

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

מי אביבים (2010) בע"מ  
דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-33	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 2021 ו-2020 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 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיה, 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.

אמית, חלפון

רואי חשבון

27 באפריל, 2022

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
ש"ח	אלפי ש"ח		
78,890	88,920	3	נכסים שוטפים:
69,579	30,444	4	מזומנים ושווי מזומנים
14,888	28,260	25	השקעות לזמן קצר
86,313	112,496	5	עיריית ת"א - יפו - חשבון שוטף
14,428	8,932	6	צרכנים
141	141	7	חייבים אחרים
264,239	269,193		מלאי
			סה"כ נכסים שוטפים
10,187	10,187	4	פיקדונות לזמן ארוך
961,325	964,114	8	רכוש קבוע, נטו
37,359	95,221	9	רכוש קבוע בהקמה
119,157	105,917	10	זכויות מים
1,392,267	1,444,632		סה"כ נכסים
7,947	8,230	14	התחייבויות שוטפות:
39,611	43,013	15	חלויית שוטפות של הלוואות מתאגיד בנקאי
81,790	73,365	11	הכנסות נדחות
1,136	4,342	25	ספקים ונותני שירותים
3,300	1,955	12	עיריית ת"א - יפו - חשבון שוטף
42,455	42,334	13	עובדים ומוטדות בגין שכר
176,239	173,239		זכאים אחרים
			סה"כ התחייבויות שוטפות
142,936	135,517	14	התחייבויות לזמן ארוך:
704,229	749,857	15	הלוואות מתאגיד בנקאי
-	4,753	11	הכנסות נדחות
20,818	26,808	23	הוצאות לשלם לזמן ארוך
867,983	916,935		עגודה למס
			סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
		26	התחייבויות תלויות
348,045	354,458	17	הון עצמי
1,392,267	1,444,632		סה"כ התחייבויות והון עצמי

דלית זקביבא  
סמנכ"ל כספים ומינהל

שרון קרן  
מנכ"ל

אבדהם מנלה  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים 27 באפריל, 2022  
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
444,869	497,362	18	הכנסות משירותי מים וביוב
(*)400,741	440,274	18	עלות השירותים
44,128	57,088		רווח גולמי
(*)33,317	30,168	19	עלויות גביה וחובות מסופקים
13,851	12,855	20	הוצאות הנהלה וכלליות
47,168	43,023		
(3,040)	14,065		רווח (הפסד) מפעולות לפני הוצאות מימון
(348)	(174)	21	הוצאות מימון, נטו
(3,388)	13,891		רווח (הפסד) לאחר מימון
(145)	(1,488)	22	הוצאות אחרות, נטו
(3,533)	12,403		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(3,770)	(5,990)	23	מיסים על ההכנסה
(7,303)	6,413		רווח (הפסד) כולל לשנה

(\*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

סך הכל	יתרת (הפסד) רווח	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח			
355,348	30,569	224,779	100,000
(7,303)	(7,303)	-	-
348,045	23,266	224,779	100,000
6,413	6,413	-	-
<u>354,458</u>	<u>29,679</u>	<u>224,779</u>	<u>100,000</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2020

הפסד כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

רווח כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
(7,303)	6,413
24,909	(4,855)
17,606	1,558
(70,528)	(52,293)
(43,960)	(47,647)
(9,927)	(13,369)
8	19
(10,000)	-
15,000	40,000
(17,463)	(12,805)
5,919	12,097
32,720	42,502
37,553	47,947
(60,678)	16,451
118,000	-
(125,832)	(7,979)
(7,832)	(7,979)
(50,904)	10,030
129,794	78,890
78,890	88,920

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות בפיתוח תשתיות ובתשתיות קיימות:

מים  
ביוב  
השקעות ברכוש קבוע למעט תשתיות  
תמורה ממימוש רכוש קבוע  
השקעה בפקדונות 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

קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי  
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	
2020	2021
אלפי ש"ח	
52,389	60,492
251	(615)
(748)	1,301
93	151
-	1,498
3,770	5,990
<u>55,755</u>	<u>68,817</u>
25,636	(26,334)
(13,020)	5,496
1,848	(10,166)
(2,569)	(5,150)
(38,822)	(41,419)
289	(1,345)
(4,208)	5,246
<u>(30,846)</u>	<u>(73,672)</u>
<u>24,909</u>	<u>(4,855)</u>
2,725	1,478
<u>8,569</u>	<u>(5,367)</u>

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

פחת והפחתות  
 הפסד (רווח) הון משערוד ניירות ערך  
 שיערוך הלוואות ופיקדונות מתאגיד בנקאי, נטו  
 הפרשה לחובות מסופקים  
 הפסד 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**

רכישת רכוש קבוע ובהקמה באשראי  
 גידול (קיטון) בזכאים בגין רכוש 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 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 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 מכת חוקי עזר בכל הנוגע למשק המים והביוב וניהולם והחברה החלה בהפעלת סמכויותיה על פי כל דין בכל הנוגע למשק המים והביוב וניהולו. 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 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**- הסכם הגבייה הסתיים בסוף שנת 2018 והחל ממועד זה מפעילה החברה באופן עצמאי את מערך הגבייה.
  - 3) **השאלת עובדים**- החברה תשאיל 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)**

**ב. 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 תתבצע ההעברה והתנאים הנדרשים כדי שהחוק יחול על החברה. ביום 1 בינואר 2010 קיבלה החברה רישיון להפעלת תאגידי 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.

