ו-80 תאגידי מים וביוב וביניהם תאגיד מי תקווה. בעתירה הועלו טענות בדבר אי יישום הוראות החוק בדבר התאגוד האזורי של תאגידי המים והביוב. כלפי תאגידי המים והביוב התבקש צו על תנאי המורה להם להתייצב ולתת הסבר מדוע לא יחדלו מפעילותם נוכח הוראות ס' 6.ב. לחוק תאגידי מים וביוב.
הערכת הסיכון בתביעה – פחות מ-50% שתתקבל. מכל מקום יובהר, כי אין לעתירה משמעות כספית.

תביעות שהוגשו מטעם התאגיד:

1. **תא"מ 20-12-74698 מי תקווה בע"מ נ' א.ג דרור את עמי** - מדובר בתביעה שהוגשה בסוף חודש דצמבר 2020 מטעם התאגיד, להחזר תשלום סכום של 12,300.6 ₪ לאחר שהתאגיד העביר בשוגג את הסכום לנתבע במקום לנותן השירות הקבלן א.ג. נגררים וויס בע"מ. הגשת התביעה נעשה לאחר פניות רבות לנתבע שעד כה נמנע מלהסדיר את התשלום החוזר לתאגיד.
אנו מעריכים כי סיכויי התביעה להתקבל הינם מעל 50%.

ב. היזון חוזר -

על פי כללי המים (קביעת הכמות המותרת), התשע"ו - 2016 שתוקנו בתאריך 28.12.20, זכאית החברה להקצאת כמות מים בסיסית לנמוך מבין:
42 מ"ק מוכפל בכמות הנפשות שדוות בדיווח האחרון או הכמות המוכרת שהוכרה בשנה קודמת. עוד נקבע בהוראות מעבר כי רשות המים תבצע התחשבות ביחס לעבר וכי עודף ההקצבה (ככל וקיים) יושב לרשות המים ב 36 תשלומים. רשות המים טרם פרסמה נתונים ביחס לעודף ההקצבה.

ביאור 23 – אירועים לאחר תאריך המאזן והתחייבויות תלויות

1. תיאגוד אזורי

- א. בסוף שנת 2018 נכנס לתוקפו תיקון לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001, במסגרתו ביקשה רשות המים לקדם רפורמה להקמת מס' חברות אזוריות למים ולביוב ברחבי מדינת ישראל, אשר ימזגו לתוכם רשויות ותאגידיים קיימים.
- ב. יוער כי במסגרת החוק נקבע כי 30 תאגידיים קיימים אשר יעמדו באמות מידה קפדניות יוכלו לזכות לפטור מחובות התיאגוד האזורי.
- ג. חרף העובדה ש-33 תאגידי מים וביוב במדינת ישראל עמדו באמות המידה פיננסיות והתפעוליות, המוגדרות בחוק כמאפשרות את קבלת הפטור האמור, בחרה מועצת רשות המים במסגרת החלטתה מיום 23.04.2020, לאיין, הלכה למעשה, את האפשרות לקבלת הפטור, תוך שהיא פועלת לעדכון מפת השיוך ולהגדרה של 30 חברות אזוריות (במקום 11).
- ד. ביום 12.05.2020 פורסמה מפת השיוך החדשה ברשומות וקיבלה תוקף משפטי מחייב.
- ה. רשות המים הודיעה לכלל התאגידיים כי בשים לב לצמצום החברות האזוריות ל-30 אין אפשרות כאמור לקבלת פטור מתיאגוד אזורי.
- ו. ביום 02.08.2020 נכנסה לתוקף מפת השיוך החדשה.
- ז. בהתאם להוראות הדין הקיים, עד ליום 30.11.2020 – נדרש התאגיד, כמו יתר השותפים להשלים את כל ההליכים הנדרשים ע"פ חוק להקמת החברה האזורית ולהעברת שירותי המים והביוב לחברה האזורית, לפי העניין, לאחר קבלת אישור הממונה, וממועד זה ואילך לספק את שירותי המים והביוב רק באמצעותה.
- ח. במהלך חודש ספטמבר 2020 הוגשו מספר עתירות לבג"צ על ידי תאגידי מים וביוב בישראל כנגד הליך התיאגוד האזורי ומפת השיוך כמו גם נגד התנהלות רשות המים והחלטותיה בדרישה למתן צווי ביניים בנושא. במהלך חודש דצמבר 2020 אף הוגשה עתירה כוללת על ידי התנועה למען איכות השלטון בישראל המבקשת מבית המשפט העליון לאכוף את חובת התיאגוד אשר נכנסה לתוקף ביום 1.12.2020, במהלך הימים האחרונים הוגשה עתירה נוספת בנושא על ידי מרכז השלטון המקומי המבקש אף הוא לתקוף את חובת התיאגוד בשל הכשלים שנפלו בו והיעדר האפשרות ליישמו במתווה הנוכחי.
- בהתאם להחלטת בית המשפט העליון דיון אחד בכלל העתירות התקיים ביום 24.3.2021. במהלך הדיון התרשם בית המשפט כי קיימות בעיות יישומיות לא פשוטות בכל הנוגע לחובת התיאגוד האזורי. בית המשפט ביקש מהמדינה להבהיר כיצד בדעתה לתת מענה לקשיים היישומיים שהוצבו בתוך 30 יום, כשבינתיים, וכל עוד לא נקבע אחרת- יכולים התאגידיים להמשיך ולתת שירותי מים וביוב (ובכך ניתנה הגנה לתאגידיים מפני תביעות ייצוגיות וכו') בשאלת סמכות התאגיד לבצע את שירותי המים והביוב

