

דוחות כספיים של

מי מודיעין בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2025

מי מודיעין בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן הענינים

עמוד

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
9-26	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, רו"ח

אנגלר אריה, רו"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 2025 ו-2024 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), התש"ל-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 2025 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) התש"ע - 2010.

זינגר ושות'
רואי חשבון

אור יהודה
24 במאי 2026

מי מודיעין בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי שקלים חדשים		באור	
25,206	15,101	3	<u>רכוש שוטף</u>
21,417	24,129	4	מזומנים ושווי מזומנים
2,804	7,310	5	לקוחות - צרכנים
370	368	6	רשות מקומית חשבון חו"ז
49,797	46,908		חייבים ויתרות חובה
125,917	123,185	7	<u>רכוש קבוע , נטו</u>
35,305	49,252	8	<u>רכוש קבוע בהקמה</u>
		9	<u>רכוש אחר</u>
5,466	4,373		זכויות מים
216,485	223,718		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי מודיעין בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי שקלים חדשים		באור	
התחייבויות שוטפות			
1,165	1,000	13	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
11,667	14,964	10	ספקים ונותני שרותים
967	1,100	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
8,543	8,965	12	זכאים ויתרות זכות
22,342	26,029		
התחייבויות לזמן ארוך			
6,583	5,583	13	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
176	176	14	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
6,503	8,434		עתודה למס
64,894	67,732	15	הכנסות נדחות מהיטלים ודמי הקמה
78,156	81,925		
115,987	115,764		
הון עצמי			
216,485	223,718		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

רו"ח שרון יצחקי
סמנכ"ל כספים

רו"ח אלעד גבון
מנכ"ל

טל אוחנה רו"ח (עו"ד)
יו"ר הדירקטוריון

24 במאי 2026
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

מי מודיעין בע"מ

דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי שקלים חדשים			
84,626	93,251	18-19	הכנסות משרותי מים וביוב
67,831	74,238	18-19	עלות השרותים
16,795	19,013		רווח גולמי
4,734	5,408	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
5,539	6,094	20	הוצאות הנהלה וכלליות
6,522	7,511		רווח לפני הכנסות מימון , נטו
768	1,431	21	הכנסות מימון, נטו
7,290	8,942		רווח לשנה לאחר הכנסות מימון
2,303	39		הכנסות אחרות, נטו
9,593	8,981		רווח הפעלה לפני מסים על ההכנסה
(3,519)	(2,704)	22	מסים על ההכנסה
6,074	6,277		רווח כולל לשנה

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	הון המניות	
אלפי שקלים חדשים				
109,913	27,463	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2024
6,074	6,074	-	-	רווח כולל לשנה
115,987	33,537	82,350	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
115,987	33,537	82,350	100	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(6,500)	(6,500)	-	-	חלוקת דיבידנד
6,277	6,277	-	-	רווח כולל לשנה
115,764	33,314	82,350	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי מודיעין בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי שקלים חדשים		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
		רווח כולל לשנה
6,074	6,277	ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
13,054	6,454	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
19,128	12,731	
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
		השקעה בפיתוח תשתיות מים
(9,967)	(17,618)	השקעה בפיתוח תשתיות ביוב
(4,613)	(4,637)	השקעה ברכוש קבוע אחר
(313)	(94)	הכנסות נידחות בגין דמי הקמה מים
398	2,589	הכנסות נידחות בגין דמי הקמה ביוב
399	2,589	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(14,096)	(17,171)	
		תזרימי מזומנים מפעולות מימון
		דיבידנד ששולם
-	(4,500)	פרעון הלואות לזמן ארוך
(1,084)	(1,165)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(1,084)	(5,665)	
		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
3,948	(10,105)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
21,258	25,206	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
25,206	15,101	

מי מודיעין בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי שקלים חדשים	

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

10,344	11,134	פחת והפחתות
1,093	1,093	הפחתת זכויות מים
(2,310)	(2,340)	מימוש הכנסות נידחות
1,270	1,931	שינוי במיסים נדחים
10,397	11,818	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

(2,322)	(2,712)	עליה בלקוחות
402	2	ירידה בחייבים ויתרות חובה
790	3,297	עליה בספקים ונותני שרותים
2,291	367	עליה בזכאים אחרים ויתרות זכות
1,442	(6,506)	שינוי ביתרות רשות מקומית
54	188	עליה ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
2,657	(5,364)	
13,054	6,454	

נספח ב' - פעולות מהותיות שלא במזומן

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם בסך 2,000 אלפי ש"ח בשנת הדוח.

