

מי מודיעין בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

מי מודיעין בע"מ
תוכן העניינים

עמוד

1	דו"ח רואת 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 - 24	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 חשבו

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 המאזן של מי מודיעין בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2010 ואת דוח הרווח והפסד, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך בוקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוח שלהם מיום 16 במאי 2010 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

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

נכסי החברה שהועברו מהרשות המקומית כמפורט בביאור 5 מוצגים בדוחות הכספיים לפי ערך הכינון המופחת שלהם. ערך הכינון המופחת נקבע על פי כללים שנקבעו על ידי מינהל המיס ברשויות המקומיות. מכיוון שלא הוצגה בפנינו הערכת שווי של נכסי החברה התומכת בערך הנכסים בדוחות הכספיים, לא יכולנו לבחון את השווי בר ההשבה של הנכסים.

לדעתנו, פרט להשפעה אפשרית של ההתאמות שהיו עשויות להידרש, אם בכלל, אילו נערכה הערכת שווי לנכסי החברה כאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2010, ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

תל - אביב, 9 ביוני 2011.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2009</u>	<u>2010</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>(אלפי ש"ח)</u>		
			<u>רכוש שוטף:</u>
(*) 8,397	13,017	3	מזומנים ושווי מזומנים
-	4,586		השקעות בניירות ערך
11,982	13,549	4	לקוחות – צרכנים
2,373	4,732	5	בעל שליטה – חשבון חו"ז
(*) 292	479	6	חייבים ויתרות חובה
<u>99</u>	<u>220</u>		מלאי
23,143	36,583		
-----	-----		
93,089	88,868	7	<u>רכוש קבוע:</u>
-----	-----		
			<u>רכוש אחר:</u>
10,931	10,931	8	זכויות מים
-----	-----		
<u>127,163</u>	<u>136,382</u>		

(*) סווג מחדש.

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2009</u>	<u>2010</u>		
<u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>(אלפי ש"ח)</u>		
התחייבויות שוטפות:			
(*) 777	990	12	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
(*) 1,000	2,400	13	חלויות שוטפות של הלוואה מבעל שליטה
(*) 10,551	16,822	9	ספקים ונותני שירותים
(*) 12,598	7,007	10	זכאים ויתרות זכות
<u>409</u>	<u>484</u>	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
25,335	27,703		
-----	-----		
התחייבויות לזמן ארוך:			
12,624	14,202	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
20,576	14,338	13	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה
<u>63</u>	<u>95</u>	14	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
33,263	28,635		
-----	-----		
68,565	80,044	15	הון עצמי:
-----	-----		
<u>127,163</u>	<u>136,382</u>		

(*) סווג מחדש. הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

אליזבת לנקרי, סמנכ"ל כספים

ירון רן, מנהל

עופר גלנץ, יו"ר הזירקטוריון

תאריך אישור הדו"חות 9/11/11

לשנה שנסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2009 (*)	2010	ביאור	
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)		
31,130	48,040	18-19	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>30,752</u>	<u>31,259</u>	18-19	עלות השירותים
378	16,781		רווח גולמי
2,188	2,394	20	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>2,713</u>	<u>2,859</u>	21	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,523)	11,528		רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
<u>2,166</u>	<u>1,511</u>	22	הוצאות, מימון, נטו
(6,689)	10,017		רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון, נטו
2,966	2,472	23	הכנסות אחרות, נטו
-	<u>(1,010)</u>	24	הוצאות בגין שנים קודמות, נטו
<u>(3,723)</u>	<u>11,479</u>		רווח (הפסד) נקי לשנה

(*) סווג מחדש.

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		
<u>א ל פ י ש " ח</u>				
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2010</u>
68,565	(13,885)	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2010
				שינויים לשנה:
<u>11,479</u>	<u>11,479</u>	-	-	רווח נקי לשנה
<u>80,044</u>	<u>(2,406)</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
				לשנה שנסתיימה ביום
				<u>31 בדצמבר 2009</u>
72,288	(10,162)	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2009
				שינויים לשנה:
<u>(3,723)</u>	<u>(3,723)</u>	-	-	הפסד נקי לשנה
<u>68,565</u>	<u>(13,885)</u>	<u>82,350</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדו"חות הכספיים.

