

מי מודיעין בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

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 - 23	ביאורים לדו"חות הכספיים

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

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מי מודיעין בע"מ (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ואת דו"חות הרווח והפסד ודו"חות על השינויים בהון עצמי ודו"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"לג - 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 2015 ו- 2014 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) התש"ע - 2010.

תל - אביב, 11 באפריל 2016.

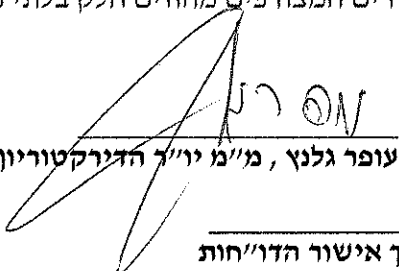
בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2014</u>	<u>2015</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
8,277	6,248	3	מזומנים ושווי מזומנים
18,370	16,847	4	לקוחות – צרכנים
-	991	5	בעל שליטה חשבון חו"ז
<u>611</u>	<u>600</u>	6	חייבים ויתרות חובה
27,258	24,686		
-----	-----		
89,365	99,220	7 א'	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
10,316	1,190	7 ב'	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
			<u>רכוש אחר:</u>
10,931	10,931	8	זכויות מים
-----	-----		
<u>137,870</u>	<u>136,027</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2014</u>	<u>2015</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>התחייבויות שוטפות:</u>
1,078	1,089	12	אשראי מתאגידים בנקאים כולל חלות שוטפת
1,809	-	13	אשראי מבעל שליטה כולל חלות שוטפת
159	-	5	בעל שליטה - חשבון חו"ז
9,439	8,062	9	ספקים ונותני שירותים
5,032	5,727	10	זכאים ויתרות זכות
<u>635</u>	<u>516</u>	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
18,152	15,394		
-----	-----		
			<u>התחייבויות לזמן ארוך:</u>
8,688	7,606	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>179</u>	<u>186</u>	14	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
8,867	7,792		
-----	-----		
110,851	112,841	15	<u>הון עצמי:</u>
-----	-----		
<u>137,870</u>	<u>136,027</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.


 טל אוחנה, מ"מ מנכ"ל


 עופר גלנץ, מ"מ יו"ד הדירקטוריון
 תאריך אישור הדו"חות

לשנה שנסתיימה			
<u>ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>ביאור</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
55,823	49,565	17-18	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>40,109</u>	<u>39,962</u>	17-18	עלות השירותים
15,714	9,603		רווח גולמי
3,963	3,088	19	עלויות גבייה וחובות מסופקים
<u>3,581</u>	<u>3,494</u>	20	הוצאות הנהלה וכלליות
8,170	3,021		רווח לפני הכנסות מימון, נטו
<u>98</u>	<u>80</u>	21	הכנסות מימון, נטו
8,268	3,101		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
<u>555</u>	<u>(1,111)</u>	22	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
8,823	1,990		רווח לפני מיסים על ההכנסה
-	-	23	מיסים על ההכנסה
<u>8,823</u>	<u>1,990</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 2014</u>
102,028	19,578	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2014
				שינויים לשנה:
<u>8,823</u>	<u>8,823</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>110,851</u>	<u>28,401</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2015</u>
110,851	28,401	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2015
				שינויים לשנה:
<u>1,990</u>	<u>1,990</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>112,841</u>	<u>30,391</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	
(אלפי ש"ח)		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
8,823	1,990	רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
<u>4,532</u>	<u>6,854</u>	
13,355	8,844	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(6,943)	(6,283)	השקעה בפיתוח תשתיות מים
(2,431)	(5,901)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
-	4,288	השתתפות אחרים בפיתוח תשתיות
<u>(45)</u>	<u>(90)</u>	רכישת רכוש קבוע אחר
(9,419)	(7,986)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
(3,338)	(1,809)	פירעון הלוואה מבעל שליטה
<u>(2,781)</u>	<u>(1,078)</u>	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(6,119)	(2,887)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	
(2,183)	2,029	עלייה (ירידה) במזומנים
<u>10,460</u>	<u>8,277</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>8,277</u>	<u>6,248</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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>2014</u>	<u>2015</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:</u>
5,881	6,141	פחת והפחתות
-	1,116	הפסד הון
110	7	שיערוך הלוואות לזמן ארוך
<u>33</u>	<u>7</u>	שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
6,024	7,271	
-----	-----	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
2,867	1,523	ירידה ביתרות צרכנים
572	11	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(3,712)	(1,377)	ירידה בספקים ונותני שירותים
(296)	(1,150)	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
(941)	695	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>18</u>	<u>(119)</u>	עלייה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(1,492)	(417)	
-----	-----	
<u>4,532</u>	<u>6,854</u>	<u>סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>

