

מי מודיעין בע"מ

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2008**

מי מודיעין בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2008

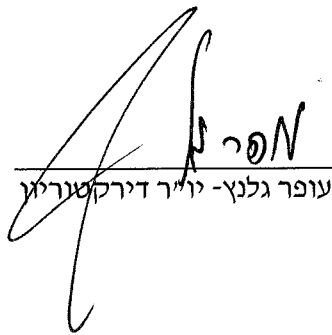
תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-------|-----------------------------------|
| 2-4 | הצהרות לפי תקנות החברות הממשלתיות |
| 5 | חוות דעת רואי החשבון |
| 6-7 | מאזנים |
| 8 | דוחות רווח והפסד |
| 9 | דוחות על השינויים בהון העצמי |
| 10-11 | דוחות על תזרימי המזומנים |
| 12-24 | באורים לדוחות הכספיים |

אני עופר גלנץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של "מי מודיעין" (להלן - "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (שניהם יחד להלן - "הדוחות").
 2. בהתאם לידיעתי ולאחר שהבנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
 3. בהתאם לידיעתי לאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
 4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
 5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר - את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, ולדווח מידע כספי.
- כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.


עופר גלנץ - יו"ר דירקטוריון

17 בספטמבר, 2009

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של "מי מודיעין" (להלן - "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (שניהם יחד להלן - "הדוחות").
 2. בהתאם לידיעתי ולאחר שהבנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
 3. בהתאם לידיעתי לאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
 4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
 5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר - את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, ולדווח מידע כספי.
- כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

17 בספטמבר, 2009

ירון רן מנכ"ל

אני אליזבט לנקרי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של "מי מודיעין" (להלן - "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (שניהם יחד להלן - "הדוחות").
 2. בהתאם לידיעתי ולאחר שהבנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
 3. בהתאם לידיעתי לאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
 4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
 5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר - את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, ולדווח מידע כספי.
- כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

17 בספטמבר, 2009


אליזבט לנקרי - סמנכ"ל כספים

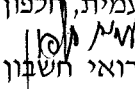
דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מי מודיעין בע"מ

ביקרנו את המאזנים של מי מודיעין בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2008 ו - 2007, ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2008 ו - 2007. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו, פרט לאמור להלן.

נכסי החברה שהועברו מהרשות המקומית כמפורט בביאור 5 מוצגים בדוחות הכספיים לפי ערך הכינון המופחת שלהם. ערך הכינון המופחת נקבע על פי כללים שנקבעו על ידי מינהל המיס ברשויות המקומיות. מכיוון שלא הוצגה בפנינו הערכת שווי של נכסי החברה התומכת בערך הנכסים בדוחות הכספיים, לא יכולנו לבחון את השווי בר השבה של הנכסים.

לדעתנו, פרט להשפעה אפשרית של ההתאמות שהיו עשויות להידרש, אם בכלל, אילו נערכה הערכת שווי לנכסי החברה כאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2008 ו - 2007, ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

עמית, חלפון

רואי חשבון

17 בספטמבר, 2009

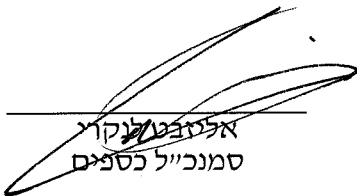
מי מודיעין בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר
2007 2008

אלפי שקלים חדשים

| | | <u>באור</u> | |
|----------------|----------------|-------------|--------------------------|
| 4,683 | 3,939 | א'3 | <u>רכוש שוטף</u> |
| - | 2,297 | ב'3 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 169 | - | ג'3 | פקדונות מיועדים |
| 1,589 | - | | פקדון בנאמנות |
| 5,965 | 12,980 | 4 | צרכנים - רשות מקומית |
| 163 | 164 | | צרכנים |
| 97 | 127 | | חייבים שונים |
| <u>12,666</u> | <u>19,507</u> | | מלאי |
| 56 | 56 | | <u>פקדונות לזמן ארוך</u> |
| 100,479 | 96,397 | 5 | <u>רכוש קבוע, נטו</u> |
| 10,931 | 10,931 | 6 | <u>רכוש אחר</u> |
| <u>124,132</u> | <u>126,891</u> | | זכויות מים |


 סמנכ"ל כספים
 אלחנן לוקר


 מנהל כללי
 ירון לוי


 עופר גלנץ
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 17 בספטמבר, 2009

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מי מודיעין בע"מ

מאזנים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------|
| 2007 | 2008 |

אלפי שקלים חדשים

| | | <u>באור</u> | |
|----------------|----------------|-------------|--|
| | | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| | | | אשראי לזמן קצר מבנקים וחלויות |
| 246 | 1,705 | | שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| 145 | 17 | | רשות מקומית - חשבון שוטף |
| - | 169 | | צרכנים - רשות מקומית |
| 2,911 | 2,025 | 7 | ספקים ונותני שירותים |
| 229 | 315 | | עובדים ומוסדות בגין שכר |
| 10,042 | 14,919 | 8 | זכאים ויתרות זכות |
| <u>13,573</u> | <u>19,150</u> | | |
| | | | <u>התחייבויות לזמן ארוך</u> |
| 4,759 | 13,114 | 9 | הלוואות לזמן ארוך מבנקים |
| 31,337 | 22,137 | 10 | הלוואות לזמן ארוך מרשות מקומית |
| 147 | 152 | 11 | הכנסות נדחות לזמן ארוך |
| 24 | 50 | 12 | התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו |
| <u>36,267</u> | <u>35,453</u> | | |
| | | 13 | <u>התקשרויות והתחייבויות תלויות</u> |
| <u>74,292</u> | <u>72,288</u> | 15 | <u>הון עצמי</u> |
| <u>124,132</u> | <u>126,891</u> | | |

