

מי מודיעין בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2011

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

ZINGER & Co.

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)

ZINGER AKIVA, C.P.A (ISR)

ENGLER-ARIE, C.P.A (ISR)

זינגר ושות'

רואי חשבון

זינגר עקיבא, רו"ח

אנגלר-אריה, רו"ח

רח' יוסף קארו 18 תל-אביב מיקוד 67014 טל. 03-6241785/86, פקס. 03-6243040

**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 2011 ו- 2010 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.

ערבנו 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 שישומו 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 2011 ו- 2010 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, 6 בספטמבר 2012.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון

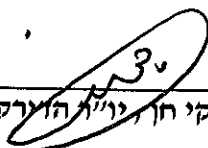
<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2010</u>	<u>2011</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
13,017	15,076	3	מזומנים ושווי מזומנים
4,586	4,990		השקעות בניירות ערך
13,549	16,070	4	לקוחות – צרכנים
4,732	1,149	5	בעל שליטה – חשבון חו"ז
479	1,127	6	חייבים ויתרות חובה
<u>220</u>	<u>193</u>		מלאי
36,583	38,605		
-----	-----		
89,941	89,148	7	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
			<u>רכוש אחר:</u>
10,931	10,931	8	זכויות מים
-----	-----		
<u>137,455</u>	<u>138,684</u>		

ליום 31 בדצמבר			
2010	2011	ביאור	
(אלפי ש"ח)			
			התחייבויות שוטפות:
990	1,040	12	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,400	1,000	13	חלויות שוטפות של הלוואה מבעל שליטה
17,895	17,017	9	ספקים ונותני שירותים
7,007	6,715	10	זכאים ויתרות זכות
484	479	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
28,776	26,251		
-----	-----		
			התחייבויות לזמן ארוך:
14,202	13,346	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
14,338	11,836	13	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה
95	114	14	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
28,635	25,296		
-----	-----		
80,044	87,137	15	הון עצמי:
-----	-----		
<u>137,455</u>	<u>138,684</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.


 טל אוחנה, סמנכ"ל כספים


 משה אשכנזי, מנכ"ל


 יצחקי חן, יו"ר הזעקטוריון

תאריך אישור הדו"חות

לשנה שנסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2010	2011	ביאור	
(אלפי ש"ח)			
47,784 (*)	46,149	18-19	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>31,259</u>	<u>33,016</u>	18-19	עלות השירותים
16,525	13,133		רווח גולמי
2,194	2,316	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>3,059</u>	<u>3,260</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
11,272	7,557		רווח לפני הוצאות מימון
<u>1,511</u>	<u>1,345</u>	22	הוצאות, מימון, נטו
9,761	6,212		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
2,728 (*)	2,692	23	הכנסות אחרות, נטו
<u>(1,010)</u>	<u>(1,445)</u>	24	הוצאות בגין שנים קודמות, נטו
11,479	7,459		רווח לפני מיסים על ההכנסה
-	<u>366</u>		מיסים על ההכנסה
<u>11,479</u>	<u>7,093</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

(*) סווג מחדש.

סה"כ	עודפים		הון מניות	
	תקבולים ע"ח מניות	(הפסדים)		
א ל פ י ש " ח				
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2011</u>
80,044	(2,406)	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2011
				שינויים לשנה:
<u>7,093</u>	<u>7,093</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>87,137</u>	<u>4,687</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2010</u>
68,565	(13,885)	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2010
				שינויים לשנה:
<u>11,479</u>	<u>11,479</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>80,044</u>	<u>(2,406)</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
		תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
11,479	7,093	רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
<u>(841)</u>	<u>299</u>	
10,638	7,392	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(4,634)	-	השקעה בניירות ערך
(313)	(3,100)	השקעה בפיתוח תשתיות מים
(217)	(261)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
<u>(35)</u>	<u>(34)</u>	רכישת רכוש קבוע אחר
(5,199)	(3,395)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
(2,500)	(1,000)	פירעון הלוואה מבעל שליטה
2,500	-	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים
<u>(819)</u>	<u>(938)</u>	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(819)	(1,938)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	
4,620	2,059	עליה במזומנים
<u>8,397</u>	<u>13,017</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>13,017</u>	<u>15,076</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		
ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
4,786	4,188	פחת והפחתות
-	315	הפרשה לחובות מסופקים
452	130	שיערוך הלוואות לזמן ארוך
32	19	שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>48</u>	<u>(404)</u>	שיערוך ניירות ערך
5,318	4,248	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(1,567)	(2,836)	עליה ביתרות צרכנים
(187)	(648)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(121)	27	ירידה (עליה) במלאי
6,271	(878)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(5,039)	683	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
(5,591)	(292)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>75</u>	<u>(5)</u>	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(6,159)	(3,949)	
=====	=====	
<u>(841)</u>	<u>299</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
		נספח ב' – פעילות מהותית שלא במזומן
<u>2,680</u>	<u>2,900</u>	פירעון הלוואה מבעל שליטה בסך של

