



מי שיקמה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025



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
7-29	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 והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה 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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה 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- 2024 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.

בכבוד רב
זינגר ושות'
רואי חשבון



מי שיקמה בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

ליים 31/12/2024 אלפי ₪	ליים 31/12/2025 אלפי ₪	ביאור	
			נכסים שוטפים
29,386	65,613		מזומנים ושווי מזומנים
59,890	68,185	3	צרכנים
2,390	1,834	4	רשויות ומועצות מקומות- חשבון שוטף
<u>2,537</u>	<u>391</u>	5	חייבים ויתרות חובה
94,203	136,023		סה"כ נכסים שוטפים
450,409	470,569	6	רכוש קבוע
52,389	38,431	7	רכוש קבוע בהקמה
			רכוש אחר
31,179	24,944	8	זכויות מים
628,180	669,967		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



מי שיקמה בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31/12/2024 אלפי ₪	ליום 31/12/2025 אלפי ₪	ביאור	
			התחייבויות שוטפות
4,600	4,491	12	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
34,977	35,322	9	ספקים ונותני שירותים
86	192	5	רשויות ומועצות מקומיות - חשבון שוטף
9,077	11,684	10	זכאים ויתרות זכות
<u>1,361</u>	<u>1,407</u>	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
	50,101	53,096	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לזמן ארוך:
44,470	40,378	12	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
<u>315,024</u>	<u>349,585</u>	13	הכנסות נדחות מהיטל פיתוח ודמי הקמה
359,494	389,963		סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
122	122	15	הון מניות
218,463	226,786		תקבולים ע"ח מניות ועודפים
218,585	226,908		סה"כ הון עצמי
628,180	669,967		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 במרץ 2026.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



ליים 31/12/2024 אלפי ₪	ליים 31/12/2025 אלפי ₪	ביאור	
186,219	197,716	16-17	הכנסות משירותי מים וביוב
<u>152,838</u>	<u>155,147</u>	16-17	עלות השירותים
33,381	42,569		רווח גולמי
12,272	11,392	18	עלויות גביה וחובות מסופקים
<u>9,095</u>	<u>10,369</u>	19	הוצאות הנהלה וכלליות
10,014	20,808		רווח מפעולות לפני הכנסות מימון, נטו
<u>(1,231)</u>	<u>3,098</u>	20	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
10,783	23,906		רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
<u>204</u>	<u>184</u>		הכנסות אחרות
10,987	24,090		רווח לפני מיסים על ההכנסה
<u>(1,166)</u>	<u>(19)</u>	21	מיסים על ההכנסה
<u>9,821</u>	<u>24,071</u>		רווח כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



מי שיקמה בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	תקבולים ע"ח מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
208,764	60,662	147,980	122	יתרה ליום 1 בינואר 2024
<u>9,821</u>	<u>9,821</u>	-	-	רווח כולל לשנה
<u>218,585</u>	<u>70,483</u>	<u>147,980</u>	<u>122</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
218,585	70,483	147,980	122	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(15,748)	(15,748)	-	-	דיבידנד שחולק
<u>24,071</u>	<u>24,071</u>	-	-	רווח כולל לשנה
<u>226,908</u>	<u>78,806</u>	<u>147,980</u>	<u>122</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



מי שיקמה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ב 31/12/2025 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ב 31/12/2024 אלפי ש"ח	
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
		רווח כולל לשנה
24,071	9,821	
<u>15,805</u>	<u>11,861</u>	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת- נספח א'
39,876	21,682	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(16,555)	(15,502)	השקעות בתשתיות מים
(7,319)	(8,404)	השקעות בתשתיות ביוב
(247)	(311)	רכישת רכוש קבוע אחר
1,971	5,940	השתתפות אחרים
19,437	18,485	תקבולים בגין בדמי הקמה מים
<u>19,436</u>	<u>18,484</u>	תקבולים בגין בדמי הקמה ביוב
16,723	18,692	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
-	(10,057)	פירעון אשראי לזמן קצר
(15,748)	-	דיבידנד שחולק
<u>(4,624)</u>	<u>(4,944)</u>	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(20,372)	(15,001)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
36,227	25,373	עליה במזומנים
<u>29,386</u>	<u>4,013</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
<u>65,613</u>	<u>29,386</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



