



**מעיינות זיו בע"מ**  
**דוחות כספיים**

**ליום 31 דצמבר 2012**

**מעיינות זיו בע"מ**  
**דוחות כספיים**  
**ליום 31 דצמבר 2012**

תוכן

מס' עמוד

1	חוות דעת
2	מאזן
3	דוח רווח והפסד
4	דוח על השינויים בהון עצמי
5-6	דוח על תזרים המזומנים
7-10	באורים לדוחות הכספיים

# יעקב זיצר ושות' - רואי חשבון

YAACOV ZITSER & CO. C.P.A. (Isr.)



17, Maale Hashichrur St. Haifa 33284

Fax: 8674480-04 קס"ט

רח' מעלה השחרור 17 חיפה 33284

טל' 8674111-04 Tel:

E.MAIL:

zitser@zitser.co.il

דואר אלקטרוני:

YAACOV ZITSER

-c.p.a (Isr.) & L.L.M (law)

יעקב זיצר - רואה חשבון ומוסמך למשפטים

DANI LEIBLER

-c.p.a (Isr.) & L.L.M (law)

דני לייבלר - רואה חשבון ומוסמך למשפטים

NIR ANABI

-c.p.a (Isr.)

ניר אנבי - רואה חשבון

HUSSAM BISHARA

-c.p.a (Isr.)

חוסאם בישארה - רואה חשבון

## דיו וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מעיינות זיו בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2012 ו-2011, את דוחות רווח והפסד, את הדוח על השינויים בהון העצמי ואת הדוחות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות ההנהלה והדירקטוריון של החברה. אחריותנו היא לדחות זעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מטעה מהותית, בין שמקורה בטעות שנפלה בדוחות הכספיים ובין שמקורה בהטעה הכלולה בהם. הביקורת כוללת בדיקה מוגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. הביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת גאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לדחות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנייל משקפים באופן נאות מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2012 ו-2011, את תוצאות פעולותיה, את השינויים בהון העצמי ואת תזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) ובהתאם לכללים חשבונאיים שנקבעו על ידי הרשות הממשלתית למיס ולביוב.

בכבוד רב,

יעקב זיצר ושות' - רואי חשבון

כאי באייר, תשע"ג

1 במאי, 2013

(1) 2012-D-523 דו"ח

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 31 בדצמבר 2012	באור	
			<b>רכוש שוטף</b>
9,525	8,488		מזומנים ושווי מזומנים
10,061	12,352	[3]	צרכנים והכנסות לקבל
134	1,021	[4]	חייבים ויתרות חובה
<u>19,720</u>	<u>21,861</u>		
120,682	124,322	[5]	<b>רכוש קבוע נטו</b>
9,022	9,022	[5]	<b>רכוש אחר</b>
<u>149,424</u>	<u>155,205</u>		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
4,569	4,785	[9]	חליות שוטפות של הלוואות
3,237	9,139	[6]	ספקים ונותני שרותים
6,186	5,242	[8]	רשויות מקומיות - חשבון שוטף
151	374	[10]	עובדים ומוסדות בגין שכר
624	635	[7]	זכאים ויתרות זכות
<u>14,767</u>	<u>20,175</u>		
56,331	54,372	[9]	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
2,009	5,347		הלוואות לזמן ארוך בניכוי חליות
<u>58,340</u>	<u>59,719</u>		הכנסות נדחות
100	100	[11]	<b>הון עצמי</b>
84,898	84,898		הון מניות
(8,681)	(9,687)		פרמיה על מניות
<u>76,317</u>	<u>75,311</u>		יתרת הפסד
<u>149,424</u>	<u>155,205</u>		

  
מנהלת כספים  
לבינסון מיר

  
חבר דירקטוריון  
גדבאן יאסר

  
יו"ר דירקטוריון  
אמדור גלינה

01 במאי 2013

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מעיינות זיו בע"מ

דוח רווח והפסד

באלפי ₪

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	באור
24,139	27,916	[11] הכנסות
17,733	20,791	[12] עלות השירותים
6,406	7,125	רווח גולמי
1,890	2,383	[13] עלויות גביה וחובות מסופקים
1,920	2,036	[14] הוצאות הנהלה וכלליות
2,596	2,706	רווח מפעולות לפני הוצאות מימון
4,173	3,375	[16] הוצאות מימון, נטו
(1,577)	(669)	הפסד לאחר מימון
731	(337)	[15] הכנסות אחרות, נטו
(846)	(1,006)	(הפסד) לפני מיסים על הכנסה
-	-	[17] מס הכנסה
(846)	(1,006)	(הפסד) לשנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מעיינות זיו בע"מ  
 דוח על השינויים בהון העצמי  
 לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011

