

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

מי אביבים (2010) בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

מי אביבים (2010) בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מי אביבים (2010) בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2023 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. 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 שישמשו 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 ליום 31 בדצמבר 2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי בסעיפים 6 ו- 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע - 2010.

אור יהודה, 30 באפריל 2024

בכבוד רב,
זינגר ושות'
רואי חשבון

דוחות על המצב הכספי

מי אביבים (2010) בע"מ

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים:</u>
85,747	83,672	3	מזומנים ושווי מזומנים
58,313	111,445	4	השקעות לזמן קצר
33,742	28,396	24	עיריית ת"א - יפו - חשבון שוטף
126,368	124,962	5	צרכנים
4,673	6,706	6	חייבים אחרים
<u>308,843</u>	<u>355,181</u>		<u>סה"כ נכסים שוטפים</u>
<u>1,070,749</u>	<u>1,056,725</u>	7	<u>רכוש קבוע, נטו:</u>
<u>58,030</u>	<u>136,459</u>	8	<u>רכוש קבוע בהקמה:</u>
<u>92,677</u>	<u>79,437</u>	9	<u>זכויות מים:</u>
<u>1,530,299</u>	<u>1,627,802</u>		<u>סה"כ נכסים</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
<u>אלפי ש"ח</u>			
9,054	8,976	13	התחייבויות שוטפות:
70,611	69,956	10	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגיד בנקאי
1,654	5,798	24	ספקים ונותני שירותים
1,864	3,555	11	עיריית ת"א - יפו - חשבון שוטף
52,427	27,698	12	עובדים ומוסדות בגין שכר
135,610	115,983		זכאים אחרים
			סה"כ התחייבויות שוטפות
128,556	120,591	13	התחייבויות לזמן ארוך:
880,661	992,969	14	הלוואות מתאגיד בנקאי
28,012	36,823	22	הכנסות נדחות
1,037,229	1,150,383		עתודה למס
			סה"כ התחייבויות לזמן ארוך:
357,460	361,436	16	התחייבויות תלויות:
1,530,299	1,627,802		הון עצמי:
			סה"כ התחייבויות והון עצמי
			
דלית עקיבא	רוסקה יקולאיב	אברהם מנלה	
סמנכ"ל כספים ומינהל	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 באפריל 2024.
 הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה		ביאור	
ביום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח			
494,698	527,017	17	הכנסות משירותי מים וביוב
433,016	470,946	17	עלות השירותים
61,682	56,071		רווח גולמי
35,710	30,866	18	עלויות גביה וחובות מסופקים
13,971	14,623	19	הוצאות הנהלה וכלליות
49,681	45,489		
12,001	10,582		רווח מפעולות לפני הוצאות מימון, נטו
(6,341)	2,075	20	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
5,660	12,657		רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
(1,454)	130	21	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
4,206	12,787		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(1,204)	(8,811)	22	מיסים על ההכנסה
3,002	3,976		רווח כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

354,458	29,679	224,779	100,000	יתרה ליום 1 בינואר 2022
<u>3,002</u>	<u>3,002</u>	-	-	רווח כולל לשנה
<u>357,460</u>	<u>32,681</u>	<u>224,779</u>	<u>100,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</u>

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

357,460	32,681	224,779	100,000	יתרה ליום 1 בינואר 2023
3,976	<u>3,976</u>	-	-	רווח כולל לשנה
<u>361,436</u>	36,657	<u>224,779</u>	<u>100,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על תזרימי המזומנים

