

חברת הגיחון בע"מ

תאגיד הביוב והמים של ירושלים

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

## חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים

### דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

עמוד	תוכן העניינים
2	דוח רואה החשבון המבקר <b>הדוחות הכספיים :</b>
3-4	מאזנים- מאוחדים והחברה
5	דוחות רווח והפסד- מאוחדים והחברה
6	דוח על השינויים בהון העצמי
7-10	דוחות על תזרימי המזומנים - מאוחדים והחברה
11-43	ביאורים לדוחות הכספיים

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

אריאלה איזק - רואת חשבון  
עידו איסק - רואה חשבון  
ג'ניה גאילר - רואה חשבון  
מאור ישראל - רואה חשבון  
מורן בר עמי - רואת חשבון  
ג'ף מלמד - רואה חשבון

כספי את כספי

רואי חשבון

משה כספי - רואה חשבון  
איתן כספי - רואה חשבון

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

ביקרנו את המאזנים המאוחדים המצורפים של חברת הגיחון בע"מ - תאגיד הביוב והמים של ירושלים (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-13% וכ-12% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 בהתאמה, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-12% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו באותם תאריך תאריכים בהתאמה. 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), התש"לג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה 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.

לא התקבלו ראיות ביקורת מספקות שערך נכסיה הקבועים של החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים אינו עולה על השווי בר השבה שלהם. לדעתנו אין בטחון שהתעריפים החדשים, שאושרו על ידי הרשות הממשלתית למים ולביוב בשנת הדוח אכן ייצרו לחברה תזרימי מזומנים עתידיים שערכם הנוכחי על פי שער הניכיון של החברה יעלה על ערך הנכסים הקבועים כפי שהוצגו בדוחות הכספיים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, פרט לאמור לעיל, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי - של החברה ובמיוחד - לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי שבסעיפים 6 ו-10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע-2010

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 הני"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

30 מאי, 2012  
א' סיון תשע"ב



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

**נ כ ס י ם**

החברה		מאוחד		ביאור	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2010	2011	2010	2011		
					<b>רכוש שוטף-</b>
37,479	26,612	41,005	28,972	3	מזומנים ושווי מזומנים
90,826	62,003	93,049	66,950	4	השקעות בניירות ערך
4,673	11,228	4,673	11,228	29	עיריית ירושלים – חשבון שוטף
200,631	219,749	211,597	227,729	5	צרכנים
29,215	78,209	* 7,252	15,476	6	חייבים שונים
3,593	3,296	3,593	3,296	7	מלאי
366,417	401,097	361,169	353,651		
23,469	24,025	* 27,338	27,590	8	השקעות והלוואות לזמן ארוך
26,598	19,313	-	-	9	השקעה בחברה מוחזקת
798,725	749,912	* 933,362	883,287	10	רכוש קבוע
113,485	152,021	* 142,892	192,128	11	רכוש קבוע בהקמה
					רכוש אחר והוצאות נדחות -
72,591	72,591	72,591	72,591	12	זכויות מים וזכויות במכוני טיהור
-	-	-	50	27	מיסים נדחים לזמן ארוך
1,034,868	1,017,862	1,176,183	1,175,646		
<b>1,401,285</b>	<b>1,418,959</b>	<b>1,537,352</b>	<b>1,529,297</b>		


\*מוין מחדש  
הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

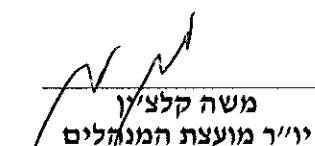
**התחייבויות והון עצמי**

החברה		מאוחד		ביאור	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2010	2011	2010	2011		
1,465	1,177	30,630	23,554	13	<b>התחייבויות שוטפות-</b> אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
9,446	10,264	9,446	10,264	19	חלויות שוטפות בגין אג"ח
63,606	99,929	*71,274	106,842	14	ספקים ונותני שירותים
7,709	8,611	8,439	9,374	15	עובדים ומוסדות בגין שכר
87,153	81,840	* 90,342	84,172	16	זכאים שונים
169,379	201,821	210,131	234,206		
5,462	4,663	* 100,536	81,912	17	<b>התחייבויות לזמן ארוך-</b> הלוואות לזמן ארוך – בנקים
694,229	716,587	694,229	716,587	18	הכנסות נדחות
63,589	54,919	63,589	54,919	19	אגרות חוב
2,881	-	2,881	-	10	זכאים בגין פיתוח מערך מיחשוב
249,694	268,251	249,889	268,955	20	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
-	-	* 46	-	27	עתודה למס
1,015,855	1,044,420	1,111,170	1,122,373		
				30	<b>התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים-</b>
216,051	172,718	216,051	172,718	21	<b>הון עצמי-</b>
1,401,285	1,418,959	1,537,352	1,529,297		

\*מויין מחדש  
הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

  
מנדכי ברשימת  
סמנכ"ל כספים

  
זוהר שלון  
מנכ"ל

  
משה קלצ'ין  
יו"ר מועצת המנהלים

ירושלים, 30 מאי 2012

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

חברה		מאוחד		ביאור	
לשנה שהסתיימה ביום					
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011		
433,978	487,934	449,436	506,531	22	הכנסות משירותי מים וביוב
368,981	456,519	361,111	447,711	22	עלות השירותים
64,997	31,415	88,325	58,820		רווח גולמי
36,289	34,235	36,822	34,687	23	עלויות גביה וחובות מסופקים
35,235	39,714	38,490	43,531	24	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,527)	(42,534)	13,013	(19,398)		רווח (הפסד) מפעולות לפני הוצאות מימון
12,936	7,636	5,553	(658)	25	הכנסות/(הוצאות) מימון, נטו
6,409	(34,898)	18,566	(20,056)		רווח (הפסד) לאחר מימון
1	4,353	1	4,353	26	הכנסות/(הוצאות) אחרות, נטו
6,410	(30,545)	18,567	(15,703)		הפסד לפני חלק החברה ברווח חברה כלולה
-	-	(393)	1,005	27	מיסים על הכנסה
(39,125)	(5,503)	(38,430)	(28,635)	26	הכנסות/(הוצאות) בגין שנים קודמות
12,459	(7,285)	-	-		חלק החברה ברווח (הפסד) חברה כלולה
<b>(20,256)</b>	<b>(43,333)</b>	<b>(20,256)</b>	<b>(43,333)</b>		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**

סה"כ	הפסד נצבר	תקבולים ע"ח מניות	קרן הון	פרמיה על מניות	הון המניות (ביאור 20)	
228,101	(679,554)	-	1,772	905,846	37	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
8,206	-	-	-	8,206	-	תשלומים ע"ח מניות למועצה מקומית אבו גוש
(20,256)	(20,256)	-	-	-	-	הפסד לשנה
216,051	(699,810)	-	1,772	914,052	37	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
(43,333)	(43,333)	-	-	-	-	הפסד לשנה
<b>172,718</b>	<b>(743,143)</b>	<b>-</b>	<b>1,772</b>	<b>914,052</b>	<b>37</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2011</b>

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		
2010	2011	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת-</b>
		הפסד לשנה
(20,256)	(43,333)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
		(נספח א')
*132,784	76,713	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
<b>112,528</b>	<b>33,380</b>	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה-</b>
		פיקדונות משועבדים
		השקעות בפיתוח תשתיות -
		מים
(311)	(556)	ביוב
(14,497)	(24,518)	מכון טיהור שפכים
(22,209)	(14,018)	השקעות בתשתיות קיימות -
*(14,086)	(10,656)	מים
		ביוב
(18,265)	(13,259)	מכון טיהור שפכים
(8,045)	(11,876)	השקעות ברכוש קבוע למעט תשתיות
*(4,030)	(9,782)	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(7,817)	(6,861)	(השקעה) בניירות ערך, נטו / תמורה ממכירת ניירות ערך, נטו
4	-	(מתן) פרעון הלוואות לזמן ארוך
(21,222)	22,127	תקבולים בגין היטלי מים
* 219	221	תקבולים בגין היטלי ביוב
40,115	36,031	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
19,825	26,101	
<b>(50,319)</b>	<b>(7,046)</b>	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון-</b>
		פרעון אג"ח
(8,508)	(9,578)	פרעון אשראי לזמן ארוך, נטו
*(33,192)	(28,789)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
<b>(41,700)</b>	<b>(38,367)</b>	
20,509	(12,033)	עליה (ירידה) ביתרת מזומנים ושווי מזומנים השנה
20,496	41,005	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<b>41,005</b>	<b>28,972</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

