

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7 - 8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-34	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

מי אביבים (2010) בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מי אביבים (2010) בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 את 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

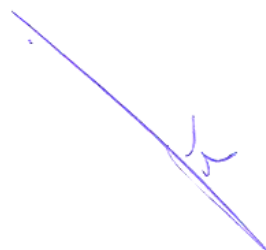
לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 את תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי בסעיפים 6 ו-10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ע - 2010.

אור יהודה, 27 באפריל 2026.

בכבוד רב

זינגר ושות'

רואי חשבון



ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
<u>נכסים שוטפים</u>			
95,530	59,436	3	מזומנים ושווי מזומנים
92,853	113,379	4	השקעות לזמן קצר
21,804	48,333	24	עיריית ת"א - יפו - חשבון שוטף
128,361	130,593	5	צרכנים
5,175	7,045	6	חייבים אחרים
343,723	358,786		<u>סה"כ נכסים שוטפים</u>
<u>פיקדונות לזמן ארוך</u>			
56,334	51,236	4	
1,174,804	1,167,726	7	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
103,537	191,087	8	<u>רכוש קבוע בהקמה</u>
66,197	52,957	9	<u>זכויות מים</u>
1,744,595	1,821,792		<u>סה"כ נכסים</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	
אלפי ש"ח		
9,355	9,715	13
67,129	77,219	10
7,844	5,708	24
3,801	4,012	11
45,726	31,397	12
133,855	128,051	
112,163	103,016	13
1,094,856	1,176,746	14
41,855	48,100	22
1,248,874	1,327,862	
		25
361,866	365,879	16
1,744,595	1,821,792	

התחייבויות שוטפות:

חלונות שוטפות של הלוואות מתאגיד בנקאי
ספקים ונותני שירותים
עיריית ת"א - יפו - חשבון שוטף
עובדים ומוסדות בגין שכר
זכאים אחרים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לזמן ארוך:

הלוואות מתאגיד בנקאי
הכנסות נדחות
עתודה למס

סה"כ התחייבויות לזמן ארוך:

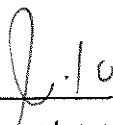
התחייבויות ותלויות:

הון עצמי:

סה"כ התחייבויות והון עצמי


 דלית עקיבא
 סמנכ"ל כספים


 רוסקה ניקטלאיב
 מנכ"ל


 אברהם מנלה
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 באפריל 2026.
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2024	2025	ביאור	
אלפי ש"ח			
569,474	555,375	17	הכנסות משירותי מים וביוב
513,465	500,077	17	עלות השירותים
56,009	55,298		רווח גולמי
36,843	36,169	18	עלויות גביה וחובות מסופקים
18,363	15,756	19	הוצאות הנהלה וכלליות
55,206	51,925		
803	3,373		רווח מפעולות לפני הוצאות מימון, נטו
4,593	6,884	20	הכנסות מימון, נטו
5,396	10,257		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
66	1	21	הכנסות אחרות, נטו
5,462	10,258		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(5,032)	(6,245)	22	מיסים על ההכנסה
430	4,013		רווח כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	סך הכל
אלפי ש"ח			

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

361,436	36,657	224,779	100,000	יתרה ליום 1 בינואר 2024
<u>430</u>	<u>430</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח כולל לשנה
<u>361,866</u>	<u>37,087</u>	<u>224,779</u>	<u>100,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</u>

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

361,866	37,087	224,779	100,000	יתרה ליום 1 בינואר 2025
<u>4,013</u>	<u>4,013</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח כולל לשנה
<u>365,879</u>	<u>43,100</u>	<u>224,779</u>	<u>100,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח			
430	4,013	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח כולל לשנה	
50,506	3,779	התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	
50,936	7,792	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	
(75,992)	(80,439)	השקעות בתשתיות מים	
(52,158)	(59,581)	השקעות בתשתיות ביוב	
(6,191)	(7,472)	השקעות ברכוש קבוע למעט תשתיות	
84	-	תמורה מממוש רכוש קבוע	
35,000	35,000	השקעה תעריפית	
(115,000)	(70,000)	השקעה בביקדונות בתאגידים בנקאיים	
80,000	60,000	מימוש פיקדונות מתאגידים בנקאיים	
(16,578)	(12,747)	רכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר	
15,883	12,109	מכירת ניירות ערך מוחזקים למסחר	
49,474	41,700	תקבולים בגין דמי הקמה מים	
55,438	46,955	תקבולים בגין דמי הקמה ביוב	
(30,041)	(34,475)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	
		תזרים מזומנים לפעילות מימון	
(9,037)	(9,411)	פירעון הלוואות מתאגיד בנקאי	
(9,037)	(9,411)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון	
11,858	(36,094)	שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים	
83,672	95,530	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	
95,530	59,436	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

75,159	80,710	פחת והפחתות
(979)	(2,031)	רווח הון משערוך ניירות ערך
(80)	(2,135)	שיערוך הלוואות ופיקדונות מתאגידים בנקאיים, נטו
(10,508)	1,004	הפרשה לחובות מסופקים
(63)	-	רווח הון מממוש רכוש קבוע
5,032	6,245	שינוי במיסים נדחים, נטו
68,561	83,793	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

4,487	(3,236)	שינוי ביתרות צרכנים
1,531	(1,870)	שינוי בחייבים אחרים
11,260	(28,665)	שינוי ביתרות מעיריית תל אביב-יפו
(241)	(2,518)	שינוי בספקים ונותני שירותים
(38,025)	(41,765)	מימוש הכנסות נדחות
246	211	שינוי ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
2,687	(2,171)	שינוי בזכאים אחרים
(18,055)	(80,014)	
50,506	3,779	

נספח ב' - פעולות מהותיות שלא במזומן

(2,586)	(12,608)	רכישת רכוש קבוע ובהקמה באשראי
15,341	(12,158)	גידול (קטיון) בזכאים בגין רכוש קבוע בהקמה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי

א. ביולי 2009 נחתם הסכם עקרונות (להלן: "הסכם עקרונות") להקמת תאגיד מים וביוב בין עיריית ת"א-יפו (להלן: העירייה) לבין הממונה על התאגידים (להלן: הממונה) ומשרד האוצר. הסכם העקרונות היווה את הבסיס להסכמים להקמת התאגיד ותפעולו על פי הוראות חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001 (להלן: "החוק"). מטרת החוק הן, בין היתר, להבטיח ייעוד של ההכנסות ממתן שירותי אספקת מים וביוב לטובת השקעות במערכות המים והביוב, הפעלתן ומתן השירותים הקשורים למשק המים והביוב. התאגיד יפעל באופן עצמאי ויספק שירותי מים וביוב בהתאם לחובותיו וסמכויותיו לפי החוק וינהל משק כספי סגור ונפרד מן העירייה שמבוסס על הכנסותיו מהצרכנים, תושבי העיר, ומכל מס, היטל או פעילויות נוספות. ביום 5 בינואר 2010 הוקמה חברת מי אביבים בע"מ (להלן: "החברה") על מנת לשמש כתאגיד מים וביוב של העירייה תחת החוק. הממונה חתם על רישיון המאפשר לחברה לפעול כתאגיד מים תחת החוק החל מתחילת ינואר 2010. החל ממועד זה העירייה חדלה מלעשות שימוש בסמכויותיה מכח חוקי עזר בכל הנוגע למשק המים והביוב וניהולם והחברה החלה בהפעלת סמכויותיה על פי כל דין בכל הנוגע למשק המים והביוב וניהולם.

ההסכמים המרכזיים המסדירים את פעולתה של החברה הם:

- (1) **ההסכם העיקרי** קובע כי החל מה- 1 בינואר 2010 החברה תקבל לאחריותה ותנהל, תתפעל, תחזיק ותתחזק באופן שוטף את מערכות המים והביוב בתחומי העיר תל אביב-יפו. החברה תקבל את מלוא זכויות המים שברשות העירייה, מלוא המיטלטלין ונכסי המקרקעין המשמשים את משק המים והביוב וההסכמים והתקשרויות הנוגעים למשק המים והביוב בתמורה לסך כולל של 540 מיליון ש"ח שנקבעה על בסיס סקר הנכסים. העירייה קיבלה עבור 60% מהתמורה (סך של כ- 324 מיליון ש"ח) מניות בחברה ויתרת תמורת הנכסים 40% (סך של כ- 216 מיליון ש"ח) ניתנה כהלוואת בעלים מהעירייה לחברה. במהלך שנת 2011 נפרעה ההלוואה במלואה באמצעות הלוואות שנטלה החברה מתאגיד בנקאי.
- (2) **הסכם גבייה** - הסכם הגבייה הסתיים בסוף שנת 2018 והחל ממועד זה מפעילה החברה באופן עצמאי את מערך הגבייה.
- (3) **השאלת עובדים** - החברה תשאל מהעירייה עובדים על פי הוראות הסכם השאלת עובדים ועפ"י ההסכם הקיבוצי המיוחד בין העירייה, מי אביב תל אביב-יפו בע"מ (להלן: "מי אביב") ונציגות העובדים מיום 1.1.08. החברה תבוא בנעלי מי אביב בכל הקשור לזכויותיה וחובותיה עפ"י ההסכם הקיבוצי. החברה תשפה את העירייה בעלות השכר הישיר ועלות הפנסיה של העובדים המושאלים, כמפורט בהסכם.
- (4) **הסכם לשירותי מוקד פניות הציבור** - העירייה תספק לחברה שירותי מוקד לפניות הציבור תמורת 300,000 ש"ח לשנה צמוד למדד השכר הציבורי.
- (5) **תיעול** - החברה תפעיל את מערכת הניקוז והתיעול העירונית עבור העירייה כקבלן תמורת החזר עלויות בתוספת 4%.

ביאור 1 – כללי - (המשך):

ב. חוק תאגידי המים הרישיון מכוחו

ביום 31 ביולי 2001 פורסם חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001 (להלן - "החוק"), אשר בא להסדיר את העברת משק המים והביוב שבתחום הרשויות המקומיות להפעלה בידי חברה שהוקמה לפי החוק.

החוק קובע את האופן שבו תתבצע ההעברה והתנאים הנדרשים כדי שהחוק יחול על החברה. ביום 1 בינואר 2010 קיבלה החברה רישיון להפעלת תאגיד מים וביוב מכח החוק. הרישיון הקנה לחברה בין השאר את הזכות לעסוק בפעילות בתחום אספקת המים, ביוב, תיעול. החברה פועלת בהתאם להוראת החוק, הרישיון והתקנון.

תוקפו של הרישיון הינו ל-25 שנים.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- (1) החברה - מי אביבים 2010 בע"מ.
- (2) צד קשור - כמשמעותו בתקן ביקורת (ישראל) 550 של לשכת רואי החשבון בישראל.
- (3) מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (4) הממונה - הממונה על עניני החברות לשרותי מים וביוב, עפ"י החוק.
- (5) העירייה - עיריית תל-אביב - יפו.
- (6) החוק - חוק תאגידי מים וביוב התשס"א - 2001.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

ג. שימוש באומדנים

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

ד. עיקרי המדיניות החשבונאית

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) התש"ע 2010, הכוללים דרישות רלבנטיות לגילוי בקשר עם אומדנים ומתכונת ההצגה של רשות המים.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית – (המשך):

ה. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות לזמן קצר בבנקים, שהתקופה עד למועד פדיונם, בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.

ו. השקעות לזמן קצר וזמן ארוך

השקעות לזמן קצר - השקעות לזמן קצר כוללות פיקדונות לזמן קצר בבנקים, שהתקופה עד למועד פדיונם עולה על שלושה חודשים אך לא יותר משנה ממועד החתך, והשקעות בניירות ערך סחירים המהוות השקעות לזמן קצר, המוצגות בשווי השוק שלהן. שינוי בערכם של ניירות הערך דלעיל נזקף לדוח רווח והפסד על בסיס צבירה.