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

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 שנוילותן גבוה, הכוללות פיקדונות בתאגידי בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ג. הפרשה לחובות מסופקים

- ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת בהתאם לחוזר הממונה מיום 4 במרס 2014.

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 התומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ומצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.
- שיפורים נזקים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדו"ח רווח הפסד עם היווצרותו.
- 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 מאו.
3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
4. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים להשקעות 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.

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים:

אורך החיים (בשנים)		סוג הנכס
נכסים בפעילות מים	נכסים בפעילות ביוב	
תחנות שאיבה וקידוחים:		
15	15	ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)
-	30	קדיחה
40	40	מבנים
מוני מים:		
-	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
צינורות:		
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

שיעורי הפחת השנתיים הם:

%	
25 – 33	מחשבים וציוד אלקטרוני
15	כלי רכב
6 – 15	ציוד משרדי
2.5 – 10	תשתיות מים וביוב (כפי שנקבעו ע"י הממונה)

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, קבוע 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%.

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 2015 עמד על 112.8.

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2014 עמד על 113.9.

שיעור השינוי בשנת 2015 הינו (0.9%).

שיעור השינוי בשנת 2014 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 שבביסוסם 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 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>2014</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2015</u>	
1,397		784	מזומנים בבנקים
6,880		5,464	פיקדונות לזמן קצר
<u>8,277</u>		<u>6,248</u>	

ביאור 4 – צרכנים

<u>2014</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2015</u>	
10,573		11,242	חובות פתוחים
4,887		3,572	כרטיסי אשראי
925		283	המחאות לגבייה
5,108		4,873	הכנסות לקבל
21,493		19,970	
(3,123)		(3,123)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>18,370</u>		<u>16,847</u>	
			<u>הפרשה לחובות מסופקים:</u>
3,123		3,123	יתרת פתיחה
55,685		49,486	סה"כ הכנסות לצורכי הפרשה
1%		1%	אחוז הפרשה
558		494	הפרשה שנוצרה השנה
(558)		(494)	עדכון בגין שנים קודמות
<u>3,123</u>		<u>3,123</u>	

ביאור 5 – בעל שליטה חשבון חו"ז

היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת.

ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה

<u>2014</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2015</u>	
568		526	הוצאות מראש
31		31	מועצה מקומית חבל מודיעין
12		43	אחרים
<u>611</u>		<u>600</u>	

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי מודיעין בע"מ

ביאור 7 א' – רכוש קבוע

א. ההרכב

<u>סה"כ</u>	<u>תוכנות ריהוט וציוד</u>	<u>שיפורים במושכר</u>	<u>מדי מים (*)</u>	<u>צנרת ומתקני ביוב</u>	<u>צנרת ומתקני מים</u>	
עלות						
158,036	2,075	1,268	8,289	77,437	68,967	יתרה ליום 1 בינואר 2014
<u>7,999</u>	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>2,898</u>	<u>65</u>	<u>4,991</u>	רכישות בשנת 2014
166,035	2,120	1,268	11,187	77,502	73,958	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
17,112	90	-	3,505	6,154	7,363	רכישות בשנת 2015
<u>(2,487)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(364)</u>	<u>(2,123)</u>	גריעות בשנת 2015 (*)
180,660	2,210	1,268	14,692	78,292	79,198	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
פחת נצבר						
70,789	688	273	4,545	36,714	28,569	יתרה ליום 1 בינואר 2014
<u>5,881</u>	<u>269</u>	<u>203</u>	<u>1,210</u>	<u>2,210</u>	<u>1,989</u>	פחת בשנת 2014
76,670	957	476	5,755	38,924	30,558	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
6,141	133	101	1,752	2,196	1,959	תוספות בשנת 2015
<u>(1,371)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(216)</u>	<u>(1,155)</u>	גריעות בשנת 2015
<u>81,440</u>	<u>1,090</u>	<u>577</u>	<u>7,507</u>	<u>40,904</u>	<u>31,362</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
<u>89,365</u>	<u>1,163</u>	<u>792</u>	<u>5,432</u>	<u>38,578</u>	<u>43,400</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2014
<u>99,220</u>	<u>1,120</u>	<u>691</u>	<u>7,185</u>	<u>42,388</u>	<u>47,836</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2015

