

מי מודיעין בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

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 2016 ו - 2015 ואת דו"חות הרווח והפסד ודו"חות על השינויים בהון עצמי ודו"חות על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דו"חות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), 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 2016 ו - 2015 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, 19 באפריל 2017.

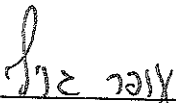
בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון



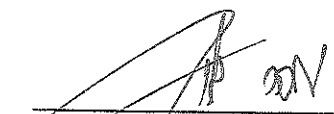
<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>רכוש שוטף:</u>
6,248	13,000	3	מזומנים ושווי מזומנים
16,847	19,283	4	לקוחות – צרכנים
991	-	5	בעל שליטה חשבון חו"ז
<u>600</u>	<u>770</u>	6	חייבים ויתרות חובה
24,686	33,053		
-----	-----		
99,220	95,951	7 א'	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
1,190	1,488	7 ב'	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
-----	-----		
			<u>רכוש אחר:</u>
10,931	10,931	8	זכויות מים
-----	-----		
<u>136,027</u>	<u>141,423</u>		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>התחייבויות שוטפות:</u>
1,089	1,120	12	אשראי מתאגידים בנקאים כולל חלות שוטפת
-	5,900	5	בעל שליטה - חשבון חו"ז
8,062	8,887	9	ספקים ונותני שירותים
5,727	5,405	10	זכאים ויתרות זכות
<u>516</u>	<u>491</u>	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
15,394	21,803		
-----	-----		
			<u>התחייבויות לזמן ארוך:</u>
7,606	6,533	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
186	193	13	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
-	<u>11,855</u>	14	הכנסות נדחות דמי הקמה
7,792	18,581		
-----	-----		
112,841	101,039	15	<u>הון עצמי:</u>
-----	-----		
<u>136,027</u>	<u>141,423</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.


 עופר גלנץ, סמנכ"ל כספים


 טל אוחנה, מנכ"ל


 עופר גלנץ, יו"ר הדירקטוריון
 תאריך אישור הדו"חות: 19 באפריל 2017.

לשנה שנסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	ביאור	
(אלפי ש"ח)			
49,565	54,020	17-18	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>39,962</u>	<u>47,285</u>	17-18	עלות השירותים
9,603	6,735		רווח גולמי
3,088	2,745	19	עלויות גבייה וחובות מסופקים
<u>3,494</u>	<u>3,048</u>	20	הוצאות הנחלה וכלליות
3,021	942		רווח לפני הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>80</u>	<u>(166)</u>	21	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
3,101	776		רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(1,111)</u>	<u>(678)</u>	22	הוצאות אחרות, נטו
1,990	98		רווח לפני מיסים על ההכנסה
-	-	23	מיסים על ההכנסה
<u>1,990</u>	<u>98</u>		רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	עודפים		הון מניות	
	(הפסדים)	תקבולים ע"ח מניות		
	א ל פ י ש " ח			
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2015</u>
110,851	28,401	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2015
<u>1,990</u>	<u>1,990</u>	-	-	שינויים לשנה:
				רווח נקי לשנה
<u>112,841</u>	<u>30,391</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2015</u>
112,841	30,391	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2016
98	98	-	-	שינויים לשנה:
				רווח נקי לשנה
<u>(11,900)</u>	<u>(11,900)</u>	-	-	דיבידנד
<u>101,039</u>	<u>18,589</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
1,990	98	רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
<u>6,854</u>	<u>7,519</u>	
8,844	7,617	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
		תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה:
(6,283)	(4,205)	השקעה בפיתוח תשתיות מים
(5,901)	(1,765)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
4,288	300	השתתפות אחרים בפיתוח תשתיות
(90)	(253)	רכישת רכוש קבוע אחר
-----	<u>12,159</u>	תקבולים מדמי הקמה
(7,986)	6,236	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
(1,809)	-	פירעון הלוואה מבעל שליטה
(1,078)	(1,101)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
-----	<u>(6,000)</u>	דיבידנד ששולם
(2,887)	(7,101)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	
(2,029)	6,752	עליה (ירידה) במזומנים
<u>8,277</u>	<u>6,248</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>6,248</u>	<u>13,000</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		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
6,141	8,144	פחת
1,116	750	הפסד הון
7	59	שיערוך הלוואות לזמן ארוך
-	(519)	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
7	7	שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>-</u>	<u>(304)</u>	מימוש הכנסות נדחות
7,271	8,137	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
1,523	(1,917)	ירידה (עליה) ביתרות צרכנים
11	(170)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(1,377)	825	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(1,150)	991	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
695	(322)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(119)</u>	<u>(25)</u>	ירידה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(417)	(618)	
-----	-----	
<u>6,854</u>	<u>7,519</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב' – פעילות מהותית שלא במאזן:

