

מי כרמל בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

מי כרמל 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 - 24	ביאורים לדו"חות הכספיים

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
7,802	22,235	7
34,462	44,412	8
8,984	7,828	9
1,861	2,092	10
1,187	-	11
54,296	76,567	
-----	-----	
61,437	1,437	12
107,955	184,680	13
66,860	100,573	14
236,252	286,690	
-----	-----	
271,922	272,227	16
-----	-----	
562,470	635,484	

**התחייבויות שוטפות:**

אשראי מתאגידים בנקאיים  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 עובדים ומוסדות בגין שכר  
 בעל שליטה - חשבון חו"ז

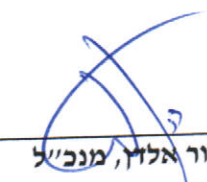
**התחייבויות לזמן ארוך:**

הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה  
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
 הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

**הון עצמי:**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

  
 רוני דוד, מנהל חטיבת הכספים

  
 נור אלון, מנכ"ל

  
 רמי דותן, יו"ר הדירקטוריון  
 תאריך אישור הדו"חות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2011	2012		
(אלפי ש"ח)			
197,154	202,505	17 - 18	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>175,013</u>	<u>182,901</u>	17 - 18	עלות השירותים
22,141	19,604		רווח גולמי
17,728	14,493	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>8,835</u>	<u>9,626</u>	20	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,422)	(4,515)		הפסד מפעולות לפני הוצאות מימון
<u>(4,892)</u>	<u>(3,662)</u>	21	הוצאות מימון, נטו
(9,314)	(8,177)		הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו
<u>8,538</u>	<u>8,482</u>	22	הכנסות אחרות, נטו
(776)	305		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
<u>820</u>	-	23	מיסים על ההכנסה
<u>44</u>	<u>305</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>הפסדים</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u>	
				<b>לשנה שנסתיימה ביום</b>
				<b><u>31 בדצמבר 2011</u></b>
271,878	( 278)	272,056	100	יתרה ליום 1 בינואר 2011
<u>44</u>	<u>44</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>271,922</u>	<u>( 234)</u>	<u>272,056</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
				<b>לשנה שנסתיימה ביום</b>
				<b><u>31 בדצמבר 2012</u></b>
271,922	( 234)	272,056	100	יתרה ליום 1 בינואר 2012
<u>305</u>	<u>305</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>272,227</u>	<u>71</u>	<u>272,056</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2011	2012
(אלפי ש"ח)	
	<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</b>
44	305
<u>17,047</u>	<u>16,243</u>
17,091	16,548
-----	-----
(27,350)	(57,334)
(18,233)	(25,920)
(3,058)	( 445)
165	-
2,123	-
19,066	20,069
<u>33,135</u>	<u>17,100</u>
5,848	(46,530)
-----	-----
(434)	9,427
-	90,000
-	(60,000)
<u>(4,298)</u>	<u>(8,269)</u>
(4,732)	31,158
-----	-----
18,207	1,176
56	18,263
<u>18,263</u>	<u>19,439</u>
	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
	השקעות בפיתוח תשתיות מים
	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב
	רכישת רכוש קבוע אחר
	תמורה מממוש רכוש קבוע
	מענקים מקרן שיקום
	תקבולים בגין מהיטלי מים
	תקבולים בגין מהיטלי ביוב
	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
	קבלת (פירעון) אשראי מתאגיד בנקאי
	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
	פירעון הלוואה מבעל שליטה
	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
	<b>עליה במזומנים</b>
	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

**נספח לדו"ח על תזרימי המזומנים**

מי כרמל בע"מ

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

לשנה שנסתיימה  
ביום 31 בדצמבר  
2011                      2012  
(אלפי ש"ח)

28,736	27,949
5,631	2,614
(820)	-
481	596
<u>(1,925)</u>	<u>(3,456)</u>
<u>32,103</u>	<u>27,703</u>
-----	-----

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות  
בתזרימי המזומנים:**  
פחת והפחתות  
הפרשה לחובות מסופקים  
שינוי במיסים נדחים  
הפסד הון  
מימוש הכנסות נדחות

(28,606)	(13,908)
(3,270)	2,538
11,085	9,950
1,154	(9,115)
4,324	(1,156)
257	231
<u>(15,056)</u>	<u>(11,460)</u>
-----	-----
<u>17,047</u>	<u>16,243</u>

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

עליה ביתרות צרכנים  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
עליה בספקים ונותני שירותים  
שינוי ביתרות בגין בעל שליטה  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר

סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת

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. 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 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 שניזלותן 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.