השקעות לזמן ארוך - השקעות לזמן ארוך כוללות פיקדונות בבנקים, שהתקופה עד למועד פדיונם עולה על שנה ממועד החתך.

ז. רכוש קבוע

(1) הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב 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. החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 "רכוש קבוע", הקובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע לרבות ההכרה בנכסים, קביעת ערכם בספרים, הוצאות פחת והפסדים מירידת ערך שיוכרו בקשר אליהם. שווי הנכסים שהועברו מהעירייה נקבע עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו. החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות.

(2) פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס. נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית – (המשך):

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

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

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

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית - (המשך):

ח. היטלי מים וביוב/דמי הקמה

לצורך שמירה על עקרון ההקבלה בין עיתוי ההכנסה להוצאה בדוחות הכספיים, קבעה רשות המים כי החל משנת 2024 הכנסות מדמי הקמה יוכרו כהכנסות נדחות ויופחתו למשך 35 שנה במקום 25 שנה כפי שהיה עד לשנת 2023.

ט. זכויות מים

שווי זכויות המים נקבע - על פי כללים שנקבעו על ידי מנהל המים ברשויות מקומיות, ערב העברתן לחברה מעיריית תל-אביב-יפו. עד ליום 31 בדצמבר 2019, הוצגו הזכויות על בסיס העלות והן לא הופחתו וזאת בכפוף לאמור בסעיף יא' להלן.

בשנת 2019 נקבע בתיקון כללי תאגידי מים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב תש"ע - 2009) כי ההכרה בתשואה על זכויות המים (במסגרת מחיר המים) תוגבל עד לנואר 2030 (להלן - "התיקון").

במסגרת הנחיות ודגשים שפרסמה רשות המים ביחס לדוחות הכספיים לשנת 2020, הנחתה רשות המים את תאגידי המים כי לאור התיקון, יש להפחית החל מהדוחות הכספיים לשנת 2020 את זכויות המים בספרים, כך שתקופת ההפחתה תהיה לכל היותר עד לחודש דצמבר 2029. לאור האמור לעיל, מפחיתה החברה את זכויות המים בשיעור פחת של 10% לשנה.

י. 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 בדוח על המצב הכספי (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

התקן חל על כל הנכסים בדוח על המצב הכספי, למעט מלאי, נכסים הנובעים מחוזי הקמה, נכסים הנובעים מהטבות לעובדים, נכסי מיסים ונכסים כספיים. כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס בדוח על המצב הכספי עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו בספרים של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך. על פי עמדת רשות המים 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 תאגידי יש 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.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית - (המשך):

יא. הכרה בהכנסה

החברה מיישמת את הוראות תקן חשבונאות מספר 25 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות - "הכנסות" (להלן - "התקן"). התקן מטפל בהכרה בהכנסות משלושה סוגי עסקאות כדלקמן: מכירת סחורות, הספקת שירותים והכנסות מריבית, תמלוגים ודיבידנדים וקובע את הטיפול החשבונאי הנדרש (כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) לגבי שלושת סוגי עסקאות אלו.

כמו כן, התקן קובע כי הכנסות תימדדנה לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או אמורה 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 והסכום הנקוב של התמורה כהכנסת ריבית על פני תקופת האשראי. היוון התקבולים מבוצע כאשר תקופת האשראי עולה על תקופת האשראי המקובלת.

אופן ההכרה:

- (1) הכנסות מאספקת מים ושירותי ביוב נרשמות על בסיס מצטבר.
- (2) הכנסות מהיטלי מים וביוב אשר משקפות את השתתפות התושבים בעלויות פיתוח נרשמות כהכנסות נדחות. מימושן נפרש לאורך תקופת השימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
- (3) החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לתיקון לסעיף 31 לכללי תאגידי מים וביוב (אמות מידה והוראות בעניין הרמה, הטיב והאיכות של השירותים שעל חברה לתת לצרכניה), תשע"א-2011. ריבית הפיגורים הנה ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1%. ריבית זו מוצגת במסגרת הכנסות המימון של החברה.

יב. רישום הוצאות

הוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.

יג. הפרשה לחובות מסופקים

החברה מיישמת את ההנחיות שפרסמה רשות המיס בדבר חישוב ההפרשה לחובות מסופקים, לפיהן נקבע כי ההפרשה תכלול הפרשה ספציפית והפרשה כללית. ההפרשה הספציפית תחושב בהתאם לאומדן התאגיד לגבי היקף הגביה הצפוי של חובות בגין חייבים אשר חובם מוטל בספק. הפרשה כללית תחושב כסך החיובים בשלוש השנים האחרונות מוכפל באחת פחות שיעור הגביה המייצג (שיעור הגביה המצטבר הגבוה ביותר באחת השנים מבין ארבע השנים שמסתיימות בשנת הדוח) בניכוי הפרשה ספציפית שהופרשה כאמור לעיל. בנוסף, כל חוב שוטף של צרכן שאינו נמצא בהסדר תשלומים ושגילו מעל שלוש שנים נכון למועד הדוח, יופרש במלואו. שיעור הגביה המייצג של התאגיד לשנת 2025 הינו כ - 98.09%.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית - (המשך):

יד. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים

החברה מכירה לראשונה בחיבים ובפיקדונות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים הנרכשים בדרך הרגילה (regular way purchase) מוכרים לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר, משמע המועד בו התחייבה החברה לקנות או למכור את הנכס. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים כוללים צרכנים, חיבים אחרים ומזומנים בשווי מזומנים.

גרירת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה.

מכירות נכסים פיננסיים הנעשות בדרך הרגילה (regular way sale), מוכרות במועד קשירת העסקה (trade date), משמע, במועד בו התחייבה החברה למכור את הנכס.

