

הגן הטכנולוגי, בנין 1, מלחה
ת.ד. 48250, ירושלים 96951
טלפון: 02-6796606
פקס: 02-6791011
general@caspy.co.il

אריאלה איזק-רואה חשבון
עידו איסק-רואה חשבון
ג'ניה גאילר-רואה חשבון
מאור ישראל-רואה חשבון

כספי את כספי
רואי חשבון
משה כספי - רואה חשבון
איתן כספי - רואה חשבון

20 ספטמבר 2010
י"ב תשרי תשע"א
34540-3

לכבוד
חברת הגיחון בע"מ
דרך חברון 101
ירושלים

שלום רב!

**הנדון: דוחות כספיים של חברת הגיחון בע"מ
לשנת 2009 לפי מתכונת חדשה**

1. במצורף דוחות כספיים של חברת הגיחון בע"מ לשנת 2009 ערוכים לפי כללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע-2010.
2. אין בדוחות הנ"ל שינוי כלשהו במצבה הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה לעומת הדוחות הכספיים לשנת 2009 שנערכו לפי המתכונת הקודמת באפריל 2010 ואושרו על ידי דירקטוריון החברה. הדוחות הנ"ל נבדלים מהקודמים במיונים ובהצגה שונה הנדרשים לפי כללי תאגידי מים וביוב החדשים.
3. אנו עומדים לרשותכם לבירורים בנדון.

בכבוד רב,

כספי את כספי
רואי חשבון

חברת הגיחון בע"מ

תאגיד הביוב והמים של ירושלים

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2009

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2009

עמוד	תוכן העניינים
2	דוח רואה החשבון המבקר הדוחות הכספיים :
3-4	מאזנים- מאוחדים והחברה
5	דוחות רווח והפסד- מאוחדים והחברה
6	דוח על השינויים בהון העצמי
7-9	דוחות על תזרימי המזומנים - מאוחדים והחברה
10-40	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של חברת הגיחון בע"מ - תאגיד הביוב והמים של ירושלים

ביקרנו את המאזן המאוחד המצורף של חברת הגיחון בע"מ - תאגיד הביוב והמים של ירושלים (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2009 ואת הדוח המאוחד על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו. לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-12% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-14% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על-ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. 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 ולבצע 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. לא התקבלו ראיות ביקורת מספקות שערך נכסיה הקבועים של החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים אינו עולה על השווי בר השבה שלהם בתעריפים שהיו קיימים באותה תקופה. הנהלת החברה הייתה בדעה שתעריפי המים והביוב יעודכנו על בסיס כללי ועדת גרונאו ומועצת הרשות ויממנו את הוצאותיה של החברה על בסיס cost+ כמתחייב בחוק. בנוסף על פי הנהלת החברה הנחיות הממונה על התאגידים והרשות הציבורית קובעות כי מפקד הנכסים יהווה את הבסיס לקביעת המרכיב ההוני בתעריף. לדעתנו אין בטחון שהתעריפים החדשים, במידה ויאושרו על ידי גורמים רלוונטיים, אכן ייצרו לחברה תזרימי מזומנים עתידיים שערכם הנוכחי על פי שער הניכיון של החברה יעלה על ערך הנכסים הקבועים כפי שהוצגו בדוחות הכספיים.

לדעתנו, פרט לאמור לעיל ובהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי - של החברה ובמיוחד - ליום 31 בדצמבר 2009 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים - של החברה ובמיוחד - לשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

כמוסבר בביאור 2, הדוחות הכספיים לתאריכים ולתקופות דיווח שאחרי 31 בדצמבר 2003, מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. הדוחות הכספיים לתאריכים ולתקופות דיווח שהסתיימו עד לתאריך הנ"ל מוצגים בערכים שהותאמו עד לאותו תאריך על פי השינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי, בהתאם לגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל.

בכבוד רב,

כספי את כספי
רואי חשבון

20 ספטמבר 2010
 י"ב תשרי תשע"א

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
מאזנים
(באלפי שקלים חדשים)

נ כ ס י ם

מאוחד ליום 31 בדצמבר 2009	החברה ליום 31 בדצמבר 2009	ביאור	
			רכוש שוטף-
17,617	20,332	3	מזומנים ושווי מזומנים
5,180	5,180		קרן תפעול
61,634	64,072	4	השקעות בניירות ערך
8,382	8,382	5	עיריית ירושלים – חשבון שוטף
131,960	134,053	6	צרכנים
64,043	64,682	7	חייבים שונים
3,787	3,787	8	מלאי
4,238	9,567		המחאות לגבייה
<u>296,841</u>	<u>310,055</u>		
37,297	27,543	9	השקעות והלוואות לזמן ארוך
831,325	972,334	10	רכוש קבוע
76,779	93,823	11	רכוש קבוע בהקמה
			רכוש אחר והוצאות נדחות -
68,992	68,992	12	זכויות מים
<u><u>1,311,234</u></u>	<u><u>1,472,747</u></u>		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
מ א ז נ י ם
(באלפי שקלים חדשים)

התחייבויות והון עצמי			
מאוחז	החברה	ביאור	
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר		
2009	2009		
			התחייבויות שוטפות-
			אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
742	30,898	14	
7,831	7,831	20	חלויות שוטפות בגין אג"ח
46,400	49,457	15	ספקים ונותני שירותים
10,311	10,932	16	עובדים ומוסדות בגין שכר
85,277	90,218	17	זכאים שונים
<u>150,561</u>	<u>189,336</u>		
			התחייבויות לזמן ארוך-
			הלוואות לזמן ארוך – בנקים
1,964	124,582	18	
653,902	653,902	19	הכנסות נדחות לזמן ארוך
72,267	72,267	20	אגרות חוב
5,836	5,836	10ד'	זכאים בגין פיתוח מערך מיחשוב
198,603	198,723	21	התחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד
<u>932,572</u>	<u>1,055,310</u>		
			התחייבויות תלויות, התקשרויות
		34	ושעבודים-
			הון עצמי-
<u>228,101</u>	<u>228,101</u>	22	
<u><u>1,311,234</u></u>	<u><u>1,472,747</u></u>		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרדכי ברשישת
סמנכ"ל כספים

דוד קוכמייסטר
סמנכ"ל

משה קלצ'ין
יו"ר מועצת המנהלים

ירושלים, 06 ספטמבר 2010

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
דוחות רווח והפסד
(באלפי שקלים חדשים)

<u>חברה</u>	<u>מאוחד</u>	<u>ביאור</u>
<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>	<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>	
<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2009</u>	
378,728	396,310	23,25
360,729	359,217	24,25
<u>17,999</u>	<u>37,093</u>	
		הכנסות משירותי מים וביוב עלות השירותים רווח גולמי
32,259	32,491	26
<u>33,182</u>	<u>35,933</u>	27
(47,442)	(31,331)	הפסד מפעולות לפני הוצאות מימון
<u>11,980</u>	<u>1,039</u>	28
(35,462)	(30,292)	הפסד לאחר מימון
<u>3,901</u>	<u>4,306</u>	29
(31,561)	(25,986)	הפסד לפני חלק החברה ברווח חברה כלולה
<u>5,575</u>	-	חלק החברה ברווח חברה כלולה
<u><u>(25,986)</u></u>	<u><u>(25,986)</u></u>	הפסד לשנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
דוח על השינויים בהון העצמי
(באלפי שקלים חדשים)

חברה ומאוחד

<u>סה"כ</u>	<u>הפסד נצבר</u>	<u>תקבולים ע"ח מניות</u>	<u>קרן הון</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>הון המניות (ביאור 22)</u>	
258,128	(653,568)	4,041	1,772	905,846	37	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
(25,986)	(25,986)	-	-	-	-	הפסד לשנה
(4,041)	-	(4,041)	-	-	-	העברה להכנסות אחרות (1)
<u>228,101</u>	<u>(679,554)</u>	<u>-</u>	<u>1,772</u>	<u>905,846</u>	<u>37</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

(1) ראה באור 20.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
דוחות על תזרימי המזומנים
(באלפי שקלים חדשים)

מאוחד
 לשנה שהסתיימה
 ביום 31 בדצמבר
 * 2009

	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת-
(25,986)	הפסד לשנה
	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
85,614	(נספח א')
<u>59,628</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה-
(153)	פקדונות משועבדים
(74,176)	רכישת רכוש קבוע
141	תמורה ממכירת רכוש קבוע
19,246	תמורה ממכירת ניירות ערך, נטו
297	(מתן) פרעון הלוואות לזמן ארוך
<u>(54,645)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
	תזרימי מזומנים מפעילות מימון-
(5,516)	פרעון אג"ח
(25,007)	פרעון אשראי לזמן ארוך, נטו
-	פירעון אשראי לזמן קצר, נטו
<u>(30,523)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(25,540)	עליה (ירידה) ביתרת מזומנים ושווי מזומנים השנה
46,036	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>20,496</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* דוח תזרים מזומנים אינו מוצג לפי כללי תאגידי מים וביוב החדשים שאושרו ביום 7 במרץ 2010 (ראה באור 4.ג.1) אלא מוצג לפי המתכונת הישנה.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
דוחות על תזרימי המזומנים
(באלפי שקלים חדשים)

מאוחד
לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2009

נספח א'

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

90,913	פחת
(104)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
775	התאמת אגרות חוב
-	העברת סכומים מרכוש קבוע להוצאות
-	מיון מרכוש אחר להוצאות חריגות
(478)	שיערוך ניירות ערך סחירים
(6,500)	פרעון אג"ח עיריית ירושלים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(7,320)	ירידה (עליה) בלקוחות
12,034	ירידה (עליה) בחייבים אחרים
397	ירידה (עליה) במלאי
(1,570)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(2,638)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירות
(951)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(2,781)	ירידה (עליה) בזכאים בגין פיתוח מערך מחשוב
9,601	עליה בהכנסות נדחות
(3,604)	ירידה (עליה) בהמחאות לגביה
1,881	גריעת רכוש קבוע
(4,041)	העברת תקבולים ע"ח מניות להכנסות
<u>85,614</u>	

2009

נספח ב' -

פעולות שלא במזומן -

מענקי תיאגוד לקבל בגין עבודות פיתוח
 זכאים בגין פיתוח מערכי מחשוב

1,166

8,725

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
דוחות על תזרימי המזומנים
(באלפי שקלים חדשים)

החברה
 לשנה שהסתיימה
 ביום 31 בדצמבר
 * 2009

החברה	
(25,986)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת-
50,197	הפסד לשנה
<u>24,211</u>	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת : (נספח א')
(153)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(61,705)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה-
141	פקדונות משועבדים
20,609	רכישת רכוש קבוע
<u>(41,108)</u>	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(638)	תמורה ממכירת ניירות ערך, נטו
-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(5,516)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון-
<u>(6,154)</u>	פרעון אשראי לזמן ארוך, נטו
(23,051)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר, נטו
40,832	פרעון אג"ח
<u>17,781</u>	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
74,770	עליה (ירידה) ביתרת מזומנים ושווי מזומנים השנה
(5,575)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
(104)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
775	נספח א':
-	הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
-	פחת
(492)	חלק החברה (ברווחי)/בהפסדי חברה מאוחדת
(6,500)	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
(19,974)	התאמת אגרות חוב
12,207	העברת סכומים מרכוש קבוע להוצאות
277	מיון מרכוש אחר להוצאות חריגה
(1,532)	שיערוך ניירות ערך סחירים
(2,380)	פרעון אג"ח עיריית ירושלים
(7,660)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(2,781)	ירידה (עליה) בלקוחות
1,725	ירידה (עליה) בחייבים אחרים
1,881	ירידה (עליה) במלאי
(4,041)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
9,601	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירות
<u>50,197</u>	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
1,166	ירידה בזכאים בגין פיתוח מערך מחשוב
8,725	ירידה בהמחאות לגביה
	גריעת רכוש קבוע
	העברת תקבולים ע"ח מניות להכנסות
	עליה בהכנסות נדחות, נטו
	נספח ב' -
	פעולות שלא במזומן-
	מענקי תיאגוד לקבל בגין עבודות פיתוח
	זכאים בגין פיתוח מערך מיחשוב

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
 * דוח תזרימי מזומנים אינו מוצג לפי כללי תאגידי מים וביוב החדשים שאושרו ביום 7 במרץ 2010 (ראה באור 4.ג.1) אלא מוצג לפי המתכונת הישנה.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

1. א. כללי -

א. יסוד החברה -

בעקבות החלטה מס' 151 של ממשלת ישראל מיום 8.9.92 על הקמת תאגידי מים וביוב נסיוניים, כצעד מקדים לחקיקת חוק תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות, הוקמה החברה כתאגיד עצמאי הפועל על פי עקרונות עיסקיים, אשר יספק שרותי מים, יעסוק באיסוף ובטיפול השפכים בירושלים וסביבותיה ובטיפול במערכת המים, הביוב והניקוז.

