

מי עכו בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2012

יעקב זיצר ושות' - רואי חשבון

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



17 Maale Hashichrur St. Haifa 33284

Fax: 04-8674480 פקס

E.MAIL:

zitser@zitser.co.il

רח' מעלה השחרור 17 חיפה 33284

Tel: 04-8674111 טל'

דואר אלקטרוני:

ZITSER YAACOV

LEIBLER DANI

ANABI NIR

BISHARA HUSSAM

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

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

-c.p.a (Isr.)

-c.p.a (Isr.)

יעקב זיצר - רואה חשבון ומוסמך למשפטים

דני לייבלר - רואה חשבון ומוסמך למשפטים

ניר ענבי - רואה חשבון

חוסאם בשארה - רואה חשבון

לכבוד

מי עכו בע"מ

עכו

א.ג.נ.,

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מי עכו בע"מ - תאגיד מים וביוב בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2012 ו-2011 את דו"חות רווח והפסד, את הדו"חות על השינויים בהון העצמי ואת הדו"ח על תזרימי המזומנים לשנה (תקופה) 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"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מטעה מהותית, בין שמקורה בטעות שנפלה בדוחות הכספיים ובין שמקורה בהטעייה הכלולה בהם. הביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. הביקורת 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 מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2012 ו-2011, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ואת תזרימי המזומנים שלה לשנה (תקופה) שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) ובהתאם לכללים חשבונאיים שנקבעו על ידי הרשות הממשלתית למים ולביוב.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 12 בדבר היטלי פיתוח בסך מספר מיליוני ₪ שנגבו ע"י העירייה לאחר מועד תחילת פעילות החברה בגין תקופת החשבון שנסתיימה ביום 31/12/10 אך טרם הועברו לחברה.

בכבוד רב,

יעקב זיצר ושות' - רואי חשבון

כח' בסיוון, תשע"ג

6 ביוני, 2013

מי עכו בע"מ

מאזן

(באלפי ₪)

ליום		ביאור	
31/12/11 (*)	31/12/12		
			<u>אקטיב</u>
			<u>רכוש שוטף</u>
8,070	18,166	3	מזומנים ושווי מזומנים
-	1,607	22	רשות מקומית- חשבון שוטף
10,914	12,146	4	צרכנים
365	289	5	חייבים ויתרות חובה
19,349	32,208		
82,816	80,971	6	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
-	407	7	<u>רכוש קבוע בהקמה</u>
13,125	13,125	8	<u>רכוש אחר</u>
			זכויות מים
115,290	126,711		

(*) מוין מחדש.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מי עכו בע"מ


מאזן

(באלפי ₪)

ליום		ביאור	פאסיב
31/12/11 (*)	31/12/12		
			התחייבויות שוטפות
1,705	1,815	1,13	חלויות שוטפות בגין אג"ח (הלוואת בעלים)
1,935	5,375	9	ספקים ונותני שירותים
73	224	10	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,217	-	22	רשות מקומית- חשבון שוטף
361	318	11	זכאים שונים
<u>5,291</u>	<u>7,732</u>		
			התחייבויות לזמן ארוך
1,690	8,610	12	הכנסות נדחות
28,494	27,089	13	אג"ח (הלוואת בעלים)
8	12	2	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו
<u>30,192</u>	<u>35,711</u>		
			הון עצמי
<u>79,807</u>	<u>83,268</u>	14	
<u><u>115,290</u></u>	<u><u>126,711</u></u>		

(*) מוין מחדש.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.


 דני ספנדי
 מנכ"ל


 אלכס פינקל פראיס
 דירקטורית


 שמעון לנקרי
 יו"ר האסיפה הכללית

כח' בסיוון, תשע"ג
6 ביוני, 2013

מי עכו בע"מ
דו"ח רווח והפסד
(באלפי ₪)

לשנה שנסתיימה ביום		ביאור	
31/12/11	31/12/12		
29,292	29,040	15	הכנסות
18,824	23,205	15	עלות השירותים
10,468	5,835		רווח גולמי
1,551	1,692	16	עלויות גבייה וחובות מסופקים
1,894	2,162	17	הוצאות הנהלה וכלליות
7,023	1,981		רווח לפני הוצאות מימון
2,312	188	18	הוצאות מימון, נטו
4,711	1,793		רווח לפני הכנסות אחרות, נטו
572	1,668	20	הכנסות אחרות, נטו
5,283	3,461		רווח לפני מסים
141	-	21	הוצאות מסים על הכנסה
5,142	3,461		רווח נקי לתקופת החשבון

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מי עכו בע"מ

דו"ח על השינויים בהון העצמי (באלפי ₪)

