

מי מודיעין בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2017

**מי מודיעין בע"מ**  
**תוכן העניינים**

**עמוד**

1	דו"ח רואה החשבון המבקר הדו"חות הכספיים :
2	מאזנים
3	דו"חות רווח והפסד
4	דו"ח על השינויים בהון עצמי
5 - 6	דו"ח על תזרימי המזומנים
7 – 24	ביאורים לדו"חות הכספיים

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

ביקרנו את המאזניים המצורפים של מי מודיעין בע"מ (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ואת דו"חות הרווח והפסד ודו"חות על השינויים בהון עצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו 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 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 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 2017 ו- 2016 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שנסתיימו 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, 23 באפריל 2018.

בכבוד רב  
זינגר ושות'  
רואי חשבון

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
13,000	40,528	3	מזומנים ושווי מזומנים
19,283	16,470	4	לקוחות – צרכנים
-	439	5	בעל שליטה חשבון חו"ז
<u>770</u>	<u>530</u>	6	חייבים ויתרות חובה
33,053	57,967		
-----	-----		
95,951	92,914	7 א'	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
1,488	5,572	7 ב'	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
			<u>רכוש אחר:</u>
10,931	10,931	8	זכויות מים
-----	-----		
<u>141,423</u>	<u>167,384</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<b><u>התחייבויות שוטפות:</u></b>
1,120	1,180	12	אשראי מתאגידי כולל חלות שוטפת
5,900	-	5	בעל שליטה - חשבון חו"ז
8,887	8,962	9	ספקים ונותני שירותים
5,405	4,961	10	זכאים ויתרות זכות
<u>491</u>	<u>495</u>	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
21,803	15,598		
-----	-----		
			<b><u>התחייבויות לזמן ארוך:</u></b>
6,533	5,381	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים
193	191	13	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
<u>11,855</u>	<u>44,300</u>	14	הכנסות נדחות דמי הקמה
18,581	49,872		
-----	-----		
101,039	101,914	15	<b><u>הון עצמי:</u></b>
-----	-----		
<u>141,423</u>	<u>167,384</u>		

הביאורים המפורטים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

עופר גוילי, סמנכ"ל כספים

טל אוחנה, מנכ"ל

עופר גלנץ, יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדו"חות: 23 באוגוסט 2018.

לשנה שנסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>ביאור</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
54,020	52,908	17-18	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>47,285</u>	<u>45,677</u>	17-18	עלות השירותים
6,735	7,241		רווח גולמי
2,745	3,067	19	עלויות גבייה וחובות מסופקים
<u>3,048</u>	<u>3,349</u>	20	הוצאות הנהלה וכלליות
942	825		רווח לפני הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(166)</u>	<u>41</u>	21	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
776	866		רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(678)</u>	<u>9</u>	22	הוצאות אחרות, נטו
98	875		רווח לפני מיסים על ההכנסה
-	-	23	מיסים על ההכנסה
<u>98</u>	<u>875</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	עודפים		הון מניות	
	תקבולים ע"ח מניות	(הפסדים)		
	א ל פ י ש " ח			
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2016</u>
112,841	30,391	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2016
98	98	-	-	שינויים לשנה:
(11,900)	(11,900)	-	-	רווח נקי לשנה
<u>101,039</u>	<u>18,589</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	דיבידנד שחולק
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2016</u>
101,039	18,589	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2017
875	875	-	-	שינויים לשנה:
<u>101,914</u>	<u>19,464</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	רווח נקי לשנה
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u></b>
98	875	רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
<u>7,519</u>	<u>10,599</u>	
7,617	11,474	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת</b>
-----	-----	
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u></b>
(4,205)	(8,481)	השקעה בפיתוח תשתיות מים
(1,765)	(3,691)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
300	1,966	השתתפות אחרים בפיתוח תשתיות
(253)	(37)	רכישת רכוש קבוע אחר
<u>12,159</u>	<u>33,336</u>	תקבולים מדמי הקמה
6,236	23,093	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה</b>
-----	-----	
		<b><u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון:</u></b>
(1,101)	(1,139)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(6,000)	(5,900)	דיבידנד ששולם
(7,101)	(7,039)	<b>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון</b>
-----	-----	
6,752	27,528	<b>עליה במזומנים</b>
<u>6,248</u>	<u>13,000</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
<u>13,000</u>	<u>40,528</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<b><u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:</u></b>
8,144	9,196	פחת
750	-	הפסד הון
59	47	שיערוך הלוואות לזמן ארוך
(519)	-	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
7	(2)	שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>(304)</u>	<u>(891)</u>	מימוש הכנסות נדחות
8,137	8,350	
-----	-----	
		<b><u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u></b>
(1,917)	2,813	ירידה (עליה) ביתרות צרכנים
(170)	240	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
825	75	עליה בספקים ונותני שירותים
991	(439)	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
(322)	(444)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
<u>( 25)</u>	<u>4</u>	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(618)	2,249	
-----	-----	
<u>7,519</u>	<u>10,599</u>	<b>סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**א. תיאור החברה**