החברה נרשמה ביום 27 בפברואר 1996.

ביום 26 בדצמבר 1996 נחתם הסכם (תחולה מיום 1 בינואר 1996) בין עיריית ירושלים (להלן - העירייה) ובין חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים (להלן - החברה) המפרט ומסדיר את הקמת החברה ופעילותה (להלן - הסכם היסוד). בין השאר נכללו בו הסעיפים הבאים:

(1) החברה נטלה על עצמה לספק שירותי מים, ביוב וניקוז לצרכנים ולמלא את מלוא חובות העירייה שלפי כל דין ו/או הסכם נוגעים להסדרתם, הקמתם, ניהולם, הפעלתם, החזקתם ו/או לתחזוקתם השוטפת של שירותי המים, הביוב והניקוז.

(2) העירייה העבירה לחברה את מערכת המים, הביוב והניקוז, וזו תמשיך להרחיב, לשכלל ולהשביח אותה ולתת שירותים לדיירים בשכונות ובבתים חדשים וקיימים. כמו כן הועברו לחברה כל הנכסים וההתחייבויות אשר שימשו ערב הקמתה את משק המים והביוב של העירייה למעט מקרקעין.

(3) בתמורה וכנגד העברת הנכסים וההתחייבויות הנ"ל, הקצתה החברה לעירייה, בחודש ינואר 1996, כ- 27 אלף מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. במחיר כולל של 838,816 אלפי ₪, שנגזר מערך הנכסים וההתחייבויות שהועברו לחברה.

ב. חוק תאגידי המים -

בתאריך 26 ביולי 2001 התקבל בכנסת חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א - 2001 (להלן - "החוק"), אשר בא להסדיר את העברת משק המים והביוב שבתחום הרשויות המקומיות להפעלה בידי חברה שהוקמה לפי החוק. החוק קובע את האופן שבו תבצע ההעברה והתנאים הנדרשים כדי שהחוק יחול על החברה.

בהחלטת מועצת עיריית ירושלים מיום 16 בפברואר 2003 אישרה המועצה את החלת החוק על החברה.

ביום 29 ביוני 2003 קיבלה החברה רישיון להפעלת תאגיד מים וביוב מכח החוק. הרישיון הקנה לחברה בין השאר את הזכות לעסוק בפעילות בתחום אספקת המים, ביוב, ניקוז.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 1.א.:

על החברה לפעול בהתאם להוראת החוק, הרשיון, התקנון, הנהלים, ההוראות וההנחיות של הרשות לשרותים ציבוריים – מים וביוב שהוקמה על פי החוק והממונה על ענייני החברות לשרותי מים וביוב שמונה על פי החוק (להלן – הממונה).

תוקפו של הרשיון הינו ל- 24 שנים ו- 11 חודשים. בתום כל חמש שנים ממועד הוצאת הרשיון, יבחן הממונה את עמידת החברה בתנאי הרשיון ובמילוי הוראות החוק והוא רשאי להאריך את תקופת הרשיון בחמש שנים נוספות באופן שיתרת תקופת תוקפו של הרשיון לאחר הארכה תהיה 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד הבדיקה.

למרות החלת החוק על החברה ומאחר ולא היתה לחברה, נכון למועדים הרלבנטיים לדוחות כספיים, יכולת טכנית ומיחשובית לגבות ההכנסות ישירות מכלל הצרכנים, הוחלט על ידי האסיפה הכללית של החברה כי עד למועד הפעלתו של מערך המיחשוב החדש (ראה באור 10 ד') והעברת מערך הגביה לאחריה החברה, הצדדים ימשיכו לפעול בהתאם להסכם מיום 26 בדצמבר 1996 המתואר בסעיף א' לעיל. בהתאם לכך החלה החברה ליישם את החוק עם הפעלת מערך המיחשוב והגבייה רק בחודש יוני 2004.

ג. עדכון תעריפי מים וביוב -

בתאריך 31.12.2009 פירסמה רשות המים את כללי המים החדשים בקובץ תקנות 6847. התעריפים בכללים החדשים מבוססים על העקרונות המרכזיים הבאים:
התעריפים שנקבעו לתאגידים מבוססים על עיקרון העלות המוכרת.
נקבע תעריף כולל למים וביוב בהתאם לצריכת המים.
התעריף אחיד לצרכן ברמה ארצית ומנגנון העלות לתאגידים מתבצע ע"י שונות במחיר קניית המים ממקורות.
נקבע תעריף נמוך לכמות מים בסיסית לנפש (2.5 מ"ק מים לנפש לחודש) ותעריף גבוה לכל צריכה נוספת. במקביל רכישת המים ממקורות נקבעה בשתי מדרגות בהתאם למספר הנפשות המדווח ע"י התאגיד.
עליית התעריפים בשנת 2010 מתבצעת בשני מועדים (בתאריך 1.1.2010 ובתאריך 1.7.2010). בכללים נקבע מסלול התייעלות לתאגידים בחלק מרכיבי הוצאה (עלויות תפעול, הוצאות פחת מים, פחת גבייה) לחמש השנים הבאות שכתוצאה ממנו יעלה מחיר מקורות לתאגידים. בשנת 2010 נותרו התעריפים להיטלי פיתוח מים וביוב במתכונתם הישנה (בהוראת שעה שפורסמה בתקנות). הנושא נמצא כעת בבחינה ברשות המים מתוך כוונה לפרסם כללים חדשים להיטלי פיתוח בשנת 2011.
בעקבות עליית התעריפים ההכנסות בשנת 2010 ממכירת מים צפויות לגדול ב-30%, והכנסות מסילוק ביוב אינן צפויות להשתנות באופן משמעותי.

ד. צירוף מועצות אזוריות -

משרד הפנים, המינהל למשק מים ברשויות המקומיות והממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות פועלים ליצירת תאגידי אזוריים למים וביוב.
בהתאם למדיניות האמורה, נערך דיון בדירקטוריון הגיחון באשר לצירוף משק המים והביוב של המועצה המקומית מבשרת ציון והמועצה המקומית אבו-גוש לחברת הגיחון. משמעות הצירוף האמור הוא כי תחום פעילות חברת הגיחון יכלול אף את תחום השיפוט של המועצה מקומית מבשרת ציון והמועצה המקומית אבו-גוש. כתוצאה מכך תהפוך הגיחון לתאגיד אזורי שיספק את שירותי המים ויעסוק באיסוף, טיפול וסילוק השפכים וטיפול במערכת המים והביוב בתחומי העיר ירושלים והמועצות המקומיות מבשרת ציון ואבו-גוש. בחודשים האחרונים קיימה הגיחון מו"מ ממושך עם המועצה המקומית מבשרת ציון והמועצה המקומית אבו-גוש. במסגרת המו"מ התקיימו פגישות בדרגים המקצועיים ברשות מנכ"ל החברה הושגו סיכומים, גובשו עקרונות וגובשה טיוטת הסכם. טיוטת ההסכם אושרה עקרונית על-ידי הממונה על תאגידי מים וביוב. נכון ליום המאזן ההסכם טרם נחתם פורמלית.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 1.א.:

ה. מענקי תיאגוד מים וביוב -
על פי כתב התחייבות לקבלת מענקי תיאגוד מים וביוב שנחתם על ידי החברה ועל ידי העירייה ביום 11 בדצמבר 2003, החברה תהיה זכאית לקבלת מענק עידוד ממשרד הפנים בסך כולל של עד 35 מליון ש"ח וזאת בעבור השתתפות המדינה בפרויקטים עתידיים שיאושרו מראש (להלן - עבודות מאושרות) בשיעור של 70% מעלות כל פרויקט ובתנאי שהשתתפות החברה תהיה בשיעור של 30% לפחות מעלות הפרויקט.
עד לשנת 2007 המענקים שנתקבלו הופחתו מעלות הנכס בטפול דומה לטפול המקובל במענקי השקעה.
החל משנת 2008 בהתאם להחלטת הממשלה מיום 12 באוגוסט 2007 תתבצע העברת המענקים לתאגידי בהתאם לעמידתם בהוראות חוק התאגידי ובהתאם לאבני דרך בביצוע תכנית פיתוח משק המים והביוב אשר אושרה לתאגיד על ידי הממונה על התאגידי. החלטה זו לעניין החברה יושמה רק לגבי יתרת המענקים שטרם אושרו כנגד ביצוע פרויקטים.
בהתאם לכך שונתה שיטת הרישום החשבונאי בגין מענקים אלו.
בשנת 2009 התקבלו מענקים באופן שוטף. סכום המענקים הכלולים בדוחות הכספיים לשנת 2009 מסתכמים לסך של 5,717 אש"ח שנרשמו כהכנסה שוטפת.
סכום בסך 1,166 אש"ח מתוך סכום זה טרם נתקבל והוא כלול במאזן בסעיף הכנסות לקבל. לגבי יתרת המענק בסכום של כ- 10,000 אש"ח שאושר בעבר כנגד ביצוע פרויקטים, קבלתו עדיין מותנית בדיווח ביצוע לפי פרויקטים ולא לפי השיטה החדשה. החלטה זו של הרשות הממשלתית למים ולביוב אינה סופית עדיין ונמצאת בבירור.

ג. הגדרות-

- (1) החברה – חברת הגיחון בע"מ, תאגיד הביוב והמים של ירושלים.
- (2) חברה מאוחדת - חברה שדוחותיה מאוחדים עם דוח החברה. החברה מחזיקה בחברה מאוחדת אחת - חברת מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ.
- (3) צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

ז. הביאורים לדוחות הכספיים מתייחסים הן לדוח החברה והן לדוח המאוחד אלא אם כן צויין במפורש כי ביאור מסויים מתייחס רק לאחד מהם.

