



דצמבר 31

2010

דוח
דירקטוריון

מי אונו בע"מ

יולי 2011

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1 א. תיאור עסקי של החברה וההתפתחות שחלה בה:

מי אנונו בע"מ נרשמה כתאגיד בישראל בתאריך 31/05/2010, יח' בסיון תש"ע. החברה הוקמה ע"י עיריית קריית אנונו המחזיקה ב-100% ממניות החברה. החברה רכשה נכסים מעיריית קריית אנונו בשווי של 45,651,000 ₪.

החברה אינה נמצאת בהליך פירוק, כינוס נכסים ו/או הסדרי נושים.

החברה מעסיקה באופן ישיר 7 עובדים בתפקידים הבאים: סמנכ"ל, מהנדס, מנהלת שירות לקוחות, מנהלת משרד, מזכירה ו-2 נציגות שירות לקוחות.

לא התקיימו שינויים מהותיים באופן ניהול העסקי של החברה במהלך שנת הפעילות הראשונה של התאגיד.

1.1 ב. תחומי הפעילות העיקריים של החברה והשינויים שחלו בהם:

החברה פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים: אספקת שירותי מים, תחזוקה ושדרוג של מערכות מים וביוב.

החברה הינה מונופול בתחומה בקריית אנונו.

עיסוקה העיקרי של החברה הינו תחום אספקת שירותי המים. החברה מנהלת ומפתחת את תחום השירות במטרה להציע מגוון רחב של שירותים ברמת איכות גבוהה, בדגש על חדשנות ובהתאמה לצורכיהם של כלל הלקוחות.

לחברה הסכם לאספקת שירותים מהעירייה לתקופה של 12 חודשים עם אפשרות הארכה ל-2 תקופות נוספת של 12 חודשים. במסגרת ההסכם, העירייה מבצעת את פעולות השירות והגבייה של התאגיד בתמורה לעמלה בשיעור 3.5% מהסכומים שנגבו על ידה מצרכנים בעבור התאגיד. בנוסף העירייה תפעיל את שירותי המוקד העירוני ובעבור שירות זה ישלם התאגיד לעירייה סך חודשי של 12,500 ₪.

החל משנת 2011 עבר התאגיד לניהול עצמאי של מערך שירות הלקוחות והגבייה.

התאגיד חתם על הסכם שכירות למשרדי הנהלת החברה ומשרדי שירות לקוחות בקניון קריית אנונו.

לחברה הענק לחברה תו תקן איכות השירות ISO 9001-2008 בחודש מאי 2011.

1.ג מאפייני רישוי:

לחברה רישיון להפקת מים אשר הועבר מעיריית קריית אנונו עם הקמתו של התאגיד.

רישיון ההפקה לשנת 2010 כולל:

- 2,363,200 מ"ק הפקה עצמית מקידוח.
- כמות מוכרת לשימוש ביתי בסך 861.54 מ"ק .
- הקצאה לגינון ציבורי בסך 86,490 מ"ק.

לחברה זכויות לרכישת מים ממקורות בסך 80,000 מ"ק לשנה לשימוש ביתי.

רישיון לפעילות חיונית מרשות המים הוענק בתאריך 17/05/2010. הרישיון מותנה בצירוף הרשויות גני תקווה וגבעת שמואל לתאגיד עד לתאריך 30/09/2010 ואת מ.מ סביון במועד מאוחר יותר. עם הקמת התאגיד, הגישה הרשות המקומית גני תקווה עתירה לבג"צ נגד הכוונה/הדרישה על הצטרפות הרשויות הנוספות לתאגיד. בפועל לא בוצע הצרוף שלא באשמת החברה.

1.ד מיסוי ופיקוח ממשלתי:

החברה כפופה לרשות המים הציבורית ופועלת תחת פיקוחו של רגולטור מטעם המדינה – הממונה על תאגידי המים והביוב במשרד התשתיות הלאומיות.

לחברה מונה דירקטוריון המורכב מ-5 חברים אשר אושרו ע"י ועדת "שפניץ" למינויים בשירות הציבורי.

החברה זכאית למענק הקמה מהמדינה בסכום כולל של 4,025,000 ₪ במשך תקופה של 5 שנים בתשלומים רבעוניים. עד למועד דוח זה נתקבל סך של כ- 520 אלש"ח (לפני מע"מ) ממענקי התיאגוד הצפויים להתקבל.

החברה נרשמה כעוסק לעניין מע"מ ובהתאם מדווחת מע"מ על עסקאותיה.

לחברה נקבע תשלום מקדמות בשיעור 4% מסך הכנסותיה למס הכנסה.

לחברה פטור מלא מניכוי מס במקור.