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מי מודיעין בע"מ

דוחות רווח והפסד

| לשנה שנסתיימה | | | | | |
|-------------------------|--------------|-------------|--|--|--|
| ביום 31 בדצמבר | | | | | |
| 2007 | 2008 | | | | |
| <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | | | | |
| | | <u>באור</u> | | | |
| 29,155 | 37,604 | 16 | | הכנסות מים וביוב | |
| 27,276 | 32,590 | 17 | | עלות השירותים והתפעול | |
| 1,879 | 5,014 | | | רווח גולמי | |
| 4,376 | 4,402 | 18 | | הוצאות הנהלה וכלליות | |
| (2,497) | 612 | | | רווח (הפסד) מפעולות רגילות לפני הוצאות מימון, נטו | |
| 1,472 | 2,616 | 19 | | הוצאות מימון, נטו | |
| 15 | - | | | רווח הון | |
| <u>3,954</u> | <u>2,004</u> | | | הפסד לשנה | |

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מי מודיעין בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

| <u>סה"כ</u> | <u>הפסדים</u> | <u>פרמיה על מניות</u> | <u>הון מניות</u> | |
|-------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------|
| <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | | | |
| 78,246 | (4,204) | 82,350 | 100 | <u>יתרה ליום 1 בינואר 2007</u> |
| (3,954) | (3,954) | - | - | הפסד לשנה |
| 74,292 | (8,158) | 82,350 | 100 | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2007</u> |
| (2,004) | (2,004) | - | - | הפסד לשנה |
| <u>72,288</u> | <u>(10,162)</u> | <u>82,350</u> | <u>100</u> | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2008</u> |

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מי מודיעין בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

| לשנה שנסתיימה | | | |
|-------------------------|------------------|---|--|
| ביום 31 בדצמבר | | | |
| 2007 | 2008 | | |
| <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | | |
| (3,954) | (2,004) | <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u> | |
| | | הפסד לשנה | |
| | | התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי | |
| | | המזומנים מפעילות שוטפת: | |
| | | <u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u> | |
| 4,824 | 4,750 | פחת | |
| (225) | 24 | עליה (ירידה) בהפרשה לחובות מסופקים | |
| 125 | 338 | שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים | |
| 15 | 26 | עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו | |
| (15) | - | רווח הון | |
| - | (47) | שערוך פקדונות מוגבלים בשימוש | |
| | | <u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u> | |
| (2,176) | (9,281) | עליה ביתרות צרכנים | |
| (144) | (1) | עליה בחייבים שונים | |
| 18 | (30) | ירידה (עליה) במלאי | |
| | | (ירידה) ביתרת רשות מקומית - | |
| (468) | (128) | חשבון שוטף | |
| 298 | (886) | עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים | |
| 35 | 86 | עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר | |
| 3,136 | 4,877 | עליה בזכאים ויתרות זכות | |
| 90 | 5 | עליה בהכנסות נדחות לזמן ארוך | |
| <u>1,559</u> | <u>(2,271)</u> | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת | |
| | | <u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</u> | |
| 836 | 169 | מימוש פקדון בנאמנות | |
| (27) | - | השקעה בפקדונות לזמן ארוך | |
| 45 | - | מימוש פקדונות לזמן ארוך | |
| - | (2,250) | השקעה בפקדונות מוגבלים בשימוש | |
| (334) | (757) | רכישת רכוש קבוע | |
| - | 89 | השתתפות ברכישת רכוש קבוע | |
| 34 | - | תמורה ממכירת רכוש קבוע | |
| <u>554</u> | <u>(2,749)</u> | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה | |
| | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u> | |
| - | 2 | עליה באשראי לזמן קצר מבנקים, נטו | |
| | | פרעון הלוואות לזמן ארוך מהרשות | |
| (4,000) | (4,200) | המקומית | |
| 5,000 | 9,000 | קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים | |
| (120) | (526) | פרעון הלוואות מבנקים | |
| <u>880</u> | <u>4,276</u> | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון | |
| <u>2,993</u> | <u>(744)</u> | שינוי במזומנים ושווי מזומנים | |
| <u>1,690</u> | <u>4,683</u> | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה | |
| <u>4,683</u> | <u>3,939</u> | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה | |

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מי מודיעין בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

| לשנה שנסתיימה | |
|----------------|------|
| ביום 31 בדצמבר | |
| 2007 | 2008 |

אלפי שקלים חדשים

| | |
|-----------|--------------|
| 2,070 | - |
| (2,070) | - |
| <u>-</u> | <u>-</u> |
| <u>-</u> | <u>4,000</u> |

נספח א' - פעולות שלא במזומן

העברת נכסי מים וביוב
מהרשות המקומית (*):

רכישת רכוש קבוע מהרשות המקומית
הלוואה לרכישת רכוש קבוע
מהרשות המקומית

פרעון הלוואה מהרשות המקומית כנגד חוב שוטף

(* ראה באור 10 ג).

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. הקמת התאגיד

מי מודיעין בע"מ (להלן - "החברה") הוקמה על ידי עיריית מודיעין - מכבים - רעות (להלן: "הרשות המקומית") והחלה לפעול ב- 1 בינואר 2006 כתאגיד מים וביוב, מתוקף חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001. חוק זה קובע כי כל רשות מקומית בארץ מחויבת עד סוף שנת 2007 להעביר את פעילות המים והביוב שלה לתאגיד מים וביוב, או לחלופין, להצטרף לתאגיד אזורי קיים.

פעילות החברה נשענת על רישיון הפעלה שקיבלה מהמדינה, ואשר מקנה לה בלעדיות לעסוק בפעילות מים וביוב בתחומי מודיעין - מכבים - רעות ובעתיד ברשויות מוניציפאליות נוספות.

עיסוקיה העיקריים של החברה כוללים מתן שירותי אספקת מים לתושבי מודיעין - מכבים - רעות, סילוק הביוב של העיר למכון טיהור שפכים, אחזקת הרשת המוניציפאלית של המים והביוב, ופעילות אכיפה וגבייה של חשבונות המים והביוב. בעתיד צפויה החברה גם לפתח את תשתיות המים והביוב בשכונות החדשות שיוקמו בעיר.

החברה כפופה לרשות הציבורית למים ולביוב, והיא פועלת תחת פיקוח הממונה על תאגידי מים וביוב במשרד הפנים (להלן - "הממונה"). החברה מחויבת להציג לממונה באופן שוטף דוחות כספיים וכן דוחות נוספים המשקפים את פעילותה בתחום משק המים והביוב בעיר. החברה פועלת כחברה עסקית לכל דבר, רשומה כעוסק מורשה לצורך מע"מ ונישומה במס הכנסה.

