

**דוחות כספיים של**

**מי מודיעין בע"מ**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

מי מודיעין בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן הענינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-30	באורים לדוחות הכספיים

## ZINGER & Co.

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)

ZINGER AKIVA, C.P.A (ISR)

ENGLER ARIE, C.P.A (ISR)

## זינגר ושות'

רואי חשבון

זינגר עקיבא, רוי"ח

אנגלר אריה, רוי"ח

רח' יוסף קארו 18 תל-אביב מיקוד 67014 טל. 03-6241785/86, פקס. 03-6243040

### דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

### מי מודיעין בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מי מודיעין 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 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 ולבצע 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 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.

זינגר ושות'  
רואי חשבון



אור יהודה  
17 באפריל 2024

## מי מודיעין בע"מ

### דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי שקלים חדשים			
30,633	21,258	3	<b>רכוש שוטף</b>
15,195	19,095	4	מזומנים ושווי מזומנים
4,393	4,246	5	לקוחות - צרכנים
841	772	6	רשות מקומית חשבון חו"ז
51,062	45,371		חייבים ויתרות חובה
128,219	125,533	7	<b>רכוש קבוע, נטו</b>
22,664	31,140	8	<b>רכוש קבוע בהקמה</b>
7,652	6,559	9	<b>רכוש אחר</b>
			זכויות מים
<u>209,597</u>	<u>208,603</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי מודיעין בע"מ  
דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי שקלים חדשים			
1,419	1,167	13	<b>התחייבויות שוטפות</b>
7,071	10,877	10	חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
826	843	11	ספקים ונותני שרותים
6,459	6,322	12	עובדים ומוסדות בגין שכר
15,775	19,209		זכאים ויתרות זכות
8,832	7,665	13	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
176	176	14	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
691	5,233		התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
69,425	66,407	15	עתודה למס
79,124	79,481		הכנסות נדחות מהיטלים ודמי הקמה
114,698	109,913		<b>הון עצמי</b>
209,597	208,603		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רו"ח ספרד יצחקי  
סמנכ"ל כספים

רו"ח אלעד מבוך, מנכ"ל

עופר גלען  
יו"ר הדיקטוריון

17 באפריל 2024  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

מי מודיעין בע"מ

דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי שקלים חדשים		באור	
75,196	82,636	18-19	הכנסות משרותי מים וביוב
61,482	65,860	18-19	עלות השרותים
13,714	16,776		<b>רווח גולמי</b>
3,660	4,465	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
4,421	4,962	20	הוצאות הנהלה וכלליות
5,633	7,349		<b>רווח לפני הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
(1,543)	505	21	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
4,090	7,854		רווח הפעלה לפני מיסים על ההכנסה
(66)	(3,797)		מיסים על ההכנסה
4,024	4,057		<b>רווח כולל לשנה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מי מודיעין בע"מ

### דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	תקבולים ע"ח מניות אלפי שקלים חדשים	הון המניות	
110,674	28,224	82,351	99	יתרה ליום 1 בינואר 2022
4,024	4,024	-	-	רווח כולל לשנה
<u>114,698</u>	<u>32,248</u>	<u>82,351</u>	<u>99</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
114,698	32,248	82,351	99	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(8,842)	(8,842)	-	-	חלוקת דיבידנד
4,057	4,057	-	-	רווח כולל לשנה
<u>109,913</u>	<u>27,463</u>	<u>82,351</u>	<u>99</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי מודיעין בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי שקלים חדשים		
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
4,024	4,057	רווח כולל לשנה
4,818	11,811	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
<u>8,842</u>	<u>15,868</u>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(15,883)	(12,570)	השקעה בפיתוח תשתיות מים
(5,019)	(2,716)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
(333)	(193)	השקעה ברכוש קבוע אחר
1,101	248	הכנסות נידחות בגין דמי הקמה מים
1,102	249	הכנסות נידחות בגין דמי הקמה ביוב
<u>(19,032)</u>	<u>(14,982)</u>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
		<b>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</b>
-	(8,842)	דיבידנד ששולם
(1,469)	(1,419)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
10,000	-	קבלה הלוואה מתאגיד בנקאי
<u>8,531</u>	<u>(10,261)</u>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
		<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>
(1,659)	(9,375)	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
32,292	30,633	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>
<u>30,633</u>	<u>21,258</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מי מודיעין בע"מ

### דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'	
2022	2023		
אלפי שקלים חדשים			
9,131	9,689	<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</b>	
1,093	1,093	פחת והפחתות	
(3,435)	(3,515)	הפחתת זכויות מים	
29	4,711	מימוש הכנסות נידחות	
(38)	(14)	שינוי במיסים נדחים	
6,780	11,964	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים	
<hr/>			
724	(3,886)	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחבובות</b>	
7	(100)	ירידה (עליה) בלקוחות	
(3,327)	3,806	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	
(346)	(162)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שרותים	
1,022	147	ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות	
(42)	42	שינוי ביתרות רשות מקומית	
(1,962)	(153)	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר	
4,818	11,811		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי מודיעין בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

---

**באור 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 ענייני החברות לשירותי מים וביוב.
  - החוק- חוק תאגידי מים וביוב התשס"א-2001.

## מי מודיעין בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

##### א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

דוחות כספיים 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 המיס.

##### ב. מזומנים ושווי מזומנים

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

##### 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 קצר.
  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 מעלות AA ומעלה.
  5. מניות של חברות הנכללות במדד ת"א 125 בהיקף עד 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 הפרשה 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 בחלקם".

##### ה. רכוש קבוע

1. החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 "רכוש קבוע" הקובע את הטיפול לחשבונאי ברכוש קבוע תוך התאמה להנחיות רשות המיס בנושא הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת

## מי מודיעין בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

---

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס.

2. עלות הנכסים 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 לדוח רווח והפסד עם היווצרותן. 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.

3. תשלומים על חשבון רכוש קבוע - השקעה בעבודות תשתיות שטרם הסתיימו.

4. מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה, מקוזזים 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.

## מי מודיעין בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

אורך החיים (בשנים)		סוג הנכס
נכסים בפעילות מים	נכסים בפעילות ביוב	
<b>ציוד ומתקנים:</b>		
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
<b>מוני מים:</b>		
-	6	
<b>צנרת:</b>		
15	40	פלדה
35	30	אסבסט
30	-	בטון
40	25	p.v.c
45	40	פוליאטילן (PE, מצולב, משוריין)
<b>מחשבים ותוכנות ריהוט וציוד:</b>		
3.33-4		מחשבים ותוכנות
7-15		ריהוט וציוד
15		<b>כלי רכב:</b>

#### 1. רכוש אחר והוצאות נדחות

זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ מוצגות עפ"י ערכם במועד רכישתם מהעירייה כפי שאושרו במסגרת סקר הנכסים, הזכויות הנ"ל מופחתות החל מהשנה לתקופה של 10 שנים (ראה ביאור 9).

## מי מודיעין בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

##### ז. 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.

##### 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 המיס 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 ו- 2022 הינו 126.83 ו- 123.19 נקודות בהתאמה.  
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.

## מי מודיעין בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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, זכאים שונים. בסיסי ההצמדה, שיעורי הריבית וזמני הפירעון של המכשירים הפיננסיים מפורטים בבאורים 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 הערכת שווי.

#### 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 עלות על ערך הנכסים שמשמשים לאספקת מיס או להולכת ביוב. לאור עמדת רשות המיס אין מקום להפחתת ערך נכסים.

#### יג. 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 מודיעין בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
<b>אלפי שקלים חדשים</b>	
3,626	2,443
27,007	18,815
<u>30,633</u>	<u>21,258</u>

מזומנים בבנקים  
פקדונות לזמן קצר

#### באור 4 - לקוחות - צרכנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
<b>אלפי שקלים חדשים</b>	
11,791	11,771
4,564	5,086
189	373
3,024	6,224
<u>19,568</u>	<u>23,454</u>
(4,373)	(4,359)
<u>15,195</u>	<u>19,095</u>

חובות פתוחים  
כרטיסי אשראי  
המחאות לגביה  
הכנסות לקבל  
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

#### הפרשה לחובות מסופקים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
<b>אלפי שקלים חדשים</b>	
4,411	4,373
(38)	14
-	-
<u>4,373</u>	<u>4,359</u>

יתרת פתיחה  
חובות אבודים  
חובות מסופקים השנה

#### באור 5 - רשות מקומית חשבון חו"ז

היתרה הינה בגין התחשבנות שוטפת.