**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 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.

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**

**1. רכוש אחר והוצאות נדחות**

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

**2. 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 – נרשמות 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 ובגין חודש דצמבר 2011 עמד על 110.3.  
שיעור השינוי בשנים 2012 ו- 2011 הינו 1.6% ו- 2.1%.

**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 הצמדה, 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.

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

מי כרמל בע"מ

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

**י.א. 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	
2011	2012
(אלפי ש"ח)	
48,914	58,379
3,882	2,281
5,085	3,310
4,953	4,532
<u>35,881</u>	<u>44,121</u>
98,715	112,623
<u>(14,595)</u>	<u>(17,209)</u>
<u>84,120</u>	<u>95,414</u>

חובות פתוחים  
המחאות לגביה  
אגודות מים ורשויות מקומיות  
כרטיסי אשראי  
הכנסות לקבל  
(\*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

הפרשה לחובות מסופקים

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
(אלפי ש"ח)	
8,964	14,595
185,599	192,641
4%	3%
7,424	5,779
<u>(1,793)</u>	<u>(3,165)</u>
<u>14,595</u>	<u>17,209</u>

יתרת פתיחה  
סה"כ הכנסות  
אחוז הפרשה  
הפרשה לחובות מסופקים השנה  
עדכון בגין שנים קודמות

**ביאור 4 – חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
(אלפי ש"ח)	
6,207	3,634
180	229
33	19
<u>6,420</u>	<u>3,882</u>

הכנסות לקבל בגין שיפוי אנרגיה  
הוצאות מראש  
אחרים

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

מי כרמל בע"מ

**ביאור 5 א' – רכוש קבוע**

א. ההרכב

סה"כ (אלפי ש"ח)	מחשבים תוכנות ריהוט		צנרת ומתקני		עלות
	וציוד (אלפי ש"ח)	רכבים (אלפי ש"ח)	ביוב (אלפי ש"ח)	מים (אלפי ש"ח)	
1,119,417	1,066	5,137	554,536	558,678	עלות ליום 1 בינואר 2011
31,292	445	2,613	7,001	21,233	תוספות לשנה
<u>(7,876)</u>	-	<u>(1,420)</u>	<u>(2,543)</u>	<u>(3,913)</u>	גריעות לשנה
1,142,833	1,511	6,330	558,994	575,998	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
-----	-----	-----	-----	-----	
1,142,833	1,511	6,330	558,994	575,998	יתרה ליום 1 בינואר 2012
37,989	433	12	7,636	29,908	תוספת לשנה
<u>(8,674)</u>	-	<u>(1,200)</u>	<u>(2,542)</u>	<u>(4,932)</u>	גריעות לשנה
1,172,148	1,944	5,142	564,088	600,974	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
-----	-----	-----	-----	-----	
759,605	208	4,339	412,264	342,794	<b>פחת נצבר</b>
28,736	316	364	10,798	17,258	פחת נצבר ליום 1 בינואר 2011
<u>(7,230)</u>	-	<u>(1,390)</u>	<u>(2,542)</u>	<u>(3,298)</u>	פחת לשנה
781,111	524	3,313	420,520	356,754	גריעות לשנה
-----	-----	-----	-----	-----	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
781,111	524	3,313	420,520	356,754	יתרה ליום 31 בינואר 2012
27,949	388	563	10,503	16,495	תוספות לשנה
<u>(8,078)</u>	-	<u>(1,200)</u>	<u>(2,542)</u>	<u>(4,336)</u>	גריעות לשנה
800,982	912	2,676	428,481	368,913	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
-----	-----	-----	-----	-----	
<u>371,166</u>	<u>1,032</u>	<u>2,466</u>	<u>135,607</u>	<u>232,061</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2012
<u>361,722</u>	<u>987</u>	<u>3,017</u>	<u>138,474</u>	<u>219,244</u>	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:

<u>עלות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פחת שנצבר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
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.
  3. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2012.

