

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

מי אביבים (2010) בע"מ
דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואי החשבון המבקר

3

דוחות על המצב הכספי

4

דוחות על הרווח הכולל

5

דוחות על השינויים בהון העצמי

6-7

דוחות על תזרימי המזומנים

8-32

באורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקר לבעלי המניות של

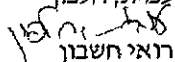
מי אביבים (2010) בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מי אביבים (2010) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 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"לג - 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 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, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ואת תוצאות פעילותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי שבסעיפים 6 ו- 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע 2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 26 בדבר החשיפה לתובענות ייצוגיות ולתביעות אחרות.

עמית, חלפון

 רואי חשבון

21 ביולי, 2020

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
45,209	129,794	3	נכסים שוטפים:
156,339	73,084	4	מזומנים ושווי מזומנים
14,892	18,933	25	השקעות לזמן קצר
92,349	112,042	5	עיריית ת"א - יפו - חשבון שוטף
793	1,408	6	צרכנים
141	141	7	חייבים אחרים
309,723	335,402		מלאי
			סה"כ נכסים שוטפים
15,078	-	4	פיקדונות לזמן ארוך
677,800	773,595	8	רכוש קבוע, נטו
167,614	128,537	9	רכוש קבוע בהקמה
132,397	132,397	10	זכויות מים
1,302,612	1,369,931		סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות:
10,996	11,444	14	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגיד בנקאי
33,721	36,614	15	הכנסות נדחות
67,173	81,634	11	ספקים ונותני שירותים
5,273	3,333	25	עיריית ת"א - יפו - חשבון שוטף
1,540	3,011	12	עובדים ומוסדות בגין שכר
25,091	38,094	13	זכאים אחרים
143,794	174,130		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לזמן ארוך:
158,955	147,630	14	הלוואות מתאגיד בנקאי
641,131	675,775	15	הכנסות נדחות
14,301	17,048	23	עתודה למס
814,387	840,453		סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
		26	התחייבויות תלויות
344,431	355,348	17	הון עצמי
1,302,612	1,369,931		סה"כ התחייבויות והון עצמי

דלית עקיבא
סמנכ"ל כספים ומינהל

שרון קרן
מנכ"ל

דניאל לוסטיגר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים 21 ביולי, 2020
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
407,338	439,996	18	הכנסות משירותי מים וביוב
(*) 352,312	379,323	18	עלות השירותים
(*) 55,026	60,673		רווח גולמי
(*) 53,760	39,126	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
(*) 13,392	10,621	20	הוצאות הנהלה וכלליות
67,152	49,747		
(12,126)	10,926		רווח (הפסד) מפעולות לפני הכנסות (הוצאות) מימון
(47)	159	21	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(12,173)	11,085		רווח (הפסד) לאחר מימון
12,092	2,579	22	הכנסות אחרות, נטו
(81)	13,664		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(6,555)	(2,747)	23	מיסים על הכנסה
(6,636)	10,917		רווח (הפסד) כולל לשנה

(*) סווג מחדש, ראה באור 2'ח'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

סך הכל	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח				
351,067	26,288	224,779	100,000	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(6,636)	(6,636)	-	-	הפסד כולל לשנה
344,431	19,652	224,779	100,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
10,917	10,917	-	-	רווח כולל לשנה
355,348	30,569	224,779	100,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
(6,636)	10,917
10,818	(424)
4,182	10,493
(32,886)	(35,023)
(36,361)	(45,412)
(7,834)	(6,634)
91	58
(100,000)	(40,000)
98,880	120,000
(49,205)	(21,638)
57,773	39,930
21,120	33,127
24,160	40,176
(24,262)	84,584
(10,693)	(10,492)
(10,693)	(10,492)
(30,773)	84,585
75,982	45,209
45,209	129,794

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) כולל לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעות בפיתוח תשתיות ובתשתיות קיימות:
מים
ביוב
השקעות ברכוש קבוע למעט תשתיות
תמורה ממימוש רכוש קבוע
השקעה בפיקדונות בנקאיים
מימוש פיקדונות מתאגיד בנקאי
רכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר
מכירת ניירות ערך מוחזקים למסחר
תקבולים בגין היטלי מים/דמי הקמה
תקבולים בגין היטלי ביוב/דמי הקמה
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרים מזומנים לפעילות מימון

פירעון הלוואות מתאגיד בנקאי
מזומנים ששימשו לפעילות מימון

גידול (קיטון) ביתרת מזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי אביבים (2010) בע"מ
 דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
32,433	34,900
954	(293)
(573)	(51)
12,580	4,761
(14)	4
3,246	2,747
48,626	42,068
33,983	(24,454)
43	(615)
(17,934)	(5,981)
(3,592)	11,131
(33,456)	(35,766)
(1,140)	1,471
(15,712)	11,722
(37,808)	(42,492)
10,818	(424)
521	3,330
(14,688)	1,281

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
 הפסד (רווח) הון משערך ניירות ערך
 שיערוך הלוואות ופיקדונות מתאגיד בנקאי, נטו
 הפרשה לחובות מסופקים
 הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
 שינוי במיסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי ביתרות צרכנים
 שינוי בחייבים אחרים
 שינוי ביתרות מעיריית תל אביב-יפו
 שינוי בספקים ונותני שירותים
 מימוש הכנסות נדחות
 שינוי ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
 שינוי בזכאים אחרים

נספח ב' - פעולות מהותיות שלא במזומן

גידול ברכישת רכוש קבוע ובהקמה באשראי
 קיטון (גידול) השקעה ברכוש קבוע בהקמה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 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 שרותי 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 2010 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 המיטלטלן ונכסי המקרקעין המשמשים את משק המים והביוב והסכמים 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**- העירייה תיתן לחברה שרותי גבייה לצורך גביית חובות הצרכנים בגין משקי המים והביוב. החברה תשלם לעירייה מדי חודש סך של 3.5% אחוזים מהסכומים (הכוללים מע"מ) שנגבו עבור החברה. כן תשלם החברה לעירייה הוצאות בגין שירותים נלווים לשירותי הגבייה. ביום 10 במרס 2014, פורסמו כללי תאגידי מים וביוב (התקשרות חברה עם רשות מקומית לביצוע גבייה), התשע"ד - 2014 (להלן: "כללי הגבייה") בהתאם לכללי הגבייה הסכם הגבייה בכל הקשור לגבייה עבור שירותי מים וביוב מלקוחות החל מיום 2 בדצמבר 2018 וביחס לגביית דמי הקמה הסתיים ביום 31 בדצמבר 2018. החל ממועדים אלה 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%.

