

חברת הגיחון בע"מ

תאגיד הביוב והמים של ירושלים

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2010

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2010

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
7-10	דוחות על תזרימי המזומנים - מאוחדים והחברה
11-42	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
גי'ניה גאילר- רואה חשבון
מאור ישראל- 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 2010 ו-2009 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-12% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 בהתאמה, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-12% וכ-14% מכלל הכנסות 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 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. 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 2010 ו-2009 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) ובהתאם לכללים חשבונאיים שנקבעו על ידי הרשות הממשלתית למים ולביוב.

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.

בטבת רב,
כספי את כספי
רואי חשבון

6 באפריל 2011
ב' ניסן תשע"א

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

נ כ ס י ם

החברה		מאוחד		ביאור	
ליום 31 בדצמבר * 2009	2010	ליום 31 בדצמבר * 2009	2010		
17,781	37,479	20,496	41,005	3	רכוש שוטף- מזומנים ושווי מזומנים
66,650	90,826	69,088	93,049	4	השקעות בניירות ערך
8,382	4,673	8,382	4,673	29	עיריית ירושלים – חשבון שוטף
189,008	200,631	199,281	211,597	5	צרכנים
11,233	29,215	11,007	7,238	6	חייבים שונים
3,787	3,593	3,787	3,593	7	מלאי
296,841	366,417	312,041	361,155		
37,297	50,067	27,288	27,353	8	השקעות והלוואות לזמן ארוך
831,325	798,725	972,334	933,304	9	רכוש קבוע
76,779	113,485	92,092	142,949	10	רכוש קבוע בהקמה
68,992	72,591	68,992	72,591		רכוש אחר והוצאות נדחות -
1,014,393	1,034,868	1,160,706	1,176,197	11	זכויות מים וזכויות במכונני טיהור
1,311,234	1,401,285	1,472,747	1,537,352		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

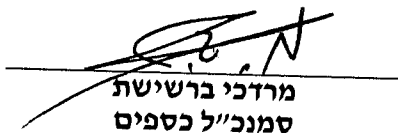
* מוין מחדש

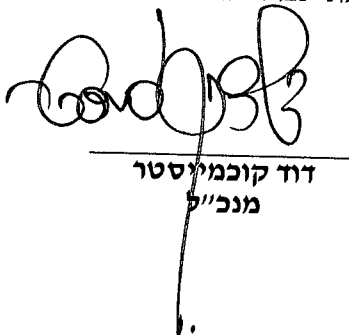
חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוב והמים של ירושלים
מ א ז נ י ם
(באלפי שקלים חדשים)

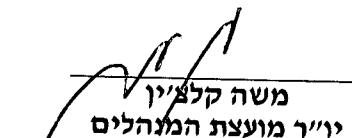
החברה		מאוחד		ביאור	
ליום 31 בדצמבר * 2009	2010	ליום 31 בדצמבר * 2009	2010		
742	1,465	30,898	30,630	12	התחייבויות שוטפות- אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
8,717	9,446	8,717	9,446	18	חלויות שוטפות בגין אג"ח
51,409	63,606	59,407	71,899	13	ספקים ונותני שירותים
10,311	7,709	10,932	8,439	14	עובדים ומוסדות בגין שכר
80,268	87,153	80,268	90,019	15	זכאים שונים
<u>151,447</u>	<u>169,379</u>	<u>190,222</u>	<u>210,433</u>		
1,964	5,462	124,582	99,911	16	התחייבויות לזמן ארוך- הלוואות לזמן ארוך – בנקים
653,902	694,229	653,902	694,229	17	הכנסות נדחות
71,381	63,589	71,381	63,589	18	אגרות חוב
5,836	2,881	5,836	2,881	9 ד'	זכאים בגין פיתוח מערך מיחשוב
198,603	249,694	198,723	249,889	19	התחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד
-	-	-	369	26	מיסים נדחים
<u>931,686</u>	<u>1,015,855</u>	<u>1,054,424</u>	<u>1,110,868</u>		
				30	התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים-
228,101	216,051	228,101	216,051	20	הון עצמי-
<u><u>1,311,234</u></u>	<u><u>1,401,285</u></u>	<u><u>1,472,747</u></u>	<u><u>1,537,352</u></u>		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