מי אביבים (2010) בע"מ

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
3,002	3,976	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח כולל לשנה
21,723	29,695	התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
24,725	33,671	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(72,675)	(79,937)	השקעות בתשתיות מים
(53,792)	(55,079)	השקעות בתשתיות ביוב
(6,567)	(5,549)	השקעות ברכוש קבוע למעט תשתיות
102	208	תמורה מממוש רכוש קבוע
35,000	35,000	השקעה תעריפית
(20,000)	(120,000)	השקעה בפקדונות בתאגיד בנקאי
-	70,000	מימוש פיקדונות מתאגיד בנקאי
(12,178)	13,576	רכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר
11,704	12,652	מכירת ניירות ערך מוחזקים למסחר
43,619	60,756	תקבולים בגין דמי הקמה מים
54,769	68,882	תקבולים בגין דמי הקמה ביוב
(20,018)	(26,643)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
		תזרים מזומנים לפעילות מימון
(7,880)	(9,103)	פירעון הלוואות מתאגיד בנקאי
(7,880)	(9,103)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
(3,173)	(2,075)	שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים
88,920	85,747	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
85,747	83,672	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח לדוחות על תזרימי המזומנים

מי אביבים (2010) בע"מ

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

75,925	78,946	פחת והפחתות
2,892	(579)	הפסד (רווח) הון משערך ניירות ערך
1,643	(569)	שיערוך הלוואות ופיקדונות מתאגיד בנקאי, נטו
4,780	(1,834)	הפרשה לחובות מסופקים
(15)	(85)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
1,204	8,811	שינוי במיסים נדחים, נטו
<u>86,429</u>	<u>84,690</u>	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(18,652)	3,240	שינוי ביתרות צרכנים
4,400	(2,033)	שינוי בחייבים אחרים
(8,170)	9,490	שינוי ביתרות מעיריית תל אביב-יפו
(5,973)	(3,096)	שינוי בספקים ונותני שירותים
(45,597)	(52,330)	מימוש הכנסות נדחות
(91)	1,691	שינוי ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
9,377	(11,957)	שינוי בזכאים אחרים
<u>(64,706)</u>	<u>(54,995)</u>	
<u>21,723</u>	<u>29,695</u>	

נספח ב' - פעולות מהותיות שלא במזומן

(1,534)	(2,441)	רכישת רכוש קבוע ובהקמה באשראי
<u>716</u>	<u>(12,772)</u>	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 וחוביה 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 - (המשד):

ב. חוק תאגידי המים הרישיון מנחו

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.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

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

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים 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 שההנחות והוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

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

ד. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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.

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	
		ציוד ומתקנים:
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
-	6	מוני מים:
		צנרת:
15	40	פלדה
35	30	אסבסט
30	-	בטון
40	25	p.v.c
45	40	פוליאטילן (PE, מצולב, משוריין)
3.33-4		מחשבים ותוכנות:
7-15		ריהוט וציוד:
15		כלי רכב:

ח. 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.

ט. זכויות מים

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

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

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

י. ירידת ערך נכסים

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

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

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

יא. הכרה בהכנסה

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

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

אופן ההכרה:

- (1) הכנסות מאספקת מים ושירותי ביוב נרשמות על בסיס מצטבר.
- (2) הכנסות מהיטלי מים וביוב אשר משקפות את השתתפות התושבים בעלויות פיתוח נרשמות כהכנסות נדחות. מימושן נפרש לאורך תקופת השימוש הממוצעת בנכסים (25 שנים).
- (3) החברה זוקפת ריבית על חובות בפיגור בהתאם לתיקון לסעיף 31 לכללי תאגידי מים וביוב (אמות מידה והוראות בעניין הרמה, הטיב והאיכות של השירותים שעל חברה לתת לצרכניה), תשע"א-2011. ריבית הפיגורים הנה ריבית בשיעור 4%. ריבית זו מוצגת במסגרת הכנסות המימון של החברה.

יב. רישום הוצאות

הוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.