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 תאגידי מים וביוב .
- החוק- חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

1. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.
2. הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם להוראות סעיף 10 לכללי תאגידי מים וביוב (דוחות 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.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ג. הפרשה לחובות מסופקים

בדוחות הכספיים נכללה הפרשה כללית לחובות מסופקים המשקפת בצורה נאותה לפי הערכת ההנהלה את שיעורי הגביה בגין חובות שגבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות ההפרשות התבססה ההנהלה על הערכת הסיכון, על סמך מידע שבידה לעניין שיעורי הגבייה.

ד. רכוש קבוע

1. 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. המקרקעין עליהן מוקמים מתקני המים והביוב, טרם הועברו מהעירייה לתאגיד.
2. החברה בוחנת בכל תקופת דיווח את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15.
3. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.
4. הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות ובניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.
5. החל מיום היווסדה מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 27 "רכוש קבוע", הקובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע לרבות ההכרה בנכסים, קביעת ערכם בספרים הוצאות פחת, והפסדים מירידת ערך שיוכרו בקשר אליהם. שווי הנכסים שהועברו מהעירייה נקבעו עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו. החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות.

שיעורי הפחת השנתיים הם:

%	
25 – 33	מחשבים ותוכנה
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

הכנסות מאגרות מים וביוב – נרשמות על פי החיובים בפועל.

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 כל נכס וכל התחייבות.

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2011 עמד על 110.3.

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2010 עמד על 108.

שיעור השינוי בשנת 2011 הינו 2.1%.

שיעור השינוי בשנת 2010 הינו 2.7%.

י. שימוש באומדנים ובהערכות

בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשה הנהלת החברה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים והביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן האומדנים.

יא. מכשירים פיננסיים

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים שונים, הלוואות, ספקים, וזכאים שונים, בסיסי הצמדה, 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 להערכת שווי.

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

<u>2010</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2011</u>	
2,346		1,887	מזומנים בבנקים
<u>10,671</u>		<u>13,189</u>	פיקדונות לזמן קצר
<u>13,017</u>		<u>15,076</u>	

ביאור 4 – צרכנים

<u>2010</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2011</u>	
6,529		10,827	חובות פתוחים
3,209		2,164	כרטיסי אשראי
-		115	המתאות לגביה
<u>4,849</u>		<u>4,317</u>	הכנסות לקבל
14,587		17,423	
<u>(1,038)</u>		<u>(1,353)</u>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>13,549</u>		<u>16,070</u>	

ביאור 5 – בעל שליטה חשבון חו"ז

היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת.

ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה

<u>2010</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2011</u>	
-		618	מענק תיאגוד לקבל
224		387	הוצאות מראש
158		30	הכנסות לקבל
97		92	אחרים
<u>479</u>		<u>1,127</u>	