ב. תעריפי המים

תעריפי המים נמצאים כיום בהליך בחינה מחודשת על ידי רשות המים וגורמים ממשלתיים נוספים. זאת במטרה לבסס את התעריפים על בסיס עלויות ריאליות הנובעות ממטלות ייחודיות על פי חוק תאגידי מים, כדוגמת סל השירותים. התעריפים החדשים צפויים להתפרסם עד סוף 2009 ותחולתם הצפויה הינה החל מיום 1 בינואר 2010.

באור 2 - מדיניות חשבונאית

א. דוחות כספיים בערכים מדווחים

בשנת 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 12, בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים. בהתאם לתקן זה (ותיקונו על ידי תקן חשבונאות מספר 17) יש להפסיק את ההתאמה של דוחות כספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004. בהתחשב בכך שהחברה החלה את פעילותה בשנת 2006 הנתונים המדווחים זהים לנתונים הנומינליים.

ב. שערי חליפין ותנאי הצמדה

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או צמודים לו, נכללים בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שהיו בתוקף ביום המאזן.
2. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללות על בסיס המדד הקובע לחישוב ערך היתרה לפי תנאי ההסכם.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. שערי חליפין ותנאי הצמדה (המשך)

3. להלן נתונים על מדד המחירים לצרכן ושער החליפין היציג של דולר ארה"ב:

| שער החליפין של \$1 ארה"ב ש"ח | מדד המחירים לצרכן נקודות (*) | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 3.802 | 198.42 | ליום 31 בדצמבר 2008 |
| 3.846 | 191.15 | ליום 31 בדצמבר 2007 |
| שיעור השינוי במשך התקופה: | | |
| % | % | |
| (1.14) | 3.80 | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 |
| (8.97) | 3.40 | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 |

(*) על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך המאזן לפי ממוצע 1993 = 100 נקודות.

ג. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים כוללים פקדונות נוזלים בבנקים הניתנים למימוש באופן מיידי ופקדונות אשר התקופה עד למועד פדיונם במועד ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.

ד. מלאי

כללי

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 26 - "מלאי" (להלן - "התקן"). התקן חל על כל סוגי המלאי, למעט מלאי עבודות בביצוע שבתחולת תקן חשבונאות מספר 4, עבודות על פי חוזה ביצוע, מלאי ביניים למכירה שבתחולת תקן חשבונאות מספר 2, הקמת ביניים למכירה ומכשירים פיננסיים. תקן זה קובע כי מלאי ימדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות השלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. עלות המלאי תיקבע על פי שיטת נכנס-ראשון, יוצא-ראשון (FIFO) או באמצעות ממוצע משוקלל של העלות, תוך שימוש עקבי לגבי כל מלאי בעל אופי ושימוש דומים. הערכת מלאי לפי שיטת נכנס-אחרון, יוצא-ראשון (LIFO) אינה מותרת. בהתאם לתקן, במקרים בהם מלאי נרכש בתנאי אשראי, כאשר ההסדר כולל מרכיב מימון, המלאי יוצג לפי עלות התואמת את עלות הרכישה במזומן ומרכיב המימון יוכר כהוצאת מימון לאורך תקופת האשראי. כאשר להעמסת עלויות המרה למלאי, נקבע כי כאשר בתקופה מסוימת אין מייצרים בתפוקה נורמלית, אזי אין לכלול בעלות המלאי עלויות תקורה קבועות נוספות מעבר לאלו הנדרשות בתפוקה נורמלית. עלויות כאמור שלא הועמסו יזקפו כהוצאה לדוח רווח והפסד בתקופה בו התהוו. כמו כן, אין לכלול בעלות המלאי סכומים חריגים של עלויות חומרים, עבודה ואחרות הנובעים מחוסר יעילות. כאשר הוכרה ירידת ערך של מלאי ולאחר מכן עלה ערכו, יש לבטל את ירידת הערך שהוכרה בעבר. סכום ירידת הערך או ביטולה יזקף לסעיף עלות המכר בדוח רווח והפסד.

אופן הצגת המלאי

מלאי שעוני מים מוצג לפי העלות או שווי השוק, כנמוך שבהם.

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ה. רכוש קבוע

כללי

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 27 - "רכוש קבוע" ואת תקן חשבונאות 28 - "תיקון הוראות המעבר בתקן מספר 27 - רכוש קבוע" (להלן - "התקן") אשר קובעים את הטיפול הנדרש בדוחות הכספיים ברכוש קבוע. ההכרה הראשונית ברכוש קבוע תתבסס על עלות הרכישה. לאחר ההכרה הראשונית התקן מאפשר לבחור בשיטת העלות או בשיטת הערכה מחדש כמדיניות חשבונאית, וליישם אותה בעקביות לגבי קבוצה של פרטי רכוש קבוע, שהיא בעלת מהות ושימוש דומים. על פי שיטת הערכה מחדש רכוש קבוע יוצג בסכום המשוערך על פי שיטת השווי ההוגן במועד הערכה מחדש, בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. שערך הרכוש הקבוע ייזקף לקרן הון בהון העצמי, בניכוי השפעת המס. קרן זו תיזקף ישירות לעודפים כאשר הנכס נגרע, או במהלך השימוש בנכס (בהתאם לקצב הפחת). נכסים שהוערכו מחדש יופחתו על בסיס הסכום המשוערך.

על פי התקן, יש להפחית בנפרד כל חלק של רכוש קבוע בעל אורך חיים שונה עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הרכוש הקבוע. הפחתת הנכס תתבסס על אורך חייו השימושיים לחברה אשר ייבחן בתום כל שנה והיא תופסק כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס המוחזק למכירה הוא נכס אשר זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירתו והיא צפויה להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. כמו כן, עם אימוץ התקן שינוי בשיטת פחת יטופל כשינוי באומדן חשבונאי, באופן פרוספקטיבי מכאן ולהבא, ולא בדרך של השפעה מצטברת כנהוג עד למועד התחילה.

עלות רכוש קבוע שהתקבל בעסקת החלפה תימדד על פי שווי הוגן, אלא אם העסקה חסרת מהות מסחרית או שלא ניתן למדוד באופן מהימן את השווי ההוגן של הרכוש קבוע שהתקבל או שנמסר. התקן למעשה מחליף את הסייג למדידה על פי שווי הוגן של נכסים דומים, בסייג של עסקאות חסרות מהות מסחרית. עסקה היא בעלת מהות מסחרית אם היא מביאה לשינוי בסכום, בעיתוי ובסיכון של תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס.

