

מי מודיעין בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2014

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 2014 ו- 2013 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 2014 ו- 2013 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, 30 באוגוסט 2015.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון

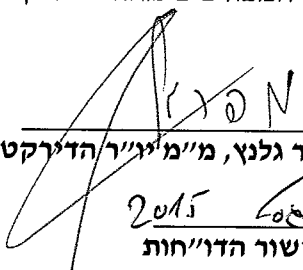
<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2013</u>	<u>2014</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
10,460	8,277	3	מזומנים ושווי מזומנים
21,237	18,370	4	לקוחות – צרכנים
<u>1,183</u>	<u>611</u>	6	חייבים ויתרות חובה
32,880	27,258		
-----	-----		
87,247	89,365	7 א'	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
8,896	10,316	7 ב'	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
10,931	10,931	8	<u>רכוש אחר:</u>
			זכויות מים
-----	-----		
<u>139,954</u>	<u>137,870</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2013</u>	<u>2014</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			התחייבויות שוטפות:
1,102	1,078	12	אשראי מתאגידים בנקאים כולל חלות שוטפת
3,350	1,809	13	אשראי מבעל שליטה כולל חלות שוטפת
455	159	5	בעל שליטה - חשבון חו"ז
13,151	9,439	9	ספקים ונותני שירותים
5,973	5,032	10	זכאים ויתרות זכות
<u>617</u>	<u>635</u>	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
24,648	18,152		
-----	-----		
			התחייבויות לזמן ארוך:
11,335	8,688	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
1,797	-	13	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה
<u>146</u>	<u>179</u>	14	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
13,278	8,867		
-----	-----		
102,028	110,851	15	הון עצמי:
-----	-----		
<u>139,954</u>	<u>137,870</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.


 טל אוחנה, סמנכ"ל כספים


 עופר גלנץ, מ"מ יו"ר הדירקטוריון


 30 באוגוסט 2015
 תאריך אישור הדו"חות

לשנה שנסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	ביאור	
(אלפי ש"ח)			
54,858	55,823	18-19	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>40,170</u>	<u>40,109</u>	18-19	עלות השירותים
14,688	15,714		רווח גולמי
(*) 4,083	4,023	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>3,304</u>	<u>3,521</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
7,301	8,170		רווח לפני הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>892</u>	<u>98</u>	22	הכנסות (הוצאות), מימון, נטו
6,409	8,268		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
(*) <u>111</u>	<u>555</u>	23	הכנסות אחרות, נטו
6,520	8,823		רווח לפני מיסים על ההכנסה
<u>157</u>	-	24	מיסים על ההכנסה
<u>6,677</u>	<u>8,823</u>		רווח נקי לשנה

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ס"ה"כ	עודפים		הון מניות	
	תקבולים ע"ח מניות	(הפסדים)		
	א ל פ י ש " ח			
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2013</u>
95,351	12,901	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2013
<u>6,677</u>	<u>6,677</u>	-	-	שינויים לשנה:
				רווח נקי לשנה
<u>102,028</u>	<u>19,578</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2014</u>
102,028	19,578	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2014
<u>8,823</u>	<u>8,823</u>	-	-	שינויים לשנה:
				רווח נקי לשנה
<u>110,851</u>	<u>28,401</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
6,677	8,823	רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
<u>10,872</u>	<u>4,532</u>	
17,549	13,355	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</u>
(10,459)	(6,943)	השקעה בפיתוח תשתיות מים
(1,847)	(2,431)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
<u>(704)</u>	<u>(45)</u>	רכישת רכוש קבוע אחר
(13,010)	(9,419)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון:</u>
(4,300)	(3,338)	פירעון הלוואה מבעל שליטה
<u>(1,100)</u>	<u>(2,781)</u>	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(5,400)	(6,119)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	
(861)	(2,183)	ירידה במזומנים
<u>11,321</u>	<u>10,460</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>10,460</u>	<u>8,277</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		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
5,067	5,881	פחת והפחתות
1,300	-	הפרשה לחובות מסופקים
126	110	שיערוך הלוואות לזמן ארוך
14	33	שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>(157)</u>	<u>-</u>	שינוי במיסים נדחים
6,350	6,024	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(1,357)	2,867	ירידה (עליה) ביתרות צרכנים
(686)	572	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
6,101	(3,712)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
567	(296)	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
(218)	(941)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
<u>115</u>	<u>18</u>	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
4,522	(1,492)	
-----	-----	
<u>10,872</u>	<u>4,532</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 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) התש"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 החומרים 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 לדוח רווח והפסד עם היווצרותו.
- מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העריה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת התאגיד, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז.
3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
4. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים להשקעות ברכוש קבוע, מקוזים 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)

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 תיאגוד ממנהל 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 2014 עמד על 113.9.