דוחות על תזרימי המזומנים

מי מודיעין בע"מ

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009 (אלפי ש"ח)	2010 (אלפי ש"ח)	
		תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
(3,723)	11,479	רווח (הפסד) נקי לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
<u>12,463</u>	<u>(841)</u>	
8,740	10,638	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
-	-	השקעות בפיקדונות לזמן קצר
-	(4,634)	השקעה בניירות ערך
(840)	(313)	השקעה בפיתוח תשתיות מים
(216)	(217)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
(63)	(35)	רכישת רכוש קבוע אחר
<u>34</u>	<u>-</u>	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,085)	(5,199)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
-----	-----	
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
(2,500)	(2,500)	פירעון הלוואה מבעל שליטה
20	-	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	2,500	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים
<u>(717)</u>	<u>(819)</u>	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(3,197)	(819)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	
4,458	4,620	עליה במזומנים
<u>3,939</u>	<u>8,397</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>8,397</u>	<u>13,017</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		
2009	2010	
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:
4,427	4,786	פחת והפחתות
(34)	-	רווח הון
(121)	-	הפרשה לחובות מסופקים
1,218	452	שיערוך הלוואות לזמן ארוך
13	32	שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
-	48	שיערוך ניירות ערך
<u>(10)</u>	<u>-</u>	שיערוך פיקדונות לזמן קצר
5,493	5,318	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(1,423)	(1,567)	עליה ביתרות צרכנים
(55)	(187)	עליה בחייבים ויתרות חובה
28	(121)	ירידה (עליה) במלאי
1,381	6,271	עליה בספקים ונותני שירותים
(17)	(5,039)	שינוי ביתרות בגין בעל שליטה
6,962	(5,591)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>94</u>	<u>75</u>	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
6,970	(6,159)	
-----	-----	
<u>12,463</u>	<u>(841)</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב' – פעילות מהותית שלא במזומן

פירעון הלוואה מבעל שליטה בסך של 2,680 ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 – כללי

א. תיאור החברה

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

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

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

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.

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.

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 הגביה, וכן ניסיון העבר כפי שדווח בעירייה.

ד. רכוש קבוע

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

שיעורי הפחת השנתיים הם:

%	
25 – 33	מחשבים ותוכנה
15	כלי רכב
6 – 15	ציוד משרדי
2.5 – 10	תשתיות מים וביוב (כפי שנקבעו ע"י הממונה)

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ו. רכוש אחר והוצאות נדחות

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

ז. הכרה בהכנסות

הכנסות מאגרות מים וביוב – נרשמות על פי החיובים בפועל.

ח. מטבע חוץ ובסיס הצמדה

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

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2009 עמד על 105.2.

מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2010 עמד על 108.

שיעור השינוי בשנת 2009 הינו 3.9%.

שיעור השינוי בשנת 2010 הינו 2.7%.

ט. 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.

י. 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.

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2009</u>	<u>2010</u>	
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
1,200	2,346	מזומנים בבנקים
<u>7,197</u>	<u>10,671</u>	פיקדונות לזמן קצר
<u>8,397</u>	<u>13,017</u>	

ביאור 4 – צרכנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2009</u>	<u>2010</u>	
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
6,616	6,529	חובות פתוחים
1,425	3,209	כרטיסי אשראי
1,441	-	המתאות לגביה
<u>3,538</u>	<u>4,849</u>	הכנסות לקבל
13,020	14,587	
<u>(1,038)</u>	<u>(1,038)</u>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>11,982</u>	<u>13,549</u>	

ביאור 5 – בעל שליטה חשבון חו"ז

היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת.

ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2009</u>	<u>2010</u>	
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
214	224	הוצאות מראש
-	158	הכנסות לקבל
<u>78</u>	<u>97</u>	אחרים
<u>292</u>	<u>479</u>	

ביאור 7 - רכוש קבוע

א. ההרכב

סח"כ	תוכנות ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	צנרת ומתקני		עלות
			צנרת ומתקני ביוב	מים	
111,490	522	241	59,051	51,676	יתרה ליום 1 בינואר 2009
<u>1,119</u>	<u>63</u>	<u>-</u>	<u>216</u>	<u>840</u>	רכישות השנה
112,609	585	241	59,267	52,516	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
<u>565</u>	<u>35</u>	<u>-</u>	<u>217</u>	<u>313</u>	רכישות בשנת 2010
113,174	620	241	59,484	52,829	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
-----	-----	-----	-----	-----	
15,093	213	35	7,272	7,573	פחת נצבר יתרה ליום 1 בינואר 2009
<u>4,427</u>	<u>112</u>	<u>41</u>	<u>2,398</u>	<u>1,876</u>	פחת לשנה
19,520	325	76	9,670	9,449	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
<u>4,786</u>	<u>57</u>	<u>41</u>	<u>2,390</u>	<u>2,298</u>	תוספות בשנת 2010
<u>24,306</u>	<u>382</u>	<u>117</u>	<u>12,060</u>	<u>11,747</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
<u>93,089</u>	<u>260</u>	<u>165</u>	<u>49,597</u>	<u>43,067</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2009
<u>88,868</u>	<u>238</u>	<u>124</u>	<u>47,424</u>	<u>41,082</u>	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2010