סה"כ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
74,665	927	73,728	10	יתרה ליום 1/1/11
5,142	5,142	-	-	רווח השנה
-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז/שולם
79,807	6,069	73,728	10	יתרה ליום 31/12/11
3,461	3,461	-	-	רווח השנה
-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז/שולם
<u>83,268</u>	<u>9,530</u>	<u>73,728</u>	<u>10</u>	יתרה ליום 31/12/12

מי עכו בע"מ
דו"ח על תזרימי המזומנים
(באלפי ₪)

<u>לשנה שנסתיימה ביום</u>		
<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
5,142	3,461	רווח לפי דו"ח רווח והפסד
1,779	6,150	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
<u>6,921</u>	<u>9,611</u>	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	(11)	השקעות בפיתוח תשתיות:
-	(396)	- מיס
		- ביוב
(1,908)	(3,036)	השקעות בתשתיות קיימות:
(1,114)	(1,979)	- מיס
(912)	(35)	- ביוב
1,081	1,932	- השקעות ברכוש קבוע למעט תשתיות
636	5,268	תקבולים בגין היטלי מיס
60	140	תקבולים בגין היטלי ביוב
472	216	תמורה ממימוש רכוש קבוע
		מענקי השקעה
<u>(1,685)</u>	<u>2,099</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(3,003)	(1,614)	פירעון הלוואות בעלים
<u>(3,003)</u>	<u>(1,614)</u>	מזומנים ששימשו לפעילות מימון
2,233	10,096	עליה במזומנים ושווי מזומנים
5,837	8,070	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>8,070</u>	<u>18,166</u>	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מי עכו בע"מ

נספח א' לדו"ח תזרימי המזומנים (באלפי ₪)

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שנסתיימה ביום	
31/12/11	31/12/12
860	319
6,862	6,679
-	-
10	(140)
8	4
141	-
<u>7,881</u>	<u>6,862</u>
(199)	(2,824)
(5,123)	(1,232)
(347)	76
161	3,440
(27)	(280)
26	151
(593)	(43)
<u>(6,102)</u>	<u>(712)</u>
<u>1,779</u>	<u>6,150</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים

שערוך הלוואת בעלים
פחת
הפרשה לחובות מסופקים
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
גידול בהתחייבות לסיום יחסי עובד מעביד, נטו
קיטון (גידול) במיסים נדחים, נטו

שינויים בנכסים והתחייבויות

קיטון (גידול) ביתרות רשות מקומית (עירייה)
קיטון (גידול) ביתרות צרכנים
קיטון (גידול) בחייבים שונים
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
מימוש הכנסות נדחות
גידול (קיטון) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
גידול (קיטון) בזכאים שונים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מי עכו בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012 (באלפי ₪)

ביאור 1 – כללי

- א. החברה נתאגדה ונרשמה ברשם החברות בתאריך י' בשבט, תשי"ע – 25/1/10 ומספרה הרשום הוא 514396159.
- ב. לחברה ניתן רישיון הפעלה מתאריך 1/3/10 והיא החלה פעילותה בסמוך לאותו תאריך.
- ג. החברה הינה חברה בת בבעלות מלאה של עיריית עכו (להלן: "העירייה") והיא הוקמה עפ"י חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א 2001 (להלן "חוק התאגידיים"), לנהל את משק המים והביוב שבתחומי העיר עכו.
- ד. עם הקמת החברה ותחילת פעילותה העבירה העירייה את כל הנכסים ששימשו אותה בפעילותה הני"ל, עובר להעברת הפעילות בחברה.
- ה. כנגד קבלת הנכסים הני"ל בחברה מהעירייה ע"ס 105,340 אלש"ח (ראה ביאור 1.ו.1. להלן) הקצתה החברה לעירייה מניות והלוואת בעלים (כל אימתי שמצוין בדו"ח אג"ח הכוונה הנה להלוואת הבעלים) כדלקמן:
- מניות בשיעור של 70% מערך הנכסים המועברים ע"ס 73,738 אלש"ח.
הלוואת בעלים בשיעור של 30% מערך הכנסים המועברים ע"ס 31,602 אלש"ח.
- ו. בין החברה לבין העירייה נחתמו הסכמים, כאשר המרכזיים שבהן הנם:
- 1) הסכם העברת נכסים.
 - 2) הסכם למתן שירותי גבייה ומוקד.