באלפי ₪					
סה"כ	גרעונות	פרמיה על מניות	הון מניות		
77,163	(7,835)	84,898	100	יתרה ליום 1 בינואר 2011	
(846)	(846)			(הפסד) 2011	
76,317	(8,681)	84,898	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011	
(1,006)	(1,006)			(הפסד) 2012	
<u>75,311</u>	<u>(9,687)</u>	<u>84,898</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מעיינות זיו בע"מ  
 דוח על תזרימי המזומנים

באלפי ₪

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(846)	(1,006)	רווח (הפסד) לפי דו"ח רווח והפסד
11,461	4,573	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
10,615	3,567	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(3,078)	(3,407)	פרעון הלוואות
1,437	873	קבלת הלוואה מבנקים
(1,641)	(2,534)	מזומנים נטו לפעילות מימון
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
1,203	3,561	תקבולים בגין היטלים
(3,376)	(5,630)	רכישת רכוש קבוע בניכוי מענקים
(2,173)	(2,069)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
6,801	(1,037)	עליה במזומנים ושווי מזומנים
2,724	9,525	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
9,525	8,488	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מעיינות זיו בע"מ  
דוח על תזרימי המזומנים

באלפי ₪

<u>נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	
7	140	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים</u>
	143	הפרשה לחובות מסופקים
	19	הפרשה לחופשה
6,948	6,952	הפרשה לפיצויים
1,207	791	פחת
<u>8,162</u>	<u>8,045</u>	שערך הלוואות לזמן ארוך
		<u>שינויים בנכסים והתחייבויות</u>
(243)	(2,430)	ירידה (עליה) בצרכנים והכנסות לקבל
171	(887)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
3,737	(944)	עליה (ירידה) ביתרות רשות מקומית
(85)	(223)	מימוש הכנסות נדחות
585	940	עליה (ירידה) בספקים ונותני שרותים
(19)	61	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(847)	11	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>3,299</u>	<u>(3,472)</u>	

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

במהלך שנת החשבון השקיעה החברה ברכוש קבוע בסכום של 4,962 אלשי"ח באמצעות אשראי ספקים.

הבאורים לניחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

# מעיינות זיו בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באלפי ₪

## באור 1 - כללי

- א. החברה התאגדה ביום 1/11/08 כתאגיד מים לפי חוק תאגידי מים וביוב תשס"א 2001.
- ב. בעלי המניות בחברה הינן 4 רשויות: עיריית מעלות תרשיחא, מ.מ.כפר הורדים, מ.מ.כסרא סמיע ומ.מ.שלומי.
- ג. עם הקמת החברה העבירו בעלי המניות (הרשויות) לחברה את כל נכסיהן ששימשו אותן בפעילות מים וביוב, בתמורה קבלו בעלי המניות הון מניות ואגרות חוב לפי החלוקה הבא:
- הון מניות ופרמיה 60% משווי הנכסים המועברים  
הלוואות 40% משווי הנכסים המועברים
- ד. החברה החלה את פעילותה העסקית ביום 1/07/09, ובתקופה מיום ההקמה ועד תאריך התחלת הפעילות משק המים והביוב נוהל על ידי הרשויות.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. רכוש הקבוע - הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות ומופחת בשיטת הקו הישר. הרכוש הקבוע מופחת בשעור הנחשב למספיק להפחתתו לאורך תקופת חייו השימושיים.
- ב. יתרות צמודות - יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן ויתרות הצמודות למטבע חוץ הוצגו לפי המדד שפורסם בגין החודש שבו חל יום המאזן או שער המטבע בגין יום המאזן, בהתאמה.

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 31 בדצמבר 2012
1,620	1,979
6,188	6,715
287	607
2,272	3,496
(306)	(445)
<u>10,061</u>	<u>12,352</u>

## באור 3 - צרכנים והכנסות לקבל

הרכב:

המחאות וכרטיסי אשראי לגביה
חייבים
לקוחות אחרים
הכנסות לקבל
בניכוי - עתודה לחובות מסופקים *
* מחושבת לפי הערכת הנהלת החברה

## באור 4 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

מוסדות	553
הכנסות לקבל - מענקים	386
הוצאות מראש וחייבים אחרים	82
	<u>134</u>
	<u>1,021</u>