לעניין קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, ראה סעיף (2) להלן.

חיבים

חיבים הינם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. נכסים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, החיבים נמדדים בעלות מופחתת, בניכוי הפסדים לירידת ערך.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

החברה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות החברה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת.

לחברה התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כדלקמן: הלוואות מנותני אשראי, ספקים וזכאים אחרים והוצאות לשלם.

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו כאשר לחברה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

טו. מטבע חוץ ובסיס הצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן הותאמו למדד למועד הדוח המתפרסם ב-15 לחודש שלאחריו (להלן: מדד בגין), או למדד הידוע למועד הדוח (להלן: המדד הידוע) בהתאם לתנאי העסקאות. נכסים והתחייבויות הנקובים במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי השער היציג למועד הדוח.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית - (המשך):

"מדד" - מדד המחירים לצרכן בנקודות לפי בסיס ממוצע 2000.

% השינוי לשנת	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2025
2.6%	152.56	156.6

מדד המחירים לצרכן בנקודות

טז. מיסים נדחים:

(1) מיסים נדחים מחושבים בשל הפרשים זמניים (temporary differences). הפרשים זמניים הינם הפרשים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בספרים. מיסים נדחים לקבל נזקפים כאשר קיים יסוד סביר להניח שיהיו רווחים בעתיד שיאפשרו ניצול ההטבה במס.

באשר לגורמים העיקריים בגינם נוצרו מיסים נדחים ראה ביאור ג'22.

(2) יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס שיחולו בעת ניצול המיסים הנדחים, או בעת מימוש הטבות המס, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדוח.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
95,530	59,436

פיקדונות - לא צמודים

ביאור 4 - השקעות לזמן קצר וזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
61,650	79,507	פיקדונות בתאגידים בנקאיים
1,540	1,622	מניות
17,729	19,066	אגרות חוב ממשלתיות לפי שווי הוגן
11,569	12,883	אגרות חוב קונצרניות לפי שווי הוגן
365	301	קרן כספית
92,853	113,379	
56,334	51,236	פיקדונות מוצגים בזמן ארוך
149,187	164,615	סה"כ השקעות לזמן קצר וזמן ארוך

* פיקדונות בתאגידים בנקאיים בריבית שנתית בין 4.3% ל- 5.1%.

ביאור 5 - צרכנים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
108,733	126,324	צרכנים
77,659	56,830	הכנסות לקבל
21,422	28,056	כרטיסי אשראי
670	510	המחאות לגבייה
(80,123)	(81,127)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
128,361	130,593	
90,631	80,123	הפרשה לחובות מסופקים:
6,125	1,368	יתרת פתיחה
(16,633)	(364)	עדכון הפרשה לחובות מסופקים
80,123	81,127	מחיקת חובות
		יתרת סגירה

ביאור 6 - חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
2,207	2,207	מקדמות לספקים
1,676	2,629	הוצאות מראש
1,292	1,359	מוסדות
-	850	מוסדות
5,175	7,045	

ביאורים לדוחות הכספיים

מי אביבים (2010) בע"מ

ביאור 7 - רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

תשתיות מים	תשתיות ביוב	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים וציוד תקשורת	פיתוח מערך מחשוב	כלי רכב	שיפורים במושכר	סך הכל
אלפי ש"ח							
1,178,661	1,031,950	1,785	48,965	8,071	1,611	14,395	2,285,437
96,380	77,642	-	5,787	-	210	-	180,019
(2,695)	(2,807)	-	-	-	(248)	-	(5,750)
1,272,346	1,106,785	1,785	54,752	8,071	1,572	14,395	2,459,706
685,037	488,346	1,205	40,038	7,082	1,030	5,976	1,228,713
35,220	18,898	72	5,892	370	151	1,315	61,918
(2,695)	(2,807)	-	-	-	(227)	-	(5,729)
717,562	504,437	1,277	45,930	7,452	953	7,291	1,284,902
554,784	602,349	507	8,822	619	619	7,103	1,174,804
1,272,346	1,106,785	1,785	54,752	8,071	1,572	14,395	2,459,706
42,779	9,191	-	7,824	-	-	598	60,392
(8,273)	(5,945)	-	-	-	-	-	(14,218)
1,306,852	1,110,031	1,785	62,575	8,071	1,572	14,993	2,505,880
717,562	504,437	1,277	45,930	7,452	953	7,291	1,284,902
38,958	20,653	55	6,291	37	133	1,343	67,470
(8,273)	(5,945)	-	-	-	-	-	(14,218)
748,247	519,144	1,332	52,221	7,489	1,086	8,635	1,338,154
558,605	590,968	452	10,354	582	486	6,358	1,167,726

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רכישות לשנת 2024

גריעות לשנת 2024

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

פחת נצבר:

יתרה ליום 1 בינואר 2024

פחת לשנת 2024

גריעות לשנת 2024

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

עלות:

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רכישות לשנת 2025

גריעות לשנת 2025

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

פחת נצבר:

יתרה ליום 1 בינואר 2025

פחת לשנת 2025

גריעות לשנת 2025

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 8 - רכוש קבוע בהקמה

הרכב:

	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות ביוב אלפי ש"ח	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות מים
סך הכל		

עלות:

136,459	58,955	77,504
116,868	57,860	59,008
(149,790)	(7,727)	(72,517)
103,537	39,542	63,995

יתרה ליום 1.1.2024

תוספות לשנה

רכוש שהופעל במשך השנה

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

עלות:

103,537	39,542	63,995
104,901	51,285	53,616
(17,351)	(5,620)	(11,731)
191,087	85,207	105,880

יתרה ליום 1.1.2025

תוספות לשנה

רכוש שהופעל במשך השנה

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 9 - זכויות מים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
132,397	132,397	עלות
(52,960)	(66,200)	פחת נצבר -
(13,240)	(13,240)	יתרה לתחילת שנה
(66,200)	(79,440)	פחת והפחתות לשנה
		יתרה לסוף השנה
66,197	52,957	עלות מופחתת

לחברה זכויות לרכישת מים ממקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות") בכמות כוללת של כ- 43 מיליוני מ"ק. הזכויות הנ"ל נמכרו לחברה מעיריית תל-אביב-יפו במסגרת ההסכם העיקרי כמתואר בביאור 1 על פי מחירון מקורות במועד העברה (בהתאם לכללים שנקבעו בחוק).
ראה גם ביאור 2 (ט).

