

עין אפק בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

## עין אפק בע"מ

### תוכן העניינים

#### עמוד

1	דו"ח רואה החשבון המבקר הדו"חות הכספיים :
2	מאזנים
3	דו"חות רווח והפסד
4	דו"ח על השינויים בהון עצמי
5 - 6	דו"ח על תזרימי המזומנים
7 - 23	ביאורים לדו"חות 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

**דו"ח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות**  
**של**  
**עין אפק בע"מ**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של **עין אפק בע"מ** (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2012 ו - 2011 ואת דו"חות רווח והפסד דוחות על השינויים בהון עצמי ודו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דו"חות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מטעה מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדו"חות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2012 ו - 2011 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שנסתיימו 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.

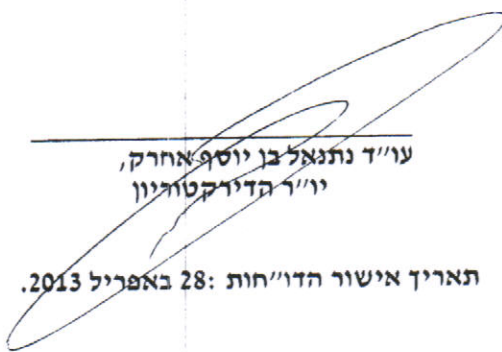
תל - אביב, 28 באפריל 2013.

בכבוד רב  
זינגר ושות'  
רואי חשבון

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2011</u>	<u>2012</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
13,897	14,694	3	<u>רכוש שוטף:</u>
247	386	4	לקוחות - צרכנים
14,144	15,080		חייבים ויתרות חובה
-----	-----		
82,233	64,409	5	<u>רכוש קבוע</u>
-----	-----		
367	2,189	6	<u>רכוש קבוע בהקמה</u>
-----	-----		
3,790	3,790	7	<u>רכוש אחר:</u>
-----	-----		זכויות מים
<u>100,534</u>	<u>85,468</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
4,849	2,637	8 <u>התחייבויות שוטפות:</u>
1,937	2,192	9 אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
5,998	9,628	10 בעלים - חשבון חו"ז
3,101	3,713	11 ספקים ונותני שירותים
131	135	12 זכאים ויתרות זכות
16,016	18,305	12 עובדים ומוסדות בגין שכר
-----	-----	
26,436	22,267	13 <u>התחייבויות לזמן ארוך:</u>
1,944	3,209	14 הלוואות לזמן ארוך - בעלים
28,380	25,476	14 הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
-----	-----	
56,138	41,687	
-----	-----	
<u>100,534</u>	<u>85,468</u>	<u>הון עצמי:</u>