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 ביו בתחום העיר מודיעין – מכבים – רעות, בהתאם לחוק תאגידי מים וביו בתשס"א - 2001 ובהתאם לרישיון ההפעלה שניתן לה לצורך הקמה ופיתוח מערכות מים ביו וכל פעילות נוספת בתחום משק המים והביו 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 וביו 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 וביו.

החוק- חוק תאגידי מים וביו בתשס"א-2001.

באור 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 וביו (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 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 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 מעלות AA ומעלה.
 5. מניות של חברות הנכללות במדד ת"א 125 בהיקף עד 10% מכלל התיק.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 ויפחת 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 בחלקם".

ה. רכוש קבוע

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

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
בריכות 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 ריהוט וציוד:		
מחשבים ותוכנות		3.33-4
ריהוט וציוד		7-15
כלי רכב:		15

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 בדלקמן:

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.

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.
3. על פי הנחיות רשות המים תקופת המימוש עד שנת 2023 הינה 25 שנים והחל משנת 2024 תקופת המימוש הינה 35 שנים.
4. הכנסות מריבית - החברה זוקפת הכנסות מריבית על חובות בפיגורים בהתאם לכללי אמות מידה לשירות. ריבית הפיגורים שנקבעה עד לחודש יוני 2024 הינה בשיעור של 4% לשנה והחל מחודש יולי 2024 שיעור הריבית שנקבעה הינו פריים + 1% לשנה.

ח. רישום הוצאות

הוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 ו- 2024 הינו 134.4 ו- 130.94 נקודות בהתאמה. שיעור השינוי בשנים 2025 ו- 2024 הינו 2.64% ו- 3.24% בהתאמה.

י. שימוש באומדנים ובהערות

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערות, 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, 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 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

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להסתכל על אספקת המים 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 המים 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	
2024	2025
אלפי שקלים חדשים	
5,398	2,565
19,808	12,536
25,206	15,101

מזומנים בבנקים
פקדונות לזמן קצר

באור 4 - לקוחות - צרכנים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי שקלים חדשים	
12,584	14,900
5,774	6,001
155	129
7,263	7,458
25,776	28,488
(4,359)	(4,359)
21,417	24,129

חובות פתוחים
כרטיסי אשראי
המחאות לגביה
הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

הפרשה לחובות מסופקים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי שקלים חדשים	
4,373	4,359
(14)	-
4,359	4,359

יתרת פתיחה
חובות אבודים

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	
2024	2025
אלפי שקלים חדשים	
342	299
21	64
7	5
370	368

הוצאות מראש
מועצה מקומית חבל מודיעין
חייבים אחרים

באור 7 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ	שיפורים במושכר	מחשבים וריהוט וציוד	מדי מים	צנרת ומתקני ביוב	צנרת ומתקני מים
אלפי שקלים חדשים					

274,681	2,041	3,742	34,729	117,473	116,696
10,728	-	313	1,072	188	9,155
285,409	2,041	4,055	35,801	117,661	125,851
(149,148)	(1,535)	(2,557)	(25,899)	(61,587)	(57,570)
(10,344)	(130)	(308)	(2,703)	(3,003)	(4,200)
(159,492)	(1,665)	(2,865)	(28,602)	(64,590)	(61,770)
125,917	376	1,190	7,199	53,071	64,081

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2024
תוספות השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

פחת ניצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2024
תוספות השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

285,409	2,041	4,055	35,801	117,661	125,851
8,402	23	71	7,516	629	163
293,811	2,064	4,126	43,317	118,290	126,014
(159,492)	(1,665)	(2,865)	(28,602)	(64,590)	(61,770)
(11,134)	(231)	(133)	(2,374)	(3,165)	(5,231)
(170,626)	(1,896)	(2,998)	(30,976)	(67,755)	(67,001)
123,185	168	1,128	12,341	50,535	59,013

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2025
תוספות השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

פחת ניצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2025
תוספות השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

- ב. ביום 26 בספטמבר 2005 נחתם הסכם בין העירייה לבין החברה לעניין העברת הנכסים והפעילות בתחום המים והביוב מהעירייה לחברה.
- עקרי ההסכם הינם כדלקמן:
- העירייה מתחייבת להעביר ולהמחות לחברה, והחברה מתחייבת לקבל בהעברה ובהמחאה לרבות את ההסכמים, הרישיונות והזכויות בנכסים התפעוליים. שווי התמורה נקבע בהתאם להערכת שווי נכסי משק המים והביוב של העירייה שבוצעו עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו. להלן סיכום שווי נכסי המים והביוב כפי שאושרו ע"י הממונה:

עלות אלפי ש"ח	פחת שנצבר אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח
75,455	16,630	58,825
72,473	13,511	58,962
147,928	30,141	117,787

- 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.