ביאור 10 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
50,319	44,844	הוצאות לשלם (*)
16,810	32,375	ספקים ונותני שירותים
67,129	77,219	
		(*) הוצאות לשלם:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
13,963	13,759	איגודן
8,977	10,770	מקורות
2,594	-	הפרשה להיזון חוזר
5,568	2,145	הפרשה דמי מים
19,217	18,170	אחרים
50,319	44,844	

ביאור 11 - עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,667	2,144
2,134	1,868
3,801	4,012

הפרשה לחופשה והבראה
עובדים ומוסדות בגין שכר

ביאור 12 - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
21,419	19,266
23,017	10,859
1,221	1,211
69	61
45,726	31,397

מוסדות ממשלתיים
זכאים בגין רכוש קבוע בהקמה
זכאים אחרים
ריבית לשלם

ביאור 13 - הלוואות מתאגיד בנקאי

א. הרכב הלוואות מתאגיד בנקאי:

שעור ריבית ליום 31 בדצמבר		
ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	2025
אלפי ש"ח		%
28,010	24,639	4.24
93,508	88,092	P-0.05
121,518	112,731	
(9,355)	(9,715)	
112,163	103,016	

ביאור 13 - הלוואות מתאגיד בנקאי – (המשך)

ב. יתרת ההלוואות לזמן ארוך עומדת לפרעון בשנים הבאות כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
9,618	9,992	שנה שניה
9,890	10,277	שנה שלישית
10,172	10,573	שנה רביעית
10,463	10,879	שנה חמישית
72,020	61,295	שנה שישית ואילך
<u>112,163</u>	<u>103,016</u>	

ג. אמות מידה פיננסיות ושעבודים

בהסכמי הלוואות התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלהלן:

- הון עצמי - שיעור ההון העצמי מסך המאזן, בניכוי הכנסות נדחות, לא יפחת בכל עת שהיא מ- 35%.
 - יחס חוב פיננסי נטו ל- EBITDA שנתי - היחס בין סך כל החובות והתחייבויות הפיננסיים, נטו, לבין ה- EBITDA לא יעלה בכל עת שהיא על 4.0.
 - יחס EBITDA להחזר שנתי של כלל החובות - היחס בין ה- EBITDA פחות השקעות (בניכוי מענקים) לבין ההחזר השנתי של כלל חובות והתחייבויות מכל מין וסוג שהוא, לא יפחת בכל עת שהיא מ- 1.15.
- בנוסף הוסכם כי החל מהדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019 ואילך, אי עמידה ביחס הכיסוי המפורט בסעיף 3 לעיל לא תחשב כהפרה של התחייבות החברה על פי כתב ההתחייבות בכפוף לכך שהיחס בין סך החובות והתחייבויות הפיננסיים נטו לבין ה- EBITDA לא יעלה בכל עת שהיא על 3.
- EBITDA, לצרכי סעיפים 2 ו-3 לעיל, משמעו רווח תפעולי במהלך 12 החודשים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי, בתוספת פחת והפחתות ובתוספת ההפרש בין ההכרה החשבונאית בהכנסות מהיטלים לבין גבייתם בפועל.
- חובות והתחייבויות פיננסיים נטו לצרכי סעיף 2 לעיל משמעו חובות למוסדות פיננסיים, אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים וכל נכס נזיל אחר.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

להבטחת התחייבויות החברה ביחס להלוואות נרשמו שעבודים על נכסי החברה ובלבד שאינם "נכסים שאינם ניתנים לשעבוד" כהגדרתם במסמכי השעבוד כמו כן במסגרת נטילת ההלוואה החדשה, נרשמו שעבודים נוספים הכוללים שעבוד צף על כל נכסיה הפיננסיים והתפעוליים של החברה כהגדרתם בכללי הממונה, כל זכויות לפיצוי או לשיפוי וזכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד וכן כל זכויות לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז הקשורים באופן ספציפי לרכוש המשועבד.

ביאור 14 - הכנסות נדחות

הרכב: (*)

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
992,969	1,094,856	יתרת פתיחה
104,912	88,655	הכנסות נדחות שנוצרו השנה
35,000	35,000	השקעה תעריפית (**)
(38,025)	(41,765)	בניכוי - הכנסה שהוכרה
1,094,856	1,176,746	

(*) ראה גם ביאור 2(ח).

(**) ראה ביאור 26 ב.

ביאור 15 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד

החברה החילה על כל עובדיה את סעיף 14 לחוק פיצויי הפיטורין, התשכ"ג - 1963. הסכום שהוכר כהוצאה בגין ההפקדה בקופות הפיצויים הסתכם לסך של 1,383 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (שנת 2024 - 1,433 אלפי ש"ח). הסכומים הנ"ל אינם כוללים עובדים מושאלים. באשר לעובדים מושאלים ראה ביאור 1(א)(3).

ביאור 16 - הון מניות

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024		
מונפק ונפרע	רשום	
אלפי ש"ח		
100,000	100,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.