  
 זאב שורץ, מנכ"ל

  
 עו"ד נתנאל בן יוסף אחרק,  
 יו"ר הדייקטוריון  
 תאריך אישור הדו"חות: 28 באפריל 2013.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011 (אלפי ש"ח)	2012	ביאור	
30,224	26,655	17-18	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>25,902</u>	<u>26,128</u>	17-18	עלות השירותים
4,322	527		רווח גולמי
1,621	1,749	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>2,540</u>	<u>2,689</u>	20	הוצאות הנהלה וכלליות
161	(3,911)		רווח (הפסד) מפעולות לפני הוצאות מימון, נטו
<u>(2,212)</u>	<u>(1,381)</u>	21	הוצאות מימון, נטו
(2,051)	(5,292)		הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו
<u>762</u>	<u>638</u>	22	הכנסות אחרות, נטו
(1,289)	(4,654)		הפסד לפני מיסים על ההכנסה
-	-	23	מיסים על ההכנסה
<u>(1,289)</u>	<u>(4,654)</u>		הפסד נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>הפסדים</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
	<u>(א ל פ י ש " ח)</u>			
				<b>לשנה שנסתיימה ביום 31</b>
				<b><u>בדצמבר 2011</u></b>
57,427	(5,994)	63,421	-	יתרה ליום 1 בינואר 2011
<u>(1,289)</u>	<u>(1,289)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הפסד נקי לשנה
<u>56,138</u>	<u>(7,283)</u>	<u>63,421</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
				<b>לשנה שנסתיימה ביום 31</b>
				<b><u>בדצמבר 2012</u></b>
56,138	(7,283)	63,421	-	יתרה ליום 1 בינואר 2012
(9,797)	-	(9,797)	-	תקבולים ע"ח מניות
<u>(4,654)</u>	<u>(4,654)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הפסד נקי לשנה
<u>41,687</u>	<u>(11,937)</u>	<u>53,421</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u></b>
		הפסד נקי לשנה
(1,289)	(4,654)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
		מפעילות שוטפת - נספח א'
<u>2,371</u>	<u>6,972</u>	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
1,082	2,318	
-----	-----	
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u></b>
		השקעות בפיתוח תשתיות מים
(1,420)	(3,417)	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב
(1,634)	(1,360)	רכישת רכוש קבוע
( 72)	( 26)	קבלת מענקים
468	1,566	הכנסות נדחות בגין היטלי פיתוח מים
586	903	הכנסות נדחות בגין היטלי פיתוח ביוב
<u>261</u>	<u>477</u>	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה
(1,811)	(1,857)	
-----	-----	
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u></b>
		קבלת (פירעון) אשראי מתאגיד בנקאי
<u>729</u>	<u>( 461)</u>	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
729	(461)	
-----	-----	
-	-	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>-</u>	<u>-</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

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

<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<b><u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:</u></b>
4,240	3,536	פחת והפחתות
592	530	הפרשה לחובות מסופקים
478	317	שיערוך הלוואות - בעלים
<u>( 65)</u>	<u>(115)</u>	מימוש הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
<u>5,245</u>	<u>4,268</u>	
-----	-----	
		<b><u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u></b>
(4,608)	(1,327)	עליה ביתרות צרכנים
516	(139)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
1,420	3,299	עליה בספקים ונותני שירותים
<u>(1,230)</u>	255	שינוי ביתרות בעלים
1,018	612	עליה בזכאים ויתרות זכות
<u>10</u>	<u>4</u>	עליה בעובדים ומוסדות בגין שכר
<u>(2,874)</u>	<u>2,704</u>	
-----	-----	
<u>2,371</u>	<u>6,972</u>	סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
		<b><u>נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן</u></b>
-	<u>(15,703)</u>	א. גריעת רכוש קבוע
-	<u>9,797</u>	ב. תקבולים על חשבון מניות
<u>(1,662)</u>	<u>6,237</u>	ג. פירעון (גריעת) הלוואות בעלים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

א. תיאור החברה

1. עין אפק בע"מ (להלן "החברה") הוקמה ביום 3 ביוני 2009 לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוב בתחום העיר ראש העין, 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. רישיון ההפעלה ניתן לחברה ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות במשרד הפנים ביום 27 במאי 2009 וזאת למשך 25 שנים.
3. ביום 15 ביולי 2010 נתקבל רישיון הפעלה מתוקן מאת הממונה המאשר את העברת פעילות המים והביוב מהמועצה המקומית אורנית לחברה. בהתאם לזאת רכשה החברה את נכסי המים והביוב אשר שימשו את המועצה המקומית אורנית (מחברים ללא מקרקעין).
4. בעקבות החלטת המשנה ליועץ המשפטי של הממשלה לפיה אין אפשרות לשיתוף שבין ראש העין לאורנית, הודיע הממונה על תאגידי המים והביוב על ביטול הרישיון המאוחד ומתן הרישיון לתחום השיפוט של ראש העין בלבד. השינוי נכנס לתוקף ביום 30 באפריל 2012.
5. החברה החלה את פעילותה ביום 1 ביולי 2009.