1.ה תלות בספקים או תלות במקורות חומרי גלם:

לחברה תלות בספק יחיד "מקורות" אשר בימים אלו קיים חיבור יחיד המאפשר רכישה של עד 30% מסך כמות המים המסופקת על ידי החברה. בימים אלו החברה פועלת להקמת חיבור נוסף אשר בתום התהליך, יאפשר רכישה של עד 80% מסך כמות המים המסופקת על ידי החברה.

לחברה תלות בחומרי גלם – מי באר המופקים מתוך קידוחים עצמאיים של התאגיד, המספקים כ-80% מכמות המים המסופקים לצרכנים על ידי החברה. נכון למועד דוח זה אין צפי לחוסר במים בקידוחים אלו וצפוי כי מאגרי המים יספקו את צריכת המים בעשור הקרוב.

1.1 הרכב חייבים:

הרכב החייבים הוא ללא פעולות אכיפה או ניסיונות גבייה. החל משנת 2011 חל שיפור ניכר בשיעורי הגבייה ונכון למועד כתיבת דוח זה שיעור החייבים מהווה 8% מסך החיוב השנתי בלבד.

תקופה	סך החיוב המקורי (אלש"ח)	עדכונים	חיוב מקורי לאחר עדכונים (אלש"ח)	יתרת חובות צרכנים לסוף תקופה (כולל מע"מ)	שיעור החוב באחוזים מהחיוב העדכני
6-12/2010	12,998		12,998	2,009	15%

- חובות שנוצרו טרם הקמתו של התאגיד נשארו באחריותה ובטיפול של העירייה. התאגיד לא יהיה זכאי לכל כספים שיתקבלו על ידי העירייה בגין חובות אלו.

1.2 הרכב מקורות ושימושים החל מתאריך 01.06.2010:

מקורות מים (*)	נכון ליום 31.12.10 (מ"ק)
סה"כ הפקה עצמית	1,172,637 מ"ק
סה"כ קניית מים	427,529 מ"ק
סה"כ מקורות מים	1,600,166 מ"ק
שימושים במים	
גיבון ציבורי	116,124 מ"ק

נכסי רשות מקומית	13,104 מ"ק
צריכה ואחרים	1,337,040 מ"ק
סה"כ שימושים	1,466,268 מ"ק
פחת מים	133,898 מ"ק
שיעור הפחת	8.37%

כלל צריכת המים המסופקת על ידי התאגיד הינה של מים שפירים בלבד.

2. סקירת הנתונים העיקריים בדוח

2.א מצב כספי:

החברה הצטיידה בריהוט ציוד מחשוב והתאמות מבנה כרכוש קבוע בעקבות הקמת משרדי הנהלה ומרכז שירות הלקוחות בקניון קריית אנו.

התאגיד התחייב עם הקמתו להקים מתקן שאיבת מים "בוסטר" במטרה להגדיל את כמות המים הנרכשת מחברת מקורות ולהעלות לחץ המים בצנרת הקיימת. סך עלות הפרויקט צפויה להסתכם לכ-2 מלש"ח. עד למועד דוח זה השקיע התאגיד סך של 1,119 אלש"ח.

2.ב תוצאות הפעילות:

סך הכנסות התאגיד לתקופה שמיום 1/6/10 (מועד ההקמה) ועד 31/12/10 מסתכמות לכ-12,998 אלש"ח. הרווח הגולמי לאותה תקופה הסתכם לכ-2,997 אלש"ח ומהווה כ-23% מסך ההכנסות. הרווח לאחר הוצאות הנהלה וכלליות והפרשה לחובות מסופקים מסתכם לכ-549 אלש"ח ומהווה כ-4.2% מסך ההכנסות. הוצאות המימון של התאגיד לתקופה הסתכמו לכ-769 אלש"ח ונובעים ברובם מהוצאות ריבית והצמדה של הלוואת הבעלים מהעירייה. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור 5%. הרווח הנקי של החברה לתקופה לאחר מס מסתכם לכ-180 אלש"ח.

2.ג נזילות:

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופה הסתכם לכ-2,375 אלש"ח, בעוד תזרים המזומנים אשר נבע מהשקעה הסתכם לכ-934 אלש"ח.

העודף בתזרים המזומנים השוטף של החברה נובע מרווח נקי בסך 180 אלש"ח ומנטרול הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים בסך 2,615 אלש"ח וכן משינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות בסך של כ- (420) אלש"ח. יתרת המזומנים של החברה ליום 31/12/10 בחשבון העו"ש של החברה ובפיקדונות בבנקים מסתכם לכ- 3,309 אלש"ח. לחברה התחייבויות שוטפות לספקים, עובדים ומוסדות שכר וכן חלויות שוטפות של הלוואה בסך של כ- 6,696 אלש"ח. סך הנכסים השוטפים של החברה הכוללים מזומנים בבנקים, חובות צרכנים וחייבים שונים מסתכם לכ- 7,940 אלש"ח. בכוונת החברה להפקיד את עודפי הכספים הנובעים מפעילותה בחשבון מנוהל על ידי בית השקעות. השקעת העודפים תבוצע בהתאם להנחיות והמגבלות הנהוגות ברשויות מקומיות ובהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים בנושא מס' 04/2008. בימים אלו מגבשת החברה נהלים להשקעת העודפים, נהלים אלו יובאו לאישורה של ועדת ההשקעות שתוקם על ידי התאגיד.

