

מי מודיעין בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

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

**עמוד**

1	דוח רואה החשבון המבקר הדוחות הכספיים :
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הרווח הכולל
4	דוח על השינויים בהון עצמי
5 - 6	דוח על תזרימי המזומנים
7 - 26	ביאורים לדוחות הכספיים

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מי מודיעין בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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), התש"ל"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.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים 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, 30 באפריל 2019.


מכבוד רב  
זינגר ושות'  
רואי חשבון

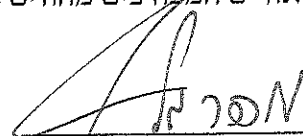


<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2017</u>	<u>2018</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
40,528	35,890	3	מזומנים ושווי מזומנים
16,470	15,529	4	לקוחות – צרכנים
439	1,050	5	רשות מקומית - חשבון חו"ז
<u>530</u>	<u>443</u>	6	חייבים ויתרות חובה
57,967	52,912		
-----	-----		
92,914	116,838	7 א'	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
5,572	2,722	7 ב'	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
			<u>רכוש אחר:</u>
10,931	10,931	8	זכויות מים
-----	-----		
<u>167,384</u>	<u>183,403</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
<b><u>התחייבויות שוטפות:</u></b>		
1,180	1,195	12 אשראי מתאגידים בנקאים כולל חלות שוטפת
8,962	7,428	9 ספקים ונותני שירותים
4,961	5,655	10 זכאים ויתרות זכות
495	525	11 עובדים ומוסדות בגין שכר
15,598	14,803	
-----	-----	
<b><u>התחייבויות לזמן ארוך:</u></b>		
5,381	4,238	12 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
191	203	13 התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
44,300	59,680	14 הכנסות נדחות דמי הקמה
49,872	64,121	
-----	-----	
101,914	104,479	15 <b><u>הון עצמי:</u></b>
-----	-----	
<u>167,384</u>	<u>183,403</u>	

הביאורים המפורטים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

  
 טל אוחנה, מנכ"ל

  
 עופר גלנץ, יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדו"חות: 30 אפריל 2019

לשנה שנסתיימה		ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	ביאור		
(אלפי ש"ח)				
52,908	53,895	17-18	הכנסות משירותי מים וביוב	
<u>45,677</u>	<u>45,621</u>	17-18	עלות השירותים	
7,241	8,274		רווח גולמי	
3,067	4,041	19	עלויות גבייה וחובות מסופקים	
<u>3,349</u>	<u>3,400</u>	20	הוצאות הנהלה וכלליות	
825	833		רווח לפני הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	
<u>41</u>	<u>(220)</u>	21	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	
866	613		רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	
<u>9</u>	<u>1,952</u>	22	הוצאות אחרות, נטו	
875	2,565		רווח לפני מיסים על ההכנסה	
-	-	23	מיסים על ההכנסה	
<u>875</u>	<u>2,565</u>		רווח נקי לשנה	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u> <u>(הפסדים)</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות</u>	<u>הון מניות</u>	
	<u>א ל פ י ש " ח</u>			
				<b>לשנה שנסתיימה ביום</b>
				<b><u>31 בדצמבר 2017</u></b>
101,039	18,589	82,350	100	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>
				<b>שינויים לשנה:</b>
<u>875</u>	<u>875</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<b>רווח נקי לשנה</b>
<u>101,914</u>	<u>19,464</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>
				<b>לשנה שנסתיימה ביום</b>
				<b><u>31 בדצמבר 2017</u></b>
101,914	19,464	82,350	100	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2018</b>
<u>2,565</u>	<u>2,565</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<b>רווח נקי לשנה</b>
<u>104,479</u>	<u>22,029</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
875	2,565	רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
<u>10,599</u>	<u>5,460</u>	
11,474	8,025	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה:</b>
(8,481)	(6,526)	השקעה בפיתוח תשתיות מים
(3,691)	(6,420)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
1,966	-	השתתפות אחרים בפיתוח תשתיות
(37)	(100)	רכישת רכוש קבוע אחר
<u>33,336</u>	<u>1,563</u>	תקבולים מדמי הקמה
23,093	(11,483)	מזומנים נטו, שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה
-----	-----	
		<b>תזרימי מזומנים מימון:</b>
(1,139)	(1,180)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
<u>(5,900)</u>	-	דיבידנד ששולם
(7,039)	(1,180)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	
27,528	(4,638)	עליה (ירידה) במזומנים
<u>13,000</u>	<u>40,528</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>40,528</u>	<u>35,890</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**נספחי לדוחות על תזרימי המזומנים**

