

מי מודיעין בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

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

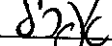
רח' יוסף קארו 18 תל-אביב מיקוד 67014 טל. 03-6241785/86, פקס. 03-6243040

**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 2012 ו- 2011 ואת דו"חות הרווח והפסד ודו"חות על השינויים בהון עצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דו"חות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מטעה מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדו"חות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2012 ו- 2011 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,  2013.

בכבוד רב  
זינגר ושות'  
רואי חשבון



<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2011</u>	<u>2012</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
20,066	11,321	3	<u>רכוש שוטף:</u>
16,070	21,180	4	מזומנים ושווי מזומנים
1,149	112	5	לקוחות – צרכנים
<u>1,127</u>	<u>497</u>	6	בעל שליטה – חשבון חו"ז
38,412	33,110		חייבים ויתרות חובה
-----	-----		
89,341	87,962	7 א'	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
-	238	7 ב'	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
10,931	10,931	8	<u>רכוש אחר:</u>
-----	-----		זכויות מים
-	489	24	מיסים נדחים לזמן ארוך
-----	-----		
<u>138,684</u>	<u>132,730</u>		

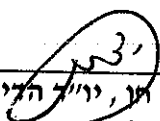
ליום 31 בדצמבר

<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>ביאור</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
1,040	1,086	12	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,500	4,000	13	חלויות שוטפות של הלוואה מבעל שליטה
17,048	7,050	9	ספקים ונותני שירותים
6,715	6,191	10	זכאים ויתרות זכות
<u>479</u>	<u>502</u>	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
28,782	18,829		
-----	-----		
			<b>התחייבויות לזמן ארוך:</b>
13,315	12,325	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
9,336	5,447	13	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה
114	132	14	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
-	<u>646</u>	24	עתודה למס
22,765	18,550		
-----	-----		
87,137	95,351	15	<b>הון עצמי:</b>
-----	-----		
<u>138,684</u>	<u>132,730</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

  
 טל אוחנה, סמנכ"ל כספים

  
 משה אשכנזי, מנכ"ל

  
 יצחקי חן, יו"ר הדירקטוריון  
24/4/13  
 תאריך אישור הדו"חות

לשנה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר

<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>ביאור</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
44,704	47,893	18-19	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>32,950</u>	<u>35,730</u>	18-19	עלות השירותים
11,754	12,163		רווח גולמי
2,322	3,135	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>3,320</u>	<u>3,540</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
6,112	5,488		רווח לפני הוצאות מימון
<u>1,345</u>	<u>349</u>	22	הוצאות, מימון, נטו
4,767	5,139		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
<u>2,692</u>	<u>2,866</u>	23	הכנסות אחרות, נטו
7,459	8,005		רווח לפני מיסים על ההכנסה
<u>( 366)</u>	<u>209</u>	24	מיסים על ההכנסה
<u>7,093</u>	<u>8,214</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**דוחות על השינויים בהון העצמי**

מי מודיעין בע"מ

סה"כ	עודפים		הון מניות	
	(הפסדים)	תקבולים ע"ח מניות		
	א ל פ י ש " ח			
				לשנה שנסתיימה ביום
				<b>31 בדצמבר 2012</b>
87,137	4,687	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2012
<u>8,214</u>	<u>8,214</u>	-	-	שינויים לשנה:
				רווח נקי לשנה
<u>95,351</u>	<u>12,901</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
				לשנה שנסתיימה ביום
				<b>31 בדצמבר 2011</b>
80,044	(2,406)	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2011
<u>7,093</u>	<u>7,093</u>	-	-	שינויים לשנה:
				רווח נקי לשנה
<u>87,137</u>	<u>4,687</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</b>
7,093	8,214	רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
<u>703</u>	<u>(9,200)</u>	
7,796	(986)	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
-----	-----	
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</b>
(3,100)	(1,300)	השקעה בפיתוח תשתיות מים
( 261)	( 82)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
<u>( 34)</u>	<u>(1,938)</u>	רכישת רכוש קבוע אחר
(3,395)	(3,320)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון:</b>
(1,000)	(3,389)	פירעון הלוואה מבעל שליטה
<u>( 938)</u>	<u>(1,050)</u>	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(1,938)	(4,439)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	
2,463	(8,745)	עליה (ירידה) במזומנים
<u>17,603</u>	<u>20,066</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>20,066</u>	<u>11,321</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>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:</b>
4,188	4,399	פחת והפחתות
315	470	הפרשה לחובות מסופקים
130	106	שיערוך הלוואות לזמן ארוך
-	62	הפסד הון
19	18	שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>-</u>	<u>157</u>	שינוי במיסים נדחים
4,652	5,212	
-----	-----	
		<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(2,809)	(5,580)	עליה ביתרות צרכנים
( 648)	630	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(878)	(9,998)	ירידה בספקים ונותני שירותים
683	1,037	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
( 292)	(524)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
<u>( 5)</u>	<u>23</u>	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(3,949)	(14,412)	
-----	-----	
<u>703</u>	<u>(9,200)</u>	<b>סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</b>
		<b>נספח ב' – פעילות מהותית שלא במזומן</b>
<u>2,900</u>	<u>-</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 עניני החברות לשירותי 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 שנזילותן גבוה, הכוללות פיקדונות בתאגידיים 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 כמספיקים 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 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**