\* מוין מחדש

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	
2010	2011
87,728	92,022
(9,018)	13,212
(1)	-
1,445	1,726
*2,913	2,961
(2,739)	3,972
* 46	(96)
3,709	(6,555)
(3,298)	(29,344)
*3,759	(8,228)
194	297
51,166	19,066
*11,867	35,568
* 10,074	(6,170)
(2,955)	(2,881)
(2,493)	935
(19,613)	(39,772)
<b>132,784</b>	<b>76,713</b>

**נספח א'**

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת	הפרשה לחובות מסופקים
הפסד (רווח) ממכירת רכוש קבוע	התאמת אגרות חוב
שערוך הלוואות	שיערוך ניירות ערך סחירים
ירידה (עליה) במיסים נדחים, נטו	
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>	
ירידה (עליה) ביתרות רשות מקומית	ירידה (עליה) בצרכנים
ירידה (עליה) בחייבים אחרים	ירידה (עליה) במלאי
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירות
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	עליה (ירידה) בזכאים בגין פיתוח מערך מחשוב
עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר	מימוש והקטנת הכנסות נדחות

\* מוין מחדש

**נספח ב' -**

**פעולות שלא במזומן -**

1. במהלך שנת 2010 צורפה המועצה המקומית אבו-גוש (ראה באור 1. א.ד.). בהתאם להסכם עם המועצה המקומית אבו-גוש נרשם גידול ברכוש קבוע ע"ס 10,079 אש"ח, בזכויות מים ע"ס 314 אש"ח ובזכויות במכון טיהור שפכים ע"ס 3,284 אש"ח כנגד גידול בפרמיה על מניות ע"ס 8,206 אש"ח ובהלוואות בעלים ע"ס 5,471 אש"ח.
2. תקבול בגין הלוואה שניתנה לעיריית מעלה אדומים בסך 70 אש"ח שהתקבל בתחילת שנת 2012 מסווג כתוב פתוח בנכסים שוטפים.
3. בסוף שנת הדוח נרכש רכוש קבוע בכ-169 אש"ח ורכוש קבוע בהקמה בסך 44 אש"ח באשראי לזמן קצר.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

<b>החברה</b>		
<b>לשנה שהסתיימה</b>		
<b>ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2010</b>	<b>2011</b>	
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת-</b>
		הפסד לשנה
(20,256)	(43,333)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
82,516	27,456	(נספח א')
<b>62,260</b>	<b>(15,877)</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה-</b>
		פקדונות משועבדים
(311)	(556)	השקעות בפיתוח תשתיות -
(14,497)	(24,518)	מים
(22,209)	(14,018)	ביוב
		השקעות בתשתיות קיימות -
(18,265)	(13,259)	מים
(8,045)	(11,876)	ביוב
(7,817)	(6,861)	השקעות ברכוש קבוע למעט תשתיות
4	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(21,603)	24,631	(השקעה) בניירות ערך, נטו / תמורה ממכירת ניירות ערך, נטו
40,115	36,031	תקבולים בגין היטלי מים
19,825	26,101	תקבולים בגין היטלי ביוב
<b>(32,803)</b>	<b>15,675</b>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון-</b>
(1,251)	(1,087)	פרעון אשראי לזמן ארוך, נטו
(8,508)	(9,578)	פרעון אג"ח
<b>(9,759)</b>	<b>(10,665)</b>	<b>מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
19,698	(10,867)	עליה (ירידה) ביתרת מזומנים ושווי מזומנים השנה
17,781	37,479	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<b>37,479</b>	<b>26,612</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>
		<b>נספח א':</b>
		<b>הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>
76,803	80,809	פחת
(12,459)	7,285	חלק החברה (ברוחי)/בהפסדי חברה מאוחדת
(1)	-	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
1,445	1,726	התאמת אגרות חוב
9,283	12,760	הפרשה לחובות מסופקים
(2,573)	4,192	שיערוך ניירות ערך סחירים
		<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
3,709	(6,555)	ירידה (עליה) ביתרות רשות מקומית
(20,906)	(31,878)	ירידה (עליה) ביתרת צרכנים
(17,982)	(48,994)	ירידה (עליה) בחייבים אחרים
194	297	ירידה (עליה) במלאי
51,091	18,557	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
12,197	36,323	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירות
6,885	(5,313)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(2,602)	900	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
(2,955)	(2,881)	ירידה בזכאים בגין פיתוח מערך מחשוב
(19,613)	(39,772)	מימוש והקטנת הכנסות נדחות, נטו
<b>82,516</b>	<b>27,456</b>	

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

נספח ב' –

פעולות שלא במזומן-

במהלך שנת 2010 צורפה המועצה המקומית אבו-גוש (ראה באור 1. א.ד.). בהתאם להסכם עם המועצה המקומית אבו-גוש נרשם גידול ברכוש קבוע ע"ס 10,079 אש"ח, בזכויות מים ע"ס 314 אש"ח ובזכויות במכון טיהור שפכים ע"ס 3,284 אש"ח כנגד גידול בפרמיה על מניות ע"ס 8,206 אש"ח ובהלוואות בעלים ע"ס 5,471 אש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**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 ניסיוניים, כצעד מקדים לחקיקת חוק תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות, הוקמה החברה כתאגיד עצמאי הפועל על פי עקרונות עסקיים, 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.ג. במחיר כולל של 838,816 אלפי ש"ח, 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 מכוח החוק. הרישיון הקנה לחברה בין השאר את הזכות לעסוק בפעילות בתחום אספקת המים, ביוב, ניקוז.

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

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

למרות החלת החוק על החברה ומאחר ולא הייתה 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 המחשוב החדש (ראה באור 9 ד') והעברת מערך הגביה לאחריות החברה, הצדדים ימשיכו לפעול בהתאם להסכם מיום 26 בדצמבר 1996 המתואר בסעיף א' לעיל. בהתאם לכך החלה החברה ליישם את החוק עם הפעלת מערך המחשוב והגבייה רק בחודש יוני 2004.

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

המשך ביאור 1.א.:

ג.

עדכון תעריפי מים וביוב -

בתאריך 31.12.2009 פירסמה רשות המים את כללי המים החדשים. התעריפים בכללים החדשים מבוססים על העקרונות המרכזיים הבאים:  
התעריפים שנקבעו לתאגידי מבוססים על עיקרון העלות המוכרת.  
נקבע תעריף כולל למים וביוב בהתאם לצריכת המים.  
התעריף אחיד לצרכן ברמה ארצית ומנגנון העלות לתאגידי מתבצע ע"י שונות במחיר קניית המים ממקורות.  
בכללים נקבע מסלול התייעלות לתאגידי בחלק מרכיבי ההוצאה (עלויות תפעול, הוצאות פחת מים, פחת גבייה), שכתוצאה ממנו יעלה מחיר מקורות לתאגידי. התעריפים מעודכנים מעת לעת על ידי רשות המים ומתפרסמים בקובץ תקנות.  
בכללים נקבע תעריף נמוך לכמות מים בסיסית לנפש ותעריף גבוה לכל צריכה נוספת. במקביל רכישת המים ממקורות נקבעה בשתי מדרגות בהתאם למספר הנפשות המדווח ע"י התאגיד. בתאריך 1/7/2011 כמות המים הבסיסית לנפש שונתה מ- 2.5 ל- 3.5 מ"ק לנפש לחודש.