עלות רכוש קבוע תכלול גם אומדן ראשוני של עלויות פירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו מוקם הנכס, אשר בגינם לחברה קיימות מחויבות. האומדן ירשם בערך נוכחי תוך שימוש בשיעור היוון שמשקף את הסיכון של החברה.

אופן הצגת הרכוש הקבוע

הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה לפי שיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם, כמפורט להלן:

| | % | |
|------------------|----------------------|----------------|
| (בעיקר 3.2%-12%) | 3.2-62 | תשתית מים |
| (בעיקר 5%-11%) | 2.8-50 | תשתית ביוב |
| | 6-33 | ריהוט וציוד |
| | על פני תקופת השכירות | שיפורים במושכר |

ו. היטלי מים וביוב

היטלי מים וביוב מופחתים על פני 25 שנה ממועד קבלתם.

ז. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת כאחוז מהמחזור על סמך הערכת ההנהלה ובהתחשב בשיעורי הגבייה בפועל ממועד הקמת החברה.

ח. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ט. מיסים על ההכנסה

כללי

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 19 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות - "מיסים על ההכנסה" (להלן - "התקן"). התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי לגבי מיסים על ההכנסה ומיסים נידחים בדוחות הכספיים.

מיסים נדחים

החברה יוצרת מיסים נדחים בשל הפרשים בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצורכי מס הכנסה. הסכום הנדחה מחושב על פי שיעורי המס שיחולו בעת ניצול המיסים הנדחים או מימוש ההטבות במס כפי שהם ידועים סמוך לתאריך פרסום הדוחות הכספיים. מיסים נדחים לקבל נזקפים כאשר קיים יסוד סביר להניח שיהיו רווחים בעתיד שיאפשרו ניצול ההטבה במס.

י. הכרה בהכנסה

כללי

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 25 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות - "הכנסות" (להלן - "התקן"). התקן מטפל בהכרה בהכנסות משלושה סוגי עסקאות כדלקמן: מכירת סחורות, הספקת שירותים והכנסות מריבית, תמלוגים ודיבידנדים וקובע את הטיפול החשבונאי הנדרש (כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) לגבי שלושת סוגי עסקאות אלו.

כמו כן, התקן קובע כי הכנסות תימדדנה לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או אמורה להתקבל. במקרים בהם ההסדר בין הצדדים כולל למעשה עסקת מימון, קובע התקן כי השווי ההוגן של התמורה יקבע על ידי היוון כל התקבולים וזקיפת ההפרש שבין השווי ההוגן והסכום הנקוב של התמורה כהכנסת ריבית על פני תקופת האשראי. היוון התקבולים מבוצע כאשר תקופת האשראי עולה על תקופת האשראי המקובלת.

אופן ההכרה

1. הכנסות מאספקת מים ושירותי ביוב נרשמות על בסיס מצטבר.
2. הכנסות ממכירת מדי מים נרשמות במועד מסירת מדי המים.
3. הכנסות ממענקי תיאגוד ממנהל המים נרשמות במועד קבלת המענקים.

יא. ירידת ערך נכסים קבועים

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 15 - "ירידת ערך נכסים". התקן קובע את הטיפול החשבונאי וההצגה הנדרשים במקרה של ירידת ערך נכסים. התקן חל על כל הנכסים המופיעים במאזן למעט מלאי, נכסים הנובעים מחוזי הקמה, נכסים הנובעים מהטבות לעובדים, נכסי מסים נדחים ונכסים כספיים (פרט להשקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות). בהתאם לתקן, במידה שמתקיים סימן כלשהו המצביע על ירידת ערך של נכס, על החברה לבחון האם חלה ירידת ערך של הנכס על ידי השוואת ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו בתום חייו. במידה שערכו של הנכס בספרים עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, יש להכיר בהפסד מירידת ערך בגובה ההפרש בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך שהוכר יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימושו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך. לעניין קביעת ערך הנכסים שהועברו מהרשות המקומית ראה באור 5.

יב. מכשירים פיננסיים

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 22 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות - "מכשירים פיננסיים": גילוי והצגה" (להלן - "התקן"). התקן קובע את כללי ההצגה של המכשירים הפיננסיים והגילוי הנדרש בינם ומבטל את גילויי דעת מספר 48 ו-53 של לשכת רואי חשבון בישראל. אימוץ התקן נעשה בדרך של 'מכאן ולהבא'. מספרי ההשוואה המתייחסים לתקופות קודמות לא הוצגו מחדש.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

| | |
|----------------|------|
| ליום 31 בדצמבר | |
| 2007 | 2008 |

אלפי שקלים חדשים

| | |
|--------------|--------------|
| 510 | 796 |
| 4,173 | 3,143 |
| <u>4,683</u> | <u>3,939</u> |

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

א. הרכב:
מזומנים
פקדונות

ב. פקדונות מיועדים - קרן תפעולית שהוקמה בהתאם להנחיות הממונה על החברה. ראה באור 14 ד'.

ג. פקדון בנאמנות - הופקד בנאמנות בגין חוב לאיגוד ערים איילון עד לבירור המחלוקת בין הצדדים. ראה גם באור 13 (ד1). בתקופת הדוח הוחזר הפקדון לשליטת החברה.

באור 4 - צרכנים

| | | |
|--------------|---------------|---------------------------------|
| 1,729 | 7,179 | לקוחות |
| 1,713 | 1,257 | המחאות לגביה |
| 165 | 1,844 | כרטיסי אשראי |
| 3,493 | 3,859 | הכנסות לקבל |
| (1,135) | (1,159) | בניכוי הפרשה לחובות מסופקים (*) |
| <u>5,965</u> | <u>12,980</u> | |

(*) בתקופת הדוח החליטה הנהלת החברה להעמיד את אחוז ההפרשה לחובות מסופקים על 2% מההכנסות לשנת 2008, ו- 1.5% מההכנסות לשנת 2007, בהתבסס על נתוני הגביה בפועל.