חלוקת דיבידנד לעירייה בסכום של 5,900 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

א. תיאור החברה

1. מי מודיעין בע"מ (להלן "החברה") הוקמה ביום 1 בינואר 2006 לצורך מתן שירותי מכירה ואספקת מים, ומתן שירותי ביוב בתחום העיר מודיעין – מכבים – רעות, בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב התשס"א - 2001 ובהתאם לרישיון ההפעלה שניתן לה לצורך הקמה ופיתוח מערכות מים ביוב וכל פעילות נוספת בתחום משק המים והביוב כפי שהוגדרו בתקנון החברה.
2. החברה התאגדה כחברה פרטית בבעלות מלאה של עיריית מודיעין – מכבים - רעות.
3. רישיון ההפעלה ניתן לחברה ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות בסוף שנת 2005.

ב. הגדרות

- בדוחות כספיים אלה:
- החברה – מי מודיעין בע"מ.
- צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- העירייה – עיריית מודיעין – מכבים - רעות .
- הממונה – הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב.
- החוק- חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

1. הדו"חות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.
2. הדו"חות הכספיים מוצגים בהתאם להוראות סעיף 10 לכללי תאגידי מים וביוב (דו"חות תקופתיים ומידיים) התש"ע - 2010.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שנוזלותן גבוה, הכוללות פיקדונות בתאגידי בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ג. הפרשה לחובות מסופקים

הנחיות חשבונאיות של רשות המיס בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים – בתאריך 4 במרץ 2014 פרסמה רשות המיס מכתב לתאגידי המים והביוב בדבר הנחיות לחישוב ההפרשה לחובות מסופקים. העקרונות שנקבעו בו הם כדלקמן:

החובות המסופקים יכללו סיכום של הפרשה כללית והפרשה ספציפית. לעניין זה: "הפרשה כללית" – סך החיובים בשנה השוטפת, כשהוא מוכפל בשיעור החיובים שלא נגבו הנמוך ביותר, שהיה בארבע שנים האחרונות. לסכום זה, יתווסף סך כל החובות שגילם מעל שלוש שנים ואשר אינם מצויים בהסדר תשלומים ויופחת ממנו סכום הפרשה הספציפית, ככל שהייתה, בגין התקופה השוטפת.

"הפרשה ספציפית" – אומדן שיערך ע"י התאגיד, בהתייחס לחובות ספציפיים בגין חייבים שלא ניתן לאתרם, חייבים בכינוס נכסים, או בהליכי פשיטת רגל וחובות אחרים שהתאגיד סובר שלא יגבו במלואם או חלקם.

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 נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדו"ח רווח הפסד עם היווצרותן.
- מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת החברה, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאו.
3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
4. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה (והמתייחסים להשקעות ברכוש קבוע, מקוויזים 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 ביוב	נכסים בפעילות מים	
		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

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

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, קובע התקן כי השווי ההוגן של התמורה יקבע על ידי היוון כל התקבולים וזקיפת ההפרש שבין השווי ההוגן והסכום הנקוב של התמורה כהכנסת ריבית על פני תקופת האשראי. היוון התקבולים מבוצע כאשר תקופת האשראי עולה על תקופת האשראי המקובלת.

1. הכנסות מאספקת מים ושירותי ביוב נרשמות על בסיס מצטבר.
2. הכנסות מהיטלי מים וביוב אשר משקפות את השתתפות התושבים בעלויות פיתוח נרשמות כהכנסות נדחות. מימושן נדחות. מימושן נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
3. הכנסות ממענקי תאגוד 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%. החל מיום 1.1.2017 הופחתה שיעור הריבית ל – 4% בתוספת הצמדה.

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 2016 עמד על 112.6

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2015 עמד על 112.8.

שיעור השינוי בשנת 2016 הינו (0.2%)

שיעור השינוי בשנת 2015 הינו (0.9%).

י. שימוש באומדנים ובהערכות

בעריכת הדו"חות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים תיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

יא. מכשירים פיננסיים

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים (מכשירים פיננסיים) הכוללים בין היתר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים שונים, הלוואות, ספקים, וזכאים שונים, בסיסי ההצמדה, שיעורי הריבית וזמני הפירעון של המכשירים הפיננסיים מפורטים בביאורים לדו"חות הכספיים. השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים נקבע בהתאם למחירי השוק שלהם או לציטוטים ממוסדות פיננסיים. ובהעדר מחיר שוק או ציטוט ממוסד פיננסי נקבע השווי ההוגן בהתאם למודל להערכת שווי.