באור 2 – כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

- א.2 בסיס ההצגה של הדו"חות הכספיים
- הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.
- ב.2 מזומנים ושוי מזומנים
- שווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שנוילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידיים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.
- המזומנים מוצגים בהתאם לערכם המשוער נכון לתאריך הדוחות הכספיים.
- ג.2 הפרשה לחובות מסופקים
- הדוחות הכספיים כוללים הפרשה לחובות מסופקים המשקפת בצורה נאותה, לפי הערכת הנהלת החברה את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות ההפרשה התבססה הנהלת החברה על סמך מידע שבידה לעניין שיעורי הגבייה וכן על פי ניסיון העבר כפי שדווח על ידי העירייה.
- ההפרשה לחובות מסופקים נעשתה בתקופות החשבון הקודמות ע"פ הערכת הנהלת החברה, לפיה החובות המסופקים יהיו בשיעור של 12% מסך החיובים (לא כולל חיובי העירייה).
להערכת הנהלת החברה לא היה צורך לעדכן את ההפרשה בשנת החשבון.

מי עכו בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012 (באלפי ₪)

באור 2 – כללי דיווח ומדיניות חשבונאית - המשך

רכוש קבוע (ד.2)

- א. הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך (במידה ואושרו על ידי הממונה).
העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס.
- ב. 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, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
שווי הנכסים שהועברו מהעירייה נקבע עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו.
- ג. תשלומים על חשבון רכוש קבוע- השקעה בעבודות תשתית שטרם הסתיימו.
- ד. מענקים- מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים להשקעות ברכוש קבוע, מקוזזים מעלות ההשקעה).
- 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.
להלן אורך החיים השימושי של הנכסים:

%	
20-2.5	מערכות ומתקני מים, ביוב
10	שיפורים במושכר
15	כלי רכב
10-4	מכון טיפול בשפכים
33-6	ציוד משרדי ומחשבים

עוד לגבי רכוש קבוע ראה בביאור 6 להלן.

רכוש אחר (ד.2)

- שווי זכויות המים נקבע על פי כללים שנקבעו על ידי מינהל המים ברשויות מקומיות, ערב העברתן לחברה מעיריית עכו.
הזכויות מוצגות על בסיס העלות והן אינן מופחתות.

מי עכו בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012 (באלפי ₪)

באור 2 – כללי דיווח ומדיניות חשבונאית - המשך

2.ה) ירידת ערך נכסים

החל מיום תחילת פעילותה, החברה מיישמת את תקן חשבונאות 15 "ירידת ערך נכסים". התקן קובע את הטיפול החשבונאי וההצגה הנדרשת במקרה של ירידת ערך נכסים. התקן חל על כל הנכסים המופיעים במאזן למעט מלאי, נכסים הנובעים מחוזי הקמה, נכסים הנובעים מהטבות לעובדים, נכסי מיסים נדחים ונכסים כספיים (פרט להשקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות). בהתאם לתקן, במידה ומתקיים סימן כלשהו המצביע על ירידת ערך של נכס, על החברה לבחון האם חלה ירידת ערך של הנכס על ידי השוואת ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר ההשבה שלו. סכום בר ההשבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימוש בתום חייו. במידה שערכו של הנכס בספרים עולה על הסכום בר ההשבה שלו, יש להכיר בהפסד מירידת ערך בגובה ההפרש בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר ההשבה שלו.

הפסד מירידת ערך שהוכר יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך. החברה בוחנת סימנים לירידת ערך של הרכוש הקבוע בהתאם להוראות התקן. ליישום תקן זה אין השפעה על הדו"חות הכספיים של החברה.

2.ט) התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מחושבת על בסיס השכר האחרון ובניכוי סכומים שנצברו בפוליסות ביטוח מנהלים המנוהלות על שם העובדים.

2.ה) שערי חליפין והצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן הותאמו למדד יום המאזן המתפרסם ב - 15 לחודש לאחריו (להלן: מדד בגין), או למדד הידוע ביום המאזן (להלן: המדד הידוע) בהתאם לתנאי העסקאות.

נכסים והתחייבויות הנקובים במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי השער היציג ליום המאזן.

"מדד" – מדד המחירים לצרכן בנקודות.
"דולר" – השער היציג של ארה"ב ליום 31.12 כל שנה.

<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	
104	105.7	מדד המחירים לצרכן
3.82	3.73	שער חליפין דולר ארה"ב ל-1 ₪

מי עכו בע"מ
ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012
(באלפי ₪)