1. ב. הגדרות

1. הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים ודיווח כספי בסכומים מדווחים ליום 31 בדצמבר 2004 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך:

(1) הגדרות:

סכום מותאם – סכום נומינלי היסטורי שהותאם בהתאם להוראות גילוי דעת 23, 34, 36, 37 ו-50 של לשכת רואי חשבון בישראל.

סכום מדווח – סכום מותאם למועד המעבר (31 בדצמבר 2003), בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.

(2) **דוחות כספיים בסכומים מדווחים:**

בשנת 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 12, בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים. בהתאם לתקן זה ותיקונו על ידי תקן חשבונאות מספר 17 שפורסם בחודש דצמבר 2002, תופסק ההתאמה של דוחות כספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004. עד ליום 31 בדצמבר 2003, המשיכה החברה לערוך דוחות מותאמים בהתאם לגילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל. החברה יישמה את הוראות התקן החל מיום 1 בינואר 2004.

כספי את כספי - רואי חשבון

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 1.ב.:

(3) דוחות כספיים בסכומים מדווחים:

(א) החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית המותאמת למדד המחירים לצרכן. הסכומים המותאמים, כאמור, שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2003 שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו החל משנת 2004 נכללו בערכים נומינליים.

(ב) סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

(ג) בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

(ד) מאזנים:

1. פריטים לא כספיים מוצגים בסכומים מדווחים.

2. פריטים כספיים מוצגים במאזן בערכים נומינליים לתאריך המאזן.

3. חלק החברה בתוצאות החברה המאוחדת נקבע על בסיס הדוחות בערכים מדווחים של החברה המאוחדת.

(ה) דוחות רווח והפסד:

1. הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים או מהפרשות הכלולות במאזן נגזרות מהתנועה בין סכום מדווח ביתרת פתיחה לבין סכום מדווח ביתרת סגירה.

2. יתר מרכיבי דוח רווח והפסד מוצגים בערכים נומינליים.

3. חלק החברה בתוצאות החברה המאוחדת נקבע על בסיס הדוחות בערכים מדווחים של החברה המאוחדת.

2. דוחות כספיים מותאמים ליום 31 בדצמבר 2003 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך:

1. החברה מנהלת את חשבונותיה באופן שוטף בש"ח נומינליים. בהתאם לגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל, כל הסכומים בדוחות הכספיים (לרבות מספרי ההשוואה) מבוטאים בש"ח מותאמים, שהם בעלי כוח קניה זהה. כוח הקניה של ש"ח מותאם משקף את רמת המחירים הממוצעת בחודש דצמבר 2003 לפי מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2004 (178.58 נקודות על בסיס ממוצע 1993 = 100).

2. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הערכים ההיסטוריים המקוריים, אשר הותאמו עפ"י השינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 1.ב.:

3. כללי ההתאמה:

המאזן:

א. סכומיהם של פריטים לא-כספיים (פריטים שסכומיהם במאזן משקפים את ערכיהם ההיסטוריים בעת רכישתם או היווצרותם - ראה להלן) הותאמו לפי השינויים במדד מאז רכישתם או היווצרותם.
הפריטים הבאים טופלו כפריטים לא כספיים: רכוש קבוע והפחת שנצבר בגינו וחשבונות ההון והקרנות שמקורם באמצעים הונניים שנתקבלו מבעלי המניות.

ב. פריטים כספיים (פריטים שסכומיהם במאזן משקפים ערכים עדכניים או ערכי מימוש ליום המאזן) מוצגים במאזן המותאם ליום 31 בדצמבר 2003 בסכום הזהה לסכום הנומינלי לאותו יום.

ג. השווי המאזני של ההשקעה בחברה המאוחדת נקבע על בסיס הדוח המותאם של החברה.

דוח רווח והפסד:

א. מרכיבי דוח רווח והפסד (למעט מימון) המבטאים עסקאות שבוצעו בשנת הדוח - הכנסות, הוצאות וכו' - הותאמו על בסיס מועדי ביצוע העסקאות, לפי מדדי בסיס חודשיים. שחיקת יתרות כספיות אשר מתייחסות לעסקאות הנ"ל נכללה בסעיף המימון, נטו.

ב. מרכיבי דוח רווח והפסד הקשורים לפריטים לא כספיים במאזן, הותאמו לפי אותו בסיס ששימש בהתאמת הפריטים המאזניים המתייחסים: פחת, רווח (הפסד) הון וכו'.

ג. מרכיבי דוח רווח והפסד הקשורים להפרשות הכלולות במאזן - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו, הפרשה לחופשה וכו', נקבעו על בסיס השינוי ביתרות הפריטים המאזניים המתייחסים, לאחר שהובאו בחשבון תזרימי המזומנים בגינם.

ד. סעיף המימון מבטא את הוצאות והכנסות המימון הריאליות, לרבות שחיקות של הפריטים הכספיים במהלך השנה.

ה. חלק החברה בתוצאות החברה המאוחדת נקבע על בסיס הדוח המותאם של החברה המאוחדת.

4. איחוד הדוחות הכספיים-

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברה המאוחדת.
יתרות הדדיות ועסקאות מהותיות שבין החברה לחברה המאוחדת, בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

ג.1. עיקרי המדיניות החשבונאית-

יישום כללי הממונה על ענייני החברות לשרותי מים וביוב:

1. הכנסות משרותי אספקת מים-
עד לחודש יוני 2004 הכירה החברה בהכנסותיה על פי גביה בפועל שבוצעה על ידי העירייה. החל מ-1 ביוני 2004 הגביה הועברה לאחריות החברה והחלה להכיר בהכנסותיה על בסיס מצטבר בהתאם להיקף השרותים שסופקו. כמו כן הועברה לחברה הזכות על חובות הצרכנים בגין שנים קודמות בסכומים משמעותיים ביותר. לאחר בדיקת רשימת החובות ומצבם הכספי והמשפטי של החייבים בשנת 2006 נרשמו הכנסות בגין חובות אלו בסך כ- 32 מליון ש"ח. עד תאריך הדוח החברה גבתה סך של כ-23,001 אלפי ש"ח מתוך החובות כאמור.
2. הכנסות מהיטלי מים וביוב והשקעות בגינן-
דוחות הכספיים של החברה עד וכולל ליום 31 בדצמבר 2003 הוצגו עלויות עבודות פיתוח בקיזוז מתקבולי פיתוח והחל מהשנה החמישית לפעילות החברה הועבר כל שנה עודף הממוצע השנתי משני סעיפים אלו (על בסיס חמשת השנים האחרונות) לדוח רווח והפסד.
בהתאם לכללי הדוח הכספי שנתקבלו מהממונה שונתה השיטה החשבונאית כדלהלן:
הכנסות מהיטלי מים וביוב נרשמו כהכנסות נדחות והשקעות בפיתוח ותשתיות נרשמות כרכוש קבוע. סעיפים אלו ממומשים בשעור של 2.6% לשנה. כמו כן הסעיפים ממומשים בגין הכנסות מצטברות בשיעור משוקלל של 2.9% (על היתרה המופחתת).
הכנסות פיתוח נרשמות על בסיס מצטבר ללא הקבלה לעלויות בגינן.
3. השבחת תשתיות וחישוב גרט בגינן -
החל משנת 2004 החלה החברה ליישם את הקריטריונים שקבע הממונה להיוון הוצאות בגין תשתיות קיימות כולל החלפת צנרת. עד ליום 31 בדצמבר 2003 עלויות החלפת צנרת נזקפו בעיקרן לרווח והפסד. ערך הגרט של הצנרת שהוחלפה שנגרע מרכוש הקבוע בשנת 2004 נקבע בהסתמך על ממוצע תקופת חיי הצנרת של החברה ועל ממוצע עלות צנרת לכל סוגי הקוטרים (ללא זיהוי ספציפי).
לדעת הנהלת החברה ערך הגרט שנגרע בשנת 2004 מכסה גם את ערך הגרט שהיה צריך לגרוע בשנת 2005.
4. ביום 31 בינואר 2010 פרסמה הרשות הממשלתית למים ולביוב טיוטת כללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומיידים) – תשי"ע, 2010. ביום 17 בפברואר 2010 ערכה הרשות הממשלתית למים ולביוב שימוע בעניין הכללים החדשים. ביום 7 במרץ 2010 אושרו כללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומיידים), התשי"ע 2010. דוח זה ערוך לפי הכללים החדשים.

2. כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. רכוש קבוע-

מוצג לפי העלות בניכוי מענקים ובניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.
שיעורי הפחת השנתיים הם:

רכוש	שיעור הפחת השנתי (%)
מערכות, רשתות מים, צנרת וציוד, ועבודות פיתוח ותשתיות	2.5%-15%
מחשבים ותוכנה	25% - 33%
כלי רכב	15%
ציוד משרדי	10%
מכון טיהור שפכים	15%-2%

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 2:

- השקעות במכוני טיהור שפכים (להלן פרויקט) -**
החברה המאוחדת מנהלת חשבון נפרד לכל פרויקט המבוצע על ידה. הוצאות ישירות הניתנות לזיהוי נזקפות לחשבון הפרוייקט. הוצאות מימון בתקופת ההקמה עד ליום 31 בדצמבר 2001 נזקפו לפרוייקטים לפי יחס העלויות המצטברות. הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת ההקמה עד ליום 31 בדצמבר 2001 נזקפו לפרוייקטים לפי יחס העלויות בכל שנה בנפרד.
- ב. מלאי -**
מלאי חומרים וחלפים מוצג לפי עלות או שוק כנמוך שבהם, כשהעלות מחושבת לפי שיטת הממוצע הנע.
החל משנת 2004 מלאי מים הנמצא בבריכות האיגום ובצינורות ושטרס נצרך מוצג בדוחות הכספיים ומוצג לפי ערכי עלות.
- ג. הפרשה לחובות מסופקים -**
החברה קבעה את סכום ההפרשה לחובות מסופקים כאחוז מהכנסותיה על פי הערכת ההנהלה.
- ד. מדיניות הכרה בהכנסות -**
1. ראה ביאור ג'.
2. הכנסות מטיהור שפכים נזקפות עם השלמת טיהורים.
3. הכנסות בגין היטלי מים וביוב נכללים על בסיס מצטבר. החברה אוכפת את התשלומים ע"י הנפקת אישורים והיתרים בכפוף לתשלום בלבד.
- ה. מדיניות הכרה בהוצאות -**
נכללות על בסיס מצטבר.
- ו. מזומנים ושווי מזומנים -**
מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנוילותם גבוהה - פקדונות בבנקים למשיכה מיידית וכן פקדונות לזמן קצוב שאינו עולה על שלשה חודשים ממועד ההשקעה בהם ושאינם מוגבלים בשימוש.
- ז. מסים נדחים -**
החברה אינה רושמת מיסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס להעברה והפרשי עיתוי בהוצאות מחוסר ודאות לניצול נכס זה בעתיד הנראה לעין.
- ח. שימוש באומדנים בהכנת דוחות כספיים -**
הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעות על סכומי הרכוש וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגלוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי ההכנסות וההוצאות לתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 2:

ט. ירידת ערך נכסים קבועים והשקעות -

החל מיום 1 בינואר 2003 החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 "ירידת ערך נכסים". התקן קובע את הטיפול החשבונאי וההצגה הנדרשים במקרה של ירידת ערך נכסים. התקן חל על כל הנכסים המופיעים במאזן למעט מלאי, נכסים הנובעים מחוזי הקמה, נכסים הנובעים מהטבות לעובדים, נכסי מיסים נדחים ונכסים כספיים (פרט להשקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות). בהתאם לתקן החדש, במידה שמתקיים סימן כלשהו המצביע על ירידת ערך של נכס, על החברה לבחון האם חלה ירידת ערך של הנכס על ידי השוואת ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימוש בתום חייו. במידה שערכו של הנכס בספרים עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, יש להכיר בהפסד מירידת ערך בגובה ההפרש בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך שהוכר יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

י. השקעה בחברה מאוחדת -

ההשקעה בחברה מאוחדת מוצגת לפי שיטת השווי המאזני. הפרש מקורי מיוחס מופחת על פני תקופת ההפחתה של נכסים להם הוא יוחס.