1. מי מודיעין בע"מ (להלן "החברה") הוקמה ביום 1 בינואר 2006 לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוב בתחום העיר מודיעין – מכבים – רעות, בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב התשס"א - 2001 ובהתאם לרישיון ההפעלה שניתן לה לצורך הקמה ופיתוח מערכות מים ביוב וכל פעילות נוספת בתחום משק המים והביוב כפי שהוגדרו בתקנון החברה.
2. החברה התאגדה כחברה פרטית בבעלות מלאה של עיריית מודיעין – מכבים - רעות.
3. רישיון ההפעלה ניתן לחברה ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות בסוף שנת 2005.

**ב. הגדרות**

- בדוחות כספיים אלה:
- החברה – מי מודיעין בע"מ.
- צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- העירייה – עיריית מודיעין – מכבים - רעות .
- הממונה – הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב.
- החוק- חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

1. הדו"חות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.
2. הדו"חות הכספיים מוצגים בהתאם להוראות סעיף 10 לכללי תאגידי מים וביוב ( דו"חות תקופתיים ומידיים) התשי"ע - 2010.

**ב. מזומנים ושווי מזומנים**

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

**ג. הפרשה לחובות מסופקים**

הנחיות חשבונאיות של רשות המיס בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים – בתאריך 4 במרץ 2014 פרסמה רשות המיס מכתב לתאגידי המים והביוב בדבר הנחיות לחישוב הפרשה לחובות מסופקים. העקרונות שנקבעו בו הם כדלקמן:

החובות המסופקים יכללו סיכום של הפרשה כללית והפרשה ספציפית. לעניין זה: "הפרשה כללית" – סך החיובים בשנה השוטפת, כשהוא מוכפל בשיעור החיובים שלא נגבו הנמוך ביותר, שהיה בארבע שנים האחרונות. לסכום זה, יתווסף סך כל החובות שגילם מעל שלוש שנים ואשר אינם מצויים בהסדר תשלומים ויופחת ממנו סכום הפרשה הספציפית, ככל שהייתה, בגין התקופה השוטפת.

"הפרשה ספציפית" – אומדן שיערך ע"י התאגיד, בהתייחס לחובות ספציפיים בגין חיובים שלא ניתן לאתרם, חייבים בכינוס נכסים, או בהליכי פשיטת רגל וחובות אחרים שהתאגיד סובר שלא יגבו במלואם או חלקם.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ד. רכוש קבוע

1. הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס.
2. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ומצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.  
שיפורים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדו"ח רווח הפסד עם היווצרותן.  
מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת החברה, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
4. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים להשקעות ברכוש קבוע, מקוויזים מעלות ההשקעה).
5. החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות, הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן תקופת אורך החיים השימושי של הנכסים.