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2013 עמד על 114.1.

שיעור השינוי בשנת 2014 הינו (0.02%).

שיעור השינוי בשנת 2013 הינו 1.8%.

י. שימוש באומדנים ובהערכות

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות 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, זכאים 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.

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי מודיעין בע"מ

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
935	1,397	מזומנים בבנקים
9,525	6,880	פיקדונות לזמן קצר
<u>10,460</u>	<u>8,277</u>	

ביאור 4 – צרכנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
14,468	10,573	חובות פתוחים
3,699	4,887	כרטיסי אשראי
800	925	המתאות לגביה
<u>5,393</u>	<u>5,108</u>	הכנסות לקבל
24,360	21,493	
<u>(3,123)</u>	<u>(3,123)</u>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>21,237</u>	<u>18,370</u>	
1,823	3,123	<u>הפרשה לחובות מסופקים:</u>
54,210	55,685	יתרת פתיחה
1%	1%	סה"כ הכנסות לצורכי הפרשה
542	558	אחוז הפרשה
<u>758</u>	<u>(558)</u>	הפרשה שנוצרה השנה
<u>3,123</u>	<u>3,123</u>	עדכון בגין שנים קודמות

ביאור 5 – בעל שליטה חשבון חו"ז

היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת.

ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
618	-	מענק תאגוד לקבל
541	568	הוצאות מראש
16	31	מועצה מקומית חבל מודיעין
8	12	אחרים
<u>1,183</u>	<u>611</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>	<u>עלות</u>
150,163	1,430	1,209	4,056	77,343	66,125	יתרה ליום 1 בינואר 2013
<u>7,873</u>	<u>645</u>	<u>59</u>	<u>4,233</u>	<u>94</u>	<u>2,842</u>	רכישות בשנת 2013
158,036	2,075	1,268	8,289	77,437	68,967	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
<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
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
						<u>פחת נצבר</u>
65,722	497	72	4,046	34,416	26,691	יתרה ליום 1 בינואר 2013
<u>5,067</u>	<u>191</u>	<u>201</u>	<u>499</u>	<u>2,298</u>	<u>1,878</u>	פחת בשנת 2013
70,789	688	273	4,545	36,714	28,569	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
<u>5,881</u>	<u>269</u>	<u>203</u>	<u>1,210</u>	<u>2,210</u>	<u>1,989</u>	תוספות בשנת 2014
<u>76,670</u>	<u>957</u>	<u>476</u>	<u>5,755</u>	<u>38,924</u>	<u>30,558</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
<u>87,247</u>	<u>1,387</u>	<u>995</u>	<u>3,744</u>	<u>40,723</u>	<u>40,398</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2013
<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

(*) מדי המים הוצגו השנה בנפרד (כולל מספרי השוואה) ולא כחלק מצנרת ומתקני מים וזאת עפ"י הנחיות רשות המים.

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 2013 ו - 2012.

<u>סה"כ</u>	<u>מערכות רשתות צנרת</u>		
	<u>מערכות רשתות, צנרת, ציוד עבודות</u>	<u>ציוד עבודות פיתוח</u>	
	<u>פיתוח תשתיות ביוב</u>	<u>ותשתיות מים</u>	
<u>12,460</u>	<u>2,340</u>	<u>10,120</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
<u>12,710</u>	<u>2,520</u>	<u>10,190</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

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>	
3,759	-	3,759	עלות ליום 1 בינואר 2013
6,568	1,765	4,991	תוספת לשנת 2013
<u>(1,619)</u>	<u>(94)</u>	<u>(1,525)</u>	רכוש שהופעל בהמשך השנה (*)
8,896	1,671	7,225	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013 (*)
4,612	2,366	2,246	תוספת לשנת 2014
<u>(3,192)</u>	<u>-</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

(*) סווג מחדש.