באור 5 - רכוש קבוע, נטו

א. הרכב:

| תשתית מים | תשתית ביוב | ריהוט וציוד | שיפורים במושכר | סה"כ |
|-------------------------|---------------|----------------|-------------------|----------------|
| <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | | | |
| עלות: | | | | |
| 51,505 | 58,959 | 296 | 62 | 110,822 |
| 171 | 92 | 226 | 179 | 668 |
| <u>51,676</u> | <u>59,051</u> | <u>522</u> | <u>241</u> | <u>111,490</u> |
| פחת שנצבר: | | | | |
| 5,322 | 4,876 | 129 | 16 | 10,343 |
| 2,251 | 2,396 | 84 | 19 | 4,750 |
| <u>7,573</u> | <u>7,272</u> | <u>213</u> | <u>35</u> | <u>15,093</u> |
| <u>44,103</u> | <u>51,779</u> | <u>309</u> | <u>206</u> | <u>96,397</u> |
| <u>46,183</u> | <u>54,083</u> | <u>167</u> | <u>46</u> | <u>100,479</u> |

יתרה ליום 1 בינואר 2008

תוספות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2008

פחת שנצבר:

יתרה ליום 1 בינואר 2008

הפרשה בשנת החשבון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2008

עלות מופחתת ליום 31

בדצמבר 2008

עלות מופחתת ליום 31

בדצמבר 2007

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ב. נכסי החברה שהועברו מהרשות המקומית מוצגים לפי ערך הכינון המופחת שלהם. ערך הכינון המופחת נקבע על פי כללים שנקבעו על ידי מינהל המיס ברשויות המקומיות.

באור 6 - זכויות מים

זכויות המים כוללות סך של כ - 7,464 אלפי ש"ח שנרכשו מהרשות המקומית במועד הקמת החברה וכן סך של כ - 3,467 אלפי ש"ח בגין חובות עבר של זכויות מים עבור מכבים רעות שהחברה לקחה על עצמה במסגרת ההסכם עם הרשות המקומית.

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------|
| 2007 | 2008 |

אלפי שקלים חדשים

| | |
|--------------|--------------|
| 2,403 | 1,564 |
| 508 | 461 |
| <u>2,911</u> | <u>2,025</u> |

באור 7 - ספקים ונותני שרותים

ספקים
שטרות לפרעון

| | |
|---------------|---------------|
| 3,465 | 5,714 |
| 236 | 1,129 |
| 3,467 | 3,467 |
| 1,456 | 2,537 |
| 1,412 | 2,069 |
| 6 | 3 |
| <u>10,042</u> | <u>14,919</u> |

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

הוצאות לשלם (*)
מוסדות
התחייבויות בגין רכישת זכויות מים
קרן שיקום ביוב (**)
הכנסות מראש מדי מים
אחרים

(*) בעיקר בגין ספק יחיד.

(**) ההפרשה לקרן לשיקום ביוב נצברת בהתאם להוראות חוק העזר העירוני לאגרת ביוב (להלן: "חוק העזר"). בחוק העזר נקבע הסכום שיש להפריש על כל מ"ק ביוב בגינו חויבה אגרה. ההפרשה משמשת לכיסוי עלויות שיקום מערכת הביוב על פי מפתח שקבעה החברה בהתייעצות עם מהנדס החברה.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - הלוואות לזמן ארוך מבנקים

| ליום 31 בדצמבר | | | |
|-------------------------|---------------|----------------------|---|
| 2007 | 2008 | | |
| <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | <u>שעור ריבית</u> | |
| 5,005 | 7,465 | 4.36 - 4.91 | הרכב: הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן |
| - | 6,352 | (*)3.60 - 3.70 | הלוואות לא צמודות למדד המחירים לצרכן |
| <u>5,005</u> | <u>13,817</u> | | |
| 246 | 703 | | בניכוי חלויות שוטפות |
| <u>4,759</u> | <u>13,114</u> | | |
| | | <u>מועדי הפרעון:</u> | |
| 257 | 729 | | שנה שניה |
| 269 | 774 | | שנה שלישית |
| 281 | 813 | | שנה רביעית |
| 293 | 853 | | שנה חמישית |
| <u>3,659</u> | <u>9,945</u> | | שנה שישית ואילך |
| <u>4,759</u> | <u>13,114</u> | | |

(*) נכון ליום 31 בדצמבר 2008

באור 10 - הלוואות מהרשות המקומית

| | | | |
|---------------|---------------|----------------------|------------------------------|
| | | <u>הרכב:</u> | |
| 31,337 | 23,137 | (ג) | הלוואות צמודות מדד לזמן ארוך |
| - | 1,000 | | בניכוי חלויות שוטפות |
| <u>31,337</u> | <u>22,137</u> | | |
| | | <u>מועדי הפרעון:</u> | |
| - | 1,000 | | שנה שניה |
| 1,000 | 1,000 | | שנה שלישית |
| 1,000 | 1,000 | | שנה רביעית |
| 1,000 | 1,000 | | שנה חמישית |
| <u>28,337</u> | <u>18,137</u> | | שנה שישית ואילך |
| <u>31,337</u> | <u>22,137</u> | | |

ג. במסגרת הסכם רכישת נכסי המים וביוב מהרשות המקומית הוסכם כי מרכיב התמורה שלא יוחס להון עצמי (כ - 35 מליון ש"ח) יועמד לחברה כהלוואה מהרשות המקומית הצמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 1% בשנתיים הראשונות ממועד הקמת התאגיד, 2% בשנים השלישית והרביעית ו - 3% החל מהשנה החמישית ועד למועד סיום התשלומים.

בתקופת הדוח גייסה החברה 9 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים. 8.2 מיליון ש"ח מסכום זה שימש לפרעון ההלוואה לרשות המקומית.

