



מי שיקמה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023



מי שיקמה בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר הדוחות הכספיים :
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הרווח הכולל
4	דוחות על השינויים בהון העצמי
5-6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-32	ביאורים לדוחות הכספיים



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מי שיקמה בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מי שיקמה בע"מ (להלן- החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו 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.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו 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.

אור יהודה, 30 באוקטובר 2024.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון



מי שיקמה בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31/12/2022 אלפי ₪	ליום 31/12/2023 אלפי ₪	ביאור	
			נכסים שוטפים
16,890	4,013		מזומנים ושווי מזומנים
59,150	57,839	3	צרכנים
202	1,806	4	רשויות ומועצות מקומות- חשבון שוטף
907	5,740	5	חייבים ויתרות חובה
77,149	69,938		סה"כ נכסים שוטפים
411,952	455,341	6	רכוש קבוע
54,840	52,334	7	רכוש קבוע בהקמה
			רכוש אחר
43,649	37,414	8	זכויות מים
587,590	614,487		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



ליום 31/12/2022 אלפי ₪	ליום 31/12/2023 אלפי ₪	ביאור	
			התחייבויות שוטפות
-	10,057		אשראי לזמן קצר
4,802	4,921	12	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
41,622	42,846	9	ספקים ונותני שירותים
121	-	5	רשויות ומועצות מקומיות - חשבון שוטף
10,470	9,251	10	זכאים ויתרות זכות
614	855	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
57,629	67,930		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לזמן ארוך:
23,843	48,453	12	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
294,805	289,340	13	הכנסות נדחות מהיטל פיתוח ודמי הקמה
4,974	-		עתודה למס זמן ארוך
323,622	337,793		סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
122	122	15	הון מניות
206,217	208,642		תקבולים ע"ח מניות ועודפים
206,339	208,764		סה"כ הון עצמי
587,590	614,487		סה"כ התחייבויות והון עצמי

רו"ח סמירה אבו רקיה, סמנכ"ל כספים

אריק מולה, מנכ"ל

רו"ח זוהר נוימרק,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 30 באוקטובר 2024.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



ליום 31/12/2022 אלפי ₪	ליום 31/12/2023 אלפי ₪	ביאור	
174,019	181,585	16-17	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>144,467</u>	<u>151,362</u>	16-17	עלות השירותים
29,552	30,223		רווח גולמי
10,610	11,809	18	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>7,849</u>	<u>8,840</u>	19	הוצאות הנהלה וכלליות
11,093	9,574		רווח מפעולות לפני הכנסות מימון, נטו
<u>45</u>	<u>(901)</u>	20	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
11,138	8,673		רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
422	249		הכנסות אחרות
11,560	11,564		רווח לפני מיסים על ההכנסה
<u>(3,946)</u>	<u>4,861</u>	21	מיסים על ההכנסה
<u>7614</u>	<u>16,425</u>		רווח כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	תקבולים ע"ח מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
198,725	50,623	147,980	122	יתרה ליום 1 בינואר 2022
7,614	7,614	-	-	רווח כולל לשנה
206,339	58,237	147,980	122	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
206,339	58,237	147,980	122	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(14,000)	(14,000)	-	-	דיבידנד שחולק
<u>16,425</u>	<u>16,425</u>	-	-	רווח כולל לשנה
<u>208,764</u>	<u>60,662</u>	<u>147,980</u>	<u>122</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



מי שיקמה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ב-31/12/2022 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ב-31/12/2023 אלפי ש"ח	
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
7,614	16,425	רווח כולל לשנה
<u>18,923</u>	<u>553</u>	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת- נספח א'
26,537	16,978	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(10,382)	(12,392)	השקעות בתשתיות מים
(33,236)	(49,169)	השקעות בתשתיות ביוב
(573)	(294)	רכישת רכוש קבוע אחר
12,490	5,664	תקבולים בגין בדמי הקמה מים
12,490	5,664	תקבולים בגין בדמי הקמה ביוב
(19,211)	(50,527)	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
-	10,057	קבלת אשראי לזמן קצר
-	30,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
-	(14,000)	דיבידנד שחולק
<u>(7,696)</u>	<u>(5,385)</u>	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(7,696)	20,672	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
(370)	(13,877)	עליה (ירידה) במזומנים
<u>17,260</u>	<u>16,890</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
<u>16,890</u>	<u>4,013</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