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>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
1,428	1,821	מקורות הפרשה מעל זכויות
3,825	2,297	הוצאות לשלם (2)
188	235	המחאות לפירעון
<u>7,710</u>	<u>5,086</u>	אחרים
<u>13,151</u>	<u>9,439</u>	
(1) לא כולל הוצאות לשלם.		
(2) הוצאות לשלם:		
1,634	1,788	מקורות
15	11	ריבית לשלם
<u>2,176</u>	<u>498</u>	אחרים
<u>3,825</u>	<u>2,297</u>	

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
2,506	1,565	מוסדות ממשלתיים
3,467	3,467	התחייבויות בגין רכישת זכויות מים
<u>5,973</u>	<u>5,032</u>	

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
294	286	עובדים ומוסדות בגין שכר
53	73	מוסדות בגין שכר
270	276	הפרשה לחופשה
<u>617</u>	<u>635</u>	

ביאור 12 – הלוואות לזמן ארוך מבנקים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2013</u>	<u>2014</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
<u>א. הרכב:</u>			
5,917	5,349	4.36% - 4.91%	הלוואות צמודות מדד
<u>6,520</u>	<u>4,417</u>	פריים (0.4%) – 0.05%	הלוואות לא צמודות
12,437	9,766		
<u>1,102</u>	<u>1,078</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>11,335</u>	<u>8,688</u>		
<u>ב. מועדי הפירעון של ההלוואות הצמודות:</u>			
543	600		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
569	626		שנה שניה
595	652		שנה שלישית
622	678		שנה רביעית
652	704		שנה חמישית
<u>2,935</u>	<u>2,089</u>		שנה שישית ואילך
<u>5,917</u>	<u>5,349</u>		
<u>ג. מועדי הפירעון של ההלוואות הלא צמודות:</u>			
559	478		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
575	490		שנה שניה
592	502		שנה שלישית
610	514		שנה רביעית
627	526		שנה חמישית
<u>3,556</u>	<u>2,907</u>		שנה שישית ואילך
<u>6,520</u>	<u>4,417</u>		

ביאור 13 – אשראי מבעל שליטה כולל חלות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	א. הרכב: הלוואות צמודות מדד בניכוי חלויות שוטפות
2013	2014		
(אלפי ש"ח)			
5,147	1,809	3%	
<u>3,350</u>	<u>1,809</u>		
<u>1,797</u>	<u>-</u>		
			ב. מועדי הפירעון: שנה ראשונה שנה שלישית
3,350	1,809		
<u>1,797</u>	<u>-</u>		
<u>5,147</u>	<u>1,809</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 2014 פרעה החברה 3,338 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

לימים 31 בדצמבר 2013 ו- 2014		רשום	מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח ע.נ.
מונפק ונפרע	מספר מניות		
50,000	50,000	50,000	מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.נ.
<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	
<u>100,000</u>	<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%. 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 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.

ג. 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 – אירועים מהותיים

העיר מודיעין עלילת (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 לשרוג 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 שימשו לפרויקטים של ביוב בעיר מודיעין בהם הנחת קו גרבטציוני ברחוב אביטל ברעות, ושיקום ושרוג תחנת הביוב במכבים ג'.

ביאור 18 – רווח גולמי מאספקת מים

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הכנסות</u>
37,807	38,789	אגרות מים
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
22,402	24,918	רכישת מים ממקורות
2,605	2,295	אחזקת רשת המים
2,377	3,199	פחת
557	534	שכר עבודה
154	133	אחזקת רכב
349	280	חשמל
92	94	ביטוח
173	238	אחזקת מתקנים
145	21	יועצים
27	30	מוקד תקלות
(*) 941	(494)	ארנונה
15	24	דיגום מים
<u>179</u>	<u>78</u>	אחרות
30,016	31,350	
-----	-----	
<u>7,791</u>	<u>7,439</u>	רווח גולמי מאספקת מים

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

ביאור 19 – רווח גולמי משירותי ביוב

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הכנסות</u>
		אגרות ביוב
16,991	16,972	
<u>60</u>	<u>62</u>	הכנסות משירותי תשתית
17,051	17,034	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
		טיהור שפכים
3,280	4,086	אחזקת רשת הביוב
1,353	1,239	פינוי פסולת
(*) 714	238	אחזקת מתקנים
477	508	שכר ונלוות
544	501	פחת
2,298	2,210	חשמל
77	88	ארנונה
(*) 889	(504)	יועצים
132	17	אחזקת רכב
137	132	ביטוח
92	90	מוקד תקלות
31	34	אחרות
<u>130</u>	<u>120</u>	
10,154	8,759	
-----	-----	
<u>6,897</u>	<u>8,275</u>	רווח גולמי מאספקת ביוב