באור 2 – כללי דיווח מדיניות חשבונאית – המשך

2.2) מיסים נדחים

- 1) החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 19 בדבר מיסים על ההכנסה (להלן "התקן"). התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי לגבי מיסים על ההכנסה ומיסים נדחים בדוחות הכספיים.
- 2) מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים, שבין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבין ערכם של אלה לצורכי מס הכנסה, למעט מספר מצומצם של חריגים שנקבע בתקן. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות בהתאם לגישת ההתחייבות לפי שיעורי המס שיחולו בעת ניצול המיסים הנדחים, או בעת מימוש הטבות המס, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמו למעשה, עד לתאריך המאזן.
- 3) ניצול מס נדחה מותנה בקיום בעתיד של הכנסות מספקות לצרכי מס.
- 4) לגבי אי הכללת מיסים נדחים החל מהדו"ח הכספי ליום 31/12/11 ראה סעיף 6 להלן.
- 5) **שיעורי המס**
בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה שיעורי מס החברות הוקטנו עד לכדי שיעור של 25% בשנת 2010. במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית), התשס"ט 2009 היו אמורים שיעורי מס החברות לקטון עד לכדי שיעור של 18% בשנת 2016, כאשר במסגרת כך שיעור המס בשנת 2011 הינו 24%. ע"פ עדכון שיצא נכון לקראת תום שנת החשבון הקודמת שיעור מס החברות בשנת 2012 ולמשך מספר שנים ישוב להיות 25%.
- 6) **מס הכנסה**
במהלך שנת החשבון פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 196), התשע"ג-2012 ותיקון חוק תאגידי מים וביוב לגביו מצוין כי לאחר סעיף 13 לחוק יבוא סעיף, 13א. "פטור ממס חברות-הוראת שעה" ובו מצוין כדלהלן: "בשנות המס 2011 עד 2015 הכנסתה של חברה אשר רשות מקומית, אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה, תהא פטורה ממס חברות; לעניין זה, "מס חברות"-מס המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה".
בפרסום הנ"ל מצוין לעניין "תחילה ותחולה" (ככל שהדבר נוגע לגבי פטור ממס חברות בין היתר) כי תחילת החוק הנה מיום 1 בינואר 2011.
לאור האמור לעיל לא נכללו בספרי החברה ליום 31/12/11 מיסים נדחים (יתרות המסים הנדחים שנכללו בספרי החברה ליום 31/12/10 נרשמו בשנת החשבון הקודמת כנגד תנועה במסים נדחים) וכן לא נכללו בספרי החברה לשנות החשבון הקודמת והנוכחית מיסים שוטפים (הפרשה למס).
יצוין כי בפרסום זה נכלל גם פטור ממס לשנים 2011-2015 להכנסתה של רשות מקומית מריבית בשל הלוואה ומדיבידנד מתאגיד מים וביוב אשר הרשות המקומית מחזיקה באמצעי השליטה בו.

מי עכו בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012 (באלפי ₪)

באור 2 – כללי דיווח מדיניות חשבונאית – המשך

מדיניות ההכרה בהכנסות (ח.2)

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 מריבת, 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 מהיטלי מים וביוב אשר משקפות את השתתפות התושבים בעלויות פיתוח נרשמות כהכנסות נדחות. מימושן נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים - 25 שנים.
- 3) מענק תאגוד ומענקים בגין צירוף יוכרו כהכנסות אחרות בדוח רווח והפסד לפי התקופה בה נוצרה הזכאות לקבלם.
- 4) מענקי ייצוב ירשמו כהכנסה מראש שתיפרש על פני חמש שנים.
- 5) החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לחוזר מנהל רשות המיס 2/2011.

שימוש באומדנים בהכנת הדוחות הכספיים (י.2)

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 שבבסיסים נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליים	ליים
31/12/11	31/12/12
13	1
8,057	18,165

מזומנים (יתרות עו"ש)
פקדונות-לא צמוד

8,070

18,166

- 13 -

מי עכו בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012 (באלפי ₪)

ביאור 4 – צרכנים

ליום 31/12/11	ליום 31/12/12
8,903	10,086
608	566
3,858	3,947
-	2
13,369	14,601
(2,455)	(2,455)
10,914	12,146

צרכנים-חובות פתוחים
צרכנים - בשל תשלומים בכרטיסי אשראי
צרכנים – הכנסות לקבל בגין אגרות מים וביוב
המחאות לגבייה

בניכוי: עתודה לחובות מסופקים (1)

(1) הפרשה לחובות מסופקים: ההפרשה לחובות מסופקים נעשתה בשנים קודמות ע"פ הערכת הנהלת החברה, לפיה החובות המסופקים יהיו בשיעור של 12% מסך החיובים (לא כולל חיובי העירייה).
להערכת הנהלת החברה לא היה צורך לעדכן את ההפרשה בשנת החשבון.

