

מי מודיעין בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2013

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 2013 ו- 2012 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 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 2013 ו- 2012 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) התשי"ע - 2010.

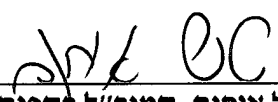
תל - אביב, 16 בספטמבר 2014.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון


<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2012</u>	<u>2013</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
11,321	10,460	3	מזומנים ושווי מזומנים
21,180	21,237	4	לקוחות – צרכנים
112	-	5	בעל שליטה – חשבון חוי"ז
<u>497</u>	<u>1,183</u>	6	חייבים ויתרות חובה
33,110	32,880		
-----	-----		
87,962	87,247	7 א'	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
238	8,896	7 ב'	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
			<u>רכוש אחר:</u>
10,931	10,931	8	זכויות מים
-----	-----		
<u>132,730</u>	<u>139,954</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2012</u>	<u>2013</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>התחייבויות שוטפות:</u>
1,086	1,102	12	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
4,000	3,350	13	חלויות שוטפות של הלוואה מבעל שליטה
-	455	5	בעל שליטה - חשבון חו"ז
7,050	13,151	9	ספקים ונותני שירותים
6,191	5,973	10	זכאים ויתרות זכות
<u>502</u>	<u>617</u>	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
18,829	24,648		
-----	-----		
			<u>התחייבויות לזמן ארוך:</u>
12,325	11,335	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
5,447	1,797	13	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה
132	146	14	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
<u>646</u>	-	24	עתודה למס
18,550	13,278		
-----	-----		
95,351	102,028	15	<u>הון עצמי:</u>
-----	-----		
<u>132,730</u>	<u>139,954</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.


 טל אוחנה, סמנכ"ל כספים


 מיכל פרפרי, מ"מ יו"ר הדירקטוריון
 משה אשכנזי, מנכ"ל


 16/9/14
 תאריך אישור הדו"חות

לשנה שנסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>ביאור</u>	
(אלפי ש"ח)			
47,953	54,858	18-19	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>35,338</u>	<u>39,987</u>	18-19	עלות השירותים
12,615	14,871		רווח גולמי
3,188	5,024	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>3,486</u>	<u>3,304</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
5,941	6,543		רווח לפני הוצאות מימון
<u>741</u>	<u>892</u>	22	הוצאות, מימון, נטו
5,200	5,651		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
<u>2,806</u>	<u>869</u>	23	הכנסות אחרות, נטו
8,006	6,520		רווח לפני מיסים על ההכנסה
<u>209</u>	<u>157</u>	24	מיסים על ההכנסה
<u>8,215</u>	<u>6,677</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 2012</u>
87,137	4,687	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2012
				שינויים לשנה:
<u>8,214</u>	<u>8,214</u>	-	-	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
				<u>31 בדצמבר 2013</u>
95,351	12,901	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2013
				שינויים לשנה:
<u>6,677</u>	<u>6,677</u>	-	-	רווח נקי לשנה
<u>102,028</u>	<u>19,578</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

דוחות על תזרימי המזומנים

מי מודיעין בע"מ

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
(אלפי ש"ח)		
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</u>
8,214	6,677	רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
<u>(9,200)</u>	<u>10,872</u>	
(986)	17,549	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</u>
(1,300)	(10,459)	השקעה בפיתוח תשתיות מים
(82)	(1,847)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
<u>(1,938)</u>	<u>(704)</u>	רכישת רכוש קבוע אחר
(3,320)	(13,010)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון:</u>
(3,389)	(4,300)	פירעון הלוואה מבעל שליטה
<u>(1,050)</u>	<u>(1,100)</u>	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(4,439)	(5,400)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	
(8,745)	(861)	עליה (ירידה) במזומנים
<u>20,066</u>	<u>11,321</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>11,321</u>	<u>10,460</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספחי לדוחות על תזרימי המזומנים