6) החברה תרכוש ישירות את המים מחברת מקורות.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. חוק תאגידי המים הרישיון מכוחו

בתאריך 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 תבצע ההעברה והתנאים הנדרשים כדי שהחוק יחול על החברה. ביום 1 בינואר 2010 קיבלה החברה רישיון להפעלת תאגיד מים וביוב מכת 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.

ג. עדכון תעריפי מים וביוב

ב-1 בינואר 2010 נכנסו לתוקף כללי התעריפים ותעריפי המים המעודכנים המבוססים על עקרון העלות. תעריפי המים שנכנסו חלים גם על חברת המים הארצית, מקורות, המספקת מים לספקי מים וביוב מקומיים, וגם על אותם ספקי מים וביוב מקומיים הכוללים תאגידי מים וביוב עירוניים, רשויות מקומיות וספקים נוספים.

עקרונות הכללים הדנים בתעריפי המים והביוב הם:

1. תעריפי המים והביוב בתאגידי המים והביוב הם אחידים ברמה הארצית לכל סוגי הצרכנים (למעט צרכנים תעשייתיים המשלמים תעריף שונה על הביוב). ברשויות המקומיות שטרם הקימו תאגיד מים וביוב לפי החוק וברשויות מקומיות שאינן חבות בחובת התאגיד תעריפי המים שנקבעו אחידים, וצרכניהם ממשיכים לשלם אגרות ביוב בהתאם לחוק העזר העירוני.
2. ב-1.5.2015 התפרסמו כללי דמי הקמה אשר חלים על תאגידי המים ומחליפים את היטלי הפיתוח שהיו בתוקף עד למועד זה.
3. ביום 30.12.18, פרסמה רשות המים עדכון לכללי המים שעיקרם כלהלן:
 1. העלאה של תעריף אי (בסיס) לצרכן, החל מיום 1.1.19 מ- 5.648 ש"ח ל- 5.881 ש"ח, עבור 3.5 מ"ק לנפש לחודש ימים.
 2. העלאה של תעריף בי (גבוה) לצרכן, החל מיום 1.1.19 מ- 10.635 ש"ח ל- 11.073 ש"ח, עבור כל מ"ק מים מעבר לכמות בתעריף אי.
 3. העלאת תעריף המים למוסדות עירוניים, החל מיום 1.1.19 מ- 8.613 ש"ח ל- 8.968 ש"ח, עבור צריכת מים שפירים לחודש.
 4. העלאת תעריף מים שפירים לגינן ציבורי, החל מיום 1.1.19 מ- 5.924 ש"ח ל- 6.168 ש"ח.
 5. העלאה של תעריף קניית מים ממקורות לשימוש בתעריף לכמות שמעל הכמות המוכרת מ- 4.337 ש"ח למ"ק ל- 4.812 ש"ח למ"ק.
4. ביום 30.6.19, פרסמה רשות המים עדכון לכללי המים שעיקרם כלהלן:
 1. העלאה של תעריף אי (בסיס) לצרכן, החל מיום 1.7.19 מ- 5.881 ש"ח ל- 6.050 ש"ח, עבור 3.5 מ"ק לנפש לחודש ימים.
 2. העלאה של תעריף בי (גבוה) לצרכן, החל מיום 1.7.19 מ- 11.073 ש"ח ל- 11.242 ש"ח, עבור כל מ"ק מים מעבר לכמות בתעריף אי.
 3. העלאת תעריף המים למוסדות עירוניים, החל מיום 1.7.19 מ- 8.968 ש"ח ל- 9.137 ש"ח, עבור צריכת מים שפירים לחודש.
 4. העלאת תעריף מים שפירים לגינן ציבורי, החל מיום 1.7.19 מ- 6.168 ש"ח ל- 6.262 ש"ח.
 5. העלאה של תעריף קניית מים ממקורות לשימוש בתעריף לכמות שמעל הכמות המוכרת מ- 4.812 ש"ח למ"ק ל- 5.107 ש"ח למ"ק.
5. החל מיום 1 ביולי 2019 קבלה החברה תוספת של 10% מתעריף הבסיס של דמי ההקמה.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. עדכון תעריפי מים וביוב (המשך)

6. ביום 30.12.19, פורסם ברשומות שינויים בתעריפים שעיקרם כלהלן:
1. העלאה של תעריף אי (בסיס) לצרכן, החל מיום 1.1.2020 הוא 6.312 ש"ח (לא כולל מע"מ), עבור 3.5 מ"ק לנפש לחודש ימים.
 2. העלאה של תעריף ב/ (גבוה) לצרכן, החל מיום 1.1.2020 הוא 11.505 ש"ח (לא כולל מע"מ), עבור כל מ"ק מים מעבר לכמות בתעריף אי.
 3. העלאת תעריף המים למוסדות עירוניים, החל מיום 1.1.2020 הוא 9.400 ש"ח (לא כולל מע"מ) עבור צריכת מים שפירים לחודש.
 4. העלאת תעריף מים שפירים לגינן ציבורי (כמות בהקצאה), החל מיום 1.1.2020 הוא 6.525 ש"ח (לא כולל מע"מ).
 5. תעריף קניית מים ממקורות לשימוש בתעריף לכמות שמעל הכמות המוכרת הוא 5.242 ש"ח למ"ק (לא כולל מע"מ).

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- (1) החברה - מי אביבים 2010 בע"מ.
- (2) צד קשור - כמשמעותו בגילוי דעת 29 של לשכת רואי החשבון בישראל.
- (3) מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (4) הממונה - הממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות (במשרד הפנים).
- (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 שההנחות 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 שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

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

באור 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 נוקף 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. מלאי

המלאי נמדד לפי העלות או שווי מימוש כנמוך שבהם.

ח. 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 ושכר 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 בתרה 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.

פחת נוקף 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 התזויה של החטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

בשנת 2014 פרסמה רשות המיסים עדכון לכללי תאגידי מים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב, תשי"ע - 2009) לפיהם אורך חיים של תשתית מים וביוב הוא 35 שנה. על פי הנחיות הממונה יש להתחיל לחשב שיעור פחת זה החל מיום 1 בינואר 2014.