החל מחודש יוני 2011 תחל החברה לפרוע את הלוואת הבעלים שניתנה לה על ידי העירייה. סך פירעונות הקרן הצמודים לשנת 2011 צפויים להסתכם לכ- 720 אלש"ח.

ד.2 מקורות מימון:

1.ד.2 הלוואה לזמן ארוך

החברה רכשה נכסים מעיריית קריית אנו בשווי של 45,651,000 ₪. 60% משווי הרכישה מומן באמצעות הקצאת מניות התאגיד לעירייה. 10% משווי הרכישה מומנו באמצעות שטר הון נידחה ללא זמן פירעון ואשר אינו נושא ריבית. שטר הון זה יומר להלוואה אם וכאשר התאגיד יהפוך לתאגיד אזורי. יתרת הסכום בשיעור של 30% תהווה הלוואת בעלים מהעירייה לתאגיד אשר תפרע בתנאים הבאים:

- הקרן תישא ריבית שנתית החל ממועד תחילת פעילות התאגיד בשיעור של 5% לשנה.
- הקרן והריבית יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.
- הקרן בצירוף ריבית והצמדה תשולם ב-60 תשלומים רבעוניים שווים לפי לוח שפיצר החל מיום 1 לחודש יוני 2011.

עלויות המימון של ההלוואה לתקופת הדוח הסתכמו לכ- 736 אלש"ח ונובעים מהפרשי הצמדה וריבית לתקופת הדוח בהתאם לתנאי ההלוואה.

בתקופת הדוח לא פרע התאגיד סכומים על חשבון קרן ההלוואה ולא שילם ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואה זו.

להלן התנועה בחשבון הלוואת הבעלים לעירייה בתקופת הדוח:

אלש"ח	
13,694	קבלת הלוואה מהעירייה
736	הפרשי ריבית והצמדה לתקופה
<hr/>	
14,430	יתרת הלוואה ליום 31/12/10

2.ד.2 אשראי לזמן קצר בתקופת הדוח לא ניטל אשראי לזמן קצר מהבנקים. לחברה מסגרת אשראי לזמן קצר בסך 4 מלש"ח שטרם נוצלה.

3.ד.2 היקף ממוצע של אשראי ספקים בתקופת הדיווח יתרת הספקים ליום 31/12/10 מסתכמת לכ- 2,582 אלש"ח יתרת הספקים הממוצעת לתקופה מסתכמת לכ- 2,329 אלש"ח. ממוצע ימי אשראי הספקים על בסיס נתונים אלו הינו 48 יום. יתרת החוב מורכבת בין השאר מהתחייבות לאיגודן בסך 1,040 אלש"ח בעבור הקמת קו ביוב מאסף. התחייבות זו שולמה רק בשנת 2011 לאחר קבלת הנחיית רשות המים בנושא. ממוצע ימי אשראי ספקים ללא חוב זה מסתכם בתקופת הדוח לכ- 27 יום בלבד.

4.ד.2 היקף ממוצע של אשראי לקוחות מפיגורים. יתרת חובות צרכנים ליום 31/12/10 מסתכמת לכ- 2,009 אלש"ח. יתרת חוב צרכנים ממוצעת לתקופה הינה 1,131 אלש"ח. ממוצע האשראי לצרכנים לתקופה הינו 18 יום.

3. פירוט אירועים והתפתחויות חיצוניים בעלי השפעה

3.א העירייה הגישה בקשה לעדכון סקר הנכסים לממונה על תאגידי המים והביוב בגין נכסים שלא נכללו בסקר המקורי אולם הועברו לתאגיד. סך העדכון שהוגש במסגרת הבקשה מסתכם לכ - 50,949 אלש"ח, (דהיינו תוספת של 5,298 אלש"ח) עדכון שווי סקר הנכסים יגרוור עדכון זהה של הלוואת הבעלים של העירייה והון המניות של החברה.