ליום 31/12/11	ליום 31/12/12
2,455	2,455
-	-
-	-
2,455	2,455

ההרכב:

יתרת פתיחה
הפרשה לחובות מסופקים שנוצרה השנה
עדכון בגין שנים קודמות
יתרת סגירה

ביאור 5 – חייבים שונים

ליום 31/12/11	ליום 31/12/12
295	218
-	71
70	-
365	289

הוצאות מראש
מוסדות
חייבים אחרים

מ"ע עכו בע"מ

ביאורים ללד"י החת"ה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012

(באלפי ₪)

ביאור 6 א' – רכוש קבוע

סח"כ	מחשבים וציוד משורי	מבנים ושיפורים במושכר	מבני טיהור שפכים	מבני טיהור ביוב	תשתיות ביוב	תשתיות מים	עלות
171,830	-	-	16,128	77,972	77,730	1,908	עלות ליום 1.1.11
3,938	219	697	-	1,114	1,908	(282)	רכישות השנה
(471)	-	-	-	(189)	-	-	בניכוי מענקים
175,221	219	697	16,128	78,897	79,280	31.12.2011	יתרה ליום 31.12.2011
5,050	35	-	-	1,979	3,036	-	רכישות השנה
-	-	-	-	-	-	-	גריעות השנה
(216)	-	-	-	(216)	-	-	בניכוי מענקים
180,055	254	697	16,128	80,660	82,316	31.12.12	יתרה
							פחת נצל
85,545	-	-	1,827	42,169	41,549	41,549	1.1.11 עלות ליום 1.1.11
6,862	10	18	1,226	2,696	2,912	2,912	פחת השנה
(2)	-	-	-	-	(2)	(2)	(פחת נכסים שנגרעו)
92,405	10	18	3,053	44,865	44,459	44,459	יתרה ליום 31.12.11
6,679	35	70	1,226	2,330	3,018	3,018	פחת השנה
-	-	-	-	-	-	-	(פחת נכסים שנגרעו)
99,084	45	88	4,279	47,195	47,477	47,477	יתרה ליום 31.12.12
							עלות מופחתת
82,816	209	679	13,075	34,032	34,821	34,821	לייום 31.12.11
80,971	209	609	11,849	33,465	34,839	34,839	לייום 31.12.12

נכסים שהופחתו במלואם מתוך סך העלות

סח"כ	מבני טיהור שפכים	תשתיות ביוב	תשתיות מים	יתרה ליום 31.12.11	יתרה ליום 31.12.12
39,347	-	30,309	9,038	31.12.11	31.12.12
40,009	-	30,309	9,700	יתרה ליום 31.12.12	יתרה ליום 31.12.12

מג עכו בע"מ

ביאוריים ללד"י חוות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012
(באלפי שקל)

ביאור 6 ב' – רכוש קבוע – פירוט

יתרה מופחתת ל-31/12/11	יתרה מופחתת ל-31/12/12	פחת שנוצר				עלות				תשתיות מים תחנות שאיבה מוני מים ברכות צינורות (*) מלאי מחסנים קידוחים כלי רכב ציד לשעת חירום אחר (מגופים ועוד)
		יתרה ליום 31/12/12	גריעות	תוספות	פחת נצבר ל-31/12/11	יתרה ליום 31/12/12	מענקים מ-	גריעות	תוספות	
69	135	253	-	7	246	388	-	73	315	
1,211	725	4,534	-	1,000	3,534	5,259	-	514	4,745	
-	-	-	-	-	5,300	5,300	-	-	5,300	
32,802	33,278	33,407	-	1,883	31,524	66,685	-	2,359	64,326	
277	243	96	-	34	62	339	-	-	339	
-	-	3,071	-	-	3,071	3,071	-	-	3,071	
8	8	4	-	2	2	12	-	2	10	
38	77	668	-	41	627	745	-	80	665	
415	372	144	-	51	93	516	-	8	508	
34,820	34,838	47,477	-	3,018	44,459	82,315	-	-	79,279	סה"כ תשתיות מים
8,364	7,188	10,350	-	1,456	8,894	17,538	-	280	17,258	תשתיות ביוב תחנות שאיבה צינורות (*) מבונות ומכשירים אחר (שונות)
25,358	26,036	35,671	-	783	34,888	61,707	216	1,677	60,246	
253	253	496	-	-	496	749	-	-	749	
58	(11)	678	-	91	587	667	-	22	645	
34,033	33,466	47,195	-	2,330	44,865	80,661	216	1,979	78,898	סה"כ תשתיות ביוב
13,075	11,849	4,279	-	1,226	3,053	16,128	-	-	16,128	מנון טיהור שפכים
209	209	45	-	35	10	254	-	35	219	מחשבים ואיור משולדי
679	609	88	-	70	18	697	-	-	697	שיפורים במושכר סה"כ
82,816	80,971	99,084	-	6,679	92,405	180,055	216	5,050	175,221	

מי עכו בע"מ
ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012
 (באלפי ₪)