באור 8 - רכוש קבוע בהקמה

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
סה"כ	תשתיות מים	תשתיות ביוב	סה"כ
אלפי שקלים חדשים			
31,141	34,665	640	35,305
12,686	10,019	4,637	14,656
(8,522)	(80)	(629)	(709)
35,305	44,604	4,648	49,252

יתרה ליום 1 בינואר 2025

תוספות לשנה

רכוש שהופעל במהלך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

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 הנ"ל מופחתות למשך 10 שנים החל משנת 2020.

באור 10 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי שקלים חדשים		
2,357	2,357	מקורות הפרשה מעל זכויות
5,394	5,167	הוצאות לשלם
3,910	7,440	נותני שירותים
6	-	המחאות לפרעון
11,667	14,964	

(1)

(1) הרכב הוצאות לשלם:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי שקלים חדשים		
3,099	2,717	מקורות
2,295	2,450	אחרים
5,394	5,167	

באור 11 - עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי שקלים חדשים		
409	435	עובדים בגין שכר
158	103	מוסדות בגין שכר
400	562	הפרשה לחופשה
967	1,100	

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי שקלים חדשים		
3,190	3,502	מוסדות ממשלתיים
1,886	1,996	מס הכנסה חברה
3,467	3,467	התחייבויות בגין רכישת זכויות מים
8,543	8,965	

באור 13 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי שקלים חדשים		ריבית
7,748	6,583	P+0.3%
7,748	6,583	הלוואות לא צמודות
(1,165)	(1,000)	בניכוי חלויות שוטפות
6,583	5,583	

ב. מועדי הפירעון של ההלוואות הלא צמודות:

1,165	1,000	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
1,000	1,000	שנה שנייה
1,000	1,000	שנה שלישית
4,583	3,583	שנה רביעית ואילך
7,663	6,583	

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.

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.

מי מודיעין בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - הכנסות נדחות מהיטלים ודמי הקמה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי שקלים חדשים	
85,189	85,986
797	5,178
85,986	91,164
(18,782)	(21,092)
(2,310)	(2,340)
(21,092)	(23,432)
64,894	67,732

גביית תקבולי היטלי פיתוח ודמי הקמה:

יתרה לתחילת השנה

תקבולים השנה

בניכוי – הכנסות שנזקפו לדוח רווח והפסד:

יתרה לתחילת השנה

הכנסות שוטפות השנה

באור 16 - הון מניות

31 בדצמבר 2025 ו- 2024	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
50,000	50,000
50,000	50,000
100,000	100,000

מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח ע.נ.

מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.נ.

מי מודיעין בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - רווח גולמי מאספקת מים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי שקלים חדשים		
55,773	62,985	אספקת מים
1,155	1,170	הפחתת דמי הקמה
56,928	64,155	
37,463	39,620	רכישת מים ממקורות
1,687	2,503	עלויות אספקה
8,010	8,697	אחזקת רשת המים
1,158	957	פחת
243	306	שכר עבודה
530	648	אחזקת רכב
173	183	חשמל
234	262	ביטוח
175	164	אחזקת מתקנים
264	278	יועצים
430	528	ארנונה
12,904	14,526	אחרות
50,367	54,146	
6,561	10,009	רווח גולמי מאספקת מים

מי מודיעין בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - רווח גולמי משרותי ביוב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי שקלים חדשים		
26,543	27,926	שירותי ביוב
1,155	1,170	הפחתת דמי הקמה
27,698	29,096	
9,794	12,255	טיהור שפכים
1,440	1,036	אחזקת רשת הביוב
949	1,281	אחזקת מתקנים
892	865	שכר עבודה
243	296	אחזקת רכב
3,003	3,165	פחת
159	186	חשמל
264	278	ארנונה
18	36	יועצים
174	183	ביטוח
528	511	אחרות
17,464	20,092	
10,234	9,004	רווח גולמי משרותי ביוב