יג. הפרשה לחובות מסופקים

החברה מיישמת את ההנחיות שפרסמה רשות המיס בדבר חישוב ההפרשה לחובות מסופקים, לפיהן נקבע כי ההפרשה תכלול הפרשה ספציפית והפרשה כללית. ההפרשה הספציפית תחושב בהתאם לאומדן התאגיד לגבי היקף הגביה הצפוי של חובות בגין חייבים אשר חובם מוטל בספק. הפרשה כללית תחושב כסך החיובים בשלוש השנים האחרונות מוכפל באחת פחות שיעור הגביה המייצג (שיעור הגביה המצטבר הגבוה ביותר באחת השנים מבין ארבע השנים שמסתיימות בשנת הדוח) בניכוי הפרשה ספציפית שהופרשה כאמור לעיל. בנוסף, כל חוב שוטף של צרכן שאינו נמצא בהסדר תשלומים ושגילו מעל שלוש שנים נכון למועד הדוח, יופרש במלואו. שיעור הגביה המייצג של התאגיד לשנת 2023 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 - (המשד):

ד. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים

החברה מכירה לראשונה בחיובים 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 בשווי 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 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.

מני אביבים (2010) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - פללי דיווח ומדיניות חשבונאית - (המשד):

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

לשנת	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2023
2023	143.53	147.78

מדד המחירים לצרכן בנקודות

% השינוי

2.96

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 22ג.

(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	
2022	2023
אלפי ש"ח	
85,747	83,672

פיקדונות - לא צמודים

מי אביבים (2010) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - השקעות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
30,287	81,916	פיקדונות - לא צמודים*
1,246	1,349	מניות
15,681	16,653	אגרות חוב ממשלתיות לפי שווי הוגן
7,857	8,145	אגרות חוב קונצרניות לפי שווי הוגן
3,242	3,382	קרן כספית
58,313	111,445	סה"כ השקעות לזמן קצר

* פיקדונות בתאגיד בנקאי בריבית שנתית בין 4% ל- 5%.

ביאור 5 - צרכנים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
123,933	118,393	צרכנים
69,844	74,829	הכנסות לקבל
24,371	22,068	כרטיסי אשראי
685	303	המחאות לגבייה
(92,465)	(90,631)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
126,368	124,962	
87,684	92,465	הפרשה לחובות מסופקים:
4,780	(1,834)	יתרת פתיחה
92,465	90,631	עדכון הפרשה לחובות מסופקים
		יתרת סגירה

ביאור 6 - חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,207	2,207	מקדמות לספקים
1,230	3,236	הוצאות מראש
1,194	1,263	מוסדות
42	0	הכנסות לקבל
<u>4,673</u>	<u>6,706</u>	

מ"מ אביבים (2010) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

סך הכל	שיפורים במושבר	כלי רכב	פיתוח מערך מחשוב	מחשבים וציוד תקשורת אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי	תשתיות ביוב	תשתיות מים
964,114	10,517	1,133	2,441	10,284	756	492,504	446,479
2,078,427	13,870	2,421	7,718	37,880	1,756	952,277	1,062,505
169,407	283	193	353	5,594	28	68,936	94,020
(5,335)	-	(349)	-	-	-	(3,568)	(1,418)
2,242,499	14,153	2,265	8,071	43,474	1,784	1,017,645	1,155,107
1,114,314	3,354	1,288	5,277	27,596	1,000	459,773	616,026
62,685	1,308	299	970	6,126	102	17,083	36,797
(5,248)	-	(262)	-	-	-	(3,568)	(1,418)
1,171,751	4,662	1,325	6,247	33,722	1,102	473,288	651,405
1,070,749	9,491	940	1,824	9,752	682	544,357	503,702
2,242,499	14,153	2,265	8,071	43,474	1,784	1,017,645	1,155,107
51,805	242	0	0	5,491	1	17,853	28,219
(8,867)	-	(654)	-	-	-	(3,548)	(4,665)
2,285,437	14,395	1,611	8,071	48,965	1,785	1,031,950	1,178,661
1,171,751	4,662	1,325	6,247	33,722	1,102	473,288	651,405
65,706	1,314	236	835	6,316	103	18,606	38,297
(8,744)	-	(531)	-	-	-	(3,548)	(4,665)
1,228,713	5,976	1,030	7,082	40,038	1,205	488,346	685,037
1,056,725	8,418	581	989	8,927	580	543,605	493,624

יתרה להפחתה ליום 31 בדצמבר 2022

עלות:

יתרה ליום 1.1.2022

רכישות השנה

גריעות השנה

יתרה ליום 31.12.2022

פחת נצבר:

יתרה ליום 1.1.2022

פחת השנה

פחת נכסים שנגרעו

יתרה ליום 31.12.2022

יתרה להפחתה ליום 31 בדצמבר 2022

עלות:

יתרה ליום 1.1.2023

רכישות השנה

גריעות השנה

יתרה ליום 31.12.2023

פחת נצבר:

יתרה ליום 1.1.2023

פחת השנה

פחת נכסים שנגרעו

יתרה ליום 31.12.2023

יתרה להפחתה ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 8 - רכוש קבוע בהקמה

הרכב:

סך הכל	מערכת רשתות,	מערכת רשתות,
	צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות ביוב	צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות מים
	אלפי ש"ח	
95,221	44,986	50,235
110,264	58,150	52,114
147,455	(70,672)	(76,783)
<u>58,030</u>	<u>32,464</u>	<u>25,566</u>
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>

עלות:

1.1.2022 ליום

תוספות לשנה

רכוש שהופעל במשך השנה

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

עלות:

1.1.2023 ליום

תוספות לשנה

רכוש שהופעל במשך השנה

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 9 - זכויות מים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
132,397	132,397	עלות
(26,480)	(39,720)	פחת נצבר -
(13,240)	(13,240)	יתרה לתחילת שנה
(39,720)	(52,960)	פחת והפחתות לשנה
		יתרה לסוף השנה
92,677	79,437	עלות מופחתת

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

ביאור 10 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
52,679	53,427	הוצאות לשלם (*)
17,932	16,529	ספקים ונותני שירותים
70,611	69,956	

(*) הוצאות לשלם:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
10,963	16,253	איגודן
9,088	7,293	מקורות
6,254	7,198	הפרשה להיזון חוזר
1,170	2,922	הפרשה דמי מים
25,204	19,761	אחרים
52,679	53,427	

ביאור 11 - עובדים ומוסדות בגין שכר

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,535	1,498
329	2,057
<u>1,864</u>	<u>3,555</u>

הפרשה לחופשה והבראה
עובדים ומוסדות בגין שכר

ביאור 12 - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
30,029	18,667
20,448	7,676
1,438	1,279
512	76
<u>52,427</u>	<u>27,698</u>

מוסדות ממשלתיים
זכאים בגין רכוש קבוע בהקמה (*)
זכאים אחרים
ריבית לשלם

(*) 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
2022	2023	31 בדצמבר
אלפי ש"ח		2023
		%
33,125	30,733	4.24
104,485	98,834	P-0.05
<u>137,610</u>	<u>129,567</u>	
(9,054)	(8,976)	
<u>128,556</u>	<u>120,591</u>	

הלוואה צמודה למדד
הלוואה בריבית פריים
בניכוי - חלויות שוטפות

ביאור 13 - הלוואות מתאגיד בנקאי - (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
8,858	9,225	שנה שניה
9,102	9,482	שנה שלישית
9,354	9,748	שנה רביעית
9,614	10,002	שנה חמישית
<u>91,628</u>	<u>82,112</u>	שנה שישית ואילך
<u>128,556</u>	<u>120,591</u>	

ג. אמות מידה פיננסיות ושעבודים

בהסכמי הלוואות התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלהלן:

- 1) הון עצמי - שיעור ההון העצמי מסך המאזן, בניכוי הכנסות נדחות, לא יפחת בכל עת שהיא מ- 35%.
 - 2) 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.
 - 3) 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 התחייבות 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 פחות והפחתות ובתוספת ההפרש בין ההכרה התשבונאית 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 2023 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.

ביאורים לדוחות הכספיים

מי אביבים (2010) בע"מ

ביאור 14 - הכנסות נדחות

הרכב: (*)

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
792,870	880,661
98,388	129,638
35,000	35,000
(45,597)	(52,330)
880,661	992,969

יתרת פתיחה
הכנסות נדחות שנוצרו השנה
השקעה תעריפית (**)
בניכוי - הכנסה שהוכרה

(*) 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 1,430 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (שנת 2022 - 1,328 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 2023 ו- 2022	
מונפק ונפרע	רשום
אלפי ש"ח	
100,000	100,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.