ביאור 7 - רכוש קבוע - המשך

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

א. העירייה מתחייבת להעביר ולהמחות לחברה, והחברה מתחייבת לקבל בהעברה ובהמתאה 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>	

ב. בתמורה להעברת והמתאת הממכר לחברה התחייבה בזאת החברה כלפי העירייה כדלקמן:

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

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

ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
1,378	1,179	מקורות חברת מים בע"מ
448	1,492	הוצאות לשלם
917	1,039	המחאות לפירעון
<u>7,808</u>	<u>13,112</u>	אחרים
<u>10,551</u>	<u>16,822</u>	

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
1,130	1,597	מוסדות ממשלתיים
1,800	-	רשות המים – בגין היטל בצורת
3,467	3,467	התחייבויות בגין רכישת זכויות מים
3,522	-	קרן שיקום ביוב
<u>2,679</u>	<u>1,943</u>	הכנסות מראש מדי מים
<u>12,598</u>	<u>7,007</u>	

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2009	2010	
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
193	207	עובדים בגין שכר
53	59	מוסדות בגין שכר
<u>163</u>	<u>218</u>	הפרשה לחופשה
<u>409</u>	<u>484</u>	

ביאור 12 – הלוואות לזמן ארוך מבנקים

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2009	2010		
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)		
7,334	7,052	4.36-4.91	א. הרכב:
6,044	8,140	פריים (0.4%) – 0.05%	הלוואות צמודות מדד
13,378	15,192		הלוואות לא צמודות
754	990		בניכוי חלויות שוטפות
<u>12,624</u>	<u>14,202</u>		
754	990		ב. מועדי הפירעון של ההלוואות:
789	1,027		שנה ראשונה – חלויות שוטפות
830	1,066		שנה שניה
871	1,106		שנה שלישית
10,134	11,003		שנה רביעית
<u>13,378</u>	<u>15,192</u>		שנה חמישית ואילך

ביאור 13 – הלוואות מהרשות המקומית

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2009	2010		
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)		
21,576	16,738	(ג)	א. הרכב:
1,000	2,400		הלוואות צמודות מדד
<u>20,576</u>	<u>14,338</u>		בניכוי חלויות שוטפות
1,000	2,400		ב. מועדי הפירעון:
1,000	1,000		שנה ראשונה
1,000	1,000		שנה שניה
1,000	1,000		שנה שלישית
17,576	11,338		שנה רביעית
<u>21,576</u>	<u>16,738</u>		שנה חמישית ואילך

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 התאגיד, 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 2010 פרעה החברה 5,180 אלפי ש"ח מיתרת קרן ההלוואה.

ביאור 14 – התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד – מעביד מתושבת 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 2010 ו- 2009

מספר מניות	רשום	מונפק ונפרע
50,000	50,000	
50,000	50,000	
100,000	100,000	

מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח ע.ג.
מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.ג.

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 השניה של שנת 2008. עד למועד אישור הדוחות הכספיים הותקנו כ- 17 אלפי מדי מים אלחוטיים בעיר. בפועל הפרויקט מבוצע ומפוקח על ידי העירייה. טרם החלה קריאה אלחוטית של המונים. בשנת 2010 סוכם בין העירייה והחברה כי העירייה תשתף במימון עבודת צנרת שתאפשר החלפת כ- 1,808 מדי מים שנוותרו להחלפה בעיר מודיעין (לפני האיחוד) בסך של 0.8 מיליון ש"ח. המימון יתבטא בקיזוז הלוואת הבעלים של העירייה לחברה בסכום זהה. בסוף שנת 2010 התקינה החברה כ- 700 מדי מים אלחוטיים חדשים, כנגד ביצוע עבודה זו קוזז סכום של 400 אלפי ש"ח מהלוואת הבעלים.