## מי מודיעין בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי שקלים חדשים	
358	453
169	-
17	17
297	302
<u>841</u>	<u>772</u>

הוצאות מראש  
מסים נדחים  
מועצה מקומית חבל מודיעין  
חייבים אחרים

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

<b>באור 7 - רכוש קבוע, נטו</b>						
סה"כ	שיפורים במושכר	מחשבים וריהוט וציוד	מדי מים	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>						
255,100	1,906	3,351	28,912	111,519	109,412	עלות
12,531	127	206	1,162	5,132	5,904	יתרה ליום 1 בינואר 2022
<u>267,631</u>	<u>2,033</u>	<u>3,557</u>	<u>30,074</u>	<u>116,651</u>	<u>115,316</u>	תוספות השנה
(130,281)	(1,280)	(2,107)	(21,458)	(55,754)	(49,682)	פחת ניצבר
(9,131)	(128)	(291)	(2,061)	(2,851)	(3,800)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
<u>(139,412)</u>	<u>(1,408)</u>	<u>(2,398)</u>	<u>(23,519)</u>	<u>(58,605)</u>	<u>(53,482)</u>	תוספות השנה פחת
<u>128,219</u>	<u>625</u>	<u>1,159</u>	<u>6,555</u>	<u>58,046</u>	<u>61,834</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
267,631	2,033	3,557	30,074	116,651	115,316	יתרה ליום 1 בינואר 2023
7,003	8	185	4,655	822	1,333	תוספות השנה
<u>274,634</u>	<u>2,041</u>	<u>3,742</u>	<u>34,729</u>	<u>117,473</u>	<u>116,649</u>	
(139,412)	(1,408)	(2,398)	(23,519)	(58,605)	(53,482)	פחת ניצבר
(9,689)	(127)	(159)	(2,380)	(2,982)	(4,041)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
<u>(149,101)</u>	<u>(1,535)</u>	<u>(2,557)</u>	<u>(25,899)</u>	<u>(61,587)</u>	<u>(57,523)</u>	תוספות השנה פחת
<u>125,533</u>	<u>506</u>	<u>1,185</u>	<u>8,830</u>	<u>55,886</u>	<u>59,126</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

**מי מודיעין בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 7 - רכוש קבוע, נטו (המשך)**

ג. ביום 26 בספטמבר 2005 נחתם הסכם בין העירייה לבין החברה לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה.

עקרי ההסכם הינם כדלקמן:

1. העירייה מתחייבת להעביר ולהמחות לחברה, והחברה מתחייבת לקבל בהעברה ובהמחאה לרבות את ההסכמים, הרישיונות והזכויות בנכסים התפעוליים. שווי התמורה נקבע בהתאם להערכת שווי נכסי משק המים והביוב של העירייה שבוצעו עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו. להלן סיכום שווי נכסי המים והביוב כפי שאושרו ע"י הממונה:

<u>עלות</u>	<u>פחת שנצבר</u>	<u>יתרה</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
75,455	16,630	58,825	נכסי מים (*)
<u>72,473</u>	<u>13,511</u>	<u>58,962</u>	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.

**מי מודיעין בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 8 - רכוש קבוע בהקמה**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
<b>אלפי שקלים חדשים</b>	
14,131	22,589
187	75
<u>14,318</u>	<u>22,664</u>
19,067	10,628
(10,721)	(2,152)
<u><u>22,664</u></u>	<u><u>31,140</u></u>

עלות  
יתרה ליום 1 בינואר 2023  
תשתיות מים  
תשתיות ביוב  
  
תוספות לשנה  
רכוש שהופעל במהלך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 9 - 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.  
על פי הנחיות רשות המים הזכויות הני"ל מופחתות למשך 10 שנים החל משנת 2020.

**באור 10 - ספקים ונותני שרותים**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
<b>אלפי שקלים חדשים</b>	
2,357	2,357
4,517	4,772
192	3,742
5	6
<u>7,071</u>	<u>10,877</u>

מקורות הפרשה מעל זכויות  
הוצאות לשלם  
נותני שירותים  
המחאות לפרעון

(1)

מי מודיעין בע"מ  
 באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - ספקים ונותני שרותים (המשך)

(1) הרכב הוצאות לשלם:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>		
2,574	2,508	מקורות
1,943	2,264	אחרים
<u>4,517</u>	<u>4,772</u>	

באור 11 - עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>		
313	355	עובדים בגין שכר
113	88	מוסדות בגין שכר
400	400	הפרשה לחופשה
<u>826</u>	<u>843</u>	

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>		
2,077	2,855	מוסדות ממשלתיים
915	-	מס הכנסה חברה
3,467	3,467	התחייבויות בגין רכישת זכויות מים
<u>6,459</u>	<u>6,322</u>	