**ג. עדכון תעריפי מים וביוב**

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 תאגידי מים וביוב לפי החוק וברשויות מקומיות שאינן חבות בחובת התאגידי 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. החל מיום 1.1.21 עודכנו תעריפי המים, בין היתר, פחת תעריף רכישת מים ממקורות לשימוש בתעריף לכמות שמעל הכמות המוכרת ל- 4.992 ש"ח למ"ק (לא כולל מע"מ).
4. החל מיום 1.7.21 עודכנו תעריפי המים ועיקרם כדלהלן:
  1. העלאה של תעריף א' (בסיס) לצרכן ל- 6.531 ש"ח (לא כולל מע"מ), עבור 3.5 מ"ק לנפש לחודש ימים.
  2. העלאה של תעריף ב' (גבוה) לצרכן ל- 11.724 ש"ח (לא כולל מע"מ), עבור כל מ"ק מים מעבר לכמות בתעריף א'.
  3. העלאת תעריף המים למוסדות עירוניים ל- 9.619 ש"ח (לא כולל מע"מ) עבור צריכת מים שפירים לחודש.
  4. העלאת תעריף מים שפירים לגינון ציבורי (כמות בהקצאה) ל- 6.744 ש"ח למ"ק (לא כולל מע"מ).
  5. העלאת תעריף מים אחד לרשות הכבאות וההצלה, בעד צריכה ללא מדידה, ל- 8.644 ש"ח למ"ק (לא כולל מע"מ).
  6. העלאת תעריף רכישת מים ממקורות לשימוש בתעריף לכמות שמעל הכמות המוכרת ל- 5.209 ש"ח למ"ק (לא כולל מע"מ).
5. ביום 29.10.2020 פורסם ברשומות תיקון בכללי המים בנושא קביעת כמות מוכרת ובנושא תעריפים שעיקרם כלהלן:
  1. בתקופה מיום 1.9.2020 עד 31.12.2020 הכמות המוכרת תגדל מ-3.5 מ"ק ל-4 מ"ק לחודש לנפש ליחידת דיור.
  2. בתקופה מיום 1.11.2020 עד 28.2.2021 יעמוד תעריף ב' (גבוה) לצרכן על 11.816 ש"ח (לא כולל מע"מ), עבור כל מ"ק מים מעבר לכמות בתעריף א'.

**מי אביבים (2010) בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 1 - כללי (המשך)**

**ד. תיקון רגולטורי בעניין היזון חוזר**

ביום 28.12.2020 פורסם לרשומות קובץ תקנות מס' 9025 במסגרתו הותקן תיקון רגולטורי בדבר קביעת הכמות המוכרת בתקנות כללי המים (קביעת כמות מוכרת) (תיקון), התשפ"א-2020 (להלן: "התיקון לכללים"). בסעיף 6 לתיקון לכללים נקבעה הוראת מעבר לפיה התחשבות ראשונה תיערך בשנת 2021 לתקופה שעד ליום 31.12.2020. בסוף שנת 2021 קבעה רשות המים את הסכום שיהיה על התאגיד להשיב וזאת החל משנת 2022 בפריסה על פני 3 שנים. החברה נתנה ביטוי לעלויות אלה בדוחות הכספיים. ראה גם ביאור 11 להלן.

**ה. השפעת ההתפשטות של נגיף הקורונה**

החברה עוקבת באופן שוטף אחר השפעות ההתפשטות הנגיף ובוחנת את ההשלכות האפשריות כאמור על פעילותה. החברה פועלת בתחום התעשיות הביטחוניות ורוב לקוחותיה הם גופים ממשלתיים בארץ ובעולם ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה ממשיכה לפעול בשגרת עבודה רציפה תוך הקפדה על ההנחיות של הגורמים הרלוונטיים.

הואיל ומדובר באירוע עולמי דינאמי ומתמשך שמאופיין באי וודאות רבה, בין היתר בשל קצב ומשך ההתפשטות של הנגיף והצעדים שיינקטו ע"י הרשויות השונות בארץ ובעולם ולאור חוסר הודאות השוררת בקשר עם מלוא השלכות ותוצאות התפשטות הנגיף, הן מהבחינה הבריאותית והן מהבחינות הכלכלית והחברתית, אין בידי החברה יכולת להעריך את המשכו או את עוצמתו של המשבר וכן את מלוא השלכותיו ותוצאותיו, ככל שיהיו, על פעילות החברה.

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.

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

באור 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 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 בשי"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 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.

**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 וההפסד 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.

**באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך):**

**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 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.
- 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.
- 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 2.5%)
ריהוט וציוד משרדי	2.5-10 (בעיקר 2.5%)
מחשבים 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.

**י. זכויות מים**

שווי זכויות המים נקבע על פי ה.מ.ד.י. הנדסה בע"מ 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 תשי"ע - 2009) כי ההכרה בתשואה על זכויות המים תוגבל עד ינואר 2030 (להלן - "התיקון").