ב. הגדרות

- בדוחות כספיים אלה:
- החברה – עין אפק בע"מ.
- צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- העירייה – עיריית ראש העין.
- המועצה - המועצה המקומית אורנית.
- הממונה – הממונה על עניני החברות לשירותי מים וביוב.
- החוק- חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

1. הדוחות הכספיים של 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 שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

**ג. הפרשה לחובות מסופקים**

דוחות הכספיים נכללה הפרשה כללית לחובות מסופקים המשקפת בצורה נאותה לפי הערכת ההנהלה את שיעורי הגביה בגין חובות שגבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות ההפרשות התבססה ההנהלה על הערכת הסיכון, על סמך מידע שבידה לעניין שיעורי הגביה.

**ד. רכוש קבוע**

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

**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ה. רכוש קבוע – המשך**

שיעורי הפחת השנתיים הם:

%	
25 – 33	מחשבים ותוכנות
15	כלי רכב
6 – 15	ציוד משרדי
2.5 – 10	תשתיות מים וביוב (כפי שנקבעו ע"י הממונה)

**ו. רכוש אחר והוצאות נדחות**

זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ מוצגות לפי הערכת שמאי. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות.

**ז. הכרה בהכנסות**

- א. הכנסות מאגרות מים וביוב – נרשמות על בסיס מסחרי מצטבר.
- ב. הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח – הכנסות אלה המשקפות את השתתפות התושבים בעלויות הפיתוח, מופחתות לאורך תקופת השימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
- ג. הכנסות מריבית צרכנים נרשמת על בסיס מסחרי מצטבר.

**ח. מטבע חוץ ובסיס הצמדה**

נכסים והתחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס וכל התחייבות.

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2012 עמד על 112.1 נקודות ובגין חודש דצמבר 2011 על 110.3 נקודות.

שיעור השינוי בשנים 2011 - 2012 הינו 1.6% ו-2.1% בהתאמה.

**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ט. שימוש באומדנים ובהערכות:**

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 והביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן האומדנים.

**י. 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

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

עין אפק בע"מ

**ביאור 3 – לקוחות - צרכנים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
9,382	11,245	חובות פתוחים
1,529	1,682	כרטיסי אשראי
4,516	3,432	הכנסות לקבל בגין אגרות מים וביוב
<u>269</u>	<u>664</u>	המחאות לגביה
15,696	17,023	
<u>1,799</u>	<u>2,329</u>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>13,897</u>	<u>14,694</u>	

**הפרשה לחובות מסופקים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,207	1,799	יתרת פתיחה
29,600	26,507	הכנסות השנה
2%	2%	אחוז הפרשה
<u>592</u>	<u>530</u>	הפרשה שנוצרה השנה
<u>1,799</u>	<u>2,329</u>	

**ביאור 4 – חייבים ויתרות חובה**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
166	329	מענק תיאגוד לקבל
<u>81</u>	<u>57</u>	הוצאות מראש
<u>247</u>	<u>386</u>	

ביאור 5 – רכוש קבוע

א. ההרכב

סה"כ	מחשבים תוכנות ריהוט וציוד	צנרת ומתקני		עלות
		צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	
160,246	178	92,458	67,610	יתרה ליום 1 בינואר 2011
<u>2,456</u>	<u>72</u>	<u>1,280</u>	<u>1,104</u>	תוספת לשנת 2011
162,702	250	93,738	68,714	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
2,447	26	158	2,263	תוספות לשנת 2012
(23,805)	-	(16,568)	(7,237)	גריעות לשנת 2012 (*)
<u>(1,031)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,031)</u>	מענקים
140,313	276	77,328	62,709	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
-----	-----	-----	-----	
				<b>פחת נצבר</b>
76,230	42	45,402	30,786	יתרה ליום 1 בינואר 2011
<u>4,240</u>	<u>74</u>	<u>1,892</u>	<u>2,274</u>	פחת לשנת 2011
80,470	116	47,294	33,060	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
3,536	100	1,468	1,968	תוספות לשנת 2012
<u>(8,102)</u>	<u>-</u>	<u>(4,799)</u>	<u>(3,303)</u>	גריעות לשנת 2012 (*)
<u>75,904</u>	<u>216</u>	<u>43,963</u>	<u>31,725</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
				<b>עלות בניכוי פחת שנצבר ליום</b>
<u>64,409</u>	<u>60</u>	<u>33,365</u>	<u>30,984</u>	<b>31 בדצמבר 2012</b>
				<b>עלות בניכוי פחת שנצבר ליום</b>
<u>82,233</u>	<u>134</u>	<u>46,444</u>	<u>35,655</u>	<b>בדצמבר 2011</b>