שיעורי הפחת השנתיים הם:

תשתיות מים	%
תשתיות ביוב	2.5-20 (בעיקר 2.86%)
ריהוט וציוד משרדי	2.5-10 (בעיקר 2.86%)
מתשבים וציוד תקשורת	6-15
שיפורים במושכר	15-33
	על פני תקופת השכירות (בעיקר 10%)

ט. היטלי מים וביוב/דמי הקמה

היטלי מים וביוב/דמי הקמה, בניכוי הוצאות הגבייה בגינם, נרשמים כהכנסה נדחית ומופחתים על פני תקופה של 25 שנים ממועד קבלתם.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך):

י. זכויות מים

שווי זכויות המים נקבע על פי ה.מ.ד.ג. הנדסה בע"מ על פי כללים שנקבעו על ידי מנהל המים ברשויות מקומיות, ערב העברתן לתברה מעיריית תל-אביב-יפו. הזכויות מוצגות על בסיס העלות והן אינן מופחתות. לאור הפסקת התשלום בגין זכויות המים והשינויים בהכרה בתעריף בחנה רשות המים את החלופות החשבונאיות ביחס להפחתת הזכויות ולמועד אישור הדוחות הכספיים הנחתה כי יש לשמור על עקביות במדיניות החשבונאיות.

יא. ירידת ערך נכסים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 בדבר ירידת ערך נכסים (להלן: "התקן"). התקן קובע נהלים שעל התברה 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 מתוזי הקמה, נכסים הנובעים מהטבות לעובדים, נכסי מסים ונכסים כספיים. כמו כן קובע התקן את כללי הצגה 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.

בשנת 2019, לא נתגלו סממנים המצביעים על ירידת ערך של נכסי החברה, ראה גם סעיף י' לעיל.

יב. 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) החל מיום 1 בינואר 2017, זוקפת החברה 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 4% בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן.

ריבית זו מוצגת במסגרת הכנסות המימון של החברה.

יג. רישום הוצאות

הוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך):

ד. 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 2019 הינו כ - 97.3%.

ט. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים

החברה מכירה לראשונה בחייבים 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, חייבים אחרים ומזומנים ושוי מזומנים.

גריעת 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.

חייבים

חייבים 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, החייבים 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 בוטלה. 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 מקוויזים 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.

מי אביבים (2010) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך):

טז. מטבע חוץ ובסיס הצמדה

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

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

% השינוי לשנת	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2019
2019	132.76	133.56
0.6%		

מדד המחירים לצרכן בנקודות

יז. מסים נדחים:

(1) מסים נדחים מחושבים בשל הפרשים זמניים (temporary differences). הפרשים זמניים הינם הפרשים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בספרים. מסים נדחים לקבל נזקפים כאשר קיים יסוד סביר להניח שיהיו רווחים בעתיד שיאפשרו ניצול ההטבה במס. באשר לגורמים העיקריים בגינם נוצרו מסים נדחים ראה באור 23ה'.

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

יח. סיווג מחדש:

בתקופת הדוח בחנה החברה מחדש את סיווג ההוצאות בעיקר בין עלות השירותים להוצאות גבייה וחובות מסופקים, והחליטה כי סיווג מחדש של ההוצאות ישקף באופן נאות יותר ויהיה רלבנטי יותר לקוראי הדוחות הכספיים.

השפעת האמור לעיל על דוחות על הרווח או הפסד לשנת 2018 הינה ירידה בעלות בשירותים בסך של 18,384 אלפי ש"ח ומנגד עליה בעלויות גבייה וחובות מסופקים בסך של 20,609 אלפי ש"ח וירידה בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של 2,225 אלפי ש"ח.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
45,209	129,794

פיקדונות - לא צמודים

מי אביבים (2010) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - השקעות לזמן קצר וזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
135,590	55,256
25,397	13,222
10,430	4,606
171,417	73,084
15,078	-
156,339	73,084

פיקדונות - לא צמודים*
אגרות חוב ממשלתיות לפי שווי הוגן
אגרות חוב קונצרניות לפי שווי הוגן

פיקדונות - לא צמודים - מוצגים בזמן ארוך
סח"כ השקעות לזמן קצר

* פיקדונות בתאגיד בנקאי בריבית שנתית בין 0.41% ל- 0.77% (בשנת 2018 - בין 0.48% ל- 0.68%).

באור 5 - צרכנים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
103,273	120,785
49,194	54,306
21,003	23,243
1,559	1,149
(82,680)	(87,441)
92,349	112,042
89,715	82,680
(7,035)	4,761
82,680	87,441

צרכנים
הכנסות לקבל
כרטיסי אשראי
המתאות לגבייה
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

* הפרשה לחובות מסופקים:
יתרת פתיחה
עדכון הפרשה לחובות מסופקים
יתרת סגירה

באור 6 - חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
42	42
751	844
-	522
793	1,408

הכנסות לקבל
מוסדות
הוצאות מראש

באור 7 - מלאי

מורכב ממלאי מים הנמצא בבריכות האיגום.

מי אביבים (2010) בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - רכוש קבוע, נטו

א. הרכיב:

סך הכל	שיפורים במושב	כלי רכב	פיתוח מערך מחשוב		מחשבים וציוד תקשורת		ריהוט וציוד משרדי	תשתיות ביוב	תשתיות מים	יתרה להפחתה ליום 31 בדצמבר 2017
			מחשוב	מחשבים אלפי ש"ח	תקשורת	אלפי ש"ח				
658,358	2,310	1,211	2,179	9,779	1,688	333,036	308,155		עלות:	
1,713,496	3,557	1,699	3,998	18,215	2,772	777,947	905,308		יתרה ליום 1.1.2018	
51,952	2,706	186	1,013	3,899	278	28,197	15,673		רכישות השנה	
(9,960)	-	(234)	-	-	-	(5,460)	(4,266)		גריעות השנה	
1,755,488	6,263	1,651	5,011	22,114	3,050	800,684	916,715		יתרה ליום 31.12.2018	
1,055,138	1,247	488	1,819	8,436	1,084	444,911	597,153		פחת נצבר:	
32,433	482	234	1,244	3,193	227	13,304	13,749		יתרה ליום 1.1.2018	
(9,883)	-	(157)	-	-	-	(5,460)	(4,266)		פחת השנה	
1,077,688	1,729	565	3,063	11,629	1,311	452,755	606,636		פחת נכסים שנגרעו	
677,800	4,534	1,086	1,948	10,485	1,739	347,929	310,079		יתרה ליום 31.12.2018	
1,755,488	6,263	1,651	5,011	22,114	3,050	800,684	916,715		יתרה להפחתה ליום 31 בדצמבר 2018	
130,757	128	303	121	5,667	59	67,398	57,081		עלות:	
(52,825)	-	(124)	-	-	-	(17,491)	(35,210)		יתרה ליום 1.1.2019	
1,833,420	6,391	1,830	5,132	27,781	3,109	850,591	938,586		רכישות השנה	
1,077,688	1,729	565	3,063	11,629	1,311	452,755	606,636		גריעות השנה	
34,900	747	256	817	4,491	215	14,098	14,276		יתרה ליום 1.1.2019	
(52,763)	-	(62)	-	-	-	(17,491)	(35,210)		פחת השנה	
1,059,825	2,476	759	3,880	16,120	1,526	449,362	585,702		פחת נכסים שנגרעו	
773,595	3,915	1,071	1,252	11,661	1,583	401,229	352,884		יתרה ליום 31.12.2019	
									יתרה להפחתה ליום 31 בדצמבר 2019	