3.ב שינויים בשער חליפים של מטבע חוץ, במדד ובמחירי התשומות:

להלן פירוט השינויים במדדים הרלוונטיים לפעילות התאגיד לתקופה:

מדד המחירים לצרכן	מדד תשומות הבנייה	
105.9	126.6	יוני 2010
108.0	128.5	דצמבר 2010
1.99%	1.5%	שיעור השינוי

4. אירועים בחברה, סימני אזהרה, ופרטים נוספים

4.א אירועים בחברה:

נכון למועד כתיבת הדוח ובעקבות ניהול מו"מ בין משרד האוצר, רשות המים והשלטון המקומי לא ברור סטאטוס הצטרפות ולוח הזמנים להצטרפות של רשויות נוספות לתאגיד.

4.ב פרטים נוספים:

4.ג.1 מבקר פנימי - נמצא בהליך מינוי.

4.ג.2 פרטים כספיים נוספים:

א. ערבויות: לא קיימות.

ב. הלוואות לזמן ארוך: לא קיימות.

ג. כיסוי ביטוחי: במסגרת תקופת ההקמה, הכיסוי הביטוחי של החברה הנו במסגרת הביטוח הנכסי הקיים של עיריית קריית אנו. החברה יצאה למכרז ביטוח חבויות ורכוש בשנת 2011 ונבחרה חברה מבטחת. היקף הנכסים המבוטח בשנת 2011 הינו כ- 28 מלש"ח.

היקף הכיסוי הביטוחי לאירוע ביטוח צד ג' הינו כ- 20 מלש"ח.

החברה פעלה בהתאם להמלצת יועץ הביטוח.

ד. זכויות עובדים: לחברה 7 עובדים נכון למועד זה.

ה. התחייבות התאגיד לתשלום פיצויים לעובדים המושאלים מהעירייה משולמת במסגרת החיובים השוטפים של העירייה בגין עובדים אלו. לכן, למועד הדיווח לא קיימת לתאגיד התחייבות לתשלום פיצויים.

ה.1 חמשת מקבלי התגמולים הגבוהים:

תגמולים במונחי עלות לחברה						פרטי מקבל התגמול		
סה"כ	אחר	דמי ייעוץ	דמי ניהול	מענק	שכר	היקף משרה	תפקיד	שם
25,000			25,000			גלובאלי	מנהל הקמה	דוד כהן
14,470					14,470	100%	מהנדס החברה	יורי שטוחין
14,470					14,470	100%	סמנכ"ל	אייל

						כספים	נמר
12,000		12,000			גלובאלי	יועץ משפטי	אהוד עזורי
10,482				10,482	100%	מנהלת שרות	עמליה ארנון

ה.2 אופן קביעת התגמול ואישורו

אופן קביעת התגמול ואישורו		פרטי מקבל התגמול		
סה"כ		היקף משרה	תפקיד	שם
25,000	ע"י יו"ר דירקטוריון ובאישור חברי הדירקטוריון בישיבה 4/10, בהשוואה לשכר מנכ"ל. הוצג הסכם ההתקשרות, אושר פה אחד בישיבה 4/10.	גלובאלי	מנהל הקמה	דוד כהן
14,470	בהתאם לחוזר מנהל רשות המים, 60% שכר מנכ"ל, אושר פה אחד בישיבת דירקטוריון 8/10.	100%	מהנדס החברה	יורי שטוחין
14,470	בהתאם לחוזר מנהל רשות המים, 60% שכר מנכ"ל, אושר פה אחד בישיבת דירקטוריון 4/10.	100%	סמנכ"ל כספים	אייל נמר
12,000	ע"י הדירקטוריון בהשוואת הצעות מחיר. הוצג הסכם התקשרות, אושר ברוב קולות - 3 בעד, 2 נגד בישיבה 2/10.	גלובאלי	יועץ משפטי	אהוד עזורי
10,482	בהתאם לחוזר מנהל רשות המים, 45% שכר מנכ"ל, אושר פה אחד בוועדת כ"א 02/10.	100%	מנהלת שרות	עמליה ארנון

ה.3 מועד התקשרות

מועד התקשרות		פרטי מקבל התגמול		
סה"כ		היקף משרה	תפקיד	שם
25,000	מיום הקמת התאגיד 1.6.2010 ועד 60 יום לאחר מינוי מנכ"ל בפועל.	גלובאלי	מנהל הקמה	דוד כהן
	מיום 15/11/2010, סיום בהתאם לחוק.	100%	מהנדס החברה	יורי שטוחין
14,470	מיום 01/08/2010, סיום בהתאם לחוק.	100%	סמנכ"ל כספים	אייל נמר
12,000	מיום 01/06/10, הפסקתו בהתאם להוראות תקנון החברה לעניין זה.	גלובאלי	יועץ משפטי	אהוד עזורי
10,482	מיום 01/08/2010, סיום בהתאם לחוק.	100%	מנהלת שרות	עמליה ארנון

ה.4 התחייבויות נוספות לתגמול: לא קיימות.