ביאור 6 – רכוש קבוע – המשך

רכוש קבוע שהועבר מעיריית עכו

עיריית עכו מתחייבת להעביר ולהמחות לתאגיד והתאגיד מתחייב לקבל בהעברה ובהמתאה לרבות את ההסכמים, הרישיונות והזכויות בנכסים התפעוליים. שווי התמורה נקבע בהתאם להערכת שווי נכסי משק המים והביוב של העירייה שבוצעו על פי הנחיות הממונה ובאישורו. להלן סיכום שווי נכסי המים והביוב למועד העברה מהעירייה כפי שאושרו על ידי הממונה:

סה"כ	פחת נצבר	עלות	
51,562	39,157	90,719	נכסי מים
53,778	40,233	94,011	נכסי ביוב
105,340	79,390	184,730	סה"כ

בתמורה להעברת והמחאת הממכר לתאגיד התחייב התאגיד כלפי העירייה כדלקמן:

מועד חתימת ההסכם	שם הרשות מעבירת הנכסים	שווי מניות שהוקצו	שיעור המניות מסך התמורה	הלוואת בעלים	שיעור הלוואת הבעלים מסך התמורה
1.3.2010	עיריית עכו	73,738	70%	31,602	30%

(*) בנוסף, ראה ביאורים 1 ו-13 בדבר הלוואות הבעלים.

ביאור 7 – רכוש בהקמה

סה"כ	פיתוח מערך מחשוב	מכונני טיהור שפכים	מערכת רשתות צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות ביוב	מערכת רשתות צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות מים	
-	-	-	-	-	עלות ליום 1/1/12
407	-	-	396	11	תוספות
407	-	-	396	11	
					<u>בניכוי</u>
-	-	-	-	-	(רכוש שהופעל במשך השנה)
-	-	-	-	-	(מענקים)
407	-	-	396	11	יתרה ליום 31/12/12

מי עכו בע"מ
ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012
(באלפי ₪)

ביאור 8 – זכויות מים

זכויות המים שהועברו לחברה מהעירייה במסגרת העברת הנכסים (ראה ביאור 1 לעיל) הסתכמו לסך של 13,125 אלפי ש"ח.

ליום 31/12/12 אין שינוי בסכום זכויות המים.

ליום 31/12/11	ליום 31/12/12
13,125	13,125
-	-
<u>13,125</u>	<u>13,125</u>

יתרת פתיחה
תנועה בתקופת החשבון
יתרה ליום 31/12/12

ביאור 9 – ספקים ונותני שירותים

ליום 31/12/11	ליום 31/12/12
33	80
221	171
39	233
1,271	242
344	4,370
27	279
<u>1,935</u>	<u>5,375</u>

אדם שירותי מדי מים בע"מ
רוק חברה לעבודות אינסטלציה בע"מ
עיאשי א.ביובית העיר בע"מ
ספקים ונותני שירותים
הוצאות לשלם (2)
המחאות לפרעון

(2) הוצאות לשלם

ליום 31/12/11	ליום 31/12/12
204	303
-	2,718
-	618
140	731
<u>344</u>	<u>4,370</u>

מקורות
הפרשה להיזון חוזר הקצאת מים
הוצאות גביה
אחרות

מי עכו בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012 (באלפי ₪)

ביאור 10 – עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31/12/11	ליום 31/12/12	
36	104	מוסדות ועובדים בגין שכר
32	28	הפרשה לחופשה
5	85	הפרשה למחלה
-	7	הפרשה להבראה
<u>73</u>	<u>224</u>	

ביאור 11 – זכאים שונים

ליום 31/12/11	ליום 31/12/12	
100	100	הפרשה לתביעות משפטיות
158	115	מוסדות
103	103	מענק תאגוד מראש
<u>361</u>	<u>318</u>	

ביאור 12 – הכנסות נדחות

10.1) במסגרת פעילות משק וביוב נגבים היטלי פיתוח מתושבי הרשות (להלן: ההיטלים), כאשר תקבולים אלה מיועדים לפיתוח רשת הביוב והמים. זקיפת תקבולי ההיטלים לדו"ח רווח והפסד מתבצעת בהתאם לתקופת השימוש המשוערת של ההשקעות המבוצעות באמצעות כספים אלה. ההיטלים הנגבים ממועד תחילת פעילות התאגיד (1/3/10 ראה ביאור 1 לעיל) אמורים להיות מועברים לחברה, כאשר בפועל בתקופת החשבון שנסתיימה ב- 31/12/10 הדבר לא נעשה והסכומים שנגבו בגין ההיטלים נותרו בידי העירייה. הנהלת החברה פנתה הן לעירייה והן לממונה על תאגידי המים והביוב בקשר לכך כאשר האחרון מינה מטעמו גורם לבחינת הנושא, כאשר נכון למועד הדו"חות הכספיים טרם הועברו ההיטלים שנגבו ע"י העירייה בגין תקופת החשבון שנסתיימה ב- 31/12/10 מהעירייה לחברה, כאשר להערכת הנהלת החברה מדובר בסכום של מספר מיליוני ₪.