יא. רכוש אחר -

זכויות לרכישת מים מחברת מקורות בע"מ - מוצגות לפי העלות ואינן מופחתות. טיוב נתונים - מוצג לפי העלות ומופחת על פני אורך חיי הפרוייקט. פיתוח מערך המיחשוב, נטו - מוצג לפי העלות ומופחת על פני אורך חיי הפרוייקט.

יב. מטבע חוץ ובסיס הצמדה -

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן הותאמו למדד יום המאזן המתפרסם ב-15 לחודש שלאחריו (להלן: המדד בגין), או למדד הידוע ביום המאזן (להלן: המדד הידוע), בהתאם לתנאי העסקאות. נכסים והתחייבויות הנקובים במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי השער היציג ליום המאזן. "מדד" - מדד המחירים לצרכן בנקודות לפי בסיס ממוצע 1993. "\$" - השער היציג של ארה"ב ליום 31.12 כל שנה.

\$	מדד לחודש		
	נובמבר	דצמבר	
3.775	206.19	206.19	2009
3.802	198.61	198.42	2008
3.846	190.03	191.16	2007
4.225	184.87	184.87	2006
4.603	185.41	185.05	2005

השינויים ב-% במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של הדולר של ארה"ב: לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2005	2006	2007	2008	2009	
2.38	(0.10)	3.40	3.80	3.92	מדד בגין
2.69	(0.29)	2.79	4.52	3.82	מדד ידוע
6.85	(8.21)	(8.97)	(1.14)	(0.71)	שער דולר ארה"ב

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 2:

יג. ישום תקני חשבונאות חדשים והשפעתם על הדוחות הכספיים

1. בחודש יולי, 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29, "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" (להלן – "התקן"). התקן קובע כי ישויות הכפופות לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ומחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, יערכו את דוחותיהן הכספיים לפי תקני IFRS לתקופות המתחילות החל מיום 1 בינואר 2008. התקן מאפשר אימוץ מוקדם החל מהדוחות הכספיים אשר יפורסמו לאחר 31 ביולי 2006. האמור אינו חל על ישויות שחלות עליהן תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים של תאגיד חוץ), התשס"א – 2000, ואשר דוחותיהן הכספיים ערוכים שלא בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל. כמו כן, קובע התקן כי ישויות אשר אינן כפופות לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ואינן מחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, רשאיות גם כן לערוך את דוחותיהן הכספיים לפי תקני IFRS החל מהדוחות הכספיים שיפורסמו לאחר 31 ביולי 2006. האימוץ לראשונה של תקני IFRS יעשה תוך יישום הוראות תקן IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני IFRS, לצורך המעבר. החברה בחנה את השפעת התקן על דוחותיה הכספיים והגיעה להחלטה שלא ליישם את תקני ה-IFRS.

2. בחודש פברואר 2010 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות תקן העוסק בנושא שיפור תקנים קיימים – 2010 (תקינה ישראלית). החל משנת 2010 אחת לשנה יצא פרסום אשר ירכז את התיקונים הנדרשים בתקני החשבונאות הישראליים בעקבות שינויים בתקינה הבינלאומית. הפרסום הנוכחי עוסק בנושאים הבאים:

א. תיקון תקן חשבונאות מספר 27 בנושא רכוש קבוע – שעיקרו הכללת התמורה ממכירת פריט אשר שימש להשכרה בהכנסות, אם מכירת הפריט לאחר גמר השכרתו מהווה חלק ממהלך העסקים הרגיל.

ב. תיקון גילוי דעת 51 של לשכת רואי חשבון בישראל שעיקרו קביעה כי תזרימי מזומנים לרכישת רכוש קבוע אשר מיועד להשכרה לתקופה מוגדרת ולאחר מכן למכירה יהוו תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת. כמו כן תזרימי מזומנים הנובעים מהשכרה או ממכירה של פריטי רכוש קבוע כאמור יהוו תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

ג. תיקון תקן חשבונאות מספר 16 ותקן חשבונאות מספר 27 כך שתקן חשבונאות מספר 16 בנושא נדל"ן להשקעה יחול במקרים של נדל"ן בפיתוח שנועד לשימוש כנדל"ן להשקעה, ולא יחול תקן חשבונאות מספר 27.

ליישום הפרסום הנ"ל לא צפויה להיות השפעה על תוצאות הפעילות ומצבה הכספי של החברה.

3. בחודש ינואר 2009 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 15 (מעודכן 2009) "ירידת ערך נכסים" (להלן – "התקן"). תקן זה מחליף את תקן חשבונאות מספר 15 שפורסם בפברואר 2003. סעיפים 111-112 לתקן חשבונאות מספר 15 כללו הוראות לגבי ירידת ערך של השקעה בחברה מוחזקת שאינה חברת בת. תקן חשבונאות מס' 15 (מעודכן 2009) פורסם לאחר שהתקבלה החלטה בועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים לפיה הפסד מירידת ערך השקעה בחברה כלולה יוקצה להשקעה בכללותה ולא לרכיבי ההשקעה (מוניטין, וכו'). התקן חל על דוחות הכספיים לתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2009. ליישום התקן אין השפעה על תוצאות הפעילות ומצבה הכספי של החברה.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 2:

יד. **מערך חישוב ריבית והצמדה בגין פיגורים**
 במהלך 2006 הופעל לראשונה במערכת הממוחשבת בחברה מערך חישוב ריבית והצמדה עבור לקוחות המאחרים בתשלום והגביה בהתאם. עד שנת 2006 לא התבצע חישוב ריבית והצמדה בגין פיגורים.

טו. **הפרשה לעמלות גביה**
 החל משנת 2005 שונתה שיטת חישוב הפרשה לעמלות גביה, ובהתאם להסכם ההתקשרות עם קבלן גביה חושבה עמלת הגביה כפונקציה של אחוז הגביה על סמך ההכנסות המצטברות מתחילת החוזה.

3.	מזומנים ושווי מזומנים-	
	מאוחד	חברה
	31.12.2009	31.12.2009
	2,069	1,306
	18,263	16,311
	20,332	17,617
	מזומנים	
	פקדונות - לא צמוד	

4.	השקעות בניירות ערך-	
	מאוחד	חברה
	31.12.2009	31.12.2009
	61,546	60,546
	1,088	1,088
	1,438	-
	64,072	61,634
	אג"ח	
	מניות ותעודות סל	
	קרנות נאמנות	

5.	עיריית ירושלים – חשבון שוטף -	
	מאוחד	חברה
	31.12.2009	31.12.2009
	8,382	8,382
	עיריית ירושלים	

6.	צרכנים -	
	מאוחד	חברה
	31.12.2009	31.12.2009
	191,814	189,221
	13,739	13,739
	(71,500)	(71,000)
	134,053	131,960
	צרכנים *	
	כרטיסי אשראי	
	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים	

* היתרה כוללת סך 15,969 אש"ח בגין חיוב היטל צריכת מים עודפת. סכום זה יועבר על ידי החברה למדינה עם גבייתו.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוט והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

חברה 31.12.2009	מאוחד 31.12.2009	חייבים שונים-	7.
-	59	עובדים	
3,824	4,389	מוסדות	
5,781	-	חברה מאוחדת *	
171	604	הוצאות מראש	
1,166	1,166	מענקי תיאגוד לקבל (1)	
204	2,700	מקדמות לספקים	
52,810	55,661	הכנסות לקבל בגין אגרות מים וביוט	
87	103	חייבים אחרים	
64,043	64,682		

(1) * ראה ביאור 1 א'ה. היתרה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית בשיעור 4%.

7א'. רשויות מקומיות בגין שרותי טהור שפכים לזמן ארוך- היתרה הינה בהתאם להסכמים עם הרשויות המקומיות.

חברה ומאוחד 31.12.2009	מלאי -	8.
650	מלאי מים	
3,645	מלאי	
(508)	בניכוי הפרשה למלאי מת	
3,787		

חברה 31.12.2009	מאוחד 31.12.2009	שיעור ריבית	9. השקעות והלוואות לזמן ארוך -
-	4,385	5%	הלוואה לזמן ארוך למעלה אדומים
23,158	23,158		פקדונות משועבדים
14,139	-		השקעה בחברה מאוחדת *
37,297	27,543		

* ראה באור 31

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 10 :

ג. מכוני טיהור שפכים (בחברה מאוחדת) :

1. מכון טיהור שפכים מערבי -

א. הפרוייקט כולל מכון טיהור שפכים באיזור נחל שורק, קווי הולכה מיירושלים אליו, מנהרה בין נחל רפאים לנחל שורק וכביש העוקף את מכון הטיהור. בסוף יוני 1999, הופעל המכון ומאז הוא קולט את שפכי מערב ירושלים ומועצות מקומיות אחרות. עד לינואר 2004 נעשתה הפעלת המכון באמצעות קבלני משנה, החל מפברואר 2004 מופעל המכון במישרין ע"י החברה המאוחדת.

ב. הזכויות במקרקעין-

המקרקעין עליהם בנוי מכון הטיהור הינן במקרקעין בבעלות עיריית ירושלים. על פי עקרונות הסכם העברת הנכסים מידי עיריית ירושלים לחברה שנחתם ביום 26.12.96, העניקה עיריית ירושלים לחברה רישיון שימוש בלתי מוגבל (פרט לבעלות) ו/או זיקת הנאה בנכסים המשמשים את מערכת המים, הביוב והניקוז, וזאת על מנת שהחברה תוכל לנהל, להפעיל, להחזיק, לתחזק, להרחיב, לשכלל ולשפר את המערכות הנ"ל.

על פי עקרונות ההסכם הוענקו לחברה זכויות כאמור לעיל גם במקרקעין עליהם בנוי מכון הטהור. מתוקף זכויותיה על פי ההסכם העניקה החברה לחברת הבת זכויות שימוש במקרקעין האמורים.

2. מכון טיהור שפכים מזרחי אוג-

הפרוייקט כולל הקמת מכון טיהור שפכים באזור ערוץ הנחל אוג והקמת קווי הולכה מיירושלים למכון. קווי ההולכה חולקו לארבעה שלבי הקמה. עד ליום 31 בדצמבר 2008 הושלמה הקמתם של ארבעה קטעי קווי ההולכה והחלו בהפעלתם.

3. מכון טיהור שפכים מזרחי קדרון-

עד ליום המאזן השקיעה החברה המאוחדת בתכנון קוי הולכה של שפכי מכון טיהור באיזור נחל קדרון.