**ג. רכוש אחר והוצאות נדחות**

זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ מוצגות לפי הערכת שמאי. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות.

**ד. הכרה בהכנסות**

הכנסות מאגרות מים וביוב – נרשמות על בסיס מסחרי מצטבר.  
הכנסות מריבית צרכנים - נרשמות על בסיס מסחרי מצטבר.

**ה. הכרה בהוצאות**

הוצאות החברה נרשמות על בסיס מסחרי מצטבר.

**ו. מטבע חוץ ובסיס הצמדה**

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

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2012 עמד על 112.1.

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2011 עמד על 110.3

שיעור השינוי בשנת 2012 הינו 1.6%.

שיעור השינוי בשנת 2011 הינו 2.1%

**ז. 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.

**ח. 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 להערכת שווי.

מי מודיעין בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

2011	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	2012	
1,887		702	מזומנים בבנקים פיקדונות לזמן קצר
<u>18,179</u>		<u>10,619</u>	
<u>20,066</u>		<u>11,321</u>	

ביאור 4 – צרכנים

2011	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	2012	
10,827		15,001	חובות פתוחים כרטיסי אשראי המחאות לגביה הכנסות לקבל
2,164		3,234	
115		289	
<u>4,317</u>		<u>4,479</u>	
17,423		23,003	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>(1,353)</u>		<u>(1,823)</u>	
<u>16,070</u>		<u>21,180</u>	
1,038		1,353	<u>הפרשה לחובות מסופקים:</u> יתרת פתיחה סה"כ הכנסות אתוז הפרשה הפרשה שנוצרה השנה
45,000		47,020	
0.7%		1%	
<u>315</u>		<u>470</u>	
<u>1,353</u>		<u>1,823</u>	

ביאור 5 – בעל שליטה חשבון חו"ז

היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת.

ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה

2011	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	2012	
618		-	מענק תאגוד לקבל הוצאות מראש מועצה מקומית חבל מודיעין אחרים
387		474	
30		15	
<u>92</u>		<u>8</u>	
<u>1,127</u>		<u>497</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>צנרת ומתקני ביוב</u>	<u>צנרת ומתקני מים</u>	<u>עלות</u>
147,390	609	241	77,000	69,540	יתרה ליום 1 בינואר 2011
<u>3,395</u>	<u>34</u>	-	<u>261</u>	<u>3,100</u>	רכישות בשנת 2011
150,785	643	241	77,261	72,640	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
3,082	787	1,151	82	1,062	רכישות בשנת 2012
<u>(183)</u>	-	<u>(183)</u>	-	-	גריעות בשנת 2012
153,684	1,430	1,209	77,343	73,702	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
-----	-----	-----	-----	-----	
					<b>פחת נצבר</b>
57,256	297	117	29,603	27,239	יתרה ליום 1 בינואר 2011
<u>4,188</u>	<u>97</u>	<u>41</u>	<u>2,421</u>	<u>1,629</u>	פחת בשנת 2011
61,444	394	158	32,024	28,868	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
4,399	103	35	2,392	1,869	תוספות בשנת 2012
<u>(121)</u>	-	<u>(121)</u>	-	-	גריעות בשנת 2012
<u>65,722</u>	<u>497</u>	<u>72</u>	<u>34,416</u>	<u>30,737</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
<u>87,962</u>	<u>933</u>	<u>1,137</u>	<u>42,927</u>	<u>42,965</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2012
<u>89,341</u>	<u>249</u>	<u>83</u>	<u>45,237</u>	<u>43,772</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2011

**ביאורים לדו"חות הכספיים**

**מי מודיעין בע"מ**

**ביאור 7 א' – רכוש קבוע - המשך**

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

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

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

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

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

(\*) כולל זכויות מים.

ג. פרטים בדבר נכסים שהופחתו במלואם נכון ליום 31 בדצמבר 2012 ו - 2011.

