

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024

# מי אביבים (2010) בע"מ

## דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024

### תוכן העניינים

#### עמוד

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

**דוח רואה 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 2024 ו-2023 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

בכבוד רב,  
זינגר ושות'  
רואי חשבון



אור יהודה, 28 באפריל 2025

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
			<b><u>נכסים שוטפים</u></b>
83,672	95,530	3	מזומנים ושווי מזומנים
111,445	92,853	4	השקעות לזמן קצר
31,018	21,804	24	עיריית ת"א - יפו - חשבון שוטף
122,340	128,361	5	צרכנים
6,706	5,175	6	חייבים אחרים
355,181	343,723		<b><u>סה"כ נכסים שוטפים</u></b>
			<b><u>פיקדונות לזמן ארוך</u></b>
-	56,334	4	
1,056,725	1,174,804	7	<b><u>רכוש קבוע, נטו</u></b>
136,459	103,537	8	<b><u>רכוש קבוע בהקמה</u></b>
79,437	66,197	9	<b><u>זכויות מים</u></b>
1,627,802	1,744,595		<b><u>סה"כ נכסים</u></b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר		בילאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
8,976	9,355	13	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגיד בנקאי
69,956	67,129	10	ספקים ונותני שירותים
5,798	7,844	24	עיריית ת"א - יפו - חשבון שוטף
3,555	3,801	11	עובדים ומוסדות בגין שכר
27,698	45,726	12	זכאים אחרים
<u>115,983</u>	<u>133,855</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לזמן ארוך:</b>			
120,591	112,163	13	הלוואות מתאגיד בנקאי
992,969	1,094,856	14	הכנסות נדחות
36,823	41,855	22	עתודה למס
<u>1,150,383</u>	<u>1,248,874</u>		<b>סה"כ התחייבויות לזמן ארוך:</b>
		25	<b>התחייבויות הללויות:</b>
361,436	361,866	16	<b>הון עצמי:</b>
<u>1,627,802</u>	<u>1,744,595</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>
דלית לקובא		רוסקה ניקולאיב	אברהם מנלה
סמנכ"ל בספים ומינהל		מגב"ל	יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 באפריל 2025.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה		ביאור	
ביום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח			
527,017	569,474	17	הכנסות משירותי מים וביוב
470,946	513,465	17	עלות השירותים
56,071	56,009		רווח גולמי
30,866	36,843	18	עלויות גביה וחובות מסופקים
14,623	18,363	19	הוצאות הנהלה וכלליות
45,489	55,206		
10,582	803		רווח מפעולות לפני הוצאות מימון, נטו
2,075	4,593	20	הכנסות מימון, נטו
12,657	5,396		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
130	66	21	הכנסות אחרות, נטו
12,787	5,462		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(8,811)	(5,032)	22	מיסים על ההכנסה
3,976	430		רווח כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סך הכל	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח				
<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</u>				
357,460	32,681	224,779	100,000	יתרה ליום 1 בינואר 2023
<u>3,976</u>	<u>3,976</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח כולל לשנה
<u>361,436</u>	<u>36,657</u>	<u>224,779</u>	<u>100,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>
<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024</u>				
361,436	36,657	224,779	100,000	יתרה ליום 1 בינואר 2024
<u>430</u>	<u>430</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח כולל לשנה
<u>361,866</u>	<u>37,087</u>	<u>224,779</u>	<u>100,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
3,976	430	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח כולל לשנה</u>
29,695	50,506	התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
33,671	50,936	<u>מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת</u>
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(79,937)	(75,992)	השקעות בתשתיות מים
(55,079)	(52,158)	השקעות בתשתיות ביוב
(5,549)	(6,191)	השקעות ברכוש קבוע למעט תשתיות
208	84	תמורה ממימוש רכוש קבוע
35,000	35,000	השקעה תעריפית
(120,000)	(115,000)	השקעה בפקדונות בתאגידים בנקאיים
70,000	80,000	מימוש פיקדונות מתאגידים בנקאיים
(13,576)	(16,578)	רכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר
12,652	15,883	מכירת ניירות ערך מוחזקים למסחר
60,756	49,474	תקבולים בגין דמי הקמה מים
68,882	55,438	תקבולים בגין דמי הקמה ביוב
(26,643)	(30,041)	<u>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה</u>
		<u>תזרים מזומנים לפעילות מימון</u>
(9,103)	(9,037)	פירעון הלוואות מתאגיד בנקאי
(9,103)	(9,037)	<u>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון</u>
(2,075)	11,858	שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים
85,747	83,672	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
83,672	95,530	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

