

דוחות כספיים של

מי מודיעין בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2019

מי מודיעין בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-30	באורים לדוחות הכספיים

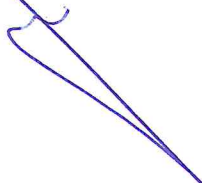
דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
מי מודיעין בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מי מודיעין בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 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 והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה 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 מיזגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

זינגר ושות'
רואי חשבון



תאריך

6 במאי 2020

מי מודיעין בע"מ
דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי שקלים חדשים			
35,890	34,080	3	רכוש שוטף
15,529	15,544	4	מזומנים ושווי מזומנים
1,050	1,989	5	לקוחות - צרכנים
443	458	6	רשות מקומית חשבון חו"ז
<u>52,912</u>	<u>52,071</u>		חייבים ויתרות חובה
<u>116,816</u>	<u>113,718</u>	7	רכוש קבוע, נטו
<u>2,722</u>	<u>12,123</u>	8	רכוש קבוע בהקמה
<u>10,931</u>	<u>10,931</u>	9	רכוש אחר
<u>183,381</u>	<u>188,843</u>		זכויות מים


הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.


מי מודיעין בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי שקלים חדשים			
1,195	1,215	13	<u>התחייבויות שוטפות</u>
7,406	7,971	10	חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
525	450	11	ספקים ונותני שרותים
5,655	4,319	12	עובדים ומוסדות בגין שכר
14,781	13,955		זכאים ויתרות זכות
4,238	3,022	13	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
203	203	14	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
59,681	64,542	15	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
64,122	67,767		הכנסות נדחות מהיטלים ודמי הקמה
104,478	107,121		<u>הון עצמי</u>
183,381	188,843		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.


 טל אוחנה
 מנכ"ל


 עופר גלן
 יו"ר הדירקטוריון

6 במאי 2020
 תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

מי מודיעין בע"מ
דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי שקלים חדשים		באור	
53,895	59,534	17-18	הכנסות משרותי מים וביוב
45,621	50,681	17-18	עלות השרותים
8,274	8,853		רווח גולמי
4,041	4,080	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
3,400	3,273	20	הוצאות הנהלה וכלליות
833	1,500		רווח לפני הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(220)	947	21	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
613	2,447		רווח לשנה לאחר הכנסות מימון
1,951	196	22	הכנסות אחרות
2,564	2,643		רווח נקי לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי מודיעין בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח	תקבולים ע"ח מניות	הון המניות	
אלפי שקלים חדשים				
101,914	19,464	82,351	99	יתרה ליום 1 בינואר 2018
2,564	2,564	-	-	רווח נקי לשנה
104,478	22,028	82,351	99	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
104,478	22,028	82,351	99	יתרה ליום 1 בינואר 2019
2,643	2,643	-	-	רווח נקי לשנה
107,121	24,671	82,351	99	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי מודיעין בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי שקלים חדשים		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
2,564	2,643	רווח נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
5,461	3,060	ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
<u>8,025</u>	<u>5,703</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(6,526)	(9,848)	השקעה בפיתוח תשתיות מים
(6,420)	(3,612)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
(100)	(270)	השקעה ברכוש אחר
<u>1,563</u>	<u>7,413</u>	הכנסות נידחות בגין היטל הקמה
<u>(11,483)</u>	<u>(6,317)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים מפעולות מימון
(1,180)	(1,196)	פרעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
<u>(1,180)</u>	<u>(1,196)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
<u>(4,638)</u>	<u>(1,810)</u>	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
40,528	35,890	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>35,890</u>	<u>34,080</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי מודיעין בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי שקלים חדשים	

7,640	7,427
52	-
(1,851)	(2,552)
1,000	42
13	-
6,854	4,917

הכנסות והוצאות שאינן פרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחותות
הפרשי שער ושחיקה בהלוואות לזמן ארוך
מימוש הכנסות נידחות מהטלי פיתוח
שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
שינוי בהתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

(59)	(57)
87	(15)
(1,534)	565
694	(1,404)
(611)	(939)
30	(7)
(1,393)	(1,857)
5,461	3,060

עליה בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון
עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות
שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 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 כתברה 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.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 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 המיס.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

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

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.

