

# **מי לוד בע"מ**

**תאגיד המיס והביוב של העיר לוד**

**דו"חות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2012**

מי לוד בע"מ  
תאגיד המים והביוב של העיר לוד

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 – 23	ביאורים לדו"חות הכספיים

**דו"ח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מי לוד בע"מ – תאגיד המים והביוב של העיר לוד**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מי לוד בע"מ – תאגיד המים והביוב של העיר לוד (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2012 ו- 2011 ואת דו"חות רווח והפסד ודוחות על השינויים בהון עצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו 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 מהותית. 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 2012 ו- 2011 ואת תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי בסעיפים 6 ו- 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע - 2010.

תל – אביב, 30 באפריל 2013.

בכבוד רב  
זינגר ושות'  
רואי חשבון

**מאזנים מי לוד בע"מ**

ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2011	2012		
(אלפי ש"ח)			
			<b>רכוש שוטף:</b>
9,484	36,441	3	מזומנים ושווי מזומנים
(*) 8,724	14,258	4	לקוחות - צרכנים
837	2,115	5	רשות מקומית – חשבון שוטף
(*) 3,432	3,407	6	חייבים ויתרות חובה
22,477	56,221		
-----	-----		
(*) 177	155	7	<b>רכוש קבוע בהקמה:</b>
-----	-----		
(*) 44,594	48,551	8	<b>רכוש קבוע:</b>
-----	-----		
			<b>רכוש אחר:</b>
11,086	11,086	9	זכויות מים
-----	-----		
<u>78,334</u>	<u>116,013</u>		

(\*) סווג מחדש.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	<u>התחייבויות</u>
<u>2011</u>	<u>2012</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>התחייבויות שוטפות:</u>
8,435	12,864	10	ספקים ונותני שירותים
2,054	3,745	11	זכאים ויתרות זכות
<u>362</u>	<u>263</u>	12	עובדים ומוסדות בגין שכר
10,851	16,872		
-----	-----		
			<u>התחייבויות לזמן ארוך:</u>
23,133	24,520	13	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה
16,556	40,575	14	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
5	-	15	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
<u>1,742</u>	<u>6,943</u>	16	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
41,436	72,038		
-----	-----		
26,047	27,103		<u>הון עצמי:</u>
-----	-----		
<u>78,334</u>	<u>116,013</u>		

רו"ח ענת חיים  
מנהלת כספים

מריו לובטקין  
מנכ"ל

אילן חזן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים, 30 באפריל 2013.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		ביאור	
2011	2012		
(אלפי ש"ח)			
(*) 36,478	39,052	18 - 19	הכנסות משירותי מים וביוב
(*) <u>34,585</u>	<u>34,426</u>	18 - 19	עלות שירותי מים וביוב
1,893	4,626		<b>רווח גולמי</b>
7,205	7,153	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>3,123</u>	<u>3,640</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
			<b>הפסד מפעולות לפני</b>
(8,435)	(6,167)		<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
(*) ( 511)	<u>229</u>	22	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(8,946)	(5,938)		<b>הפסד לאחר מימון, נטו</b>
(*) 4,657	3,592	23	הכנסות אחרות, נטו
-	<u>3,402</u>	24	הכנסות בגין שנים קודמות
(4,289)	1,056		<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה</b>
-	-	25	מיסים על ההכנסה
<u>(4,289)</u>	<u>1,056</u>		<b>רווח (הפסד) נקי לשנה</b>