בחודש פברואר 2021, במסגרת הנחיות ודגשים שפרסמה רשות המיסים ביחס לדוחות הכספיים לשנת 2020, הנחתה רשות המיסים את תאגידי המים כי לאור התיקון, יש להפחית החל מהדוחות הכספיים לשנת 2020 את זכויות המים בספרים, כך שתקופת הפחתה תהיה לכל היותר עד לחודש דצמבר 2029. לאור האמור לעיל, מפחיתה החברה את זכויות המים בשיעור פחת של 10% לשנה.

**יא. 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).

**מי אביבים (2010) בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך):**

**יא. ירידת ערך נכסים (המשך):**

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.

בשנת 2021, 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) 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 4%.

ריבית זו מוצגת במסגרת הכנסות המימון של החברה.

**יג. רישום הוצאות**

הוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.

**באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך):**

**יד. 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 הגבייה 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 הגבייה המייצג של התאגיד לשנת 2021 הינו כ - 97.8%.

**טו. 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, חייבים אחרים ומזומנים ושווי מזומנים.

גרעת 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 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.

**באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך):**

**טז. 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.

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

% השינוי לשנת	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2021
2021	132.6	136.4
2.8		

מדד המחירים לצרכן בנקודות

**יז. מיסים נדחים:**

- 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 באור 23ה'.
- 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.

**יח. סיווג מחדש**

מספרי ההשוואה בדוח על הרווח (הפסד) כולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ("דוח שנתי"), סווגו מחדש לצורך השוואתיות עם הצגת הנתונים בדוחות אלו. השפעת האמור לעיל על הדוח השנתי הינה עלייה בעלות השירותים בסך של 3,241 אלפי ש"ח, אשר קוזה כנגד ירידה בעלויות גביה וחובות מסופקים.

**באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
78,890	88,920

פיקדונות - לא צמודים

מי אביבים (2010) בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - השקעות לזמן קצר וזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
40,458	-
-	1,517
22,320	19,945
6,801	8,982
69,579	30,444
10,187	10,187
79,766	40,631

פיקדונות - לא צמודים\*  
 מניות  
 אגרות חוב ממשלתיות לפי שווי הוגן  
 אגרות חוב קונצרניות לפי שווי הוגן  
 פיקדונות - לא צמודים - מוצגים בזמן ארוך  
 סה"כ השקעות לזמן קצר וזמן ארוך

\* פיקדונות בתאגיד בנקאי בריבית שנתית בין 0.62% ל- 0.75%.

באור 5 - צרכנים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
104,296	114,206
43,485	58,580
24,898	26,480
1,168	915
(87,534)	(87,685)
86,313	112,496
87,441	87,534
93	151
87,534	87,685

צרכנים  
 הכנסות לקבל  
 כרטיסי אשראי  
 המחאות לגבייה  
 בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים  
 הפרשה לחובות מסופקים:  
 יתרת פתיחה  
 עדכון הפרשה לחובות מסופקים  
 יתרת סגירה

באור 6 - חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
11,324	5,707
42	42
1,109	1,129
1,953	2,054
14,428	8,932

מקדמות לספקים  
 הכנסות לקבל  
 מוסדות  
 הוצאות מראש

באור 7 - מלאי

מורכב ממלאי מים הנמצא בבריכות האיגום.

מי אביבים (2010) בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - רכיש קבוע, נטו

א. ההרכב:

מחשבים וציוד תקשורת אלפי ש"ח

סך הכל	שיפורים במושבר	כלי רכב	פיתוח מערך מחשוב	מחשבים וציוד תקשורת אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי	תשתיות ביוב	תשתיות מים
773,595	3,915	1,071	1,252	11,661	1,583	401,229	352,884
1,833,420	6,391	1,830	5,132	27,781	3,109	850,591	938,586
226,887	4,623	624	1,490	3,984	2	107,811	108,353
(27,777)	-	(49)	-	-	-	(20,129)	(7,599)
2,032,530	11,014	2,405	6,622	31,765	3,111	938,273	1,039,340
1,059,825	2,476	759	3,880	16,120	1,526	449,362	585,702
39,149	790	311	508	5,570	134	14,641	17,195
(27,769)	-	(41)	-	-	-	(20,129)	(7,599)
1,071,205	3,266	1,029	4,388	21,690	1,660	443,874	595,298
961,325	7,748	1,376	2,234	10,075	1,451	494,399	444,042
2,032,530	11,014	2,405	6,622	31,765	3,111	938,273	1,039,340
51,558	5,812	74	1,096	6,115	10	14,506	23,945
(5,661)	(2,956)	(58)	-	-	(1,365)	(502)	(780)
2,078,427	13,870	2,421	7,718	37,880	1,756	952,277	1,062,505
1,071,205	3,266	1,029	4,388	21,690	1,660	443,874	595,298
47,253	2,134	343	889	5,906	72	16,401	21,508
(4,144)	(2,046)	(84)	-	-	(732)	(502)	(780)
1,114,314	3,354	1,288	5,277	27,596	1,000	459,773	616,026
964,114	10,517	1,133	2,441	10,284	756	492,504	446,479

יתרה להפחתה ליום 31 בדצמבר 2019

עלות:

1.1.2020

רכישות השנה

גרעיות השנה

יתרה ליום 31.12.2020

פחת נצבר:

1.1.2020

פחת השנה

פחת נכסים שנגרעו

31.12.2020

יתרה להפחתה ליום 31 בדצמבר 2020

עלות:

1.1.2021

רכישות השנה

גרעיות השנה

יתרה ליום 31.12.2021

פחת נצבר:

1.1.2020

פחת השנה

פחת נכסים שנגרעו

31.12.2021

יתרה להפחתה ליום 31 בדצמבר 2021

מי אביבים (2010) בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

ב. פירוט של הרכוש הקבוע המשמש להפקה, תשתיות מים וכלי רכב:  
באור 8 - רכוש קבוע, נטו (המשך):

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021	פחת נצבר			עלות			הפקה קידוחים	
	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	גריעות	תוספות	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2021	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	גריעות		תוספות
402	72,586	-	19	72,567	72,988	-	401	72,587
355	6,538	-	18	6,520	6,893	-	-	6,893
37,979	20,875	-	3,101	17,774	58,854	-	54	58,800
39,141	6,242	-	3,075	3,167	45,383	-	17,018	28,365
553	21,732	-	25	21,707	22,285	-	-	22,285
362,234	474,859	(780)	14,480	461,159	837,093	(780)	6,547	831,326
2,154	-	-	-	-	2,154	-	(96)	2,250
1,133	1,286	(84)	343	1,027	2,419	(58)	74	2,403
656	4,206	-	23	4,183	4,862	-	2	4,860
2,368	6,454	-	555	5,899	8,822	-	18	8,804
636	2,535	-	211	2,324	3,171	-	-	3,171
447,208	544,728	(864)	21,832	523,760	991,937	(838)	23,618	969,157
447,610	617,314	(864)	21,851	596,327	1,064,925	(838)	24,019	1,041,744

סה"כ תשתיות מים

מי אביבים (2010) בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - רכוש קבוע, נטו (המשך):  
ג. פירוט של הרכוש הקבוע המשמש לבנייה, שיפורים במושכר, מחשבים וריהוט משרדי:

עלות מוכחות ליום 31 בדצמבר 2021	פחות נצבר				יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	תוספות	גדיעות	תוספות	עלות ליום 1 בינואר 2021	עלות ליום 1 בינואר 2021	עלות
	פחות נצבר ליום 1 בינואר 2021	פחות נצבר ליום 31 בדצמבר 2021	גדיעות	תוספות							
2,419	11,724	-	130	11,594	14,143	-	-	146	13,997	13,997	תשתיות ביוג
488,451	447,421	(502)	16,265	431,658	935,872	(502)	14,439	(79)	921,935	921,935	תחנות שאיבה
1,617	-	-	-	-	1,617	-	-	-	1,696	1,696	צינורות
18	627	-	6	621	645	-	-	-	645	645	מלאי מחסנים
492,506	459,772	(502)	16,401	443,873	952,278	(502)	14,507	-	938,273	938,273	אחר
10,516	3,354	(2,046)	2,134	3,266	13,870	(2,956)	5,812	-	11,014	11,014	שיפורים במושכר
2,442	5,277	-	889	4,388	7,718	-	1,096	-	6,622	6,622	פיתוח מערך המחשוב
11,040	28,597	(732)	5,978	23,351	39,637	(1,365)	6,125	-	34,877	34,877	מחשבים, ריהוט וציוד
23,998	37,227	(2,778)	9,001	31,005	61,225	(4,321)	13,034	-	52,513	52,513	
516,504	496,999	(3,280)	25,401	474,878	1,013,503	(4,823)	27,540	-	990,786	990,786	סה"כ תשתיות ביוג
964,114	1,114,313	(4,144)	47,253	1,071,205	2,078,427	(5,662)	51,559	-	2,032,530	2,032,530	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 אלפי ש"ח	עלות: יתרה ליום 1.1.2021 תוספות (1) בניכוי- רכוש שהופעל במשך השנה עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
37,359	16,910	20,449	
77,303	42,458	34,845	
(19,441)	(14,382)	(5,059)	
95,221	44,986	50,235	
128,537	78,033	50,504	עלות: יתרה ליום 1.1.2020 תוספות (1) בניכוי- רכוש שהופעל במשך השנה עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
100,136	45,666	54,470	
(191,314)	(106,789)	(84,525)	
37,359	16,910	20,449	

עלות			
יתרה ליום 31.12.2021	רכוש שהופעל השנה	תוספות (1) אלפי ש"ח	עלות ליום 1.1.2021
50,235	(5,059)	34,845	20,449
50,235	(5,059)	34,845	20,449
44,986	(14,382)	42,458	16,910
95,221	(19,441)	77,303	37,359

תשתיות מים:  
צינורות

תשתיות ביוב -  
צינורות

(1) תוספות בגין רכוש קבוע בהקמה נרשמות על בסיס שיעור הגמר ההנדסי של הפרויקט המבוצע. שיעור הגמר ההנדסי לתאריך 31 בדצמבר 2021 נקבע על פי חוות הדעת של מהנדס החברה ביחס לכל פרויקט בנפרד. תוספות לרכוש קבוע בהקמה מחושבות ע"ב שיעור הגמר ההנדסי, שהוא מוכפל בתקציב הפרויקט הספציפי, תוך התייחסות לסטיות מהתקציב בהתאם לאומדן החברה המתבסס על ניסיון העבר.