באור 19 - עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי שקלים חדשים		
2,369	2,826	שכר עבודה
357	92	חלוקה והדפסת חשבונות
352	500	מיכון ותקשורת
294	282	שכירות משרדים
119	123	דמי ניהול
123	129	ארנונה
13	22	עמלות בנק הדואר
385	424	עמלות כרטיסי אשראי
722	1,010	משרדיות פחת ואחרות
4,734	5,408	

מי מודיעין בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי שקלים חדשים			
2,747	2,996	שכר עבודה	
703	826	שרותים מקצועיים	
413	405	שכירות משרדים ודמי ניהול	
325	337	אחזקת רכב	
283	389	דואר, תקשורת ומיכון	
257	260	השתלמויות כיבודים ורווחה	
295	231	פחת	
95	108	משרדיות ואחזקת משרד	
123	129	ארנונה	
49	75	פרסום ויחסי ציבור	
29	55	ביטוח	
220	283	אחרות	
5,539	6,094		

באור 21 - הכנסות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי שקלים חדשים			
(567)	(404)	הוצאות מימון	
(50)	(55)	ריבית והצמדה- הלוואות מתאגידים בנקאים	
-	(70)	עמלות בנקאיות	
(617)	(529)	ריבית מס הכנסה	
1,098	1,528	הכנסות מימון	
287	432	שיערוך פיקדונות וניירות ערך	
1,385	1,960	ריבית מצרכנים	
768	1,431		

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - מיסים על ההכנסה תיקונים לפקודת מס הכנסה

- א. בשנות המס 2011-2022 הכנסות החברה פטורות ממס.
- ב. המיסים השוטפים לשנת 2024 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 המיס, חישוב המיסים הנדחים יערך על בסיס ההפרשים שקיימים בבסיס המדידה החשבונאי לבין 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. ביום 27 במרץ 2025 פורסם חוק להשגת יעדי התקציב וליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2025 (תיקוני חקיקה) אשר קבע פטור ממס חברות לשנים 2025-2026.

ו. מיסים נדחים – הרכב ותנועה.

<u>סה"כ</u>	<u>רכוש קבוע</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>(אלפי ש"ח)</u>	
(6,503)	(6,503)	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(1,931)	(1,931)	תנועה בתקופת החשבון
(8,434)	(8,434)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
	23%	שיעורי המס שחושבו

המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>(אלפי ש"ח)</u>		
(6,503)	(8,434)	במסגרת התחייבויות לזמן ארוך
(6,503)	(8,434)	

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - מיסים על ההכנסה (המשד)

מיסים על ההכנסה הכלולים בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי שקלים חדשים	
(2,250)	-
-	(773)
(1,269)	(1,931)
(3,519)	(2,704)

מיסים שוטפים

מיסים בגין שנים קודמות

מיסים נדחים

באור 23 - פרוט הוצאות שכר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי שקלים חדשים	
1,158	957
892	865
2,369	2,826
2,747	2,996
7,166	7,644

אספקת מים

שרותי ביוב

שכר גביה

הנהלה וכלליות

באור 24 - יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי שקלים חדשים	

א. יתרות

רשות מקומית - חו"ז (ביאור 5)

2,804 7,310

ב. עסקאות

הכנסות מאגרות מים וביוב

הכנסות מביצוע עבודות

ארנונה

15,025 18,025

262 294

770 814

מי מודיעין בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 25 - התקשרויות, התחייבויות תלויות וארועים מהותיים

1. תביעות משפטיות

א. כנגד החברה תלויה ועומדת תביעה שבה התבקש בית המשפט להורות כי על החברה להעתיק קטע מצינור ביוב שעובר בשטח פרטי. בית המשפט דחה את העתירה והוגש ערעור לבית המשפט העליון.

ב. כנגד החברה תלויה ועומדת בקשה לאישור תובענה ייצוגית בנוגע לתקינות מדי מים אלקטרוניים. בית המשפט המחוזי לא אישר את הגשת התביעה, הוגש ערעור לעליון. בית המשפט אמור לתת פסק דין בעתיד הקרוב.

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 –

במסגרת תיקוני חוק תאגידי מים וביוב (תיקונים 19-14) עודכנו השינויים הבאים:

א. הגדרת מועד קבוע להשלמת התיאגוד האזורי ל – 1 בינואר 2027.

ב. עדכון המועד האחרון להגשת הבקשה לפטור מתאגוד אזורי ליום 1 בספטמבר 2026

ג. ביטול חובת ההתכנסות 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 ופטור דומה לשנות המס 2025-2026.