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 לתברה, 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.

(*) כולל זכויות מים.

ג. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2014 ו- 2015.

<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>12,710</u>	<u>2,520</u>	<u>10,190</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
<u>14,732</u>	<u>3,670</u>	<u>11,062</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

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>	
8,896	1,671	7,225	עלות ליום 1 בינואר 2014
4,612	2,366	2,246	תוספת לשנת 2014
<u>(3,192)</u>	-	<u>(3,192)</u>	רכוש שהופעל בהמשך השנה
<u>10,316</u>	<u>4,037</u>	<u>6,279</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
6,765	5,901	864	תוספת לשנת 2015
(11603)	(6,154)	(5,449)	רכוש שהופעל בהמשך השנה
<u>(4,288)</u>	<u>(4,288)</u>	-	השתתפות אחרים
<u>1,190</u>	<u>(503)</u>	<u>1,694</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

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>2014</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>2015</u>	
	<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,821	2,041		מקורות הפרשה מעל זכויות
2,297	3,192		הוצאות לשלם (2)
235	152		המחאות לפירעון
<u>5,086</u>	<u>2,677</u>		אחרים
<u>9,439</u>	<u>8,062</u>		
			(1) לא כולל הוצאות לשלם.
			(2) הוצאות לשלם:
1,788	1,548		מקורות
11	26		ריבית לשלם
<u>498</u>	<u>1,618</u>		אחרים
<u>2,297</u>	<u>3,192</u>		

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,565	2,260	מוסדות ממשלתיים
<u>3,467</u>	<u>3,467</u>	התחייבויות בגין רכישת זכויות מים
<u>5,032</u>	<u>5,727</u>	

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
286	279	עובדים ומוסדות בגין שכר
73	86	מוסדות בגין שכר
<u>276</u>	<u>151</u>	הפרשה לחופשה
<u>635</u>	<u>516</u>	

ביאור 12 – הלוואות לזמן ארוך מבנקים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2014</u>	<u>2015</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>א. הרכב:</u>
5,349	4,687	4.36% - 4.91%	הלוואות צמודות מדד
4,417	4,008	פריים (0.4%) – 0.05%	הלוואות לא צמודות
9,766	8,695		
1,078	1,089		בניכוי חלויות שוטפות
<u>8,688</u>	<u>7,606</u>		
			<u>ב. מועדי הפירעון של ההלוואות הצמודות:</u>
600	607		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
606	612		שנה שניה
612	617		שנה שלישית
618	622		שנה רביעית
624	626		שנה חמישית
2,289	1,603		שנה שישית ואילך
<u>5,349</u>	<u>4,687</u>		
			<u>ג. מועדי הפירעון של ההלוואות הלא צמודות:</u>
478	482		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
483	487		שנה שניה
489	492		שנה שלישית
594	497		שנה רביעית
599	502		שנה חמישית
1,774	1,548		שנה שישית ואילך
<u>4,417</u>	<u>4,008</u>		

ביאור 13 – אשראי מבעל שליטה כולל חלות שוטפת

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 החברה, 2% בשנים השלישית והרביעית ו - 3% החל מהשנה החמישית ועד למועד סיום התשלומים. על פי ההסכם, ההלוואה מהעירייה תיפרע החל מהשנה הרביעית בסך של 1 מיליון ש"ח או 50% מהרווח הנקי לשנה - לפי הגבוה. בשנת 2015 פרעה את יתרת הלוואת הבעלים מיתרת קרן ההלוואה.