בכללי המים החדשים נותרו התעריפים להיטלי פיתוח מים וביוב במתכונתם הישנה (בהוראת שעה שפורסמה בתקנות). הנושא נמצא בבחינה ברשות המים מתוך כוונה לפרסם כללים חדשים להיטלי פיתוח שיכנסו לתוקף החל משנת 2013.

צירוף מועצות מקומיות -

ד.

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. כמו-כן עודכן תקנון הגיחון, על-ידי האסיפה הכללית, על-מנת שאפשר יהיה לצרף את המועצות האמורות. 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 בתחומי העיר ירושלים והמועצות המקומיות מבשרת ציון ואבו-גוש.  
המגעים עם המועצה המקומית אבו-גוש הבשילו לידי הסכם שנחתם ביום 24/5/10 ואושר על-ידי רשות המים. בתאריך 26/5/2010 ניתן רשיון לצירוף המועצה מקומית אבו גוש לגיחון. תוקף הרשיון ניתן ל-25 שנים החל מיום 1/6/2010. בהסכם עם המועצה המקומית אבו-גוש נקבע בין היתר שתמורת הנכסים שנתקבלו בגיחון בשווי של כ- 13.7 מיליון ש"ח תעמיד המועצה מקומית אבו גוש לחברת הגיחון הלוואת בעלים בסך של כ 5.5 מיליון ש"ח צמודה למדד הכללי ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.0% שתוחזר ב-8 שיעורים שנתיים שווים ומניות בשווי של כ- 8.2 מיליון ש"ח. נכסי החברה ליום המאזן כוללים גם את הנכסים האמורים. טרם בוצעה הקצאת מניות למועצה מקומית אבו גוש.  
לגבי מועצה מקומית מבשרת ציון הגיחון והמועצה המקומית מבשרת ציון ניהלו מו"מ ארוך במסגרתו הוחלפו מספר רב של טיוטות להסכם. בסיכומו של דבר ביקשה המועצה המקומית מבשרת ציון לחתום על הסכם בנוסח שאינו מקובל על הגיחון ועל הממונה על תאגידי המים והביוב. חרף העובדה שכאמור לא נחתם הסכם מחייב בין הגיחון לבין המועצה המקומית מבשרת ציון, הרי בתאריך 14 באוקטובר 2010 ניתן רשיון לצירוף המועצה מקומית מבשרת ציון לגיחון. תוקף הרשיון ניתן ל-25 שנים החל מיום 15 בספטמבר 2010 והכל תוך שהן הגיחון והן הממונה על תאגידי מים וביוב דורש מהמועצה המקומית מבשרת לחתום על הסכם בנוסח שמקובל על הגיחון. נכון למועד הוצאת הדוח הכספי אין הסכם סופי מחייב בין הגיחון לבין המועצה המקומית מבשרת ציון. יתרה מכך, ביום 29.12.2010, הגישו מספר חברי המועצה המקומית בג"צ (9650/10) למתן צו על תנאי מודע לא ייחשב הרשיון שהוצא בחודש אוקטובר כבטל ו/או מבוטל, זאת שעה שלא נחתם הסכם מחייב בין הגיחון לבין המועצה המקומית מבשרת ציון. נכון למועד הוצאת הדוח הכספי טרם התקיים דיון בבג"צ וטרם ניתן צו כלשהו.

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

המשך ביאור 1.א.:

החל מחודש אוקטובר 2010 החברה נטלה על עצמה את גביית חשבונות המים והביוב ממבשרת ציון ובמקביל נשאה בהוצאות משק המים של מבשרת. מאחר וכמפורט לעיל טרם נחתם הסכם סופי בין החברה למבשרת ולאור הגשת הבג"צ, החברה לא כללה במספרי השוואה לשנת 2010 את ההכנסות וההוצאות מפעילות מול מבשרת ציון המסתכמות בסך כ- 4 מיליון ₪. בשנת 2011 נכללו בדוח הכספי הן ההכנסות והן ההוצאות מפעילות מול מבשרת, אך טרם נרשמה העברת הנכסים של מבשרת ציון. ערך הנכסים לפי ההסכם הינו ע"ס כ-30.9 מיליון ₪.

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 מיליון 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 לתאגידים בהתאם לעמידתם בהוראות חוק התאגידים ובהתאם לאבני דרך בביצוע תכנית פיתוח משק המים והביוב אשר אושרה לתאגיד על ידי הממונה על התאגידים. 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.

לגבי יתרת המענק בסכום של כ- 10,000 אש"ח שאושר בעבר כנגד ביצוע פרויקטים- בתאריך 1 באפריל 2011 אישרה ועדת הפיקוח של רשות המים לשחרר לחברה מענק ע"ס 10,012 אלפי ₪ שיחולק על פני שבעה רבעונים. שלשה מהתשלומים התקבלו ונרשמו בספרי החברה בשנת 2011 בסך של כ- 4,292 אלפי ₪ כולל מע"מ. ארבעת התשלומים הנוספים עדיין לא התקבלו.

בנוסף לכך בשנת 2011 נתקבלו תשלומים בגין מענק אבני דרך צירוף מבשרת ציון ואבו גוש בסך של 379 אלפי ₪ כולל מע"מ בגין שנת 2010 וסך של 758 אלפי ₪ כולל מע"מ בגין שנת 2011.

הגדרות- 1.

(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.

2. 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 גילויי 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.

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

המשך ביאור 1.ב.1 :

**(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.

**(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 מדות.

(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 מדוות ביתרת פתיחה לבין סכום מדוות 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 לגילוי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל, כל הסכומים בדוחות הכספיים (לרבות מספרי השוואה) 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 בממדד 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 לסכומם 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 שתיקות 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)**

**1.ג. עיקרי המדיניות החשבונאית-**

יישום כללי הממונה על ענייני החברות לשרותי מים וביוב:

1. 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 כללי חשבונאות מקובלים ולפי כללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומיידים) ובהתאם לדרישות הגילוי וההנחיות של הממונה על התאגידיים.

2. 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 והחברה החלה להכיר בהכנסותיה על בסיס מצטבר בהתאם להיקף השירותים 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-24,484 אלפי ש"ח מתוך החובות כאמור.

3. הכנסות מהיטלי מים וביוב והשקעות בגינן-

בדוחות 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 הדיווח הכספי שנתקבלו מהממונה שונתה השיטה החשבונאית כדלהלן:  
 הכנסות מהיטלי מים וביוב נרשמות כהכנסות נדחות והשקעות בפיתוח ותשתיות נרשמות כרכוש קבוע. על פי הנחיות שהתקבלו בשנת 2011 מרשות המים ההכנסות מהיטלים אלו ימומשו על פני 25 שנים.

4. 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).

**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:

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

**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 תומרים ותלפים 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 הפרשה לחובות מסופקים כאחוז מהכנסותיה על פי הערכת ההנהלה.
- ד. מדיניות הכרה בהכנסות -**  
1. ראה ביאור ג2.  
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 שניזלותם 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 ומימושו 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	
3.821	216.27	216.27	2011
3.549	210.89	211.67	2010
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

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

2006	2007	2008	2009	2010	2011	
(0.10)	3.40	3.80	3.92	2.66	2.17	מדד בגין
(0.29)	2.79	4.52	3.82	2.28	2.55	מדד ידוע
(8.21)	(8.97)	(1.14)	(0.71)	(5.99)	7.66	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 תוך), 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 מרץ 2012 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 33, "הסדרי זיכיון למתן שירות" (להלן – "התקן"). תקן זה קובע הנחיות לגבי הטיפול החשבונאי של מפעילים בהסדרי זיכיון למתן שירות ציבורי - לפרטי. ישות תיישם תקן זה לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחריו. יישום מוקדם של התקן מותר. החברה תבחן האם התקן חל עליה ובאם תיהנה השפעה על דוחותיה הכספיים בעקבות יישום התקן.

יד.

**מערך חישוב ריבית והצמדה בגין פיגורים**

במהלך 2006 הופעל לראשונה במערכת הממוחשבת בחברה מערך חישוב ריבית והצמדה עבור לקוחות המאחרים בתשלום והגביה בהתאם. החברה מחייבת את לקוחותיה המאחרים בתשלום בריבית פיגורים על פי התקנות.