(10.2)

ליום 31/12/11	ליום 31/12/12	ההרכב:
-	1,690	יתרת פתיחה
1,717	7,200	הכנסות נדחות שנוצרו השנה
(27)	(280)	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>1,690</u>	<u>8,610</u>	

מי עכו בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012
(באלפי ₪)

ביאור 13 – אגרות חוב (הלוואת בעלים)

13.1 כאמור בביאור 2 לעיל, הועמדה במועד הקמת החברה הלוואת בעלים כנגד העברת הנכסים (בשיעור של 30% מהם) ששימשו את העירייה בקשר למשק המים והביוב, בסכום של 31,602,052 ₪ (להלן "הלוואת בעלים").

13.2 הלוואת הבעלים צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%.

13.3 הלוואת הנה לפירעון ע"פ 15 שנים בתשלומים שנתיים שווים (בצירוף הצמדה וריבית) ב-1 למרץ מידי שנה, בכפוף לאישור הממונה על תאגידי המים והביוב ברשויות המקומיות.

13.4 בכפוף לתנאים כפי שנקבעו בהסכם (ראה ביאור 1.ה. ו- 1.ו.1. לעיל) תוכל החברה לבצע פירעון מוקדם של הלוואת הבעלים, בשיעור מלא או חלקי.

13.5

ליום 31/12/11	ליום 31/12/12	הרכב:
32,342	30,199	אג"ח – יתרת פתיחה
860	319	הצמדת קרן אג"ח
(3,003)	(1,614)	פרעון קרן אג"ח
(1,705)	(1,815)	<u>בניכוי: חלויות שוטפת</u>
<u>28,494</u>	<u>27,089</u>	יתרת סגירה

13.6 מועדי פירעון:

ליום 31/12/11	ליום 31/12/12	
1,705	1,815	שנה ראשונה
1,791	1,907	שנה שניה
1,879	2,002	שנה שלישית
1,974	2,102	שנה רביעית
2,073	2,207	שנה חמישית
<u>20,777</u>	<u>18,871</u>	שנה שישית ואילך
<u>30,199</u>	<u>28,904</u>	

13.7 במהלך שנת החשבון בוצע פירעון מוקדם של הלוואת הבעלים (קרן) שמועד פירעונו המקורי הינו 01/03/2013. עם זאת, הוצגו חלויות שוטפות בהנחה כי גם פירעון 01/03/2014 יוקדם ויבוצע במהלך שנת החשבון 2013.

מי עכו בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012 (באלפי ₪)

ביאור 14 – הון המניות ופרמיה על מניות

12.1 כאמור בביאור 1 לעיל הקצתה החברה לעירייה הון מניות כנגד העברת נכסים בסכום של 73,738,121 ₪.

12.2 ע"פ הסכם בין העירייה לבין החברה, החברה תקצה לעירייה 10,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. כל אחת.

12.3 העירייה מחזיקה ב-100% מהון המניות של החברה.

ההרכב:

ליום 31/12/11	ליום 31/12/12
<u>73,738</u>	<u>73,738</u>
<u>10</u>	<u>10</u>

הון רשום-
מניות רגילות

הון מונפק ונפרע-
מניות רגילות

12.4 העירייה שילמה פרמיה על המניות בסך 73,728,121 ₪.

מי עכו בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012
(באלפי ₪)

ביאור 15 – רווח גולמי

15.1 רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/11	31/12/12	
		הרכב:
		15.1.1 הכנסות
19,752	17,562	מאגרות מים
13	99	מהיטלי מים
19,765	17,661	סה"כ הכנסות
		15.1.2 עלויות אספקה
626	642	משכורות ונלוות
174	199	אנרגיה
56	65	ארנונה
47	41	ביטוח
514	1,667	הוצאות אחרות (אחזקה ותפעול)
2,911	3,018	פחת
269	330	אחזקת רכב
144	43	דמי שכירות
75	83	הוצ' מוקד
4,816	6,088	
		15.1.3 עלויות הפקה
6,126	(*) 8,414	רכישת מים ממקורות
10,942	14,502	סה"כ עלויות
8,823	3,159	רווח גולמי מאספקת מים

(*) כולל הפרשה להיזון חוזר הקצאת מים ע"ס 2,718 אלש"ח (ראה ביאור 9 לעיל).