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 16 – התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשד)

ג. התקשרות עם איגוד ערים איילון

1. החברה נמצאת בהליך של דין ודברים מול איגוד ערים איילון, האחראי להפעלת מכון טיהור שפכים (מט"ש) איילון, בכדי לקזז את מרכיב המע"מ מחשבונות טיהור הביוב. כיום לא ניתן לקזז מע"מ כאמור משום שאיגוד ערים איילון הינו מלכ"ר והוא מפיק לחברה קבלה. החברה קיבלה בתחילת הפעלתה, בתיווך הממונה, ממס ערך מוסף פרה-רולינג בו נקבע על ידי שלטונות מע"מ כי החברה תהא רשאית לקזז את מע"מ התשומות בתנאי שתתקשר ישירות עם הקבלן המפעיל את מכון טיהור השפכים ותתקין מד ספיקה למדידת כמות הביוב המוזרמת למכון הטיהור. איגוד ערים איילון סרב להסדר זה. ועל כן לא יישמה החברה פרה-רולינג-זה.
בתחילת פברואר 2011 פרסמה רשות המיס את החלטתה בדבר שינוי סיווג פעילות האיגוד ממלכ"ר לעוסק מורשה החל מיום 1 באפריל 2011.
2. ביום 7 במאי 2007 הגיש איגוד ערים איילון כנגד החברה תביעה כספית ע"ס 3.5 מיליון ש"ח (כוללריבית והצמדה), כאשר מתוך סכום זה 1.55 מיליון ש"ח הינו לטענת האיגוד יתרת חוב בגין שנת 2006 והיתרה בגין חוב לשנת 2007. נכון ל- 31 בדצמבר 2010 טוען איגוד ערים איילון לחוב מצטבר של 10.3 מיליון ש"ח של-מי מודיעין כלפיו.
החברה ביצעה הפרשה מתאימה בספריה.
3. ביום 14 ביוני 2010 הוסכם כי המחלוקת תובא לבוררות בפני הממונה על המחוז במשרד הפנים ובפני סמנכ"ל הכלכלה ברשות המיס. כתוצאה מהעברת הסכסוך לבוררות, ההליכים בתיק מעוכבים, בפועל הליך הבוררות טרם החל.

2. התחייבויות תלויות

- כנגד החברה ומנכ"לה עומדות 2 תביעות שהוגשו ע"י עובדת החברה לשעבר בגין הפרת חוק שוויון ההזדמנויות והחוק למניעת הטרדה מינית, עגמת נפש ונזקים אשר נגרמו לעובדת כטענתה. סך התביעות הינן בסך של 1.6 מיליון ש"ח.
הדוחות הכספיים כוללים הפרשה בהתאם להערכת היועצים המשפטיים של החברה.

ביאור 17 – אירועים מהותיים

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

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

ביום 8 באוגוסט 2010 הציעה רשות המים כי מודיעין עלית תשלם לחברה סך של 2.5 מליון ש"ח למימוש הפרויקטים לשדרוג תשתית הביוב ברעות ומכבים המהווים את יתרת תשלום ההון שעל מודיעין עלית להעביר לחברה. כנגד סכום זה יינתן פטור למודיעין עלית מתשלום שוטף כל עוד לא בוצעו שדרוג או החלפה של מערכת הביוב.

מי מודיעין ומודיעין עילית הגיעו להסכם המממש את הצעת רשות המים.

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

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

ג. ביום 14 באפריל הודיע מנכ"ל החברה על כוונתו לסיים את תפקידו. דירקטוריון החברה ביקש מהמנכ"ל להמשיך בתפקידו עד ה - 1 בספטמבר 2011. לאחר מכן יצא המנכ"ל ל- 3 חודשי הסתגלות, יממש את ימי החופשה שצבר, ולאחר מכן יסתיימו יחסי עובד מעביד.

ביאור 18 – רווח והפסד גולמי מאספקת מים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009 (*) (אלפי ש"ח)	2010 (אלפי ש"ח)	
24,865	31,730	הכנסות
-----	-----	אגרות מים וביוב
17,772	15,269	הוצאות
2,672	2,525	רכישת מים ממקורות
1,876	1,915	אחזקת רשת המים
704	733	פחת
782	920	שכר עבודה
243	251	רכישת מדי מים
259	258	אחזקת רכב
150	182	תשלום
145	148	ביטוח
55	57	אחזקת תחנת שאיבה
75	160	יועצים
102	128	ארנונה
37	31	שירותי מוקד
24,872	22,577	אחרות
-----	-----	
<u>(7)</u>	<u>9,153</u>	רווח (הפסד) גולמי מאספקת מים

(*) סווג מחדש.