(\*) סווג מחדש.  
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>	
				<b>לשנה שנסתיימה ביום</b> <b><u>31 בדצמבר 2011</u></b>
30,336	(13,014)	42,990	360	יתרה ליום 1 בינואר 2011
<u>(4,289)</u>	<u>(4,289)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הפסד נקי לשנה
<u>26,047</u>	<u>(17,303)</u>	<u>42,990</u>	<u>360</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
				<b>לשנה שנסתיימה ביום</b> <b><u>31 בדצמבר 2012</u></b>
26,047	(17,303)	42,990	360	יתרה ליום 1 בינואר 2012
<u>1,056</u>	<u>1,056</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>27,103</u>	<u>(16,247)</u>	<u>42,990</u>	<u>360</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>
(4,289)	1,056	רווח (הפסד) נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>(1,706)</u>	<u>2,608</u>	מפעילות שוטפת - נספח א'
(5,995)	3,664	<b>מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת</b>
-----	-----	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
(10,955)	(11,416)	השקעות בפיתוח תשתיות מים קיימות
(7,204)	(22,106)	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב קיימות
16,064	26,763	קבלת מענקים
(55)	(105)	השקעה ברכוש קבוע אחר
3,496	10,012	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
<u>4,842</u>	<u>15,042</u>	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
6,188	18,190	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה</b>
-----	-----	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
<u>1,721</u>	<u>5,103</u>	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים
1,721	5,103	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון</b>
-----	-----	
1,914	26,957	<b>עליה במזומנים ושווי מזומנים</b>
<u>7,570</u>	<u>9,484</u>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
<u>9,484</u>	<u>36,441</u>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:</b>
		פחת והפחתות
2,828	2,929	
3,558	-	הפרשה לחובות מסופקים
1,544	1,387	שיערוך הלוואות מבעל שליטה
21	98	שיערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
3	( 5)	שינוי בעתודה לפיצויים נטו
<u>( 379)</u>	<u>(1,035)</u>	מימוש הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
7,575	3,374	
-----	-----	
		<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(3,440)	(5,371)	עליה ביתרות צרכנים
(2,329)	(138)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(4,421)	4,429	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
838	(1,278)	שינוי ביתרת בעל שליטה
( 41)	1,691	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>112</u>	<u>( 99)</u>	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(9,281)	( 766)	
-----	-----	
<u>(1,706)</u>	<u>2,608</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

**ביאור 1 – כללי**

**א. תיאור התאגיד**

1. מי לוד בע"מ (להלן "התאגיד") הוקם ביום 3 בדצמבר 2008 לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוב בתחום העיר לוד, בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב התשס"א - 2001 ובהתאם לרישיון ההפעלה שניתן לו לצורך הקמה ופיתוח מערכות מים, ביוב וכל פעילות נוספת בתחום משק המים והביוב כפי שהוגדרו בתקנון התאגיד.
2. התאגיד הינו בבעלות מלאה של עיריית לוד.
3. רישיון ההפעלה ניתן לתאגיד ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות במשרד הפנים ביום 1 בנובמבר 2008 למשך 25 שנים. התאגיד החל בפעילותו העסקית ביום 1 בנובמבר 2008.

- ב. התאגיד כפוף לרשות הממשלתית למים ולביוב, והוא פועל תחת פיקוח הממונה על תאגידי מים וביוב במשרד הפנים, התאגיד מחויב להציג לממונה באופן שוטף דוחות כספיים וכן דוחות נוספים המשקפים את פעילותו בתחום משק המים והביוב בעיר לוד.

**ג. הגדרות**

- בדו"חות כספיים אלה:
- התאגיד – מי לוד בע"מ.
- צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- העירייה – עיריית לוד.
- 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 התאגיד ערוכים על בסיס העלות.
2. הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם להוראות סעיף 10 לכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ע - 2010.

**ב. מזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי התאגיד השקעות שנוילותן גבוה, הכוללות פיקדונות בתאגידיים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

**ג. הפרשה לחובות מסופקים**

בדוחות הכספיים נכללה הפרשה כללית לחובות מסופקים שלדעת ההנהלה המשקפת בצורה נאותה את שיעורי הגביה בגין חובות שגבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות ההפרשות התבססה ההנהלה על הערכת הסיכון, על סמך מידע שבידה לעניין שיעורי הגבייה, 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 לתאגיד בהתאם להנחיות הממונה ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו ו/או הוקמו מאז. המקרקעין עליהם מוקמים מתקני המים והביוב, טרם הועברו מהעירייה לתאגיד.
2. התאגיד בוחר בכל תקופת דיווח את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15.
3. פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת. עלויות מימון המתייחסות למימון רכישה או הקמה של רכוש קבוע עד להפעלה נכללות בעלות הרכוש. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.
4. החל מיום היווסדו מיישם התאגיד 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. התאגיד בחר למדוד את הרכוש הקבוע שלו עפ"י מודל העלות.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ה. רכוש קבוע – המשך

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס והינו כדלקמן:

<u>%</u>	
25 – 33	מחשבים ותוכנה
15	כלי רכב
6 – 10	ריהוט וציוד אלקטרוני
	תשתיות מים וביוב (כפי שנקבעו
2.5 – 10	ע"י מינהל המים במשרד הפנים)

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

1. הכנסות מאגרות מים וביוב – נרשמות על בסיס מסחרי.
2. הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח בגין מים וביוב – הכנסות אלה המשקפות את השתתפות התושבים בעלויות הפיתוח, מופחתות לאורך תקופת השימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
3. הכנסות מריבית צרכנים - נרשמת על בסיס 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 ו - 2011 עמד על 112.1 ו - 110.3 נקודות בהתאמה.  
שיעור השינוי בשנים 2012 ו - 2011 הינו 1.6% ו - 2.7% בהתאמה.

ט. שימוש באומדנים ובהערכות

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש נדרשת הנהלת התאגיד להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים והביאורים הנלווים אליהם. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

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

**י. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות, התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות, 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.

**יא. מיסים נדחים**

התאגיד מבצע 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.

**יב. הכרה בהוצאות**

הוצאות החברה נרשמות על בסיס מצטבר.

**ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2011</b>	<b>2012</b>	
<b>(באלפי ש"ח)</b>		
6,268	11,280	מזומנים בבנקים
3,216	25,161	פיקדונות לזמן קצר
<b>9,484</b>	<b>36,441</b>	

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**מי לוד בע"מ**

**ביאור 4 – לקוחות - צרכנים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
12,925	18,147	חובות פתוחים
664	880	כרטיסי אשראי
509	580	המחאות לגביה
<u>6,811</u>	<u>6,836</u>	הכנסות לקבל
20,909	26,443	
<u>(12,185)</u>	<u>(12,185)</u>	(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>8,724</u>	<u>14,258</u>	

**הפרשה לחובות מסופקים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
8,627	12,185	יתרת פתיחה
35,580	37,804	סה"כ הכנסות
10%	9%	אחוז הפרשה
3,558	3,402	הפרשה שנוצרה השנה
-	<u>(3,402)</u>	עדכון בגין שנים קודמות
<u>12,185</u>	<u>12,185</u>	סה"כ

**ביאור 5 – רשות מקומית (ראה בנוסף ביאור 27)**

- א. היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת.
- ב. התאגיד חתם עם עיריית לוד על הסכם העברת הנכסים המסדיר את העברת תשתיות המים והביוב מהעירייה לתאגיד (ראה ביאור 8 ב').

**ביאורים לדוחות הכספיים**

מי לוד בע"מ

**ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
2,445	1,938	מענקים לקבל
748	1,194	השתתפות רשויות בתחנות שאיבה
239	242	הוצאות מראש
-	33	אחרים
<u>3,432</u>	<u>3,407</u>	

**ביאור 7 - רכוש קבוע בהקמה**

<u>סה"כ</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
126	32	94	יתרה ליום 1 בינואר 2011
17,482	7,313	10,169	תוספות לשנת 2011
(15,677)	(5,578)	(10,099)	מענקים שנתקבלו
<u>(1,754)</u>	<u>(1,767)</u>	<u>13</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
<u>177</u>	<u>-</u>	<u>177</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
32,938	22,105	10,833	תוספות לשנת 2012
(26,763)	(17,224)	(9,539)	מענקים שנתקבלו
<u>(6,197)</u>	<u>(4,881)</u>	<u>(1,316)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
<u>155</u>	<u>-</u>	<u>155</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו

א. הרכב:

סה"כ	מחשבים		צנרת ומתקני מים	צנרת ומתקני ביוב	עלות
	תוכנות ריהוט וציוד	תוכנות ריהוט וציוד			
106,060	585	58,237	47,238		עלות ליום 1 בינואר 2011
17,805	55	7,418	10,332		תוספות לשנת 2011
<u>(15,693)</u>	-	<u>(5,578)</u>	<u>(10,115)</u>		מענקים לשנת 2011
108,172	640	60,077	47,455		יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
-----	-----	-----	-----		
33,649	105	22,106	11,438		תוספת לשנת 2012
<u>(26,763)</u>	-	<u>(17,224)</u>	<u>(9,539)</u>		מענקים לשנת 2012
115,058	745	64,959	49,354		יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
-----	-----	-----	-----		
					<b>פחת נצבר</b>
60,750	120	33,228	27,402		פחת נצבר ליום 1 בינואר 2011
<u>2,828</u>	<u>93</u>	<u>1,223</u>	<u>1,512</u>		פחת לשנת 2011
63,578	213	34,451	28,914		יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
-----	-----	-----	-----		
2,929	110	1,318	1,501		פחת לשנת 2012
66,507	323	35,769	30,415		יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
-----	-----	-----	-----		
<u>48,551</u>	<u>422</u>	<u>29,190</u>	<u>18,939</u>		עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2012
<u>44,594</u>	<u>427</u>	<u>25,626</u>	<u>18,541</u>		עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2011