מעיינות זין בע"מ  
ביאורים לדוחות הכספיים

באור 5- רכוש קבוע ואחר

סה"כ	באלש"ח			מערכת	מערכת	עלות
	מחשבים		מכוני	רשתות, צנרת, ציוד, עבודות	רשתות, צנרת, ציוד, עבודות	
	וציוד משרדי	שיפורים במושכר	ניהור שפכים	פיתוח, ותשתי ות ביוב	פיתוח, ותשתי ות מים	
212,882	254	43	44,517	99,280	68,788	יתרה ליום 1.01.2011
4,844	80	-	3,162	530	1,072	רכישות 2011
1,469			1,265	7	196	בניכי מענקים
216,257	334	43	46,414	99,802	69,664	יתרה ליום 31.12.2011
11,524	64	49	1,820	2,763	6,828	רכישות 2012
935			600	60	275	בניכי מענקים
226,846	398	92	47,634	102,506	76,216	יתרה ליום 31.12.2012
<b>פחת נצבר</b>						
88,626	44	2	21,359	37,680	29,541	פחת נצבר ליום 01.01.2011
6,948	52	4	1,357	3,094	2,441	פחת 2011
95,574	96	6	22,716	40,774	31,982	יתרה ליום 31.12.2011
6,950	64	2	1,380	3,016	2,488	פחת 2012
102,524	160	8	24,096	43,790	34,470	יתרה ליום 31.12.12
<b>עלות מופחתת</b>						
120,683	238	37	23,698	59,028	37,682	ליום 31.12.2011
124,322	238	84	23,538	58,716	41,746	ליום 31.12.2012

לאחר תאריך הדוחות הכספיים הגישה החברה בקשה לקבלת מענק בגין השקעות שנרשמו בפרוייקט קר"מ בסך של כ- 3,000 אלש"ח, אשר טרם נתקבלו וטרם נרשמו.

## מעיינות זיו בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

באלפי ₪

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 31 בדצמבר 2012	
		<b>באור 6 - ספקים ונותני שירותים</b>
		ההרכב:
1,726	1,851	חשבונות פתוחים - שוטף
	4,962	חשבונות פתוחים - השקעות
1,053	1,534	הוצאות לשלם
458	792	המחאות לפרעון
<b>3,237</b>	<b>9,139</b>	
		<b>באור 7 - זכאים ויתרות זכות</b>
		ההרכב:
31	0	מוסדות
593	635	זכאים אחרים
<b>624</b>	<b>635</b>	

### באור 8 - רשות מקומית - חשבון שוטף

- א. נכון לתאריך הדוחות הכספיים הסתיימה התחשבות עם עיריית מעלות בקשר לתקופה עד 30/6/09, וכתוצאה מהתחשבות זו החברה רשמה בסעיף הוצאות אחרות סכום של 461 אלש"ח.
- ב. במהלך השנים 2011 ו- 2012 קיימים הפרשים בגין חיובי מים שטרם נרשמו בספרי העיריה בסכום של כ- 588 אלש"ח.
- כמו כן, העיריה חייבה את התאגיד בגין שירותי מוקד, שכי"ע ושכירות מחסן, בסך של כ- 297 אלש"ח, אשר התאגיד לא מכיר בהם.
- ג. מ.מ.שלומי חייבה את התאגיד בגין שירותי מוקד עד וכולל 12/12 בסך של כ- 300 אלש"ח, אשר לא נרשמו בספרי התאגיד מאחר והתאגיד לא מכיר בהם.
- כמו כן, קיימים הפרשים בסך של כ- 50 אלש"ח בגין חיובי מים, אשר טרם נרשמו בספרי מ.מ.שלומי.
- ד. החברה לא זוקפת רבית והפרשי הצמדה בגין יתרות בעלי מניות.

### באור 9 - התחייבויות לזמן ארוך בניכוי חלויות

		ההרכב:
2,605	3,440	הלוואה מבנקים
58,295	55,717	הלוואות בעלים
(4,569)	(4,785)	בניכוי חלות שוטפת
<b>56,331</b>	<b>54,372</b>	

א. ההלוואות הינן מבנק דקסיה, לצורך ביצוע השקעות.

- ההלוואות נושאות ריבית שנתית של 5% וצמודות למדד המחירים לצרכן.
- מועד פרעון של ההלוואות הינו: ריבית החל ממועד מתן ההלוואה. קרן בצירוף הריבית וההצמדה בגרייס של שנה.
- כאמור בביאור 1, במועד העברת הנכסים של הרשויות לחברה נתנה הלוואה לחברה לפי התנאים הבאים:
  - קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית של 4.5% החל מ- 1/11/2008.
  - הקרן והריבית יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל מ- 1/11/2008.
  - הקרן בצירוף הריבית וההצמדה תשולם ב- 60 תשלומים רבעוניים שווים לפי לוח שפיצר בתנאים הנקובים בחוזה וזאת בכפוף לכושר החוזר של התאגיד ולאישור הממונה על תאגידי המים והביוב.

