



מעיינות זיו בע"מ דוחות כספיים

ליום 31 דצמבר 2011

מעיינות זיו בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 דצמבר 2011

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 פקסי

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 ענבי - רואה חשבון
HUSSAM BISHARA	-c.p.a (Isr.)	חוסאם בשארה - רואה חשבון

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מעיינות זיו בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010, 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 לחוות דעה 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"לג - 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 בהטעיה הכלולה בהם. הביקורת כוללת בדיקה מ דגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. הביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו 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 2011 ו-2010, 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

ח' באייר, תשע"ב
30 באפריל, 2012

(1) 523-D-דו"ח 2011

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 31 בדצמבר 2011	באור	
			רכוש שוטף
2,724	9,525		מזומנים ושווי מזומנים
9,825	10,061	[3]	צרכנים והכנסות לקבל
305	134	[4]	חייבים ויתרות חובה
<u>12,854</u>	<u>19,720</u>		
<u>124,256</u>	<u>120,682</u>	[5]	רכוש קבוע נטו
<u>9,022</u>	<u>9,022</u>	[5]	רכוש אחר
<u>146,132</u>	<u>149,424</u>		
			התחייבויות שוטפות
4,105	4,569	[9]	חלויות שוטפות של הלוואות
1,599	2,184	[6]	ספקים ונותני שרותים
2,449	6,186	[8]	רשויות מקומיות - חשבון שוטף
170	151		עובדים ומוסדות בגין שכר
2,524	1,677	[7]	זכאים ויתרות זכות
<u>10,847</u>	<u>14,767</u>		
			התחייבויות לזמן ארוך
57,231	56,331	[9]	הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות
891	2,009		הכנסות נדחות
<u>58,122</u>	<u>58,340</u>		
			הון עצמי
100	100	[10]	הון מניות
84,898	84,898		פרמיה על מניות
(7,835)	(8,681)		יתרת הפסד
<u>77,163</u>	<u>76,317</u>		
<u>146,132</u>	<u>149,424</u>		

מנהלת כספים
לבינסון מירי

מנכ"ל
חיראדין ויכאד

קייב דיקטריון
שימנוביץ איגור

30 באפריל 2012

הבאורים ליוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מעיינות זיו בע"מ

דוח רווח והפסד

באלפי ₪

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	באור
24,914	23,650	[11] הכנסות
19,206	17,357	[12] עלות השירותים
5,708	6,293	רווח גולמי
1,596	1,890	[13] עלויות גביה וחובות מסופקים
2,226	1,849	[14] הוצאות הנהלה וכלליות
1,886	2,554	רווח מפעולות לפני הוצאות מימון
3,841	4,173	[16] הוצאות מימון, נטו
(1,955)	(1,619)	הפסד לאחר מימון
773	773	[15] הכנסות אחרות, נטו
(1,182)	(846)	(הפסד) לפני מיסים על הכנסה
-	-	[17] מס הכנסה
(1,182)	(846)	(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		
78,345	(6,653)	84,898	100	יתרה ליום 1 בינואר 2010	
(1,182)	(1,182)			(הפסד) 2010	
77,163	(7,835)	84,898	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010	
(846)	(846)			(הפסד) 2011	
<u>76,317</u>	<u>(8,681)</u>	<u>84,898</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מעיינות זיו בע"מ
דוח על תזרימי המזומנים

באלפי ₪

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(1,182)	(846)	רווח (הפסד) לפי דו"ח רווח והפסד
8,082	12,664	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
6,900	11,818	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(1,875)	0	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מבנקים
(3,257)	(3,078)	פרעון הלוואות
1,105	1,437	קבלת הלוואה מבנקים
(4,027)	(1,641)	מזומנים נטו לפעילות מימון
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(1,548)	(3,376)	רכישת רכוש קבוע בניכוי מענקים
(1,548)	(3,376)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
1,325	6,801	עליה במזומנים ושווי מזומנים
1,399	2,724	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,724	9,525	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מעיינות זיו בע"מ
דוח על תזרימי המזומנים

באלפי ₪

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	
66	7	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים</u>
6,821	6,948	הפרשה לחובות מסופקים
1,897	1,207	פחת
8,784	8,162	שערך הלוואות לזמן ארוך
		<u>שינויים בנכסים והתחייבויות</u>
(4,369)	(243)	ירידה (עליה) בצרכנים והכנסות לקבל
(183)	171	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(1,141)	585	עליה (ירידה) בספקים ונותני שרותים
4,991	3,989	עליה בזכאים ויתרות זכות
(702)	4,502	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מעיינות זין 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 2010	ליום 31 בדצמבר 2011
1,662	1,620
6,475	6,475
1,987	2,272
(299)	(306)
<u>9,825</u>	<u>10,061</u>

באור 3 - צרכנים והכנסות לקבל

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

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:	
חייבים שונים	
הוצאות מראש וחייבים אחרים	
-	0
305	134
<u>305</u>	<u>134</u>