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי מודיעין בע"מ

ביאור 7 – רכוש קבוע

א. ההרכב

<u>סה"כ</u>	<u>תוכנות ריהוט</u> <u>וציוד</u>	<u>שיפורים</u> <u>במושכר</u>	<u>צנרת ומתקני</u> <u>ביוב</u>	<u>צנרת ומתקני</u> <u>מים</u>	
					עלות
146,632	574	241	(*) 76,783	(*) 69,034	יתרה ליום 1 בינואר 2010
<u>565</u>	<u>35</u>	<u>-</u>	<u>217</u>	<u>313</u>	רכישות בשנת 2010
147,197	609	241	77,000	69,347	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
<u>3,395</u>	<u>34</u>	<u>-</u>	<u>261</u>	<u>3,100</u>	רכישות בשנת 2011
150,592	643	241	77,261	72,447	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
-----	-----	-----	-----	-----	
					פחת נצבר
52,470	240	76	(*) 27,213	(*) 24,941	יתרה ליום 1 בינואר 2010
<u>4,786</u>	<u>57</u>	<u>41</u>	<u>2,390</u>	<u>2,298</u>	פחת בשנת 2010
57,256	297	117	29,603	27,239	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
<u>4,188</u>	<u>97</u>	<u>41</u>	<u>2,421</u>	<u>1,629</u>	תוספות בשנת 2011
<u>61,444</u>	<u>394</u>	<u>158</u>	<u>32,024</u>	<u>28,868</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
					עלות בניכוי פחת שנצבר ליום
<u>89,941</u>	<u>312</u>	<u>124</u>	<u>47,397</u>	<u>42,108</u>	31 בדצמבר 2010
<u>89,148</u>	<u>249</u>	<u>83</u>	<u>45,237</u>	<u>43,579</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2011

(*) סווג מחדש.

הרכוש הקבוע סווג מחדש וזאת עפ"י הנחיות הממונה.

ביאור 7 - 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.

(*) כולל זכויות מים.

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>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2010</u>	<u>2011</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,179	1,096	מקורות חברת מים בע"מ
10,375	10,916	מכון טיהור שפכים
1,492	2,259	הוצאות לשלם
1,039	859	המחאות לפירעון
<u>3,810</u>	<u>1,887</u>	אחרים
<u>17,895</u>	<u>17,017</u>	

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2010</u>	<u>2011</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,597	2,066	מוסדות ממשלתיים
3,467	3,467	התחייבויות בגין רכישת זכויות מים
<u>1,943</u>	<u>1,182</u>	הכנסות מראש מדי מים
<u>7,007</u>	<u>6,715</u>	

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2010</u>	<u>2011</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
207	268	עובדים בגין שכר
59	84	מוסדות בגין שכר
<u>218</u>	<u>127</u>	הפרשה לחופשה
<u>484</u>	<u>479</u>	

ביאור 12 – הלוואות לזמן ארוך מבנקים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2010</u>	<u>2011</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>א. הרכב:</u>
7,052	6,756	4.36% - 4.91%	הלוואות צמודות מדד
<u>8,140</u>	<u>7,630</u>	פריים (0.4%) – 0.05%	הלוואות לא צמודות
15,192	14,386		
<u>990</u>	<u>1,040</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>14,202</u>	<u>13,346</u>		
			<u>ב. מועדי הפירעון של החלוואות הצמודות:</u>
466	501		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
488	524		שנה שניה
511	549		שנה שלישית
535	574		שנה רביעית
559	601		שנה חמישית
<u>4,493</u>	<u>4,007</u>		שנה שישית ואילך
<u>7,052</u>	<u>6,756</u>		
			<u>ג. מועדי הפירעון של החלוואות הלא צמודות:</u>
524	539		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
539	555		שנה שניה
554	571		שנה שלישית
571	588		שנה רביעית
588	606		שנה חמישית
<u>5,364</u>	<u>4,771</u>		שנה שישית ואילך
<u>8,140</u>	<u>7,630</u>		

ביאור 13 – המקומית הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2010</u>	<u>2011</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
16,738	12,836	3%	א. הרכב:
<u>2,400</u>	<u>1,000</u>		הלוואות צמודות מדד
<u>14,338</u>	<u>11,836</u>		בניכוי חלויות שוטפות
2,400	1,000		ב. מועדי הפירעון:
1,000	1,000		שנה ראשונה
1,000	1,000		שנה שנייה
1,000	1,000		שנה שלישית
1,000	1,000		שנה רביעית
1,000	1,000		שנה חמישית
<u>10,338</u>	<u>7,836</u>		שנה שישית ואילך
<u>16,738</u>	<u>12,836</u>		

ג. במסגרת הסכם רכישת נכסי המים וביוב מהרשות המקומית הוסכם כי מרכיב התמורה שלא יוחס להון עצמי (כ - 35 מליון ש"ח) יועמד לחברה כהלוואה מהרשות המקומית הצמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 1% בשנתיים הראשונות ממועד הקמת 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 2011 פרעה החברה 3,900 אלפי ש"ח 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