4. מכון טיהור שפכים חומת שמואל-

א. החברה המאוחדת הקימה מכון טיהור שפכים שיתן פתרון נקודתי לבעיית הולכת השפכים וטיהורם בשכונת חומת שמואל. תחנת השאיבה החלה לפעול בחודש יוני 2003. בשנת הדוח הוחל בהקמתו של מכון טיהור השפכים בחומת שמואל.

ב. זכויות במקרקעין – מכון הטיהור נבנה על הקרקע השייכת למנהל מקרקעי ישראל. המנהל הקצה את הקרקע לעיריית ירושלים טרם נחתם הסכם עם עיריית ירושלים.

5. מימון הפרוייקטים-

א. מימון הפרוייקטים מבוצע בכספי ההלוואות שמעמידה ממשלת ישראל באמצעות אוצר השלטון המקומי לחברה המאוחדת.

ב. בהתאם לסיכום בין הממשלה לבין החברה והחברה המאוחדת, תעביר הממשלה לחברה מענקים בגין הקמת מכון טיהור שפכים בחומת שמואל וזאת עד לסך של 16 מליון ש"ח. עד ליום המאזן התקבל כל הסכום הנ"ל.

ד. פיתוח מערך מיחשוב-

שירותי מיקור חוץ לפיתוח, הקמה ותפעול של מערך המיחשוב - בשנת 2003 חתמה החברה על הסכם לקבלת שירותי מיקור חוץ לפיתוח הקמה ותפעול של מערך המיחשוב של החברה. תקופת ההסכם הינה לכ- 9 שנים (כשנה פיתוח והקמה ושמונה שנים תפעול ואחזקה). התמורה שנקבעה בהסכם (בגין הפיתוח, ההקמה והתפעול) הינה בסך של כ- 4.4 מיליון דולרים בתוספת כ- 39.2 מליון ש"ח.

מרכיב עלות הפיתוח ההקמה והתפעול נושא ריבית בשיעור 7% מערך המיחשוב החל לפעול ביוני 2004 ומופחת על פני 8 שנים.

יתרת הזכות של ספק שירותי מיקור החוץ בגין ההקמה ליום 31 בדצמבר 2009 הינה בסך כ- 8,725 אלפי ש"ח (מתוכם 2,889 אלפי ש"ח חלויות שוטפות שסווגו לזכאים ויתרות זכות).

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

11. רכוש בהקמה -

מאוחד			עלות - יתרה ליום 1.1.2009 תוספות בניכוי רכוש שהופעל במשך השנה עלות מופחתת ליום 31.12.2009
סה"כ	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות - ביוב	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות - מים	
81,411	39,287	42,124	
56,217	26,474	29,743	
(43,805)	(14,560)	(29,245)	
93,823	51,201	42,622	
חברה			עלות - יתרה ליום 1.1.2009 תוספות בניכוי רכוש שהופעל במשך השנה עלות מופחתת ליום 31.12.2009
סה"כ	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות - ביוב	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות - מים	
73,947	31,823	42,124	
46,637	16,894	29,743	
(43,805)	(14,560)	(29,245)	
76,779	34,157	42,622	

12. זכויות מים -

חברה	מאוחד
31.12.2009	31.12.2009
68,992	68,992

זכויות לרכישת מים *

* זכויות לרכישת מים -
 לחברה זכויות לרכישת מים ממקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות") בכמות כוללת של 57,449 אלפי מ"ק לשנה. במסגרת הזכויות שהועברו לחברה מעיריית ירושלים בדצמבר 1996 הועברו, בין השאר, זכויות המים שהיו באותה העת בידי העירייה. ביום 13 בפברואר 2001 העבירה העירייה למדינת ישראל, במסגרת תוכנית הבראה, את המניות הנלוות לזכויות המים. עמדת הגיחון היא כי מגיעה לחברה תמורה מעיריית ירושלים בגין העברת מניות אילו למדינה. עמדת העירייה היא כי מדובר בסוגייה מורכבת מהעבר הרחוק וכי אין שום חבות לעירייה לשלם תמורת מניותיה שהועברו למדינה ללא תמורה. נכון לתאריך המאזן עדיין לא הושגה הסכמה בנושא זה עם העירייה.
 החברה נמצאת בשלבי התדיינות משפטית מול חברת מקורות על הזכות של חברת מקורות לחייב את הגיחון בגין זכויות מים.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

13. מיסים נדחים לזמן ארוך -

החברה לא יצרה בספרים מיסים נדחים בשנת המס מכיוון שאינה צופה רווחים בעתיד.

14. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים -

חברה	מאוחד	
31.12.2009	31.12.2009	
742	30,898	חלויות שוטפות של אשראי לזמן ארוך (ביאור 18 א')

15. ספקים ונותני שירותים-

חברה	מאוחד	
31.12.2009	31.12.2009	
16,904	16,904	מקורות חברת מים בע"מ ספקים ונותני שירותים- בגין עבודות פיתוח אחרים
14,451	14,763	
15,045	17,790	
46,400	49,457	

16. עובדים ומוסדות בגין שכר-

חברה	מאוחד	
31.12.2009	31.12.2009	
1,645	1,645	עובדים בגין שכר מוסדות בגין שכר הפרשה לחופשה
6,981	7,115	
1,685	2,172	
10,311	10,932	

17. זכאים שונים -

חברה	מאוחד	
31.12.2009	31.12.2009	
5,009	9,950	הוצאות לשלם הכנסות מראש אחרים * מוסדות הפרשה לעמלות גביה ** זכאים בגין פיתוח מערך מחשוב (ראה באור 10 ד')
353	353	
35,719	35,719	
38,730	38,730	
2,577	2,577	
2,889	2,889	
85,277	90,218	

* כולל הפרשה בגין תביעות משפטיות והשתתפות עצמית בתביעות בטוח בסך 10,410 אלפי ש"ח - ראה ביאור 34 ב'. כמו כן, כולל סך 22,777 אש"ח בגין היטל צריכת מים עודפת שעל החברה להעביר למדינה לאחר גביית החוב (ראה באור 6).
 ** ראה באור 2.טו.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

18 . הלוואות לזמן ארוך – בנקים -

א. הרכב:

<u>חברה</u> 31.12.2009	<u>מאוחד</u> 31.12.2009	שיעורי ריבית שנתיים באחוזים	הלוואות צמודות מדד מחברה מאוחדת(1)
156	-	0.9%	
1,303	-	3.5%	
74	-	5%	
<u>1,533</u>	<u>-</u>		
מאוצר השלטון המקומי בע"מ(2):			
1,173	70,552	3.5%	
-	29,329	0.9%	
-	55,599	5%	
<u>1,173</u>	<u>155,480</u>		
2,706	155,480		סה"כ הלוואות לזמן ארוך
(742)	(30,898)		בניכוי חלויות שוטפות
<u>1,964</u>	<u>124,582</u>		סה"כ הלוואות

מועד פרעון הלוואות בנקים צמודות מדד

<u>חברה</u> 31.12.2009	<u>מאוחד</u> 31.12.2009	
742	30,898	שנה ראשונה
742	27,105	שנה שניה
442	22,390	שנה שלישית
131	18,790	שנה רביעית
131	14,656	שנה חמישית
518	41,641	שנה שישית
<u>2,706</u>	<u>155,480</u>	

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך באור 18:

ב. תנאי הלוואות

- (1) במסגרת ההסכמים עם אוצר השלטון המקומי בע"מ, מועברים חלק מכספי הלוואות שקיבלה החברה המאוחדת לחברה, לטובת פיתוח תשתית המים והביוב בכפרים ערביים בפאתי ירושלים. כספים אלה מוצגים בהתאם לתנאי הלוואות מאוצר השלטון המקומי בע"מ.
- (2) החברה המאוחדת חתמה על הסכמים עם אוצר השלטון המקומי בע"מ (להלן - אוצר) לפיהם החברה מקבלת הלוואות שישמשו להקמת מכוני טיהור שפכים ותשתית לאיסוף וסילוק שפכי ירושלים, בתנאים הבאים:
1. הכספים שיועברו ישמשו אך ורק למטרת מימון איסוף וסילוק שפכי מערב ירושלים.
 2. כל הלוואה תהיה צמודה במלואה למדד המחירים לצרכן.
 3. כל הלוואה תישא ריבית שנתית צמודה, שתחושב מדי רבעון על היתרה הבלתי מסולקת, חלקם בשיעור 5%, 3.5% וחלקם בשיעור 0.9%.
 4. כל הלוואה הינה לתקופה של 20 - 15 שנה כאשר הקרן תיפרע מידי רבעון החל מהשנה השנייה או הששית לפי תנאי כל הלוואה בנפרד.
 5. להבטחת פרעון כל סכום שיגיע לאוצר, החברה המאוחדת שיעבדה לאוצר את כל הכנסותיה (עד לסכום של 150% מסכום הלוואות). כמו-כן החברה המאוחדת הסמיכה את האוצר לגבות ממשרדי הממשלה כל סכום המגיע לאוצר, מתוך כספים המגיעים או שיגיעו לה מאותם משרדי ממשלה.
 6. להבטחת פירעון הלוואות רשמה החברה המאוחדת איגרת חוב בסך 8.9 מיליון ₪ לטובת המלווה. איגרת חוב כוללת שיעבוד ראשון בדרגה של כל הכנסותיה וכל זכויותיה לקבלת נכסים מכל אדם.
 7. החברה ערבה בערבות בלתי חוזרת כלפי ממשלת ישראל ואוצר על כל סכום שהחברה המאוחדת חייבת לשלם בגין הלוואות שהועברו ויועברו למימון הפרויקטים עד לסך של כ- 351 מיליון ש"ח.

19. הכנסות נדחות לזמן ארוך -

<u>חברה ומאוחד</u>
<u>31.12.2009</u>
749,910
(96,008)
<u>653,902</u>

הרכב:
הכנסות נדחות לזמן ארוך
בניכוי הכנסה שהוכרה

20. אגרות חוב-

<u>חברה ומאוחד</u>
<u>31.12.2009</u>
13,041
498
(6,500)
<u>7,039</u>
78,298
2,152
(7,391)
(7,831)
<u>65,228</u>
<u>72,267</u>

א. הרכב:
אגרות חוב לעיריית ירושלים (1)
י.פ.
הצמדת קרן אג"ח
פרעון קרן אג"ח

אגרות חוב למגדל חברה לביטוח בע"מ (2)
י.פ.
הצמדת קרן אג"ח
פרעון קרן אג"ח
בניכוי חלויות שוטפות

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

אגרות חוב לעיריית ירושלים (1)

אגרות החוב שהונפקו לעיריית ירושלים עומדות לפרעון במועדים עליהם יחליט דירקטוריון החברה ולאחר שתינתן הודעה כאמור לבעלים הרשומים של אגרות החוב לפחות חודשיים מראש. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשעור 4% לשנה, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס - מדד דצמבר 1995). הריבית הרבעונית תשולם ארבע פעמים בשנה, ב- 20 לכל אחד מהחודשים ינואר, אפריל, יולי ואוקטובר בכל שנה. אגרות החוב מובטחות ע"י מישכון לטובת עיריית ירושלים, שקדימותו לאחר ההלוואות מהבנקים והאג"ח מחברת מגדל. המשכון ללא הגבלה בסכום, הינו על כל זכויות החברה בנכסי מערכת המים (לא כולל מערכת הביוב ו/או הניקוז) אשר הועברו לחברה מאת העירייה.