<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2012</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2011</u>	<u>מערכות רשתות צנרת, ציוד עבודות פיתוח תשתיות ביוב</u> <u>סה"כ</u>	<u>מערכות רשתות צנרת</u> <u>ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים</u>
<u>9,690</u>	<u>9,690</u>	<u>2,012</u>	<u>2,012</u>
<u>11,702</u>	<u>11,702</u>	<u>11,702</u>	<u>11,702</u>

תשתיות מים

-	עלות ליום 1 בינואר 2012
238	תוספות בשנה
<u>238</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

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

2011	ליום 31 בדצמבר 2012	
	(אלפי ש"ח)	
10,916	-	מכון טיהור שפכים (1)
2,454	4,961	הוצאות לשלם (2)
859	467	המחאות לפירעון
<u>2,819</u>	<u>1,622</u>	אחרים
<u>17,048</u>	<u>7,050</u>	
		<u>(1) לא כולל הוצאות לשלם.</u>
		<u>(2) הוצאות לשלם:</u>
2,090	2,340	מקורות
-	16	שכר דירקטוריון לשלם
31	25	ריבית לשלם
<u>333</u>	<u>2,580</u>	אחרים
<u>2,454</u>	<u>4,961</u>	

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,066	2,136	מוסדות ממשלתיים
3,467	3,467	התחייבויות בגין רכישת זכויות מים
<u>1,182</u>	<u>588</u>	הכנסות מראש מדי מים
<u>6,715</u>	<u>6,191</u>	

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
268	252	עובדים בגין שכר
84	63	מוסדות בגין שכר
<u>127</u>	<u>187</u>	הפרשה לחופשה
<u>479</u>	<u>502</u>	

ביאור 12 – הלוואות לזמן ארוך מבנקים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	<u>א. הרכב:</u>
<u>2012</u>	<u>2011</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
6,744	6,333	4.36% - 4.91%	הלוואות צמודות מדד
<u>7,611</u>	<u>7,078</u>	פריים (0.4%) – 0.05%	הלוואות לא צמודות
14,355	13,411		בניכוי חלויות שוטפות
<u>1,040</u>	<u>1,086</u>		
<u>13,315</u>	<u>12,325</u>		
<u>ב. מועדי הפירעון של ההלוואות הצמודות:</u>			
501	531		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
524	556		שנה שניה
549	582		שנה שלישית
574	610		שנה רביעית
601	638		שנה חמישית
<u>3,995</u>	<u>3,416</u>		שנה שישית ואילך
<u>6,744</u>	<u>6,333</u>		
<u>ג. מועדי הפירעון של ההלוואות הלא צמודות:</u>			
539	555		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
555	571		שנה שניה
571	588		שנה שלישית
588	606		שנה רביעית
606	624		שנה חמישית
<u>4,752</u>	<u>4,134</u>		שנה שישית ואילך
<u>7,611</u>	<u>7,078</u>		

**ביאור 13 – המקומית הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2011</u>	<u>2012</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
12,836	9,447	3%	א. <u>הרכב:</u> הלוואות צמודות מדד בניכוי חלויות שוטפות
<u>3,500</u>	<u>4,000</u>		
<u>9,336</u>	<u>5,447</u>		
3,500	4,000		ב. <u>מועדי הפירעון:</u> שנה ראשונה
3,500	4,000		שנה שניה
3,500	1,447		שנה שלישית
<u>2,336</u>	<u>-</u>		שנה רביעית
<u>12,836</u>	<u>9,447</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 2012 פרעה החברה 3,389 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 2012 ו- 2011</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.
<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. 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 היתה לפקח על ההקמה ועל תפעול המערכת תמורת תקורה של 5%. הפרוייקט החל במחצית השניה של שנת 2008. עד למועד אישור הדוחות הכספיים הותקנו כ- 18,000 מדי מים אלחוטיים בעיר. בפועל הפרוייקט 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, לבינתיים 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.

**ביאור 17 – אירועים מהותיים**

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 דקסיה שישמשו לפרויקטים של ביוב בעיר מודיעין בהם הנחת קו גרבטציוני ברחוב אביטל ברעות, ושיקום ושדרוג תחנת הביוב במכבים ג'.