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים:

אורך החיים (בשנים)		סוג הנכס
נכסים בפעילות ביוב	נכסים בפעילות מים	
<b>תחנות שאיבה וקידוחים:</b>		
15	15	ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)
-	30	קדיחה
40	40	מבנים
<b>מוני מים:</b>		
-	15	גוף יציקה - 15 שנים
-	5	מכלול - 5 שנים
10	10	ציוד מעבדות
10	10	ציוד במתקני טיפול במים/טיהור שפכים
-	40	בריכות מים ומגדלים
<b>צינורות:</b>		
30	20	א. אסבסט
30	-	ב. בטון
20	35	ג. פלדה
40	25	ד. p.v.c
-	35	ה. פ.א. ופ.א. מצולב
-	15	מיכלי מים
-	20	מיכליות מים
15	15	גנראטורים
15	15	מערכת פיקוד ובקרה
3.33-4		מחשבים ותוכנות
7-15		ריהוט ציוד ושיפורים במושכר

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

**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**

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 מיריבת, 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.

1. הכנסות מאספקת מים ושירותי ביוב נרשמות על בסיס מצטבר.
2. הכנסות מהיטלי מים וביוב אשר משקפות את השתתפות התושבים בעלויות פיתוח נרשמות כהכנסות נדחות. מימושן נדחות. מימושן נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
3. הכנסות ממענקי תאגוד ממינהל המים נפרשות על פני חמש שנים.
4. החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לחוזר מנהל רשות המים 2/2011 ריבית הפיגורים הינה בהתאם להוראות החשב הכללי ומחושבת כפונקציה של ריבית הפריים בתוספת 6.5%. החל מיום 1.1.2017 הופחתה שיעור הריבית ל – 4%.

**ח. הכרה בהוצאות**

הוצאות החברה נרשמות על בסיס מסחרי מצטבר.

**ט. מטבע חוץ ובסיס הצמדה**

נכסים והתחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי נכס וכל התחייבות.

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2017 עמד על 113.04

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2016 עמד על 112.6.

שיעור השינוי בשנת 2017 הינו (0.4%)

שיעור השינוי בשנת 2016 הינו (0.2%).

**י. שימוש באומדנים ובהערכות**

בעריכת הדו"חות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות.

יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

**יא. מכשירים פיננסיים**

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים שונים, הלוואות, ספקים, זכאים שונים, בסיסי ההצמדה, שיעורי הריבית וזמני הפירעון של המכשירים הפיננסיים מפורטים בביאורים לדו"חות 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.

**ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
5,647	7,314	מזומנים בבנקים
<u>7,353</u>	<u>33,214</u>	פיקדונות לזמן קצר
<u>13,000</u>	<u>40,528</u>	

**ביאור 4 – צרכנים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
12,173	10,139	חובות פתוחים
3,109	3,327	כרטיסי אשראי
281	187	המחאות לגבייה
<u>6,324</u>	<u>5,421</u>	הכנסות לקבל
21,887	19,074	
<u>(2,604)</u>	<u>(2,604)</u>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>19,283</u>	<u>16,470</u>	
		<b><u>הפרשה לחובות מסופקים:</u></b>
3,123	2,604	יתרת פתיחה
<u>(519)</u>	-	עדכון לשנה
<u>2,604</u>	<u>2,604</u>	

**ביאור 5 – בעל שליטה חשבון חו"ז**

היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת.

**ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
514	413	הוצאות מראש
30	46	מועצה מקומית חבל מודיעין
<u>226</u>	<u>71</u>	אחרים
<u>770</u>	<u>530</u>	

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

**מי מודיעין בע"מ**

**ביאור 7 א' – רכוש קבוע**

א. ההרכב

סה"כ	תוכנות ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	מדי מים	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	
<b>עלות</b>						
180,660	2,210	1,268	14,692	83,292	79,198	יתרה ליום 1 בינואר 2016
5,925	253	-	2,515	1,285	1,872	רכישות בשנת 2016
(300)	-	-	-	(300)	-	השתתפות אחרים
<u>(821)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(821)</u>	גריעות בשנת 2016
185,464	2,463	1,268	17,207	84,277	80,249	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
8,125	37	-	771	158	7,159	רכישות בשנת 2017
<u>(1,966)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,966)</u>	השתתפות אחרים
191,623	2,500	1,268	17,978	84,435	85,442	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
<b>פחת נצבר</b>						
81,440	1,307	679	7,507	40,904	31,043	יתרה ליום 1 בינואר 2016
8,144	151	204	2,498	2,440	2,851	פחת בשנת 2016
<u>(71)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(71)</u>	גריעות בשנת 2016
89,513	1,458	883	10,005	43,344	33,823	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
<u>9,196</u>	<u>133</u>	<u>204</u>	<u>2,686</u>	<u>2,274</u>	<u>3,899</u>	תוספות בשנת 2017
<u>98,709</u>	<u>1,591</u>	<u>1,087</u>	<u>12,691</u>	<u>45,618</u>	<u>37,722</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
<u>95,951</u>	<u>1,005</u>	<u>385</u>	<u>7,202</u>	<u>40,993</u>	<u>46,426</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2016
<u>92,914</u>	<u>909</u>	<u>181</u>	<u>5,287</u>	<u>38,817</u>	<u>47,720</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2017