ביאור 17 - הכנסות משירותי מים וביוב ועלות השירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
235,939	256,364
17,887	19,644
253,826	276,008
52,818	56,580
11,304	12,718
9,559	10,532
2,685	2,993
(*) 5,053	8,518
81,419	91,341
152,760	170,747
7,154	4,603
793	386
1,082	1,214
166	221
72	62
42	60
162,069	177,293
10,338	7,374

רווח גולמי מאספקת מים:

הכנסות:

מאגרות מים
היטלי מים/דמי הקמה

עלויות אספקה (**):

פחת והפחתות
קבלני משנה
משכורות ונלוות
הוצאות רכב
הוצאות אחרות

עלויות הפקה ורכישה:

רכישות מים ממקורות
דמי מים
משכורות ונלוות
אנרגיה
קבלני משנה
הוצאות רכב
ארנונה

רווח גולמי מאספקת מים

(*) מוין מחדש

(**) עלויות אספקת מים, עלויות איסוף והולכת שפכים נזקפו בביאור זה על פי ייחוס ספציפי של הוצאות ישירות והקצאת הוצאות אחרות לפי יחס של 55% לאספקת מים ו- 45% לעלויות איסוף והולכת שפכים. לא יוחסו עלויות להכנסות אחרות.

ביאור 17 - הכנסות משירותי מים וביוב ועלות השירותים - (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

רווח גולמי משירותי ביוב

הכנסות -

214,843	207,631	מאגרות ביוב
20,137	22,121	היטלי ביוב/דמי הקמה
234,980	229,752	

עלויות איסוף והולכת שפכים: (**)

22,340	24,130	פחת
16,531	13,013	קבלני משנה
7,821	8,617	משכורות ונלוות
440	490	הוצאות רכב
(*) 4,697	6,363	הוצאות אחרות
51,829	52,613	
148,324	137,812	עלויות איסוף וטיהור שפכים
34,827	39,327	רווח גולמי משירותי ביוב

רווח גולמי מתחזוקה שוטפת של מערכות ו תיעול וניקוז עירונית ומעבודות עירוניות

75,226	45,529	הכנסות
69,449	40,953	הוצאות
5,777	4,576	

הוצאות/הכנסות אחרות

5,442	4,086	הכנסות
375	65	הוצאות
5,067	4,021	

(*) מוין מחדש

(**) עלויות אספקת מים, עלויות איסוף והולכת שפכים נזקפו בביאור זה על פי ייחוס ספציפי של הוצאות ישירות והקצאת הוצאות אחרות לפי יחס של 55% לאספקת מים ו- 45% לעלויות איסוף והולכת שפכים. לא יוחסו עלויות להכנסות אחרות.

ביאור 18 - עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
11,003	12,533	מוקד טלפוני ופרונטלי
5,778	5,487	הוצאות שכר
3,915	5,955	מיכון
791	-	קריאות מונים
728	785	גבייה ואכיפה
1,749	1,838	עמלות כרטיסי אשראי
1,706	2,069	חלוקת חשבונות
1,295	1,341	דמי שכירות
1,466	1,645	הפקת דוחות
2,845	3,423	עלויות גבייה
507	667	עמלות בנק הדואר
505	503	מיסים עירוניים
785	963	משרדיות ואחרות
(3,101)	(3,154)	החזר הוצאות אכיפה (*)
30,718	34,801	סה"כ עלויות גביה ללא הוצאות חובות מסופקים
6,125	1,368	הוצאות חובות מסופקים
36,843	36,169	סה"כ עלויות גביה כולל הוצאות חובות מסופקים

(*) הוצאות בגין החזר הוצאות אכיפה כלולות בסעיפי עלויות הגבייה השונים.

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
8,842	8,265	משכורות ונלוות
2,246	2,073	יעוץ מקצועי
1,263	944	הוצאות משרדיות
535	561	דמי שכירות
515	717	הוצאות מיכון
275	241	מיסים עירוניים
145	129	אחזקת כלי רכב
2,154	272	משפטיות ותביעות תלויות (כולל הקטנת הפרשות לתביעות תלויות)
24	27	ביטוח
2,364	2,527	הוצאות אחרות
18,363	15,756	

ביאור 20 – הכנסות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ₪	

2,768	2,444
8,432	9,106
509	589
979	2,031
12,688	14,170

(7,971)	(7,136)
(124)	(150)
(7,116)	(7,286)
4,593	6,884

הכנסות:

ריבית מצרכני מים
ריבית מתאגידים בנקאיים
ריבית מניירות ערך
רווח מניירות ערך

הוצאות:

ריבית על הלוואות מתאגיד בנקאי
עמלות בנק

ביאור 21 - הכנסות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

63	-
3	1
66	1

רווח הון
הכנסות אחרות

ביאור 22 - מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

תיקונים לפקודת מס הכנסה

שיעור המס החל על החברה בשנת 2025 הינו 23%.

יתרות המיסים הנדחים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2025 חושבו בהתאם לשיעורי המס שהיו בתוקף במועד הדוח, בהתאם לשיעור המס הצפוי במועד ההיפוך.

לעניין פטור מתשלום מס חברות, ראה גם סעיף ב' להלן.

ב. פטור ממס חברות

בשנות המס 2011 עד 2022 הכנסות החברה פטורות ממס.

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.

ג. מיסים נדחים (תנועה והרכב):

<u>סה"כ</u>	<u>אחרים</u>	<u>רכוש קבוע</u>	
(41,855)	526	(42,381)	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(6,245)	-	(6,245)	שינוי בשנת 2025 שנזקף לרווח והפסד
(48,100)	526	(48,626)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ד. מיסים על ההכנסה:

מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד בשנים 2025 ו- 2024 הינם בגין מיסים נדחים.