<u>לימים 31 בדצמבר 2011 ו- 2010</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

א. מכרז קריאת מוני מים מרחוק

בסוף 2005 פרסמה הרשות המקומית מכרז להחלפת כל מוני המים במודיעין (ללא מכבים ורעות) למוני מים אלחוטיים. על פי הסכם העברת הנכסים שנחתם בין הרשות המקומית והחברה, הפרויקט היה אמור להתבצע במימון הרשות המקומית כאשר החברה אמורה הייתה לפקח על ההקמה ועל תפעול המערכת תמורת תקורה של 5%. הפרויקט החל במחצית השנייה של שנת 2008. עד למועד אישור הדוחות הכספיים הותקנו כ- 18,000 מדי מים אלחוטיים בעיר. בפועל הפרויקט בוצע ופוקח על ידי העירייה. קיימת קריאה חלקית של מוני המים האלחוטיים מפאת בעיות תקשורת ומיקום רכזות תקשורת.

ב. 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) (לעניין התדיינות עם האיגוד ראה להלן), קבלן אחזקת רשת המים ומספר קבלנים נוספים.

ג. התקשרות עם איגוד ערים איילון

1. ביום 7 במאי 2007 הגיש איגוד ערים איילון כנגד החברה תביעה כספית ע"ס 3.5 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה), כאשר מתוך סכום זה 1.55 מיליון ש"ח הינו לטענת האיגוד יתרת חוב בגין שנת 2006 והיתרה בגין חוב לשנת 2007.
- ביום 14 ביוני 2010 הוסכם כי המחלוקת תובא לבוררות בפני הממונה על המחוז במשרד הפנים ובפני סמנכ"ל הכלכלה ברשות המים, לבנייתיים הממונה על המחוז במשרד הפנים פרש מתפקידו והבוררות מתנהלת בפני סמנכ"ל הכלכלה ברשות המים. מודיעין החברה ואיגוד ערים העבירו את עמדתם לסמנכ"ל הכלכלה ברשות המים.
2. יתרת החוב עפ"י דרישות האיגוד ליום 31 בדצמבר 2011 מסתכמת לסכום של 11.9 מיליון ש"ח. סכום זה כולל ריבית והפרשי הצמדה אשר ככל הנראה יבוטלו בהסכם הפשרה המתועד.

2. התחייבויות תלויות

בתאריך 26 במאי 2011 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד מודיעין וכנגד עיריית מודיעין ע"ס 30 מיליון ש"ח.

התביעה הוגשה בגין צריכת מים נוכח טענות בדבר ליקויים באופן מדידת מוני המים. בקשת האישור הסתמכה על תחקיר ששודר בתוכנית הטלוויזיה "כלבוטק" אשר הציג תופעת השפעה הדדית בין מוני המים.

בתאריך 10 בנובמבר 2011 אושרה הסתלקות בהסכמה כנגד עיריית מודיעין נוכח היעדר עילה כלפיה. ביום 16 בפברואר 2012 הגישו הצדדים לבית המשפט בהסכמה הודעת הסתלקות.

בתאריך 19 בפברואר 2012 קיבלה הודעת ההסתלקות הנ"ל תוקף פסק דין ובקשת האישור והתובענה האישית של התובעת נמחקו.

יתרת החוב עפ"י דרישות האיגוד ליום 31 בדצמבר 2011 עומדת על סכום של 11.9 מיליון ש"ח הכוללת ריבית והפרשי הצמדה אשר ככל הנראה יבוטלו בהסכם הפשרה.

ביאור 17 – אירועים מהותיים

א. העיר מודיעין עילית (להלן "העירייה") התחברה באופן פיראטי וללא אישור למערכת הביוב של החברה במהלך 2008 והתחילה להזרים את שפכיה למכון טיהור שפכים איילון מהקו אשר בבעלות החברה.

במהלך השנים 2008-2010 התקיימו שורה של דיונים משפטיים בין החברה לעירייה במהלכם שילמה העירייה חלק מההוצאות שנגרמו לחברה בגין ההתחברות הפירטית.