על פי ההסכם, ההלוואה מהעיריה תיפרע החל מהשנה הרביעית בסך של 1 מיליון ש"ח או 50% מהרווח הנקי לשנה - לפי הגבוה.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - הכנסות נדחות לזמן ארוך

| ליום 31 בדצמבר | |
|-------------------------|------------|
| 2007 | 2008 |
| <u>אלפי שקלים חדשים</u> | |
| 95 | - |
| - | - |
| <u>95</u> | <u>-</u> |
| ----- | |
| 5 | 5 |
| - | - |
| <u>5</u> | <u>5</u> |
| ----- | |
| <u>147</u> | <u>152</u> |

הכנסות נדחות שהתקבלו השנה :
מהיטלי מים
מהיטלי ביוב

הכנסות נדחות שמומשו השנה :
מהיטלי מים
מהיטלי ביוב

יתרת הכנסות נדחות לסוף השנה

באור 12 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בחלקן על ידי רכישת פוליסות ביטוח מנהלים ועל ידי הפקדות בקרן פנסיה. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים במאזן מאחר והם אינם בשליטתה ובניהולה של החברה. בגין התחייבויות החברה לעובדים אשר אינן מכוסות על ידי תשלומים אלו כלולה במאזן התחייבות המחושבת לפי תקופת עבודתם ושכרם האחרון של העובדים.

באור 13 - התקשרויות והתחייבויות תלויות

1. התקשרויות

א. הסכם עם עיריית מודיעין - מכבים - רעות

ביום 26 בספטמבר 2005 נחתם הסכם העברת נכסים (להלן - "ההסכם") בין הרשות המקומית והחברה. ההסכם נועד להסדיר את כל ההיבטים של העברת נכסי המים והביוב מהרשות המקומית לחברה וכן לקבוע את תחומי האחריות של כל צד להסכם. ההסכם נגזר מדרישות חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001 ואושר על ידי הממונה על תאגידי מים וביוב.

ההסכם מגדיר את נכסי המים והביוב המועברים לחברה, בהתאם לסקר נכסים שנערך, בסך של כ- 112 מליון ש"ח. כנגד העברת הנכסים החברה הנפיקה לרשות המקומית מניות תמורת 70% מערך הנכסים שהועברו. תמורת 30% מערך הנכסים שהועברו התקבלה הלוואת בעלים מהרשות המקומית (לעניין תנאי הלוואה ראה באור 10ג').

כמו כן, מגדיר ההסכם בין היתר סוגיות משפטיות שונות כדוגמת אימוץ הסכמים קיימים שהיו לרשות המקומית מול ספקים שונים (מקורות, מט"ש, תחזוקת רשת המים וכיו), וכן מציין את התחייבויות הרשות המקומית כלפי החברה.

ב. מכרז קריאת מוני מים מרחוק

בסוף 2005 פרסמה הרשות המקומית מכרז להחלפת כל מוני המים במודיעין (ללא מכבים ורעות) למוני מים אלחוטיים. על פי הסכם העברת הנכסים שנחתם בין הרשות המקומית והחברה, הפרויקט היה אמור להתבצע במימון הרשות המקומית כאשר החברה אמורה היתה לפקח על ההקמה ועל תפעול המערכת תמורת תקורה של 5%. הפרויקט החל במחצית השניה של שנת 2008. עד למועד אישור הדוחות הכספיים הותקנו כ- 15 אלפי מדי מים אלחוטיים בעיר. בפועל הפרויקט מבוצע ומפוקח על ידי עיריית מודיעין. טרם החלה קריאה אלחוטית של המונים.

1. התקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות עם ספקים עיקריים

הספק העיקרי של החברה הוא חברת מקורות, המספקת 100% מצריכת המים של העיר. ספקים מהותיים נוספים הם מכון טיהור השפכים איילון (לעניין התדיינות עם המכון ראה להלן), קבלן אחזקת רשת המים ומספר קבלנים נוספים.

ד. התקשרות עם איגוד ערים איילון והליך פרה-רולינג

החברה נמצאת בהליך של דין ודברים מול איגוד ערים איילון, האחראי להפעלת מכון טיהור שפכים (מט"ש) איילון, בכדי לקזז את מרכיב המע"מ מחשבונות טיהור הביוב. כיום לא ניתן לקזז מע"מ כאמור משום שאיגוד ערים איילון הינו מלכ"ר והוא מפיק לחברה קבלה. החברה קיבלה, בתיווך הממונה על התאגידים במשרד הפנים, ממש ערך מוסף פרה-רולינג בו נקבע על ידי שלטונות מע"מ כי החברה תהא רשאית לקזז את מע"מ התשומות בתנאי שתתקשר ישירות עם הקבלן המפעיל את מכון טיהור השפכים ותתקין מד ספיקה למדידת כמות הביוב המוזרמת למכון הטיהור.

להערכת החברה, קיזוז המע"מ מחשבונות מכון טיהור השפכים יוכל לחסוך כ- 300 עד 400 אלפי ש"ח בשנה מהוצאות התפעול. איגוד ערים איילון התנגד להסדר, והחברה פנתה ליועץ המשפטי לממשלה ולשר הפנים בכדי שיכריעו בנושא.

בעקבות חוב החברה איגוד ערים איילון ניתק את צינור הביוב של מודיעין מהמט"ש והעביר את השפכים לטיהור בבריכות החימצון. עקב כך הגישה החברה עתירה אשר בסיומה נקבע כי סכסוך כספי אינו מהווה עילה לאיגוד ערים איילון לנתק את שפכי מודיעין מהמט"ש.

במהלך ובמסגרת ההתדיינות ולאחר שהממונה על המחוז במשרד הפנים קבע שהחברה צריכה לשלם לאיגוד ערים איילון את התשלום במישרין, על אף שכתוצאה מכך החברה אינה יכולה להזדכות על המע"מ.

החברה חולקת על הסכום שנדרש והביאה בפני איגוד ערים איילון את נימוקה. במקביל איגוד ערים איילון טוען כי החוב אף גבוה מדרישת התשלום שהוציא וכי הוא עומד על כ- 6.2 מליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2008. ביום 7 במאי 2007 הגיש איגוד ערים איילון כנגד החברה תביעה כספית ע"ס 3 מיליון ש"ח, כאשר מתוך סכום זה 1.55 מיליון ש"ח הינו לטענת האיגוד יתרת חוב בגין שנת 2006 והיתרה בגין חוב לשנת 2007.

בהסכמת הצדדים בית המשפט מינה מגשר לפתרון המחלוקת בין הצדדים. המגשר טרם פנה אל הצדדים. ביום 23 בספטמבר 2008 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי בת"א. החברה העבירה לבית המשפט תצהיר עדות ראשית לקראת דיון עתידי בנושא שנקבע ליום 23 בספטמבר 2009. כאמור לעיל החברה חולקת על חוב זה ולהערכת יועציה המשפטיים של החברה עמדת החברה הינה סבירה ומבוססת. הדוחות הכספיים כוללים הפרשה שלדעת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, הינה נאותה.