מי אביבים (2010) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - פירוט הוצאות שכר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
10,352	10,918	אספקת מים
7,821	8,617	שירותי ביוב
5,778	5,487	שכר גביה
1,998	1,920	מוקד טלפוני ופרונטלי
182	-	קריאות מונים
8,842	8,265	הנהלה וכלליות
5,266	4,441	שכר שהוון לרכוש קבוע
40,239	39,648	

מי אביבים (2010) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 24 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. יתרות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

עיריית תל-אביב-יפו:

חייבים בגין:

10,359	11,892	אגרות מים וביוב
11,445	36,441	עבודות תיעול ועירוניות

זכאים בגין:

6,663	3,596	שכר מושאלים
1,181	2,112	אחרות

חברות הקשורות לעיריית תל אביב יפו:

3,119	1,477	חייבים בגין אגרות מים וביוב
1,405	1,733	זכאים בגין עבודות פיתוח

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

עיריית תל-אביב-יפו:

32,777	36,163	הכנסות מאגרות מים וביוב
5,777	3,614	הכנסות מדמי הקמה
75,226	45,529	הכנסות מתיעול ועבודות עירוניות
69,449	40,953	הוצאות בגין תיעול ועבודות עירוניות
1,507	1,621	הוצאות ארנונה
746	746	עמלות גבייה
6,663	7,168	עובדים מושאלים
600	541	מיכון
362	386	מוקד עירוני
259	290	דמי שכירות
635	654	הוצאות אחרות

חברות הקשורות לעיריית תל-אביב-יפו:

14,548	16,974	הכנסות מאגרות מים וביוב
1,608	191	הכנסות מדמי הקמה
10,960	9,063	הוצאות בגין עבודות פיתוח

ביאור 25 - התחייבויות תלויות**א. תובענות ייצוגיות**

1. ביום 10 בדצמבר 2019, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בסכום של 400 מיליון ש"ח. עניינה של הבקשה הוא: הוא בטענות שונות הנוגעות לבדיקת מונה המים במקרים של טענה לצריכה חריגה, פנייה לוועדת פשרות בחברה וטענות שונות הנוגעות להליכים הפרטניים שהתנהלו בין החברה לבין המבקשים בין השנים 2015-2019 סביב מקרים פרטניים של צריכה חריגה לטענתם בנוסף, בימ"ש התיר לתקן את הבקשה בעניינים הבאים:

(א) הוספת טענה כי החברה הפרה את הוראות סעיף 13 לכללי אמות המידה.

(ב) צירוף חוות דעת של מומחה בעניין מדי מים.

(ג) צירוף הנחיות הממונה על תאגידי מים מיום 31 בינואר 2011.

(ד) צירוף חשבונות המים התקופתיים של המבקשים

(ה) הוספה של 3 סעדים נוספים לבקשת האישור - לחייב את מי אביבים לקיים את חובת היידוע הקבועה בסעיף 13, לחייב את מי אביבים שלא לשלוח חשבון מים בצריכה חריגה; לחייב את החברה לידע כל צרכן שמקבל חשבון מים חריג בכל האפשרויות העומדות בפניו. כל אחד מהצדדים הגיש חוות דעת מומחה מטעמו. ביום 31 במרץ 2024 מינה בימ"ש מומחה מטעמו בתיק ועליו להגיש חוות דעת תוך 60 יום. ביום 20 ביוני 2024 הוגשה חוות הדעת אשר דוחה את טענות המבקשים. ביום 3 בפברואר 2025 התקיים דיון קדם משפט נוסף בתיק. בחודש מאי 2025 נשמעו המומחים מטעם בית המשפט ומטעם הצדדים. הצדדים הגישו את סיכומיהם וכעת ממתנינים לפסק דין.

2. בחודש יוני 2021, הוגשה כנגד ספק מדי הקר"מ של החברה וכנגד 26 תאגידי מים וביוב בקשה לאישור תובענה ייצוגית, שבמרכזה טענה לגבייה ביתר של חיובים שוטפים מצרכני התאגיד בעקבות שימוש במדי קר"מ מתוצרת אותו ספק בהם נמצאו לשיטת מגישי הבקשה פגמים טכניים ואחרים אשר הובילו לחיובי יתר בניגוד לדין. בית משפט המחוזי דחה על הסף את הבקשה והמבקשים הגישו ערעור לבית משפט עליון. התאגיד הגיש תגובה לערעור. ביום 29 בדצמבר 2025 התקיים דיון בבית המשפט העליון וכעת ממתנינים לקבלת פסק דין.

3. ביום 6 בספטמבר 2023 הוגשה נגד התאגיד בקשה לאישור תובענה כייצוגית בטענה כי התאגיד מפר את חובתו לפי דין מכוח כללי המים (קביעת עלות מוכרת), תשע"ו-2016 לעדכן ולסנכרן ממרשם האוכלוסין, באופן שוטף לפחות אחת לחודשיים את מספר הנפשות המוכר ביחידת דיור המשמשת למגורים. המבקש העריך את סכום התביעה של הקבוצה המיוצגת בכ- 40 מיליון ש"ח. הצדדים מנסים ליישב את התיק מחוץ לכותלי בימ"ש. ביום 30 באפריל 2024 הוגשה נגד התאגיד בקשה נוספת לאישור תובענה כייצוגית שגם בבקשה זו השאלה המתעוררת הינה האם התאגיד עדכן את מספר הנפשות ביחידת דיור בהתאם להוראות פרק ב' לכללי כמות מוכרת. ביום 6 ביוני 2024 הגיש התאגיד בקשה להעברת הדיון למותב שדן בבקשת מימון וכן בקשה לסילוק על הסף. ביום 9 ביוני 2024 ניתנה החלטה לפיה הבקשה תנותב למותב. ביום 27 בנובמבר 2024, התקיים דיון בבקשת הסילוק וביום 1 בדצמבר 2024 ניתן פסק דין בבקשה המוחק את בקשת האישור. ביום 3 ביוני 2025 הגישו הצדדים בקשה לאישור הסדר פשרה ובית המשפט נתן החלטה כי יש לפרסם את הסדר הפשרה והורה על פרק זמן של הגשת התנגדויות. ביום 13 באוגוסט 2025 הוגשה התנגדות להסכם. הצדדים הגישו את תגובתם וביום 24 בדצמבר 2025 התקיים דיון בבקשה לאישור הסכם הפשרה. הצדדים הגישו הסכם פשרה מתוקן ביום 26 באפריל 2026. הגורמים המקצועיים במדינה והמתנגדים רשאים להגיש את עמדתם עד ליום 24 במאי 2026.