מי עכו בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012
(באלפי ₪)

לשנה שנסתיימה ביום	
31/12/11	31/12/12
9,003	10,258
14	181
9,017	10,439

1,224	1,286
70	109
106	65
109	95
2,696	2,330
477	1,256
75	75
4,757	5,216

1,746	1,918
1,226	1,226
153	343
3,125	3,487

7,882	8,703

1,135	1,736

לשנה שנסתיימה ביום	
31/12/11	31/12/12
510	940
-	-
510	940

ביאור 15 – רווח גולמי-המשך

15.2 רווח גולמי משירותי ביוב

הרכב:

15.2.1	הכנסות מאגרות ביוב מהיטלי ביוב
סה"כ הכנסות	
15.2.2	עלויות איסוף והולכת שפכים משכורות ונלוות אנרגיה ארנונה ביטוח פחת הוצאות תפעול ואחזקה הוצ' מוקד
15.2.3	עלויות טיהור שפכים קבלני משנה פחת יעוץ הנדסי
סה"כ עלויות	
	רווח גולמי משירותי ביוב

3. 15.3 רווח גולמי אחרות

הרכב:

15.3.1	הכנסות אחרות
15.3.2	הוצאות אחרות
סה"כ	

מי עכו בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012 (באלפי ₪)

ביאור 16 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לתקופה שנסתיימה ביום	
31/12/11	31/12/12
940	1,030
-	-
46	45
203	213
12	-
-	89
350	315
<u>1,551</u>	<u>1,692</u>

הוצאות גביה (כולל קריאת מדי מים)
הפרשה לחובות מסופקים
עמלות כרטיסי אשראי
עמלות בנק הדואר
הפקת חשבונות
הוצאות שכר
משרדיות ואחרות

ביאור 17 – הוצאות הנהלה וכלליות

לתקופה שנסתיימה ביום	
31/12/11	31/12/12
788	1,053
17	25
528	462
98	230
130	36
23	34
100	-
27	55
146	84
28	105
9	78
<u>1,894</u>	<u>2,162</u>

שכר עבודה ונלוות
שכר דירקטורים
יעוץ מקצועי
הוצאות משרדיות
דמי שכירות
ביטוחים
הפרשה לתביעות משפטיות
מיסים עירוניים
אחרות
פחת
אחזקת כלי רכב

מי עכו בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012
(באלפי ₪)

ביאור 18 – הוצאות (הכנסות) מימון נטו

לשנה שנסתיימה ביום	
31/12/11	31/12/12
-	913
141	338
141	1,251
<hr/>	
2,362	1,292
91	147
2,453	1,439
<hr/>	
2,312	188

הכנסות
ריבית צרכנים
ריבית מפקדון

הוצאות
הוצאות מימון בגין אג"ח (הלוואת בעלים)
עמלות בנק

סה"כ הוצאות מימון, נטו

ביאור 19 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום		באור
31/12/11	31/12/12	
626	642	13.1.2
1,224	1,286	13.2.2
788	1,053	15
-	89	16
2,638	3,070	

אספקת מים
שירותי ביוב
הנהלה וכלליות
שכר גביה

ביאור 20 – הכנסות אחרות

לשנה שנסתיימה ביום	
31/12/11	31/12/12
621	618
(10)	140
(39)	882
-	28
572	1,668

הכנסות ממענקי תאגוד
רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע
הכנסות (הוצאות) שנים קודמות
הכנסות אחרות

מי עכו בע"מ
ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012
(באלפי ₪)

ביאור 21 – מיסים על הכנסה ומע"מ ומיסים נדחים לזמן ארוך

- א. זו שנת הפעילות השלישית של התאגיד וטרם הוצאו לו שומות מרשויות המס. ראה ביאור 2.2.
לעיל לעניין פטור ממס חברות החל משנת החשבון הקודמת.
ב. הרכב ההוצאה:

לשנה שנסתיימה ביום	
31/12/11	31/12/12
(*)	-
141	-
141	-

מיסים שוטפים
תנועה במיסים נדחים

סה"כ
(* ראה ביאור 6.2.2 לעיל.)

ביאור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

- א) בדוח רווח והפסד של התאגיד נכללו התאמות הנובעות מפעולות עם צדדים קשורים ובעלי עניין כדלקמן:

לשנה שנסתיימה ביום	
31/12/11	31/12/12
(3,076)	(2,901)
2,362	1,291
190	185
887	-
2,304	1,462
154	-
150	158
17	25
2,987	220

הכנסות מאגרות מים וביוב
הוצאות מימון על הלוואות מבעלי עניין
הוצאות ארנונה לבעלי עניין
עמלות גביה
עובדים
ביטוח
מוקד עירוני
שכר דירקטורים

- ב) בנוגע ליתרות והלוואות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאורים 1, 6, 8, 13 ו-14.

דני ספנדי
מנכ"ל

אלכס פינקל פראיס
דירקטורית

שמעון לנקרי
יו"ר האסיפה הכללית

כח' בסיוון, תשע"ג
6 ביוני, 2013