מי אביבים (2010) בע"מ
 באו"ם לדוחות הכספיים

באור 8 - רכוש קבוע, נטו (המשך):

ב. פירוט של הרכוש הקבוע המשמש להפקה, תשתיות מים וכלי רכב:

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019	פחות נזכר			עלות			עלות ליום 1 בינואר 2019	הפקה קידוחים
	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	גרעיות	תוספות	פחות שנזכר ליום 1 בינואר 2019	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	גרעיות		
124	72,566	-	2	72,564	72,690	-	79	72,611
391	6,502	-	19	6,483	6,893	-	-	6,893
39,741	17,541	-	209	17,332	57,282	-	739	56,543
603	21,682	-	25	21,657	22,285	-	-	22,285
304,740	455,794	(35,210)	13,212	477,792	760,534	(35,210)	56,527	739,217
2,244	-	-	-	-	2,244	-	(414)	2,658
1,072	757	(62)	255	564	1,829	(124)	303	1,650
521	4,162	-	22	4,140	4,683	-	150	4,533
3,461	5,343	-	577	4,766	8,804	-	-	8,804
1,059	2,112	-	210	1,902	3,171	-	-	3,171
353,832	513,893	(35,272)	14,529	534,636	867,725	(35,334)	57,305	845,754
353,956	586,459	(35,272)	14,531	607,200	940,415	(35,334)	57,384	918,365

סה"כ תשתיות מים

מי אביבים (2010) בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - רכוש קבוע, נטו (המשך):

ג. פירוט של הרכוש הקבוע המשמש לביוב, שיפורים במושכר, מחשבים וריהוט משרדי:

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019	פחת נצבר				עלות				תשתיות ביוב תחנות שאיבה צינורות מלאי מחסנים אחר
	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	גריעות	תוספות	פחת נצבר ליום 1 ביונאר 2019	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	גריעות	תוספות	עלות ליום 1 ביונאר 2019	
2,539	11,458	-	139	11,319	13,997	-	-	13,997	
396,962	437,296	(17,491)	13,942	440,845	834,258	(17,491)	67,613	784,136	
1,691	-	-	-	-	1,691	-	(215)	1,906	
36	609	-	18	591	645	-	-	645	
401,228	449,363	(17,491)	14,099	452,755	850,591	(17,491)	67,398	800,684	
3,915	2,476	-	747	1,729	6,391	-	128	6,263	שיפורים במושכר
1,252	3,880	-	817	3,063	5,132	-	121	5,011	פיתוח מערך המחשוב
13,244	17,647	-	4,706	12,941	30,891	-	5,726	25,165	מחשבים, ריהוט וציוד
18,411	24,003	-	6,270	17,733	42,414	-	5,975	36,439	
419,639	473,366	(17,491)	20,369	470,488	893,005	(17,491)	73,373	837,123	סה"כ תשתיות ביוב
773,595	1,059,825	(52,763)	34,900	1,077,688	1,833,420	(52,825)	130,757	1,755,488	סה"כ רכוש קבוע

מי אביבים (2010) בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - רכוש קבוע בהקמה

הרכב:

סך הכל	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות ביוב אלפי ש"ח	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות מים	עלות: יתרה ליום 1.1.2019 תוספות (1) בניכוי- רכוש שהופעל במשך השנה עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019
167,614	94,683	72,931	
75,013	49,644	25,369	
(114,090)	(66,294)	(47,796)	
<u>128,537</u>	<u>78,033</u>	<u>50,504</u>	
156,652	96,777	59,875	עלות: יתרה ליום 1.1.2018 תוספות (1) בניכוי- רכוש שהופעל במשך השנה עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018
52,421	26,224	26,197	
(41,459)	(28,318)	(13,141)	
<u>167,614</u>	<u>94,683</u>	<u>72,931</u>	

עלות			
יתרה ליום 31.12.2019	רכוש שהופעל השנה	תוספות (1) אלפי ש"ח	עלות ליום 1.1.2019
50,504	(47,796)	25,369	72,931
<u>50,504</u>	<u>(47,796)</u>	<u>25,369</u>	<u>72,931</u>
78,033	(66,294)	49,644	94,683
<u>128,537</u>	<u>(114,090)</u>	<u>75,013</u>	<u>167,614</u>

(1) תוספות בגין רכוש קבוע בהקמה נרשמות על בסיס שיעור הגמר ההנדסי של הפרויקט המבוצע. שיעור הגמר ההנדסי לתאריך 31 בדצמבר 2019 נקבע על פי חוות הדעת של מהנדס החברה ביחס לכל פרויקט בנפרד. תוספות לרכוש קבוע בהקמה מתושבות ע"ב שיעור הגמר ההנדסי, שהוא מוכפל בתקציב הפרויקט הספציפי, תוך התייחסות לסטיות מהתקציב בהתאם לאומדן החברה המתבסס על ניסיון העבר.

באור 10 - זכויות מים

לחברה זכויות לרכישת מים ממקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות") בכמות כוללת של כ- 43 מיליוני מ"ק. הזכויות הני"ל הועברו לחברה מעיריית תל-אביב-יפו במסגרת ההסכם העיקרי כמתואר בבאור 1 על פי הערכה שבוצעה על ידי ה.מ.ד.י. הנדסה בע"מ בהתאם לכללים שנקבעו על ידי מנהל המים ברשויות המקומיות, ראה גם באור 2 לעיל.