(*) כולל בגין שנים קודמות

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
1,507	1,523	שכר עבודה ונלוות
264	339	חלוקה והדפסת חשבונות
477	558	מיכון ותקשורת
249	201	שכירות משרדים
127	109	דמי ניהול
61	43	רכבים
85	96	ארנונה
449	257	משרדיות ואחרות
62	53	עמלות בנק הדואר
<u>260</u>	<u>288</u>	עמלות כרטיסי אשראי
3,541	3,467	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
542	556	חובות מסופקים
-----	-----	
<u>4,083</u>	<u>4,023</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
(אלפי ש"ח)		
2,076	2,167	שכר עבודה ונלוות
421	342	שירותים מקצועיים
181	163	שכירות משרדים ודמי ניהול
105	71	משרדיות ואחזקת משרד
180	194	הוצאות רכב
23	22	ביטוח
191	269	פחת
50	46	דואר ותקשורת
51	95	השתלמויות כיבודים ורווחה
(141)	(36)	תביעות תלויות
79	89	ארנונה
55	43	פרסום ויחסי ציבור
<u>33</u>	<u>56</u>	אחרות
<u>3,304</u>	<u>3,521</u>	

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי מודיעין בע"מ

ביאור 22 – הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
(355)	(122)	הוצאות מימון:
(570)	(342)	ריבית והפרשי הצמדה – הלוואה בעל שליטה
(59)	(65)	ריבית והצמדה – הלוואות מתאגידים בנקאים
(341)	(393)	עמלות בנקאיות
(1,325)	(922)	ריבית מקורות

245	261	הכנסות מימון:
188	759	ריבית מפיקדונות
433	1,020	ריבית מצרכנים

(892)	98	

ביאור 23 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
618	12	הכנסות ממענקי תיאגוד (1)
251	-	הכנסות מביצוע עבודות
-	(13)	הוצאות אחרות
(758)	556	הכנסות הוצאות חומ"ס שנים קודמות
111	555	

(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

- א. ביום 5 בדצמבר 2011 אישרה הכנסת את החוק לתיקון נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב – 2011, וקבעה כי שיעורי המס חברות החל משנת 2012 ואילך יעמוד על 25%.
- ביום 5 באוגוסט 2013 אישרה הכנסת את החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013-2014), התשע"ג – 2013. במסגרת החקיקה הועלה מס החברות ל – 26.5% מיום 1 בינואר 2014.
- 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 2015, לתאגידי מים וביוב, שהם בשליטה מלאה של רשויות מקומיות וכן לרשויות שהתאגידיים בשליטתן, כמפורט להלן:

1. 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.
2. 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.

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.

ביאור 25 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
465	439	שירותי מים
453	406	שירותי ביוב
1,690	1,713	שירותי גביה
2,076	2,167	הנהלה וכלליות
<u>4,684</u>	<u>4,725</u>	

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

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
(455)	(159)	בעל שליטה – חו"ז (ביאור 5)
(3,000)	(1,809)	חליות שוטפות הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה (ביאור 13)
(2,147)	-	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה (ביאור 13)

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
(אלפי ש"ח)		
7,670	6,772	הכנסות מאגרות מים וביוב
84	60	הכנסות מביצוע עבודות
1,995	607	ארנונה
355	122	הוצאות מימון
714	238	פינוי פסולת

ביאור 27 – אירועים לאחר תאריך המאזן

בתאריך 31 במרס 2015 פירסמה רשות המיס – כללי תאגידי מיס וביוב (דמי הקמה למערכות מיס ולמערכות ביוב).

כללים אלה מבטלים את ההסתמכות על חוקי העזר העירוניים והחל מתאריך 1 במאי 2015 יחולו כללים אלה.

עיקר השינויים הינו סכום דמי הקמה ארצי אחיד (בתוספות : למגזר הררי ולמצב תשתיות ירוד) ותחשיב המתייחס רק לשטחי הבניה ללא מרתפי חניה.