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

<u>2015</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2016</u>	
784		5,647	מזומנים בבנקים פיקדונות לזמן קצר
<u>5,464</u>		<u>7,353</u>	
<u>6,248</u>		<u>13,000</u>	

ביאור 4 – צרכנים

<u>2015</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2016</u>	
11,242		12,173	חובות פתוחים כרטיסי אשראי המחאות לגבייה הכנסות לקבל
3,572		3,109	
283		281	
<u>4,873</u>		<u>6,324</u>	
19,970		21,887	
<u>(3,123)</u>		<u>(2,604)</u>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>16,847</u>		<u>19,283</u>	
3,123		3,123	<u>הפרשה לחובות מסופקים:</u> יתרת פתיחה עדכון השנה
-		<u>(519)</u>	
<u>3,123</u>		<u>2,604</u>	

ביאור 5 – בעל שליטה חשבון חו"ז

היתרה הינה בגין התחשבות שוטפת.

ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה

<u>2015</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>2016</u>	
526		514	הוצאות מראש מועצה מקומית תבל מודיעין אחרים
31		30	
43		<u>226</u>	
<u>600</u>		<u>770</u>	

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי מודיעין בע"מ

ביאור 7 א' – רכוש קבוע

א. ההרכב

<u>סה"כ</u>	<u>תוכנות ריהוט וציוד</u>	<u>שיפורים במושכר</u>	<u>מדי מים</u>	<u>צנרת ומתקני ביוב</u>	<u>צנרת ומתקני מים</u>	
עלות						
166,035	2,120	1,268	11,187	77,502	73,958	יתרה ליום 1 בינואר 2015
17,112	90	-	3,505	6,154	7,363	רכישות בשנת 2015
<u>(2,487)</u>	-	-	-	<u>(364)</u>	<u>(2,123)</u>	גריעות בשנת 2015
180,660	2,210	1,268	14,692	83,292	79,198	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
5,925	253	-	2,515	1,285	1,872	רכישות בשנת 2016
(300)	-	-	-	(300)	-	השתתפות אחרים
<u>(821)</u>	-	-	-	-	<u>(821)</u>	גריעות בשנת 2016
185,464	2,463	1,268	17,207	84,277	80,249	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
פחת נצבר						
76,670	957	476	5,755	38,924	30,558	יתרה ליום 1 בינואר 2015
6,141	133	101	1,752	2,196	1,959	פחת בשנת 2015
<u>(1,371)</u>	-	-	-	<u>(216)</u>	<u>(1,155)</u>	גריעות בשנת 2015
81,440	1,090	577	7,507	40,904	31,362	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
8,144	151	204	2,498	2,440	2,851	תוספות בשנת 2016
<u>(71)</u>	-	-	-	-	<u>(71)</u>	גריעות בשנת 2016
<u>89,513</u>	<u>1,241</u>	<u>781</u>	<u>10,005</u>	<u>43,344</u>	<u>34,142</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
<u>99,220</u>	<u>1,120</u>	<u>691</u>	<u>7,185</u>	<u>42,388</u>	<u>47,836</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2015
<u>95,951</u>	<u>1,222</u>	<u>487</u>	<u>7,202</u>	<u>40,993</u>	<u>46,107</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2016

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:

עלות אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	
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 2015 ו- 2016.

סה"כ	מערכות רשתות צנרת, ציוד עבודות פיתוח תשתיות ביוב	מערכות רשתות צנרת ציוד עבודות פיתוח ותשתיות מים	
<u>14,732</u>	<u>3,670</u>	<u>11,062</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
<u>15,717</u>	<u>3,951</u>	<u>11,766</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

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>	
10,316	4,037	6,279	עלות ליום 1 בינואר 2015
6,765	5,901	864	תוספת לשנת 2015
(11,603)	(6,154)	(5,449)	רכוש שהופעל בהמשך השנה
<u>(4,288)</u>	<u>(4,288)</u>	<u>-</u>	השתתפות אחרים
1,190	(504)	1,694	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
2,914	1,765	1,149	תוספת לשנת 2016
<u>(2,616)</u>	<u>(1,285)</u>	<u>(1,331)</u>	רכוש שהופעל בהמשך השנה
<u>1,488</u>	<u>(24)</u>	<u>1,512</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