**ביאורים לדוחות הכספיים****מי לוד בע"מ****ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו – (המשך)**

ב. הרכב :

ביום 1 בנובמבר 2008 נחתם הסכם בין העירייה לבין התאגיד לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לתאגיד.  
עקרי ההסכם הינם כדלקמן :

א. העירייה מתחייבת להעביר ולהמחות לתאגיד, והתאגיד מתחייב 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 מופחתת</u>	<u>פחת שנצבר</u>	<u>עלות</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
34,660	23,526	58,186	נכסי מים
<u>27,268</u>	<u>30,318</u>	<u>57,586</u>	נכסי ביוב
<u>61,928</u>	<u>53,844</u>	<u>115,772</u>	

- ב. בתמורה להעברת והמחאת הממכר לתאגיד התחייב התאגיד כלפי העירייה כדלקמן :
1. להקצות לעירייה את המניות המוקצות לפי שווי של 43,350 אלפי ש"ח, המהווים 70% מסך התמורה.
  2. לפרוע הלוואת בעלים בסך של 18,578 אלפי ש"ח המהווה 30% מסך התמורה.
  - ג. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2012.

<u>פריט</u>	<u>צנרת ומתקני מים</u>	<u>צנרת ומתקני ביוב</u>	<u>סה"כ</u>
צנרת	6,928	12,646	19,574
תחנות שאיבה	-	4,180	4,180
קידוחים	1,926	-	1,926
בריכות	1,497	-	1,497
מדי מים	<u>2,439</u>	<u>-</u>	<u>2,439</u>
סה"כ	<u>12,790</u>	<u>16,826</u>	<u>29,616</u>

**ביאור 9 - רכוש אחר**

זכויות המים כוללות סך של כ - 11,086 אלפי ש"ח שנרכשו מהרשות המקומית במועד הקמת התאגיד. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות (ראה ביאור 2 ו').

## ביאורים לדוחות הכספיים

מי לוד בע"מ

### ביאור 10 – ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(באלפי ש"ח)		
3,006	3,900	מקורות חברת מים בע"מ (1)
491	898	המחאות לפירעון
3,646	5,883	הוצאות לשלם (2)
1,292	2,183	נותני שירותים
<u>8,435</u>	<u>12,864</u>	
		(1) לא כולל הוצאות לשלם.
		(2) הוצאות לשלם :
1,271	1,399	מקורות
499	1,700	ת.מ.ר רמלה
1,310	1,324	קבלן גביה
-	700	היזון חוזר
566	760	אחרים
<u>3,646</u>	<u>5,883</u>	

### ביאור 11 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(באלפי ש"ח)		
1,871	3,395	מוסדות ממשלתיים – מע"מ
183	350	רשות המים בגין היטל בצורת
<u>2,054</u>	<u>3,745</u>	

### ביאור 12 – עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(באלפי ש"ח)		
126	134	עובדים בגין שכר
141	74	מוסדות בגין שכר
95	55	חופשה והבראה
<u>362</u>	<u>263</u>	

### ביאור 13 – הלוואה לזמן ארוך – מבעל שליטה

התאגיד חתם על הסכם עם העירייה בעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לתאגיד. במסגרת ההסכם נקבע כי 30% מהתמורה בגין הנכסים שהועברו לתאגיד תהווה הלוואה בעלים. הלוואה הבעלים תיפרע במשך חמש עשרה שנים, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית, בתשלום רבעוני.

קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית החל מהמועד הקובע בשיעור של 4.5% הקרן והריבית יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל מהמועד הקובע הקרן בצירוף ריבית והצמדה תשולם ב-60 תשלומים רבעוניים שווים לפי לוח שפיצר, החל מיום 1 לחודש ינואר 2010, וזאת בכפוף לכושר ההחזר ולאישור הממונה על תאגידי המים והביוב.

ביאור 14 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
8,597	16,556	יתרת פתיחה
8,338	25,054	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח השנה
<u>379</u>	<u>1,035</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>16,556</u>	<u>40,575</u>	

ביאור 15 – התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

התחייבות התאגיד בשל סיום יחסי עובד – מעביד מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום המאזן ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין. התאגיד משלם באופן שוטף לקופות פנסיה / ביטוח מנהלים / גמל את השתתפותו הסדירה עפ"י הקבוע בחוק. עובדי התאגיד המועסקים בחוזה בכירים חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. הסכומים שנצברו בקופות אינם בשליטתו או בניהולו של התאגיד ומשום כך אינם מקבלים ביטוי בדוחות הכספיים.

ביאור 16 – הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

התאגיד הינו תאגיד זכאי ולפיכך זכאי לקבלת מענקים ממנהלת הביוב. קבלת המענקים מותנית בביצוע הפרויקטים הייעודים. גובה המענקים נקבע לכ - 80% מעלות הפרוייקט ואת יתרת עלות הפרוייקט יממן התאגיד באמצעות הלוואות אותם יקבל מבנק דקסיה. תנאי הלוואות הינם גרייס 3 שנים ובריבית של 5% צמוד מדד.

ביאור 17 – הון המניות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(באלפי ש"ח)</u>		
<u>360</u>	<u>360</u>	<u>הון רשום</u> מניות רגילות בנות 1 ש"ח
<u>360</u>	<u>360</u>	<u>מונפק ונפרע</u> מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ביאור 18 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הכנסות</b>
(*) 25,518	25,939	אספקת מים
<u>197</u>	<u>430</u>	היטלי מים
25,715	26,369	
-----	-----	
		<b>הוצאות</b>
20,439	20,380	רכישת מים ממקורות
1,512	1,501	פחת
1,729	1,719	עבודות קבלניות
299	159	שכר עבודה
127	165	ארנונה
65	64	ביטוח
<u>99</u>	<u>107</u>	אחרות
24,270	24,095	
-----	-----	
<u>1,445</u>	<u>2,274</u>	<b>רווח גולמי מאספקת מים</b>

(\*) סווג מחדש.

ביאור 19 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הכנסות</b>
(*) 10,581	12,078	שירותי ביוב
<u>182</u>	<u>605</u>	היטלי ביוב
10,763	12,683	
-----	-----	
		<b>הוצאות</b>
5,732	4,945	מכון טיהור שפכים
1,558	1,798	עבודות קבלניות
1,223	1,318	פחת
(*) 606	1,015	אחזקת תחנות שאיבה, נטו
497	580	חשמל
321	345	שכר עבודה
74	22	יועצים ביוב
134	129	ארנונה
65	64	ביטוח
<u>105</u>	<u>115</u>	אחרות
10,315	10,331	
-----	-----	
<u>448</u>	<u>2,352</u>	<b>רווח גולמי משירותי ביוב</b>

(\*) סווג מחדש.

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,125	2,372	עמלות גביה
131	196	משרדיות ותקשורת
337	270	עמלות בנק הדואר
191	176	מיכון
380	258	שכר עבודה
147	140	שכירות משרדים
143	129	מוקד תמיכה
53	59	אחזקת רכב
<u>- 140</u>	<u>151</u>	עמלות כרטיסי אשראי
3,647	3,751	<b>סה"כ עלויות גביה</b>
-----	-----	
3,558	3,402	הוצאות חובות מסופקים
-----	-----	
<u>7,205</u>	<u>7,153</u>	<b>סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים</b>

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,633	1,904	שכר עבודה ונלוות
433	560	שירותים מקצועיים
178	196	הוצאות רכב
217	222	שכירות משרדים
116	147	פרסום ויחסי ציבור
56	39	השתלמויות
93	110	פחת
74	101	חשמל וארנונה
105	96	משרדיות, אחזקת משרד ומחשוב
48	63	דואר ותקשורת
43	45	שכר דירקטוריון
-	46	תביעות תלויות
<u>127</u>	<u>111</u>	אחרות
<u>3,123</u>	<u>3,640</u>	

