

מי כרמל בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2011

מי כרמל בע"מ
תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
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 - 24	ביאורים לדו"חות הכספיים

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

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מי כרמל בע"מ (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2011 ו- 2010, את דו"חות הרווח והפסד, דו"חות על השינויים בהון עצמי והדו"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, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מטעה מחותית. 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 2011 ו- 2010 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

תל - אביב, 2 במאי 2012.

בכבוד רב
זינגר, אנגלר, שביט רואי חשבון


סניף חיפה
חלוצי התעשייה 47, מפרץ חיפה 26294
טלפון: 04-8494270
פקס: 04-8494302
sheydar@netvision.net.il

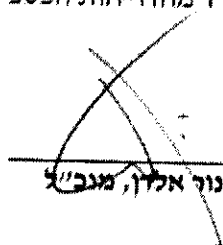
משרד ראשי - תל אביב
רח' יוסף קארו 18
טלפון: 03-6241785
פקס: 03-6243040
cpazinger@bezeqint.net

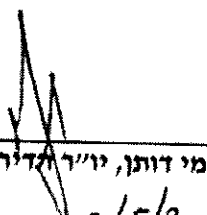
<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2010</u>	<u>2011</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
56	18,263		<u>רכוש שוטף:</u>
61,145	84,120	3	מזומנים ושווי מזומנים
<u>5,324</u>	<u>6,420</u>	4	לקוחות - צרכנים
66,525	108,803		חייבים ויתרות חובה
-----	-----		
359,812	361,722	5 א'	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
2,239	17,465	5 ב'	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
74,480	74,480	6	<u>רכוש אחר:</u>
-----	-----		זכויות מים
<u>503,056</u>	<u>562,470</u>		

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2010	2011		
(אלפי ש"ח)			
4,732	7,802	7	התחייבויות שוטפות:
18,697	34,330	8	אשראי מתאגידים בנקאיים
4,660	8,984	9	ספקים ונותני שירותים
1,604	1,861	10	זכאים ויתרות זכות
33	1,187	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
29,726	54,164		בעל שליטה – חשבון חו"ז
-----	-----		
61,437	61,437	12	התחייבויות לזמן ארוך:
115,814	108,087	13	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה
2,994	-	23	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
21,207	66,860	14	עתודה למס
201,452	236,384		הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
-----	-----		
271,878	271,922	16	הון עצמי:
<u>503,056</u>	<u>562,470</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.


 רוני דור, מנהל חטיבת הכספים


 נור אלון, מנכ"ל


 רמי דותן, יו"ר הדירקטוריון
 2/5/2012
 תאריך אישור הדו"חות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור
2010 (אלפי ש"ח)	2011	
190,368	197,154	17 - 18
<u>166,704</u>	<u>175,013</u>	17 - 18
23,664	22,141	
18,670	17,728	19
<u>7,092</u>	<u>8,835</u>	20
(2,098)	(4,422)	
<u>(6,458)</u>	<u>(4,892)</u>	21
(8,556)	(9,314)	
<u>9,098</u>	<u>8,538</u>	22
542	(776)	
<u>(820)</u>	<u>820</u>	23
<u>(278)</u>	<u>44</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>הפסדים</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u>	
				לשנה שנסתיימה ביום
				31 בדצמבר 2010
-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2010
272,156	-	272,156	-	תקבולים ע"ח מניות
(278)	(278)	-	-	הפסד נקי לשנה
<u>271,878</u>	<u>(278)</u>	<u>272,156</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
				לשנה שנסתיימה ביום
				31 בדצמבר 2011
271,878	(278)	272,156	-	יתרה ליום 1 בינואר 2011
44	44	-	-	רווח נקי לשנה
<u>271,922</u>	<u>(234)</u>	<u>272,156</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
(278)	44	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
<u>(9,881)</u>	<u>17,047</u>	רווח (הפסד) נקי לשנה
(10,159)	17,091	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
-----	-----	מפעילות שוטפת - נספח א'
(6,680)	(27,350)	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
(4,565)	(18,233)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(612)	(3,058)	השקעות בפיתוח תשתיות מים
-	165	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב
-	2,123	רכישת רכוש קבוע אחר
13,428	19,066	תמורה ממימוש רכוש קבוע
<u>8,210</u>	<u>33,135</u>	מענקים מקרן שיקום
9,781	5,848	תקבולים בגין מהיטלי מים
-----	-----	תקבולים בגין מהיטלי ביוב
434	(434)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה
120,000	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(120,000)	-	קבלת (פירעון) אשראי מתאגיד בנקאי
-	(4,298)	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
434	(4,732)	פירעון הלוואה מבעל שליטה
-----	-----	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
56	18,207	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
-----	-----	עליה במזומנים
-	56	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>56</u>	<u>18,263</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:

לשנה שנתיימה
ביום 31 בדצמבר
2010 2011
(אלפי ש"ח)

	2010	2011	
	28,798	28,736	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
	8,964	5,631	פחת והפחתות
	112	75	הפרשה לחובות מסופקים
	820	(820)	שיערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
	121	481	שינוי במיסים נדחים
	(431)	(1,925)	הפסד הון
	38,384	32,178	מימוש הכנסות נדחות
	-----	-----	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(70,109)	(28,606)	עליה ביתרות צרכנים
(3,150)	(3,270)	עליה בחייבים ויתרות חובה
20,132	11,010	עליה בספקים ונותני שירותים
33	1,154	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
4,660	4,324	עליה בזכאים ויתרות זכות
169	257	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(48,265)	(15,131)	
-----	-----	
(9,881)	17,047	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן

379,113	-	א. רכישת רכוש קבוע
74,480	-	ב. רכישת רכוש אחר
181,437	-	ג. קבלת הלוואה מבעל שליטה
272,156	-	ד. תקבולים על חשבון מניות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

ביאור 1 – כללי

א. תיאור החברה

- מי כרמל בע"מ (להלן "החברה") הוקמה ביום 31 במרס 2004. בסוף שנת 2009 הוחלף תקנון החברה והותאם לדרישות הממונה על תאגידי מים וביוב. החברה החלה לפעול ביום 1 בינואר 2010. החברה פועלת על פי רישיון הפעלה שניתן לה ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות. הפעילות המותרת לחברה, על פי הרישיון הינה כדלקמן:
1. אספקת מים ברציפות וביעילות, בכמות ובאיכות, שיקבעו לפי הוראות החוק מעת לעת.
 2. איסוף שפכים וטיהורים על פי הוראות החוק.
 3. תחום הפעילות של התאגיד – תחום השיפוט של עיריית חיפה.

ב. הדוחות הכספיים הנ"ל הינם הדו"חות הכספיים השנתיים הראשונים של החברה.

ג. הגדרות

- בדוחות כספיים אלה:
- החברה – מי כרמל בע"מ.
 - צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
 - העירייה – עיריית חיפה.
 - הממונה – הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות (במשרד הפנים).
 - החוק- חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שנוילותן 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. הפרשה לחובות מסופקים

בדוחות 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, וכן ניסיון העבר כפי שדווח בעירייה.

ד. רכוש קבוע

1. 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. המקרקעין עליהן מוקמים מתקני המים והביוב, טרם הועברו מהעירייה לתאגיד.
2. החברה בוחנת בכל תקופת דיווח את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15.
3. שיפורים ושכלולים נוקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נוקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.
4. הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות ובניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים 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.

שיעורי הפחת השנתיים הם:

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

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

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 פי החיובים בפועל.
- 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 – נרשמות על פי החיובים בפועל.

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 2011 עמד על 110.3 ובגין חודש דצמבר 2010 עמד על 108. שיעור השינוי בשנים 2010 ו- 2011 הינו 2.1% ו- 2.7%.

ט. שימוש באומדנים ובהערות

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 להערכת שווי.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

יא. מיסים נדחים

החברה מבצעת 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.