טו.

**הפרשה לעמלות גביה**

ההפרשה לעמלת גביה, נעשית בהתאם להסכם ההתקשרות עם קבלן גביה. ההפרשה לעמלת הגביה מחושבת כפונקציה של אחוז הגביה החזוי לסוף תקופת ההתקשרות וההכנסות המצטברות מתחילת החוזה.

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

**3. מזומנים ושווי מזומנים-**

חברה		מאוחד	
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
2,613	3,218	3,236	3,816
34,866	23,394	37,769	25,156
<b>37,479</b>	<b>26,612</b>	<b>41,005</b>	<b>28,972</b>

מזומנים  
פקדונות - לא צמוד

**4. השקעות בניירות ערך-**

חברה		מאוחד	
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
76,748	50,509	78,300	54,790
14,078	11,494	14,078	11,494
-	-	671	666
<b>90,826</b>	<b>62,003</b>	<b>93,049</b>	<b>66,950</b>

אג"ח  
מניות ותעודות סל  
קרנות נאמנות

**5. צרכנים -**

חברה		מאוחד	
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
209,972	236,742	216,835	242,372
12,448	13,275	12,448	13,275
3,623	4,474	7,859	7,238
36,305	39,735	36,937	40,538
(61,717)	(74,477)	(62,482)	(75,694)
<b>200,631</b>	<b>219,749</b>	<b>211,597</b>	<b>227,729</b>

צרכנים (1)  
כרטיסי אשראי  
המחאות לגביה  
הכנסות לקבל בגין אגרות מים  
וביוב  
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים (2)

(1) היתרה ליום 31.12.2011 כוללת סך 4,854 אש"ח בגין חיוב היטל צריכת מים עודפת. סכום זה יועבר על ידי החברה למדינה עם גבייתו.  
 (2) הפרשה לחובות מסופקים -

31.12.2010	31.12.2011
71,000	61,717
394,611	425,328
2.5%	3%
9,865	12,760
(19,148)	-
<b>61,717</b>	<b>74,477</b>
765	1,217
<b>62,482</b>	<b>75,694</b>

יתרת פתיחה  
הכנסות השנה  
אחוז הפרשה לחובות מסופקים  
הפרשה לחובות מסופקים שנוצרה השנה  
עדכון בגין שנים קודמות  
יתרת סגירה - הפרשה לחובות מסופקים בחברה  
הפרשה שנוצרה השנה בחברה כלולה  
יתרת סגירה - הפרשה לחובות מסופקים במאוחד

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

חברה		מאוחד		חייבים שונים-	.6
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011		
-	-	49	38	עובדים	
4,022	4,417	4,482	4,768	מוסדות	
24,911	66,299	-	-	חברה מאוחדת *	
102	537	526	1,110	הוצאות מראש	
81	6,956	1,811	8,698	מקדמות לספקים	
99	-	115	-	חייבים אחרים	
-	-	269	276	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	
-	-	-	586	מיסים נדחים לזמן קצר	
<b>29,215</b>	<b>78,209</b>	<b>7,252</b>	<b>15,476</b>		

\* היתרה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית בשיעור 4%.

חברה ומאוחד	
31.12.2010	31.12.2011
464	611
3,655	3,060
(526)	(375)
<b>3,593</b>	<b>3,296</b>

**.7 מלאי -**

מלאי מים  
מלאי  
בניכוי הפרשה למלאי מת

**.8 השקעות והלוואות לזמן ארוך -**

חברה		מאוחד		שיעור ריבית
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	
-	-	4,138	3,841	
-	-	(269)	(276)	
23,469	24,025	23,469	24,025	
<b>23,469</b>	<b>24,025</b>	<b>27,353</b>	<b>27,590</b>	

5% הלוואה לזמן ארוך למעלה אדומים  
בניכוי חלויות שוטפות  
פקדונות משועבדים

\* מוין מחדש

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

**9. השקעה בחברה מאוחדת-**

א. מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ-

חברה שמטרתה 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.

<b>חברה</b>		
<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2011</b>	
23,153	23,153	ב. הרכב ההשקעה:
6,168	6,168	עלות המניות (ג)
5,174	5,174	חלק החברה בקרנות הון
(7,897)	(15,182)	תשלומים על חשבון מניות
<b>26,598</b>	<b>19,313</b>	חלק החברה בהפסדים

ג. הפרש מקורי:

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

773	773	הרכב:
(689)	(750)	עלות
<b>84</b>	<b>23</b>	הפחתה מצטברת
		יתרה מופחתת

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

**10. רכוש קבוע -**  
 א. הרכוש הקבוע כולל את מצבת הרכוש הקבוע (למעט מקרקעין) ששימשה את עיריית ירושלים בהספקת שרותי מים ובניב ערב הקמת החברה, ואשר הועברה לחברה ביום 1.1.1996 לפי "עודף כינון" שנקבע ע"י מומחים ורכוש קבוע אחר שנרכש מאו.  
 ב. הרכב:

**מאוחד**

סה"כ במאוחד	פיתוח מערך המיחשוב	מכונות טיהור שפכים	מחשבים וציוד משרדי	מבנים ושיפורים במושבר	כלי רכב	מערכת רשתות ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות - ביוב	מערכת רשתות צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות - מים	עלות
2,028,749	51,714	368,123	14,577	6,182	7,612	785,092	795,449	עלות -
48,760	4,104	* 4,554	1,335	2,361	17	14,302	22,087	יתרה ליום 1.1.2010 * 1.1.2010
(4)	-	-	(4)	-	-	-	-	רכישות השנה
2,077,505	55,818	372,677	15,908	8,543	7,629	799,394	817,536	גרעיות השנה כולל מענקים
1,056,415	29,339	227,114	* 12,252	* 2,456	2,583	418,932	363,739	פחת נזכר -
87,729	8,001	10,926	756	291	1,041	34,359	32,355	יתרה ליום 1.1.2010
(1)	-	-	(1)	-	-	-	-	פחת השנה
1,144,143	37,340	238,040	13,007	2,747	3,624	453,291	396,094	פחת נכסים שנגרעו
933,362	18,478	* 134,637	2,901	5,796	4,005	346,103	421,442	עלות מופחתת - ליום 31.12.2010
2,077,505	55,818	372,677	15,908	8,543	7,629	799,394	817,536	1.1.2011
41,947	3,151	9,951	1,036	673	2,001	11,876	13,259	רכישות השנה
2,119,452	58,969	382,628	16,944	9,216	9,630	811,270	830,795	גרעיות השנה כולל מענקים
1,144,143	37,340	238,040	13,007	2,747	3,624	453,291	396,094	פחת נזכר -
92,022	10,651	11,213	920	306	1,086	34,653	33,193	יתרה ליום 1.1.2011
1,236,165	47,991	249,253	13,927	3,053	4,710	487,944	429,287	פחת השנה
883,287	10,978	133,375	3,017	6,163	4,920	323,326	401,508	פחת נכסים שנגרעו
								עלות מופחתת - ליום 31.12.2011