ביאור 17 - הכנסות משירותי מים וביוב ועלות השירותים

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
218,802	230,093
25,702	28,870
<u>244,504</u>	<u>258,963</u>
55,002	56,487
12,671	11,600
8,870	8,926
1,560	2,463
1,512	1,294
1,032	1,136
819	1,981
912	1,397
572	592
472	333
57	25
<u>83,479</u>	<u>86,234</u>
137,572	151,910
5,653	8,502
766	721
712	772
122	128
54	70
40	43
<u>144,919</u>	<u>162,146</u>
<u>16,106</u>	<u>10,583</u>

רווח גולמי מאספקת מים:

הכנסות:

מאגרות מים
היטלי מים/דמי הקמה

עלויות אספקה:

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

עלויות הפקה ורכישה:

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

רווח גולמי מאספקת מים

(*) 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.

מי אביבים (2010) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

רווח גולמי משירותי ביוב

197,119	203,534
19,895	23,460
<u>217,014</u>	<u>226,994</u>

הכנסות -

מאגרות ביוב
היטלי ביוב/דמי הקמה

עלויות איסוף והולכת שפכים (*):

20,922	22,462
14,151	13,552
7,257	7,303
1,009	408
845	929
746	1,143
704	639
468	484
386	272
14	2
1,302	1,807
<u>47,804</u>	<u>49,001</u>

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

132,249	142,280
<u>36,961</u>	<u>35,713</u>

עלויות איסוף וטיהור שפכים
רווח גולמי משירותי ביוב

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

27,883	33,420
23,749	29,831
<u>4,134</u>	<u>3,589</u>

הכנסות
הוצאות

הוצאות/הכנסות אחרות

5,297	7,640
<u>816</u>	<u>1,454</u>
<u>4,481</u>	<u>6,186</u>

הכנסות
הוצאות

(*) 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.

ביאורים לדוחות הכספיים

מי אביבים (2010) בע"מ

ביאור 18 - עלויות גביה וחובות מסופקים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
11,192	11,482	מוקד טלפוני ופרונטלי
5,211	5,529	הוצאות שכר
3,480	3,519	מיכון
2,341	1,466	קריאות מונים
2,084	2,088	גבייה ואכיפה
1,753	1,722	עמלות כרטיסי אשראי
1,542	1,394	חלוקת חשבונות
1,349	1,259	דמי שכירות
1,151	1,126	הפקת דוחות
1,130	2,745	עלויות גבייה (**)
704	514	עמלות בנק הדואר
472	430	מיסים עירוניים
1,024	1,093	משרדיות ואחרות
(2,503)	(1,667)	החזר הוצאות אכיפה (*)
30,930	32,700	סה"כ עלויות גביה ללא הוצאות חובות מסופקים
4,780	(1,834)	הוצאות חובות מסופקים
35,710	30,866	סה"כ עלויות גביה כולל הוצאות חובות מסופקים

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

(**) הצגה מחדש

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
7,460	7,962	משכורות ונלוות
1,928	1,908	יעוץ מקצועי
1,224	1,111	הוצאות משרדיות
812	524	דמי שכירות
338	498	הוצאות מיכון
249	217	מיסים עירוניים
236	136	אחזקת כלי רכב
(506)	686	משפטיות ותביעות תלויות (כולל הקטנת הפרשות לתביעות תלויות)
29	29	ביטוח
2,201	1,552	הוצאות אחרות
13,971	14,623	

ביאור 20 – הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ₪		
		הכנסות:
2,093	3,213	ריבית מצרכני מים
462	5,992	ריבית מתאגידים בנקאיים
103	(1)	ריבית מוסדות
516	473	ריבית מניירות ערך
<u>3,174</u>	<u>9,677</u>	
		הוצאות:
(6,464)	(8,047)	ריבית על הלוואות מתאגיד בנקאי
(159)	(134)	עמלות בנק
(2,892)	579	רווח (הפסד) משערוך ניירות ערך
<u>(9,515)</u>	<u>(7,602)</u>	
<u>(6,341)</u>	<u>2,075</u>	

ביאור 21 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
(1,511)	-	הוצאות בגין שנים קודמות, נטו
15	85	רווח הון
42	45	הכנסות אחרות
<u>(1,454)</u>	<u>130</u>	

מי אביבים (2010) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

תיקונים לפקודת מס הכנסה

שיעור המס החל על החברה בשנת 2023 הינו 23%.