ה. רכוש קבוע

1. החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 "רכוש קבוע" הקובע את הטיפול

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- החשבונאי ברכוש קבוע תוך התאמה להנחיות רשות המיס בנשוא 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 לדוח רווח והפסד עם היווצרותן. מתקני מיס וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה באספקת שירותי מיס וביוב ערב הקמת והפעלת התאגיד, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאו.
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):

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

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 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, 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 2019 ו- 2018 הינו 113.96 ו- 113.05 נקודות בהתאמה. שיעור השינוי בשנים 2019 ו- 2018 הינו 0.6 – 0.8% בהתאמה.

י. שימוש באומדנים ובהערכות

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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, חיביים 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 לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו).

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.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

מי מודיעין בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי שקלים חדשים	
9,805	3,806
26,085	30,274
<u>35,890</u>	<u>34,080</u>

מזומנים בבנקים
פקדונות לזמן קצר

באור 4 - לקוחות - צרכנים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי שקלים חדשים	
11,134	9,458
3,418	3,664
382	335
4,199	5,733
<u>19,133</u>	<u>19,190</u>
(3,604)	(3,646)
<u>15,529</u>	<u>15,544</u>

חובות פתוחים
כרטיסי אשראי
המחאות לגביה
הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

הפרשה לחובות מסופקים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי שקלים חדשים	
2,604	3,604
1,000	42
<u>3,604</u>	<u>3,646</u>

יתרת פתיחה
עדכון השנה

באור 5 - רשות מקומית חשבון חו"ז

היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת.

מי מודיעין בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי שקלים חדשים	
302	316
31	31
110	111
<u>443</u>	<u>458</u>

הוצאות מראש
מועצה מקומית תבל מודיעין
חייבים אחרים

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

<u>באור 7 - רכוש קבוע, נטו</u>						
סה"כ	שיפורים במושכר	תוכנות ריהוט וציוד	מזי מים אלפי שקלים חדשים	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	
191,622	1,268	2,500	17,978	84,434	85,442	עלות
31,565	-	100	827	17,129	13,509	יתרה ליום 1 בינואר 2018
<u>223,187</u>	<u>1,268</u>	<u>2,600</u>	<u>18,805</u>	<u>101,563</u>	<u>98,951</u>	תוספות השנה
(98,731)	(1,087)	(1,591)	(12,691)	(45,618)	(37,744)	פחת ניצבר
(7,640)	(170)	(166)	(2,372)	(2,225)	(2,707)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
<u>(106,371)</u>	<u>(1,257)</u>	<u>(1,757)</u>	<u>(15,063)</u>	<u>(47,843)</u>	<u>(40,451)</u>	תוספות השנה פחת
116,816	11	843	3,742	53,720	58,500	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
223,187	1,268	2,600	18,805	101,563	98,951	א. ההרכב:
4,329	-	270	3,815	12	232	יתרה ליום 1 בינואר 2019
<u>227,516</u>	<u>1,268</u>	<u>2,870</u>	<u>22,620</u>	<u>101,575</u>	<u>99,183</u>	תוספות השנה
(106,371)	(1,257)	(1,757)	(15,063)	(47,843)	(40,451)	פחת ניצבר
(7,427)	(6)	(91)	(2,256)	(2,688)	(2,386)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
<u>(113,798)</u>	<u>(1,263)</u>	<u>(1,848)</u>	<u>(17,319)</u>	<u>(50,531)</u>	<u>(42,837)</u>	תוספות השנה פחת
<u>113,718</u>	<u>5</u>	<u>1,022</u>	<u>5,301</u>	<u>51,044</u>	<u>56,346</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