(\*) נכסי המים והביוב אשר נרכשו מהמועצה המקומית אורנית ונגרעו על פי החלטת הממונה.

- ב. החברה רכשה את נכסי המים והביוב מאת עיריית ראש העין עקב הקמת החברה. שווי הנכסים ליום הרכישה נקבע לסך של 76,605 אלפי ש"ח (עפ"י הכללים שקבעה רשות המים) באופן הבא:

יתרה אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	עלות אלפי ש"ח	
39,452	24,294	63,746	נכסי מים (*)
37,153	38,511	75,664	נכסי ביוב
<u>76,605</u>	<u>62,804</u>	<u>139,410</u>	

(\*) כולל זכויות מים.

- ג. בתמורה להעברת והמחאת הממכר לחברה התחייבה בזאת החברה כלפי העירייה כדלקמן:

1. להקצות לעירייה את המניות המוקצות לפי שווי של 53,624 אלפי ש"ח, המהווים 70% מסך התמורה.
2. לפרוע הלוואת בעלים בסך של 22,981 אלפי ש"ח המהווה 30% מסך התמורה.

- ד. החברה רכשה את נכסי המים והביוב (מחוברים ללא מקרקעין) מאת מועצה מקומית אורנית ביום 10 באוגוסט 2010. שווי הנכסים ליום הרכישה נקבע לסך של 16,328 אלפי ש"ח (עפ"י הכללים שקבעה רשות המים) באופן הבא:

יתרה אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	עלות אלפי ש"ח	
4,237	2,972	7,209	נכסי מים
12,091	4,455	16,546	נכסי ביוב
<u>16,328</u>	<u>7,427</u>	<u>23,755</u>	

ביאור 5 – רכוש קבוע (המשך)

ה. בתמורה להעברת והמחאת הממכר לחברה התחייבה בזאת החברה כלפי המועצה כדלקמן:

1. להקצות לעירייה את המניות המוקצות לפי שווי של 9,797 אלפי ש"ח, המהווים 60% מסך התמורה.
  2. לפרוע הלוואת בעלים בסך של 6,531 אלפי ש"ח המהווה 40% מסך התמורה.
  3. בעקבות החלטת המשנה ליועץ המשפטי של הממשלה לפיה אין אפשרות לשיתוף שבין ראש העין לאורנית, הודיע הממונה על תאגידי המים והביוב על ביטול הרישיון המאוחד ומתן הרישיון לתחום השיפוט של ראש העין בלבד.
- השינוי נכנס לתוקף ביום 30 באפריל 2012. החברה נתנה ביטוי בדוחות הכספיים להחלטה זו.

1. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2012.