**מי אביבים (2010) בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 10 - זכויות מים**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
132,397	132,397
-	(13,240)
(13,240)	(13,240)
(13,240)	(26,480)
119,157	105,917

**עלות**  
**פחת נצבר -**  
יתרה לתחילת שנה  
פחת והפחתות לשנה  
יתרה לסוף השנה

**עלות מופחתת**

לחברה זכויות לרכישת מים ממקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות") בכמות כוללת של כ- 43 מיליוני מ"ק. הזכויות הנייל 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.

**תיקון רגולטורי בעניין זכויות המים:**

ביום 30.6.2019 פורסם לרשומות קובץ תקנות מס' 8240 במסגרתו הותקנו כללי תאגידי מים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב (תיקון מס' 2), התשע"ט-2019 (להלן: "השינוי הרגולטורי"). תיקון זה שינה את הנוסחה הקיימת וקבע נוסחה חדשה לפיה התשואה המוכרת על זכויות המים "יתחשב כמכפלת עלות זכויות מים, כפי שאישר הממונה במפקד הנכסים שנערך לחברה, בשיעור התשואה על הון עצמי וביחס שבין ההפרש בין שנת 2030 לבין השנה שבה נקבע התעריף, לבין 12".

ביום 28.2.2021 הוציאה רשות המים "הנחיות ודגשים להגשת דוחות כספיים לשנת 2020" במסגרתם הנתנה את תאגידי המים והביוב "להפחית את זכויות המים בספרים", ראה גם באור 2 לעיל.

**באור 11 - ספקים ונותני שירותים**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
26,525	19,880
55,265	53,485
81,790	73,365

ספקים ונותני שירותים  
הוצאות לשלם (\*)

(\*) ראה פירוט הוצאות לשלם:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
10,642	11,510
18,065	13,389
3,384	7,175
3,231	2,377
19,943	19,034
55,265	53,485

מקורות  
מטי"ש  
הפרשה היטל הפקה  
הפרשה להיזון חוזר - ראה באור 1 (ד) (\*\*)  
אחרים

(\*\*) סכום נוסף של הפרשה בסך 4,753 אלפי ש"ח מוצג במסגרת התחייבות לזמן ארוך לאור פריסת ההתחייבות על פני 3 שנים.

מי אביבים (2010) בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
1,775	350
1,525	1,605
<u>3,300</u>	<u>1,955</u>

עובדים ומוסדות בגין שכר  
 הפרשה לחופשה והבראה

באור 13 - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
15,598	20,962
44	-
91	85
1,623	1,555
25,099	19,732
<u>42,455</u>	<u>42,334</u>

מוסדות  
 הכנסות מראש  
 ריבית לשלם  
 זכאים אחרים  
 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:

ליום 31 בדצמבר		שעור ריבית ליום		
2020	2021	31 בדצמבר	2021	
אלפי ש"ח		%		
36,623	34,547	4.24		הלוואה צמודה למדד
114,260	109,200	P-0.05		הלוואה בריבית פריים (*)
150,883	143,747			
(7,947)	(8,230)			
142,936	135,517			בניכוי - חלויות שוטפות

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

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
8,158	8,452	שנה שניה
8,376	8,681	שנה שלישית
8,602	8,917	שנה רביעית
8,834	8,906	שנה חמישית
108,966	100,561	שנה שישית ואילך
142,936	135,517	

(\*) 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 החליפה הלוואה בריבית פריים בסך 170 מיליון ש"ח (סכום קרן מקורי) שנלקחה בשנת 2011 ואשר יתרתה למועד הפירעון הסתכמה לסך של כ-117.3 מיליון ש"ח.

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 וההתחייבויות 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.
- 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 וההתחייבויות 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 פחות והפחתות ובתוספת ההפרש 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 2021 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 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	
2020	2021
אלפי ש"ח	
712,389	743,840
70,273	90,449
(38,822)	(41,419)
743,840	792,870
(39,611)	(43,013)
704,229	749,857

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 1,264 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (שנת 2020 - 1,221 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 2021 ו- 2020	
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		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
		<b>רווח גולמי מאספקת מים:</b>
		<b>הכנסות:</b>
		מאגרות מים
		היטלי מים/דמי הקמה
200,774	216,510	
22,508	23,721	
<u>223,282</u>	<u>240,231</u>	
		<b>עלויות אספקה (*):</b>
		קבלני משנה
		משכורות ונלוות
		פחת
		פחת זכויות מים (ראה באור 10)
		שכירות
		הוצאות אחרות
		ארנונה
		אנרגיה
		הוצאות רכב
		חומרים
		מחשוב
		ביטוח
10,986	13,623	
(**) <sup>8,508</sup>	8,532	
21,358	26,801	
13,240	13,240	
1,187	857	
1,062	1,343	
563	595	
392	489	
1,309	1,459	
504	258	
701	535	
687	893	
<u>60,497</u>	<u>68,625</u>	
		<b>עלויות הפקה:</b>
		רכישות מים ממקורות
		היטל הפקה
		משכורות ונלוות
		קבלני משנה
		ארנונה
		אנרגיה
		הוצאות רכב
148,913	158,067	
6,997	6,709	
400	609	
124	133	
38	39	
445	530	
49	65	
<u>156,966</u>	<u>166,152</u>	
<u>5,819</u>	<u>5,454</u>	<b>רווח גולמי מאספקת מים</b>

(\*): עלויות אספקת מים ועלויות איסוף והולכת שפכים נזקפו 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.