2. התחייבויות תלויות

בתקופת הדוח הגישה עיריית מודיעין מכבים רעות דרישה לתשלום ארנונה רטרואקטיבית החל ממועד הקמת התאגיד.

החברה הגישה השגה על דרישת העירייה אך טרם התקבלה תשובת העירייה להשגה. להערכת הנהלת החברה בהסתמך על דעתם של יועציה המשפטיים קיים סיכוי מרוחק שהחברה תידרש לשלם את מלוא סכום הדרישה. לאחר תאריך המאזן הודיעו היועצים המשפטיים של העירייה ליועצים המשפטיים של החברה לעניין זה כי העירייה מוכנה להסדר הפרשה בנוגע לשטחים בגינם יחול החיוב ובנוגע למועד תחילת החיוב ולמועד תחילת חישוב ריבית והצמדה.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - אירועים מהותיים

- א. בתקופת הדוח התחברה העיר מודיעין עלית (להלן: העירייה) באופן פיראטי וללא אישור למערכת הביוב של החברה והתחילה להזרים את שפכייה למכון טיהור שפכים איילון מהצינור אשר בבעלות החברה. איגוד ערים איילון הגיש תביעה נגד העירייה והחברה במסגרתה ביקש פסק דין וצו האוסר על העירייה להזרים את שפכייה למטי"ש איילון, ולחייב אותה להתנתק ממערכת הביוב של החברה. החברה הצטרפה לבקשה.
- ביום 24 ביוני 2008 קבע ביהמ"ש ברמלה כי על העירייה להתנתק ממערכת הביוב של החברה בתוך 7 ימים. למרות האמור לעיל לא התנתקה העירייה.
- בהתאם לחוות דעת היועצים המשפטיים של החברה, אין לחברה סיכון כספי ממשי בתביעה זו מאחר והיא צורפה כמשיב פורמאלי בלבד.
- ביום 1 ביולי 2008 הגישה העירייה בקשת ערעור לבית המשפט המחוזי. בית המשפט המחוזי דחה את הערעור בהחלטתו מיום 18.8.08, והורה לעירייה לנתק את החיבור לא יאחר מיום 25.8.08.
- עיריית מודיעין עלית לא צייתה לצו, והגישה ביום 17 בספטמבר 2008 עתירה לבג"צ בנושא, בכדי להורות לכל הגורמים לאפשר לה להמשיך ולהזרים את הביוב.
- ביום 25 בספטמבר 2008 הוטל על עיריית מודיעין עלית קנס יומי בגין בזיון בין המשפט בגין כל יום עד למועד הניתוק. העירייה ערערה על ההחלטה וביקשה לבטלה.
- לאחר תאריך המאזן החליט בית המשפט המחוזי כי עיריית מודיעין עלית תשלם לחברה את הוצאות החשמל שנצברו וכן תישא בהוצאות השוטפות עד ליום 30 בנובמבר 2009 בסך של כ- 676 אלפי ש"ח. כמו כן הוסכם כי על עיריית מודיעין עלית להתנתק ממערכת הביוב עד ליום 30 בנובמבר 2009, שאחרת תשוב על כנה ההחלטה בבקשה לבזיון בית המשפט.
- ב. בתקופת הדוח נחתם הסכם פשרה שהושג בסיוע הממונה על תאגידי מים, ועל פיו החברה גייסה הלוואה על סך 4 מליון ש"ח לצורך פרעון הלוואת העירייה. סכום הלוואה נישאר בידי החברה כנגד קיזוז חובות מצטברים של העירייה בגין צריכת מים עד יוני 2008 בסך של כ- 2.4 מליון ש"ח וכנגד חיובים עתידיים של העירייה בסך של כ- 1.6 מליון ש"ח.
- ג. בתקופת הדוח אושר לחברה מענק לתאגידי מים בסך כולל של כ- 14,337 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) אשר יפרס על פני תקופה של 5 שנים וינתן מדי רבעון בכפוף להמלצת הממונה ולאחר אישור ועדת הפיקוח. העברת המענק מדי רבעון מותנית בעמידת החברה בכללי הרגולציה והתנהלות תקינה של החברה בהתאם להוראות החוק, הנחיות הממונה וכל דין. בתקופת הדוח קיבלה החברה שלושה מענקים בסך כולל של כ- 1,862 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) ולאחר תאריך המאזן קיבלה החברה שני מענקים נוספים בסך של כ- 1,232 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).
- ד. בהתאם להנחיית הממונה על החברה להקים תוך 5 שנים מיום הקמת החברה קרן תפעולית בסכום אשר יכסה עלות תפעולית לחודשיים כולל תשלומי רכישת מים, משכורות לעובדים וכו'. במהלך שנת 2008 החברה הקימה את הקרן. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים יתרת הקרן התפעולית עומדת על סך של כ- 3.1 מליון ש"ח. בהתאם להנחיה האמורה על החברה להוסיף בשנתיים הקרובות עוד כ- 3 מליון ש"ח לקרן התפעולית.
- ה. לאחר תאריך המאזן הוגשה תובענה ייצוגית נגד החברה ונגד עיריית מודיעין בגין גביית אגרת צנרת מים ברעות. עיריית מודיעין הודיעה לבית המשפט על חדילת הגבייה של האגרה החל מיום 20 ביולי 2009. החברה מסרה הודעה דומה.
- ו. לאחר תאריך המאזן החליטה הכנסת על היטל בגין צריכה עודפת עבור מים בתעריף ג' במגזר הפרטי העירוני על פי קריטריונים שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית. ההיטל חל מה- 15 לחודש יולי 2009 ועד ליום 31 בדצמבר 2010 כאשר גביית ההיטל תיעשה באמצעות תאגידי המים אשר יעבירו את ההיטל ישירות לאוצר המדינה.

באור 15 - הון מניות

| לימים 31 בדצמבר 2008 ו- 2007 | |
|------------------------------|----------------|
| מונפק ונפרע | רשום |
| <u>מספר מניות</u> | |
| 50,000 | 50,000 |
| 50,000 | 50,000 |
| <u>100,000</u> | <u>100,000</u> |

מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח ע.נ.

מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.נ.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - הכנסות מים וביוב

| לשנה שנסתיימה | | |
|-------------------------|---------------|-------------------|
| ביום 31 בדצמבר | | |
| 2007 | 2008 | |
| <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | |
| 22,351 | 26,857 | מאגרות והיטלי מים |
| 5,679 | 7,865 | מאגרות ביוב |
| 1,125 | 2,882 | אחרות (*) |
| <u>29,155</u> | <u>37,604</u> | |

(*) כולל מענקי תיאגוד. ראה באור 14 ג' לעיל.

באור 17 - עלות השרותים והתפעול

| | | |
|---------------|---------------|-------------------------|
| | | בגין מים: |
| 15,454 | 19,721 | רכישת מים ממקורות |
| 2,354 | 2,251 | פחת תשתית מים |
| 2,839 | 3,557 | הוצאות אחרות בגין מים |
| <u>20,647</u> | <u>25,529</u> | |
| | | בגין ביוב: |
| 285 | 442 | עלות איסוף והולכת שפכים |
| 2,210 | 2,431 | עלות טיהור שפכים |
| 2,494 | 2,395 | פחת תשתית ביוב |
| 1,239 | 1,310 | הוצאות אחרות בגין ביוב |
| <u>6,228</u> | <u>6,578</u> | |
| | | אחרות |
| <u>401</u> | <u>483</u> | |
| <u>27,276</u> | <u>32,590</u> | |

באור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

| | | |
|--------------|--------------|--------------------|
| 1,309 | 1,642 | שכר עבודה ונלוות |
| 653 | 670 | שכירות ואחזקת משרד |
| 682 | 969 | יעוץ מקצועי |
| 393 | 366 | אחזקת רכב |
| (225) | 24 | חובות מסופקים |
| 79 | 103 | פחת |
| (*)1,130 | 193 | הוצאות גביה |
| 355 | 435 | משרדיות ואחרות |
| <u>4,376</u> | <u>4,402</u> | |

(*) כולל בונוס לחברת הגביה בגין שנת 2006 בסך של כ - 360 אלפי ש"ח.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - הוצאות מימון, נטו

| לשנה שנסתיימה | |
|----------------|------|
| ביום 31 בדצמבר | |
| 2007 | 2008 |

אלפי שקלים חדשים

| | |
|-------|-------|
| (149) | (29) |
| (101) | (190) |
| (250) | (219) |
| 1,217 | 1,738 |
| 246 | 843 |
| 13 | - |
| 246 | 254 |
| 1,722 | 2,835 |
| 1,472 | 2,616 |

הרכב:

הכנסות:

ריבית מצרכנים

ריבית מפקדונות בבנקים

הוצאות:

ריבית והצמדה על הלוואות לזמן ארוך מרשות מקומית

ריבית והצמדה על הלוואות מבנקים לזמן ארוך

ריבית למקורות חברת מים בע"מ

אחרות

באור 20 - מיסים על ההכנסה

א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985.

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת החל משנת 2008.

ב. לחברה שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל 2004.

ג. ביום 25 ביולי 2005, התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה - 2005 אשר קובע, בין היתר, הפחתה מדורגת בשיעורי מס החברות לשיעורי המס הבאים: שנת 2008 - 27%, שנת 2009 - 26%, שנת 2010 ואילך - 25%.

ביום 23 ביולי 2009 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010), התשס"ט - 2009, אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת בשיעור מס חברות החל משנת 2011 ואילך: שנת 2011 - 24%, שנת 2012 - 23%, שנת 2013 - 22%, שנת 2014 - 21%, שנת 2015 - 20%, שנת 2016 ואילך - 18%.

ד. לחברה יתרת הפסדים לצרכי מס ליום 31 בדצמבר 2008 בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------|
| 2007 | 2008 |

אלפי שקלים חדשים

| | | |
|-----------|--------|--|
| | | <u>יתרות חובה</u> |
| 1,589 (*) | - | צרכנים - רשות מקומית |
| | | <u>יתרות זכות</u> |
| - | 169 | צרכנים - רשות מקומית |
| 145 | 17 | רשות מקומית - חשבון שוטף |
| 31,337 | 23,136 | הלוואות לזמן ארוך מרשות מקומית (ראה גם באור 10 לעיל) |

(*) חוב עיריית מודיעין מכבים רעות המוצג הינו לאחר קיזוז (בהסכמה) של 1,738 אלפי ש"ח הכולל חוב החברה לעירייה בגין ריבית שנתית 2% על יתרת הלוואות הבעלים וכן הפרשי הצמדה, כפי שנקבע בהסכם העברת הנכסים בין הצדדים.

ביום 24 ביולי 2008 הושג הסדר בין העירייה והחברה במחלוקת לעניין ההתחייבויות ההדדיות שבין הצדדים.

ב. עסקאות:

| לשנה שנסתיימה | |
|----------------|------|
| ביום 31 בדצמבר | |
| 2007 | 2008 |

אלפי שקלים חדשים

| | | |
|------------|------------|--------------------------------------|
| 4,115 | 4,441 | הכנסות - צרכן מים |
| 347 | 108 | הכנסות אחרות |
| 1,548 | 1,738 | הוצאות ריבית על הלוואות מרשות מקומית |
| 25 | 21 | שכר וביטוח דירקטורים |
| 203 | 199 | הוצאות אחרות (*) (**) |
| | | <u>(*) פירוט ההוצאות:</u> |
| 118 | 156 | עובדים מושאלים |
| 48 | - | שירותי מוקד |
| 15 | 13 | שכר דירה מחסנים |
| 22 | 30 | ארנונה |
| <u>203</u> | <u>199</u> | |

(**) ההוצאות אינן כוללות הוצאות אחרות אשר החברה משלמת לצדדים שלישיים באמצעות הרשות המקומית.

ג. ביטוח נושאי משרה

החברה ביטחה את אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה בכפוף להוראות הדין. הפוליסה מכסה אחריות דירקטורים ונושאי משרה עד לסכום של 2 מליון דולר.

ד. לעניין העברת נכסי מים וביוב מהרשות המקומית כנגד הנפקת הון ראה באור 10 ג' לעיל.

ה. לעניין הסכמים עם העירייה ראה באורים 13 (א') ו-13 (1) (ב').