נספח לדוחות על תזרימי המזומנים מי שיקמה בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ב 31/12/2025 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ב 31/12/2024 אלפי ש"ח	
		הכנסות והוצאות שאינן כורכות בתזרימי מזומנים:
30,031	29,389	פחת והפחתות
424	640	שיערוך הלוואות
-	1,166	שינוי מיסים נדחים
(12,160)	(11,285)	מימוש הכנסות נדחות
857	366	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
19,151	20,276	

לשנה שהסתיימה ב 31/12/2025 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ב 31/12/2024 אלפי ש"ח	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(9,152)	(2,417)	עליה ביתרות צרכנים
2,146	2456	ירידה בחייבים ויתרות חובה
345	(7,869)	עליה (ירידה) בירידה בספקים ונותני שירותים
662	(498)	שינוי ביתרות בגין רשויות ומועצות מקומיות
2,607	(593)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
46	506	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(3,346)	(8,415)	
		סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב' פעילות מהותית שלא במזומן

השקעות ברכוש קבוע כנגד חלף דמי הקמה	5,848	=
-------------------------------------	-------	---

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

בדוחות 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) התשי"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 שנזילותן 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 ההפרשה 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.



ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – (המשך)

להלן אורך החיים השימושי של הנכסים (כפי שנקבעו ע"י רשות המים):

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

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 מתבצע 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. על פי הנחיות רשות המים תקופת המימוש עד שנת 2023 הינה 25 שנים והחל משנת 2024 תקופת המימוש הינה 35 שנים.
3. הכנסות מריבית, החברה זוקפת הכנסות מריבית על חובות בפיגורים בהתאם לכללי אמות מידה לשירות. ריבית הפיגורים שנקבעה עד לחודש יוני 2023 בשיעור של 4% לשנה והחל מחודש יולי 2024 שיעור הריבית שנקבע הינו פריים + 1% 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 2025 עמד על 134.4 ובגין חודש דצמבר 2024 עמד על 130.94. שיעור השינוי בשנים 2025 ו- 2024 הינו 2.64% ו- 3.24% 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 המהוות 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 מים או להולכת ביוב. לאור עמדת רשות המיס אין מקום להפחתת ערך נכסים.

יג. מיסים נדחים

החברה מבצעת ייחוס מיסים בשל הפרשים זמניים (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.



מי שיקמה בע

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 – צרכנים

ליום 31/12/2024 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
65,831	82,985	חובות פתוחים
9,083	9,606	כרטיסי אשראי
19,796	9,944	הכנסות לקבל
883	634	המחאות לגביה
95,593	103,169	
(35,703)	(34,984)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים (*)
59,890	65,185	

(*) הפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31/12/2024 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
40,432	35,703	יתרת פתיחה
(5,095)	(1,576)	חובות אבודים
366	857	עדכון לשנה
35,703	34,984	יתרת סגירה



מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 – רשויות ומועצות מקומיות – חשבון שוטף

א. הרכב:

ליום 31/12/2024 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
		<u>רשות ומועצות מקומיות- יתרות חובה</u>
1,510	1,834	עיריית חולון
701	(178)	עיריית אור יהודה
179	(3)	מועצה מקומית בית דגן
(86)	(11)	מועצה מקומית אזור
<u>2,304</u>	<u>1,642</u>	

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31/12/2022 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2023 אלפי ש"ח	
1,915	-	הכנסות לקבל- רשות המים
56	15	מוסדות
<u>566</u>	<u>376</u>	הוצאות מראש
<u>2,537</u>	<u>391</u>	



מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

א. ההרכב:

עלות	צנרת ומתקני מים (אלפי ₪)	צנרת ומתקני ביוב (אלפי ₪)	מדי מים (אלפי ₪)	שיפורים במושכר (אלפי ₪)	מחשבים, תוכנות ריהוט רכב וציוד (אלפי ₪)	סה"כ (אלפי ₪)
יתרה ליום 1 בינואר 2024	359,401	392,763	66,396	9,171	4,336	832,067
תוספות לשנה	7,510	3,636	6,765	63	248	18,222
גריעות לשנה	(2,201)	(3,174)	-	-	-	(5,375)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	364,710	393,255	73,161	9,234	4,584	844,914
תוספות לשנת 2025	14,453	23,969	5,287	-	247	43,956
גריעות לשנה	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	379,163	417,194	78,445	9,234	4,831	888,870
פחת נצבר						
יתרה ליום 1 בינואר 2024	170,114	147,908	51,059	4,021	6,624	376,726
פחת לשנה	9,366	8,165	4,851	476	296	23,154
פחת שנגרע	(2,201)	(3,174)	-	-	-	(5,375)
פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2024	177,279	152,899	55,910	4,497	3,920	394,505
פחת לשנת 2025	9,578	8,250	5,146	503	319	23,796
פחת שנגרע	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	186,857	161,149	61,056	5,000	4,239	418,301
עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2024	187,431	240,326	17,251	4,737	644	450,409
עלות בניכוי פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2025	192,306	256,045	17,392	2,234	592	470,569



מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 – רכוש קבוע (המשך)

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.

הלוואות הבעלים מעיריית חולון ומהמועצה המקומית אזור נפרעו במלואן עד סוף שנת 2009.

הלוואות 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	
52,334	32,095	20,239	עלות ליום 1 בינואר 2024
16,933	8,196	8,737	תוספות לשנה 2024
(5,940)	(5,940)	-	השתתפות אחרים
(10,938)	(3,428)	(7,510)	רכוש שהופעל במהלך השנה
52,389	30,923	21,466	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
25,663	8,222	17,441	תוספות בשנת 2025
(1,971)	(1,971)	-	השתתפות אחרים
(37,650)	(23,969)	(13,681)	רכוש שהופעל במהלך השנה
38,431	13,205	25,226	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 8 – רכוש אחר

ליום 31/12/2024 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
37,414	31,179	זכויות מים (ראה ביאור 2 ו')
6,235	6,235	הפחתה לשנה
31,179	24,944	



מי שיקמה

ביאורים לדוחות הכספיים בע"מ

ביאור 9 – ספקים ונותני שירותים

ליום 31/12/2024 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
18,232	24,636	הוצאות לשלם (*)
16,745	10,686	נותני שירותים
34,977	35,322	
		הוצאות לשלם:
3,555	3,683	מקורות
4,124	4,612	מכון טיהור שפכים
10,553	16,341	אחרים
18,232	24,636	

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31/12/2024 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
8,658	11,265	מוסדות ממשלתיים
419	419	עתודה למס זמן קצר
9,077	11,684	

ביאור 11 – עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31/12/2024 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
664	554	עובדים בגין שכר
237	209	מוסדות בגין שכר
460	644	הפרשה לחופשה והבראה
1,361	1,407	



מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 – הלוואות לזמן ארוך

ליום 31/12/2024 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	שיעור ריבית	
30,433	27,566	P+0.54%-(0.5%)	הלוואות לא צמודות (*)
18,637	17,303	2.5% - 4.5%	הלוואות צמודות מדד (**) (סה"כ)
49,070	44,869		בניכוי חלויות שוטפות
(4,600)	(4,491)		
44,470	40,378		

(*) מועדי הפירעון של ההלוואות הלא צמודות:

2,866	2,716	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
2,717	2,267	שנה שנייה
2,267	2,267	שנה שלישית
2,267	2,267	שנה רביעית
20,316	18,049	שנה חמישית ואילך
30,433	27,566	

(מועדי הפירעון של הלוואה הצמודה:

1,734	1,775	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
1,734	1,775	שנה שנייה
1,734	1,775	שנה שלישית
1,734	1,775	שנה רביעית
11,701	10,203	שנה חמישית ואילך
18,637	17,303	



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. ההלוואה 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. ההלוואה החלה להיפרע ב-180 פירעונות חודשיים שווים החל מיום 1 באוקטובר 2016. ההלוואה 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. ההלוואה ניתנה לתקופה של 20 שנים. ההלוואה החלה להיפרע ב-240 פירעונות חודשיים מיום 1 במרס 2021. ההלוואה 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. ההלוואה ניתנה לתקופה של 12 שנים. ההלוואה החלה להיפרע ב-144 פירעונות חודשיים החל מיום 1 באוקטובר 2023. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור של 2.5%.