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

**מי מודיעין בע"מ**

**ביאור 7 א' – רכוש קבוע - המשך**

ב. ביום 26 בספטמבר 2005 נחתם הסכם בין העירייה לבין החברה לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה. עקרי ההסכם הינם כדלקמן:

1. העירייה מתחייבת להעביר ולהמחות לחברה, והחברה מתחייבת לקבל בהעברה ובהמחאה לרבות את ההסכמים, הרישיונות והזכויות בנכסים התפעוליים. שווי התמורה נקבע בהתאם להערכת שווי נכסי משק המים והביוב של העירייה שבוצעו עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו. להלן סיכום שווי נכסי המים והביוב כפי שאושרו ע"י הממונה:

<u>עלות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פחת שנצבר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
75,455	16,630	58,825	נכסי מים (*)
72,473	13,511	58,962	נכסי ביוב
<u>147,928</u>	<u>30,141</u>	<u>117,787</u>	

2. בתמורה להעברת והמחאת הממכר לחברה התחייבה בזאת החברה כלפי העירייה כדלקמן:

- א. להקצות לעירייה את המניות המוקצות לפי שווי של 82,450 אלפי ש"ח, המהווים 70% מסך התמורה.  
 ב. לפרוע הלוואת בעלים בסך של 33,268 אלפי ש"ח המהווה 30% מסך התמורה.  
 ג. כולל זכויות מים.

ג. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ו - 2016.

<u>סה"כ</u>	<u>פיתוח תשתיות ביוב</u>	<u>מערכות רשתות צנרת, צנרת, ציוד עבודות</u>	<u>מערכות רשתות צנרת ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים</u>	
<u>15,717</u>	<u>3,951</u>	<u>11,766</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
<u>15,934</u>	<u>4,008</u>	<u>11,926</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

**מי מודיעין בע"מ**

**ביאור 7 ב' - רכוש קבוע בהקמה**

<u>סה"כ</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
1,190	(504)	1,694	עלות ליום 1 בינואר 2016
2,914	1,765	1,149	תוספת לשנת 2016
(2,616)	(1,285)	(1,331)	רכוש שהופעל בהמשך השנה
-	-	-	השתתפות אחרים
1,488	(24)	1,512	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
9,361	3,509	5,852	תוספת לשנת 2017
(5,277)	24	(5,301)	רכוש שהופעל בהמשך השנה
<u>5,572</u>	<u>3,509</u>	<u>2,063</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

**ביאור 8 - רכוש אחר**

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.

**ביאור 9 - ספקים ונותני שירותים**

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,278	2,357	מקורות הפרשה מעל זכויות
2,262	2,956	הוצאות לשלם (2)
142	-	המתאות לפירעון
<u>4,205</u>	<u>3,649</u>	נותני שירותים
<u>8,887</u>	<u>8,962</u>	
		<b>(1) לא כולל הוצאות לשלם.</b>
		<b>(2) הוצאות לשלם:</b>
1,138	1,763	מקורות
<u>1,124</u>	<u>1,193</u>	אחרים
<u>2,262</u>	<u>2,956</u>	

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,938	1,494	מוסדות ממשלתיים
<u>3,467</u>	<u>3,467</u>	התחייבויות בגין רכישת זכויות מים
<u>5,405</u>	<u>4,961</u>	

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
258	276	עובדים ומוסדות בגין שכר
61	69	מוסדות
<u>172</u>	<u>150</u>	הפרשה לחופשה
<u>491</u>	<u>495</u>	