<u>מערכות רשתות צנרת</u> <u>ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים</u>	<u>מערכות רשתות, צנרת, ציוד עבודות פיתוח תשתיות ביוב</u>	<u>סה"כ</u>	
<u>277,792</u>	<u>250,798</u>	<u>528,590</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
<u>95,840</u>	<u>248,799</u>	<u>344,639</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

**מי כרמל בע"מ**

**ביאור 5 ב' - רכוש קבוע בהקמה**

<u>סה"כ</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>תשתיות ביוב</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>תשתיות מים</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	
2,239	1,452	787	עלות ליום 1 בינואר 2011
36,327	12,535	23,792	תוספות בשנה
(2,123)	--	(2,123)	מענק שהתקבל
<u>(18,978)</u>	<u>(7,001)</u>	<u>(11,977)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
17,465	6,986	10,479	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2011</b>
72,005	25,920	46,085	תוספות לשנת 2012
<u>(26,295)</u>	<u>(7,636)</u>	<u>(18,659)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה
<u>63,175</u>	<u>25,270</u>	<u>37,905</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2012</b>

**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**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2011</u>	<u>2012</u>
<u>(אלפי ש"ח)</u>	
-	9,427
<u>7,802</u>	<u>12,808</u>
<u>7,802</u>	<u>22,235</u>

אשראי לזמן קצר  
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

**מי כרמל בע"מ**

**ביאור 8 – ספקים ונותני שירותים**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>(אלפי ש"ח)</b>	
27,965	31,738
3,184	7,536
<u>3,313</u>	<u>5,138</u>
<u>34,462</u>	<u>44,412</u>

הוצאות לשלם  
שקים לפירעון  
אחרים

**(2) הוצאות לשלם:**

4,776	6,269
4,450	-
-	2,747
132	215
5,059	5,164
<u>13,548</u>	<u>17,343</u>
<u>27,965</u>	<u>31,738</u>

מקורות  
מכון טיהור שפכים  
היזון חוזר  
ריבית לשלם  
תביעות תלויות  
אחרים- בעיקר ספקי רכוש

**ביאור 9 – זכאים ויתרות זכות**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>(אלפי ש"ח)</b>	
8,984	7,828

מוסדות ממשלתיים- מע"מ

**ביאור 10 – עובדים ומוסדות בגין שכר**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>(אלפי ש"ח)</b>	
1,254	1,345
607	747
<u>1,861</u>	<u>2,092</u>

עובדים בגין שכר  
הפרשה לחופשה

**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 שנתי) 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.

בסוף שנה 2012 פרעה החברה 60 מיליון ש"ח לאחר גיוס אשראי מתאגידים בנקאיים.

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

**מי כרמל בע"מ**

**ביאור 13 – הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים**

א. הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2011</u>	<u>2012</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
115,757	197,488	P + 0.05%-1%	הלוואות לא צמודות
<u>7,802</u>	<u>12,808</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>107,955</u>	<u>184,680</u>		
			<u>מועדי הפירעון של ההלוואות:</u>
7,802	12,808		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
7,792	14,474		שנה שניה
7,888	14,486		שנה שלישית
7,900	14,498		שנה רביעית
7,924	14,508		שנה חמישית
<u>76,451</u>	<u>126,714</u>		שנה שישית ואילך
<u>115,757</u>	<u>197,488</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.

אשראי נוסף בסך של 50 מיליוני ש"ח התקבל ביום 26 בדצמבר 2012 האשראי הועמד לתקופה של 15 שנים.

האשראי יפרע ב- 60 פירעונות רבעוניים החל מיום 27 במרס 2013 האשראי אינו צמוד ונושא ריבית משתנה בשיעור של פריים בצירוף 1%.

לצורך הבטחת סילוקם המלא והמדויק של כל הסכומים יצרה החברה שעבוד שוטף ראשון על כל הנכסים הפיננסיים של החברה כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (קביעת תנאים ברישיונות) התשע"א 2011

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

**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%.  
אשראי נוסף בסך של 30 מיליוני ש"ח התקבל ביום 29 באוגוסט 2012 האשראי הועמד לתקופה של 15 שנים.  
האשראי יפרע ב- 360 פירעונות שווים החל מיום 1 באוקטובר 2012 האשראי אינו צמוד ונושא ריבית משתנה בשיעור של פריים 0.2%.