יתרות המיסים הנדחים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2023 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. 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", בחודש יוני 2023 הוארכה תקופת הפטור למשך 3 שנים עד סוף שנת 2022.

ג. מיסים נדחים (תנועה והרכב):

סה"כ	אחרים	רכוש קבוע	
(28,012)	3,599	(31,611)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(8,811)	(3,503)	(5,308)	שינוי בשנת 2023 שנוקף לרווח והפסד
(36,823)	96	(36,919)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ד. מיסים על ההכנסה:

מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד בשנים 2022 ו-2023 הינם בגין מיסים נדחים.

מי אביבים (2010) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - פירוט הוצאות שכר

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
9,636	9,647	אספקת מים
7,257	7,303	שירותי ביוב
5,211	5,529	שכר גביה
1,822	2,116	מוקד טלפוני ופרונטלי
213	110	קריאות מונים
7,460	7,962	הנהלה וכלליות
<u>31,599</u>	<u>32,667</u>	

ביאור 24 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. יתרות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
11,954	10,453
21,788	17,943
642	4,515
1,012	1,283
2,274	1,797
826	6,699

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

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
27,218	33,542
3,573	2,324
27,833	33,421
23,749	29,831
1,477	1,468
746	746
8,264	7,149
600	600
333	330
625	274
350	350
585	642
12,538	13,349
1,217	657
17,198	37,982

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
חישובי שטחים
הוצאות אחרות

חברות הקשורות לעיריית תל-אביב-יפו:

הכנסות מאגרות מים וביוב
הכנסות מדמי הקמה
הוצאות בגין עבודות פיתוח

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 המיסים 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: (1) הוספת טענה כי החברה הפרה את הוראות סעיף 13 לכללי אמות המידה; (2) צירוף חוות דעת של מומחה בעניין מדי מיס; (3) צירוף הנחיות הממונה על תאגידי מיס מיום 31.1.2011; (4) צירוף חשבונות המיס 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 מיס בצריכה חריגה; לחייב את החברה לידע כל צרכן שמקבל חשבון מיס חריג בכל האפשרויות העומדות בפניו. כל אחד מהצדדים הגיש חו"ד מומחה מטעמו. ביום 31 במרץ 2024 מינה בימ"ש מומחה מטעמו בתיק ועליו להגיש חוות דעת תוך 60 יום.

(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. בבקשה הוגשה עמדת רשות המיס המאשרת את אופן החיוב של החברה. המאסדר הגיש את עמדתו התומכת באופן החיוב של מי אביבים והתאגיד נדרש להגיש את סיכומיו עד ליום 7 במאי 2024.

(3) 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 לדיון. בית משפט המחוזי דחה על הסף את הבקשה והמבקשים הגישו ערעור לבית משפט עליון. על התאגיד להגיש תגובה לערעור עד ליום 5 במאי 2024 הדיון בערעור קבוע ליום 23 בדצמבר 2024.

(4) 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.

ב. תביעות אחרות

(1) כנגד עיריית תל אביב-יפו וכנגד החברה הוגשו תביעות ועררים בקשר עם החזרי היטלי מיס וביוב/דמי הקמה בסכום כולל של 13,621 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 1,411 אלפי ש"ח.