ביאור 14 – 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 15 – הון המניות

לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2015

<u>רשום</u>	<u>מונפק ונפרע</u>	
<u>מספר מניות</u>		
50,000	50,000	מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח ע.נ.
<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.נ.
<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	

ביאור 16 – התקשרויות והתחייבויות תלויות

1. התקשרויות

א. 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 ומספר קבלנים נוספים.

ב. התחייבויות תלויות

תביעה ייצוגית ת"צ 15294-11-12 ברקאי נ' מי מודיעין, המתנהלת בבית משפט השלום בפתח תקווה ואשר הוגשה על סך 50,000 ש"ח. הבקשה טרם אושרה על ידי בית המשפט. התביעה אוחדה עם תביעות דומות אשר הוגשו כנגד תאגידי המים של העיר ראשון לציון ונתניה.

ביאור 17 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	
(אלפי ש"ח)		
		<u>הכנסות</u>
38,789	35,842	אגרות מים
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
24,918	23,354	רכישת מים ממקורות
2,295	1,442	אחזקת רשת המים
3,199	3,711	פחת
534	479	שכר עבודה
133	159	אחזקת רכב
280	312	חשמל
94	102	ביטוח
238	174	אחזקת מתקנים
21	84	יועצים
30	29	מוקד תקלות
(494)	45	ארנונה (*)
24	14	דיגום מים
<u>78</u>	<u>64</u>	אחרות
31,350	29,969	
-----	-----	
<u>7,439</u>	<u>5,873</u>	רווח גולמי מאספקת מים

(*) כולל חיוב רטרואקטיבי שבוטל לאחר השגה שהוגשה על ידי החברה.

ביאור 18 – רווח גולמי משירותי ביוב

<u>2014</u>	<u>2015</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הכנסות</u>
16,972	13,662	אגרות ביוב
<u>62</u>	<u>61</u>	הכנסות משירותי תשתית
17,034	13,723	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
4,086	5,099	טיהור שפכים
1,239	768	אחזקת רשת הביוב
238	259	פינוי פסולת
508	509	אחזקת מתקנים
501	478	שכר ונלוות
2,210	2,196	פחת
88	132	חשמל
(504)	42	ארנונה (*)
17	84	יועצים
132	153	אחזקת רכב
90	97	ביטוח
34	29	מוקד תקלות
<u>120</u>	<u>147</u>	אחרות
8,759	9,993	
-----	-----	
<u>8,275</u>	<u>3,730</u>	רווח גולמי מאספקת ביוב

(*) כולל חיוב רטרואקטיבי שבוטל לאחר השגה שהוגשה על ידי החברה.

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	
(אלפי ש"ח)		
1,523	1,533	שכר עבודה ונלוות
339	339	חלוקה והדפסת חשבונות
558	376	מיכון ותקשורת
166	156	שכירות משרדים
84	77	דמי ניהול
43	58	רכבים
96	75	ארנונה
257	184	משרדיות ואחרות
53	39	עמלות בנק הדואר
<u>288</u>	<u>251</u>	עמלות כרטיסי אשראי
3,407	3,088	סה"כ עלויות גבייה
-----	-----	
556	-	חובות מסופקים
-----	-----	
<u>3,963</u>	<u>3,088</u>	סה"כ עלויות גבייה וחובות מסופקים

ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
(אלפי ש"ח)		
2,167	2,040	שכר עבודה ונלוות
342	421	שירותים מקצועיים
223	233	שכירות משרדים ודמי ניהול
71	77	משרדיות ואחזקת משרד
194	186	הוצאות רכב
22	21	ביטוח
269	133	פחת
46	66	דואר ותקשורת
95	54	השתלמויות כיבודים ורווחה
(36)	122	תביעות תלויות
89	75	ארנונה
43	38	פרסום ויחסי ציבור
<u>56</u>	<u>28</u>	אחרות
<u>3,581</u>	<u>3,494</u>	

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי מודיעין בע"מ

ביאור 21 – הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2014	2015
(אלפי ש"ח)	
(122)	(36)
(342)	(243)
(65)	(43)
<u>(393)</u>	<u>(220)</u>
(922)	(542)
261	19
<u>759</u>	<u>603</u>
1,020	622
-----	-----
<u>98</u>	<u>80</u>