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

78,946	75,159	פחת והפחתות
(579)	(979)	רווח הון משערוך ניירות ערך
(569)	(80)	שיערוך הלוואות ופיקדונות מתאגידים בנקאיים, נטו
(1,834)	(10,508)	הפרשה לחובות מסופקים
(85)	(63)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
8,811	5,032	שינוי במיסים נדחים, נטו
84,690	68,561	

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

3,240	4,487	שינוי ביתרות צרכנים
(2,033)	1,531	שינוי בחייבים אחרים
9,490	11,260	שינוי ביתרות מעיריית תל אביב-יפו
(3,096)	(241)	שינוי בספקים ונותני שירותים
(52,330)	(38,025)	מימוש הכנסות נדחות
1,691	246	שינוי ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(11,957)	2,687	שינוי בזכאים אחרים
(54,995)	(18,055)	
29,695	50,506	

**נספח ב' - פעולות מהותיות שלא במזומן**

(2,441)	(2,586)	רכישת רכוש קבוע ובהקמה באשראי
(12,772)	15,341	גידול (קיטון) בזכאים בגין רכוש קבוע בהקמה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## ביאור 1 - כללי

א. ביולי 2009 נחתם הסכם עקרונות (להלן: "הסכם עקרונות") להקמת תאגיד מים וביוב בין עיריית ת"א-יפו (להלן: העירייה) לבין הממונה על התאגידים (להלן: הממונה) ומשרד האוצר. הסכם העקרונות היווה את הבסיס להסכמים להקמת התאגיד ותפעולו על פי הוראות חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001 (להלן: "החוק"). מטרת החוק הן, בין היתר, להבטיח ייעוד של ההכנסות ממתן שירותי אספקת מים וביוב לטובת השקעות במערכות המים והביוב, הפעלתן ומתן השירותים הקשורים למשק המים והביוב. התאגיד יפעל באופן עצמאי ויספק שירותי מים וביוב בהתאם לחובותיו וסמכויותיו לפי החוק וינהל משק כספי סגור ונפרד מן העירייה שמבוסס על הכנסותיו מהצרכנים, תושבי העיר, ומכל מס, היטל או פעילויות נוספות.

ביום 5 בינואר 2010 הוקמה חברת מי אביבים 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 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 תשאל מהעירייה עובדים על פי הוראות הסכם השאלת עובדים ועפ"י ההסכם הקיבוצי המיוחד בין העירייה, מי אביב תל אביב-יפו בע"מ (להלן: "מי אביב") ונציגות העובדים מיום 1.1.08. החברה תבוא בנעלי מי אביב בכל הקשור לזכויותיה וחובותיה עפ"י ההסכם הקיבוצי. החברה תשפה את העירייה בעלות השכר הישיר ועלות הפנסיה של העובדים המושאלים, כמפורט בהסכם.
- (4) **הסכם לשירותי מוקד פניות הציבור**- העירייה תספק לחברה שירותי מוקד לפניות הציבור תמורת 300,000 ש"ח לשנה צמוד למדד השכר הציבורי.
- (5) **תיעול**- החברה תפעיל את מערכת הניקוז והתיעול העירונית עבור העירייה כקבלן תמורת החזר עלויות בתוספת 4%.

**ביאור 1 – כללי - (המשך):**

**ב. חוק תאגידי המיס הרישיון מכוחו**

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

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

תוקפו של הרישיון הינו ל-25 שנים.

**ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית**

**א. הגדרות**

**בדוחות כספיים אלה:**

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

**ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

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

**ג. שימוש באומדנים**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית המושפעת מכך.

**ד. עיקרי המדיניות החשבונאית**

דוחות כספיים אלה נערכו על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, בהתאם לתקן חשבונאות מספר 34 - הצגה של דוחות כספיים ובהתאם להוראות הגילוי שבסעיפים 6 ו-10 בכללי תאגידי מיס וביוב (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע 2010, הכוללים דרישות רלבנטיות לגילוי בקשר עם אומדנים ומתכונת ההצגה של רשות המיס.

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

ה. מזומנים ושווי מזומנים

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

ו. השקעות לזמן קצר וזמן ארוך

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

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

ז. רכוש קבוע

1) הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. שיפורים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם היווצרותן.

מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימשו את העירייה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת התאגיד, ואשר הועברו לחברה בהתאם להנחיות הממונה, ובאישורו, ומתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז. החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 "רכוש קבוע", הקובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע לרבות ההכרה בנכסים, קביעת ערכם בספרים, הוצאות פחת והפסדים מירידת ערך שיוכרו בקשר אליהם. שווי הנכסים שהועברו מהעירייה נקבע עפ"י הנחיות הממונה ובאישורו. החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות.

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

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

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

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

אורך החיים (בשנים)		סוג הנכס
נכסים בפעילות מים	נכסים בפעילות ביוב	
<b>ציוד ומתקנים:</b>		
15	15	ציוד אלקטרו מכני (לרבות משאבות)
-	30	קדיחה
40	40	מבנים
10	10	ציוד במתקני טיפול מים / וטיהור שפכים
-	20	מיכליות מים
15	15	גנרטורים
15	15	מערכת פיקוד ובקרה
-	40	בריכות מים ומגדלים
<b>מוני מים:</b>		
-	6	
<b>צנרת:</b>		
15	40	פלדה
35	30	אסבסט
30	-	בטון
40	25	p.v.c
45	40	פוליאתילן (PE, מצולב, משוריין)
3.33-4		<b>מחשבים ותוכנות:</b>
7-15		<b>ריהוט וציוד:</b>
15		<b>כלי רכב:</b>

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

**ח. היטלי מים וביוב/דמי הקמה**

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

**ט. זכויות מים**

שווי זכויות המים נקבע - על פי כללים שנקבעו על ידי מנהל המיס 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 (במסגרת מחיר המים) תוגבל עד ינואר 2030 (להלן - "התיקון").

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

**י. ירידת ערך נכסים**

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 בדבר ירידת ערך נכסים (להלן: "התקן"). התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה בדוח על המצב הכספי (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

התקן חל על כל הנכסים בדוח על המצב הכספי, למעט מלאי, נכסים הנובעים מחוזי הקמה, נכסים הנובעים מהטבות לעובדים, נכסי מיסים ונכסים כספיים. כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס בדוח על המצב הכספי עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו בספרים של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך. על פי עמדת רשות המיס הפחתת ערך הנכסים אמורה להתבצע במידה וההכנסות המהוונות הנובעות מהנכסים בתקופת הפעילות ההנדסית / כלכלית נמוכות מערך הנכסים וגם התמורה ממכירתם נמוכה מעלותם בספרים. הבחינה של סך ההכנסות המתקבלות ביחס לעלות הנכסים בספרים מבוצעת למכלול הנכסים לפי יחידה מניבת רווחים. במקרה של תאגידי יש להסתכל על אספקת המים ועל הולכות הביוב (כל אחד בנפרד) כיחידה מניבת רווחים – בכל יחידה מניבת רווחים ניתן לזהות את ההכנסות. בנוסף מכלול כלל הנכסים אמורים לשרת את כלל הפעילות. המבחן להפחתת נכסים הוא אם ההכנסות המתקבלות בגין יחידה שוות או עלות על ערך הנכסים שמשמשים לאספקת מים או להולכת ביוב. לאור עמדת רשות המיס אין מקום להפחתת ערך נכסים.

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

**יא. הכרה בהכנסה**

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

כמו כן, התקן קובע כי הכנסות תימדדנה לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או אמורה להתקבל. במקרים בהם ההסדר בין הצדדים כולל למעשה עסקת מימון, קובע התקן כי השווי ההוגן של התמורה יקבע על ידי היוון כל התקבולים וזקיפת ההפרש שבין השווי ההוגן והסכום הנקוב של התמורה כהכנסת ריבית על פני תקופת האשראי. היוון התקבולים מבוצע כאשר תקופת האשראי עולה על תקופת האשראי המקובלת.

**אופן ההכרה:**

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

**יב. רישום הוצאות**

הוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.

**יג. הפרשה לחובות מסופקים**

החברה מיישמת את ההנחיות שפרסמה רשות המיס בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים, לפיהן נקבע כי הפרשה תכלול הפרשה ספציפית והפרשה כללית. הפרשה 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 2024 הינו כ - 98%.

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.

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

יד. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים

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

גרירת נכסים פיננסיים

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

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

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

חיבים

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

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

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

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

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

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

טו. מטבע חוץ ובסיס הצמדה

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

**ביאורים לדוחות הכספיים****מי אביבים (2010) בע"מ****ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית - (המשך):****"מדד" - מדד המחירים לצרכן בנקודות לפי בסיס ממוצע 2000.**

% השינוי לשנת	ליום 31 בדצמבר		
	2023	2024	
2024	2023	2024	
3.2%	147.78	152.56	מדד המחירים לצרכן בנקודות

**טז. מיסים נדחים:**

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

באשר לגורמים העיקריים בגינם נוצרו מיסים נדחים ראה ביאור 22.

