

# **מי לוד בע"מ**

**תאגיד המיס והביוב של העיר לוד**

**דו"חות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2013**

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 2013 ו- 2012 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 והנהלה 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), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2013 ו- 2012 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) התש"ע - 2010.

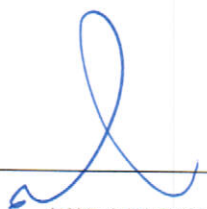
תל - אביב, 3 באפריל 2014.

בכבוד רב  
זינגר ושות'  
רואי חשבון

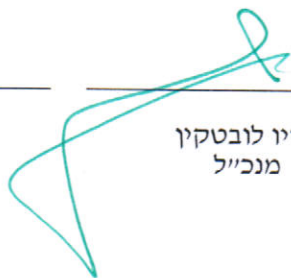


<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2012</u>	<u>2013</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<b><u>נכסים</u></b>
			<b><u>רכוש שוטף:</u></b>
36,441	36,249	3	מזומנים ושווי מזומנים
14,258	20,010	4	לקוחות - צרכנים
2,115	2,075	5	רשות מקומית – חשבון שוטף
<u>3,407</u>	<u>3,674</u>	6	חייבים ויתרות חובה
56,221	62,008		-----
155	7,088	7	<b><u>רכוש קבוע בהקמה:</u></b>
48,551	45,232	8	<b><u>רכוש קבוע:</u></b>
			-----
11,086	11,086	9	<b><u>רכוש אחר:</u></b>
			זכויות מים
<u>116,013</u>	<u>125,414</u>		

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2012	2013		
(אלפי ש"ח)			
<b>התחייבויות</b>			
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
12,864	14,469	10	ספקים ונותני שירותים
3,745	3,316	11	זכאים ויתרות זכות
<u>263</u>	<u>349</u>	12	עובדים ומוסדות בגין שכר
16,872	18,134		
-----			
<b>התחייבויות לזמן ארוך:</b>			
24,520	25,697	13	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה
40,575	43,930	14	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
-	-	15	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
<u>6,943</u>	<u>9,132</u>	16	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
72,038	78,759		
-----			
<u>27,103</u>	<u>28,521</u>		<b>הון עצמי:</b>
<u>116,013</u>	<u>125,414</u>		



רו"ח ענת חיים  
מנהלת כספים



מריו לובטקין  
מנכ"ל



אילן חזן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים, 3 באפריל 2014.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013		ביאור
(אלפי ש"ח)			
(*) 39,308	40,924	18 - 19	הכנסות משירותי מים וביוב
(*) <u>33,604</u>	<u>33,990</u>	18 - 19	עלות שירותי מים וביוב
5,704	6,934		<b>רווח גולמי</b>
(*) 3,751	3,567	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
(*) <u>3,568</u>	<u>3,630</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,615)	(263)		<b>הפסד לפני הוצאות מימון, נטו</b>
(*) <u>665</u>	<u>1,060</u>	22	הוצאות מימון, נטו
(2,280)	(1,323)		<b>הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו</b>
<u>3,336</u>	<u>2,741</u>	23	הכנסות אחרות, נטו
1,056	1,418		<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
-	-	24	מיסים על ההכנסה
<u>1,056</u>	<u>1,418</u>		<b>רווח נקי לשנה</b>