הוצאות מימון:
 ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה
 ריבית והצמדה – הלוואות מתאגידים בנקאים
 עמלות בנקאיות
 ריבית מקורות

הכנסות מימון:
 ריבית מפיקדונות
 ריבית מצרכנים

ביאור 22 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2014	2015
(אלפי ש"ח)	
-	(1,116)
(13)	5
<u>556</u>	-
<u>555</u>	<u>(1,111)</u>

הפסד הון
 הוצאות אחרות
 הכנסות הוצאות חומ"ס שנים קודמות

ביאור 23 – מיסים על ההכנסה

1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

- א. שיעורי המס בישראל הינם : 2015 26.5%, 2014 26.5%, ו- 2013 25%.
ביום 5 באוגוסט 2013, עבר בכנסת החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו- 2014) התשע"ג 2013, אשר קבע, בין היתר העלאת שיעור מס החברות, החל משנת 2014 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 26.5%.
ביום 4 בינואר 2016, לאחר תאריך המאזן, עבר בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216) התשע"ו 2016 הכולל הפחתה בשיעור מס החברות בישראל משיעור של 26.5% לשיעור של 25% החל מיום 1 בינואר 2016.
- ב. ביום 15 בנובמבר 2012 פורסם בספר החוקים חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 196), התשע"ג – 2012 (להלן: "תיקון פקודת מס הכנסה").
מטרת התיקון היא לעודד את הקמתם של תאגידי מים וביוב על ידי הרשויות המקומיות ולקדם את פעילותם במישור הכלכלי. לשם כך, התיקון קובע פטורים ממס, בשנות המס 2011 עד 2014, לתאגידי מים וביוב, שהם בשליטה מלאה של רשויות מקומיות וכן לרשויות שהתאגידיים בשליטתן, כמפורט להלן:
- ג. במסגרת סעיף 1 לתיקון פקודת מס הכנסה, נקבע כי הכנסתה של רשות מקומית מדיבידנד מרווחי תאגיד מים וביוב המחולק בשנות המס 2011 עד 2015 (להלן: "תקופת ההטבה") לרשות המקומית המחזיקה באמצעי שליטה באותו תאגיד – פטורה ממס.
כמו כן, נקבע כי הכנסתה של רשות מקומית מריבית שנצברה בתקופת ההטבה ומשולמת בתקופת ההטבה על ידי תאגיד מים וביוב לרשות המקומית המחזיקה באמצעי שליטה בו, בשל הלוואה שנתנה אותה רשות מקומית לתאגיד המים והביוב – פטורה גם היא ממס.
לעניין זה, "תאגיד מים וביוב" משמעו חברה שהוקמה לפי חוק תאגידי מים וביוב שרשות מקומית, אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה.
תחילתן של ההוראות שבסעיף 1 לתיקון פקודת מס הכנסה נקבעה ביום 1 בינואר 2011.
במסגרת סעיף 2 (1) הוסף לחוק תאגידי מים וביוב סעיף 13 א' בו נקבע שבשנות המס 2011 עד 2015 הכנסתה של חברה אשר רשות מקומית, אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה, תהיה פטורה ממס חברות. לעניין זה "מס חברות" – מס המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.
תחילתן של ההוראות שבסעיף 2 (1) לתיקון פקודת מס הכנסה נקבעה ליום 1 בינואר 2011.
נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים טרם הוארכה תקופת הפטור.
- ד. לחברה טרם הוצאות שומות סופיות.

ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	
(אלפי ש"ח)		
439	479	שירותי מים
406	478	שירותי ביוב
1,713	1,533	שירותי גבייה
<u>2,167</u>	<u>2,040</u>	הנהלה וכלליות
<u>4,725</u>	<u>4,530</u>	

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

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
(אלפי ש"ח)		
(159)	991	בעל שליטה – חו"ז (ביאור 5)
(1,809)	-	חלויות שוטפות הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה (ביאור 13)

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	
(אלפי ש"ח)		
6,772	4,680	הכנסות מאגרות מים וביוב
60	88	הכנסות מביצוע עבודות
607	597	ארנונה
122	36	הוצאות מימון
238	259	פינוי פסולת