ביאור 3 – צרכנים

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
33,891	48,914	חובות פתוחים
239	3,882	המחאות לגביה
6,712	5,085	אגודות מים ורשויות מקומיות
-	4,953	כרטיסי אשראי
<u>29,267</u>	<u>35,881</u>	הכנסות לקבל
70,109	98,715	
<u>(8,964)</u>	<u>(14,595)</u>	(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>61,145</u>	<u>84,120</u>	

הפרשה לחובות מסופקים

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
-	8,964	יתרת פתיחה
179,280	185,599	סה"כ הכנסות
5%	4%	אחוז הפרשה
8,964	7,424	הפרשה לחובות מסופקים השנה
-	<u>(1,793)</u>	עדכון בגין שנים קודמות
<u>8,964</u>	<u>14,595</u>	

ביאור 4 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
2,174	-	מיסים נדחים
3,000	6,207	הכנסות לקבל בגין שיפוי אנרגיה
142	180	הוצאות מראש
<u>8</u>	<u>33</u>	אחרים
<u>5,324</u>	<u>6,420</u>	

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי כרמל בע"מ

ביאור 5 א' – רכוש קבוע

א. ההרכב

סה"כ (אלפי ש"ח)	מחשבים		צנרת ומתקני		עלות
	תוכנות ריהוט וציוד (אלפי ש"ח)	רכבים (אלפי ש"ח)	צנרת ומתקני ביוב (אלפי ש"ח)	צנרת ומתקני מים (אלפי ש"ח)	
1,111,959	506	5,085	552,945	553,423	עלות ליום 1 בינואר 2010
9,618	560	52	3,113	5,893	תוספות לשנה
(2,160)	-	-	(1,522)	(638)	גריעות לשנה
1,119,417	1,066	5,137	554,536	558,678	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
1,119,417	1,066	5,137	554,536	558,678	יתרה ליום 1 בינואר 2011
31,292	445	2,613	7,001	21,233	תוספת לשנה
(7,876)	-	(1,420)	(2,543)	(3,913)	פחת שנגרע
1,142,833	1,511	6,330	558,994	575,998	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
732,846	52	3,606	403,856	325,332	פחת נצבר ליום 1 בינואר 2010
28,798	156	733	9,928	17,981	פחת לשנה
(2,039)	-	-	(1,520)	(519)	פחת שנגרע
759,605	208	4,339	412,264	342,794	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
759,605	208	4,339	412,264	342,794	יתרה ליום 31 בינואר 2011
28,736	316	364	10,798	17,258	תוספות לשנה
(7,230)	-	(1,390)	(2,542)	(3,298)	גריעות לשנה
781,111	524	3,313	420,520	356,754	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
359,812	858	798	142,272	215,884	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2010
361,722	987	3,017	138,474	219,244	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2011

ביאור 5 א' – רכוש קבוע - המשך

ב. במהלך ספטמבר 2009 אישרה מועצת העיר את ההסכמים שבין העירייה לחברה. הסכמים כוללים העברת הפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה.
 עקרי ההסכם הינם כדלקמן:

1. העירייה מתחייבת להעביר ולהמחות לחברה, והחברה מתחייבת לקבל בהעברה ובהמחאה לרבות את ההסכמים, הרישיונות והזכויות בנכסים התפעוליים. שווי התמורה נקבע בהתאם להערכת שווי נכסי משק המים והביוב של העירייה שבוצעו עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו. להלן סיכום שווי נכסי המים והביוב כפי שאושרו ע"י הממונה:

עלות אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	
627,903	325,332	302,571	נכסי מים (*)
552,945	403,856	149,089	נכסי ביוב
5,591	3,658	1,933	אחרים
<u>1,186,439</u>	<u>732,846</u>	<u>453,593</u>	

(*) כולל זכויות מים כאמור בביאור 6.

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

1. להקצות לעירייה את המניות המוקצות לפי שווי של 272,156 אלפי ש"ח, המהווים 60% מסך התמורה.
2. לפרוע הלוואת בעלים בסך של 181,437 אלפי ש"ח המהווה 40% מסך התמורה.

ביאור 5 ב' – רכוש קבוע בחקמה

תשתיות מים (אלפי ש"ח)	תשתיות ביוב (אלפי ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)	
-	-	-	עלות ליום 1 בינואר 2010
4,845	4,565	9,410	תוספות בשנה
(4,058)	(3,113)	(7,171)	רכוש שהופעל במהלך השנה
787	1,452	2,239	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
23,792	12,535	26,327	תוספות לשנת 2011
(2,123)	-	(2,123)	מענק שהתקבל
(11,977)	(7,001)	(18,978)	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>10,479</u>	<u>6,986</u>	<u>17,465</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

ביאור 6 - רכוש אחר

זכויות המים בסך 74,480 אלפי ש"ח. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות (ראה ביאור 2 ו').