(\*\*) סווג מחדש.

מי אביבים (2010) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
<b>רווח גולמי משירותי ביוב</b>		
<b>הכנסות -</b>		
180,880	192,164	מאגרות ביוב
16,314	17,698	היטלי ביוב/דמי הקמה
<u>197,194</u>	<u>209,862</u>	
<b>עלויות איסוף והולכת שפכים (*):</b>		
6,961 (**)	6,981	משכורות ונלוות
862	970	הוצאות רכב
321	400	אנרגיה
11,507	11,428	קבלני משנה
442	139	חומרים
461	487	ארנונה
972	701	שכירות
869	1,100	הוצאות אחרות
17,791	20,451	פחת
573	457	מחשוב
562	730	ביטוח
<u>41,321</u>	<u>43,844</u>	
125,993 (**)	125,060	עלויות איסוף וטיהור שפכים (**)
<u>29,880</u>	<u>40,958</u>	רווח גולמי משירותי ביוב
<b>רווח גולמי מתחזוקה שוטפת של מערכות:</b>		
<b>תיעול וניקוז עירוניות ומעבדות עירוניות:</b>		
17,422	39,202	הכנסות
14,832	33,674	הוצאות
<u>2,590</u>	<u>5,528</u>	
<b>הוצאות/הכנסות אחרות</b>		
6,971	8,067	הכנסות
1,131 (**)	2,919	הוצאות
<u>5,840</u>	<u>5,148</u>	

(\*) עלויות אספקת מים ועלויות איסוף והולכת שפכים נזקפו 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 ייחסו עלויות להכנסות אחרות.

(\*\*) סווג מחדש.

מי אביבים (2010) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
(**)	746	746
4,865	5,148	עמלות לקבלן גבייה
1,711	1,699	הוצאות שכר
918	671	עמלות כרטיסי אשראי
1,147	1,176	עמלות בנק הדואר
11,354	11,147	הפקת דוחות
(**)	2,712	מוקד טלפוני ופרונטלי
2,797	1,650	קריאות מונים
(**)	2,561	חלוקת חשבונות
3,918	3,052	גבייה ואכיפה
1,938	1,302	מיכון
468	498	דמי שכירות
589	867	מיסים עירוניים
(2,500)	(2,590)	משרדיות ואחרות
		החזר הוצאות אכיפה (*)
33,224	30,017	סה"כ עלויות גביה ללא הוצאות חובות מסופקים
93	151	הוצאות חובות מסופקים
33,317	30,168	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		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
7,113	7,087	משכורות ונלוות
401	312	הוצאות מיכון
1,577	1,749	יעוץ מקצועי
537	(374)	משפטיות ותביעות תלויות (כולל הקטנת הפרשות לתביעות תלויות)
980	602	דמי שכירות
27	44	ביטוח
1,170	1,017	הוצאות משרדיות
322	372	אתזקת כלי רכב
300	270	מיסים עירוניים
1,424	1,776	הוצאות אחרות
13,851	12,855	

מי אביבים (2010) בע"מ  
 באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
2,422	2,425
633	86
557	650
<u>3,612</u>	<u>3,161</u>
(3,554)	(3,803)
(155)	(147)
(251)	615
<u>(3,960)</u>	<u>(3,335)</u>
<u>(348)</u>	<u>(174)</u>

**הכנסות:**  
 ריבית מצרכני מים  
 ריבית מתאגידים בנקאיים  
 ריבית מניירות ערך

**הוצאות:**  
 ריבית על הלוואות מתאגיד בנקאי  
 עמלות בנק  
 רווח (הפסד) משערות ניירות ערך

באור 22 - הוצאות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
(150)	-
-	(1,532)
5	44
<u>(145)</u>	<u>(1,488)</u>

הוצאות בגין שנים קודמות, נטו  
 הפסד הון  
 הכנסות אחרות

**מי אביבים (2010) בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 23 - מיסים על ההכנסה**

**א. חוקי המס החלים על החברה**

**תיקונים לפקודת מס הכנסה**

שיעור המס החל על החברה בשנים 2021 ו-2020 הינו 23%.

יתרות המיסים הנדחים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2021 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. לענין שומות מס במחלוקת, ראה באור 26 ג' להלן.

**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 מתזיקה 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".  
 תוקף הפטור הוארך מכח סעיף 38 לחוק יסוד הכנסת עד ליום 16 ביוני 2020 וזאת בהתבסס על כך שסעיף 13א' כאמור לעיל מהווה הוראת שעה ובשל כך התאריך אוטומטית, החל ממועד פקיעת הפטור הכנסות החברה חייבות במס חברות כמפורט בסעיף א' לעיל.

**ד. שומות מס**

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016.

**ה. מיסים נדחים (תנועה והרכב):**

סה"כ	אחרים	רכוש קבוע
(20,818)	529	(21,347)
(5,990)	(917)	(5,073)
(26,808)	(388)	(26,420)

יתרה ליום 1 בינואר 2021  
 שינוי בשנת 2021 שנוקף לרווח והפסד  
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

**ו. מיסים על ההכנסה:**

מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד בשנים 2020 ו-2021 הינם בגין מיסים נדחים.