מי מודיעין בע"מ

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

<b>לשנה שנסתיימה</b>		
<b>ביום 31 בדצמבר</b>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:</b>
9,196	7,640	פחת
-	-	הפסד הון
47	52	שיערוך הלוואות לזמן ארוך
-	1,000	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
(2)	12	שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>(891)</u>	<u>(1,851)</u>	מימוש הכנסות נדחות
8,350	6,853	
-----	-----	
		<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
2,813	(59)	ירידה (עליה) ביתרות צרכנים
240	87	ירידה בחייבים ויתרות חובה
75	(1,534)	עליה בספקים ונותני שירותים
(439)	(611)	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
(444)	694	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
4	30	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
2,249	(1,393)	
-----	-----	
<u>10,599</u>	<u>5,460</u>	<b>סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</b>

**נספח ב' – פעילות מהותית שלמו במזומן:**

רכישת רכוש קבוע כנגד דמי הקמה בסכום של 15,668 אלפי ש"ח.  
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ביאור 1 – כללי**

**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**

דוחות כספיים אלה נערכו על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 34 - הצגה של דוחות כספיים ובהתאם להוראות הגילוי שבסעיפים 6 ו- 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומיידים) התשי"ע - 2010, הכוללים דרישות רלבנטיות לגילוי בקשר עם אומדנים ומתכונת ההצגה של רשות המים.

**ב. מזומנים ושווי מזומנים**

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

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

**ג. השקעות לזמן קצר**

השקעות לזמן קצר כוללות השקעות באג"ח מדינה הנסחרות בבורסה ואג"ח אחרים ( המדורגים בדירוג A ומעלה – דירוג מעלות ) הנסחרים אף הם בבורסה, עפ"י חוזר מנכ"ל משרד הפנים 04/2018 סך ההשקעה באג"ח קונצרני אינו יעלה על 25% מסך ההשקעה.

**ד. הפרשה לחובות מסופקים**

הנחיות חשבונאיות של רשות המיס בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים – בתאריך 4 במרץ 2014 פרסמה רשות המיס 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 בשלוש השנים האחרונות, 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 ההפרשה הספציפית, ככל שהייתה, בגין התקופה השוטפת. "הפרשה ספציפית" – אומדן שיערך ע"י התאגיד, בהתייחס לחובות ספציפיים בגין חייבים 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

ה. רכוש קבוע

1. החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 "רכוש קבוע" הקובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע תוך התאמה להנחיות רשות המיס בנושא 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 נוקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נוקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותן. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת התאגיד, 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 ברכוש קבוע, מקוזזים 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.
6. להלן אורך החיים השימושי של הנכסים (כפי שנקבעו ע"י רשות המיס):

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

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

**י. 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, אספקת שירותים, הכנסות 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.
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 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 נקבעה לשיעור של 4% לשנה.

**ח. רישום הוצאות**

הוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.

**ט. 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 2018 ו- 2017 הינו 113.96 ו- 113.05 נקודות בהתאמה. שיעור השינוי בשנים 2018 ו- 2017 הינו 0.8% ו- 0.4% בהתאמה.

**י. שימוש באומדנים ובהערכות**

בעריכת הדוחות 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 שבסיסם 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, וזכאים שונים, 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 הערכת שווי.

**יב. ירידת ערך נכסים**

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 בדבר ירידת ערך נכסים (להלן "התקן"). התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר – השבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (ערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימוש).

על פי עמדת רשות המיס הפחתת ערך הנכסים אמורה להתבצע במידה וההכנסות המהוונות הנובעות מהנכסים בתקופת הפעילות ההנדסית / כלכלית נמוכות מערך הנכסים וגם התמורה ממכירתם נמוכה מעלותם בספרים.

הבחינה של סך ההכנסות המתקבלות ביחס לעלות הנכסים בספרים מבוצעת למכלול הנכסים לפי יחידה מניבת רווחים. במקרה של תאגידים יש להסתכל על אספקת המיס ועל הולכות הביוב (כל אחד בנפרד) כיחידה מניבת רווחים – בכל יחידה מניבת רווחים ניתן לזהות את ההכנסות. בנוסף מכלול כלל הנכסים אמורים לשרת את כלל הפעילות. המבחן להפחתת נכסים הוא אם ההכנסות המתקבלות בגין יחידה שוות או עולות על ערך הנכסים שמשמשים לאספקת מיס או להולכת ביוב. לאור עמדת רשות המיס אין מקום להפחתת ערך נכסים.