מי אביבים (2010) בע"מ
 באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
8,406	16,772
58,767	64,862
67,173	81,634

ספקים ונותני שירותים
 הוצאות לשלם (*)

(*) ראה פירוט הוצאות לשלם:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
10,171	13,568
10,177	14,760
8,366	7,179
30,053	29,355
58,767	64,862

מקורות
 מט"ש
 הפרשה היטל הפקה
 אחרים

באור 12 - עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
321	1,589
1,219	1,422
1,540	3,011

עובדים ומוסדות בגין שכר
 הפרשה לחופשה והבראה

באור 13 - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
9,800	21,191
177	89
303	284
14,811	16,530
25,091	38,094

מוסדות
 הכנסות מראש
 ריבית לשלם
 זכאים בגין רכוש קבוע בהקמה (*)

(*) לפרטים בדבר זכאים בגין רכוש קבוע בהקמה ראה באור 9(1).

מי אביבים (2010) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - הלוואות מתאגיד בנקאי

א. הרכב הלוואות מתאגיד בנקאי:

שעור ריבית ליום		שעור ריבית ליום		
ליום 31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2018	2019	2019		
אלפי ש"ח		%		
42,165	39,625	4.24		הלוואה צמודה למדד
127,786	119,449	P+0.08		הלוואה בריבית פריים
169,951	159,074			
(10,996)	(11,444)			בניכוי - חלויות שוטפות
158,955	147,630			

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

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
11,436	11,902	שנה שניה
11,893	12,379	שנה שלישית
12,370	12,874	שנה רביעית
12,865	13,389	שנה חמישית
110,391	97,086	שנה שישית ואילך
158,955	147,630	

ג. אמות מידה פיננסיות ושעבודים

בהסכמי הלוואות התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

- 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 הפיננסיות, 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.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי ביחס לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018 כי אי עמידה ביחס הכיסוי המפורט בסעיף 3 לעיל לא תחשב כהפרה של התחייבות החברה על פי כתב התחייבות זה בכפוף לכך שהיחס בין סך החובות והתחייבויות הפיננסיות נטו לבין ה- EBITDA לא יעלה בכל עת שהיא על 2 והחל מהדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019 ואילך כי אי עמידה ביחס הכיסוי המפורט בסעיף 3 לעיל לא תחשב כהפרה של התחייבות החברה על פי כתב התחייבות זה בכפוף לכך שהיחס בין סך החובות והתחייבויות הפיננסיות 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 הפרש בין ההכרה החשבונאית בהכנסות מהיטלים לבין גבייתם בפועל.

חובות והתחייבויות פיננסיות 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 2019 החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

לענין נטילת הלוואה חדשה המחליפה את הלוואה בריבית פריים לאחר תקופת הדוח, ראה באור (2)27 להלן.

להבטחת התחייבויות החברה ביחס להלוואות נרשמו שעבודים על נכסי החברה ובלבד שאינם "נכסים שאינם ניתנים לשעבוד" כהגדרתם במסמכי השעבוד כמו כן במסגרת נטילת הלוואה 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.

מי אביבים (2010) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - הכנסות נדחות

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
663,027	674,852
45,281	73,303
(33,456)	(35,766)
674,852	712,389
(33,721)	(36,614)
641,131	675,775

הרכב:
 יתרת פתיחה
 הכנסות נדחות שנוצרו השנה
 בניכוי - הכנסה שהוכרה
 בניכוי - חלויות שוטפות
 ראה גם באור 2(ט).

באור 16 - 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 1,140 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (שנת 2018 - 1,006 אלפי ש"ח). הסכומים הנ"ל אינם כוללים עובדים מושאלים. באשר לעובדים מושאלים ראה באור 1(א)(3).

באור 17 - הון מניות

לימים 31 בדצמבר 2019	
ו- 2018	
מונפק ונפרע	רשום
אלפי ש"ח	
100,000	100,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.

מי אביבים (2010) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - הכנסות משירותי מים וביוב ועלות השירותים

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
185,029	207,124
20,010	20,878
<u>205,039</u>	<u>228,002</u>
(*) 13,197	12,982
(*) 8,224	7,945
17,104	17,982
(*) 944	886
(*) 952	1,040
(*) 882	381
581	589
1,149	1,299
1,111	615
(*) 631	648
(*) 370	574
<u>45,145</u>	<u>44,941</u>
122,030	142,147
14,819	12,806
657	593
187	125
37	37
959	777
59	70
<u>138,748</u>	<u>156,555</u>
<u>(*) 21,146</u>	<u>26,506</u>

רווח גולמי מאספקת מים:

הכנסות:

מאגרות מים
היטלי מים/דמי הקמה

עלויות אספקה (**):

קבלני משנה
משכורות ונלוות
פחת
שכירות
הוצאות אחרות
ארנונה
אנרגיה
הוצאות רכב
חומרים
מחשוב
ביטוח

עלויות הפקה:

רכישות מים ממקורות
היטל הפקה
משכורות ונלוות
קבלני משנה
ארנונה
אנרגיה
הוצאות רכב

רווח גולמי מאספקת מים

מי אביבים (2010) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - הכנסות משירותי מים וביוב ועלות השירותים (המשך):

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

רווח גולמי משירותי ביוב

2018	2019	
175,453	180,413	הכנסות -
13,446	14,811	מאגרות ביוב
188,899	195,224	היטלי ביוב/דמי הקמה

עלויות איסוף והולכת שפכים (**):

2018	2019	
(*) 6,528	6,598	משכורות ונלוות
706	823	הוצאות רכב
476	482	אנרגיה
(*) 10,946	11,347	קבלני משנה
71,469	74,822	עלויות איסוף שפכים
721	375	חומרים
(*) 1,148	497	ארנונה
(*) 1,217	1,307	שכירות
(*) 780	967	הוצאות אחרות
15,329	16,918	פחת
(*) 517	530	מחשוב
(*) 303	469	ביטוח
110,140	115,135	

עלויות טיהור שפכים
רווח גולמי משירותי ביוב

51,073	53,373
(*) 27,686	26,716

רווח גולמי מתחזוקה שוטפת של מערכות:
תיעול וניקוז עירוניות ומעבודות עירוניות:

2018	2019	
9,630	11,541	הכנסות
7,206	9,319	הוצאות
2,424	2,222	

רווח גולמי - אחרות:

2018	2019	
457	969	הכנסות:
3,313	4,260	ממזמיני עבודות
3,770	5,229	אחרות

הוצאות*:

2018	2019	
-	-	ממזמיני עבודות
-	-	אחרות
3,770	5,229	רווח גולמי - אחרות

(*) סווג מחדש.

(**) עלויות אספקת מים ועלויות איסוף והולכת שפכים נקפו בבאור 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.