מי מודיעין בע"מ

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

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:</u>
4,399	5,067	פחת והפחתות
470	1,300	הפרשה לחובות מסופקים
106	126	שיערוך הלוואות לזמן ארוך
62	-	הפסד הון
18	14	שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>157</u>	<u>(157)</u>	שינוי במיסים נדחים
5,212	6,350	
-----	-----	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(5,580)	(1,357)	עליה ביתרות צרכנים
630	(686)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(9,998)	6,101	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
1,037	567	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
(524)	(218)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
<u>23</u>	<u>115</u>	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(14,412)	4,522	
-----	-----	
<u>(9,200)</u>	<u>10,872</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

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 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 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) התש"ע - 2010.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שזילותן 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 נוקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נוקפות 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:

<u>%</u>	
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

ז. 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 בסיס מסחרי מצטבר.
הכנסות מריבית צרכנים - נרשמות על בסיס מסחרי מצטבר.

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 2013 עמד על 114.1.

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2012 עמד על 112.1

שיעור השינוי בשנת 2013 הינו 1.8%.

שיעור השינוי בשנת 2012 הינו 1.6%.

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 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.

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

<u>2012</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2013</u>	
702		935	מזומנים בבנקים
10,619		9,525	פיקדונות לזמן קצר
<u>11,321</u>		<u>10,460</u>	

ביאור 4 – צרכנים

<u>2012</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2013</u>	
15,001		14,468	חובות פתוחים
3,234		3,699	כרטיסי אשראי
289		800	המחאות לגביה
<u>4,479</u>		<u>5,393</u>	הכנסות לקבל
23,003		24,360	
<u>(1,823)</u>		<u>(3,123)</u>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>21,180</u>		<u>21,237</u>	

הפרשה לחובות מסופקים:

1,353	1,823	יתרת פתיחה
47,020	54,210	סה"כ הכנסות
1%	1%	אחוז הפרשה
470	<u>1,300</u>	הפרשה שנוצרה השנה
<u>1,823</u>	<u>3,123</u>	

ביאור 5 – בעל שליטה חשבון חו"ז

היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת.

ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה

<u>2012</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2013</u>	
-		618	מענק תאגוד לקבל
474		541	הוצאות מראש
15		16	מועצה מקומית חבל מודיעין
<u>8</u>		<u>8</u>	אחרים
<u>497</u>		<u>1,183</u>	

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>
147,264	643	241	77,261	69,119	יתרה ליום 1 בינואר 2012
3,082	787	1,151	82	1,062	רכישות בשנת 2012
<u>(183)</u>	-	<u>(183)</u>	-	-	גריעות בשנת 2012
150,163	1,430	1,209	77,343	70,181	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
<u>7,873</u>	<u>645</u>	<u>59</u>	<u>397</u>	<u>6,772</u>	רכישות בשנת 2013
158,036	2,075	1,268	77,740	76,953	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
-----	-----	-----	-----	-----	
					פחת נצבר
61,444	394	158	32,024	28,868	יתרה ליום 1 בינואר 2012
4,399	103	35	2,392	1,869	פחת בשנת 2012
<u>(121)</u>	-	<u>(121)</u>	-	-	גריעות בשנת 2013
65,722	497	72	34,416	30,737	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
<u>5,067</u>	<u>191</u>	<u>201</u>	<u>2,298</u>	<u>2,377</u>	תוספות בשנת 2013
<u>70,789</u>	<u>688</u>	<u>273</u>	<u>36,714</u>	<u>33,114</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
<u>87,247</u>	<u>933</u>	<u>1,137</u>	<u>42,927</u>	<u>43,839</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2012
<u>85,632</u>	<u>1,387</u>	<u>995</u>	<u>41,026</u>	<u>42,224</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2013

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 מים 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 2013 ו - 2012.