**יג. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו מטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

<u>2017</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2018</u>	
7,314		9,797	מזומנים בבנקים
<u>33,214</u>		<u>26,093</u>	פיקדונות לזמן קצר
<u>40,528</u>		<u>35,890</u>	

ביאור 4 – צרכנים

<u>2017</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2018</u>	
10,139		11,134	חובות פתוחים
3,327		3,418	כרטיסי אשראי
187		382	המחאות לגבייה
<u>5,421</u>		<u>4,199</u>	הכנסות לקבל
19,074		19,133	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>(2,604)</u>		<u>(3,604)</u>	
<u>16,470</u>		<u>15,529</u>	
			<u>הפרשה לחובות מסופקים:</u>
2,604		2,604	יתרת פתיחה
-		<u>1,000</u>	עדכון לשנה
<u>2,604</u>		<u>3,604</u>	

ביאור 5 – בעל שליטה חשבון חו"ז

היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת.

ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה

<u>2017</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2018</u>	
413		302	הוצאות מראש
46		31	מועצה מקומית חבל מודיעין
<u>71</u>		<u>110</u>	אחרים
<u>530</u>		<u>443</u>	

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**מי מודיעין בע"מ**

**ביאור 7 א' – רכוש קבוע**

א. ההרכב

סה"כ	תוכנות ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	מדוי מים	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	עלות
185,464	2,463	1,268	17,207	84,277	80,249	יתרה ליום 1 בינואר 2017
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
<u>31,564</u>	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>827</u>	<u>17,128</u>	<u>13,509</u>	רכישות בשנת 2018
<u>223,187</u>	<u>2,600</u>	<u>1,268</u>	<u>18,805</u>	<u>101,563</u>	<u>98,951</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	
						<b>פחת נצבר</b>
89,513	1,458	883	10,005	43,344	33,823	יתרה ליום 1 בינואר 2017
9,196	133	204	2,686	2,274	3,899	תוספות בשנת 2017
98,709	1,591	1,087	12,691	45,618	37,722	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
<u>7,640</u>	<u>166</u>	<u>170</u>	<u>2,372</u>	<u>2,225</u>	<u>2,707</u>	תוספות בשנת 2018
<u>106,349</u>	<u>1,757</u>	<u>1,257</u>	<u>15,063</u>	<u>47,843</u>	<u>40,429</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
<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
<u>116,838</u>	<u>843</u>	<u>11</u>	<u>3,742</u>	<u>53,720</u>	<u>58,522</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2018

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**מי מודיעין בע"מ**

**ביאור 7 א' – רכוש קבוע - המשך**

- ג. ביום 26 בספטמבר 2005 נחתם הסכם בין העירייה לבין החברה לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה. עיקרי 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>יתרה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פחת שנצבר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עלות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
58,825	16,630	75,455	נכסי מים (*)
<u>58,962</u>	<u>13,511</u>	<u>72,473</u>	נכסי ביוב
<u>117,787</u>	<u>30,141</u>	<u>147,928</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.  
 (\*) כולל זכויות מים.  
 ג. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ו- 2017.

<u>סה"כ</u>	<u>מערכות רשתות, צנרת, ציוד עבודות פיתוח תשתיות ביוב</u>	<u>מערכות רשתות צנרת ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים</u>	
<u>15,934</u>	<u>4,008</u>	<u>11,926</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
<u>16,691</u>	<u>4,305</u>	<u>12,386</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**מי מודיעין בע"מ**

**ביאור 7 ב' - רכוש קבוע בהקמה**

<u>סה"כ</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
1,488	(24)	1,512	עלות ליום 1 בינואר 2017
9,361	3,509	5,852	תוספת לשנת 2017
<u>(5,277)</u>	<u>24</u>	<u>(5,301)</u>	רכוש שהופעל בהמשך השנה
5,572	3,509	2,063	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
11,885	6,206	5,679	תוספת לשנת 2018
<u>(14,735)</u>	<u>(9,715)</u>	<u>(5,020)</u>	רכוש שהופעל בהמשך השנה
<u>2,722</u>	<u>-</u>	<u>2,722</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