מי אביבים (2010) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
10,884	856	עמלות לקבלן גבייה
(**) 3,704	4,347	הוצאות שכר
1,346	1,410	עמלות כרטיסי אשראי
1,172	975	עמלות בנק הדואר
812	1,177	הפקת דוחות
(**) 8,194	10,491	מוקד טלפוני ופרונטלי
(**) 6,498	6,361	קריאות מונים
2,958	2,774	חלוקת חשבונות
1,916	2,193	גבייה ואכיפה
(**) 3,614	3,622	מיכון
(**) 1,564	1,686	דמי שכירות
(**) 513	457	מיסים עירוניים
(**) 700	586	משרדיות ואחרות
(2,695)	(2,570)	החזר הוצאות אכיפה (*)
41,180	34,365	סה"כ עלויות גביה ללא הוצאות חובות מסופקים
12,580	4,761	הוצאות חובות מסופקים
53,760	39,126	סה"כ עלויות גביה כולל הוצאות חובות מסופקים

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

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
6,915	6,853	משכורות ונלוות
(**) 529	371	הוצאות מיכון
2,038	1,481	יעוץ מקצועי
(490)	(2,482)	משפטיות ותביעות תלויות
(**) 1,002	1,037	דמי שכירות
(**) 17	17	ביטוח
(**) 1,031	1,048	הוצאות משרדיות
272	294	אחזקת כלי רכב
(**) 329	293	מיסים עירוניים
(**) 1,749	1,709	הוצאות אחרות
13,392	10,621	

(**) סווג מחדש.

מי אביבים (2010) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
3,787	2,655
880	752
822	596
-	124
<u>5,489</u>	<u>4,127</u>
(4,436)	(4,118)
(146)	(143)
(954)	293
<u>(5,536)</u>	<u>(3,968)</u>
(47)	159

הכנסות:

ריבית מצרכני מים
 ריבית מתאגידים בנקאיים
 ריבית מניירות ערך
 ריבית מוסדות

הוצאות:

ריבית על הלוואות מתאגיד בנקאי
 עמלות בנק
 רווח (הפסד) משערוך ניירות ערך

באור 22 - הכנסות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
12,094	2,564
(2)	15
<u>12,092</u>	<u>2,579</u>

הכנסות בגין שנים קודמות, נטו
 שונות

א. ביום 4 באפריל 2019, התקבל רולינג משלטונות מס ערך מוסף לפיו אושר לחברה לנכות מס תשומות הכלול בחשבונית מס מאוחרת שתופק על ידי חברת איגודן - איגוד ערים דן לביוב (להלן - איגודן) בשנים בהם איגודן לא הייתה עוסק. לאור האמור נרשמה בדוחות הכספיים לשנת 2018 הכנסה, נטו בסך של כ- 12 מיליון ש"ח. החברה דיווחה על חשבונית כאמור בדיווח למס ערך מוסף של חודש אפריל 2019 וביום 24 ביוני 2019 קיבלה החברה את ההחזר האמור.

ב. בחודש דצמבר 2018 הגישה החברה תביעה כנגד רשות הכבאות בהיקף כספי כולל של כ- 5.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) שבמסגרתה טענה החברה שעל רשות הכבאות לשלם לחברה בגין עלויות ביצוע תחזוקה לברזי כיבוי ברחבי העיר תל אביבי יפו וכן תשלום בגין צריכת מים מברזי הכיבוי וזאת ביחס לשנים 2013 ועד למחצית הראשונה של שנת 2018. ביום 9 ביולי 2019, קיבלה החברה סך של 3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגין תביעה זו. הסכום שהתקבל הינו לאחר שהצדדים הגיעו להסכם פשרה, לאור האמור נרשמה בדוחות הכספיים לשנת 2019 הכנסה, נטו בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח.

באור 23 - מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

תיקונים לפקודת מס הכנסה

שיעור המס החל על החברה בשנים 2019 ו-2018 הינו 23%.

יתרות המסים הנדחים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2019 חושבו בהתאם לשיעורי המס שהיו בתוקף במועד הדוח, בהתאם לשיעור המס הצפוי במועד ההיפוך. לענין פטור מתשלום מס חברות, ראה גם סעיף ג' להלן.

ב. מס ערך מוסף

החברה קיבלה רולינג משלטונות מס ערך מוסף לפיו היא תחויב ותשלם מע"מ על בסיס מזומן בהתאם לסעיף 129(1) לחוק מע"מ הקובע, כי בשרות שנתינתו מתמשכת ולא ניתן להפריד בין חלקיו יחול החיוב על סכומים שהתקבלו על חשבון התמורה.

ג. פטור ממס חברות

ביום 6 בנובמבר 2012 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 196), התשע"ג-2012. בהתאם לחוק זה נקבע בין היתר כי בשנות המס 2011 עד 2015 הכנסתה של חברה אשר רשות מקומית אחת או יותר מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה, תהא פטורה ממס חברות. ביום 1 באוגוסט 2016, הוארכה תקופת הפטור למשך 3 שנים נוספות עד לסוף שנת 2018 וזאת בהתאם לסעיף 13א' לחוק תאגידי מים וביוב הנושא כותרת של "הוראת שעה".

בהתבסס על חוות דעת משפטית, החברה סבורה כי יש לאחוז בפרשנות כי תוקפה של הזכאות לפטור הוארכת וחלה גם על שנת המס 2019 וזאת בהתבסס על כך שסעיף 13א' כאמור לעיל מהווה הוראת שעה ובשל כך צפוי להתארך אוטומטית מכח סעיף 38 לחוק יסוד הכנסות.

ד. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016. בשנת 2018 הגיעה החברה להסכם פשרה עם רשויות המס ביחס לשומות לשנת המס 2010, בהתאם להסכם החברה שילמה סך של כ-5 מליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה).

ה. מיסים נדחים (תנועה והרכב):

רכוש קבוע	
(14,301)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(2,747)	שינוי בשנת 2019 שנוקף לרווח והפסד
(17,048)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ו. מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
3,246	2,747
3,309	-
6,555	2,747

מיסים נדחים
מיסים בגין שנים קודמות

מי אביבים (2010) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - פירוט הוצאות שכר

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
(**) 8,881	8,538
(**) 6,528	6,598
(**) 3,704	4,347
(**) 1,641	1,644
(**) 3,700	3,651
6,915	6,853
<u>31,369</u>	<u>31,631</u>

אספקת מים
 שירותי ביוב
 שכר גביה
 מוקד טלפוני ופרונטלי
 קריאות מונים
 הנהלה וכלליות

(**) סווג מחדש.