ב. הלוואה מבנק אוצר החייל

- ביום 31 בינואר 2008 התקבלה הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח מבנק אוצר החייל בע"מ. ההלוואה החלה להיפרע ב-180 פירעונות חודשיים החל מיום 28 בפברואר 2009. ההלוואה 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. ההלוואה ניתנה לתקופה של 16 שנים. ההלוואה החלה להיפרע ב-168 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בפברואר 2009. ההלוואה 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. ההלוואה החלה להיפרע ב-168 פירעונות חודשיים החל מיום 1 בפברואר 2009. ההלוואה 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. ההלוואה החלה להיפרע ב-120 פירעונות חודשיים שווים החל מיום 21 באוקטובר 2016. ההלוואה 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. ההלוואה החלה להיפרע ב-240 פירעונות חודשיים החל מיום 2 במרס 2021. ההלוואה 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.

מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 – הכנסות נדחות מהיטלי פיתוח

ליום 31/12/2024 אלפי ש"ח	ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
289,340	315,024	יתרת פתיחה
36,969	46,721	הכנסות נדחות מדמי הקמה השנה
(11,285)	(12,160)	בניכוי הכנסה שהוכרה השנה
<u>315,024</u>	<u>349,585</u>	

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 31/12/2024 מונפק ונפרע ש"ח	ליום 31/12/2025 רשום ש"ח	
<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	מניות רגילות A בנות 1 ש"ח
<u>4,166</u>	<u>4,166</u>	מניות רגילות A-1 בנות 1 ש"ח
<u>17,385</u>	<u>45,834</u>	מניות רגילות A-2 בנות 1 ש"ח



מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 – רווח והפסד גולמי מאספקת מים

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2024 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
79,903	89,037	הכנסות
6,149	6,442	אספקת מים
86,052	95,479	היטלי מים ודמי הקמה
		הוצאות
46,692	52,552	רכישת מים ממקורות
20,452	20,959	פחת
2,842	2,489	עבודות קבלניות
1,985	3,033	שכר עבודה
639	575	ביטוח
232	297	מוקד עירוני
467	507	אחזקת רכבי תפעול וחירום
222	587	שירותים מקצועיים
213	231	דיגום ובדיקות מים
73	80	ארנונה
101	175	אחזקת מתקנים
43	45	חשמל
309	49	אחרות
74,270	81,579	
11,782	13,900	רווח גולמי מאספקת מים



מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 17 – רווח והפסד גולמי משירותי ביוב

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2024 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
		הכנסות
94,175	95,340	שירותי ביוב
5,136	5,718	היטלי ביוב ודמי הקמה
856	1,179	הכנסות מניטור שפכים
100,167	102,237	
		הוצאות
59,074	56,635	מכון טיהור שפכים
6,490	4,565	עבודות קבלניות
8,165	8,250	פחת
2,150	1,725	שכר עבודה
741	688	אחזקת מתקנים
638	575	ביטוח
372	323	אחזקת רכב
240	196	חשמל
231	297	מוקד עירוני
161	179	דיגום שפכים
306	135	161 אחרות
78,568	73,568	
21,599	28,669	רווח גולמי משירותי ביוב



לשנה שנתיימה ביום 31/12/2024 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
5,483	5,694	עמלות גביה ואכיפה
366	857	חובות מסופקים (*)
2,765	2,836	אכיפה
1,481	1,667	שכר עבודה
863	850	מיכון
722	836	עמלות כרטיסי אשראי
525	333	עמלות בנק הדואר
686	239	משלוח חיובים
417	442	מוקד טלפוני
282	163	הדפסת חשבוניות
611	681	משרדיות אחרות
14,201	14,598	סה"כ עלויות גביה
(1,929)	(3,206)	בניכוי הכנסות מאכיפה
<u>12,272</u>	<u>11,392</u>	סה"כ עלויות גביה וחובות מסופקים

(*) רשות המיס פרסמה הנחיות בדבר אופן מדידת הפרשה לחובות מסופקים בדוחות הכספיים. עפ"י הנחיות אלו נדרש להפריש את מלוא החוב בגין שנים 2008-2020 ולבצע אומדן עפ"י אחוזי הגביה המצטברים לשנים 2022-2025. (ראה גם ביאור 2 ד').



מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2024 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
3,881	4,331	שכר עבודה ונלוות
1,165	1,102	שכירות משרדים
849	981	שירותים מקצועיים
772	822	פחת
613	671	משרדיות ואחזקת משרד
305	524	אחזקת מערכת מחשוב
393	414	ארנונה
240	185	טלפון ותקשורת
224	395	אחזקת רכב
169	237	פרסום יחסי ציבור
232	351	השתלמויות
55	62	ביטוח
197	294	אחרות
<u>9,095</u>	<u>10,369</u>	

ביאור 20 – הכנסות מימון, נטו

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2024 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
		הוצאות מימון:
(3,645)	(2,512)	ריבית והפרשי הצמדה- הלוואות בנקאיות
<u>(150)</u>	<u>(146)</u>	עמלות בנקאיות
(3,795)	(2,658)	
		הכנסות מימון:
-	2,698	ריבית מפיקדונות ובטוחות סחירות
2,564	<u>3,058</u>	הכנסות ריבית מצרכנים
2,564	5,756	
<u>(1,231)</u>	<u>3,098</u>	



מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 – מיסים על ההכנסה

- א. בשנות המס 2011-2022 ו 2025-2026 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 2027. לא נוצרו מיסים נדחים ביחס להפרשים בתקופת הפטור.
- ד. שיעור מס החברות לשנים 2023 ואילך הינו 23%.

ה. מיסים נדחים – הרכב ותנועה

חופשה וחומ"ס אלפי ₪	סה"כ אלפי ₪	
(419)	747	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	-	תנועה בתקופת החשבון
(419)	(419)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
23%	23%	שיעורי המס שחושבו

המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2024 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
(419)	(419)	במסגרת התחייבות לזמן קצר
(419)	(419)	

ו. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2024 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
1,166	-	הכנסות מיסים נדחים
-	19	הוצאות מיסים שנים קודמות
1,166	19	



ביאור 22 – פירוט הוצאות שכר

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2024 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
1,985	3,033	שירותי מים
2,150	1,725	שירותי ביוב
1,481	1,667	שירותי מים גבייה וחובות מסופקים
<u>3,881</u>	<u>4,331</u>	הנהלה וכלליות
<u>9,497</u>	<u>10,756</u>	

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

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2024 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
2,390	1,834	רשויות ומועצות מקומיות- יתרות חובה
(86)	(192)	רשויות ומועצות מקומיות- יתרות זכות

ב. עסקאות

לשנה שנתיימה ביום 31/12/2024 אלפי ש"ח	לשנה שנתיימה ביום 31/12/2025 אלפי ש"ח	
10,966	11,342	הכנסות מאגרות מים וביוב
595	541	ארנונה
766	3,047	דמי הקמה ועבודות
463	594	מוקד עירוני
84	134	שכר וביטוח דירקטורים
22	22	שכירות משרדים ומחסנים



מי שיקמה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

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 וכן הוגש מענה לערעור, הערעור נקבע לדיון ליום 25 במאי 2025.

2. תביעת נזיקין:

כנגד החברה תלויות ועומדות מספר תביעות נזיקין בסכום כולל בסך של 568 אלפי ש"ח. החברה ביצעה הפרשה בספריה בהתאם להערכת יועציה המשפטיים.

3. תביעה ת.א 6895-01-23

החברה הגישה תביעה נגד חברות גינדי וחברת אשטרום בגין נזק שנגרם לתשתית של החברה, סכום התביעה מסתכם בסך של 7,000 אלפי ש"ח. בית המשפט הפנה את הצדדים לגישור.

4. תיאגוד אזורי

במסגרת תיקוני חוק תאגידי מים וביוב (תיקונים 14-18) עודכנו השינויים הבאים:

- א. הגדרת מועד קבוע להשלמת התיאגוד האזורי ל – 1 בינואר 2025.
- ב. ביטול חובת ההתאגדות למספר מקסימלי של 30 תאגידים, אי התניית חלוקת דיבידנדים במימוש שלבי ההקמה וההצטרפות לתאגיד אזורי (מעשית מתן אפשרות לחלוקתם לאלתר).
- ג. פטור ממס על דיבידנד, מס חברות, מס בגין הכנסות מריבית על הרווחים שנצברו עד לסוף שנת 2022 ושיחולקו במהלך שנת 2023 ופטור דומה בגין שנות המס 2025-2026.