ביאור 7 - אשראי מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
434	-	אשראי לזמן קצר
<u>4,298</u>	<u>7,802</u>	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
<u>4,732</u>	<u>7,802</u>	

ביאור 8 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
7,156	4,776	מקורות חברת מים בע"מ
4,855	23,057	הוצאות לשלם
445	3,184	שקים למירעון
<u>6,241</u>	<u>3,313</u>	אחרים
<u>18,697</u>	<u>34,330</u>	

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
<u>4,660</u>	<u>8,984</u>	מוסדות ממשלתיים - מע"מ

ביאור 10 - עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
1,510	1,254	עובדים בגין שכר
<u>94</u>	<u>607</u>	הפרשה לחופשה
<u>1,604</u>	<u>1,861</u>	

ביאור 11 – בעל שליטה

- א. היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת.
- ב. החברה חתמה עם עיריית חיפה על 4 הסכמים:
 1. הסכם העברת הנכסים המסדיר את העברת תשתיות המים והביוב מהעירייה לתאגיד (ראה ביאור 6 א' ב').
 2. הסכם שירותים – העירייה תעניק שירותים לתאגיד באופן הבא:
 - א. שירותי גביה.
 - ב. שירותי מוקד עירוני.
 3. בנוסף, הוסכם על השאלת עובדי המים והביוב לתקופה של עד 3 שנים (טרם נחתם).
 4. הסכם שכירות משרדים לתקופה של שנה עם אופצייה לחידוש לתקופה של עד שנתיים.

ביאור 12 – הלוואה לזמן ארוך – מבעל שליטה

החברה חתמה על הסכם עם העירייה בעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה. במסגרת ההסכם נקבע כי 40% מהתמורה בגין הנכסים שהועברו לחברה תהווה הלוואת בעלים. הלוואת הבעלים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית תיפרע במשך 180 תשלומים חודשיים שווים החל ממועד ההסכם.

שיעורי הריבית הינן:

כל עוד לא נטלה החברה הלוואה מאת צדדים שלישיים – ריבית שנתית ריאלית צמודה (בחישוב שנת) בשיעור של 6% לשנה. היה וניתנה לחברה הלוואה מאת צדדים שלישיים לתקופה דומה לתקופת הלוואת הבעלים תשתנה ריבית הלוואת הבעלים החל ממועד נטילת הלוואה האחרת ותעמוד על שיעור הריבית שנקבע במסגרת ההסכם אשר נכרת בין החבה לבין הגורם המלווה בגין הלוואה האחרת. במהלך מאי – יוני 2010 גייסה החברה 120 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים. אשראי זה שימש למימון פירעון חלקי של הלוואת הבעלים.

ביאור 13 – הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2010</u>	<u>2011</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
120,112	115,889	P + 0.05%	הלוואות לא צמודות
<u>4,298</u>	<u>7,802</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>115,814</u>	<u>108,087</u>		
<u>מועדי הפירעון של ההלוואות:</u>			
4,298	7,802		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
7,780	7,792		שנה שניה
7,876	7,888		שנה שלישית
7,888	7,900		שנה רביעית
7,912	7,924		שנה חמישית
<u>84,358</u>	<u>76,583</u>		שנה שישית ואילך
<u>120,112</u>	<u>115,889</u>		

התחייבות לתאגידים בנקאיים:

א. הלוואה בנק לאומי לישראל בע"מ:

ביום 30 ביוני 2010 התקבל אשראי בסך 15 מיליוני ש"ח מבנק לאומי לישראל בע"מ. האשראי הועמד לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 60 פירעונות רבעוניים החל מיום 2 באוקטובר 2011. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של פריים בתוספת סיכון של 0.05% לשנה. לצורך הבטחת סילוקם המלא והמדויק של כל הסכומים יצרה החברה שעבוד שוטף ראשון על כל הנכסים הפיננסיים של החברה כהגדרתם בכללי הממונה מיום 31 בדצמבר 2007.

ב. הלוואות בנק דקסיה:

ביום 23 ביוני 2010 התקבל אשראי בסך 15 מיליוני ש"ח מדקסיה ישראל (מימון ציבורי) בע"מ. האשראי הועמד לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 1 באוגוסט 2011. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של פריים בתוספת סיכון של 0.05%. לצורך הבטחת סילוקם המלא והמדויק של כל הסכומים יצרה החברה שעבוד שוטף ראשון על כל הנכסים הפיננסיים של החברה כהגדרתם בכללי הממונה מיום 31 בדצמבר 2007.