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>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,041	2,278	מקורות הפרשה מעל זכויות
3,192	2,262	הוצאות לשלם (2)
152	142	המחאות לפירעון
<u>2,677</u>	<u>4,205</u>	אחרים
<u>8,062</u>	<u>8,887</u>	
(1) לא כולל הוצאות לשלם.		
(2) הוצאות לשלם:		
1,548	1,138	מקורות
26	8	ריבית לשלם
<u>1,618</u>	<u>1,116</u>	אחרים
<u>3,192</u>	<u>2,262</u>	

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
2,260	1,938	מוסדות ממשלתיים
<u>3,467</u>	<u>3,467</u>	התחייבויות בגין רכישת זכויות מים
<u>5,727</u>	<u>5,405</u>	

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
279	258	עובדים ומוסדות בגין שכר
86	61	מוסדות
<u>151</u>	<u>172</u>	הפרשה לחופשה
<u>516</u>	<u>491</u>	

ביאור 12 – הלוואות לזמן ארוך מבנקים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>			
			<u>א. הרכב:</u>
4,687	4,080	4.36% - 4.91%	הלוואות צמודות מדד
<u>4,008</u>	<u>3,573</u>	פריים (0.4%) – 0.05%	הלוואות לא צמודות
8,695	7,653		
<u>1,089</u>	<u>1,120</u>		בניכוי חלויות שוטפות
<u>7,606</u>	<u>6,533</u>		
			<u>ב. מועדי הפירעון של ההלוואות הצמודות:</u>
607	640		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
612	645		שנה שניה
617	650		שנה שלישית
622	655		שנה רביעית
626	660		שנה חמישית
<u>1,603</u>	<u>830</u>		שנה שישית ואילך
<u>4,687</u>	<u>4,080</u>		
			<u>ג. מועדי הפירעון של ההלוואות הלא צמודות:</u>
482	480		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
487	484		שנה שניה
492	488		שנה שלישית
497	492		שנה רביעית
502	496		שנה חמישית
<u>1,548</u>	<u>1,133</u>		שנה שישית ואילך
<u>4,008</u>	<u>3,573</u>		

ביאור 13 – 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 14 – הכנסות נזרות מדמי הקמה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
-	-	יתרת פתיחה
-	12,159	תקבולים לשנה
-	304	בניכוי הכנסה שהוכרה
<u>-</u>	<u>11,855</u>	

ביאור 15 – הון המניות

<u>לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2016</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

התקשרויות עם ספקים עיקריים

הספק העיקרי של החברה הוא חברת מקורות, המספקת 100% מצריכת המים של העיר. ספקים מהותיים נוספים הם איגוד ערים איילון - (שירותי מתקן טיהור שפכים), קבלן אחזקת רשת המים ומספר קבלנים נוספים.

2. התחייבויות תלויות

א. על פי כללי תאגידי המים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב ותקמת מערכת מים או ביוב) תשי"ע 2009, החברה זכאית להקצעת כמות מים בסיסית (3.5 מ"ק לנפש לחודש) על פי כמות התושבים ובהפחתת עודף הקצבה משנה קודמת. לדעת רשות המים על התאגיד לייצור הפרשה אשר תתבסס על הפער המצטבר בין הכמות המוכרת שנרכשה ממקורות לבין הכמות המוכרת שנמכרה לצרכנים בפועל. התאגיד סבור כי לא נוצר לו עילה לרשום התחייבות כאמור וזאת בהתאם לנוסח הכללים הני"ל (סעיף 24) ולפיכך לא כלל במסגרת דוחות כספיים אלו הפרשה בגין פער הכמויות כאמור. בנוסף פרסמה רשות המים ביום 10 באפריל 2014 כללים בדבר יעוד רווחים. על פי כללים אלה לצורך קביעת הרווחים המותרים לחלוקה, יש להפחית (בנוסף להתאמות נוספות) את סכומי ההיזון החוזר (על פי עמדת רשות המים) בעד התקופה עד לתאריך הדוחות הכספיים.

ב. כנגד החברה עומדת תביעה (צד ד') שהוגשה כנגדה על ידי איגוד ערים איילון (צד ג') ע"ס 11,300 אלפי ש"ח בגין אירוע זיהום מים שאירע במאגרי המים ששימש את התובעים לצורך השקייה חקלאית. התובעים ובהם אגודת הפלחה "מבואות ירושלים" שמעון אנטמן ויוסי גולדברג תבעו את חברת מקורות ומדינת ישראל, אלה הגישו תביעת צד ג' כנגד איגוד ערים איילון והאיגוד הוציא הודעת צד ד' כנגד 25 צדדים ובהם החברה. בשלב זה דחתה חברת הביטוח את הטיפול בתביעה. הוגש כתב הגנה והתקיים דיון מקדמי.