סה"כ	מערכות רשתות, צנרת, ציוד עבודות	מערכות רשתות צנרת ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים	
	פיתוח תשתיות ביוב		
<u>40,826</u>	<u>37,519</u>	<u>3,307</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
<u>38,817</u>	<u>35,510</u>	<u>3,307</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

ביאור 6 – רכוש קבוע בהקמה:

סה"כ	תשתיות ביוב	תשתיות מים	
367	78	289	יתרה ליום 1 בינואר 2012
3,720	1,202	2,518	תוספות לשנת 2012
(1,363)	-	(1,363)	רכוש שהופעל במהלך השנה
	-	(1,414)	מענקים שהתקבלו
<u>879</u>	<u>-</u>	<u>879</u>	מענקים שהופעלו
<u>2,189</u>	<u>1,280</u>	<u>909</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

**ביאור 7 - רכוש אחר**

זכויות המים בסך של 3,790 אלפי ש"ח. הזכויות האמורות הן צמיחות ואינן מופחתות.

**ביאור 8 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים**

ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
1,751	-	חלויות שוטפות של הלוואות בעלים (ביאור 13)
<u>3,098</u>	<u>2,637</u>	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
<u>4,849</u>	<u>2,637</u>	

**ביאור 9 - בעלים - חשבון חו"ז**

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
1,406	2,192	עיריית ראש העין
<u>531</u>	<u>-</u>	מועצה מקומית אורנית
<u>1,937</u>	<u>2,192</u>	

ב. היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת.

ג. החברה חתמה עם העירייה על שני הסכמים:

1. הסכם העברת הנכסים המסדיר את העברת תשתיות המים והביוב מהעירייה לחברה (ראה ביאור 5 ב' ג').
2. הסכם שירותים - העירייה תעניק שירותים לחברה באופן הבא:
  - א. שירותי גביה בתמורה ל - 3% מסכום הגביה בפועל למשך 24 חודשים.
  - ב. בפועל שירותי הגביה ניתנו רק עד סוף שנת 2010.
  - ג. שירותי מוקד עירוני לתקופה של 24 חודשים.
3. בנוסף, הוסכם על השאלת עובדי המים והביוב לתקופה של עד 3 שנים - בתחילת שנת 2013 אישר הממונה השאלת 2 עובדים (מתוך 3) לתקופה של עד 10 שנים ולגבי עובד נוסף מתנהלים דיוני ותכתובות עם הממונה.
- ד. החברה חתמה עם המועצה המקומית אורנית על הסכם המסדיר את העברת התשתיות המים והביוב מהמועצה לחברה (ראה ביאור 5 ד' ה') וכן סוכם על השאלת עובד מהמועצה לחברה. עם ביטול הרישיון בוטלו ההסכמים שבין החברה לבין אורנית

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

עין אפק בע"מ

**ביאור 10 – ספקים ונותני שירותים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
536	680	מקורות חברת מים בע"מ (1)
1,918	2,402	מכון טיהור שפכים (1)
327	801	המחאות לפירעון
2,104	4,044	הוצאות לשלם (2)
<u>1,113</u>	<u>1,701</u>	אחרים
<u>5,998</u>	<u>9,628</u>	
		(1) לא כולל הוצאות לשלם.
		(2) הוצאות לשלם:
928	1,887	מקורות
-	792	היזון חוזר
<u>1,176</u>	<u>1,365</u>	אחרים
<u>2,104</u>	<u>4,044</u>	

**ביאור 11 – זכאים ויתרות זכות**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
<u>3,101</u>	<u>3,713</u>	מוסדות

**ביאור 12 – עובדים ומוסדות בגין שכר**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
88	89	עובדים ומוסדות בגין שכר
<u>43</u>	<u>46</u>	הפרשה לחופשה והבראה
<u>131</u>	<u>135</u>	

ביאור 13 – הלוואות לזמן ארוך – בעלים

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2011	2012		
(אלפי ש"ח)			
28,187	22,267	5%	הלוואות צמודות
1,751	-		בניכוי חלויות שוטפות
26,436	22,267		
			מועדי הפירעון של ההלוואות:
1,751	-		שנה ראשונה - חלויות שוטפות
1,782	-		שנה שניה
1,828	-		שנה שלישית
1,895	-		שנה רביעית
1,927	-		שנה חמישית
19,004	-		שנה שישית ואילך
28,187	22,267		

ב. החברה חתמה על הסכם עם העירייה בעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה. במסגרת ההסכם נקבע כי 30% מהתמורה בגין הנכסים שהועברו לחברה תהווה הלוואת בעלים. הלוואת הבעלים תיפרע על ידי החברה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ריאלית בשיעור של 5% במשך 180 חודשים, החל מיום הפעלת החברה ובכפוף לאישור הממונה.