מי מודיעין בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - רכוש קבוע, נטו (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>פחת שנצבר</u>	<u>יתרה</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
75,455	16,630	58,825	נכסי מים (*)
<u>72,473</u>	<u>13,511</u>	<u>58,962</u>	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.
(*) כולל זכויות מים.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - רכוש קבוע בהקמה

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
סה"כ	סה"כ	תשתיות ביוב	תשתיות מים
אלפי שקלים חדשים			
5,572	2,722	-	2,722
11,885	9,401	3,600	5,801
(14,735)	-	-	-
<u>2,722</u>	<u>12,123</u>	<u>3,600</u>	<u>8,523</u>

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2019
תוספות לשנה
רכוש שהופעל במהלך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

באור 9 - 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.

באור 10 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי שקלים חדשים	
2,357	2,357
4,248	5,345
801	269
<u>7,406</u>	<u>7,971</u>

מקורות הפרשה מעל זכויות
הוצאות לשלם
נותני שירותים

(1)

(1) הרכב הוצאות לשלם:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי שקלים חדשים	
1,689	2,220
2,559	3,125
<u>4,248</u>	<u>5,345</u>

מקורות
אחרים

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי שקלים חדשים	
279	272
83	15
163	163
<u>525</u>	<u>450</u>

עובדים ומוסדות בגין שכר
מוסדות
הפרשה לחופשה

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי שקלים חדשים	
2,188	852
3,467	3,467
<u>5,655</u>	<u>4,319</u>

מוסדות ממשלתיים
התחייבויות בגין רכישת זכויות מים

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ריבית</u>	
<u>2018</u>	<u>2019</u>		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
2,803	2,133	4.36% - 4.91%	א. הרכב: הלוואות צמודות מדד
2,630	2,104	P+0.05%-(0.4%)	הלוואות לא צמודות
5,433	4,237		
(1,195)	(1,215)		בניכוי חלויות שוטפות
<u>4,238</u>	<u>3,022</u>		
ב. מועדי הפירעון של הלוואות הצמודות:			
669	689		שנה ראשונה - חלויות שוטפות
684	704		שנה שניה
699	740		שנה שלישית
751	-		שנה רביעית
<u>2,803</u>	<u>2,133</u>		
ג. מועדי הפירעון של הלוואות הלא צמודות:			
526	526		שנה ראשונה - חלויות שוטפות
526	526		שנה שניה
526	526		שנה שלישית
526	526		שנה רביעית
526	-		שנה חמישית
<u>2,630</u>	<u>2,104</u>		

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - התחייבות 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.

באור 15 - הכנסות נדחות מהיטלים ודמי הקמה

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
סה"כ	דמי הקמה
אלפי שקלים חדשים	
44,300	61,532
17,232	7,413
61,532	68,945
(1,851)	(4,403)
<u>59,681</u>	<u>64,542</u>

גביית תקבולי היטלי פיתוח:

יתרה לתחילת השנה
תקבולים השנה

בניכוי – הכנסות שנזקפו לדוח רווח והפסד:

לתחילת שנה

באור 16 - הון מניות

31 בדצמבר 2019 ו- 2018	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
50,000	50,000
<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
100,000	100,000

מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח ע.ג.

מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.ג.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי שקלים חדשים		
36,751	40,689	אספקת מים
926	1,276	הפחתת דמי הקמה
<u>37,677</u>	<u>41,965</u>	
24,910	29,112	<u>רכישת מים ממקורות עלויות אספקה</u>
1,918	1,399	אחזקת רשת המים
5,079	4,643	פחת
643	583	שכר עבודה
143	129	אחזקת רכב
293	340	חשמל
80	80	ביטוח
262	269	אחזקת מתקנים
58	73	יועצים
19	19	מוקד תקלות
237	238	ארנונה
175	181	אחרות
<u>8,907</u>	<u>7,954</u>	
<u>33,817</u>	<u>37,066</u>	
<u>3,860</u>	<u>4,899</u>	רווח גולמי מאספקת מים