ביאור 17 – רווח גולמי מאספקת מים

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
		<u>הכנסות</u>
35,842	39,915	אגרות מים
-----	<u>152</u>	הפחתת דמי הקמה
35,842	40,067	
-----	-----	
		<u>הוצאות</u>
23,354	28,358	רכישת מים ממקורות .
1,442	1,602	אחזקת רשת המים
3,711	5,349	פחת
638	634	שכר עבודה ורכב
312	299	חשמל
102	89	ביטוח
174	211	אחזקת מתקנים
84	71	יועצים
29	17	מוקד תקלות
(*) 45	225	ארנונה
<u>78</u>	<u>85</u>	אחרות
29,969	36,940	
-----	-----	
<u>5,873</u>	<u>3,127</u>	רווח גולמי מאספקת מים

ביאור 18 – רווח גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
(אלפי ש"ח)		
		הכנסות
13,662	13,740	אגרות ביוב
-	152	הפחתת דמי הקמה
<u>61</u>	<u>61</u>	הכנסות משירותי תשתית
13,723	13,953	
-----	-----	
		הוצאות
5,099	4,885	טיהור שפכים
768	907	אחזקת רשת הביוב
259	285	פינוי פסולת
509	429	אחזקת מתקנים
631	637	שכר עבודה ורכב
2,196	2,440	פחת
132	107	חשמל
(*) 42	225	ארנונה
84	95	יועצים
97	89	ביטוח
<u>176</u>	<u>246</u>	אחרות
9,993	10,345	
-----	-----	
<u>3,730</u>	<u>3,608</u>	רווח גולמי מאספקת ביוב

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

ביאור 19 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
(אלפי ש"ח)		
1,591	1,643	שכר עבודה ורכב
339	404	חלוקה והדפסת חשבונות
376	383	מיכון ותקשורת
156	162	שכירות משרדים
77	70	דמי ניהול
75	76	ארנונה
184	222	משרדיות פחת ואחרות
39	51	עמלות בנק הדואר
<u>251</u>	<u>253</u>	עמלות כרטיסי אשראי
3,088	3,264	סה"כ עלויות גבייה

-	(519)	חובות מסופקים
-----	-----	
<u>3,088</u>	<u>2,745</u>	סה"כ עלויות גבייה וחובות מסופקים

ביאור 20 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
(אלפי ש"ח)		
2,226	1,691	שכר עבודה ורכב
421	439	שירותים מקצועיים
233	232	שכירות משרדים ודמי ניהול
77	74	משרדיות ואחזקת משרד
21	22	ביטוח
133	151	פחת
66	37	דואר
54	70	השתלמויות כיבודים ורווחה
122	91	תביעות תלויות
75	76	ארנונה
38	68	פרסום ויחסי ציבור
<u>28</u>	<u>97</u>	אחרות
<u>3,494</u>	<u>3,048</u>	

ביאור 21 – הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2015 2016
(אלפי ש"ח)

(36)	-
(243)	(239)
(43)	(32)
<u>(220)</u>	<u>(238)</u>
<u>(542)</u>	<u>(509)</u>
19	48
<u>603</u>	<u>295</u>
622	343
----	----
<u>80</u>	<u>(166)</u>

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

הכנסות מימון:
ריבית מפיקדונות
ריבית מצרכנים

ביאור 22 – הוצאות אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2015 2016
(אלפי ש"ח)

(1,116)	(750)
5	72
<u>(1,111)</u>	<u>(678)</u>

הפסד הון
הכנסות אחרות

ביאור 23 – מיסים על ההכנסה

1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

- א. בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות מופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש חל על הכנסה שהופקה או שנמחה החל מיום 1 בינואר 2016.
- ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכללית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו- 2018), התשע"ז 2016, אשר קבע, בין היתר הפחתה של שיעור מס החברות מ- 25% ל- 24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויופחת ל- 23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.
- ב. בשנות המס 2011 עד 2018 הכנסתה של תאגיד מים וביוב אשר רשות מקומית אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה, תיהיה פטורה ממס חברות המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.
- ד. לחברה טרם הוצאות שומות סופיות.

ביאור 24 – פירוט הוצאות שכר

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
479	506	שירותי מים
478	511	שירותי ביוב
1,533	1,584	שירותי גבייה
<u>2,040</u>	<u>1,557</u>	הנהלה וכלליות
<u>4,530</u>	<u>4,158</u>	

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

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
991	(5,900)	בעל שליטה – חו"ז (ביאור 5)

ב. עסקאות

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
5,651	8,251	הכנסות מאגרות מים וביוב
88	178	הכנסות מביצוע עבודות
597	606	ארנונה
36	-	הוצאות מימון
259	285	פינוי פסולת