לצורך הבטחת סילוקם המלא והמדויק של כל הסכומים יצרה החברה שעבוד שוטף ראשון על כל הנכסים הפיננסיים של החברה כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (קביעת תנאים ברישיונות) התשע"א 2011

**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 תאגידי מים וביוב (קביעת תנאים ברישיונות) התשע"א 2011

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

**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.

אשראי נוסף בסך של 10 מיליוני ש"ח התקבל ביום 26 בדצמבר 2012 האשראי הועמד לתקופה של 15 שנים.

האשראי יפרע ב- 60 פירעונות שווים החל מיום 27 במרס 2013 האשראי אינו צמוד ונושא ריבית משתנה בשיעור של פריים בצירוף 0.5%.

לצורך הבטחת סילוקם המלא והמדויק של כל הסכומים יצרה החברה שעבוד שוטף ראשון על כל הנכסים הפיננסיים של החברה כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (קביעת תנאים ברישיונות) התשע"א 2011

**ביאור 14 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2011</b>	<b>2012</b>	
<b>(אלפי ש"ח)</b>		
21,207	66,860	יתרת פתיחה
52,201	37,710	הכנסות נדחות מהיטלי מים וביוב השנה
(1,925)	(3,456)	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>(4,623)</u>	<u>( 541)</u>	בניכוי הפרשה לתביעות
<u>66,860</u>	<u>100,573</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 – הון המניות

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

ביאור 17 – רווח והפסד גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הכנסות</b>
124,667	131,811	אגרות מים
1,002	1,696	היטלי מים
7,344	-	שיפוי ממשלה בגין אנרגיה
<u>558</u>	<u>423</u>	מביצוע עבודות
133,571	133,930	
-----	-----	
		<b>הוצאות</b>
75,003	80,941	רכישת מים ממקורות
17,482	17,058	פחת
11,122	10,140	שכר עבודה
9,914	8,095	עבודות קבלניות
4,906	6,684	חשמל
1,826	1,817	ארנונה
1,931	1,520	אחזקת תחנות שאיבה
952	690	אחזקת רכב
306	307	חומרים
247	221	שמירה
214	10	יועצים
<u>316</u>	<u>288</u>	אחרות
124,219	127,771	
-----	-----	
<u>9,352</u>	<u>6,159</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 18 – רווח והפסד גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה  
ביום 31 בדצמבר  
2011                      2012  
(אלפי ש"ח)

		<u>הכנסות</u>
62,660	66,815	אגרות ביוב
<u>923</u>	<u>1,760</u>	היטלי ביוב
63,583	68,575	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
27,366	33,693	מכון טיהור שפכים
10,938	10,503	פחת
3,863	3,386	שכר ונלוות
5,905	5,032	עבודות קבלניות
1,259	1,094	אחזקת תחנות שאיבה
486	692	חשמל
460	306	אחזקת רכב
195	204	ארנונה
191	55	יועצים
<u>131</u>	<u>165</u>	אחרות
50,794	55,130	
-----	-----	
<u>12,789</u>	<u>13,445</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
6,950	7,226	עמלות גביה
1,906	1,017	קריאת מדי מים
1,848	1,800	מיכון
915	999	עמלות דואר
259	560	עמלות כרטיסי אשראי
<u>219</u>	<u>277</u>	שכר עבודה
12,097	11,879	
-----	-----	
5,631	2,614	הוצאות חובות מסופקים
-----	-----	
<u>17,728</u>	<u>14,493</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה  
ביום 31 בדצמבר  
2011      2012  
(אלפי ש"ח)

4,118	4,616	שכר עבודה ונלוות
452	542	ביטוח
1,133	1,778	שירותים מקצועיים
428	428	שכירות משרדים
304	302	מוקד עירוני
298	535	אחזקת מחשבים
588	427	אחזקת רכב
316	388	פחת
116	44	פרסום ויחסי ציבור
127	133	ארנונה
162	325	דואר ותקשורת
77	58	הדפסות
150	140	משרדיות ואחזקת משרד
456	(220)	תביעות תלויות
<u>110</u>	<u>130</u>	אחרות
<u>8,835</u>	<u>9,626</u>	