מעיינות זין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

באור 5- רכוש קבוע ואחר

סה"כ	באלש"ח			מערכת	מערכת	עלות
	מחשבים		מכוני	רשתות, צנרת,	רשתות, צנרת,	
	וציוד	שיפורים	טיהור	ציוד, עבודות	ציוד, עבודות	
משרדי	במושכר	שפכים	פיתוח, ותשתי	פיתוח, ותשתי	ות מים	
			ות ביוב			
211,334	217	17	43,639	99,049	68,412	31.01.2010 יתרה ליום
2,264	37	26	1,594	231	376	רכישות 2010
716			716			בניכוי מענקים
212,882	254	43	44,517	99,280	68,788	31.12.2010 יתרה ליום
4,844	80	-	3,162	530	1,072	רכישות 2011
1,468	-	-	1,265	7	196	בניכוי מענקים
216,258	334	43	46,414	99,802	69,664	31.12.2011 יתרה ליום
<hr/>						
81,804	3	0	20,048	34,619	27,134	פחת נצבר
6,822	41	2	1,311	3,061	2,407	01.01.2010 פחת נצבר ליום
88,626	44	2	21,359	37,680	29,541	פחת 2010
6,949	52	4	1,357	3,094	2,441	31.12.2010 יתרה ליום
95,575	97	7	22,716	40,774	31,982	פחת 2011
						31.12.11 יתרה ליום
<hr/>						
124,256	210	41	23,158	61,600	39,247	עלות מופחתת
120,682	237	36	23,698	59,028	37,683	ליום 31.12.2010
						ליום 31.12.2011

מעיינות זיו בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באלפי ₪

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 31 בדצמבר 2011	
1,250	1,726	באור 6 - ספקים ונותני שירותים
349	458	ההרכב:
1,599	2,184	חשבונות פתוחים
		המחאות לפרעון
		באור 7 - זכאים ויחרות זכות
		ההרכב:
230	31	מוסדות אחרים
1,785	1,053	הוצאות לשלם
509	593	זכאים אחרים
<u>2,524</u>	<u>1,677</u>	

באור 8 - רשות מקומית - חשבון שוטף

- א. נכון לתאריך הדוחות הכספיים טרם הסתיימה התחשבות עם עיריית מעלות בקשר לתקופה עד 30/6/09, בסכום של כ- 570 אלשי"ח, בגין הכנסות שנרשמו בספרי התאגיד, והעירייה חולקת על כך.
- ב. ובהתאם, עם מ.מ.שלומי בקשר לחיובים שונים לתקופת מחצית 2009 ושנת 2010, בסך של 180 אלשי"ח, אשר לא נרשמו בספרי התאגיד.

באור 9 - התחייבויות לזמן ארוך בניכוי חליות

1,105	2,605	הלוואה מבנקים
60,231	58,295	הלוואות בעלים
(4,105)	(4,569)	בניכוי חלות שוטפת
<u>57,231</u>	<u>56,331</u>	

א. ההלוואות הינן מבנק זקסיה, לצורך ביצוע השקעות.

1. ההלוואות נושאות ריבית שנתית של 5% וצמודות למדד המחירים לצרכן.
 2. מועד פרעון של ההלוואות הינו: ריבית החל ממועד מתן ההלוואה. קרן בצירוף הריבית וההצמדה בגרייס של שנה.
 3. ליום 31/12/11 טרם החלו בפרעון הקרן של ההלוואות הני"ל.
- ב. כאמור בביאור 1, במועד העברת הנכסים של הרשויות לחברה נתנה הלוואה לחברה לפי התנאים הבאים:
1. קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית של 4.5% החל מ 1/11/2008.
 2. הקרן והריבית יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל מ 1/11/2008.
 3. הקרן בצירוף הריבית והצמדה תשולם ב 60 תשלומים רבעוניים שווים לפי לוח שפיצר בתנאים הנקובים בחוזה וזאת בכפוף לכושר החזר של התאגיד ולאישור הממונה על תאגידי המים והביוב. (נכון ליום אישור הדו"ח הכספי טרם נתקבל אישור הממונה).

מעיינות זיו בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באלפי ₪

באור 10 - הון מניית

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.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011
13,852	11,826
10,962	11,481
100	343
24,914	23,650

באור 11 - הכנסות

ההרכב:

הכנסות ממכירת מים
הכנסות ממכירת ביוב
הכנסות אחרות

7,559	5,407
1,257	1,547
331	344
1,571	1,725
6,778	6,891
1,290	996
420	447
19,206	17,357

באור 12 - עלות ישירה מים וביוב

ההרכב:

רכישת מים
שכר עבודה ונלוות
אחזקת רכב
הוצאות תפעול מים וביוב
הוצאות פחת מערכות מים וביוב
אחזקת מט"שים
הוצאות תפעול משותפות

341	316
1,068	1,460
11	33
40	42
70	32
66	7
1,596	1,890

באור 13 - עלויות גביה וחובות מסופקים

ההרכב:

שכר ונלוות
הוצאות גביה
זיכוי צרכנים
מוקד
פרסום
הפרשה לחובות מסופקים

680	683
-	13
112	113
168	144
297	195
197	186
21	19
708	439
43	57
2,226	1,849

באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

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

מעיינות זיו בע"מ
באורים לדורות הכספיים

באלפי ₪

31 בדצמבר 2010	31 בדצמבר 2011
773	773
-	0
<u>773</u>	<u>773</u>

באור 15 - הכנסות אחרות

ההרכב:

הכנסות ממענקי תיאגוד
הכנסות (הוצאות) אחרות*

באור 16 - הוצאות מימון

ההרכב:

ריבית והצמדה בגין הלוואות
ריבית והוצאות בנק

3,650	4,144
191	29
<u>3,841</u>	<u>4,173</u>

באור 17 - מיסים על ההכנסה

א. לחברה לא הוצאו שומות מס מיום היווסדה.

באור 18 - התחייבויות תלויות

כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות בסך כולל של כ- 40 אלשי"ח, וכמו כן תביעת סעד הצהרתי. החברה ערכה הפרשה בדוחותיה בסכום של 350 אלשי"ח, בהתבסס על חוות הדעת של היועצים המשפטיים שלה. מנגד, החברה הגישה תביעות ודרישות תשלום בסך כולל של כ- 549 אלשי"ח, ובשלב זה לא רשמה כל הכנסה בגין דרישות אלה.