מי אביבים (2010) בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - פירוט הוצאות שכר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
(*)8,909	9,141
(*)6,961	6,981
4,865	5,148
1,705	1,824
(*)366	270
7,113	7,087
<u>29,919</u>	<u>30,451</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	
2020	2021
אלפי ש"ח	

26,912	26,116
17,422	39,202
14,832	33,674
1,391	1,279
(*)746	746
11,134	9,578
600	600
330	325
163	167
(*)473	473
<u>12,035</u>	<u>12,757</u>
<u>72,793</u>	<u>72,896</u>

**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  
**חברות הקשורות לעיריית תל-אביב-יפו:**  
 הכנסות מאגרות מים וביוב  
 הוצאות בגין איסוף והולכת שפכים

(\*) סווג מחדש.

מי אביבים (2010) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

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

ב. יתרות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	

5,069	12,297	עיריית תל-אביב-יפו:
9,819	15,963	חייבים בגין -
		אגרות מים וביוב
		עבודות תיעול ועירוניות
793	3,194	זכאים בגין-
343	1,148	שכר מושאלים
		אחרות

2,335	3,358	חברות הקשורות לעיריית תל-אביב-יפו:
5,652	6,736	חייבים בגין אגרות מים וביוב
		זכאים בגין איסוף הולכת שפכים

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	

601	635	ג. שכר ונלוות למנכ"ל החברה
4	5	ד. שכר דירקטורים שאינו מועסק בחברה

- (1) ביום 10 בדצמבר 2019, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בסכום של 400 מיליון ש"ח. עניינה של התובענה 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. לטענת המבקשים, על בית המשפט לחייב את החברה בתשלום בגין בדיקות מוני המים, בדיקות אינסטלטור, פגיעה בשמם הטוב כתוצאה מעיקולים שהוטלו עליהם והוצאות משפטיות ואחרות שנגרמו להם כתוצאה מהליכים שנוהלו מול החברה. כן העותרים מבקשים כי בית המשפט יחייב את החברה להחזיר לכל התושבים בעיר את התשלומים ששילמו בגין צריכת מים כאשר הצריכה היא מעל 150% מן הממוצע, לחייב את החברה לקיים ועדת פשרות ללא הגבלה במספר הפניות, לחייב את החברה להחליף מדי מים שמציגים צריכה חריגה ולחייב את החברה להציג בדיקות הנדסיות על מנת לבדוק את מקור החריגה בצריכה. על פי הנטען, הקבוצה עליה חלה בקשת האישור כוללת את כל בתי האב בתל אביב יפו. ביום 7 במאי 2020 הוגשה תשובת החברה לבקשת האישור ותשובת המבקשים הוגשה ביום 9 ביוני 2020. ביום 10 בינואר 2021 התקיים דיון קדם משפט ראשון. בסופו של הדיון בית המשפט קבע כי מן הראוי שהמבקשים יודיעו האם הם עומדים על ניהול בקשת האישור במתכונתה הנוכחית, בין היתר נוכח העובדה שבקשתם לא נתמכה בחוות דעת מומחה ומן הטעם שדוח משנת 2011 אליו הפנו במסגרת בקשת האישור אינו חל על מערכת היחסים בין הצדדים בעת הזו. ביום 4 באפריל 2021, הוגשה בקשה לתקן את בקשת האישור ב-5 עניינים: (1) הוספת טענה כי החברה הפרה את הוראות סעיף 13 לכללי אמות המידה; (2) צירוף חוות דעת של מומחה בעניין מדי מים; (3) צירוף הנחיות הממונה על תאגידי מים מיום 31.1.2011; (4) צירוף חשבונות המים התקופתיים של המבקשים; ו- (5) 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. החברה הגישה את תגובתה לבקשה ביום 3 ביוני 2021 והמבקשים הגישו את תשובתם לתגובה ביום 27 ביולי 2021. ביום 2 באוגוסט 2021 ניתנה החלטת בית המשפט בבקשה לתיקון בקשת האישור, במסגרתה התיר בית המשפט למבקשים לתקן את הבקשה תוך חיוב בהוצאות משפט. ביום 2 בספטמבר 2021 הגישו המבקשים בקשה מתוקנת לאישור התובענה כתובענה ייצוגית ואליה צורפה חוות דעת מומחה. תגובתה המתוקנת של החברה הוגשה לאחר תאריך המאזן ביום 23 בינואר 2022 ואליה צורפה חוות דעת מומחה. טרם הוגשה תשובת המבקשים לתגובה המתוקנת שהגישה החברה. מועד לדיון מקדמי בתיק, לאחר הגשת כלל כתבי הטענות בהליך המתוקן נקבע ליום 23 באוקטובר 2022. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה סיכויי של התביעה להתקבל במלואה נמוכים מ-50%.
- (2) בחודש פברואר 2021, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בסכום של 36,577 אלפי ש"ח. עניינה של התובענה הינה טענה לגבייה ביתר של דמי הקמה בגין מרתפי חניה. לשיטת המבקשים כל השטח המוגדר כמרתף חנייה פטור מחיוב ואין לבצע אבחנה ביחס לשימושים השונים של השטחים הנכללים תחת ההגדרה של מרתף חנייה בהיתר הבניה. הוגשה בקשה של כלל הנתבעים לסילוק הבקשה והתובענה על הסף, המבקשת הגישה את תגובתה ובעקבותיה קבע בית המשפט כי על הנתבעים להגיש תשובות לבקשה עד ליום 12 באוקטובר 2021. במקביל נעשתה פנייה לרשות המים לקבלת עמדתה בנושא ובמסגרת נייר עמדה שהעבירה היא תומכת לחלוטין בעמדת החברה ומבהירה לתובע הייצוגי כי אין ממש בטענותיו וכי ככל שיעמוד על תביעתו היא תשקול לבקש מהיועץ המשפטי להצטרף להליך ולתת את עמדתו. ביום 16 בדצמבר 2021, התקיים דיון בבקשה לסילוק במסגרתו ובהסכמת הצדדים הבקשה נמחקה ללא צו להוצאות והצדדים התבקשו להעביר תשובתם לבקשה עד ליום 1 במאי 2022. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה מוערכת הבקשה מתחת ל-50%.
- (3) 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 התאגידי בעקבות שימוש במדי קר"מ מתוצרת אותו ספק בהם נמצאו לשיטת מגישי הבקשה פגמים טכניים ואחרים אשר הובילו לחיובי יתר בניגוד לדין. בבקשת האישור נטען כי לא ניתן להעריך בשלב זה את סכום התביעה כנגד החברה. החברה פעלה להגשת בקשה לסילוק על הסף אולם טרם ניתנה החלטת בית המשפט בבקשה. ביום 31 בינואר 2022 נערך דיון בכלל הבקשות לסילוק שהוגשו ולאחריו נתן בית המשפט החלטה לפיה על המבקשים להשיב לבקשות לסילוק ולאחר מכן להעביר את כתבי הטענות לקבלת התייחסות היועץ המשפטי לממשלה ורשות המים. תזכורת פנימית נקבעה ליום 1 במאי 2022. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה סיכויי התביעה נמוכים ועומדים מתחת ל-50%.