<u>חברה ומאוחד</u>	תנועה בערך הנקוב של אגרות חוב:
129,086,196	יתרה ליום 31.12.1996
(25,592,231)	פרעון ביום 31.12.1997
<u>103,493,965</u>	יתרה ליום 31.12.1997 וליום 31.12.1998
(46,067,692)	פרעון ביום 31.12.1999
<u>57,426,273</u>	יתרה לימים 2001 - 31.12.1999
(21,268,902)	פרעון ביום 31.12.2002
<u>36,157,371</u>	יתרה ליום 31.12.2002
(2,904,396)	פרעון במהלך השנה כנגד הקצאת מניות*
<u>16,632,519</u>	פרעון ביום 31.12.2003
16,620,456	יתרה ליום 31.12.2003, 31.12.2004, 31.12.05,
(8,123,619)	31.12.2007, 31.12.06
(4,079,313)	פרעון ביום 31.1.2008
<u>4,417,524</u>	פרעון ביום 31.12.2009
	יתרה ליום 31.12.2009

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 20

* בשנת 2003 הגיעה החברה להסכמה עם עיריית ירושלים על פרעון מוקדם של אגרות חוב שהונפקו לעיריה בסך כולל של 4,041 אלפי ש"ח (2,904 אלפי ש"ח ע.ג.) כנגד הקצאת מניות. בשל כך סווג הסכום לתקבולים על חשבון הון מניות. בשנת הדוח הועבר הסכום הנ"ל להכנסות אחרות. בעקבות הסכמה שהושגה במהלך שנת הדוח עם העירייה בגין הפרשי הריבית שנצברו על פרעונות משנים קודמות, סוכם על פרעון נוסף שיהווה תמורה בגין החוב הנ"ל. סכום הפרעון הינו בסך כולל של 6,500 אלפי ש"ח (4,079 אלפי ש"ח ערך נקוב).

אגרות חוב למגדל (2)

אגרות החוב ע"ס 80,000 אלפי ש"ח הונפקו לחברת מגדל חברה לביטוח בע"מ ביום 10 בדצמבר 2006 ורשומות על שם מגדל חברה לביטוח בע"מ, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. קרן אגרות החוב נפרעת במאה ושמונה תשלומים חודשיים רצופים וצמודים למדד החל מיום 10 בינואר 2008. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.95% צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס – מדד אוקטובר 2006).

הריבית משולמת במאה ועשרים תשלומים חודשיים רצופים וצמודים למדד, החל מיום 10 בינואר 2007. בנוסף לתשלומי הפרעון הנ"ל, החברה תשלם למגדל החל מיום 10 בדצמבר 2006, ומידי שנה עד ה-10 בדצמבר עשרה תשלומים שנתיים שווים וצמודים למדד ע"ס 143 אלפי ש"ח כדמי טיפול בגין עריכת ההסכם. סכום זה יגדל ל-263 אלפי ש"ח אם יהיו יתרות חוב כולשהן לבנק איגוד. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה. לחברה עומדת הזכות לפרוע את האג"ח בפרעון מוקדם בהתאם לתנאי תשלום בגין פרעון מוקדם.

אגרות החוב מובטחות על ידי משכון לטובת מגדל על ידי שיעבוד צף, ראשון בדרגה, פרי פסו עם בנק איגוד ועם אוצר השלטון המקומי והממשלה. המשכון ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה, למעט קרן השרות בסך 10,000 אלפי ש"ח המשועבדת שיעבוד ראשון בדרגה לטובת מגדל, כל זמן שההסכם בתוקף. פקדון בסך 11,400 אלפי ש"ח, הופקד ביום 25 בדצמבר 2006. הפיקדון צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס – מדד אוקטובר 2006) משועבד בשיעבוד בדרגה ראשונה לטובת הממשלה. הפיקדון ייפרע רק לאחר שיפרעו כל חובות החברה לאוצר. פירות הפיקדון שייכות לחברה ויועברו אליה בתום כל שנה. עמלה ראשונית לממשלה באמצעות החשב הכללי בסך 1,000 אלפי ש"ח שולמה בשנת 2006 ובכל שנה קלנדרית ממועד התשלום ובמשך עשר שנים ממועד החתימה על ההסכם תשולם עמלה שנתית בסך 951 אלפי ש"ח צמוד למדד מיום הנפקת האג"ח.

21. התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד
א. הרכב:

חברה	מאוחד
31.12.2009	31.12.2009
1,714	1,834
1,663	1,663
197,366	197,366
(2,140)	(2,140)
198,603	198,723

הפרשה לפיצויים
הפרשה בגין אי ניצול ימי מחלה
הפרשה לפנסיה (1)
הפקדות בקופות פיצויים (2)

(1) ראה באור 34 ד'.
(2) קרן פיצויים מרכזית להבטחת תשלומי פנסיה לעובדי העירייה המושאלים.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 21

- ב. הפרשת לפנסיה ופיצויים-
 החברה מעסיקה עובדים באמצעות שני סוגים של התקשרויות. לגבי התקשרויות אלו מבטחת החברה את העובדים בפנסיה צוברת או ביטוח מנהלים המכסה את מרבית החבויות שעשויות להיגרם לחברה כתוצאה מסיום יחסי עובד-מעביד.
 סכום החבויות שלא מכוסה על-ידי ביטוחים כאמור מסתכם בסך של כ – 1,714 אלפי ש"ח, וההפרשה נרשמה בספרי החברה.
 ההתקשרות השניה אשר הוסדרה בהסכם בין עיריית ירושלים, החברה, ארגון העובדים בירושלים והסתדרות העובדים הכללית החדשה הינה כלפי קבוצת עובדים הנקראים "מושאלים מהעירייה". החברה משלמת ישירות את שכרם של עובדים אלו, והם זכאים לקבלת פנסיה (לפי המסלול התקציבי) לאחר פרישתם. משנת 2008 מתנהל מו"מ בין החברה, עובדיה והסתדרות העובדים בנוגע לגיבוש הסכם קיבוצי חדש שיסדיר את תנאי העבודה של שתי קבוצות העובדים. לאחרונה הושגה טיוטה מסוכמת על הצדדים. טיוטה זו צריכה לקבל את אישור הממונה על השכר אשר טרם התקבל. בהתאם לטיוטה המוסכמת ימשיכו עובדי הקבוצה הראשונה להיות מבוטחים באמצעות פנסיה צוברת ו/או ביטוח מנהלים והקבוצה השנייה תמשיך להיות זכאית לפנסיה תקציבית.
 חישוב ההפרשה הנדרשת בגין פנסית ה"עובדים המושאלים" נעשה ע"י החברה תוך התחשבות במרכיבים רבים לרבות מועדי הפרישה הצפויים של העובדים, אומדן תוחלות חיים, אומדן שינויים בשכר ומרכיבי ועוד.
 במסגרת חישובים בוצעה הפרדה בין מרכיב הפרישה המוקדמת אשר נזקף לסעיף הוצאות אחרות, נטו בדוח רווח והפסד לבין יתר המרכיבים אשר נזקפו להוצאות שכר שוטפות.
 לצורך קביעת אומדן מדויק יותר של ההתחייבות לפנסיה לפי המסלול התקציבי נתבקש אקטואר חיצוני ובלתי תלוי לחשב את סכום ההתחייבות. מדוח האקטואר עולה כי החבות האקטוארית המחושבת ליום 31 בדצמבר 2009 עומדת על סך 197,366 אש"ח.
 ביום 17 במאי 2007 פרסם הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון באוצר הוראות לקרנות הפנסיה לערוך את הדוחות האקטוארים על בסיס מערכת הנחות חדשה. החישובים האקטוארים הותאמו להוראות אלה. השפעת השינוי הנובע מיישום ההוראות הסתכמה בגידול בחבות האקטוארית בסך של 9,964 אלפי ש"ח. סכום זה נרשם בסעיף הוצאות אחרות בשנת 2007.
 הפרשה לדמי מחלה –
 ג. החברה מחשבת העתודה רק עבור העובדים "המושאלים מהעירייה" (ראה סעיף א' לעיל) אשר גילם מעל 55 שנה. יתרת הימים מחושבת לפי 25 ימים לכל שנת עבודה.

22. הון המניות-

מספר מניות ליום
31.12.2009
28,000
26,580

הון רשום -

מניות רגילות בנות 1 ש"ח

הון מונפק ונפרע

מניות רגילות בנות 1 ש"ח

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

.23 הכנסות משירותי מים וביוב-

הרכב:

מאוחד	חברה	
לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2009	31.12.2009	באור
241,651	241,651	25.1
119,528	119,528	25.2
-	17,582	
6,867	6,867	
756	756	
5,717	5,717	
1,336	1,336	
2,873	2,873	
378,728	396,310	

מים
 ביוב
 מט"ש
 תחזוקה שוטפת של מערכות תיעול וניקוז עירוניות
 מזמיני עבודות
 הכנסות מענקי תיאגוד
 הכנסות מעמלות מגביית היטל בצורת
 אחרות

.24 עלות השירותים -

הרכב:

מאוחד	חברה	
לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2009	31.12.2009	
176,607	176,607	
34,074	38,233	
71,041	32,353	
5,718	8,578	
1,678	4,428	
-	-	
-	-	
-	-	
695	1,069	
66,716	82,777	
272	770	
3,545	5,295	
383	383	
-	5,518	
-	3,206	
360,729	359,217	

רכישת מים ממקורות
 משכורות ונלוות
 קבלני משנה
 חומרים
 אנרגיה
 עלות הפקת מים
 היטל הפקה
 עלות טיהור שפכים
 הוצאות אחרות
 פחת
 ביטוח
 ארנונה
 נציבות מים בגין הקצבות לחקלאות ותעשייה
 אחזקה
 פינוי ביצה

עלות השירותים דלעיל בחלוקה למים ולביוב הינה כדלקמן:

מאוחד	חברה	
לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2009	31.12.2009	באור
253,261	253,261	24
107,468	105,956	24
360,729	359,217	

עלות אספקת מים
 עלות שירותי ביוב

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

25.1. רווח (הפסד) גולמי מאספקת מים-

חברה ומאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2009		
228,723		25.1.1. הכנסות - מאגרות מים
12,928		היטלי מים *
<u>241,651</u>		
-		בניכוי הנחות ופטורים שלא בתעריף
19,997		25.1.2. עלויות אספקה - משכורות ונלוות אנרגיה
1,519		קבלני משנה
13,777		חומרים
4,702		ארנונה
3,188		ביטוח
17		הוצאות אחרות
695		פחת
32,376		נציבות מים בגין הקצבות לחקלאות ותעשייה (1)
383		
<u>76,654</u>		
176,607		25.1.3. עלויות הפקה - רכישת מים ממקורות
<u><u>(11,610)</u></u>		רווח (הפסד) גולמי מאספקת מים

* ראה באור 1. ג'. 2.