ביאור 19 – רווח והפסד גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009 (*) (אלפי ש"ח)	2010 (אלפי ש"ח)	
6,265	16,310	הכנסות
-----	-----	אגרות ביוב
2,431	3,860	הוצאות
897	1,216	טיהור שפכים
235	246	אחזקת רשת הביוב
2,397	2,773	שכר ונלוות
275	213	פחת
75	160	חשמל
45	63	ארנונה
38	62	יועצים
81	89	אחזקת תחנת שאיבה
49	-	אחזקת רכב
6,523	8,682	ביטוח
(643)	-	החזר הוצאות ממודיעין עילית
5,880	8,682	
-----	-----	
<u>385</u>	<u>7,628</u>	רווח גולמי מאספקת ביוב

(*) סווג מחדש.

ביאור 20 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009 (*) (אלפי ש"ח)	2010 (אלפי ש"ח)	
835	1,043	שכר עבודה ונלוות
141	136	קריאת מדי מים
295	263	חלוקה ותדפסת חשבונות
715	519	מיכון ותקשורת
63	125	משרדיות ופחת
63	60	עמלות בנק הדואר
<u>198</u>	<u>248</u>	עמלות כרטיסי אשראי
2,310	2,394	סה"כ עלויות גביה
-----	-----	
(122)	-	חובות מסופקים
-----	-----	
<u>2,188</u>	<u>2,394</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

ביאור 21 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009 (*) (אלפי ש"ח)	2010 (אלפי ש"ח)	
1,136	1,350	שכר עבודה ונלוות
860	641	שירותים מקצועיים
194	226	שכירות משרדים
117	131	משרדיות ואחזקת משרד
139	99	הוצאות רכב
41	50	ביטוח
100	91	פחת
89	163	דואר ותקשורת
34	48	השתלמויות
<u>3</u>	<u>60</u>	אחרות
<u>2,713</u>	<u>2,859</u>	

(*) סווג מחדש.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2009 (*) (אלפי ש"ח)	2010 (אלפי ש"ח)
1,408	930
731	694
161	56
-	19
<u>2,300</u>	<u>1,699</u>
-----	-----
46	133
88	24
134	157
-----	-----
<u>2,166</u>	<u>1,542</u>

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

הכנסות מימון:
 בניכוי ריבית מפיקדונות
 בניכוי ריבית מצרכנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2009 (*) (אלפי ש"ח)	2010 (אלפי ש"ח)
2,472	2,472
460	-
34	-
<u>2,966</u>	<u>2,472</u>

הכנסות ממוענקי תיאגוד (1)
 עמלת היטל בצורת (2)
 אחרות

(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.

(2) במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית התשס"ט – 2009 אושרה הוראת שעה בשם היטל צריכת מים עודפת.
 חובת גביית ההיטל הוטלה על החברה, ובתמורה זכאית החברה לעמלת גביה בשיעור של 13% מסכום הגביה בפועל.

(*) סווג מחדש.

ביאורים לדו"חות הכספיים

מי מודיעין בע"מ

ביאור 24 – הוצאות בגין שנים קודמות נטו

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	
2009	2010
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)
-	3,673
-	(4,683)
<u>-</u>	<u>(1,010)</u>

הכנסות בגין שנים קודמות
הוצאות בגין שנים קודמות

ביאור 25 – מיסים על ההכנסה

1. תיקונים לפקודת מס הכנסה

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (147), התשס"ה-2005 אשר קבע בין היתר, הפחתה הדרגתית של שיעור מס חברות עד ל- 25% בשנת 2010 ואילך. ביום 14 ביולי 2009, עבר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010), התשס"ט – 2009, אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת 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%.

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 החצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה מתואמים עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד הופסקה ממועד זה ואילך.

ביאור 26 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009 (אלפי ש"ח)	2010 (אלפי ש"ח)	
704	715	שירותי מים
235	238	שירותי ביוב
835	1,043	שירותי גביה
<u>1,136</u>	<u>1,325</u>	הנהלה וכלליות
<u>2,910</u>	<u>3,321</u>	

ביאור 27 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009 (אלפי ש"ח)	2010 (אלפי ש"ח)	
2,373	4,732	בעל שליטה – חו"ז (ביאור 5)
1,000	2,400	חלויות שוטפות הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה (ביאור 13)
20,576	14,338	הלוואה לזמן ארוך מבעל שליטה (ביאור 13)

ג. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009 (אלפי ש"ח)	2010 (אלפי ש"ח)	
5,945	9,157	הכנסות מאגרות מים וביוב
430	153	הכנסות אחרות
193	342	ארנונה
35	22	שכר וביטוח דירקטורים
<u>1,408</u>	<u>930</u>	הוצאות מימון