4. תביעות אחרות

1. כנגד עיריית תל אביב-יפו וכנגד החברה הוגשו תביעות ועררים בקשר עם החזרי היטלי מים וביוב/דמי הקמה בסכום כולל של 13,402 אלפי ש"ח (משויך לחברה בלבד). כמו כן, כנגד החברה הוגשו תביעות בנושאים שונים בהיקף כספי כולל של 3,485 אלפי ש"ח.
2. ביום 25 באוקטובר 2016 התקבלה במשרדי החברה תביעה אזרחית שהוגשה על ידי 17 תובעים לבית המשפט המחוזי בתל אביב על סך של 34,696 אלפי ש"ח. התביעה הוגשה נגד עיריית תל אביב-יפו, הוועדה המקומית לתכנון ובניה- תל אביב-יפו והחברה. התיק מנוהל על ידי עו"ד מטעם חברת הביטוח "הפניקס" שביטחה בעת הרלבנטיות את העירייה והחברה בביטוח אחריות מקצועית. הטענה המרכזית בכתב התביעה היא שעל העירייה, טרם הקמת החברה, ועל החברה לאחר הקמתה, היה לפעול להזזת צינור מים ראשי אל מחוץ למגרש התובעים, על מנת לאפשר לתובעים לממש את זכויות הבניה בו. מול התובעים פרט לשניים הושג הסכם פשרה.
3. בחודש יוני 2021 הוגשה כנגד החברה וכנגד עיריית תל אביב יפו תביעה בסך של 1,881 אלפי ש"ח בגין הצפות חוזרות ונשנות של ביוב גולמי, כך שמהתובעות נמנעת היכולת להשתמש בנכס, חניון רכבים או להשכירו. התובעות דורשות כי בית המשפט יחייב את העירייה והחברה להמשיך ולשלם להן את דמי השימוש הראויים עד לתיקון הליקויים הרלבנטיים והפסקת ההצפות. העירייה והחברה פנו לחברת הביטוח מבטחת אחריותן בעבר וחברת הביטוח דחתה את פנייתן לאחר שהעלתה מספר טענות. בהתאם הוגשה לבית המשפט, בנוסף לכתב ההגנה, הודעה לצדדים שלישיים הן כנגד המבטחת בעבר והן לגבי המבטחת כעת. בשלב זה, מינה בית המשפט מומחה מטעמו אשר קבע בחוות דעתו הערכה לאובדן דמי השכירות החודשיים.
4. במסגרת תביעה ותביעה שכנגד בין קבלן לקבלן משנה שביצע עבורו עבודות פיתוח בעיר תל אביב יפו, הוגשה הודעת צד ג' על ידי קבלן המשנה כנגד החברה וכנגד עיריית תל אביב יפו בסך של 5,539,842 ש"ח בגין נזקים שנגרמו לטענתה מהתנהלות החברה והעירייה במסגרת עבודות פיתוח שהזמינו מהתובעת והתובעת שכנגד. החברה והעירייה הגישו כתבי הגנה. בית המשפט מינה מומחה לגבש חוות דעת עד ליום 25 במאי 2026.

ביאור 25 - התחייבויות תלויות (המשך):

5. בחודש מאי 2022, הוגשה כנגד החברה וכנגד עיריית תל אביב יפו תביעה בסך 1,100 אלפי ש"ח בגין הצפות חוזרות ונשנות בנכס שבבעלות התובעות. סכום התביעה משקף את עלות העבודות הנדרשות כדי לשמש את הנכס ולהחזירו למצב תקין ודמי שימוש ראויים אותם הפסידו ויפסידו התובעות. החברה ועיריית תל אביב יפו פנו לחברה הביטוח המבטחת את אחריותן הנוכחית וזו דחתה את פנייתן בהתבסס על מספר טענות. בהתאם הוגשה לבית המשפט, בנוסף לכתב ההגנה, הודעה לצדדים שלישיים הן כנגד המבטחת בעבר והן לגבי המבטחת כעת.

6. בחודש מאי 2023 הוגשה כנגד החברה וכנגד עיריית תל אביב יפו תביעה בסך 888 אלפי ש"ח בגין נזקים למבנה ורכוש עקב אירוע הצפה מיום 4 בינואר 2020. בשלב זה ממתנינים לחוות דעת שמאי מקרקעין.

החברה ביצעה הפרשה נאותה בדוחות הכספיים בגין התביעות הנ"ל בהתאם לחוות דעת יועציה המשפטיים.

ביאור 26 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. תאגוד אזורי

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

1. הגדרת מועד קבוע להשלמת התיאגוד האזורי ל – 1 בינואר 2027.
2. עדכון המועד האחרון להגשת הבקשה לפטור מתיאגוד אזורי ליום 1 בספטמבר 2026.
3. ביטול חובת ההתכנסות למספר מקסימלי של 30 תאגידים, אי התניית חלוקת דיבידנדים במימוש שלבי ההקמה וההצטרפות לתאגיד אזורי (מעשית מתן אפשרות לחלוקתם לאלתר).
4. פטור ממס על דיבידנד, מס חברות, מס בגין הכנסות מריבית על הרווחים שנצברו עד לסוף שנת 2022 ושיחולקו במהלך שנת 2023 ופטור ממס חברות לשנים 2025-2026.

ב. השקעה תעריפית

החל משנת 2022, אישרה רשות המים, בהתאם לכללי העלות, תוכנית השקעות חמש שנתית לפיה רשות המים תסייע לתאגיד בהלוואה בסך של 35 מיליון ש"ח בשנה למשך חמש שנים. סכום זה מופחת בעדכון מפקד הנכסים מסכום ההשקעות שבוצעו בכל שנה. לקראת שנת 2026 ביטלה רשות המים את ההקצאה לשנת 2026 בטענה שהחברה לא עמדה ביעדי ההשקעות. יודגש כי החברה חלקה על קביעה זו והגישה עתירה לבג"ץ כנגד רשות המים. הנושא טרם נידון.