* מוין מחדש


 מרדכי ברשישת
 סמנכ"ל כספים


 דוד קוכמיסטר
 מנכ"ל


 משה קלצ'ין
 יו"ר מועצת המנהלים

ירושלים, 24 מרץ 2011

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

חברה		מאוחד		ביאור	
לשנה שהסתיימה ביום					
* 31.12.2009	31.12.2010	* 31.12.2009	31.12.2010		
373,011	433,978	390,593	449,436	21	הכנסות משירותי מים וביוב
360,729	368,981	359,217	361,111	21	עלות השירותים
12,282	64,997	31,376	88,325		רווח גולמי
30,565	34,545	30,797	35,078	22	עלויות גביה וחובות מסופקים
33,182	35,235	35,933	38,490	23	הוצאות הנהלה וכלליות
(51,465)	(4,783)	(35,354)	14,757		רווח (הפסד) מפעולות לפני הוצאות מימון
10,286	11,192	(655)	3,809	24	הכנסות/(הוצאות) מימון, נטו
(41,179)	6,409	(36,009)	18,566		רווח (הפסד) לאחר מימון
5,821	1	5,821	1	25 א'	הכנסות/(הוצאות) אחרות, נטו
(35,358)	6,410	(30,188)	18,567		הפסד לפני חלק החברה ברווח חברה כלולה
-	-	-	(393)	26	מיסים על הכנסה
3,797	(39,125)	4,202	(38,430)	25 ב'	הכנסות/(הוצאות) בגין שנים קודמות
5,575	12,459	-	-		חלק החברה ברווח חברה כלולה
(25,986)	(20,256)	(25,986)	(20,256)		הפסד לשנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

* מוין מחדש

חברת הגיחון בע"מ – תאגיד הביוט 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 20)</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)
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
<u>216,051</u>	<u>(699,810)</u>	<u>-</u>	<u>1,772</u>	<u>914,052</u>	<u>37</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

(1) ראה באור 18.

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	2010

(25,986)	(20,256)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת-
		הפסד לשנה
48,770	129,996	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
22,784	109,740	(נספח א')
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה-
(153)	(311)	פקדונות משועבדים
		השקעות בפיתוח תשתיות -
(498)	(14,497)	מים
(2,334)	(22,209)	ביוב
(9,580)	(14,143)	מכון טיהור שפכים
		השקעות בתשתיות קיימות -
(32,417)	(18,265)	מים
(19,502)	(8,045)	ביוב
(2,890)	(3,972)	מכון טיהור שפכים
(6,955)	(7,817)	השקעות ברכוש קבוע למעט תשתיות
141	4	תמורה ממכירת רכוש קבוע
19,246	(21,222)	(השקעה) בניירות ערך, נטו / תמורה ממכירת ניירות ערך, נטו
297	-	(מתן) פרעון הלוואות לזמן ארוך
24,472	40,115	תקבולים בגין היטלי מים
12,372	19,825	תקבולים בגין היטלי ביוב
(17,801)	(50,537)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון-
(5,516)	(8,508)	פרעון אג"ח
(25,007)	(30,186)	פרעון אשראי לזמן ארוך, נטו
(30,523)	(38,694)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(25,540)	20,509	עליה (ירידה) ביתרת מזומנים ושווי מזומנים השנה
46,036	20,496	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
20,496	41,005	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* מויין 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	
2009	2010

נספח א'

2009	2010	
		הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
		פחת
90,913	87,728	הפרשה לחובות מסופקים
* 3,365	(9,018)	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
(104)	(1)	התאמת אגרות חוב
775	1,445	שערוך הלוואות
-	22	שיערוך ניירות ערך סחירים
(478)	(2,739)	פרעון אג"ח עיריית ירושלים
(6,500)	-	ירידה (עליה) במיסים נדחים, נטו
-	369	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
		ירידה (עליה) ביתרות רשות מקומית
-	3,709	ירידה (עליה) בצרכנים
* (10,924)	(3,298)	ירידה (עליה) בחייבים אחרים
8,669	3,769	ירידה (עליה) במלאי
397	194	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(1,570)	51,166	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירות
(2,638)	11,960	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
* 1,651	9,751	(ירידה) בזכאים בגין פיתוח מערך מחשוב
(2,781)	(2,955)	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
* (2,602)	(2,493)	מימוש והקטנת הכנסות נדחות
(27,243)	(19,613)	גריעת רכוש קבוע
1,881	-	העברת תקבולים ע"ח מניות להכנסות
(4,041)	-	
48,770	129,996	

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. בשנת הדוח הונו עלויות מימון בסך כ- 776 אש"ח לפרויקט מכון הטיהור שפכים חומת שמואל בגין הלוואות חברת האם שהועמדו באופן ספציפי לפרויקט הנ"ל.
3. תקבול בגין הלוואה שניתנה לעיריית מעלה אדומים בסך 72 אש"ח שהתקבל בתחילת שנת 2010 מסווג כחוב פתוח בנכסים שוטפים.
4. בסוף שנת הדוח נרכש רכוש קבוע כ-524 אש"ח ורכוש קבוע בהקמה בסך 8 אש"ח באשראי לזמן קצר.