(\*) סווג מחדש.  
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

**דו"חות על השינויים בהון העצמי**

**מי לוד בע"מ**

<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 2012</u></b>
26,047	(17,303)	42,990	360	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2012</b>
<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>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2012</b>
				<b>לשנה שנסתיימה ביום</b> <b><u>31 בדצמבר 2013</u></b>
27,103	(16,247)	42,990	360	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2013</b>
<u>1,418</u>	<u>1,418</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>28,521</u>	<u>(14,829)</u>	<u>42,990</u>	<u>360</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2013</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</b>
1,056	1,418	רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
<u>2,608</u>	<u>(2,309)</u>	מפעילות שוטפת - נספח א'
3,664	( 891)	<b>מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת</b>
-----	-----	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
(11,416)	(5,419)	השקעות בפיתוח תשתיות מים קיימות
(22,106)	(13,850)	השקעות בפיתוח תשתיות ביוב קיימות
26,763	13,070	קבלת מענקים
(105)	( 124)	השקעה ברכוש קבוע אחר
10,012	1,989	תקבולים בגין היטלי פיתוח מים
<u>15,042</u>	<u>3,178</u>	תקבולים בגין היטלי פיתוח ביוב
18,190	(1,156)	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה</b>
-----	-----	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
5,103	2,257	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים
-	<u>( 402)</u>	פירעון הלוואה מבעל שליטה
5,103	1,855	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון</b>
-----	-----	
26,957	( 192)	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
<u>9,484</u>	<u>36,441</u>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
<u>36,441</u>	<u>36,249</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		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:</b>
2,929	2,708	פחת והפחתות
1,387	1,579	שיערוך הלוואות מבעל שליטה
98	( 68)	שיערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
( 5)	-	שינוי בעתודה לפיצויים נטו
<u>(1,035)</u>	<u>(1,811)</u>	מימוש הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח
3,374	2,408	
	-----	
		<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(5,371)	(5,752)	עליה ביתרות צרכנים
(138)	( 267)	עליה בחייבים ויתרות חובה
4,429	1,605	עליה בספקים ונותני שירותים
(1,278)	40	שינוי ביתרת בעל שליטה
1,691	( 429)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>( 99)</u>	<u>86</u>	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
( 766)	(4,717)	
-----	-----	
<u>2,608</u>	<u>(2,309)</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 האנרגיה והמים, 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) התשי"ע - 2010.

**ב. מזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי התאגיד השקעות שניזולותן גבוה, הכוללות פיקדונות בתאגידי 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 בוחן 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>
מחשבים ותוכנה	25 – 33
כלי רכב	15
ריהוט וציוד אלקטרוני	6 – 10
תשתיות מים וביוב (כפי שנקבעו	
ע"י מינהל המים במשרד הפנים)	2.5 – 10

**ו. רכוש אחר והוצאות נדחות**

זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ מוצגות עפ"י ערכם במועד אישור שווי כל התשתיות שהועברו מהעירייה לתאגיד. 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 2013 ו - 2012 עמד על 114.1 ו - 112.1 נקודות בהתאמה.  
שיעור השינוי בשנים 2013 ו - 2012 הינו 1.8% ו - 1.6% 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>2012</b>	<b>2013</b>	
<b>(באלפי ש"ח)</b>		
11,280	4,110	מזומנים בבנקים
<u>25,161</u>	<u>32,139</u>	פיקדונות לזמן קצר
<u>36,441</u>	<u>36,249</u>	

## ביאור 4 – לקוחות - צרכנים

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(באלפי ש"ח)		
18,147	23,196	חובות פתוחים
880	825	כרטיסי אשראי
580	846	המחאות לגביה
<u>6,836</u>	<u>7,328</u>	הכנסות לקבל
26,443	32,195	
<u>(12,185)</u>	<u>(12,185)</u>	(*) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>14,258</u>	<u>20,010</u>	

## הפרשה לחובות מסופקים

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(באלפי ש"ח)		
12,185	12,185	יתרת פתיחה
37,804	39,113	סה"כ הכנסות
9%	7%	אחוז הפרשה
3,402	2,738	הפרשה שנוצרה השנה
<u>(3,402)</u>	<u>(2,738)</u>	עדכון בגין שנים קודמות
<u>12,185</u>	<u>12,185</u>	סה"כ

## ביאור 5 – רשות מקומית (ראה בנוסף ביאור 26)

- 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').

## ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(באלפי ש"ח)		
1,938	2,710	מענקים לקבל
1,194	161	השתתפות רשויות בתחנות שאיבה
242	698	הוצאות מראש
33	105	אחרים
<u>3,407</u>	<u>3,674</u>	

## ביאור 7 - רכוש קבוע בהקמה

סה"כ	תשתיות ביוב	תשתיות מים	
177	-	177	יתרה ליום 1 בינואר 2012
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
14,610	12,329	2,281	תוספות לשנת 2013
(1,288)	(1,288)	-	מענקים שנתקבלו
<u>(6,389)</u>	<u>(4,319)</u>	<u>(2,070)</u>	רכוש שהופעל במהלך השנה, נטו
<u>7,088</u>	<u>6,722</u>	<u>366</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

ביאור 8 – רכוש קבוע, נטו

א. הרכב:

סה"כ	מחשבים		צנרת ומתקני מים	צנרת ומתקני ביוב	עלות
	תוכנות ריהוט וציוד	תוכנות ריהוט וציוד			
108,172	640	60,077	47,455		עלות ליום 1 בינואר 2012
33,649	105	22,106	11,438		תוספות 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
-----	-----	-----	-----		
11,171	124	5,800	5,247		תוספת לשנת 2013
<u>(11,782)</u>	-	<u>(9,722)</u>	<u>(2,060)</u>		מענקים לשנת 2013
114,447	869	61,037	52,541		יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
-----	-----	-----	-----		
63,578	213	34,451	28,914		פחת נצבר ליום 1 בינואר 2012
<u>2,929</u>	<u>110</u>	<u>1,318</u>	<u>1,501</u>		פחת לשנת 2012
66,507	323	35,769	30,415		יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
<u>2,708</u>	<u>110</u>	<u>1,206</u>	<u>1,392</u>		פחת לשנת 2013
69,215	433	36,975	31,807		יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
-----	-----	-----	-----		
<u>48,551</u>	<u>422</u>	<u>29,190</u>	<u>18,939</u>		עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2012
<u>45,232</u>	<u>436</u>	<u>24,062</u>	<u>20,734</u>		עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2013

**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:

עלות מופחתת אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	עלות אלפי ש"ח	
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:
- להקצות לעירייה את המניות המוקצות לפי שווי של 43,350 אלפי ש"ח, המהווים 70% מסך התמורה.
  - לפרוע הלוואת בעלים בסך של 18,578 אלפי ש"ח המהווה 30% מסך התמורה.
  - פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2013:

סה"כ	מערכות רשתות צנרת ציוד עבודות פיתוח תשתיות ביוב	מערכות רשתות צנרת ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים	
<u>29,616</u>	<u>16,826</u>	<u>12,790</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
<u>31,126</u>	<u>16,827</u>	<u>14,299</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

**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').

**ביאור 10 – ספקים ונותני שירותים**

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(באלפי ש"ח)		
3,900	4,793	מקורות חברת מים בע"מ (1)
898	1,410	המחאות לפירעון
5,883	6,598	הוצאות לשלם (2)
<u>2,183</u>	<u>1,668</u>	נותני שירותים
<u>12,864</u>	<u>14,469</u>	
		(1) לא כולל הוצאות לשלם.
		(2) הוצאות לשלם :
1,399	1,032	מקורות
1,700	193	ת.מ.ר רמלה
1,324	1,230	קבלן גביה
<u>1,460</u>	<u>4,143</u>	אחרים
<u>5,883</u>	<u>6,598</u>	

**ביאור 11 – זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(באלפי ש"ח)		
3,395	3,316	מוסדות ממשלתיים – מע"מ
<u>350</u>	<u>-</u>	רשות המים בגין היטל בצורת
<u>3,745</u>	<u>3,316</u>	

**ביאור 12 – עובדים ומוסדות בגין שכר**

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(באלפי ש"ח)		
134	184	עובדים בגין שכר
74	56	מוסדות בגין שכר
<u>55</u>	<u>109</u>	חופשה והבראה
<u>263</u>	<u>349</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 הלוואה 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 החזר ולאישור הממונה על תאגידי המים והביוב.

## ביאור 14 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(באלפי ש"ח)		
16,556	40,575	יתרת פתיחה
25,054	5,166	הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח השנה
<u>1,035</u>	<u>1,811</u>	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>40,575</u>	<u>43,930</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 ההלוואות הינם גרייס 3 שנים ובריבית של 5% צמוד מדד.

## ביאור 17 – הון המניות

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(באלפי ש"ח)		
<u>360</u>	<u>360</u>	הון רשום
		מניות רגילות בנות 1 ש"ח
<u>360</u>	<u>360</u>	מונפק ונפרע
		מניות רגילות בנות 1 ₪

ביאור 18 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
26,195 (*)	26,456	<b>הכנסות</b>
<u>430</u>	<u>791</u>	אספקת מים
26,625	27,247	היטלי מים
-----		
19,486 (*)	20,744	<b>הוצאות</b>
1,501	1,392	רכישת מים ממקורות
1,605 (**)	1,553	פחת
159	250	עבודות קבלניות
165	168	שכר עבודה
64	56	ארנונה
58	70	ביטוח
114 (**)	92	אחזקת רכב
36 (*)	36	שירותים מקצועיים
<u>49</u>	<u>109</u>	מוקד עירוני
23,237	24,470	אחרות
-----		
<u>3,388</u>	<u>2,777</u>	<b>רווח גולמי מאספקת מים</b>

(\*) סווג מחדש.

(\*\*) מוין מחדש.