\* מוין מחדש

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

המשך ביאור 10 -

סה"כ בחברה	חברה				מזכרת רשתות צנרת, גיזר עבודות פיתוח ותשתיות - מיזם		מזכרת רשתות צנרת, גיזר עבודות פיתוח ותשתיות - ביוב		מזכרת רשתות צנרת, גיזר עבודות פיתוח ותשתיות - מיזם
	פיתוח מערך המיחשוב	מחשבים וגיזר משרדי	מבנים ושיפורים במושבר	כלי רכב	מזכרת רשתות צנרת, גיזר עבודות פיתוח ותשתיות - מיזם	מזכרת רשתות צנרת, גיזר עבודות פיתוח ותשתיות - ביוב	מזכרת רשתות צנרת, גיזר עבודות פיתוח ותשתיות - מיזם		
1,660,626	51,714	14,577	6,182	7,612	785,092	795,449	795,449	עלות ליום 1.1.2010 * יתרה ליום 1.1.2010	
44,206	4,104	1,335	2,361	17	14,302	22,087	22,087	רכישות השנה גריעות השנה	
1,704,828	55,818	15,908	8,543	7,629	799,394	817,536	817,536		
829,301	29,339	* 12,252	2,456	2,583	418,932	363,739	363,739	פחות נצבר-	
76,803	8,001	756	291	1,041	34,359	32,355	32,355	יתרה ליום 1.1.2010 פחות השנה	
906,103	37,340	13,007	2,747	3,624	453,291	396,094	396,094	פחות נכסים שנגרעו	
798,725	18,478	2,901	5,796	4,005	364,103	421,442	421,442	עלות מופחתת- ליום 31.12.2010	
1,704,828	55,818	15,908	8,543	7,629	799,394	817,536	817,536	יתרה ליום 1.1.2011	
31,996	3,151	1,036	673	2,001	11,876	13,259	13,259	רכישות השנה גריעות השנה כולל מענקים	
1,736,824	58,969	16,944	9,216	9,630	811,270	830,795	830,795		
906,103	37,340	13,007	2,747	3,624	453,291	396,094	396,094	פחות נצבר-	
80,809	10,651	920	306	1,086	34,653	33,193	33,193	יתרה ליום 1.1.2011 פחות השנה	
986,912	47,991	13,927	3,053	4,710	487,944	429,287	429,287	פחות נכסים שנגרעו	
749,912	10,978	3,017	6,163	4,920	323,326	401,508	401,508	עלות מופחתת- ליום 31.12.2011	

\* מוזן מחדש

**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 מירושלים 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 מקרקעין 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 מירושלים 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 חומת שמואל-
  - א. כולל תחנת השאיבה להולכת השפכים משכונת חומת שמואל עד מכון טיהור שפכים מערבי, החלה לפעול ביוני 2003.
  - ב. כולל קו סניקה של הביוב לרחוב דרך חברון. מופעל מדצמבר 2011.
4. 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 מיליוני דולרים בתוספת כ- 39.2 מליון ש"ח.  
מרכיב עלות הפיתוח ההקמה והתפעול נושא ריבית בשיעור 7%.  
מערך המיחשוב החל לפעול ביוני 2004 ומופתח על פני 8 שנים.  
יתרת הזכות של ספק שרותי מיקור החוץ בגין ההקמה ליום 31 בדצמבר 2011 הינה בסך כ- 3,034 אלפי ש"ח שסווגו לזכאים ויתרות זכות).

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

11. רכוש בהקמה -

מאוחד				
סה"כ	מכוני טיהור שפכים	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות - ביוב	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות - מים	
142,892	* 29,407	56,366	57,119	עלות ליום 1.1.2011
66,879	11,440	22,070	33,369	תוספות
<u>209,771</u>	<u>40,847</u>	<u>78,436</u>	<u>90,488</u>	
(17,643)	(740)	(8,052)	(8,851)	בניכוי רכוש שהופעל במשך השנה
<u><u>192,128</u></u>	<u><u>40,107</u></u>	<u><u>70,384</u></u>	<u><u>81,637</u></u>	

\* מוין מחדש

חברה				
סה"כ	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות - ביוב	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות - מים		
113,485	56,366	57,119		עלות- יתרה ליום 1.1.2011
55,439	22,070	33,369		תוספות
(16,903)	(8,052)	(8,851)		בניכוי רכוש שהופעל במשך השנה
<u><u>152,021</u></u>	<u><u>70,384</u></u>	<u><u>81,637</u></u>		עלות מופחתת ליום 31.12.2011

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

**12. זכויות מים וזכויות במכונני טיהור שפכים-**

חברה		מאוחד		
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	
72,591	72,591	72,591	72,591	זכויות לרכישת מים וזכויות במכונני טיהור שפכים

\* 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. במהלך שנת 2010 צורפה המועצה המקומית אבו-גוש (ראה באור 1.א.ד). בהתאם להסכם עם המועצה המקומית אבו-גוש נרשם גידול בזכויות מים וזכויות במכונני טיהור שפכים ע"ס 3,599 אש"ח.

**13. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים -**

חברה		מאוחד	
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
1,465	1,177	30,630	23,554

חלויות שוטפות של אשראי לזמן ארוך (ביאור 17 א')

**14. ספקים ונותני שירותים-**

חברה		מאוחד	
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
14,861	21,071	14,861	21,071
28,324	46,812	* 30,741	48,179
20,421	32,046	25,672	37,592
63,606	99,929	71,274	106,842

מקורות חברת מים בע"מ (1)  
 ספקים ונותני שירותים  
 הוצאות לשלם (2)

(1) לא כולל הוצאות לשלם

(2) הוצאות לשלם :

מקורות חברת מים בע"מ  
 מט"ש  
 אחרים

חברה		מאוחד	
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
11,227	25,625	11,227	25,625
-	312	-	-
9,194	6,109	14,445	11,967
20,421	32,046	25,672	37,592

\*מוין מחדש

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

חברה		מאוחד	
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
5,892	6,743	6,043	6,887
1,817	1,868	2,396	2,487
<b>7,709</b>	<b>8,611</b>	<b>8,439</b>	<b>9,374</b>

**15. עובדים ומוסדות בגין שכר -**

מוסדות ועובדים בגין שכר  
הפרשה לחופשה

חברה		מאוחד	
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
375	462	375	462
27,649	23,798	30,515	26,130
38,984	44,126	38,984	44,126
17,053	10,420	17,053	10,420
3,092	3,034	3,092	3,034
-	-	323	-
<b>87,153</b>	<b>81,840</b>	<b>90,342</b>	<b>84,172</b>

**16. זכאים שונים -**

הכנסות מראש  
אחרים \*  
מוסדות \*\*\*  
הפרשה לעמלות גביה \*\*  
זכאים בגין פיתוח מערך מחשוב (ראה באור 10 ד')  
מיסים נדחים לזמן קצר

\* כולל הפרשה בגין תביעות משפטיות והשתתפות עצמית בתביעות ביטוח, בסך 8,473 אלפי ₪ ליום 31.12.2011.  
 \*\* ראה באור 2 טו.  
 \*\*\* היתרה ליום 31.12.2011 כוללת סך 4,854 אש"ח שטרם הועברו למדינת ישראל בגין היטל בצורת.

**17. הלוואות לזמן ארוך – בנקים -**

**א. הרכב:**

חברה		מאוחד	
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
96	33	-	-
755	446	-	-
67	60	-	-
<b>918</b>	<b>539</b>	-	-
<hr/>			
-	-	20,907	13,846
1,066	956	53,186	49,561
-	-	52,130	37,714
<b>1,066</b>	<b>956</b>	<b>126,223</b>	<b>101,121</b>
<hr/>			
4,943	4,345	4,943	4,345
6,927	5,840	131,166	105,466
(1,465)	(1,177)	(30,630)	(23,554)
<b>5,462</b>	<b>4,663</b>	<b>100,536</b>	<b>81,912</b>

שיעורי  
ריבית  
שנתיים  
באחוזים

הלוואות צמודות מדד  
מחברה מאוחדת(1)

0.9%  
3.5%  
5%

מאוצר השלטון המקומי  
בע"מ(2):

0.9%  
3.5%  
5%

מאבו גוש (3):

4%

סה"כ הלוואות לזמן ארוך  
בניכוי חלויות שוטפות  
סה"כ הלוואות

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

המשך באור 17:

**מועד פרעון הלוואות בנקים צמודות מדד**

חברה	מאוחד	חברה	מאוחד	
31.12.2010	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2011	
1,465	30,630	1,177	23,554	שנה ראשונה
1,133	26,340	1,084	19,226	שנה שניה
840	21,447	861	14,519	שנה שלישית
840	16,882	861	11,053	שנה רביעית
2,649	35,867	1,857	37,114	שנה חמישית ואילך
<b>6,927</b>	<b>131,166</b>	<b>5,840</b>	<b>105,466</b>	

**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 השניה 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.
- (3) החברה חתמה על הסכם עם המועצה המקומית אבו גוש לפיו המועצה המקומית אבו גוש תעביר לחברה נכסים בתמורה להנפקת מניות ולתשלומים קבועים שנרשמו כהלוואה. שווי הנכסים שנקבע הינו כ-13.7 מיליון ₪ ושווי המניות שהונפקו למועצה המקומית אבו גוש נקבע על סך של 8.2 מיליון ₪. יתרת הסכום בגובה 5.5 מיליון ₪ נרשם כהלוואה ומחזור ב-8 תשלומי קרן שווים החל מתאריך 1.6.2010. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית של 4%.