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

מי כרמל בע"מ

ביאור 21 – הוצאות מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
		<b><u>הוצאות מימון:</u></b>
(2,654)	(2,314)	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה
		ריבית והפרשי הצמדה – הלוואות מתאגידים
(5,274)	(4,857)	בנקאיים
( 264)	( 314)	עמלות בנקאיות
-	(149)	ריבית חח"ד
-	( 33)	מימון בגין ספקים
(8,192)	(7,667)	
-----	-----	
		<b><u>הכנסות מימון:</u></b>
119	238	ריבית מבנקים
3,181	3,767	ריבית מצרכנים
3,300	4,005	
-----	-----	
<u>4,892</u>	<u>3,662</u>	

ביאור 22 – הכנסות אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
8,750	8,712	הכנסות ממענקי תיאגוד (1)
269	190	השתתפות במכרזים
(481)	(596)	הפסד הון
-	176	אחרות
<u>8,538</u>	<u>8,482</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.

**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 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 למטרותן 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.

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

**מי כרמל בע"מ**

**ביאור 23 – מיסים על ההכנסה (המשך)**

**3. מיסים נדחים – הרכב ותנועה.**

<u>לשנה שנסתיימה</u>				
<u>ביום 31 בדצמבר 2011</u>				
<u>(אלפי ש"ח)</u>				
<u>סה"כ</u>	<u>חופשה</u>	<u>חובות מסופקים</u>	<u>רכוש קבוע</u>	
820	23	2,151	(2,994)	יתרה ליום 1 בינואר 2011
<u>(820)</u>	<u>(23)</u>	<u>(2,151)</u>	<u>2,994</u>	תנועה לשנה
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

**ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
11,122	10,140	שירותי מים
3,863	3,386	שירותי ביוב
4,118	4,616	הנהלה וכלליות
<u>219</u>	<u>277</u>	גביה וחובות מסופקים
<u>19,322</u>	<u>18,419</u>	

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

**מי כרמל בע"מ**

**ביאור 25 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר  
 2011                      2012  
 (אלפי ש"ח)

**א. יתרות**

	7,928	1. בעל שליטה – חו"ז (ביאור 11)
(1,187)	(1,437)	2. הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה (ביאור 12)
(61,437)		

**ב. עסקאות**

לשנה שנסתיימה  
 ביום 31 בדצמבר  
 2011                      2012  
 (אלפי ש"ח)

11,064	12,237	הכנסות מאגרות מים וביוב
1,490	1,288	עובדים וסוציאליות
6,950	7,226	עמלת גבייה
2,148	2,154	ארנונה
83	20	אחזקת רכב
300	300	מוקד עירוני
1,600	-	קריאת מדי מים
428	428	שכירות משרדים
2,654	2,314	הוצאות מימון

**ביאור 25 – התחייבויות תלויות**

- א. כנגד החברה הוגשו מספר בקשות לבית המשפט המבקשות להכיר בתביעות שלהם כתביעות ייצוגיות כדלקמן:
1. תובענה ייצוגית בסכום של 163 אלפי ש"ח בטענה כי נגבו סכומים ביתר מיום הקמת החברה ועד ליום 30 ביוני 2011, בגין עיגול
  2. תובענה ייצוגית בטענה לחיוב בריבית פיגורים והצמדה ביתר-טרם חלף המועד להגשת התביעה ו/או החדילה במידה ותידרש.
- ב. כנגד החברה הוגשו תביעות כספיות המתייחסות לדרישה להשבת תשלומים בגין היטלי פיתוח שנגבו. סכום התביעות הכולל לתאריך הדוח הכספי עומד על סך של 18,390 אלפי ש"ח. החברה ביצעה הפרשה בספריה בגין תביעות אלו וזאת על פי חוות הדעת שקיבלה מיועציה המשפטיים באשר לסיכויי התביעות.
- ג. קיימת מחלוקת בין התאגיד ובין עיריית חיפה בנושא תשלום עבור שירותי קריאת מדי מים ע"ס של 3.2 מיליון ש"ח.
- להערכת החברה ובהסתמך על הערכת היועצים המשפטיים לא יהיה מקום לתשלום הסכום הנ"ל.