ביאור 19 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<b><u>הכנסות</u></b>
12,078	12,657	שירותי ביוב
<u>605</u>	<u>1,020</u>	היטלי ביוב
12,683	13,677	
-----		
		<b><u>הוצאות</u></b>
4,945	4,928	מכון טיהור שפכים
1,798	1,740	עבודות קבלניות
1,318	1,206	פחת
1,015	191	אחזקת תחנות שאיבה, נטו
580	571	חשמל
345	463	שכר עבודה
129	133	ארנונה
64	56	ביטוח
84	123	אחזקת רכב
(*) 36	36	מוקד עירוני
<u>53</u>	<u>73</u>	אחרות
10,367	9,520	
-----		
<u>2,316</u>	<u>4,157</u>	<b>רווח גולמי משירותי ביוב</b>

(\*) סווג מחדש.

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
(אלפי ש"ח)		
2,501	2,089	עמלות גביה
(*) 113	128	משרדיות ותקשורת
270	257	עמלות בנק הדואר
176	187	מיכון
258	372	שכר עבודה
140	153	שכירות משרדים
59	61	אחזקת רכב
(*) 83	206	שירותים מקצועיים
<u>151</u>	<u>114</u>	עמלות כרטיסי אשראי
<u>3,751</u>	<u>3,567</u>	<b>סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים</b>

(\*) מויין מחדש.

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
(אלפי ש"ח)		
1,904	1,867	שכר עבודה ונלוות
560	701	שירותים מקצועיים
196	180	הוצאות רכב
222	201	שכירות משרדים
147	108	פרסום ויחסי ציבור
39	40	השתלמויות
110	110	פחת
62	79	חשמל וארנונה
96	111	משרדיות ומחשוב
63	58	דואר ותקשורת
45	36	שכר דירקטוריון
46	83	תביעות תלויות
<u>78</u>	<u>56</u>	אחרות
<u>3,568</u>	<u>3,630</u>	

**ביאורים לדוחות הכספיים**

מי לוד בע"מ

**ביאור 22 – הוצאות מימון, נטו**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הוצאות מימון</b>
1,387	1,579	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה
235	525	ריבית והפרשי הצמדה - הלוואות בנקאיות
894	893	ריבית מעל הזכויות
27	65	עמלות בנקאיות
<u>2,543</u>	<u>3,062</u>	

**הכנסות מימון**

1,555	1,624	מימון מלקוחות
323	378	פיקדונות בבנקים
<u>1,878</u>	<u>2,002</u>	
<u>665</u>	<u>1,060</u>	

**ביאור 23 – הכנסות אחרות, נטו**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
2,109	2,693	הכנסות ממענקי תאגוד (1)
1,150	-	הכנסות ממענקי ייצוב (2)
77	48	מכרזים ואחרות
<u>3,336</u>	<u>2,741</u>	

(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 – 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, שיעור 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 2012 אישרה הכנסת את החוק לתיקון נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב - 2012. 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 המיס 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 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.

**3. לחברה טרם הוצאות שומות סופיות.**

ביאור 25 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
159	250	שירותי מים
345	463	שירותי ביוב
258	372	גביה
<u>1,904</u>	<u>1,867</u>	הנהלה וכלליות
<u>2,666</u>	<u>2,952</u>	

ביאור 26 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
(אלפי ש"ח)	

		א. יתרות
2,115	2,075	1. בעל שליטה – חו"ז (ביאור 5)
(24,520)	(25,697)	2. הלוואה לזמן ארוך (ביאור 13)

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
2,515	2,525	הכנסות מאספקת מים וביוב
206	177	עובדים
40	-	חשמל
377	391	ארנונה
1,387	1,580	הוצאות מימון
72	-	מוקד עירוני
38	110	חיוב בגין נזקים
135	114	ביצוע עבודות

**ביאור 27 – 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 בדו"ח הכספי.
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.
3. כנגד החברה קיימות מספר תביעות על נזקי רכוש בסך כולל של כ - 63,000 ש"ח. על פי חוות דעת משפטית, לא ניתן לאמוד אם בכלל, את חבות התאגיד.
4. עפ"י הכללים כיום חישוב הכמות המוכרת מבוסס על מספר הנפשות המדווח על החברה בהפחתת הכמות הנמכרת בתעריף א'. לדעת רשות המים יש לשקף מתן "אשראי" זה בדוחות הכספיים, לפי נתוני רשות המים אשראי זה מסתכם לסך של 1.9 מ' ש"ח. עפ"י כללים הקיימים לא ניתן לדרוש סכומים אלו ועל כן אשראי זה לא קיבל ביטוי בספרי החברה.