ביאור 12 – הלוואות לזמן ארוך מבנקים

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2016	2017		
(אלפי ש"ח)			
<u>א. הרכב:</u>			
4,080	3,441	4.36% - 4.91%	הלוואות צמודות מדד
<u>3,573</u>	<u>3,120</u>	P+ 0.05% – (0.4%)	הלוואות לא צמודות
7,653	6,561		
<u>1,120</u>	<u>1,180</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>6,533</u>	<u>5,381</u>		
<u>ב. מועדי הפירעון של ההלוואות הצמודות:</u>			
640	651		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
645	654		שנה שניה
650	658		שנה שלישית
655	662		שנה רביעית
660	666		שנה חמישית
<u>830</u>	<u>150</u>		שנה שישית ואילך
<u>4,080</u>	<u>3,441</u>		
<u>ג. מועדי הפירעון של ההלוואות הלא צמודות:</u>			
480	529		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
484	534		שנה שניה
488	539		שנה שלישית
492	544		שנה רביעית
496	548		שנה חמישית
<u>1,133</u>	<u>426</u>		שנה שישית ואילך
<u>3,573</u>	<u>3,120</u>		

**ביאור 13 – התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו**

התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד – מעביד מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום המאזן ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין, החברה משלמת באופן שוטף לקופות הפנסיה / ביטוח מנהלים/ גמל את השתתפותה הסדירה עפ"י הקבוע בחוק. הסכומים שנצברו בקופות אינם מוצגים במאזן מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

**ביאור 14 – הכנסות נדחות מדמי הקמה**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
-	11,855	יתרת פתיחה
12,159	33,336	תקבולים לשנה
304	891	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>11,855</u>	<u>44,300</u>	

**ביאור 15 – הזן המניות**

<u>לימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2017</u>		
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>מספר מניות</u>		
50,000	50,000	מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח ע.ג.
<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.ג.
<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	

**ביאור 16 – התקשרויות והתחייבויות תלויות**

**1. התקשרויות**

**התקשרויות עם ספקים עיקריים**

הספק העיקרי של החברה הוא חברת מקורות, המספקת 100% מצריכת המים של העיר. ספקים מהותיים נוספים הם איגוד ערים איילון - (שירותי מתקן טיהור שפכים), קבלן אחזקת רשת המים וקבלן מדי מים.

**2. התחייבויות תלויות**

א. על פי כללי תאגידי המים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב) תשי"ע 2009, החברה זכאית להקצעת כמות מים בסיסית ( 3.5 מ"ק לנפש לחודש) על פי כמות התושבים ובהפחתת עודף הקצבה משנה קודמת. לדעת רשות המים על התאגיד לייצור הפרשה אשר תתבסס על הפער המצטבר בין הכמות המוכרת שנרכשה ממקורות לבין הכמות המוכרת שנמכרה לצרכנים בפועל. התאגיד סבור כי לא נוצר לו עילה לרשום התחייבות כאמור וזאת בהתאם לנוסח הכללים הנ"ל (סעיף 24) ולפיכך לא כלל במסגרת דוחות כספיים אלו הפרשה בגין פער הכמויות כאמור.

בנוסף פרסמה רשות המים ביום 10 באפריל 2014 כללים בדבר יעוד רווחים. על פי כללים אלה לצורך קביעת הרווחים המותרים לחלוקה, יש להפחית (בנוסף להתאמות נוספות) את סכומי ההיזון החוזר (על פי עמדת רשות המים) בעד התקופה עד לתאריך הדוחות הכספיים.