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

**.18 הכנסות נדחות -**

חברה ומאוחד	
31.12.2010	31.12.2011
653,902	694,229
59,940	62,132
-	(3,930)
(19,613)	(35,844)
<b>694,229</b>	<b>716,587</b>

הרכב:  
 יתרת פתיחה  
 הכנסות נדחות שנוצרו השנה  
 מימוש הכנסות נדחות בגין שנים קודמות  
 בניכוי הכנסה שהוכרה

**.19 אגרות חוב-**

חברה ומאוחד	
31.12.2010	31.12.2011
7,039	7,226
187	157
7,226	7,383
73,059	65,809
1,467	1,437
(8,717)	(9,446)
(9,446)	(10,264)
56,363	47,536
<b>63,589</b>	<b>54,919</b>

א. הרכב:  
אגרות חוב לעיריית ירושלים (1)  
 י.פ.  
 הצמדת קרן אג"ח  
אגרות חוב למגדל חברה לביטוח בע"מ (2)  
 י.פ.  
 הצמדת קרן אג"ח  
 פרעון קרן והצמדה אג"ח  
 בניכוי חלויות שוטפות

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

המשך ביאור 19

(1) אגרות חוב לעיריית ירושלים

אגרות החוב שהונפקו לעיריית ירושלים עומדות לפרעון במועדים עליהם יחליט דירקטוריון החברה ולאחר שתיתן 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 העיריה.

חברה ומאוחד	תנועה בערך הנקוב של אגרות חוב:
129,086,196	יתרה ליום 31.12.1996
(25,592,231)	פרעון ביום 31.12.1997
103,493,965	יתרה ליום 31.12.1997 וליום 31.12.1998
(46,067,692)	פרעון ביום 31.12.1999
57,426,273	יתרה לימים 2001 - 31.12.1999
(21,268,902)	פרעון ביום 31.12.2002
36,157,371	יתרה ליום 31.12.2002
(2,904,396)	פרעון במהלך השנה כנגד הקצאת מניות*
(16,632,519)	פרעון ביום 31.12.2003
16,620,456	יתרה ליום 31.12.2003, 31.12.2004, 31.12.05, 31.12.06, 31.12.2007
(8,123,619)	פרעון ביום 31.1.2008
(4,079,313)	פרעון ביום 31.12.2009
4,417,524	יתרה ליום 31.12.2010, 31.12.2011



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

המשך ביאור 20:

**ב. הפרשת לפנסיה ופיצויים-**

עד ליום 02.05.12 העסיקה החברה עובדים באמצעות שני סוגים של התקשרויות: התקשרות אחת הינה התקשרות ישירה עם עובדים והעסקתם. 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- 2,427 אלפי ש"ח, וההפרשה נרשמה בספרי החברה. ההתקשרות השנייה אשר הוסדרה בהסכם בין עיריית ירושלים, החברה, ארגון העובדים בירושלים והסתדרות העובדים הכללית החדשה הינה כלפי קבוצת עובדים הנקראים "מועברים מהעירייה". החברה משלמת ישירות את שכרם של עובדים אלו, והם זכאים לקבלת פנסיה (לפי המסלול התקציבי) לאחר פרישתם. ביום 02.05.12, לאחר מו"מ בין 5 שנים, נחתם הסכם קיבוצי מיוחד בין החברה, לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה מרחב ירושלים, הסתדרות המעוף ירושלים וועד עובדי הגיחון. ההסכם אושר על-ידי הממונה על השכר באוצר ובכל הנוגע לעובדים הכלולים בו הוא מחליף את ההסדרים שהיו נהוגים קודם לכן. ההסכם שנחתם חל על 83 עובדים שהועברו מהעירייה -, על 46 עובדים המועסקים בדירוג דרגה בחברה במועד החתימה על ההסכם בהתאם לרשימה שמית, ועל עובדים אשר יתקבלו לעבודה בחברה לאחר מועד חתימת ההסכם ומשכורתם תחושב לפי הסכמים קיבוציים. ההסכם החדש לא חל על עובדים המועסקים בחוזה אישי נכון ליום 02.05.12 ו/או על עובדים אשר יועסקו בחוזה אישי בעתיד. בכל הנוגע לפנסיה העובדים המועברים מהעירייה ימשיכו להיות מבוטחים באמצעות פנסיה תקציבית, כאשר העובדים שאינם עובדים מועברים מעיריית ירושלים ימשיכו להיות מבוטחים בפנסיה צוברת ו/או ביטוח מנהלים.

תוקף ההסכם הינו ל- 4 שנים, ועיקריו הם, תחולת זכויות עובדי עיריית ירושלים על עובדי הגיחון, שינויים במבנה הארגוני – שדרוג מתח דרגות לעובדי אחזקה ולמפקחים ומהנדסים, מענק חד פעמי שישולם בשלוש פעימות – סך אומדן עלות לחברה 2,300 אלפי ש"ח, פרישת עובדים – פרישה מוקדמת של 8 עובדים לפחות שגילם מעל 50 ופיטורין.

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. בשנת 2010 נתוסף לעלות השכר מס שכר בגין רכיבים אלו וכן נתווספו רכיבים שלא נלקחו בחישוב העלות בשנים קודמות. סך השינוי בסך 47,464 אלפי ש"ח נזקף בשנת 2010 לסעיף הוצאות אחרות. בשנת 2011 נזקף סך של 14,063 אלפי ש"ח לסעיף הוצאות אחרות בגין שינויים שונים בהערכות שנלקחו בחשבון בשנים קודמות. 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 2011 עומדת על סך 265,868 אש"ח.

**ג. הפרשה לדמי מחלה –**

החברה מחשבת העתודה עבור העובדים "המושאלים מהעירייה" (ראה סעיף א' לעיל) ולעובדים בדירוג דרגה אשר גילם מעל 50 שנה. יתרת הימים מחושבת לפי 25 ימים לכל שנת עבודה.

**21. הון המניות-**

מספר מניות ליום
31.12.2011
<u>28,000</u>
<u>26,580</u>

**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)**

**22. רווח (הפסד) גולמי**

**22 רווח (הפסד) גולמי מאספקת מים-**

חברה ומאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2010	31.12.2011
295,575	334,264
13,351	24,262
<b>308,926</b>	<b>358,526</b>
-----	
23,354	26,088
1,366	1,578
14,634	17,444
4,774	4,629
3,163	3,312
22	89
657	(138)
33,085	34,042
-	1,050
4	-
<b>81,059</b>	<b>88,094</b>
-----	
<b>176,996</b>	<b>246,728</b>
-----	
<b>50,871</b>	<b>23,704</b>
=====	

22.1.1 הכנסות - מאגרות מים היטלי מים \*

22.1.2 עלויות אספקה - משכורות ונלוות אנרגיה קבלני משנה חומרים ארנונה ביטוח הוצאות אחרות פחת

אחרות נציבות מים בגין הקצבות לחקלאות ותעשייה

22.1.3 עלויות הפקה - רכישת מים ממקורות

רווח (הפסד) גולמי מאספקת מים

\* ראה באור 1. ג'. 2.