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

**ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
83,672	95,530	פיקדונות - לא צמודים

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**מי אביבים (2010) בע"מ**

**ביאור 4 - השקעות לזמן קצר וזמן ארוך**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
81,916	61,650	פיקדונות בתאגידים בנקאיים
1,349	1,540	מניות
16,653	17,729	אגרות חוב ממשלתיות לפי שווי הוגן
8,145	11,569	אגרות חוב קונצרניות לפי שווי הוגן
3,382	365	קרן כספית
111,445	92,853	
-	56,334	פיקדונות מוצגים בזמן ארוך
111,445	149,187	סה"כ השקעות לזמן קצר וזמן ארוך

\* פיקדונות בתאגידים בנקאיים בריבית שנתית בין 4.2% ל- 5.1%.

**ביאור 5 - צרכנים**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
115,771	108,733	צרכנים
74,829	77,659	הכנסות לקבל
22,068	21,422	כרטיסי אשראי
303	670	המחאות לגבייה
(90,631)	(80,123)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
122,340	128,361	
		<b>הפרשה לחובות מסופקים:</b>
92,465	90,631	יתרת פתיחה
(1,834)	6,125	עדכון הפרשה לחובות מסופקים
-	(16,633)	מחיקת חובות
90,631	80,123	יתרת סגירה

ביאור 6 - חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
2,207	2,207	מקדמות לספקים
3,236	1,676	הוצאות מראש
1,263	1,292	מוסדות
<u>6,706</u>	<u>5,175</u>	

מי אביבים (2010) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - רכוש קבוע, נטו

א. הרכב:

סך הכל	שיפורים במושבר	כלי רכב	מחשב מחשב	פיתוח מערך מחשב	אלפי ש"ח	מחשבים וציוד תקשורת	צויד וציוד משרדי	ריהוט וציוד משרדי	תשתיות ביוב	תשתיות מים	יתרה ליום 1 בינואר 2023
2,242,499	14,153	2,265	8,071	43,474	1,784	1,017,645	1,155,107				רכישות לשנת 2023
51,805	242	0	0	5,491	1	17,853	28,219				גרועות לשנת 2023
(8,867)	-	(654)	-	-	-	(3,548)	(4,665)				יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
2,285,437	14,395	1,611	8,071	48,965	1,784	1,031,950	1,178,668				פחת נצבר:
1,171,751	4,662	1,325	6,247	33,722	1,102	473,288	651,405				יתרה ליום 1 בינואר 2023
65,706	1,314	236	835	6,316	103	18,606	38,297				פחות לשנת 2023
(8,744)	-	(531)	-	-	-	(3,548)	(4,665)				גרועות לשנת 2023
1,228,713	5,976	1,030	7,082	40,038	1,205	488,346	685,037				יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
1,056,725	8,418	581	989	8,927	580	543,605	493,624				יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
2,285,437	14,395	1,611	8,071	48,965	1,785	1,031,950	1,178,661				עלות:
180,019	-	210	-	5,787	-	77,642	96,380				יתרה ליום 1 בינואר 2024
(5,750)	-	(248)	-	-	-	(2,807)	(2,695)				רכישות לשנת 2024
2,459,706	14,395	1,572	8,071	54,752	1,785	1,106,785	1,272,346				גרועות לשנת 2024
1,228,713	5,976	1,030	7,082	40,038	1,205	488,346	685,037				פחת נצבר:
61,918	1,315	151	370	5,892	72	18,898	35,220				יתרה ליום 1 בינואר 2024
(5,729)	-	(227)	-	-	-	(2,807)	(2,695)				פחות לשנת 2024
1,284,902	7,291	953	7,452	45,930	1,277	504,437	717,562				גרועות לשנת 2024
1,174,804	7,103	619	619	8,822	507	602,349	554,784				יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
											יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 8 - רכוש קבוע בהקמה

הרכב:

	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות ביוב אלפי ש"ח	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות מים	סך הכל
	58,030	32,464	25,566
	94,190	39,939	54,251
	(15,761)	(13,448)	(2,313)
	<u>136,459</u>	<u>58,955</u>	<u>77,504</u>
	136,459	58,955	77,504
	116,868	57,860	59,008
	(149,790)	(77,273)	(72,517)
	<u>103,537</u>	<u>39,542</u>	<u>63,995</u>

עלות:

1.1.2023 יתרה ליום

תוספות לשנה

רכוש שהופעל במשך השנה

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

עלות:

1.1.2024 יתרה ליום

תוספות לשנה

רכוש שהופעל במשך השנה

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 9 - זכויות מים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
132,397	132,397	עלות
(39,720)	(52,960)	פחת נצבר -
(13,240)	(13,240)	יתרה לתחילת שנה
(52,960)	(66,200)	פחת והפחתות לשנה
		יתרה לסוף השנה
79,437	66,197	עלות מופחתות

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

ביאור 10 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
53,427	50,319	הוצאות לשלם (*)
16,529	16,810	ספקים ונותני שירותים
69,956	67,129	

הוצאות לשלם: (\*)

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
16,253	13,963	איגודן
7,293	8,977	מקורות
7,198	2,594	הפרשה להיזון חוזר
2,922	5,568	הפרשה דמי מים
19,761	19,217	אחרים
53,427	50,319	

ביאור 11 - עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
1,498	1,667	הפרשה לחופשה והבראה
2,057	2,134	עובדים ומוסדות בגין שכר
3,555	3,801	

ביאור 12 - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
18,667	21,419	מוסדות ממשלתיים
7,676	23,017	זכאים בגין רכוש קבוע בהקמה (*)
1,279	1,221	זכאים אחרים
76	69	ריבית לשלם
27,698	45,726	

(\*) לפרטים בדבר זכאים בגין רכוש קבוע בהקמה ראה ביאור 8.

ביאור 13 - הלוואות מתאגיד בנקאי

א. הרכב הלוואות מתאגיד בנקאי:

ליום 31 בדצמבר		שעור ריבית ליום	
2023	2024	31 בדצמבר	
אלפי ש"ח		2024	
		%	
30,733	28,010	4.24	הלוואה צמודה למדד
98,834	93,508	P-0.05	הלוואה בריבית פריים
129,567	121,518		
(8,976)	(9,355)		בניכוי - חלויות שוטפות
120,591	112,163		

ביאור 13 - הלוואות מתאגיד בנקאי – (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
9,225	9,618	שנה שניה
9,482	9,890	שנה שלישית
9,748	10,172	שנה רביעית
10,002	10,463	שנה חמישית
<u>82,112</u>	<u>72,020</u>	שנה שישית ואילך
<u>120,591</u>	<u>112,163</u>	

ג. אמות מידה פיננסיות ושעבודים

בהסכמי הלוואות התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלהלן:

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 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.

ביאור 14 - הכנסות נדחות

הרכב: (\*)

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
880,661	992,969	יתרת פתיחה
129,638	104,912	הכנסות נדחות שנוצרו השנה
35,000	35,000	השקעה תעריפית (**)
(52,330)	(38,025)	בניכוי - הכנסה שהוכרה
<u>992,969</u>	<u>1,094,856</u>	

(\*) ראה גם ביאור 2(ח).

(\*\*) ראה ביאור 26 ב.

ביאור 15 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד

החברה החילה על כל עובדיה את סעיף 14 לחוק פיצויי הפיטורין, התשכ"ג - 1963. הסכום שהוכר כהוצאה בגין ההפקדה בקופות הפיצויים הסתכם לסך של 1,433 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (שנת 2023 - 1,438 אלפי ש"ח). הסכומים הנ"ל אינם כוללים עובדים מושאלים. באשר לעובדים מושאלים ראה ביאור 1(א)(3).

ביאור 16 - הון מניות

לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023		
מונפק ונפרע	רשום	
אלפי ש"ח		
<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**מי אביבים (2010) בע"מ**

**ביאור 17 - הכנסות משירותי מים וביוב ועלות השירותים**

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
230,093	235,939
28,870	17,887
<u>258,963</u>	<u>253,826</u>
56,487	52,818
11,600	11,304
8,926	9,559
2,463	2,685
6,758	3,703
<u>86,234</u>	<u>80,069</u>
151,910	152,760
8,502	7,154
721	793
772	1,082
128	166
70	72
43	42
<u>162,146</u>	<u>162,069</u>
<u>10,583</u>	<u>11,688</u>

**רווח גולמי מאספקת מים:**

**הכנסות:**

מאגרות מים  
היטלי מים/דמי הקמה

**עלויות אספקה (\*\*):**

פחת והפחתות  
קבלני משנה  
משכורות ונלוות  
הוצאות רכב  
הוצאות אחרות (\*)

**עלויות הפקה ורכישה:**

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

**רווח גולמי מאספקת מים**

(\* מוין מחדש)