ביום 8 באוגוסט 2010 הציעה רשות המים באמצעות מנהלת הביוב כי יועברו 2.5 מלש"ח, מתקציב העירייה לתקציב החברה שבמילת"ב, למימוש הפרויקטים לשדרוג תשתית הביוב ברעות ומכבים המהווים את יתרת תשלום ההון שעל העירייה להעביר לחברה. כנגד סכום זה יינתן פטור לעירייה מתשלום שוטף כל עוד לא בוצעו שדרוג או החלפה של מערכת הביוב.

ביום 14 באוקטובר 2010, הגיעו החברה והעירייה להסכם המימוש את הצעת רשות המים.

רשות המים ומינהלת הביוב הפקידו 2.5 מיליון ש"ח לזכות העירייה בבנק דקסייה שישמשו לפרויקטים של ביוב בעיר מודיעין בהם הנחת קו גרבטציוני ברחוב אביטל ברעות, ושיקום ושדרוג תחנת הביוב במכבים ג'.

ב. סקר נכסים חדש - בחודש נובמבר 2009 אישר מינהל המים את סקר הנכסים החדש של התאגיד. ערך הכינון המופחת של נכסי התאגיד לחודש נובמבר 2009 הועמד על סך של 185 מיליון ש"ח.

ביאור 18 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות
31,474	31,454	אגרות מים
-----	-----	
		הוצאות
15,269	17,595	רכישת מים ממקורות
2,525	2,946	אחזקת רשת המים
1,915	1,629	פחת
733	715	שכר עבודה
920	913	רכישת מדי מים
251	274	אחזקת רכב
258	238	תשלום
182	184	ביטוח
148	155	אחזקת תחנת שאיבה
57	57	יועצים
160	73	ארנונה
128	118	שירותי מוקד
<u>31</u>	<u>40</u>	אחרות
22,577	24,937	
-----	-----	
<u>8,897</u>	<u>6,517</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 19 – רווח גולמי משירותי ביוב

<u>2010</u>	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	<u>2011</u>	
16,310		14,695	<u>הכנסות</u> אגרות ביוב
-----		-----	
3,860		3,464	<u>הוצאות</u> טיהור שפכים
1,278		1,479	אחזקת רשת הביוב
246		226	שכר ונלוות
2,773		2,421	פחת
213		256	חשמל
160		64	ארנונה
63		52	יועצים
89		90	אחזקת רכב
-		27	אחרות
8,682		8,079	
-----		-----	
<u>7,628</u>		<u>6,616</u>	רווח גולמי מאספקת ביוב

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
843	841	שכר עבודה ונלוות
136	153	קריאת מדי מים
263	204	חלוקה והדפסת חשבונות
519	383	מיכון ותקשורת
125	119	משרדיות ופחת
60	55	עמלות בנק הדואר
<u>248</u>	<u>246</u>	עמלות כרטיסי אשראי
2,194	2,001	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
-	315	חובות מסופקים
-----	-----	
<u>2,194</u>	<u>2,316</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
(אלפי ש"ח)		
1,550	1,599	שכר עבודה ונלוות
641	555	שירותים מקצועיים
226	191	שכירות משרדים
131	142	משרדיות ואחזקת משרד
99	108	הוצאות רכב
50	42	ביטוח
91	97	פחת
163	44	דואר ותקשורת
48	31	השתלמויות
-	350	תביעות תלויות
<u>60</u>	<u>101</u>	אחרות
<u>3,059</u>	<u>3,260</u>	

ביאור 22 – הוצאות מימון, נטו

<u>לשנה שנתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2010</u>	<u>2011</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
930	1,115	<u>הוצאות מימון:</u> ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה ריבית והצמדה – הלוואות מתאגידים בנקאים עמלות בנקאיות ריבית מוסדות
694	821	
25	37	
<u>19</u>	<u>-</u>	
<u>1,668</u>	<u>1,973</u>	

133	552	<u>הכנסות מימון:</u> ריבית מפיקדונות ריבית מצרכנים
24	76	
157	628	
<u>1,511</u>	<u>1,345</u>	

ביאור 23 – הכנסות אחרות, נטו

<u>לשנה שנתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2010</u>	<u>2011</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,472	2,472	הכנסות ממענקי תיאגוד (1) הכנסות מביצוע עבודות השתתפות במכרזים
219	212	
<u>37</u>	<u>8</u>	
<u>2,728</u>	<u>2,692</u>	

(1) החברה זכאית למענק מדינה בסכום של 14,337 אלפי ש"ח כולל מע"מ, הסכום ישולם במהלך 5 שנים מידי רבעון החל מתום הרבעון הראשון של שנת 2008. תשלום המענק מותנה בעמידה בחוק ובכללים על פי החוק.