25.2. רווח (הפסד) גולמי משירותי ביוב -

חברה ומאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2009		
113,572		25.2.1. הרכב: הכנסות - מאגרות ביוב
5,956		היטלי ביוב *
<u>119,528</u>		

* ראה ביאור 1 ג'. 2.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 25.2 :

25.2.2 עלויות איסוף והולכת שפכים -

<u>חברה ומאוחד</u>		
<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
<u>31.12.2009</u>		
14,077		משכורות ונלוות
159		אנרגיה
18,049		קבלני משנה
1,016		חומרים
357		ארנונה
255		ביטוח
34,340		פחת
<u>68,253</u>		

.25.2.3 עלויות טיהור שפכים -

<u>מאוחד</u>		
<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2009</u>	
-	4,159	משכורות ונלוות
39,215	527	קבלני משנה
-	2,860	חומרים
-	1,750	ארנונה
-	374	הוצאות אחרות
-	16,061	פחת
-	8,766	אחזקה
-	3,206	פינוי ביצה
<u>39,215</u>	<u>37,703</u>	עלויות הפעלת מכוני טיהור שפכים

מאוחד
לשנה שהסתיימה ביום
31.12.2009

<u>12,060</u>	<u>13,572</u>
---------------	---------------

רווח (הפסד) גולמי משירותי ביוב

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

.26 עלויות גביה וחובות מסופקים -

חברה	מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2009	31.12.2009	
8,127	8,127	הוצאות גביה
13,289	13,521	הפרשה לחובות מסופקים
4,198	4,198	הוצאות שכר
1,254	1,254	הוצאות גביית היטל בצורת
853	853	עמלות כרטיסי אשראי
1,694	1,694	עמלות בנק בגין פעולות גביה
741	741	הפקת חשבונות
2,103	2,103	משרדיות ואחרות
32,259	32,491	

.27 הוצאות הנהלה וכלליות -

חברה	מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2009	31.12.2009	
15,010	16,280	משכורות ונלוות
638	647	הוצאות מיכון
1,929	1,929	קבלני משנה
382	812	הוצאות משרדיות
611	708	דמי שכירות
1,457	1,461	ביטוח
379	400	מיסים עירוניים
1,965	2,007	הוצאות אחרות
8,055	8,095	פחת
2,756	3,419	יעוץ מקצועי
-	175	אחזקת כלי רכב
33,182	35,933	

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

חברה		מאוחד		הכנסות/(הוצאות) מימון, נטו	.28
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009		
					הכנסות -
10,568	10,568	10,568	10,568		ריבית מצרכני מים
5,299	5,440	5,440	5,440		אחרות
6,500	6,500	6,500	6,500		הכנסות מימון – פרעון אג"ח ירושלים
-	873	873	873		הכנסות מימון לקוחות
					הוצאות -
					ריבית והצמדה על הלוואות לזמן ארוך -
-	-	-	-		מהבנקים
-	-	-	-		מעיריית ירושלים
-	-	-	-		מחברה מאוחדת
(155)	(12,059)	(12,059)	(12,059)		מאוצר שלטון מקומי
					ריבית לבנקים ולאשראי לזמן קצר -
(233)	(233)	(233)	(233)		ריבית למקורות חברת מים בע"מ
-	-	-	-		עמלות בנק הדואר
-	-	-	-		עמלות כרטיסי אשראי
(298)	(298)	(298)	(298)		עמלות בנק
(7,754)	(7,754)	(7,754)	(7,754)		הוצאות מימון בגין אג"ח
(1,947)	(1,998)	(1,998)	(1,998)		אחרות
11,980	1,039	1,039	1,039		

חברה		מאוחד		הכנסות/(הוצאות) אחרות, נטו -	.29
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009		הרכב:
(10,405)	(10,405)	(10,405)	(10,405)		הוצאות ניקוז בגין שנים קודמות לעיריית ירושלים
104	104	104	104		רווח (הפסד) הון ממכירת רכוש קבוע
(56)	(56)	(56)	(56)		הכנסות (הוצאות) מימון בגין שנים קודמות
(1,373)	(1,373)	(1,373)	(1,373)		הוצאות בגין פנסיה לעיריית ירושלים
7,437	7,437	7,437	7,437		ביטול הוצאות חובות מסופקים ש.ק. בגין היטלי פיתוח
5,244	5,244	5,244	5,244		הכנסות בגין שנים קודמות
4,041	4,041	4,041	4,041		הכנסות בגין שנים קודמות – פרעון אג"ח
(1,091)	(686)	(686)	(686)		שונות
3,901	4,306	4,306	4,306		

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

30. מיסים על הכנסה ומע"מ

לחברה שומות מס סופיות עד לשנת 2004 ושומות ניכויים סופיות לשנים 2002-2005. מע"מ: לחברה יש אשור מיוחד לדווח למע"מ על בסיס גביה בפועל של המע"מ מהלקוחות ולא על בסיס הוצאת החשבונית.

31. השקעה בחברה מאוחדת-

א. מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ- חברה שמטרתיה העיקריות הינן הקמת מפעלי ביוב להולכת השפכים מהעיר ירושלים וסביבתה, טיהורם ומכירתם לצרכים חקלאיים ואחרים. שיעור ההחזקה בחברה המאוחדת עומד על 95.9%. כספים שהועברו בשנים קודמות מהחברה לחברה המאוחדת סווגו כתשלומים על חשבון מניות בהתאם לכוונת החברה המאוחדת להנפיק תמורתם מניות נוספות לחברה.

חברה	
31.12.2008	31.12.2009
23,153	23,153
6,168	6,168
5,174	5,174
(25,931)	(20,356)
8,564	14,139

ב. הרכב ההשקעה:
 עלות המניות (ג)
 חלק החברה בקרנות הון
 תשלומים על חשבון מניות
 חלק החברה בהפסדים

ג. הפרש מקורי:

עלות המניות כוללת הפרש מקורי בהשקעה בחברה המאוחדת המיוחס למכון טיהור השפכים המערבי ומופחת בהתאם לקצב ההפחתה הממוצע של מכון הטיהור.

773	773
(567)	(628)
206	145

הרכב:
 עלות
 הפחתה מצטברת
 יתרה מופחתת

32. פירוט הוצאות שכר

לשנה שהסתיימה ביום		באור
חברה	מאוחד	
31.12.2009	31.12.2009	
19,997	19,997	25.1.2
-	-	25.1.3
14,077	14,077	25.2.2
-	4,159	25.2.3
15,010	16,280	27
4,198	4,198	
53,282	58,711	

הרכב:
 אספקת מים
 עלויות הפקה
 שירותים ביוב
 טיהור שפכים
 הנהלה וכלליות
 שכר גביה

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

33. יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים -

א. בדוח רווח והפסד של התאגיד נכללו הוצאות הנובעות מפעולות עם צדדים קשורים ובעלי עניין כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	
10,789	הכנסות מאגרות מים
4,154	חיובי ריבית בגין חובות מים
(81)	הכנסות ריבית על הלוואות לבעלי עניין
(6,058)	הוצאות ריבית על הלוואות מבעלי עניין
575	הצמדות בגין חובות מים
677	הכנסות בגין היטלי פיתוח
5,338	הוצאות ארנונה לבעלי עניין
254	הכנסות מהידרנטים
38,688	טיהור שפכים
28	מיכון
35	דמי שכירות
8	שכר דירקטורים
16,895	הפרשה לפנסיה
6,867	הכנסות מאגרות תיעול
78,169	

ב. בנוגע ליתרות והלוואות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, להלן פירוט כדלקמן:

1. יתרות עם עיריית ירושלים:

1.1. עיריית ירושלים – ראה ביאור 5.

1.2. אגרות חוב - ראה ביאור 20.

1.3. השאלת עובדים - ראה ביאור 21.

1.4. פנסיה עובדים – ראה ביאור 34.

2. עיריית ירושלים:

2.1. הוצאות ריבית בגין אגרות חוב לעיריית ירושלים - כ- 427 אש"ח.

2.2. העירייה (ע"פ הסכם) מעבירה לחברה תשלומים עבור הסדר חובות מים של אוכלוסיות נזקקות, לפי קריטריונים לזכאות אותם היא קובעת. בשנת הדוח העירייה העבירה לחברה 175,000 ₪ בגין הסדר חובות מים לנזקקים.

3. הלוואות מחברה מאוחדת ראה ביאור 18.

4. במהלך 2009 העמידה החברה מימון ביניים בסך של 6.5 מיליון ₪ לחברת הבת לצורך מימון הקמת מט"ש בחומת שמואל. חיוב הריבית בגין הני"ל מבוצע לפי הוראות פקודת מס הכנסה.

5. נחתם הסכם בין החברה לחברה המאוחדת בקשר לחיוב בדמי הולכה סילוק וטיהור שפכים במכון טיהור השפכים המערבי (להלן-המכון).
 כאמור, המכון החל לפעול מאמצע שנת 1999. בשנת 2006 היתה החברה הצרכן העיקרי של שירותי הטיהור במכון.
 ראה ביאור 18א.

6. ערבויות:

6.1. ערבות החברה לטובת החברה המאוחדת ראה ביאור 34.

6.2. ערבות החברה לטובת עיריית ירושלים - ראה ביאור 34.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

34. התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים-

א. פיקדון חשבון מים-

כל תושב המתחבר למערכת המים העירונית משלם פיקדון בעת פתיחת חשבון מים על שמו. בתנאים מסוימים קמה לתושב זכאות לקבל את סכום הפקדון בחזרה. להערכת הנהלת החברה, הסבירות כי בשנה מסוימת יעלו התשלומים בגין פרעון פקדונות על התקבולים בגין פקדונות חדשים הינה קלושה. אשר על כן כוללת החברה את התקבולים מהפקדונות במסגרת הכנסותיה השוטפות ואת פרעון הפקדונות במסגרת הוצאותיה השוטפות. עיריית ירושלים התחייבה בפני החברה כי במידה ובשנה כלשהי יהיה סכום הפקדונות המשולמים גבוה מסכום הפקדונות שנגבים, אזי יוחזר סכום זה לחברה. התחייבות זו מוגבלת לסכום הנובע מ- 144 אלפי חשבונות המוכפל בשווי הפיקדון המתייחס לכל תשלום. העירייה מכירה בחבותה לכיסוי התחייבות זו. סך התחייבות העירייה ליום המאזן הינה כ- 43 מיליון ₪.