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

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

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
<u>רווח גולמי משירותי ביוב</u>		
<u>הכנסות -</u>		
		מאגרות ביוב
203,534	214,843	היטלי ביוב/דמי הקמה
23,460	20,137	
<u>226,994</u>	<u>234,980</u>	
<u>עלויות איסוף והולכת שפכים (**):</u>		
		פחת
22,462	22,340	קבלני משנה
13,552	16,531	משכורות ונלוות
7,303	7,821	הוצאות רכב
408	440	הוצאות אחרות *
5,276	6,047	
<u>49,001</u>	<u>53,179</u>	
142,280	148,324	עלויות איסוף וטיהור שפכים
<u>35,713</u>	<u>33,477</u>	רווח גולמי משירותי ביוב
<u>רווח גולמי מתחזוקה שוטפת של מערכות ו תיעול וניקוז עירונית ומעבודות עירוניות</u>		
		הכנסות
33,420	75,226	הוצאות
29,831	69,449	
<u>3,589</u>	<u>5,777</u>	
<u>הוצאות/הכנסות אחרות</u>		
		הכנסות
7,640	5,442	הוצאות
1,454	375	
<u>6,186</u>	<u>5,067</u>	

(\* מוין מחדש)

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

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**מי אביבים (2010) בע"מ**

**ביאור 18 - עלויות גביה וחובות מסופקים**

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
11,482	11,003	מוקד טלפוני ופרונטלי
5,529	5,778	הוצאות שכר
3,519	3,915	מיכון
1,466	791	קריאות מונים
2,088	1,368	גבייה ואכיפה
1,722	1,749	עמלות כרטיסי אשראי
1,394	1,706	חלוקת חשבונות
1,259	1,295	דמי שכירות
1,126	1,466	הפקת דוחות
2,745	2,951	עלויות גבייה
514	507	עמלות בנק הדואר
430	505	מיסים עירוניים
1,093	785	משרדיות ואחרות
(1,667)	(3,101)	החזר הוצאות אכיפה (*)
32,700	30,718	סה"כ עלויות גביה ללא הוצאות חובות מסופקים
(1,834)	6,125	הוצאות חובות מסופקים
30,866	36,843	סה"כ עלויות גביה כולל הוצאות חובות מסופקים

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

**ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
7,962	8,842	משכורות ונלוות
1,908	2,246	יעוץ מקצועי
1,111	1,263	הוצאות משרדיות
524	535	דמי שכירות
498	515	הוצאות מיכון
217	275	מיסים עירוניים
136	145	אחזקת כלי רכב
686	2,154	משפטיות ותביעות תלויות (כולל הקטנת הפרשות לתביעות תלויות)
29	24	ביטוח
1,552	2,364	הוצאות אחרות
14,623	18,363	

ביאור 20 – הכנסות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ₪	
3,213	2,768
5,992	8,432
(1)	-
473	509
<u>9,677</u>	<u>11,709</u>
(8,047)	(7,971)
(134)	(124)
579	979
<u>(7,602)</u>	<u>(7,116)</u>
<u>2,075</u>	<u>4,593</u>

**הכנסות:**

ריבית מצרכני מים  
ריבית מתאגידים בנקאיים  
ריבית מוסדות  
ריבית מניירות ערך

**הוצאות:**

ריבית על הלוואות מתאגיד בנקאי  
עמלות בנק  
רווח משערוך ניירות ערך

ביאור 21 - הכנסות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
85	63
45	3
<u>130</u>	<u>66</u>

רווח הון  
הכנסות אחרות

ביאור 22 - מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

תיקונים לפקודת מס הכנסה

שיעור המס החל על החברה בשנת 2024 הינו 23%.

יתרות המיסים הנדחים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2024 חושבו בהתאם לשיעורי המס שהיו בתוקף במועד הדוח, בהתאם לשיעור המס הצפוי במועד ההיפוך.

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

ב. פטור ממס חברות

בשנות המס 2011 עד 2022 וכן בשנות המס 2025 ו-2026 הכנסתה של חברה אשר רשות מקומית, אחת או יותר, מחזיקה בכל אמצעי השליטה בה, תהיה פטורה ממס חברות; לענין זה, "מס חברות" – מס המוטל לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה.

ג. מיסים נדחים (תנועה והרכב):

סה"כ	אחרים	רכוש קבוע	
(36,823)	96	(36,919)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(5,032)	430	(5,462)	שינוי בשנת 2024 שנוקף לרווח והפסד
(41,855)	526	(42,381)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ד. מיסים על ההכנסה:

מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד בשנים 2023 ו-2024 הינם בגין מיסים נדחים.