<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>11,702</u>	<u>2,012</u>	<u>9,690</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
<u>12,460</u>	<u>2,340</u>	<u>10,120</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

ביאור 7 ב' - רכוש קבוע בהקמה

<u>סה"כ</u>	<u>תשתיות ביוב</u>	<u>תשתיות מים</u>	
3,759	-	3,759	עלות ליום 1 בינואר 2013
6,568	1,765	4,803	תוספת לשנת 2013
<u>(1,431)</u>	<u>(315)</u>	<u>(1,116)</u>	רכוש שהופעל בהמשך השנה
<u>8,896</u>	<u>1,450</u>	<u>7,446</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

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>ליים 31 בדצמבר</u>		
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
890	1,228	מקורות הפרשה מעל זכויות
3,875	4,025	הוצאות לשלם (2)
467	188	המחאות לפירעון
<u>1,818</u>	<u>7,710</u>	אחרים
<u>7,050</u>	<u>13,151</u>	
		<u>(1) לא כולל הוצאות לשלם.</u>
		<u>(2) הוצאות לשלם:</u>
1,254	1,634	מקורות
16	14	שכר דירקטוריון לשלם
25	15	ריבית לשלם
<u>2,580</u>	<u>2,362</u>	אחרים
<u>3,875</u>	<u>4,025</u>	

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,136	2,506	מוסדות ממשלתיים
3,467	3,467	התחייבויות בגין רכישת זכויות מים
<u>588</u>	<u>-</u>	הכנסות מראש מדי מים
<u>6,191</u>	<u>5,973</u>	

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
252	294	עובדים ומוסדות בגין שכר
63	53	מוסדות בגין שכר
<u>187</u>	<u>270</u>	הפרשה לחופשה
<u>502</u>	<u>617</u>	

ביאור 12 – הלוואות לזמן ארוך מבנקים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2012</u>	<u>2013</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>א. הרכב:</u>
6,333	5,917	4.36% - 4.91%	הלוואות צמודות מדד
<u>7,078</u>	<u>6,520</u>	פריים (0.4%) – 0.05%	הלוואות לא צמודות
13,411	12,437		
<u>1,086</u>	<u>1,102</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>12,325</u>	<u>11,335</u>		
			<u>ב. מועדי הפירעון של ההלוואות הצמודות:</u>
531	543		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
556	569		שנה שניה
582	595		שנה שלישית
610	622		שנה רביעית
638	652		שנה חמישית
<u>3,416</u>	<u>2,935</u>		שנה שישית ואילך
<u>6,333</u>	<u>5,917</u>		
			<u>ג. מועדי הפירעון של ההלוואות הלא צמודות:</u>
555	559		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
571	575		שנה שניה
588	592		שנה שלישית
606	610		שנה רביעית
624	627		שנה חמישית
<u>4,134</u>	<u>3,556</u>		שנה שישית ואילך
<u>7,078</u>	<u>6,520</u>		

ביאור 13 – המקומית הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	<u>א. הרכב:</u>
<u>2012</u>	<u>2013</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
9,447	5,147	3%	הלוואות צמודות מדד
<u>4,000</u>	<u>3,000</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>5,447</u>	<u>2,147</u>		
			<u>ב. מועדי הפירעון:</u>
4,000	3,000		שנה ראשונה
4,000	2,147		שנה שניה
<u>1,447</u>	-		שנה שלישית
<u>9,447</u>	<u>5,147</u>		

ג. במסגרת הסכם רכישת נכסי המיס 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 2013 פרעה החברה 4,300 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 2013 ו- 2012</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 ברוב חלקי העיר של מוני המים האלחוטיים ובאזורים מסוימים עדיין ישנן בעיות תקשורת מפאת התקנת 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.

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 גרבתציוני ברחוב אביטל ברעות, ושיקום ושדרוג תחנת הביוב במכבים ג'.

ביאור 18 – רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות
31,352	37,807	אגרות מים
-----	-----	
		הוצאות
19,678	22,402	רכישת מים ממקורות
2,668	2,605	אחזקת רשת המים
1,869	2,377	פחת
486	465	שכר עבודה
822	-	רכישת מדי מים
111	154	אחזקת רכב
313	349	חשמל
95	92	ביטוח
162	173	אחזקת מתקנים
116	145	יועצים
69	941 (*)	ארנונה
<u>130</u>	<u>194</u>	אחרות
26,519	29,897	
-----	-----	
<u>4,833</u>	<u>7,910</u>	רווח גולמי מאספקת מים

(*) כולל חיובי ארנונה בגין שנים קודמות.