**22.2 רווח (הפסד) גולמי משירותי ביוב -**

הרכב:

22.2.1 הכנסות -

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
105,494	104,683	105,494	104,683
6,262	11,582	6,262	11,582
-	-	15,458	18,597
<b>111,756</b>	<b>116,265</b>	<b>127,214</b>	<b>134,862</b>
=====			

מאגרות ביוב היטלי ביוב \* מט"ש

\* ראה ביאור 1 ג'. 2.

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

המשך ביאור 22.2 :

22.2.2 עלויות איסוף והולכת שפכים -

חברה ומאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2010	31.12.2011
16,471	19,174
137	219
18,890	20,931
981	1,787
336	339
413	995
-	1,179
34,757	34,979
<b>71,985</b>	<b>79,603</b>

משכורות ונלוות  
 אנרגיה  
 קבלני משנה  
 חומרים  
 ארנונה  
 ביטוח  
 אחרות  
 פחת

22.2.3 עלויות טיהור שפכים

החברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
-	-	4,541	5,320
38,941	42,094	-	876
-	-	2,464	2,490
-	-	844	2,805
-	-	10,737	11,150
-	-	9,568	7,881
-	-	2,917	2,764
<b>38,941</b>	<b>42,094</b>	<b>31,071</b>	<b>33,286</b>

משכורות ונלוות  
 קבלני משנה  
 חומרים  
 הוצאות אחרות  
 פחת  
 אחזקה  
 פינוי ביצה  
 עלויות הפעלת מכוני טיהור שפכים

החברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
830	(5,432)	24,158	21,973

רווח (הפסד) גולמי משירותי ביוב

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

**22.3 רווח (הפסד) גולמי מתחזוקה שוטפת של מערכות תיעול וניקוז עירוניות -**

<u>החברה</u>		<u>מאחד</u>		
<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	
8,877	8,794	8,877	8,794	(1) הכנסות
-	-	-	-	(2) הוצאות
<b>8,877</b>	<b>8,794</b>	<b>8,877</b>	<b>8,794</b>	

(1) הסכום כולל הכנסות מאגרות תיעול בסך כ- 1,402 אש"ח (943 אלפי ₪ בשנת 2010) בגין הנחת צנרת תיעול חדשה בשנים קודמות, והכנסות תיעול בגין תחזוקה שוטפת בסך כ- 7,392 אש"ח (7,934 אלפי ₪ בשנת 2010).

(2) הוצאות בעבור אחזקת מערכות תיעול וניקוז נכללות יחד עם עלויות איסוף והולכת שפכים (ראה ביאור 21.2.3).

**22.4 רווח (הפסד) גולמי – אחרות -**

<u>החברה</u>		<u>מאחד</u>		
<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	
744	1,357	744	1,357	22.4.1 הכנסות -
968	114	968	114	ממומיני עבודות
2,707	2,878	2,707	2,878	מעמלות מגביית היטל בצורת
<b>4,419</b>	<b>4,349</b>	<b>4,419</b>	<b>4,349</b>	אחרות

**23. עלויות גביה וחובות מסופקים -**

<u>חברה</u>		<u>מאחד</u>		
<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	
12,766	7,013	12,766	7,013	הוצאות גביה
9,865	12,760	10,398	13,212	הפרשה לחובות מסופקים
6,945	6,851	6,945	6,851	הוצאות שכר
513	-	513	-	הוצאות גביית היטל בצורת
1,400	1,732	1,400	1,732	עמלות כרטיסי אשראי
1,744	1,960	1,744	1,960	עמלות בנק הדואר
891	997	891	997	הפקת חשבונות
2,165	2,922	2,165	2,922	משרדיות ואחרות
<b>36,289</b>	<b>34,235</b>	<b>36,822</b>	<b>34,687</b>	

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

חברה		מאוחד		הוצאות הנהלה וכלליות -	.24
לשנה שהסתיימה ביום					
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011		
13,959	15,182	15,620	17,376	משכורות ונלוות	
1,009	1,474	1,021	1,474	הוצאות מיכון	
2,114	2,666	2,114	2,666	קבלני משנה	
346	345	630	704	הוצאות משרדיות	
917	1,045	1,022	1,157	דמי שכירות	
1,419	1,542	1,419	1,542	ביטוח	
232	235	232	235	מיסים עירוניים	
3,190	1,928	3,190	1,928	הוצאות אחרות	
8,961	11,788	9,015	11,846	פחת	
3,088	3,509	3,972	4,305	יעוץ מקצועי	
-	-	255	298	אחזקת כלי רכב	
<b>35,235</b>	<b>39,714</b>	<b>38,490</b>	<b>43,531</b>		

חברה		מאוחד		הכנסות/(הוצאות) מימון, נטו	.25
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011		
13,996	12,136	14,475	12,649	הכנסות מימון מלקוחות	
7,486	3,473	7,810	1,752	אחרות	
-	-	7,876	7,086	הוצאות -	
187	156	187	156	ריבית והצמדה על הלוואות לזמן ארוך -	
91	90	91	90	- מהבנקים	
301	276	301	276	- מעיריית ירושלים	
-	-	-	-	- מאוצר שלטון מקומי	
291	366	291	366	- ממועצת אבו גוש	
321	414	321	414	ריבית לבנקים ולאשראי לזמן קצר -	
5,972	5,643	5,972	5,643	ריבית למקורות חברת מים בע"מ	
1,383	1,028	1,693	1,028	עמלות בנק	
<b>12,936</b>	<b>7,636</b>	<b>5,553</b>	<b>(658)</b>	הוצאות מימון בגין אג"ח	
				אחרות	

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

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
-	4,353	-	4,353
1	-	1	-
1	4,353	1	4,353

**א.26 הכנסות/(הוצאות) אחרות, נטו -**

הרכב:

הכנסות ממענקי תיאגוד  
רווח (הפסד) הון ממכירת רכוש קבוע

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
-	3,930	-	3,930
2,672	-	2,672	-
(47,464)	(14,063)	(47,464)	(14,063)
(3,680)	(1,528)	(2,985)	(834)
-	(17,668)	-	(17,668)
	23,826		
(9,801)	-	(9,801)	-
19,148	-	19,148	-
(39,125)	(5,503)	(38,430)	(28,635)

**ב.26 הכנסות / (הוצאות) בגין שנים קודמות -**

הכנסות נדחות שנים קודמות  
הכנסות (הוצאות) מימון בגין שנים קודמות  
הוצאות בגין פנסיה לעובדים מושאלים מעיריית ירושלים בגין שנים קודמות  
הכנסות (הוצאות) בגין שנים קודמות  
הוצאות בגין כמות מים מעבר לכמות מוכרת הכנסות משנים קודמות – חברת בת  
עדכון הפרשה לעמלות גביה בגין שנים קודמות  
עדכון הפרשה לחובות מסופקים בגין שנים קודמות

**א.27 מיסים על הכנסה ומע"מ ומיסים נדחים לזמן ארוך -**

א. לחברה שומות מס סופיות עד לשנת 2004 ושומות ניכויים סופיות לשנים 2002-2006.  
מע"מ: לחברה יש אשור מיוחד לדווח למע"מ על בסיס גביה בפועל של המע"מ מהלקוחות ולא על בסיס הוצאת החשבונית.  
ב. הרכב הוצאות מס:

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
-	-	(24)	-
-	-	(369)	1,005
-	-	(393)	1,005

הוצאות מיסים שוטפים  
הכנסות/(הוצאות) מיסים נדחים, נטו

המיסים הנדחים הינם בגין הפרשים בעיתוי הכנסות והוצאות בדוחות הכספיים ולצרכי מס.  
ג. מיסים נדחים / (עתודה למס):

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
-	-	-	(46)
-	-	(46)	96
-	-	(46)	50

י.פ.  
הכנסות/(הוצאות) – סך השינוי

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

לשנה שהסתיימה ביום				באור	פירוט הוצאות שכר
חברה		מאוחד			
31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011		
23,354	26,088	23,354	26,088	22.1.2	הרכב:
16,471	19,174	16,471	19,174	22.2.2	אספקת מים
-	-	4,541	5,320	22.2.3	שירותים ביוב
13,959	15,182	15,620	17,376	24	טיהור שפכים
6,945	6,851	6,945	6,851	23	הנהלה וכלליות
60,729	67,295	66,931	74,809		שכר גביה