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
9,647	10,352	אספקת מים
7,303	7,821	שירותי ביוב
5,529	5,778	שכר גביה
2,116	1,998	מוקד טלפוני ופרונטלי
110	182	קריאות מונים
7,962	8,842	הנהלה וכלליות
<u>32,667</u>	<u>34,973</u>	

ביאור 24 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. יתרות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

10,453	10,359
20,565	11,445
4,515	6,663
1,283	1,181

עיריית תל-אביב-יפו:

חייבים בגין:

אגרות מים וביוב

עבודות תיעול ועירוניות

זכאים בגין:

שכר מושאלים

אחרות

חברות הקשורות לעיריית תל אביב יפו:

חייבים בגין אגרות מים וביוב

זכאים בגין עבודות פיתוח

1,797	3,119
6,699	1,405

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

33,542	32,777
2,324	5,777
33,421	75,226
29,831	69,449
1,468	1,507
746	746
7,149	6,663
600	600
330	362
274	259
992	635

עיריית תל-אביב-יפו:

הכנסות מאגרות מים וביוב

הכנסות מדמי הקמה

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

הכנסות מדמי הקמה

הוצאות בגין עבודות פיתוח

13,349	14,548
657	1,608
37,982	10,960

**ביאור 25 - התחייבויות תלויות**

**א. תובענות ייצוגיות**

1. ביום 10 בדצמבר 2019, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בסכום של 400 מיליון ש"ח. עניינה של הבקשה הוא: הוא בטענות שונות הנוגעות לבדיקת מונה 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 בנוסף, בימ"ש התיר לתקן את הבקשה בעניינים הבאים:
    - א. הוספת טענה כי החברה הפרה את הוראות סעיף 13 לכללי אמות המידה.
    - ב. צירוף חוות דעת של מומחה בעניין מדי מיס.
    - ג. צירוף הנחיות הממונה על תאגידי מיס מיום 31 בינואר 2011.
    - ד. צירוף חשבונות המיס התקופתיים של המבקשים
  - ה. הוספה של 3 סעדים נוספים לבקשת האישור - לחייב את מי אביבים לקיים את חובת היידוע הקבועה בסעיף 13, לחייב את מי אביבים שלא לשלוח חשבון מיס בצריכה חריגה; לחייב את החברה לידע כל צרכן שמקבל חשבון מיס תריג בכל האפשרויות העומדות בפניו. כל אחד מהצדדים הגיש חוות דעת מומחה מטעמו. ביום 31 במרץ 2024 מינה בימ"ש מומחה מטעמו בתיק ועליו להגיש חוות דעת תוך 60 יום. ביום 20 ביוני הוגשה חוות הדעת אשר דוחה את טענות המבקשים. לאחר תאריך המאזן, התקיים דיון קדם משפט נוסף בתיק. במסגרת הדיון התיק נקבע להוכחות לחודש מאי 2025.
2. בחודש יוני 2021, הוגשה כנגד ספק מדי הקר"מ של החברה וכנגד 26 תאגידי מיס וביוב בקשה לאישור תובענה ייצוגית, שבמרכזה טענה לגבייה ביתר של חיובים שוטפים מצרכני התאגיד בעקבות שימוש במדי קר"מ מתוצרת אותו ספק בהם נמצאו לשיטת מגישי הבקשה פגמים טכניים ואחרים אשר הובילו לחיובי יתר בניגוד לדין. בית משפט המחוזי דחה על הסף את הבקשה והמבקשים הגישו ערעור לבית משפט עליון. התאגיד הגיש תגובה לערעור. טרם נקבע מועד לדיון.
3. ביום 6 בספטמבר 2023 הוגשה נגד התאגיד בקשה לאישור תובענה כייצוגית בטענה כי התאגיד מפר את חובתו לפי דין מכוח כללי המיס (קביעת עלות מוכרת), תשע"ו-2016 לעדכן ולסנכרן ממרשם האוכלוסין, באופן שוטף לפחות אחת לחודשיים את מספר הנפשות המוכר ביחידת דיור המשמשת למגורים. המבקש העריך את סכום התביעה של הקבוצה המיוצגת בכ- 40 מיליון ש"ח. הצדדים מנסים ליישב את התיק מחוץ לכותלי בימ"ש. ביום 30 באפריל 2024 הוגשה נגד התאגיד בקשה נוספת לאישור תובענה כייצוגית שגם בבקשה זו השאלה המתעוררת הינה האם התאגיד עדכן את מספר הנפשות ביחידת דיור בהתאם להוראות פרק ב' לכללי כמות מוכרת. ביום 6 ביוני 2024 הגיש התאגיד בקשה להעברת הדיון למותב שדן בבקשת מימון וכן בקשה לסילוק על הסף. ביום 9 ביוני 2024 ניתנה החלטה לפיה הבקשה תנותב למותב. ביום 27 בנובמבר 2024, התקיים דיון בבקשת הסילוק וביום 1 בדצמבר 2024 ניתן פסק דין בבקשה המוחק את בקשת האישור. על הצדדים לעדכן את בית משפט על תוצאות הליך הגישור עד ליום 18 במאי 2025.