**באור 26 - התחייבויות תלויות (המשד):**

**ג. תביעות אחרות**

- 1) כנגד עיריית תל אביב-יפו וכנגד החברה הוגשו תביעות ועררים בקשר עם החזרי היטלי מיס וביוב/דמי הקמה בסכום כולל של 32,169 אלפי ש"ח (משויך לחברה בלבד). לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעות להתקבל נמוכים מ- 50%. לתביעות אלה אין השפעה מהותית על תוצאות פעולותיה של החברה וזאת מאחר ועל-פי מדיניות חשבונאית של החברה היטלי המיס והביוב/דמי הקמה נזקפים להכנסה נדחית ומופחתים לדוח על הרווח והפסד על-פני תקופה של 25 שנה.  
כמו כן, כנגד החברה הוגשו תביעות בנושאים שונים בהיקף כספי כולל של 4,766 אלפי ש"ח. הסיכון בתביעות הנ"ל עומד על סך של 460 אלפי ש"ח. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בוצעה הפרשה נאותה בדוחות הכספיים.
- 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 הרלבנטית את העירייה והחברה בביטוח אחריות מקצועית. הטענה המרכזית בכתב התביעה היא שעל העירייה, טרם הקמת החברה, ועל החברה לאחר הקמתה, היה לפעול להזזת צינור מיס 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 זכויות 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 פי הפוליסה וככל ויפסק פיצוי בגין דמי שימוש יישאו בו העריה והחברה, בשלב זה אין אפשרות להעריך את גובה הפיצוי שיפסק בגין דמי שימוש. בין הצדדים מתנהלים הליכי גישור. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בוצעה הפרשה נאותה בדוחות הכספיים.
- 3) בדצמבר 2020 הגישה החברה תביעה נגד 13 קבלנים, קבלני משנה והבעלים ו/או המנהלים של אותן חברות, וכנגד 7 עובדים לשעבר של החברה (רובם הושאלו לחברה מעיריית תל אביב-יפו). התביעה הוגשה בסכום של 30,000,000 ש"ח. התביעה הוגשה בעקבות תיק פלילי שנוהל נגד אותם הנתבעים, אשר עסק בפרשת שחיתות שהתגלתה (פורסמה) בשלהי שנת 2013, במסגרתה הואשמו הנ"ל בעבירות של שוחד, קבלת דבר במרמה, הלבנת הון ועבירות נוספות הקשורות לזכייתם של הקבלנים במכרזי החברה, ניפוח חשבונות וביצוע תשלומים שלא כדיון, בתקופה שבין 2010-2013. במסגרת התביעה, הוגשו על ידי קבלנים תביעות שכנגד, נגד החברה, בסך כולל של כ- 9.5 מיליון ש"ח, העוסקות בחוב נטען של החברה לקבלנים בגין עבודות שביצעו עבורה. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה, בו טרם התקיים דיון בתיק, לא ניתן לאמוד את סיכויי התביעות שכנגד.

**ג. שומות מס במחלוקת**

ביום 7 ביולי 2020, בעקבות ביקורת מע"מ לשנים 2015 ועד 2019 (כולל) שנערכה בחברה, קיבלה החברה שומות מס עסקאות ושומות מס תשומות לשנים האמורות לפיהן על החברה לשלם סך כולל של כ- 14.1 מיליון ש"ח כולל ריבית והצמדה. החברה הגישה השגה לשומות אלו. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, לחברה טענות כבדות משקל כנגד החלק הארי של השומות ולנוכח טענות אלו סיכויי החברה לגרום לביטול השומות עולים על 50%.