ביאור 19 – רווח גולמי משירותי ביוב

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
16,541	16,991	<u>הכנסות</u>
<u>60</u>	<u>60</u>	אגרות ביוב
16,601	17,051	הכנסות משירותי תשתיות
-----	-----	
3,398	3,280	<u>הוצאות</u>
1,739	1,726	טיהור שפכים
-	(*) 714	אחזקת רשת הביוב
76	104	פינוי פסולת
472	453	אחזקת מתקנים
2,392	2,298	שכר ונלוות
303	77	פחת
61	(*) 889	חשמל
117	132	ארנונה
112	137	יועצים
92	92	אחזקת רכב
<u>57</u>	<u>188</u>	ביטוח
8,819	10,090	אחרות
-----	-----	
<u>7,782</u>	<u>6,961</u>	רווח גולמי מאספקת ביוב

(*) כולל בגין שנים קודמות

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
1,123	1,690	שכר עבודה ונלוות
268	264	חלוקה והדפסת חשבונות
351	477	מיכון ותקשורת
188	249	שכירות משרדים
74	127	דמי ניהול
62	61	רכבים
48	85	ארנונה
317	449	משרדיות ואחרות
58	62	עמלות בנק הדואר
<u>229</u>	<u>260</u>	עמלות כרטיסי אשראי
2,718	3,724	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
470	1,300	חובות מסופקים (*)
-----	-----	
<u>3,188</u>	<u>5,024</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

(*) רשות המיס פרסמה הנחיות בדבר אופן מדידת הפרשה לחובות מסופקים בדוחות הכספיים. עפ"י הנחיות אלו נדרש להפריש את מלוא החוב בגין שנים 2008-2010 ולבצע אומדן עפ"י אחוזי הגביה המצטברים לשנים 2011-2013. החברה הכירה בהוצאות עפ"י הנחיות אלו למרות שלדעת הנהלת החברה סכום ניכר מחובות אלו ייגבו במהלך השנה הבאה.

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
	<u>(אלפי ש"ח)</u>	
1,862	2,076	שכר עבודה ונלוות
730	421	שירותים מקצועיים
140	181	שכירות משרדים ודמי ניהול
126	105	משרדיות ואחזקת משרד
198	180	הוצאות רכב
27	23	ביטוח
103	191	פחת
36	50	דואר ותקשורת
46	51	השתלמויות, כיבודים ורווחה
-	(141)	תביעות תלויות
68	79	ארנונה
51	55	פרסום ויחסי ציבור
<u>99</u>	<u>33</u>	אחרות
<u>3,486</u>	<u>3,304</u>	

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי מודיעין בע"מ

ביאור 22 – הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
531	355	הוצאות מימון:
654	570	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה
46	59	ריבית והצמדה – הלוואות מתאגידים בנקאים
<u>392</u>	<u>341</u>	עמלות בנקאיות
1,623	1,325	ריבית מקורות
-----	-----	
741	245	הכנסות מימון:
<u>141</u>	<u>188</u>	ריבית מפיקדונות
882	433	ריבית מצרכנים
-----	-----	
<u>741</u>	<u>892</u>	

ביאור 23 – הכנסות אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
2,483	618	הכנסות ממענקי תיאגוד (1)
166	251	הכנסות מביצוע עבודות
<u>157</u>	-	אחרות
<u>2,806</u>	<u>869</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 2012 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 המים 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 למטרתן 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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
(157)	-	מיסים נדחים
-	-	מיסים שוטפים
366	157	מיסים בגין שנים קודמות
<u>209</u>	<u>157</u>	

ביאור 25 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
486	465	שירותי מים
472	453	שירותי ביוב
1,123	1,690	שירותי גביה
1,862	2,076	הנהלה וכלליות
<u>3,943</u>	<u>4,684</u>	

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

ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
112	(455)	בעל שליטה – חו"ז (ביאור 5)
(4,000)	(3,000)	חלויות שוטפות הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה (ביאור 13)
(5,447)	(2,147)	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה (ביאור 13)

ב. עסקאות

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
(אלפי ש"ח)		
6,018	7,670	הכנסות מאגרות מים וביוב
47	84	הכנסות מביצוע עבודות
247	1,995	ארנונה
531	355	הוצאות מימון
-	714	פינוי פסולת