ב. תביעות משפטיות:

כנגד החברה הוגשו תביעות שונות בנושא השבת אגרות והיטלי פיתוח (מים וביוב) בסכום כולל של 74 מיליון ₪. כמו-כן הוגשו תביעות נוספות לרבות תביעות ייצוגיות בעילות נזיקין, חוזיות, עבודה, מינהליות ואחרות בסכום כולל של כ- 54 מיליון ₪. החברה הפרישה סכום כולל של 6.9 מיליון ₪ שעל-פי הערכתה מהווה את הסכום אליו היא עשויה להיות חשופה. להלן פירוט התביעות המהותיות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2009:

ביום 14 בדצמבר 2008 ניתן פסק דין בבית המשפט המחוזי ירושלים (ת.א. 4076/02) לפיו בוטלו התעריפים שנקבעו עבור "אגרת פיתוח מערכת מים" בתיקון שנת 2000 לחוק העזר לירושלים (אספקת מים) כאשר על-פי פסק הדין "תוקפו של הביטול ממועד פסק הדין ואילך". החברה ערערה על פסק הדין ותיק הערעור תלוי ועומד בבית משפט העליון. יחד עם זאת דרישות תשלום שהונפקו על-ידי החברה לראשונה ממועד פסק הדין ואילך, נשלחות על בסיס התעריף שהיה קיים קודם לתיקון שנת 2000 לחוק העזר הנ"ל. הסכומים שנגבו במסגרת התעריף ממועד החלת התיקון ועד ליום 14 בדצמבר 2008 הינם בסדרי גודל של עשרות מיליוני שקלים. יחד עם זאת עמדת החברה היא כי משמעות הביטול בפסק הדין הוא כלשונו, קרי, כי התעריף בטל ממועד מתן פסק הדין ואילך, וכי החברה לא תידרש להשיב כספים ששולמו ערב מתן פסק הדין. נציין כי התובעים ובניהם ארגון הקבלנים סבורים אחרת. בעקבות פסק הדין הגישו בראשית שנת 2009 תובעים שונים תביעה כספית על סך 12,591,139 ₪ המהווים 38% מסכום אגרת פיתוח מערכת מים ששילמו התובעים מאז שנת 2001 עת תוקן חוק העזר הנ"ל וערב מתן פסק הדין בת.א. 4076/02. התביעה הוגשה במקום ת.א. 9159/07 שזכר בביאור הדוחות הכספיים לשנת 2007 ונמחק בשל היותו מוקדם, כאשר הסעד הופחת מ- 15,000,000 לסך הנ"ל. נציין כי לשיטת התובעים משמעות ביטול התעריף (צפונה) הוא חזרה לתעריף שהיה נהוג ערב תיקון חוק העזר הנ"ל וההפרש, בתביעה האמורה, בין התעריף שבוטל לבין זה שהיה קודם לכן הוא קטן מ- 38%. להערכת החברה בהסתמך על יועציה המשפטיים, מהסיבות האמורות לעיל אף אם יתקבלו טענות התובעים, הסיכון הוא בסכומים קטנים מהסעד הנתבע.

בחודש נובמבר 2009 הוגשה לבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים בקשה להכרה בתביעה שהוגשה כתביעה ייצוגית בה התובע מלין על החלטת החברה לבצע חיוב בהערכות, בשונה מקריאות בפועל, של מד המים נכון ליום 15.7.09 לצורך חיוב בהיטל בצורת. אומדן התביעה להערכת התובע הינו כ 38 מיליון ₪. לטענת החברה החיוב בוצע עפ"י דין שעה שלא הייתה כל מניעה חוקית מלחייב על בסיס הערכה. יצוין כי למעט התקורות בשיעור של 13%, הכספים שנגבו הועברו לאוצר המדינה, ומשכך אם תהיה חובת השבה הרי עיקר הכספים יושבו על ידי המדינה. להערכת החברה בהסתמך על יועציה המשפטיים, הסיכון הינו נמוך ובכל מקרה בסכומים קטנים בהרבה מהסעד הנתבע.

כאמור החברה יצרה בספריה הפרשות בגין תביעות שונות בהתאם להערכת סיכון שנערכה יחד עם יועציה המשפטיים.

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 34

החברה קיבלה מספר פניות וכן הוגשו כנגדה מספר תביעות משפטיות בקשר לנזקים, שכביכול נגרמו על ידי או שנמצאים באחריותה ואשר אירעו עד תום שנת 2009. להערכת החברה חלק ניכר מהפניות והתביעות צפוי להדחות. החברה הינה בעלת כיסוי ביטוחי כנגד התביעות וחשיפתה הינה בגובה ההשתתפות העצמית בלבד או סכום התביעה, כנמוך שבהם. סך התביעות מסתכם לסך כ- 7 מיליון ₪. החברה הפרישה סך של כ- 3 מיליון ₪ שעפ"י הערכתה מהווה את הסכום המקסימלי אליו היא חשופה.

- ג. השקעות בפרויקט מכון טיהור השפכים-
הכנסותיה של החברה ממכירת מים בשנת הדוח כללו הכנסה הנובעת מתוספת במחיר המים שהוספה לצורך מימון הקמת מכון טיהור שפכים (להלן: הכנסת המט"ש). הקמת המכונים מבוצעת על ידי חברה מאוחדת-מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ אשר מממנת את מרבית פעילותה על ידי הלוואות. החברה התחייבה כלפי החברה המאוחדת לממן באמצעות השקעות או הלוואות בעלים את פרעון הקרן ותשלומי הריבית על הלוואות אלו וזאת במידה והכנסות החברה המאוחדת לא יספיקו לכך.
- ד. תשלומים בגין פנסיה לעובדים שעבדו באגף המים עד ליום 31.12.1995 (להלן: פנסיית העבר) - לטענת עיריית ירושלים החברה התחייבה לשלם לעובדים בעתיד עבור פנסיית העבר במידה ותשלומים אלו יהיו גבוהים בפועל מהסכום של 67.5 מיליוני ש"ח בשקלי 12/95 צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת 4% לשנה בחישוב רבעוני והכל מחודש 12/95 ועד החודשים בהם ישולמו בפועל. בחודש נובמבר 2009 יושבה המחלוקת בגין החבות הנ"ל ושולמו כל הסכומים בגין חבות זו. ההפרש שנוצר בין סכום ההפרשה לסכום ששולם בפועל נזקף בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות נטו בסך של 1,373 אלפי ₪.
- ה. תשלומים בגין אחזקת ופיתוח רשת התיעול והניקוז - כחלק מהסכם הקמת יסוד החברה בשנת 1996 נטלה על עצמה החברה את הטיפול באחזקת ופיתוח רשת התיעול והניקוז בירושלים. עבור שרותיה אלה הייתה צריכה החברה לקבל תמורה מעיריית ירושלים, אלא שלטענת החברה היא לא קיבלה את התמורה המלאה עבור הקמת מערכות הניקוז ולא קיבלה כל תמורה עבור החזקתה. מאידך טוענת עיריית ירושלים כי היא אינה צריכה לשלם עבור שירותים אלה. במהלך השנים 2006-2009 הוחלפו מכתבים בנושא עם עיריית ירושלים והתקיימו פגישות בניסיון ליישב את המחלוקת. בנובמבר 2009 יושבה המחלוקת בנושא זה. ההפרש בין ההפרשה שנרשמה בשנים קודמות לבין הסכום שהתקבל בפועל נזקף בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות נטו בסך של 10,405 אלפי ₪. החל מ-1.1.09 עיריית ירושלים תשלם עבור אחזקת רשת התיעול והניקוז סך של 6.9 מיליון ₪ לשנה בתוספת מע"מ (הסכום יעודכן אחת לשנה לפי מדד מאי 2009).
- ו. התקשרות עם מינהל מקרקעי ישראל – ראה באור 10 ג' (1) ב'.

35. שעבודים ומשכונות -

1. בחברה-
א. שעבוד שוטף לטובת קבוצת חברת ביטוח מגדל בע"מ, בסכום ללא הגבלה, על הכנסות החברה כעת ובעתיד במשך כל זמן שאג"ח תעמוד בתוקפה וכן כל זכות שתהיה לחברה כלפי צד שלישי בגין אי תשלומן במלואן או חלק מהן. שעבוד זה הינו פרי פסו עם בנק דקסיה ישראל בע"מ.
ב. משכון ראשון בדרגה לטובת אוצר השלטון המקומי בע"מ (דקסיה ישראל (מימון ציבורי) בע"מ) על כל ההכנסות העצמיות של החברה להבטחת סילוק ההלוואות ותשלומי הריבית בגינן, שנתקבלו (או יתקבלו) מהאוצר והכל ללא הגבלה בסכום.
ג. שעבוד לטובת עיריית ירושלים על זכויות החברה בנכסי מערכת המים. (ראה באור 21).
ד. שעבוד צף לטובת קבוצת חברת בטוח מגדל בע"מ (מגדל חברה לבטוח בע"מ, מגדל נהול קרנות פנסיה בע"מ, המגן חברה לבטוח בע"מ, תאוצה תשואה ושרות בע"מ. מגדל נהול קופות גמל בע"מ, יוזמה קרן פנסיה לעצמאים בע"מ ומקפת החדשה ניהול קרנות פנסיה ותגמולים בע"מ). על נכסי החברה למעט הרשיון להפעלת תאגיד מים.
ה. שעבוד קבוע של ח"ן קרן השירות שניתנה למגדל כמפורט בביאור 20 לעיל.
2. בחברה מאוחדת - ראה ביאור 18(2).

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
ביאורים לדוחות הכספיים
(באלפי שקלים חדשים)

המשך ביאור 35

ח. ערבויות - ראה ביאור 18(2)7.

ט. התקשרות לקבלת שרותי מיקור חוץ לפיתוח הקמה ותפעול של מערך המחשוב - ראה ביאור 10 ד'.

י. החברה פועלת על פי חוק תאגידי המים, השלימה ומפעילה מערך מחשוב החדש. עם גמר התהליך החלה החברה לגבות את הכנסותיה ישירות מהצרכנים. בשנת 2003 חתמה החברה על הסכם להפעלת מערך הגביה באמצעות קבלן גביה חיצוני. על פי הסכם זה מקבל קבלן הגביה על עצמו את כלל פעילויות הגביה הנדרשות, תחת פיקוח ובקרה של החברה. ההסכם, אשר מתבסס על מסמכי מכרז פומבי אשר פורסם על ידי החברה לצרכי בחירת קבלן הגביה, מתאר באופן מפורט את השירותים שינתנו על ידי קבלן הגביה. תמורת שירותים אלה זכאי קבלן הגביה לעמלת גביה המבוססת לפי נוסחה המעודדת תגמול כפונקציה של עלייה באחוזי הגביה, ככל שאחוז הגביה גבוה יותר שעור עמלת הגביה גדול יותר. מדידת אחוז הגביה נעשית על בסיס מצטבר. העברת/ הפעלת מערכת הגביה מהעירייה לקבלן הגביה החלה בחודש יוני 2004.

יא. עיריית ירושלים הוציאה לחברה המאוחדת שומת ארנונה לשנים 2008 ו-2009 בגין הנכסים המוחזקים על ידי החברה ואשר לטענת העירייה לא שולמה ארנונה בגינם בסך של כ-9,872 אש"ח. על פי המפורט בשומת הארנונה, לאור התלות בברור הראשוני בנוגע לנתוני החיוב, תשלח העירייה בהמשך חיוב לשנים 2001-2007. החברה המאוחדת הגישה השגות על שומה זו. בהתאם להשגות שהוגשו ועל סמך הערכת הנהלת החברה המאוחדת, נרשמה הפרשה בספריה ובדוח המאוחד בסך 3,500 אש"ח בגין הנ"ל.

36. מגזרים -

מ"ס	ביוב	טיהור שפכים	אחרות	סה"כ	
241,651	126,395	56,270	10,682	434,998	מכירות לחיצוניים
-	-	(38,688)	-	(38,688)	בין מגזרי פעילות סה"כ
241,651	126,395	17,582	10,682	396,310	
(11,610)	20,439	19,155	(59,315)	(31,331)	רווח תפעולי למגזר
				1,039	הוצאות מימון
				-	מיסים על ההכנסה
				4,306	הוצאות אחרות
				(25,986)	רווח נקי
		181,142		181,142	נכסי המגזר
				1,291,605	נכסים בלי מיוחסים
				1,472,747	סה"כ נכסים
		127,762		127,762	התחייבויות המגזר
				1,116,884	התחייבויות בלתי מיוחסות
				1,244,646	סה"כ התחייבויות
		11,977	62,199	74,176	השקעות הוניות
		16,040	8,055	90,872	פחת והפחתות
	34,401			32,376	