**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>2017</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>2018</u>	
	<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,357	2,357		מקורות הפרשה מעל זכויות
2,956	4,270		הוצאות לשלם (2)
<u>3,649</u>	<u>801</u>		נותני שירותים
<u>8,962</u>	<u>7,428</u>		
			(1) <u>לא כולל הוצאות לשלם.</u>
			(2) <u>הוצאות לשלם:</u>
1,763	1,689		מקורות
<u>1,193</u>	<u>2,581</u>		אחרים
<u>2,956</u>	<u>4,270</u>		

**ביאורים לדוחות הכספיים**

מי מודיעין בע"מ

**ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,494	2,188	מוסדות ממשלתיים
<u>3,467</u>	<u>3,467</u>	התחייבויות בגין רכישת זכויות מים
<u>4,961</u>	<u>5,655</u>	

**ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
276	279	עובדים ומוסדות בגין שכר
69	83	מוסדות
<u>150</u>	<u>163</u>	הפרשה לחופשה
<u>495</u>	<u>525</u>	

ביאור 12 – הלוואות לזמן ארוך מבנקים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	<u>א. הרכב:</u>
<u>2017</u>	<u>2018</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
3,441	2,803	4.36% - 4.91%	הלוואות צמודות מדד
<u>3,120</u>	<u>2,630</u>	P+ 0.05% – (0.4%)	הלוואות לא צמודות
6,561	5,433		
<u>1,180</u>	<u>1,195</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>5,381</u>	<u>4,238</u>		
<u>ב. מועדי הפירעון של ההלוואות הצמודות:</u>			
654	669		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
658	684		שנה שניה
662	699		שנה שלישית
666	714		שנה רביעית
670	37		שנה חמישית
<u>131</u>	<u>-</u>		שנה שישית ואילך
<u>3,441</u>	<u>2,803</u>		
<u>ג. מועדי הפירעון של ההלוואות הלא צמודות:</u>			
526	526		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
526	526		שנה שניה
526	526		שנה שלישית
526	526		שנה רביעית
526	526		שנה חמישית
<u>490</u>	<u>-</u>		שנה שישית ואילך
<u>3,120</u>	<u>2,630</u>		

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

התחייבות 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>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
11,855	44,300	יתרת פתיחה
33,336	17,231	תקבולים לשנה
891	1,851	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>44,300</u>	<u>53,680</u>	

**ביאור 15 – הון המניות**

<u>לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2018</u>		
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>מספר מניות</u>		
50,000	50,000	מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח ע.נ.
50,000	50,000	מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.נ.
<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) התשי"ע - 2009, החברה זכאית להקצאת כמות מים בסיסית ( 3.5 מ"ק לנפש לחודש) על פי כמות התושבים ובהפחתת עודף הקצבה משנה קודמת. לדעת רשות המים על התאגיד ליצור 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 הני"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>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הכנסות</u>
		אספקת מים
37,585	36,751	
<u>445</u>	<u>926</u>	הכנסות מדמי הקמה
38,030	37,677	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
24,912	24,910	רכישת מים ממקורות
1,651	1,918	אחזקת רשת המים
6,585	5,079	פחת
535	643	שכר עבודה
119	143	אחזקת רכב
351	293	חשמל
83	80	ביטוח
238	262	אחזקת מתקנים
74	58	יועצים
20	19	מוקד תקלות
231	237	ארנונה
<u>143</u>	<u>175</u>	אחרות
34,942	33,817	
-----	-----	
<u>3,088</u>	<u>3,860</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 18 – רווח גולמי משירותי ביוב

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הכנסות</u>
14,371	15,232	שירותי ביוב
446	925	הכנסות מדמי הקמה
<u>61</u>	<u>61</u>	הכנסות משירותי תשתית
14,878	16,218	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
5,222	6,258	טיהור שפכים
1,092	1,089	אחזקת רשת הביוב
285	263	פינוי פסולת
536	525	אחזקת מתקנים
471	594	שכר עבודה
118	141	אחזקת רכב
2,274	2,225	פחת
113	110	חשמל
231	237	ארנונה
56	67	יועצים
83	80	ביטוח
<u>244</u>	<u>215</u>	אחרות
10,725	11,804	
-----	-----	
<u>4,153</u>	<u>4,414</u>	רווח גולמי משירותי ביוב