## מעיינות זיו בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באלפי ₪

ב.4. בפועל התאגיד משלם חלק יחסי מהלוואות הבעלים באמצעות קיזוז עלויות מים שוטפות. הממונה אינו מאשר הליך קיזוז כאמור. אולם מאחר וההתקזזות כבר בוצעה, נתקבל, בתאריך 13/09/12, אישור הממונה לשלם באופן יחסי את הלוואות הבעלים לכל הרשויות בעלות המניות, כאשר מקור המימון לכך יהיה קיזוז מתוכנית ההשקעות המאושרת של התאגיד. נכון לתאריך הדוחות הכספיים, התאגיד ממשיך בהליך התקזזות ללא אישור הממונה לכך.

### באור 10 - עובדים ומוסדות בגין שכר

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2011	31 בדצמבר 2012	
151	212	מוסדות ועובדים בגין שכר
	143	הפרשה לחופשה
	19	הפרשה לפיצויים
<b>151</b>	<b>374</b>	

### באור 11 - הון מניות

הון המניות הרשום של החברה מורכב מ- 100,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, מהן הונפקו ונפרעו 100,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. ההנפקה בוצעה בהתאם להסכם ההתאגדות ראה ביאור 1.

### באור 12 - הכנסות

ההרכב:		
11,826	14,804	הכנסות ממכירת מים
11,481	12,176	הכנסות ממכירת ביוב
447	592	הכנסות ממט"ש
385	344	הכנסות אחרות
<b>24,139</b>	<b>27,916</b>	

### באור 13 - עלות ישירה מים וביוב

ההרכב:		
5,407	7,906	רכישת מים
1,476	1,488	שכר עבודה ונלוות
344	341	אחזקת רכב
1,725	2,026	הוצאות תפעול מים וביוב
6,891	6,886	הוצאות פחת מערכות מים וביוב
1,443	1,549	אחזקת מט"שים
447	595	הוצאות תפעול משותפות
<b>17,733</b>	<b>20,791</b>	

### באור 14 - עלויות גביה וחובות מסופקים

ההרכב:		
316	332	שכר ונלוות
1,460	1,807	הוצאות גביה
33	28	זיכוי צרכנים
42	42	מוקד
32	34	פרסום
7	140	הפרשה לחובות מסופקים
<b>1,890</b>	<b>2,383</b>	

מעיינות זיו בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

באלפי ₪

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012
754	926
13	24
113	143
144	134
195	238
186	190
19	17
439	298
57	66
<u>1,920</u>	<u>2,036</u>

באור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

שכר ונלוות  
שכר דירקטוריון  
שכירות, ארנונה, דמי ניהול  
אחזקת רכב  
משרדיות ואחרות  
הוצאות מחשוב  
ביטוח עסק  
מקצועיות  
פחת

באור 16 - הכנסות אחרות

ההרכב:

הכנסות ממענקי תיאגוד  
הכנסות (הוצאות) אחרות

773	770
(42)	(1,107)
<u>731</u>	<u>(337)</u>

באור 17 - הוצאות מימון

ההרכב:

ריבית והצמדה בגין הלוואות  
ריבית והוצאות בנק

4,144	3,381
29	(6)
<u>4,173</u>	<u>3,375</u>

באור 18 - מיסים על ההכנסה

בשנת החשבון פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 196), התשע"ג - 2012 ותיקון חוק תאגידי מיס וביוב לגביו מצוין כי לאחר סעיף 13 לחוק יבוא סעיף 13 א. "פטור ממס חברות - הוראת שעה" ובו מצוין כדלהלן: "בשנות המס 2011 עד 2015 הכנסתה של תברה אשר רשות מקומית, אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה, תהא פטורה ממס חברות; "מס חברות" - מס המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה".

באור 19 - התחייבויות תלויות

כנגד החברה הוגשה תביעה משפטית ע"י מקורות בסך כולל של כ - 143 אלשי"ח, והחברה הגישה תביעה שכנגד בסכום של 450 אלשי"ח. להערכת היועצים המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה שכנגד גבוהים מסיכויי התביעה. כמו כן, הוגשה תביעה כספית בסכום של כ - 30 אלשי"ח ולהערכת היועצים המשפטיים הסיכון של החברה מוערך בכ - 15 אלשי"ח. מאחר ומדובר בסכום לא מהותי, לא נערכה הפרשה בספרי החברה. מנגד, החברה הגישה תביעה בסכום של 113 אלשי"ח, ובשלב זה לא רשמה כל הכנסה בגין דרישה זו.