**ביאור 13 – הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (המשך)
התחייבות לתאגידים בנקאיים:**

ג. הלוואות בנק הפועלים:

ביום 26 במאי 2010 התקבל אשראי בסך 75 מיליוני ש"ח מבנק הפועלים בע"מ. האשראי הועמד לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 26 ליוני 2011. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של פריים בתוספת סיכון של 0.05%. לצורך הבטחת סילוקם המלא והמדויק של כל הסכומים יצרה החברה שיעבוד צף מדרגה ראשונה על נכסים פיננסיים של החברה כהגדרתם בכללי הממונה מיום 31 בדצמבר 2007.

ד. הלוואה בנק איגוד בע"מ:

ביום 27 ביוני 2010 התקבל אשראי בסך 15 מיליוני ש"ח מבנק איגוד בע"מ. האשראי הועמד לתקופה של 16 שנים. האשראי יפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 16 ביוני 2011. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של פריים בתוספת סיכון של 0.05% לשנה. לצורך הבטחת סילוקם המלא והמדויק של כל הסכומים יצרה החברה שיעבוד שוטף ראשון על כל הנכסים הפיננסיים של החברה כהגדרתם בכללי הממונה מיום 31 בדצמבר 2007.

ביאור 14 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2010</u>	<u>2011</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
-	21,207	יתרת פתיחה
21,638	52,201	הכנסות נדחות מהיטלי מים וביוב השנה
(431)	(1,925)	בניכוי הכנסה שהוכרה
-	<u>(4,623)</u>	בניכוי הפרשה לתביעות
<u>21,207</u>	<u>66,860</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 אינם מוצגים במאזן מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

ביאור 16 – תו המניות

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
<u>-</u>	<u>100,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ביאור 17 - רווח והפסד גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2010 2011
(אלפי ש"ח)

	2010	2011	
	122,959	124,667	הכנסות
	277	1,002	אגרות מים
	3,000	7,344	היטלי מים
	43	558	שיפוי ממשלה בגין אנרגיה
	126,279	133,571	מביצוע עבודות
	-----	-----	
	72,580	75,003	הוצאות
	18,325	17,482	רכישת מים ממקורות
	10,828	11,122	פחת
	5,309	9,914	שכר עבודה
	6,221	4,906	עבודות קבלניות
	1,754	1,826	חשמל
	1,740	1,931	ארנונה
	767	952	אחזקת תחנות שאיבה
	59	306	אחזקת רכב
	252	247	חומרים
	-	214	שמירה
	83	316	יועצים
	117,918	124,219	אחרות
	-----	-----	
	<u>8,361</u>	<u>9,352</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 18 – רווח והפסד גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2010 2011
(אלפי ש"ח)

		<u>הכנסות</u>
63,838	62,660	אגרות ביוב
154	923	היטלי ביוב
<u>97</u>	<u>-</u>	מביצוע עבודות
64,089	63,583	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
27,568	27,366	מכון טיהור שפכים
10,317	10,938	פחת
4,358	3,863	שכר ונלוות
3,889	5,905	עבודות קבלניות
1,002	1,259	אחזקת תחנות שאיבה
855	486	חשמל
548	460	אחזקת רכב
187	195	ארנונה
-	191	יועצים
<u>62</u>	<u>131</u>	אחרות
48,786	50,794	
-----	-----	
<u>15,303</u>	<u>12,789</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
5,515	6,950	עמלות גביה
2,400	1,906	קריאת מדי מים
1,791	1,848	מיכון
-	915	עמלות דואר
-	259	עמלות כרטיסי אשראי
-	219	שכר עבודה
9,706	12,097	
-----	-----	
8,964	5,631	הוצאות חובות מסופקים
-----	-----	
<u>18,670</u>	<u>17,728</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2010 2011
(אלפי ש"ח)

3,776	4,118	שכר עבודה ונלוות
661	452	ביטוח
616	1,133	שירותים מקצועיים
428	428	שכירות משרדים
300	304	מוקד עירוני
272	298	אחזקת מחשבים
217	588	אחזקת רכב
156	316	פחת
135	116	פרסום ויחסי ציבור
123	127	ארנונה
105	162	דואר ותקשורת
98	77	הדפסות
139	150	משרדיות ואחזקת משרד
-	456	תביעות תלויות
<u>66</u>	<u>110</u>	אחרות
<u>7,092</u>	<u>8,835</u>	