באור 25 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

עסקאות עם צדדים קשורים

א.

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

25,380	25,089
9,630	11,541
7,206	9,319
1,332	1,365
10,884	856
13,567	12,413
1,000	600
322	326
163	163
(562)	94
12,473	13,465
72,779	74,961

עיריית תל-אביב-יפו:
 הכנסות מאגרות מים וביוב
 הכנסות מתיעול ועבודות עירוניות
 הוצאות בגין תיעול ועבודות עירוניות
 הוצאות ארנונה
 עמלות גבייה
 עובדים מושאלים
 מיכון
 מוקד עירוני
 דמי שכירות
 הוצאות אחרות (החזר הוצאות)
 חברות הקשורות לעיריית תל-אביב-יפו:
 הכנסות מאגרות מים וביוב
 הוצאות בגין איסוף והולכת שפכים

מי אביבים (2010) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 25 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים (המשך):

ב. יתרות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
		עיריית תל-אביב-יפו:
		חייבים בגין -
		אגרות מים וביוב
5,558	7,540	עבודות תיעול ועירוניות
9,334	11,393	זכאים בגין -
		עמלות גבייה
(*) 657	1,261	שכר מושאלים
3,032	915	אחרות
(*) 1,584	1,157	
		(*) סוג מחדש
		חברות הקשורות לעיריית תל-אביב-יפו:
		חייבים בגין אגרות מים וביוב
1,444	3,422	זכאים בגין איסוף הולכת שפכים
7,609	8,294	
		ג. שכר ונלוות למנכ"ל החברה
572	600	
		ד. שכר דירקטורים שאינם מועסק בחברה
28	19	

באור 26 - התחייבויות תלויות

א. תובענות ייצוגיות

(1) ביום 14 בפברואר 2012, הוגשה כנגד החברה בקשה לאישור תובענה כייצוגית ותביעה ייצוגית, בסכום של 27,720,000 ש"ח. עניינה של התובענה הוא בטענה כי החברה גובה שלא כדין אגרת אכיפה וריבית פיגורים.. ביום 23 בספטמבר, 2019 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי, במסגרתו הומלץ לצדדים להידבר ביניהם ולהגיע למתווה של פשרה. ביום 31.5.2020 אישר בית המשפט את הסתלקות התובע המייצג מהתביעה ותשלום שכר טרחה לבי"כ התובע המייצג וגמול לתובע המייצג בסכומים לא מהותיים על פי הסכמת הצדדים.

(2) ביום 25 באוקטובר 2015, הוגשה בקשה לאישור תובענה כייצוגית בסכום של 5,689,160 ש"ח. עניינה של התובענה הוא בטענה כי למרות פסק הדין שנקבע בת"צ 21832-02-12, החברה ממשיכה לגבות שלא כדין הוצאות אכיפה גבוהות בהרבה מהסכומים שנפסקו שמשקפים את ההוצאות הישירות הסבירות להפעלת אמצעי האכיפה. נטען כי החלטת בית המשפט העליון בבקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין בת"צ המוזכר אינה מאפשרת לחברה להמשיך ולגבות את הוצאות האכיפה, וכי היה על החברה לגבות הוצאות סבירות וישירות בסך של כ-2.5 ש"ח בלבד בגין משלוח מכתב דרישה בדואר רגיל. ביום 16 בדצמבר 2015 התקבלה החלטת בית המשפט המאריכה את המועד להגשת תשובות החברה עד 45 יום לאחר הכרעת בית המשפט העליון בתביעה נוספת שקיימת כנגד החברה בנושא זה (ראה סעיף 1). ביום 23 באוקטובר, 2019 התקיים דיון בתיק שם הפציר בית המשפט בצדדים לנסות ולהידבר בניסיון להגיע לפשרה מחוץ לכותלי בית המשפט. מאחר והצדדים בכל זאת בדעה כי יש להמתין להכרעה בעניין המפורט בסעיף 1 לעיל, הגישו הצדדים הודעה מתאימה והתיק קבוע כעת לתזכורת פנימית ליום 30 ביולי 2020 למעקב. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה, טרם בחינת הטענות וגיבוש עמדת החברה, לא ניתן להעריך את סיכון התביעה. לאחרונה התקיימו שיחות בין באי-כוח הצדדים, מהן עולה כי יכול ותוגש בתיק בקשה להסתלקות מהתובענה הייצוגית, וזאת ללא צו להוצאות.

(3) ביום 10 בדצמבר 2019, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בסכום של 400,000,000 ש"ח. עניינה של התובענה הוא בטענות שונות הנוגעות לבדיקת מונה המיס 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. לטענת המבקשים, על בית המשפט לחייב את החברה בתשלום בגין בדיקות מוני המיס, בדיקות אינסטלטור, פגיעה השמש הטוב כתוצאה מעיקולים שהוטלו עליהם והוצאות משפטיות ואחרות שנגרמו להם כתוצאה מהליכים שניהול מול החברה. כן העותרים מבקשים כי בית המשפט יחייב את החברה להחזיר לכל התושבים בעיר את התשלומים ששילמו בגין צריכת מיס כאשר הצריכה היא מעל 150% מן הממוצע, לחייב את החברה לקיים ועדת פשרות ללא הגבלה במספר הפניות, לחייב את החברה להחליף מדי מיס שמציגים צריכה חריגה ולחייב את החברה להציג בדיקות הנדסיות על מנת לבדוק את מקור החריגה בצריכה. על פי הנתען, הקבוצה עליה חלה בקשת האישור כוללת את כל בתי האב בתל אביב יפו. ביום 7 במאי 2020 הוגשה תשובת החברה לבקשת האישור ודיון קדם משפט ראשון יתקיים ביום 3 בינואר 2021. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על תווה דעת יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה סיכויי של התביעה להתקבל במלואה נמוכים מ-50%.