ג. החברה חתמה על הסכם עם המועצה בעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהמועצה לעירייה. במסגרת ההסכם נקבע כי 40% מהתמורה בין הנכסים שהועברו לחברה תהווה הלוואת בעלים.

הלוואת הבעלים תיפרע על ידי החברה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ריאלית בשיעור של 5% במשך 180 חודשים החל מיום 20 בספטמבר 2010 ובכפוף לאישור הממונה.

ד. החברה לא פרעה בשנת 2012, בימים אלו מתקיימים מגעים עם העירייה לצורך פריסה / דחייה של הלוואות הבעלים.

ביאור 14 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,162	1,944	יתרת פתיחה
847	1,380	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
<u>(65)</u>	<u>(115)</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>1,944</u>	<u>3,209</u>	

ביאור 15 – 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 מוצגים במאזן מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

ביאור 16 – הון המניות

ליום 31 בדצמבר  
2011 - 2012

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
<u>100</u>	<u>100</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ביאור 17 – רווח גולמי מאספקת מים

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2012</u>
		<u>הכנסות</u>
20,614		אגרות מים
46		היטלי מים
20,660		
-----		
		<u>הוצאות אספקה</u>
13,106		רכישת מים ממקורות
2,274		פחת
1,169		עבודות קבלניות
616		שכר עבודה
216		חשמל
151		אחזקת רכב
20		אחרות
17,552		
-----		
<u>3,108</u>		<u>רווח גולמי מאספקת מים</u>
		<u>(387)</u>

ביאור 18 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
(אלפי ש"ח)		
		<u>הכנסות</u>
9,545	9,682	אגרות ביוב
<u>19</u>	<u>37</u>	היטלי ביוב
9,564	9,719	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
3,742	4,494	הולכה וטיהור שפכים
1,892	1,468	פחת
1,835	2,065	עבודות קבלניות
439	344	שכר עבודה
253	259	חשמל
57	61	ארנונה
102	79	אחזקת רכב
<u>30</u>	<u>35</u>	אחרות
8,350	8,805	
-----	-----	
<u>1,214</u>	<u>914</u>	<u>רווח גולמי משירותי ביוב</u>

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2012</u>
440		644
592		530
197		213
231		159
107		134
54		69
<u>1,621</u>		<u>1,749</u>

ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2012</u>
795		858
496		484
176		163
288		304
169		161
57		64
147		156
106		88
48		78
14		23
32		65
74		100
<u>138</u>		<u>145</u>
<u>2,540</u>		<u>2,689</u>

ביאור 21 – הוצאות מימון, נטו

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הוצאות מימון:</u>
(2,075)	(1,427)	ריבית והפרשי הצמדה ושיערוך- הלוואות בעלים
(210)	(197)	עמלות בנקאיות
-	( 40)	ריבית ספקים
(2,285)	(1,664)	
		<u>הכנסות מימון:</u>
73	283	ריבית צרכנים
<u>(2,212)</u>	<u>(1,381)</u>	

ביאור 22 – הכנסות אחרות, נטו

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
733	657	הכנסות ממענקי תיאגוד (1)
29	(19)	אחרות
<u>762</u>	<u>638</u>	

(1) החברה זכאית למענק מדינה בסכום של 3,851 אלפי ש"ח כולל מע"מ, הסכום ישולם במהלך 5 שנים מידי רבעון החל מתום הרבעון השלישי של שנת 2009. תשלום המענק מותנה בעמידה בחוק ובכללים על פי החוק.