ביאור 17 – רווח גולמי מאספקת מים

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הכנסות</u>
39,915	36,940	אספקת מים
<u>152</u>	<u>445</u>	הפחתת דמי הקמה
40,067	37,385	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
28,358	24,912	רכישת מים ממקורות
1,602	1,651	אחזקת רשת המים
5,349	6,585	פחת
506	535	שכר עבודה
128	119	אחזקת רכב
299	351	חשמל
89	83	ביטוח
211	238	אחזקת מתקנים
71	74	יועצים
17	20	מוקד תקלות
225	231	ארנונה
<u>85</u>	<u>143</u>	אחרות
36,940	34,942	
-----	-----	
<u>3,127</u>	<u>2,443</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 18 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הכנסות</b>
13,740	15,016	שירותי ביוב
152	446	הפחתת דמי הקמה
<u>61</u>	<u>61</u>	הכנסות משירותי תשתית
13,953	15,523	
-----	-----	
		<b>הוצאות</b>
4,885	5,222	טיהור שפכים
907	1,092	אחזקת רשת הביוב
285	285	פינוי פסולת
429	536	אחזקת מתקנים
511	471	שכר עבודה
126	118	אחזקת רכב
2,440	2,274	פחת
107	113	חשמל
225	231	ארנונה
95	56	יועצים
89	83	ביטוח
<u>246</u>	<u>244</u>	אחרות
10,345	10,725	
-----	-----	
<u>3,608</u>	<u>4,798</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 19 – עלויות גבייה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
1,584	1,404	שכר עבודה
404	297	חלוקה והדפסת חשבונות
383	394	מיכון ותקשורת
162	169	שכירות משרדים
70	70	דמי ניהול
76	84	ארנונה
281	336	משרדיות פחת ואחרות
51	50	עמלות בנק הדואר
<u>253</u>	<u>263</u>	עמלות כרטיסי אשראי
3,264	3,067	סה"כ עלויות גבייה
-----	-----	
<u>(519)</u>	-	חובות מסופקים
<u>2,745</u>	<u>3,067</u>	סה"כ עלויות גבייה וחובות מסופקים

ביאור 20 – הוצאות הנהלה ובלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
(אלפי ש"ח)		
1,557	1,939	שכר עבודה
439	478	שירותים מקצועיים
232	239	שכירות משרדים ודמי ניהול
74	70	משרדיות ואחזקת משרד
22	21	ביטוח
151	133	פחת
37	38	דואר
134	171	אחזקת רכב
70	59	השתלמויות כיבודים ורווחה
91	-	תביעות תלויות
76	84	ארנונה
68	40	פרסום ויחסי ציבור
<u>97</u>	<u>77</u>	אחרות
<u>3,048</u>	<u>3,349</u>	

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

**מי מודיעין בע"מ**

**ביאור 21 – הכנסות (הוצאות) מימון, נטו**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הוצאות מימון:</b>
(239)	(230)	ריבית והצמדה – הלוואות מתאגידים בנקאים
(32)	(30)	עמלות בנקאיות
<u>(238)</u>	<u>(80)</u>	ריבית מקורות
<u>(509)</u>	<u>(340)</u>	
		<b>הכנסות מימון:</b>
48	146	ריבית מפיקדונות
<u>295</u>	<u>235</u>	ריבית מצרכנים
343	381	
----	----	
<u>(166)</u>	<u>41</u>	

**ביאור 22 – הוצאות אחרות, נטו**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
(אלפי ש"ח)		
(750)	-	הפסד הון
72	9	הכנסות אחרות
<u>(678)</u>	<u>9</u>	

**ביאור 23 – מיסים על ההכנסה**

**1. תיקונים לפקודת מס הכנסה**

א. בתחילת חודש ינואר 2017 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות מופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש חל על הכנסה שהופקה או שנמחה החל מיום 1 בינואר 2017.

ביום 29 בדצמבר 2017 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכללית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018), התשע"ז 2017, אשר קבע, בין היתר הפחתה של שיעור מס החברות מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

ב. בשנות המס 2011 עד 2018 הכנסתה של תאגיד מים וביוב אשר רשות מקומית אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה, תיהיה פטורה ממס חברות המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.

ד. לחברה טרם הוצאות שומות סופיות.

ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
506	535	שירותי מים
511	471	שירותי ביוב
1,584	1,405	שירותי גבייה
<u>1,557</u>	<u>1,939</u>	הנהלה וכלליות
<u>4,158</u>	<u>4,350</u>	

ביאור 25 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים  
א. יתרות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
(5,900)	439	בעל שליטה – חו"ז (ביאור 5)

ב. עסקאות

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
8,251	8,777	הכנסות מאגרות מים וביוב
178	81	הכנסות מביצוע עבודות
606	630	ארנונה
285	285	פינוי פסולת