באור 26 - התחייבויות תלויות (המשך):

ב. תביעות אחרות

- (1) כנגד עיריית תל אביב-יפו וכנגד החברה הוגשו תביעות ועררים בקשר עם החזרי היטלי מים וביוב בסכום כולל של 57,424 אלפי ש"ח (משויך לחברה בלבד). בהתייחס לסך של 51,418 אלפי ש"ח לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעות להתקבל נמוכים מ- 50%. באשר ליתרת הסכום, הסיכון בתביעות עומד על סך של 1,713 אלפי ש"ח. לתביעות אלה אין השפעה מהותית על תוצאות פעולותיה של החברה וזאת מאחר ועל-פי מדיניות חשבונאית של החברה היטלי המים והביוב נזקפים להכנסה נדחית ומופחתים לדוח על הרווח והפסד על-פני תקופה של 25 שנה.
- (2) ביום 25 באוקטובר 2016 התקבלה במשרדי החברה תביעה אזרחית שהוגשה על ידי 17 תובעים לבית המשפט המחוזי בתל אביב על סך של 34,696,469 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. לטענת התובעים, בשנת 1993 אושרה תכנית מתאר מפורטת ובשנת 2004 אושרה תכנית עיצוב ארכיטקטוני אולם רק בשנת 2013 התבצעה העתקת קו המים על ידי החברה, שהוקמה בשנת 2010. לדעת התובעים, עיכוב זה גרר עיכוב במימוש זכויותיהם במגרש וכתוצאה מכך, מהפסד דמי שכירות בגין הנכסים שהיו אמורים להימנות על המגרש. התובעים העמידו את תביעתם על הפסד דמי שכירות של 10 שנים. החברה הגישה בקשה לדחיית חלק ממרכיבי התביעה על הסף וזאת בשל התיישנות. בחודש אוקטובר 2018 התקיימה ישיבת קדם משפט בתיק ובה סוכם כי ההכרעה בבקשה לדחיית חלק ממרכיבי התביעה בשל התיישנות תינתן יחד עם ההכרעה בתביעה כולה. בתיק הוגשו ראיות מטעם הצדדים, הן לשאלת האחריות והן לשאלת הנזק. החברה הגישה 3 תצהירים וכן חוות דעת שמאי לפיה עקב שינוי במצב התכנוני של המקרקעין, הרווח שיכול לצמוח לתובעים כתוצאה מהעיכוב עולה על ההפסד שנגרם להם. מעבר לכך טענה החברה כי התקופות המצויות בחוות הדעת מטעם התובעים שגויות, הן בשל טענת התיישנות והן בשל העובדה כי מאחר והצינור הוזז בשנת 2013 ברור כי אין זכות לדמי שימוש עד שנת 2016. בנוסף, טענה החברה כי לכל היותר יש זכאות לדמי שימוש לבעלי החלקות בהן עבר הצינור ולא לחלקות אחרות. להערכת היועצים המשפטיים, ככל שיפסק פיצוי בגין נזק, העירייה והחברה ישלמו את ההשתתפות העצמית על פן הפוליסה וככל ויפסק פיצוי בגין דמי שימוש יישאו בו העריה והחברה, בשלב זה אין אפשרות להעריך את גובה הפיצוי שיפסק בגין דמי שימוש. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בוצעה הפרשה נאותה בדוחות הכספיים.

באור 27 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

1) במסגרת הליך פלילי שניהלה המדינה נגד קבלנים ועובדים (רובם עובדים מושאלים מעיריית תל אביב-יפו) בדבר קבלת דבר במרמה (גם בנסיבות מתמירות), הלבנת הון ועבירות נוספות הקשורות לזכיותם של הקבלנים במכרזים, ניפוח חשבוניות וביצוע תשלומים שלא כדין בתקופה שבין 2010 - 2013 הוצא צו בית משפט אשר הקפיא ערבויות ויתרות זכות של הקבלנים אשר היו ברשות החברה וביום 9.1.2020 הגישה המדינה (באמצעות הפרקליטות) בקשה להעברת יתרות הזכות של אחד הקבלנים שהורשעו, בסכום של 4,786,590 ש"ח. בקשת המדינה הועברה לתגובת החברה, אשר הוגשה ביום 8 במרץ 2020. תשובת המדינה הוגשה ביום 18 במאי 2020. דיון בבקשת המדינה נקבע ליום 25 באוקטובר 2020. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב זה, טרם הגשת תשובת המדינה וקיום הדיון בנושא, לא ניתן להעריך את סיכויי קבלת בקשת המדינה.

2) ביום 30 במרץ 2020 נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 118 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים מינוס 0.05% לתקופה של 20 שנה (240 תשלומים חודשיים). הלוואה זו מחליפה ההלוואה בריבית פריים בסך 170 מיליון ש"ח (סכום קרן מקורו) שנלקחה בשנת 2011 ואשר יתרתה למועד הדוח מסתכמת לסך של כ- 119.4 מיליון ש"ח (ראה גם באור 14 לעיל).

3) השפעת ההתפשטות של נגיף הקורונה

התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19), שהתגלתה בסין בסוף שנת 2019 - תחילת שנת 2020, התפשטה משם במהירות למדינות רבות ברחבי העולם ובהן אף לישראל, אשר בה התגלו חולים במחלה החל מחודש פברואר 2020. ההתמודדות עם התפרצות הנגיף בישראל ובמדינות רבות אחרות בעולם, לפי הנחיות הגורמים הממשלתיים הרלוונטיים, כללה ועדיין כוללת הנחיות שונות, המתעדכנות בתדירות גבוהה ויום-יומית (לרבות החמרה ו/או הקלה לסירוגין), אשר נועדו למנוע את התפשטותו, ובכללן מגבלות תנועה והסגר, מגבלות תחבורה וטיסות, דרישות בידוד בית, ביטול אירועים רבי משתתפים והתכנסויות (לרבות במקומות עבודה), השבתת מערכות חינוך, סגירת מקומות בילוי ופנאי וכן הלאה. בנוסף, בוטלו אירועים שונים בהיקפים נרחבים ברחבי העולם, ובכלל זאת כנסים, אירועי תרבות ואירועי ספורט, וכן טיסות רבות. בנוסף החל ממצצית חודש אפריל 2020 החלה ממשלת ישראל בנקיטת פעולות שמטרתן להקל על ההגבלות שנקבעו. למשבר הקורונה השלכות עמוקות על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה בישראל, לרבות השלכות על המשכיות עסקית של עסקים רבים, קיטון בצריכה, פיטורי עובדים, תנודתיות בשערי חליפין ובמדדי הבורסות במדינות השונות והשפעות כלכליות נוספות, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן בו יידרש להמשיך ולהתמודד עימן.

יש לציין, כי החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החל המשבר, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, זאת תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על בריאות כלל עובדיה לבין הצורך בהמשכות עסקית.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נראה כי קיים פגור בגביית החובות מלקוחות החברה לתקופה שמאמצע מרץ ועד אמצע יולי. החברה מעריכה כי לא תהיה לכך השפעה מהותית על הכנסות החברה בשנה כולה.

למועד אישור הדוחות הכספיים, הנהלת החברה מעריכה כי ביכולתה להמשיך לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.