מי שיקמה בע"מ

נספח לדוחות על תזרימי המזומנים

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

לשנה שהסתיימה ב-31/12/2022 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ב-31/12/2023 אלפי ש"ח	
		הכנסות והוצאות שאינן כורכות בתזרימי מזומנים:
25,868	27,207	פחת והפחתות
(2)	114	שיערוך הלוואות
(3,348)	(5,175)	שינוי מיסים נדחים
(15,954)	(16,793)	מימוש הכנסות נדחות
<u>732</u>	<u>2,439</u>	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
13,992	7,792	

לשנה שהסתיימה ב-31/12/2022 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ב-31/12/2023 אלפי ש"ח	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
422	(1,128)	ירידה (עליה) עליה ביתרות צרכנים
(5)	(4,632)	עליה בחייבים ויתרות חובה
3,913	1,224	עליה בספקים ונותני שירותים
(409)	(1,725)	שינוי ביתרות בגין רשויות ומועצות מקומיות
1,047	(1,219)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(37)	<u>241</u>	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
4,931	(7,239)	
<u>18,923</u>	<u>553</u>	סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



ביאור 1 – כללי

א. תיאור החברה

מי שיקמה בע"מ (להלן "החברה") הוקמה ביום 11 באוקטובר 2007. החברה הוקמה לצורך מתן שירותי מכירה, אספקת מים, מתן שירותי ביוב בתחום העיר חולון ותחום המועצה המקומית אזור, 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.

רישיון ההפעלה ניתן לחברה ע"י הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות במשרד הפנים ביום 14 באוקטובר 2007. ביום 1 ביולי 2012 נתקבל רישיון הפעלה מתוקן מאת הממונה המאשר את העברת פעילות המים והביוב מהמועצה המקומית בית דגן לחברה. בהתאם לזאת רכשה החברה את נכסי המים והביוב אשר שימשו את המועצה המקומית בית דגן. בתחילת שנת 2013 נתקבל רישיון הפעלה מתוקן מאת הממונה המאשר את העברת פעילות המים והביוב מעיריית אור יהודה לחברה בהתאם לזאת רכשה החברה את נכסי המים והביוב אשר שימשו את הרשות המקומית אור יהודה. החברה החלה בפעילותה העסקית ביום 1 בינואר 2008.

ב. הגדרות

דוחות כספיים אלה:

החברה – מי שיקמה בע"מ.

צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

הממונה – הממונה על ענייני החברות לשירותי מים וביוב.

המועצות – מועצה מקומית אזור והמועצה המקומית בית דגן.

עיריות - עיריית חולון ועיריית אור יהודה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

דוחות כספים אלה נערכו על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 34 - הצגה של דוחות כספיים ובהתאם להוראות הגילוי שבסעיפים 6 ו-10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע 2010, הכוללים דרישות רלבנטיות לגילוי בקשר עם אומדנים ומתכונת ההצגה של רשות המים.

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. השקעות לזמן קצר

על פי חוזר המנהל הכללי (משרד הפנים) 2/2020 מדיניות השקעות המותרת לחברה:

1. איגרות חוב של מדינת ישראל הנסחרות בבורסה כולל תעודות מלווה קצר מועד.
2. פיקדונות לזמן קצוב.
3. אג"ח חברות בדירוג מעלות A ומעלה בהיקף של עד 25% מכלל תיק ההשקעות.
4. 15% נוספים מכלל תיק ההשקעות, השקעה באג"ח חברות בדירוג AA ומעלה.
5. מניות של חברות הנכללות במדד ת"א 125 בהיקף 5% – 10% מכלל התיק.