ביאור 18 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
30,009	31,352	<b>הכנסות</b>
-----	-----	אגרות מים
17,595	20,070	<b>הוצאות</b>
2,946	2,668	רכישת מים ממקורות
1,629	1,869	אחזקת רשת המים
488	486	פחת
913	822	שכר עבודה
149	111	רכישת מדי מים
238	313	אחזקת רכב
92	95	חשמל
155	162	ביטוח
57	116	אחזקת תחנת שאיבה
73	69	יועצים
118	83	ארנונה
40	47	שירותי מוקד
24,493	26,911	אחרות
-----	-----	
<u>5,516</u>	<u>4,441</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 19 – רווח גולמי משירותי ביוב

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
14,695	16,541	<u>הכנסות</u> אגרות ביוב
-----	-----	
3,464	3,398	<u>הוצאות</u> טיהור שפכים
1,479	1,815	אחזקת רשת הביוב
453	472	שכר ונלוות
2,421	2,392	פחת
256	303	חשמל
64	61	ארנונה
52	117	יועצים
149	112	אחזקת רכב
92	92	ביטוח
<u>27</u>	<u>57</u>	אחרות
8,457	8,819	
-----	-----	
<u>6,238</u>	<u>7,722</u>	רווח גולמי מאספקת ביוב

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
(אלפי ש"ח)		
841	1,123	שכר עבודה ונלוות
153	157	קריאת מדי מים
204	268	חלוקה והדפסת חשבונות
383	351	מיכון ותקשורת
41	134	שכירות משרדים
-	74	דמי ניהול
-	62	רכבים
14	48	ארנונה
70	161	משרדיות ואחרות
55	58	עמלות בנק הדואר
<u>246</u>	<u>229</u>	עמלות כרטיסי אשראי
2,007	2,665	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
315	470	חובות מסופקים
-----	-----	
<u>2,322</u>	<u>3,135</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
(אלפי ש"ח)		
1,599	1,862	שכר עבודה ונלוות
555	781	שירותים מקצועיים
191	194	שכירות משרדים
142	126	משרדיות ואחזקת משרד
174	198	הוצאות רכב
36	27	ביטוח
97	103	פחת
44	36	דואר ותקשורת
31	46	השתלמויות
350	-	תביעות תלויות
49	68	ארנונה
<u>52</u>	<u>99</u>	אחרות
<u>3,320</u>	<u>3,540</u>	

ביאור 22 – הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
(1,115)	(531)	<u>הוצאות מימון:</u>
( 821)	(654)	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה
<u>( 37)</u>	<u>(46)</u>	ריבית והצמדה – הלוואות מתאגידים בנקאים
(1,973)	(1,231)	עמלות בנקאיות
-----	-----	
552	741	<u>הכנסות מימון:</u>
76	141	ריבית מפיקדונות
628	882	ריבית מצרכנים
-----	-----	
<u>(1,345)</u>	<u>(349)</u>	

ביאור 23 – הכנסות אחרות, נטו

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2011</u>	<u>2012</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,472	2,483	הכנסות ממענקי תיאגוד (1)
212	226	הכנסות מביצוע עבודות
8	157	אחרות
<u>2,692</u>	<u>2,866</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 – מיסים על ההכנסה**

**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 תבוטל הפחתת המס, אשר נקבעה בחוק ההתייעלות הכלכלית, כאמור לעיל, ושיעור מס חברות החל משנת 2012 ואילך יעמוד על 25%.

ביום 5 בנובמבר 2012 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מ"ס 196) התשע"ג - 2012 אשר קבע בין היתר, פטור מלא מדיבידנד מרווחי תאגיד מים וביוב המחולק לרשות מקומית המחזיקה באמצעי שליטה באותו תאגיד, וכן פטור מריבית שנצברה ומשולמת על ידי תאגיד מים וביוב לרשות מקומית שמחזיקה באמצעי שליטה באותו תאגיד בשל הלוואה שנתנה אותה רשות מקומית לאותו תאגיד מים וביוב. תקופת ההטבה הינה שנות המס 2011 עד 2015.

בנוסף, בוצע תיקון לחוק המיסים אשר קבע פטור ממס חברות בשנות המס 2011 עד 2015.

**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.

**3. לחברה טרם הוצאות שומות סופיות.**

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
-	(157)	מיסים נדחים
(366)	-	מיסים שוטפים
-	366	מיסים בגין שנים קודמות
<u>(366)</u>	<u>209</u>	

ביאור 25 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
488	486	שירותי מים
453	472	שירותי ביוב
841	1,123	שירותי גביה
<u>1,599</u>	<u>1,862</u>	הנהלה וכלליות
<u>3,381</u>	<u>3,943</u>	

ביאור 26 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים  
א. יתרות

ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
1,149	112	בעל שליטה – חוי"ז (ביאור 5)
3,500	4,000	חלויות שוטפות הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה (ביאור 13)
9,336	5,447	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה (ביאור 13)

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
(אלפי ש"ח)		
4,471	6,018	הכנסות מאגרות מים וביוב
74	47	הכנסות מביצוע עבודות
200	247	ארנונה
<u>1,115</u>	<u>531</u>	הוצאות מימון