ביאור 24 – הוצאות בגין שנים קודמות, נטו

<u>לשנה שנתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2010</u>	<u>2011</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
3,673	950	הכנסות בגין שנים קודמות הוצאות בגין שנים קודמות
<u>(4,683)</u>	<u>(2,395)</u>	
<u>(1,010)</u>	<u>(1,445)</u>	

ביאור 25 – מיסים על הכנסה

1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

ביום 14 ביולי 2009, עבר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010), התשס"ט - 2009, אשר קבע, בין היתר, הפחת הדרגתית של שיעור מס החברות עד ל- 18% בשנת המס 2016 ואילך. בהתאם לתיקונים האמורים, שיעורי מס החברות החלים בשנת המס 2009 ואילך הינם כדלקמן: בשנת המס 2009 - 26%, בשנת המס 2010 - 25%, בשנת המס 2011 - 24%, בשנת המס 2012 - 23%, בשנת המס 2013 - 22%, בשנת המס 2014 - 21%, בשנת המס 2015 - 20% ובשנת המס 2016 ואילך, יחול שיעור מס חברות של 18%.

ביום 5 בדצמבר 2011 אישרה הכנסת את החוק לתיקון נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב - 2011. בהתאם לחוק תבטל הפחתת המס, אשר נקבעה בחוק ההתייעלות הכלכלית, כאמור לעיל, ושיעור מס חברות החל משנת 2012 ואילך יעמוד על 25%.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות בדוחות כספיים אלה מחושבים בהתאם לשיעורי המס כפי שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית.

2. מיסוי בתנאי אינפלציה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה 1985 (להלן: "החוק") בתוקף החל משנת המס 1985, החוק הנהיג מדידה של התוצאות לצורכי מס על בסיס ריאלי. ההתאמות השונות הנדרשות על פי החוק הני"ל אמורות להביא למיסוי הכנסות על בסיס ריאלי. לאור כך שהדוחות הכספיים אינם מותאמים למדד המחירים לצרכן מהמועד בו הפסיקה כלכלת ישראל להיחשב ככלכלה היפר אינפלציונית נוצרו הפרשים בין הרווח על פי הדוחות הכספיים לבין הרווח המתואם לצורכי מס הכנסה, ולפיכך גם הפרשים זמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבסיס המס שלהם.

ביום 26 בפברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח - 2008 (להלן - "התיקון").

בהתאם לתיקון תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר למטרותן למנוע עיוותים בחישובי המס.

בהתאם לתיקון, משנת המס 2008 ואילך לא מחושבת התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, הופסקה ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה מתואמים עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד הופסקה ממועד זה ואילך.

ביאור 25 – מיסים על ההכנסה - המשך

3. ממשלת ישראל החליטה על ביטול חבות המס של תאגידי המים וביוב לשנים 2011-2015. הצעת החוק עברה בקריאה ראשונה.

4. מיסים על ההכנסה הכלולים בדו"ח הרווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
(אלפי ש"ח)	
=	366

מיסים שוטפים

ביאור 26 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
(אלפי ש"ח)	
733	715
246	226
843	841
<u>1,550</u>	<u>1,599</u>
<u>3,372</u>	<u>3,381</u>

שירותי מים
שירותי ביוב
שירותי גביה
הנהלה וכלליות

ביאור 27 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים
א. יתרות

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
(אלפי ש"ח)	
4,732	1,149
2,400	1,000
14,338	11,836

בעל שליטה – חו"ז (ביאור 5)
חלויות שוטפות הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה
(ביאור 13)
הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה (ביאור 13)

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2010	2011
(אלפי ש"ח)	
9,157	4,471
131	74
342	200
930	1,115

הכנסות מאגרות מים וביוב
הכנסות מביצוע עבודות
ארנונה
הוצאות מימון