ד. הפרשה לחובות מסופקים

הנחיות חשבונאיות של רשות המיס בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים:
ביום 4 במרץ 2014 פרסמה רשות המיס הנחיות לחישוב הפרשה לחובות מסופקים.
העקרונות שנקבעו בהנחיות אלו הינם:

"החובות המסופקים יכללו סיכום של הפרשה כללית והפרשה ספציפית, לעניין זה:
הפרשה כללית – סך החיובים בשלוש השנים האחרונות, 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 ההפרשה הספציפית, ככל שקיימת, בגין התקופה השוטפת.
הפרשה ספציפית – אומדן שיערך ע"י החברה, בהתייחס לחובות ספציפיים בגין חייבים שלא ניתן לאתרם, חייבים בכינוס נכסים, או בהליכי פשיטת רגל וחובות אחרים שהחברה מעריכה שלא יגבו במלואם או חלקם".

ה. רכוש קבוע

1. הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישת הנכס.
2. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים, שכר 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 לדוח רווח והפסד עם היווצרותן. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העיריות והמועצות המקומיות באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת החברה, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו אחרי הפעלת התאגיד.
3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.
4. 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 (כפי שנקבעו ע"י רשות המיס):

אורך החיים (בשנים)		סוג הנכס
נכסים בפעילות מים	נכסים בפעילות ביוב	
ציוד ומתקנים:		
15	15	ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)
-	30	קדיחה
40	40	מבנים
10	10	ציוד במתקני טיפול מים / וטיהור שפכים
-	20	מיכליות מים
15	15	גנרטורים
15	15	מערכת פיקוד ובקרה
-	40	בריכות מים ומגדלים
-	6	מוני מים:
צנרת:		
15	40	פלדה
35	30	אסבסט
30	-	בטון
40	25	p.v.c
45	40	פוליאטילן (PE, מצולב, משוריין)
3.33-4		מחשבים ותוכנות:
7-15		ריהוט וציוד:
15		כלי רכב:

1. רכוש אחר והוצאות נדחות

זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ מופחתות החל משנת 2020 לתקופה של 10 שנים (ראה ביאור 8).

2. הכרה בהכנסות

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 25 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות – "הכנסות" (להלן – "התקן"). התקן קובע את הטיפול החשבונאי הנדרש (כללי הכרה, מדידה הצגה וגילוי) לגבי שלושת סוגי העסקאות של הכרה בהכנסה.

התקן מטפל בהכרה בהכנסות משלושה סוגי עסקאות כדלקמן:

1. הכנסות ממכירת סחורות.
2. הכנסות מאספקת שירותים.
3. הכנסות מריבית, תמלוגים ודיבידנדים.

טיפול במדידת ההכנסות על פי התקן

התקן קובע כי ההכנסות תימדדנה לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או שאמורה 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 לסכום הנקוב של התמורה כהכנסות ריבית על פני תקופת האשראי. היוון התקבולים מתבצעת רק כאשר תקופת האשראי עולה על תקופת האשראי המקובלת.



ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – (המשך)

להלן ההכנסות בחברה:

1. הכנסות מאספקת מים ושירותי ביוב אשר נרשמות על בסיס מצטבר.
2. הכנסות מהיטלי מים וביוב אשר משקפות את השתתפות התושבים בעלויות פיתוח נרשמות כהכנסות נדחות. מימוש נפרש לאורך תקופת המימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
3. הכנסות מריבית, החברה זוקפת הכנסות מריבית על חובות בפיגורים בהתאם לחוזר מנהל רשות המים 2/2011. ריבית הפיגורים נקבעה לשיעור של 4% לשנה.

ח. רישום הוצאות

הוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.

ט. 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 2023 עמד על 126.83 ובגין חודש דצמבר 2022 עמד על 123.19. שיעור השינוי בשנים 2023 ו-2022 הינו 2.95% ו- 5.26% בהתאמה.

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 שבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית המושפעת מכך.

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. בהעדר מחיר שוק או ציטוט ממוסד פיננסי, נקבע השווי ההוגן בהתאם למודל להערכת שווי.



ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – (המשך)

יב. ירידת ערך נכסים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 בדבר ירידת ערך נכסים (להלן "התקן"). התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר – השבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (ערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

על פי עמדת רשות המיס, הפחתת ערך הנכסים אמורה להתבצע במידה וההכנסות המהוונות הנובעות מהנכסים בתקופת הפעילות ההנדסית / כלכלית נמוכות מערך הנכסים וגם התמורה ממכירתם נמוכה מעלותם בספרים. הבחינה של סך ההכנסות המתקבלות ביחס לעלות הנכסים בספרים מבוצעת למכלול הנכסים לפי יחידה מניבת רווחים. במקרה של תאגידים יש להסתכל על אספקת המיס ועל הולכות הביוב (כל אחד בנפרד) כיחידה מניבת רווחים – בכל יחידה מניבת רווחים ניתן לזהות את ההכנסות. בנוסף, מכלול כלל הנכסים אמורים לשרת את כלל הפעילות. המבחן להפחתת נכסים הוא אם ההכנסות המתקבלות בגין יחידה שוות או עולות על ערך הנכסים שמשמשים לאספקת מיס או להולכת ביוב. לאור עמדת רשות המיס אין מקום להפחתת ערך נכסים.

יג. מיסים נדחים

החברה מבצעת ייחוס מיסים בשל הפרשים זמנים (Temporary Differences). הפרשים זמניים הינם הפרשים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בספרים. יתרות המיסים נדחים מחושבות בהתאם לגישת ההתחייבות לפי שיעורי המס שיחולו בעת ניצול המיסים הנדחים או בעת מימוש הטבת המס. חישוב זה מתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן.

יד. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו מטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.



ליים 31/12/2022 אלפי ש"ח	ליים 31/12/2023 אלפי ש"ח	
80,562	81,023	חובות פתוחים
8,087	8,464	כרטיסי אשראי
6,899	7,884	הכנסות לקבל
786	900	המחאות לגביה
96,334	98,271	
(37,184)	(40,432)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים (*)
<u>59,150</u>	<u>57,839</u>	

(*) הפרשה לחובות מסופקים:

ליים 31/12/2022 אלפי ש"ח	ליים 31/12/2023 אלפי ש"ח	
38,034	37,184	יתרת פתיחה
(1,582)	809	חובות אבודים
732	2,439	עדכון לשנה
<u>37,184</u>	<u>40,432</u>	יתרת סגירה



ביאור 4 – רשויות ומועצות מקומיות – חשבון שוטף

א. הרכב:

ליום 31/12/2022 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
		<u>רשות ומועצות מקומיות- יתרות חובה</u>
-	1,016	עיריית חולון
1	371	עיריית אור יהודה
201	302	מועצה מקומית בית דגן
-	<u>117</u>	מועצה מקומית אזור
<u>202</u>	<u>1,806</u>	

ליום 31/12/2022 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
		<u>רשויות ומועצות מקומיות- יתרת זכות</u>
42	-	מועצה מקומית אזור
79	-	עיריית חולון
121	-	

ב. יתרת רשויות ומועצות מקומיות הינן בגין התחשבות שוטפת.

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31/12/2022 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
-	4,398	הכנסות לקבל- רשות המים
-	24	מוסדות
361	571	הוצאות מראש
<u>546</u>	<u>747</u>	מס נדחה
<u>907</u>	<u>5,740</u>	



ס"ה כ (אלפי ₪)	מחשבים, תוכנות ריהוט רכב וציוד (אלפי ₪)	שיפורים במושכר (אלפי ₪)	מדי מים (אלפי ₪)	צנרת ומתקני ביוב (אלפי ₪)	צנרת ומתקני מים (אלפי ₪)	
						עלות
748,199	3,933	8,707	52,309	348,105	335,145	יתרה ליום 1 בינואר 2022
37,200	172	401	6,523	14,418	15,686	תוספות לשנה
(6,892)	-	-	-	(5,352)	(1,540)	גריעות לשנה
778,507	4,105	9,108	58,832	357,171	349,291	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
64,361	231	63	7,564	43,252	13,251	תוספות לשנת 2023
(10,806)	-	-	-	(7,660)	(3,146)	גריעות לשנת 2023
832,062	4,336	9,171	66,396	392,763	359,396	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
						פחת נצבר
353,814	3,178	3,044	41,259	147,259	158,706	יתרה ליום 1 בינואר 2022
19,633	237	478	5,126	6,515	7,277	פחת לשנה
(6,892)	-	-	-	(5,352)	(1,540)	פחת שנגרע
366,555	3,415	3,522	46,753	145,422	164,443	פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2022
20,972	209	499	4,306	7,146	8,512	פחת לשנת 2023
(10,806)	-	-	-	(7,660)	(3,146)	פחת שנגרע
376,721	3,624	4,021	51,059	147,908	170,109	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
411,952	690	5,586	12,079	208,749	184,848	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2022
455,341	712	5,150	15,337	244,855	189,287	עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2023



מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 – רכוש קבוע (המשד)

ב. החברה רכשה את נכסי המים והביוב מאת עיריית חולון, עיריית אור יהודה והמועצות המקומיות אזור ובית דגן כאמור בביאור 1. שווי הנכסים ליום הרכישה נקבע לסך של 225,966 אלפי ש"ח (על פי הכללים שקבעה רשות המים) באופן הבא:

יתרה אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	עלות אלפי ₪	
177,652	99,782	277,434	נכסי מים
48,314	132,104	180,418	נכסי ביוב
225,966	231,886	457,852	

התמורה בגין שווי הנכסים הוקצתה כדלקמן:

סך של 90,386 אלפי ש"ח מהווים 40% מהתמורה בגין הלוואות בעלים.
 סך של 135,580 אלפי ש"ח, המהווים 60% בגין השקעות בהון המניות של החברה.
 הלוואת הבעלים מעיריית חולון ומהמועצה המקומית אזור נפרעו במלואן עד סוף שנת 2009.
 הלוואת הבעלים מהמועצה המקומית בית דגן ועיריית אור יהודה נפרעו במלואן עד סוף שנת 2015.
 העברת המקרקעין הכלולה בסקרי הנכסים הנ"ל, טרם הוסדרה.

ביאור 7 – רכוש קבוע בהקמה:

סה"כ	תשתיות ביוב	תשתיות מים	
47,849	17,430	30,419	יתרה ליום 1 בינואר 2022
35,262	33,186	2,076	תוספות לשנה 2022
(28,271)	(14,368)	(13,903)	רכוש שהופעל במהלך השנה
54,840	36,248	18,592	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
53,198	49,002	4,196	תוספות בשנת 2023
(55,704)	(43,085)	(12,619)	רכוש שהופעל במהלך השנה
52,334	42,165	10,169	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 8 - רכוש אחר

ליום 31/12/2022 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
49,884	43,649	זכויות מים (ראה ביאור 2 ה')
6,235	6,235	הפחתה לשנה
43,649	37,414	



מי שיקמה

**ביאורים לדוחות הכספיים
בע"מ**

ביאור 9 – ספקים ונותני שירותים

ליום 31/12/2022 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
24,386	27,826	המחאות לפירעון
17,236	15,020	הוצאות לשלם
41,622	42,846	נותני שירותים
		הוצאות לשלם:
3,329	3,462	מקורות
3,864	4,708	מכון טיהור שפכים
17,193	19,656	אחרים
24,386	27,826	

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31/12/2022 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
10,470	9,251	מוסדות ממשלתיים

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31/12/2022 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
310	517	עובדים בגין שכר
133	167	מוסדות בגין שכר
171	171	הפרשה לחופשה
614	855	



ביאור 12 – הלוואות לזמן ארוך

ליום 31/12/2022 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2023 אלפי ש"ח	שיעור ריבית	
28,533	19,696	P+0.54%-(0.5%)	הלוואות לא צמודות (*)
112	33,678	4.5%	הלוואות צמודות מדד (**)
28,645	53,374		סה"כ
(4,802)	(4,921)		בניכוי חלויות שוטפות
23,843	48,453		

(*) מועדי הפירעון של ההלוואות הלא צמודות:

4,690	3,245	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
2,577	2,866	שנה שנייה
2,200	2,717	שנה שלישית
2,050	2,717	שנה רביעית
17,016	22,132	שנה חמישית ואילך
28,533	33,678	

(מועדי הפירעון של הלוואה הצמודה:

112	1,676	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
-	1,676	שנה שנייה
-	1,676	שנה שלישית
-	1,676	שנה רביעית
-	12,992	שנה חמישית ואילך
112	19,696	



2. התחייבות לתאגידים בנקאיים:

א. הלוואות מבנק דקסיה/ מרכנתיל דיסקונט – בדצמבר 2019 מוזג בנק דקסיה לבנק מרכנתיל דיסקונט.