## ביאור 23 – מיסים על ההכנסה

1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

ביום 14 ביולי 2009, עבר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010), התשס"ט - 2009, אשר קבע, בין היתר, הפחת הדרגתית של שיעור מס החברות עד ל- 18% בשנת המס 2016 ואילך. בהתאם לתיקונים האמורים, שיעורי מס החברות החלים בשנת המס 2009 ואילך הינם כדלקמן: בשנת המס 2009 - 26%, בשנת המס 2010 - 25%, בשנת המס 2011 - 24%, בשנת המס 2012 - 23%, בשנת המס 2013 - 22%, בשנת המס 2014 - 21%, בשנת המס 2015 - 20% ובשנת המס 2016 ואילך, יחול שיעור מס חברות של 18%.

ביום 5 בדצמבר 2011 אישרה הכנסת את החוק לתיקון נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב - 2011. בהתאם לחוק תבוטל הפחתת המס, אשר נקבעה בחוק ההתייעלות הכלכלית, כאמור לעיל, ושיעור מס חברות החל משנת 2012 ואילך יעמוד על 25%.

ביום 5 בנובמבר 2012 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מ"ס 196) התשע"ג - 2012 אשר קבע בין היתר, פטור מלא מדיבידנד מרווחי תאגיד מים וביוב המחולק לרשות מקומית המחזיקה באמצעי שליטה באותו תאגיד, וכן פטור מריבית שנצברה ומשולמת על ידי תאגיד מים וביוב לרשות מקומית שמחזיקה באמצעי שליטה באותו תאגיד בשל הלוואה שנתנה אותה רשות מקומית לאותו תאגיד מים וביוב. תקופת ההטבה הינה שנות המס 2011 עד 2015.

בנוסף, בוצע תיקון לחוק המים אשר קבע פטור ממס חברות בשנות המס 2011 עד 2015.

2. מיסוי בתנאי אינפלציה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה 1985 (להלן: "החוק") בתוקף החל משנת המס 1985, החוק הנהיג מדידה של התוצאות לצורכי מס על בסיס ריאלי. ההתאמות השונות הנדרשות על פי החוק הני"ל אמורות להביא למיסוי הכנסות על בסיס ריאלי. לאור כך שהדוחות הכספיים אינם מותאמים למדד המחירים לצרכן מהמועד בו הפסיקה כלכלת ישראל להיחשב ככלכלה היפר אינפלציונית, נוצרו הפרשים בין הרווח על פי הדוחות הכספיים לבין הרווח המתואם לצורכי מס הכנסה, ולפיכך גם הפרשים זמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבסיס המס שלהם. ביום 26 בפברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח - 2008 (להלן - "התיקון"). בהתאם לתיקון תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר למטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

בהתאם לתיקון, משנת המס 2008 ואילך לא מחושבת התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, הופסקה ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה מתואמים עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד הופסקה ממועד זה ואילך.

## 3. לחברה טרם הוצאות שומות סופיות.

ביאור 24 - פירוט הוצאות שכר

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
616	628	אספקת מים
439	344	שירותי ביוב
<u>795</u>	<u>858</u>	הנהלה וכלליות
<u>1,850</u>	<u>1,830</u>	

ביאור 25 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>א. יתרות</u>
1,937	2,182	1. בעלים - חו"ז (ביאור 9)
1,751	-	2. חלויות שוטפות של הלוואות בעלים (ביאור 8+13)
26,436	22,267	3. הלוואות לזמן ארוך בעלים (ביאור 13)

ב. עסקאות

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,822	2,710	הכנסות מאגרות מים
283	311	הכנסות מאגרות ביוב
805	708	עובדים
89	126	ארנונה
156	156	מוקד עירוני
2,075	1,427	ריבית הצמדה ושיערוך הלוואות בעלים
37	34	שכר וביטוח דירקטורים