(2) ביום 25 באוקטובר 2016 התקבלה במשרדי החברה תביעה אזרחית שהוגשה על ידי 17 תובעים לבית המשפט המחוזי בתל אביב על סך של 34,696 אלפי ש"ח. התביעה הוגשה נגד עיריית תל אביב-יפו, הוועדה המקומית לתכנון ובניה- תל אביב-יפו והחברה. התיק מנוהל על ידי עו"ד מטעם חברת הביטוח "הפניקס" שביטחה בעת הרלבנטיות את העירייה והחברה בביטוח אחריות מקצועית. הטענה המרכזית בכתב התביעה היא שעל העירייה, טרם הקמת החברה, ועל החברה לאתר הקמתה, היה לפעול להזזת צינור מיס ראשי אל מחוץ למגרש התובעים, על מנת לאפשר לתובעים לממש את זכויות הבניה בו. מול התובעים פרט לשניים הושג הסכם פשרה.

ביאור 25 - התחייבויות תלויות (המשך):

(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. 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. עם חלק מהנתבעים הושגו הסכמי פשרה ועם חלק מהם עדיין מתקיימים ניסיון ליישב את המחלוקת מחוץ לכותלי בימ"ש. מול הנתבעים שלא יושגו הסכמות ימשיך להתנהל התיק.

(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 והצדדים ממתנינים לקבלת חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט.

(5) בחודש מרץ 2022 הוגשה תביעה בסך 1,390 אלפי ש"ח כנגד חברת הביטוח של התובע וזו שיגרה הודעות צד ג' לעיריית תל אביב ולחברה. בחודש אוקטובר 2023 הוגשה תביעה נוספת בסך 490 אלפי ש"ח שהוגשה ע"י חברת הביטוח בגין תשלומים ששלמה למבוטחיה השונים. שתי התביעות הוגשו בגין נזקים שנגרמו עקב אירוע הצפה מיום 4 בינואר 2020.

(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.

(7) ביום 15 בפברואר, 2023, הוגשה כנגד החברה תביעה כספית בסך 8,750,000 ש"ח בגין פיצויי הסתכמות (אובדן רווח) וקיום (עריכת פוליסה, ערבות בנקאית וכו') שנגרמו לתובעת בשל ביטול זכייה במכרז פומבי זו שלבי להקמת תחנת שאיבת ביוב בתל אביב. מעיון בתיק עולה כי התובעת לא צירפה אסמכתאות לנזקים הנתבעים ולא ברור כיצד העמידה את סכום התביעה על שיעורו. כתב הגנה הוגש ודיון קדם קבוע ליום 1 ביולי 2024.

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

ביאור 26 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. תאגוד אזורי

- בחודש יוני 2023 עבר בכנסת תיקון מספר 14 ותיקון מספר 15 לחוק תאגידי מים וביוב, השינויים המרכזיים שגובשו במסגרת התיקונים הללו הינם :
- א. הגדרת מועד קבוע להשלמת התיאגוד האזורי ל – 1 בינואר 2025.
- ב. הגדרת מועד קבוע להשלמת תיאגוד של רשויות לא מתואגדות ל – 1 במאי 2024.
- ג. ביטול חובת ההתכנסות למספר מקסימלי של 30 תאגידיים, אי התניית חלוקת דיבידנדים במימוש שלבי ההקמה וההצטרפות לתאגיד אזורי (מעשית מתן אפשרות לחלוקתם לאלתר).
- ד. פטור ממס על דיבידנד, מס חברות, מס בגין הכנסות מריבית על הרווחים שנצברו עד לסוף שנת 2022 ושיחולקו במהלך שנת 2023.

ב. השקעה תעריפית

רשות המים אישרה, בהתאם לכללים (סעיף השקעה תעריפית בכללי תאגידי מים וביוב) תוכנית השקעות חמש שנתית לפיה ההשקעה הנדרשת מהתאגיד לשיקום בחמש השנים עולה על רכיב ההכנסה מפחת התשתיות (במחיר המים) בחמש השנים.

סכום ההלוואה שאושרה למי אביבים בסך של 35 מיליון ש"ח בשנה למשך חמש שנים. סכום זה מופחת בעדכון מפקד הנכסים מסכום בהשקעות שבוצעו בכל שנה.