1. ביום 1 בפברואר 2008 התקבלה הלוואה בסך 34 מיליון ש"ח מבנק דקסיה ישראל הלוואה החלה להיפרע ב-180 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בספטמבר 2008. הלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית משתנה בשיעור של "פריים" פחות תוספת סיכון בשיעור של 0.51% לשנה.
2. ביום 16 באוגוסט 2016 תקבלה הלוואה נוספת בסך של 9 מיליון ש"ח לתקופה של 15 שנים. הלוואה החלה להיפרע ב-180 פירעונות חודשיים שווים החל מיום 1 באוקטובר 2016. הלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון בשיעור של 0.54%.
3. ביום 15 בפברואר 2021 התקבלה הלוואה נוספת בסך של 10 מיליון ש"ח מבנק מרכנתיל דיסקונט. הלוואה ניתנה לתקופה של 20 שנים. הלוואה החלה להיפרע ב - 240 פירעונות חודשיים מיום 1 במרס 2021. הלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית משתנה בשיעור של "פריים" פחות תוספת סיכון בשיעור של 0.26% לשנה.
4. ביום 31 באוגוסט 2023 התקבלה הלוואה נוספת בסך של 20 מיליון ש"ח מבנק מרכנתיל דיסקונט. הלוואה ניתנה לתקופה של 12 שנים. הלוואה החלה להיפרע ב - 144 פירעונות חודשיים החל מיום 1 באוקטובר 2023. הלוואה צמודה למדד ונושא ריבית בשיעור של 2.5%.

ב. הלוואה מבנק אוצר החייל

1. ביום 31 בינואר 2008 התקבלה הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח מבנק אוצר החייל בע"מ. הלוואה החלה להיפרע ב-180 פירעונות חודשיים החל מיום 28 בפברואר 2009. הלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית משתנה בשיעור של "פריים" פחות תוספת סיכון בשיעור של 0.51% לשנה.

ג. הלוואות מבנק דיסקונט

1. ביום 1 בפברואר 2008 התקבלה הלוואה בסך של 19 מיליון ש"ח מבנק דיסקונט לישראל. הלוואה ניתנה לתקופה של 16 שנים. הלוואה החלה להיפרע ב - 168 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בפברואר 2009. הלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית משתנה בשיעור של "פריים" פחות תוספת סיכון בשיעור של 0.5% לשנה.
2. ביום 1 בפברואר 2008 התקבלה הלוואה בסך של 15 מיליון ש"ח מבנק דיסקונט לישראל לתקופה של 16 שנים. הלוואה החלה להיפרע ב - 168 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בפברואר 2009. הלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור של 4.5% לשנה.
3. ביום 21 בספטמבר 2016 התקבלה הלוואה בסך של 6 מיליון ש"ח לתקופה של 10 שנים. הלוואה החלה להיפרע ב-120 פירעונות חודשיים שווים החל מיום 21 באוקטובר 2016. הלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור של "פריים" בתוספת סיכון בשיעור של 0.5%.
4. ביום 31 בינואר 2021 התקבלה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח מבנק דיסקונט לישראל לתקופה של 20 שנים. הלוואה החלה להיפרע ב - 240 פירעונות חודשיים החל מיום 2 במרס 2021. הלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית משתנה בשיעור של "פריים" פחות תוספת סיכון בשיעור של 0.26% לשנה.



5. ביום 31 באוגוסט 2023 התקבלה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח מבנק דיסקונט לישראל לתקופה של 15 שנים. ההלוואה החלה להיפרע ב – 180 פירעונות חודשיים החל מיום 3 באוקטובר 2023. ההלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית משתנה בשיעור של "פריים" פחות תוספת סיכון בשיעור של 0.33% לשנה.