3. תביעות אחרות

1. כנגד עיריית תל אביב-יפו וכנגד החברה הוגשו תביעות ועררים בקשר עם החזרי היטלי מים וביוב/דמי הקמה בסכום כולל של 13,431 אלפי ש"ח (משויך לחברה בלבד). כמו כן, כנגד החברה הוגשו תביעות בנושאים שונים בהיקף כספי כולל של 4,376 אלפי ש"ח.
2. ביום 25 באוקטובר 2016 התקבלה במשרדי החברה תביעה אזרחית שהוגשה על ידי 17 תובעים לבית המשפט המחוזי בתל אביב על סך של 34,696 אלפי ש"ח. התביעה הוגשה נגד עיריית תל אביב-יפו, הוועדה המקומית לתכנון ובניה- תל אביב-יפו והחברה. התיק מנוהל על ידי עו"ד מטעם חברת הביטוח "הפניקס" שביטחה בעת 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 מים ראשי אל מחוץ למגרש התובעים, על מנת לאפשר לתובעים לממש את זכויות הבניה בו. מול התובעים פרט לשניים הושג הסכם פשרה.
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 כדין, בתקופה שבין 2010-2013. הסכמי פשרה נחתמו עם כל הנתבעים פרט לשניים (חברה קבלנית ובעליה) שמולו ממשיך להתנהל התיק בבימ"ש. נתבע זה הגיש נגד החברה תביעה שכנגד בסך של כ- 3 מיליון ש"ח. בנוסף, טרם נסגר ההליך המשפטי מול חברה נוספת נתבעת ובעליה משום שהם לא מקיימים את הסכם הפשרה שעליו חתמו. נפתחו הליכי הוצל"פ בנושא.
4. בחודש יוני 2021 הוגשה כנגד החברה וכנגד עיריית תל אביב יפו תביעה בסך של 1,881 אלפי ש"ח בגין הצפות חוזרות ונשנות של ביוב גולמי, כך שמהתובעות נמנעת היכולת להשתמש בנכס, חניון רכבים או להשכירו. התובעות דורשות כי בית המשפט יחייב את העירייה והחברה להמשיך ולשלם להן את דמי השימוש הראויים עד לתיקון הליקויים הרלבנטיים והפסקת ההצפות. העירייה והחברה פנו לחברת הביטוח מבטחת אחריותן בעבר וחברת הביטוח דחתה את פנייתן לאחר שהעלתה מספר טענות. בהתאם הוגשה לבית המשפט, בנוסף לכתב ההגנה, הודעה לצדדים שלישיים הן כנגד המבטחת בעבר והן לגבי המבטחת כעת. בשלב זה, מינה בית המשפט מומחה מטעמו אשר קבע בחוות דעתו הערכה לאובדן דמי השכירות החודשיים.
5. כנגד החברה ועיריית תל אביב – יפו הוגשו מספר תביעות בסך כולל של כ- 6 מיליוני ש"ח ע"י חברות ביטוח בגין תשלומים ששלמה למבוטחיה השונים. התביעות הוגשו בגין נזקים שנגרמו עקב אירוע הצפה מיום 4 בינואר 2020.

**ביאור 25 - התחייבויות תלויות (המשך):**

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

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

**ביאור 26 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו**

**א. תאגוד אזורי**

בהתאם למפת התאגוד שפורסמה לשימוע על ידי רשות המיס בחודש נובמבר 2024 על החברה לא חלה חובת תאגוד עם תאגיד אחר.

**ב. השקעה תעריפית**

החל משנת 2022, אישרה רשות המיס, בהתאם לכללי העלות, תוכנית השקעות חמש שנתית לפיה רשות המיס תסייע לתאגיד בהלוואה בסך של 35 מיליון ש"ח בשנה למשך חמש שנים. סכום זה מופחת בעדכון מפקד הנכסים מסכום ההשקעות שבוצעו בכל שנה.