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**מי לוד בע"מ**

**ביאור 22 – הוצאות מימון, נטו**

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<b><u>הוצאות מימון</u></b>
( 1,544)	( 1,387)	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה
-	( 235)	ריבית והפרשי הצמדה - הלוואות בנקאיות
( 101)	( 27)	עמלות בנקאיות
( 1,645)	( 1,649)	
-----	-----	
		<b><u>הכנסות מימון</u></b>
991	1,555	מימון מלקוחות
<u>143</u>	<u>323</u>	פיקדונות בבנקים
1,134	1,878	
-----	-----	
( 511)	<u>229</u>	

**ביאור 23 – הכנסות אחרות, נטו**

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
(*) 2,114	2,109	הכנסות ממענקי תאגוד (1)
2,321	1,150	הכנסות ממענקי ייצוב (2)
<u>222</u>	<u>333</u>	מכרזים ואחרות
<u>4,657</u>	<u>3,592</u>	

(\*) סווג מחדש.

- (1) התאגיד זכאי למענק מדינה בסכום של 15,323 אלפי ש"ח כולל מע"מ, הסכום ישולם במהלך 5 שנים מידי רבעון החל מתום הרבעון הרביעי של שנת 2008. תשלום המענק מותנה בעמידה בחוק ובכללים על פי החוק.
- (2) התאגיד זכאי למענק מדינה בסך של 5,382 אלפי ש"ח כולל מע"מ. הסכום ישולם במהלך שנתיים מיום 1 ביולי 2010.

ביאור 24 - הכנסות בגין שנים קודמות

החברה ביצעה הערכה מחדש לגבי חובות עבר ומבדיקה זו עולה כי ההפרשה לחובות מסופקים בגין שנים 2009-2011 היתה גבוהה מיתרת החוב בגים שנים אלן ועל כן הכירה בהכנסות אלו.

ביאור 25 – מיסים על ההכנסה

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 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%.

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.

3. לחברה טרם הוצאות שומות סופיות.

ביאור 26 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
299	159	שירותי מים
321	345	שירותי ביוב
380	258	גביה
<u>1,633</u>	<u>1,904</u>	הנהלה וכלליות
<u>2,633</u>	<u>2,666</u>	

ביאור 27 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
(אלפי ש"ח)	

837	2,115
( 23,133)	(24,520)

א. יתרות

1. בעל שליטה – חו"ז (ביאור 5)
2. הלוואה לזמן ארוך (ביאור 13)

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
2,645	2,515	הכנסות מאספקת מים וביוב
346	206	עובדים
510	40	חשמל
295	377	ארנונה
<u>1,544</u>	<u>1,387</u>	הוצאות מימון
72	72	מוקד עירוני
-	38	חיוב בגין נזקים

**ביאור 28 – התחייבויות תלויות והתקשרויות**

1. **זכויות מים** – חברת מקורות בע"מ (להלן "מקורות") טוענת כי תעריף המים מתייחס למים הנרכשים ממקורות בהתאם לזכויות המים שרכשה הרשות המקומית (ואשר הועברו לתאגיד במסגרת הסכם העברת הנכסים). בגין רכישת מים בכמות העולה על "הזכויות" האמורות, טוענת מקורות כי היא זכאית לתשלום נוסף. חוות דעת משפטית שהועברה לתאגיד קובעת כי לטענה זו אין כל בסיס. התאגיד ביצע הפרשה מתאימה בספריה.
2. כנגד החברה והעירייה תלויה ועומדת תביעה בסך של 7,425 אלפי ש"ח בגין העדר סילוק תשתיות מהמגרש ולאחר מכן היעדר חיבור המגרש לתשתיות חדשות. מתקיים הליך גישור בפני כבוד השופט בדימוס בועז אוקון הוסכם על מינוי מומחה להערכת נזקים (מבלי לגרוע מהטענות להעדר אחריות). על פי חוות דעת משפטית, לא ניתן בשלב זה לתת הערכת סיכויים.

מי לוד בע"מ  
תאגיד המים והביוב של העיר לוד

דו"ח תקופתי

ליום 31 בדצמבר 2012

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים

זינגר ושות' – רואי חשבון