ביאורים לדוחות הכספיים מי שיקמה בע"מ

ביאור 13 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31/12/2022 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
285,779	294,805	יתרת פתיחה
24,980	11,328	הכנסות נדחות מדמי הקמה השנה
(15,954)	(16,793)	בניכוי הכנסה שהוכרה השנה
294,805	289,340	

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.
הסכומים שנצברו בפוליסות ביטוח מנהלים וקופות גמל על שם העובדים וההתחייבויות בגינם אינם מוצגים במאזן מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

ביאור 15 – הון המניות

מורכב כדלקמן:

ליום 31/12/2022 מונפק ונפרע ש"ח	ליום 31/12/2023 רשום ש"ח	
100,000	100,000	מניות רגילות A בנות 1 ש"ח
4,166	4,166	מניות רגילות A-1 בנות 1 ש"ח
17,385	45,834	מניות רגילות A-2 בנות 1 ש"ח



לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
74,967	79,334	הכנסות
8,615	9,011	אספקת מים
83,582	88,345	היטלי מים ודמי הקמה
		הוצאות
45,026	49,090	רכישת מים ממקורות
18,638	19,353	פחת
3,795	3,761	עבודות קבלניות
1,165	1,828	שכר עבודה
721	755	ביטוח
215	225	מוקד עירוני
246	273	אחזקת רכבי תפעול וחירום
297	257	שירותים מקצועיים
168	180	דיגום ובדיקות מים
71	72	ארנונה
138	63	אחזקת מתקנים
37	29	חשמל
391	316	אחרות
70,908	76,202	
12,674	12,143	רווח גולמי מאספקת מים



ביאור 17 – רווח והפסד גולמי משירותי ביוב

לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
		הכנסות
		שירותי ביוב
82,299	84,700	היטלי ביוב ודמי הקמה
7339	7,782	הכנסות מניטור שפכים
799	758	
90,437	93,240	
		הוצאות
		מכון טיהור שפכים
55,545	57,016	עבודות קבלניות
7,041	6,123	פחת
6,515	7,146	שכר עבודה
1,619	1,925	אחזקת מתקנים
863	1,024	ביטוח
720	755	אחזקת רכב
269	280	חשמל
241	232	מוקד עירוני
215	225	דיגום שפכים
206	104	אחרות
325	330	
73,559	75,160	
16,878	18,080	רווח גולמי משירותי ביוב



ביאור 18 – עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
5,094	5,173	עמלות גביה ואכיפה
732	2,439	חובות מסופקים (*)
2,561	2,198	אכיפה
1,443	1,223	שכר עבודה
799	763	מיכון
614	695	עמלות כרטיסי אשראי
409	381	עמלות בנק הדואר
490	338	משלוח חיובים
342	255	מוקד טלפוני
277	205	הדפסת חשבונות
501	695	משרדיות אחרות
13,262	14,365	סה"כ עלויות גביה
(2,652)	(2,556)	בניכוי הכנסות מאכיפה
10,610	11,809	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

(*) רשות המים פרסמה הנחיות בדבר אופן מדידת הפרשה לחובות מסופקים בדוחות הכספיים. עפ"י הנחיות אלו נדרש להפריש את מלוא החוב בגין שנים 2008-2020 ולבצע אומדן עפ"י אחוזי הגביה המצטברים לשנים 2020-2023. (ראה גם ביאור 2 ג').



מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
2,950	3,250	שכר עבודה ונלוות
1,036	1,112	שכירות משרדים
879	1,079	שירותים מקצועיים
715	708	פחת
407	613	משרדיות ואחזקת משרד
424	487	אחזקת מערכת מחשוב
383	457	ארנונה
316	262	טלפון ותקשורת
95	226	אחזקת רכב
216	215	פרסום יחסי ציבור
152	192	השתלמויות
53	52	ביטוח
223	187	אחרות
7,849	8,840	

ביאור 20 – הכנסות מימון, נטו

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
		הוצאות מימון:
(868)	(2,276)	ריבית והפרשי הצמדה- הלוואות בנקאיות
(206)	(165)	עמלות בנקאיות
(1,074)	(2,441)	
		הכנסות מימון:
1,119	1,540	הכנסות ריבית מצרכנים
1,119	1,540	סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון
45	(901)	



ביאור 21 – מיסים על ההכנסה

- א. בשנות המס 2011-2022 הכנסות החברה פטורות ממס.
- ב. המיסים השוטפים לשנים 2023 ואילך מחושבים על ההכנסה החייבת לצורכי מס של החברה שונה מהרווח לפני מיסים על ההכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פרטי ההכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות.
- ג. מיסים נדחים- בהתאם להוראת רשות המיס, חישוב המיסים הנדחים יערך על בסיס הפרשים שקיימים בבסיס המדידה החשבונאי בין בסיס המס בגין התקופה שלאחר 1 בינואר 2023. לא נוצרו מיסים נדחים ביחס להפרשים בתקופת הפטור.
- ד. שיעור מס החברות לשנים 2023 ואילך הינו 23%.