**29. 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		
31.12.2010	31.12.2011	
18,356	13,315	הכנסות מאגרות מים
600	965	חיובי ריבית בגין חובות מים
(1,086)	3,629	הכנסות ריבית על הלוואות לבעלי עניין
308	294	הוצאות ריבית על הלוואות מבעלי עניין
63	(47)	הצמדות בגין חובות מים
373	28	הכנסות בגין היטלי פיתוח
3,911	4,070	הוצאות ארנונה לבעלי עניין
258	266	הכנסות מהידרנטים
38,407	41,218	טיהור שפכים
37	8	מיכון
31	65	דמי שכירות
6	10	שכר דירקטורים
16,116	20,830	הפרשה לפנסיה
7,935	7,393	הכנסות מאגרות תיעול
-	687	הכנסות פרויקטים תיעול
-	26	עבודות פיקוח שוטרים
-	25,294	הכנסות בגין שנים קודמות
-	14,063	הוצאות פנסיה בגין שנים קודמות
186	190	דמי שימוש מגרש צינורות
<b>85,501</b>	<b>132,304</b>	

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

1. יתרות עם עיריית ירושלים:
  - 1.1. אגרות חוב - ראה ביאור 18.
  - 1.2. השאלת עובדים - ראה ביאור 19.
  - 1.3. פנסיה עובדים - ראה ביאור 30.
2. עיריית ירושלים:
  - 2.1. הוצאות ריבית בגין אגרות חוב לעיריית ירושלים - כ- 451 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 74,250 ₪ בגין הסדר חובות מים לנזקקים.

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

המשך ביאור 29

3. הלוואות מחברה מאוחדת ראה ביאור 16 א (1).

4. במהלך 2011 העמידה החברה מימון ביניים בסך של 7 מיליון ₪ לחברת הבת לצורך מימון הקמת מט"ש בחומת שמואל בנוסף ל-18.5 מיליון ₪ שהועברו בשנים 2009-2010. חיוב הריבית בגין הנייל 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 21.2.3).  
לאחר בדיקת ההתחשבות בגין השנים 2004-2009 הסתבר כי חברת הבת חייבה ביתר את החברה. הוחלט כי חברת הבת תחזיר לחברה את הסכום כולל ריבית והפרשי הצמדה בסך של כ-24 מיליון ₪. סכום זה נכלל בהכנסות משנים קודמות.

6. ערבויות:

6.1. ערבות החברה לטובת החברה המאוחדת ראה ביאור 16 (2) (7).

6.2. ערבות החברה לטובת עיריית ירושלים - ראה ביאור 16 (2) (7).

**30. התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים-**

א. פיקדון חשבון מים-

עד ליום 01.01.11 כל תושב המתחבר למערכת המים העירונית שילם פיקדון בעת פתיחת חשבון מים על שמו. בתנאים מסוימים קמה לתושב זכאות לקבל את סכום הפקדון בחזרה. בהתאם לכללי תאגידי המים, הרי שהחל מיום 01.01.11 לא גובה הגיחון פיקדון חשבון מים.

לפי החלטת דירקטוריון החברה כל צרכן שעוזב נכס בין עם בתוך העיר ובין עם מתוצה לה יקבל את סכום הפקדון בחזרה.  
היקף הפיקדונות כ-60 מיליון ₪ (כולל מע"מ) כאשר סכום בסך של כ-43.8 מיליון הינם פיקדונות שהעירייה קיבלה לפני הקמת החברה. העירייה מכירה בחבותה לכיסוי התחייבות זו.  
בשנת 2011 הוחזרו פיקדונות לצרכנים בסכום של כ-3.14 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ). העירייה החזירה לחברה סכום זה.

ב. תביעות משפטיות:

כנגד החברה הוגשו תביעות שונות בנושא השבת אגרות והיטלי פיתוח (מים וביוב) בסכום כולל של 35 מיליון ₪. כמו-כן הוגשו תביעות נוספות לרבות תביעות ייצוגיות בעילות נזיקין, חוזיות, עבודה, מינהליות ואחרות בסכום כולל של כ-74 מיליון ₪. החברה הפרישה סכום כולל של כ-4 מיליון ₪ שעל-פי הערכתה מהווה את הסכום אליו היא עשויה להיות חשופה.

כנגד החברה תלויות מספר תביעות ייצוגיות:

תמ 40617265/04/10 יצחק אברהם נ' הגיחון – הבקשה לאשיור התובענה הייצוגית נדחתה על-ידי בית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים. התובע הגיש ערעור לבית המשפט העליון. פסק הדין של בית המשפט המנהלי מבוסס על ממצאים עובדתיים ומשכך אנו סבורים כי אין סיכון בתביעה.

תמ 406/09 אשר ספיר נ' הגיחון – בבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים-  
בקשה לאישור תביעה ייצוגית שעניינה חיובי מע"מ בשיעור גבוה יותר מן השיעור המותר בדין תוך הטעיה בגוף החשבונות. יצוין כי הדוגמאות המצורפות לתביעה מתייחסות לחודשים אפריל 2009 עד אוקטובר 2009 ואולם לא ברור מהתביעה כי הטענות הם אך ורק לגבי חודשים אלה. הגיחון איתרה את התקלה ללא קשר להגשת הבקשה חודשים מספר לפני הגשתה. הגיחון השיב לצרכנים את הכספים ששולמו ביתר. אי-לכך אנו מעריכים כי אין סיכון כספי בתיק.

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

המשך ביאור 30

ת"צ 10-10-59761 יהודה ברונר נ' הגיחון-תביעה ייצוגית לבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים שעניינה בטענות בנוגע למונה מים ראשי מופחת. התביעה הועמדה על סך 9,619,500 ₪. תביעה ייצוגית שהוגשה כנגד החברה באותה עילה בשנת 2006 (על ידי יהודה וייל) נדחתה על-ידי בית המשפט. משכך אנו סבורים כי אין סיכון כספי בתיק.

ת"צ 12-03-9353 פרד מונצ'רס נ' הגיחון - בקשה לאישור תובענה ייצוגית בסך 46 מיליון ₪, בגין יישום הוראת רשות המים בכללי המים, לפיה יש לחייב צרכני בתשלום בגין שירותי ביוב, גם אם אינם מחוברים לביוב. לדעתנו מדובר בבקשה שהוגשה בחוסר סמכות. על המבקש היה להגיש עתירה לבג"צ כנגד רשות המים. משכך אנו סבורים כי אין סיכון כספי בתיק.

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

החברה קיבלה מספר פניות וכן הוגשו כנגדה מספר תביעות משפטיות בקשר לנזקים, שכביכול נגרמו על ידי או שנמצאים באחריותה ואשר אירעו עד תום שנת 2011. 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-7.2 מיליון ₪. החברה הפרישה סך של כ-4.5 מיליון ₪ שעפ"י הערכה 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 ושוולמו 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 9 ג' (1) ב'.

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

**31. 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) מתאוצר והכל ללא הגבלה בסכום.
- ג. שעבוד לטובת עיריית ירושלים על זכויות החברה בנכסי מערכת המים. (ראה באור 19).
- 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).

א. ערבויות - ראה ביאור 18(2)7.

- ב. התקשרות לקבלת שרותי מיקור חוץ לפיתוח הקמה ותפעול של מערך המחשוב - ראה ביאור 10 ד'.
- ג. 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.
- ב-1 באפריל 2011 התחלף קבלן הגביה.
- ד. 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 2007-2001. לגבי השנים 2010 ו-2011 טרם התקבלו דרישות חיוב מעיריית ירושלים.
- החברה המאוחדת הגישה השגות על שומה זו. בהתאם להשגות שהוגשו ועל סמך הערכת הנהלת החברה המאוחדת, נרשמה הפרשה בספריה ובדוח המאוחד בסך 4,500 אש"ח בגין הנ"ל.