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
(אלפי ש"ח)		
1,404	1,431	שכר עבודה
297	315	חלוקה והדפסת חשבונות
394	329	מיכון ותקשורת
169	179	שכירות משרדים
70	80	דמי ניהול
84	90	ארנונה
336	323	משרדיות פחת ואחרות
50	36	עמלות בנק הדואר
<u>263</u>	<u>258</u>	עמלות כרטיסי אשראי
3,067	3,041	סה"כ עלויות גבייה
-----	-----	
-----	<u>1,000</u>	חובות מסופקים
<u>3,067</u>	<u>4,041</u>	סה"כ עלויות גבייה וחובות מסופקים

ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,939	1,990	שכר עבודה
478	434	שירותים מקצועיים
239	259	שכירות משרדים ודמי ניהול
70	49	משרדיות ואחזקת משרד
21	21	ביטוח
133	166	פחת
38	32	דואר
171	151	אחזקת רכב
59	83	השתלמויות וכיבודים
84	90	ארנונה
40	41	פרסום ויחסי ציבור
<u>77</u>	<u>84</u>	אחרות
<u>3,349</u>	<u>3,400</u>	

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**מי מודיעין בע"מ**

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
		<b>הוצאות מימון:</b>
(230)	(221)	ריבית והצמדה – הלוואות מתאגידים בנקאים
(30)	(39)	עמלות בנקאיות
(80)	-	ריבית מקורות
<u>(340)</u>	<u>(260)</u>	
		<b>הכנסות מימון:</b>
146	-	ריבית מפיקדונות
<u>235</u>	<u>40</u>	ריבית מצרכנים
381	40	
<u>---</u>	<u>---</u>	
<u>41</u>	<u>(220)</u>	

**ביאור 22 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(אלפי ש"ח)		
<u>9</u>	<u>1,952</u>	הכנסות אחרות (1)

(1) החברה ביצעה עבודות עבור חברת נשר בע"מ הכנסות האחרות בשנת 2018 כוללות את התקורה בגין ביצוע עבודה זו.

**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 ויופחת 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, תהיה פטורה ממס חברות המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.

ג. לחברה טרם הוצאות שומות סופיות.

ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
535	643	שירותי מים
471	594	שירותי ביוב
1,405	1,431	שירותי גבייה
<u>1,939</u>	<u>1,990</u>	הנהלה וכלליות
<u>4,350</u>	<u>4,653</u>	

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

ליום 31 בדצמבר		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
439	1,050	רשות מקומית – חו"ז (ביאור 5)

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
8,777	9,200	הכנסות מאגרות מים וביוב
81	-	הכנסות מביצוע עבודות
630	654	ארנונה
285	263	פינוי פסולת

**ביאור 26 - אירועים מהותיים**

**1. תיאגוד אזורי –**

ביום 27 בדצמבר 2018 אישרה כנסת ישראל תיקון לחוק תאגידי מים וביוב.

להלן עקרונות התיקון :

1. מועצת רשות המים, לאחר המלצת הממונה, תקבע שיוך של הרשויות המקומיות בישראל לקבוצות שמספרן לא יעלה על 30, כך שלכל קבוצה כאמור תהיה חברה אזורית אחת.
2. על אף האמור לעיל, חברה רשאית להגיש בקשה לפטור מחובת התיאגוד האזורי באם:
  - א. ביצעה את מלוא תוכנית הפיתוח השנתית שאישר לה הממונה.
  - ב. עומדת בכללים שקבעה מועצת הרשות לפי סעיף 21 א' לחוק.
  - ג. מקיימת את הוראות ואמות המידה שקבעה מועצת הרשות לפי ס' 99. הפטור יינתן לתקופה של שלוש שנים. עם אפשרות להארכה נוספת של שלוש שנים. בכוונת החברה להגיש בקשה לקבלת פטור מהאמור לעיל. אין באפשרות החברה להעריך את השפעת האמור לעיל על החברה

**2. מבצע גביית חובות**

בתאריך 14.03.2019 פרסם הממונה על התאגידיים הנחייה בנושא מבצע מחיקת ריבית הצמדה בגין חובות מים וביוב שוטפים של הצרכנים ביתיים. על פי ההנחיה, צרכן ביתי שישדיר את חובו (לרבות בפריסה של עד 36 תשלומים) יבוטלו חיובי "הריבית". החברה הפרישה את מלוא החוב לרבות "ריבית" עד וכולל שנת 2015. ולכן לא צפויה השפעה על תוצאות פעילותה.