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - רווח גולמי משרותי ביוב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי שקלים חדשים		
15,232	16,231	שירותי ביוב
925	1,276	הפחתת דמי הקמה
61	62	הכנסות משירותי תשתית
<u>16,218</u>	<u>17,569</u>	
6,258	7,583	טיהור שפכים
1,089	1,197	אחזקת רשת הביוב
263	202	פינוי פסולת
525	511	אחזקת מתקנים
594	583	שכר עבודה
141	135	אחזקת רכב
2,225	2,689	פחת
110	135	חשמל
237	238	ארנונה
67	69	יועצים
80	80	ביטוח
215	193	אחרות
<u>11,804</u>	<u>13,615</u>	
<u>4,414</u>	<u>3,954</u>	רווח גולמי משרותי ביוב

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי שקלים חדשים		
1,431	1,420	שכר עבודה
315	317	חלוקה והדפסת חשבונות
329	368	מיכון ותקשורת
179	125	שכירות משרדים
80	80	דמי ניהול
90	90	ארנונה
323	176	משרדיות פחת ואחרות
36	42	עמלות בנק הדואר
258	262	עמלות כרטיסי אשראי
3,041	2,880	סך הכל עלויות גביה
1,000	1,200	חובות מסופקים
<u>4,041</u>	<u>4,080</u>	

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי שקלים חדשים		
1,992	1,736	שכר עבודה
434	493	שרותים מקצועיים
258	315	שכירות משרדים ודמי ניהול
50	51	משרדיות ואחזקת משרד
21	21	ביטוח
166	91	פחת
32	37	דואר
151	127	אחזקת רכב
83	99	השתלמויות, כיבודים ורווחה
90	90	ארנונה
41	49	פרסום ויחסי ציבור
82	164	אחרות
<u>3,400</u>	<u>3,273</u>	

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי שקלים חדשים	
(221)	(157)
(61)	(90)
<u>(282)</u>	<u>(247)</u>
22	1,066
40	128
<u>62</u>	<u>1,194</u>
<u>(220)</u>	<u>947</u>

הוצאות מימון

ריבית והצמדה- הלוואות מתאגידים בנקאים
עמלות בנקאיות

הכנסות מימון

שיערוך פיקדונות ונירות ערך
ריבית מצרכנים

באור 22 - הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי שקלים חדשים	
1,951	196

הכנסות אחרות

הכנסות אחרות (1)

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

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - מיסים על הכנסה

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.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - פרוט הוצאות שכר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי שקלים חדשים		
643	583	אספקת מים
594	583	שרותי ביוב
1,431	1,420	שכר גביה
1,992	1,736	הנהלה וכלליות
4,660	4,322	

באור 25 - יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי שקלים חדשים		
1,050	1,989	<u>א. יתרות</u> רשות מקומית - חו"ז (ביאור 5)
9,200	7,840	<u>ב. עסקאות</u> הכנסות מאגרות מים וביוב
-	196	הכנסות מביצוע עבודות
654	655	ארנונה
263	202	פינוי פסולת

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 26 - 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

על פי כללי תאגידי המים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב) תשי"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. החברה יצרה הפרשה בספריה בסל של 1,100 אלפי שקלים חדשים.

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.

3. בסוף שנת 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לעייריה בסך של 2,654 אלפי שקלים חדשים. האישור לחלוקת הדיבידנד התקבל מהממונה על התאגידיים בשנת 2020.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 27 - 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.
- באפריל 2020 אישרה מועצת רשות המים בשנית את המפה לשיוך של הרשויות המקומיות בישראל ל - 30 חברות אזוריות. חרף התנגדות החברה לעצם ההליך, החברה פרסמה תגובה מפורטת בהליך השימוע. החברה סווגה בחברה אזורית "איילון" יחד עם תאגיד מי לוד ושוהם.