מי כרמל בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים

ביאור 21 – הוצאות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
		הוצאות מימון:
4,948	2,654	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה
2,288	5,274	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואות מתאגידים
326	264	בנקאיים
18	-	עמלות בנקאיות
7,580	8,192	מימון בגין ספקים
-----	-----	
		הכנסות מימון:
-	119	ריבית מבנקים
1,122	3,181	ריבית מצרכנים
1,122	3,300	
-----	-----	
<u>6,458</u>	<u>4,892</u>	

ביאור 22 – הכנסות אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
8,750	8,750	הכנסות ממענקי תיאגוד (1)
148	269	חשתתפות במכרזים
(121)	(481)	הפסד הון
321	-	אחרות
<u>9,098</u>	<u>8,538</u>	

(1) החברה זכאית למענק מדינה בסכום של 50,750 אלפי ש"ח כולל מע"מ, הסכום ישולם במהלך 5 שנים מידי רבעון החל מתום הרבעון הראשון של שנת 2010. תשלום המענק מותנה בעמידה בחוק ובכללים על פי החוק.

ביאור 23 – מיסים על ההכנסה

1. תיקונים למקודת 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%.

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2010 בוטלו כיוון שלדעת הנהלת החברה לא יהיה ניצול של המס נדחה.

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.

ביאור 23 – מיסים על ההכנסה (המשד)

3. מיסים נדחים – הרכב ותנועה.

<u>לשנה שנסתיימה</u>			
<u>ביום 31 בדצמבר 2011</u>			
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
סה"כ	חופשה	חובות מסופקים	רכוש קבוע
820	23	2,151	(2,994)
<u>(820)</u>	<u>(23)</u>	<u>(2,151)</u>	<u>2,994</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2011
תנועה השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
2010	2011	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,174	-	במסגרת הרכוש השוטף
<u>(2,994)</u>	<u>-</u>	במסגרת יתרות לזמן ארוך
<u>(820)</u>	<u>-</u>	

ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
2010	2011	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
10,828	11,122	שירותי מים
4,358	3,863	שירותי ביוב
3,776	4,118	הנהלה וכלליות
-	219	גביה וחובות מסופקים
<u>18,962</u>	<u>19,322</u>	

ביאור 25 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר
2011 2010
(אלפי ש"ח)

א. יתרות

33	1,187	1. בעל שליטה – חו"ז (ביאור 11)
61,437	61,437	2. חלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה (ביאור 12)

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2011 2010
(אלפי ש"ח)

9,287	11,064	הכנסות מאגרות מים וביוב
15,723	1,490	עובדים וסוציאליות
4,889	6,950	עמלת גבייה
2,064	2,148	ארנונה
294	-	ביטוח
742	83	אחזקת רכב
300	300	מוקד עירוני
2,400	1,600	קריאת מדי מים
231	-	אחזקת מחשוב
794	-	דלק וחשמל
428	428	שכירות משרדים
4,948	2,654	הוצאות מימון

ביאור 25 – התחייבויות תלויות

א. כנגד החברה הוגשו מספר בקשות לבית המשפט המבקשות להכיר בתביעות שלהם כתביעות ייצוגיות כדלקמן:

1. אי החלפת מדי מים במועד.
2. חיוב בתעריף ביוב כמויות מים שאינן מוזרמות לביוב.
3. אי התקנת קו טלפון חינוכי במועד.
4. טענה לטעות גורפת באופן החיוב באחת התקופות.
5. אי פרסום האפשרות לפיצול החשבון הדו חודשי לשתי תשלומים חד חודשיים.

ב. כנגד החברה הוגשו תביעות כספיות המתייחסות לדרישה להשבת תשלומים בגין היטלי פיתוח שנגבו. סכום התביעות הכולל לתאריך הדוח הכספי עומד על סך של 4,622 אלפי ש"ח. החברה ביצעה הפרשה בספריה בגין תביעות אלו וזאת על פי חוות הדעת שקיבלה מיועציה המשפטיים באשר לסיכויי התביעות.