ביאור 24 – משבר קורונה

החל מהרבעון הראשון של שנת 2020 (ולמועד הדוח), עקב התפשטותו של נגיף הקורונה, ננקטו בישראל (כמו במרבית מדינות העולם) אמצעים שונים לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה (מקומיות ובינלאומיות) והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד וסגר, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה – מגבלות אשר הגיעו לשיאן במהלך החודשים אפריל ואוקטובר 2020, וכן בחודשים ינואר ופברואר 2021, בין היתר בתגובה לרמת התחלואה בציבור וזאת בשפיעות נקיטת האמצעים על כלכלת המדינה. ככלל, המגפה והצעדים שנקטו לבלימת התפשטותה הביאו לרמה גבוהה של חוסר ודאות במגוון אספקטים, לרבות כלכליים, בריאותיים וחברתיים, להאטה בפעילות הייצור ובתנועת נוסעים וסחורות ברחבי העולם ולירידה משמעותית בפעילות הכלכלית המקומית (בדומה להשפעות על הכלכלה הגלובאלית).

בד בבד ועל מנת להתמודד עם ההשלכות הכלכליות והפיננסיות של המשבר, ננקטו על ידי המדינה מספר פעולות כלכליות אשר נועדו לתמרץ ולתמוך בכלכלה ובכוח הקניה, ובהתאם אף ניכרה לסירוגין התאוששות מסוימת במגזרים רבים במשק. כמו כן, החל מחודש דצמבר 2020, לאור פיתוח חיסונים כנגד הנגיף ורכישתם בכמויות גדולות על ידי המדינה החלו קופות ובתי החולים בישראל לחסן בקצב מהיר את אוכלוסיית המדינה, ולמועד הדוח שיעור ניכר מהאוכלוסייה כבר חוסן כנגד הנגיף. לחיסון האוכלוסייה הכללית כאמור פוטנציאל להביא לשיקום כלכלי מהיר וסיום המשבר בטווח הנראה לעין. תאגיד המים הינו גוף הנותן שרות קיומי ולפיכך לא ניכרה האטה בפעילות התאגיד, לא בשרותי הביוב ולא באספקת המים יחד עם זאת יתכן שיהיו לקורונה השפעות ארוכות טווח שאת השפעתם אם בכלל לא ניתן להעריך. החברה פעלה בהתאם להנחיות התו הסגול לאורך כל השנה.