מי מודיעין בע"מ  
 באורים לדוחות הכספיים

**באור 13 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים**

ליום 31 בדצמבר		ריבית	
2022	2023		
אלפי שקלים חדשים			
25	-	4.36% - 4.91%	<b>א. הרכב:</b> הלוואות צמודות מדד
10,226	8,832	P+0.05%-(0.4%)	הלוואות לא צמודות
10,251	8,832		
(1,419)	(1,167)		בניכוי חלויות שוטפות
<u>8,832</u>	<u>7,665</u>		
<b>ב. מועדי הפירעון של הלוואות הצמודות:</b>			
25	-		שנה ראשונה - חלויות שוטפות
-	-		שנה שניה
<u>25</u>	<u>-</u>		
<b>ג. מועדי הפירעון של הלוואות הלא צמודות:</b>			
1,394	1,167		שנה ראשונה - חלויות שוטפות
1,167	1,084		שנה שניה
1,085	1,000		שנה שלישית
<u>6,580</u>	<u>5,581</u>		שנה רביעית
<u>10,226</u>	<u>8,832</u>		

**הלוואה בנק לאומי**

בתחילת חודש יוני 2022 התקבלה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח מבנק לאומי לישראל. האשראי הועמד לתקופה של 10 שנים. האשראי יפרע ב – 120 פירעונות חודשיים החל מיום מחודש יולי 2022. האשראי אינו צמוד למדד ונושא ריבית משתנה בשיעור של "פריים" בתוספת של 0.3% לשנה.

## מי מודיעין בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 14 - התחייבות 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.

#### באור 15 - הכנסות נדחות מהיטלים ודמי הקמה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
<b>אלפי שקלים חדשים</b>	
82,489	84,692
2,203	497
<u>84,692</u>	<u>85,189</u>
(11,832)	(15,267)
(3,435)	(3,515)
<u>(15,267)</u>	<u>(18,782)</u>
<u>69,425</u>	<u>66,407</u>

#### גביית תקבולי היטלי פיתוח ודמי הקמה:

יתרה לתחילת השנה

תקבולים השנה

#### בניכוי - הכנסות שנקפו לדוח רווח והפסד:

יתרה לתחילת השנה

הכנסות שוטפות השנה

#### באור 16 - הון מניות

31 בדצמבר 2023 ו- 2022	
מונפק ונפרע	רשום
<b>מספר המניות</b>	
50,000	50,000
<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
<u>100,000</u>	<u>100,000</u>

מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח ע.ג.

מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.ג.

מי מודיעין בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>		
53,674	56,565	אספקת מים
1,717	1,758	הפחתת דמי הקמה
<u>55,391</u>	<u>58,323</u>	
35,018	36,361	<b><u>רכישת מים ממקורות</u></b>
		<b><u>עלויות אספקה</u></b>
1,633	1,258	אחזקת רשת המים
6,954	7,514	פחת
880	985	שכר עבודה
129	227	אחזקת רכב
351	408	חשמל
109	147	ביטוח
280	293	אחזקת מתקנים
107	121	יועצים
256	259	ארנונה
394	447	אחרות
<u>11,093</u>	<u>11,659</u>	
<u>46,111</u>	<u>48,020</u>	
<u>9,280</u>	<u>10,303</u>	רווח גולמי מאספקת מים

מי מודיעין בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - רווח גולמי משרותי ביוב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>		
18,088	22,555	שירותי ביוב
1,717	1,758	הפחתת דמי הקמה
<u>19,805</u>	<u>24,313</u>	
8,650	10,458	טיהור שפכים
1,413	1,417	אחזקת רשת הביוב
685	737	אחזקת מתקנים
796	887	שכר עבודה
124	243	אחזקת רכב
2,851	2,982	פחת
145	184	חשמל
256	259	ארנונה
64	21	יועצים
109	145	ביטוח
278	507	אחרות
<u>15,371</u>	<u>17,840</u>	
<u>4,434</u>	<u>6,473</u>	רווח גולמי משרותי ביוב

מי מודיעין בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

**באור 19 - עלויות גביה וחובות מסופקים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>		
1,924	1,962	שכר עבודה
181	479	חלוקה והדפסת חשבונות
359	298	מיכון ותקשורת
239	250	שכירות משרדים
116	111	דמי ניהול
66	120	ארנונה
417	883	משרדיות פחת ואחרות
22	15	עמלות בנק הדואר
336	347	עמלות כרטיסי אשראי
<b>3,660</b>	<b>4,465</b>	

**באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>		
2,285	2,527	שכר עבודה
571	569	שרותים מקצועיים
367	392	שכירות משרדים ודמי ניהול
207	256	אחזקת רכב
239	246	אחרות
36	240	דואר ותקשורת
110	230	השתלמויות כיבודים ורווחה
291	159	פחת
83	149	משרדיות ואחזקת משרד
172	120	ארנונה
35	46	פרסום ויחסי ציבור
25	28	ביטוח
<b>4,421</b>	<b>4,962</b>	

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
<b>אלפי שקלים חדשים</b>	
(249)	(596)
(79)	(72)
(1,544)	988
<u>(1,872)</u>	<u>320</u>
329	184
-	1
<u>329</u>	<u>185</u>
<u>(1,543)</u>	<u>505</u>

**הוצאות מימון**  
 ריבית והצמדה- הלוואות מתאגידים בנקאים  
 עמלות בנקאיות  
 שיערוך פיקדונות וניירות ערך

**הכנסות מימון**  
 ריבית מצרכנים  
 הכנסות ריבית ממס הכנסה

באור 22 - הוצאות/הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
<b>אלפי שקלים חדשים</b>	

## מי מודיעין בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 23 - מיסים על ההכנסה

#### תיקונים לפקודת מס הכנסה

א. בשנות המס 2011-2022 הכנסות החברה פטורות ממס הכנסה.

ב. המיסים השוטפים מחושבים על ההכנסה החייבת לצורכי מס של החברה. ההכנסה החייבת 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 המיסים, חישוב המיסים הנידחים 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	חופשה		
	רכוש קבוע	וחומ"ס	
	(א ל פ י ש " ח)		
(523)	169	(692)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
<u>(4,710)</u>	<u>(169)</u>	<u>(4,541)</u>	תנועה בתקופת החשבון
<u>(5,233)</u>	=	<u>(5,233)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
	<u>23%</u>	<u>23%</u>	שיעורי המס שחושבו

#### המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
2022	2023	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
169	-	במסגרת הנכסים השוטפים
<u>(692)</u>	<u>(5,233)</u>	במסגרת התחייבויות לזמן ארוך
<u>(523)</u>	<u>(5,233)</u>	

מי מודיעין בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - מיסים על ההכנסה (המשך)

1. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד.

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
879	913	מיסים שנים קודמות
(30)	(4,710)	הוצאות מיסים נדחים
<u>(915)</u>	=	הוצאות מיסים שוטפים
<u>(66)</u>	<u>(3,797)</u>	

מי מודיעין בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - פרוט הוצאות שכר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>		
880	985	אספקת מים
796	887	שרותי ביוב
1,924	1,962	שכר גביה
2,285	2,527	הנהלה וכלליות
<b>5,885</b>	<b>6,361</b>	

באור 25 - יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>		
4,393	4,246	<b>א. יתרות</b> רשות מקומית - חו"ז (ביאור 5)
14,383	14,304	<b>ב. עסקאות</b> הכנסות מאגרות מים וביוב
357	312	הכנסות מביצוע עבודות
750	758	ארנונה
-	-	פינוי פסולת

## מי מודיעין בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 26 - התקשרויות, התחייבויות תלויות וארועים מהותיים

##### 1. תביעות משפטיות

- א. כנגד החברה תלויה ועומדת תביעת נזיקין בסכום של 27 אלפי ש"ח.
- ב. כנגד החברה תלויה ועומדת תביעה שבה התבקש בית המשפט להורות כי על החברה להעתיק קטע מציוור ביוב שעובר בשטח פרטי. התיק קבוע לדיון הוכחות ליום 5 במאי 2024.
- ג. כנגד החברה תלויה ועומדת בקשה לאישור תובענה ייצוגית בנוגע לתקינות מדי מים אלקטרוניים. בית המשפט המחוזי לא אישר את הגשת התביעה, הוגש ערעור לעליון.

##### 2. 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 וקבלן מדי מים.

##### 3. התחייבויות תלויות

##### 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 ההתכנסות למספר מקסימלי של 30 תאגידים.
  - ד. אי התניית חלוקת דיבידנדים במימוש שלבי ההקמה וההצטרפות לתאגיד אזורי (מעשית מתן אפשרות לחלוקתם לאלתר).
  - ה. פטור ממס על דיבידנד, מס חברות, מס בגין הכנסות מריבית על הרווחים שנצברו עד לסוף שנת 2022 ושיחולקו במהלך שנת 2023.