ה. מיסים נדחים – הרכב ותנועה

סה"כ אלפי ₪	חופשה וחומ"ס אלפי ₪	רכוש קבוע אלפי ₪	
(4,428)	546	(4,974)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
5,175	201	4,974	תנועה בתקופת החשבון
747	747	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	23%	23%	שיעורי המס שחושבו

המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
546	747	במסגרת הנכסים השוטפים
(4,974)	-	במסגרת התחייבות לזמן ארוך
(4,428)	747	

מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2022 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
(3,348)	5,175	הכנסות מיסים נדחים
(403)	(759)	מיסים שוטפים
195	445	הכנסות (הוצאות) מיסים שנים קודמות
(3,946)	4,861	



ביאור 22 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
2,950	3,250	הנהלה וכלליות
1,619	1,925	שירותי ביוב
1,165	1,828	שירותי מים
1,443	1,223	גבייה וחובות מסופקים
7,177	8,226	

ביאור 23 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים (ראה גם ביאור 10)

א. יתרות

לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
202	1,806	רשויות ומועצות מקומיות- יתרות חובה
(121)	-	רשויות ומועצות מקומיות- יתרות זכות

ב. עסקאות

לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
8,839	10,608	הכנסות מאגרות מים וביוב
499	544	ארנונה
307	510	דמי הקמה ועבודות
430	450	מוקד עירוני
106	69	שכר וביטוח דירקטורים
22	22	שכירות משרדים ומחסנים



ביאור 24- התחייבויות תלויות ואירועים מהותיים

1. תביעה השבת היטלי פיתוח:

כנגד החברה ועיריית חולון הוגשה תביעה להשבת אגרות והיטלי פיתוח בסך של 4,150 אלפי ש"ח (נומינאלי). חלקו של התאגיד הינו כ – 685 אלפי ש"ח (נומינאלי). התביעה נדחתה והוגש ערעור בחודש אפריל 2024 להערכת יועציה המשפטית של החברה, בעקבות דחיית התביעה ונימוקי הדחיה סיכויי הערעור אינם גבוהים ולא צפויה חבות כספית.

2. תביעה ייצוגית:

כנגד החברה תלויה ועומדת בקשה לאישור תובענה ייצוגית בטענה כי הופרו כללי כמות מוכרת בכל הנוגע לעדכון מספר הנפשות מול מרשם האוכלוסין. להערכת יועציה המשפטית של החברה בשלב נוכחי זה אין משמעות לסכום הנקוב בתובענה ולא ניתן להעריך את הסיכון הכספי בגין קבלת התובענה.

3. תביעת נזיקין:

כנגד החברה תלויות ועומדות מספר תביעות נזיקין לשון הרע והגנת הפרטיות בסכום כולל בסך של 608 אלפי ש"ח. החברה ביצעה הפרשה בספריה בהתאם להערכת יועציה המשפטית.

4. תיאגוד אזורי

בחודש יוני 2023 עבר בכנסת תיקון מספר 14 ותיקון מספר 15 לחוק תאגידי מים וביוב, השינויים המרכזיים שגובשו במסגרת התיקונים הללו הינם :

א. הגדרת מועד קבוע להשלמת התיאגוד האזורי ל – 1 בינואר 2025.

ב. הגדרת מועד קבוע להשלמת תיאגוד של רשויות לא מתואגדות ל – 1 במאי 2024.

ג. ביטול חובת ההתאגדות למספר מקסימלי של 30 תאגידיים, אי התניית חלוקת דיבידנדים במימוש שלבי ההקמה וההצטרפות לתאגיד אזורי (מעשית מתן אפשרות לחלוקתם לאלתר).

ד. פטור ממס על דיבידנד, מס חברות, מס בגין הכנסות מריבית על הרווחים שנצברו עד לסוף שנת 2022 ושיחולקו במהלך שנת 2023.