* 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)

החברה		
לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
* 2009	2010	
(25,986)	(20,256)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת-
13,353	82,516	הפסד לשנה
(12,633)	62,260	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת : (נספח א')
(153)	(311)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(498)	(14,497)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה-
(2,334)	(22,209)	פקדונות משועבדים
		השקעות בפיתוח תשתיות -
		מים
		ביוב
		השקעות בתשתיות קיימות -
		מים
		ביוב
(32,417)	(18,265)	השקעות ברכוש קבוע למעט תשתיות
(19,502)	(8,045)	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(6,954)	(7,817)	(השקעה) בניירות ערך, נטו / תמורה ממכירת ניירות ערך, נטו
141	4	תקבולים בגין היטלי מים
20,609	(21,603)	תקבולים בגין היטלי ביוב
24,472	40,115	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
12,372	19,825	תזרימי מזומנים מפעילות מימון-
(4,264)	(32,803)	פרעון אשראי לזמן ארוך, נטו
(638)	(1,251)	פרעון אג"ח
(5,516)	(8,508)	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(6,154)	(9,759)	עליה (ירידה) ביתרת מזומנים ושווי מזומנים השנה
(23,051)	19,698	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
40,832	17,781	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
17,781	37,479	
		נספח א':
		הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
74,770	76,803	פחת
(5,575)	(12,459)	חלק החברה (ברווחי)/בהפסדי חברה מאוחדת
(104)	(1)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
775	1,445	התאמת אגרות חוב
2,693	9,283	הפרשה לחובות מסופקים
(492)	(2,573)	שיערוך ניירות ערך סחירים
(6,500)	-	פרעון אג"ח עיריית ירושלים
-	3,709	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(20,942)	(20,906)	ירידה (עליה) ביתרות רשות מקומית
12,207	(17,982)	ירידה (עליה) ביתרת צרכנים
277	194	ירידה (עליה) בחייבים אחרים
(1,532)	51,091	ירידה (עליה) במלאי
(2,380)	12,197	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(8,281)	6,885	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירות
* 621	(2,602)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(2,781)	(2,955)	עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
1,881	-	ירידה בזכאים בגין פיתוח מערך מחשוב
(4,041)	-	גריעת רכוש קבוע
(27,243)	(19,613)	העברת תקבולים ע"ח מניות להכנסות
13,353	82,516	מימוש והקטנת הכנסות נדחות, נטו

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.

* מוין מחדש
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 נסיוניים, כצעד מקדים לחקיקת חוק תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות, הוקמה החברה כתאגיד עצמאי הפועל על פי עקרונות עיסוקיים, 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 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 החלטת 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.

על החברה לפעול בהתאם להוראת החוק, הרישיון, 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 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 לאחר הארכה תהיה 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד הבדיקה.

למרות החלטת 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 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 המיחשוב 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 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 התבצעה בשני מועדים (בתאריך 1.1.2010 ובתאריך 1.7.2010).
בכללים המקוריים נקבע מסלול התייעלות לתאגידים בחלק מרכיבי ההוצאה (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.

ד.

צירוף מועצות מקומיות -
משרד הפנים, המינהל למשק מים ברשויות המקומיות והממונה על תאגידי מים וביוב ברשויות המקומיות פועלים ליצירת תאגידים 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 רישיון 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 הרישיון 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 בדוח הכספי את ההכנסות וההוצאות מפעילות מול מבשרת ציון המסתכמות בסך כ-4 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 שיאשרו 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. 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.

ו. 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 מסוים 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.:

- (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 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 בשי"ח נומינליים. בהתאם לגילוי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל, כל הסכומים בדוחות הכספיים (לרבות מספרי ההשוואה) מבוטאים בשי"ח מותאמים, שהם בעלי כוח קניה זהה. כוח הקניה של שי"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 הוניים 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 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)

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) – תש"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), התש"ע 2010. דוח זה ערוך לפי הכללים החדשים.

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 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-23,675 אלפי ש"ח מתוך החובות כאמור.

3. 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.

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). לדעת הנהלת החברה ערך הגרט שנגרע בשנת 2004 מכסה גם את ערך הגרט שהיה צריך לגרוע בשנת 2005.

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 חומרים וחלפים מוצג לפי עלות או שוק כנמוך שבהם, כשהעלות מחושבת לפי שיטת הממוצע הנע.
החל משנת 2004 מלאי מים הנמצא בבריכות האיגום ובצינורות ושטרם 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 2 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 שנזילותם גבוהה - פקדונות בבנקים למשיכה מיידית וכן פקדונות לזמן קצוב שאינו עולה על שלשה חודשים ממועד ההשקעה בהם ושאנם 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	
\$			
3.549	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
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	2010	
מדד בגין	2.38	(0.10)	3.40	3.80	3.92	2.66	
מדד ידוע	2.69	(0.29)	2.79	4.52	3.82	2.28	
שער דולר ארה"ב	6.85	(8.21)	(8.97)	(1.14)	(0.71)	(5.99)	

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

המשך ביאור 2 :

י.ג.

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 הייתה השפעה על תוצאות הפעילות ומצבה הכספי של החברה.

י.ד.

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.

י.ו.

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.

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

חברה		מאוחד	
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
* 1,470	2,613	* 2,233	3,236
16,311	34,866	18,263	37,769
17,781	37,479	20,496	41,005

3. מזומנים ושווי מזומנים -

מזומנים
פקדונות - לא צמוד

* מוין מחדש

חברה		מאוחד	
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
65,165	76,748	66,165	78,300
1,485	14,078	1,485	14,078
-	-	1,438	671
66,650	90,826	69,088	93,049

4. השקעות בניירות ערך -

אג"ח
מניות ותעודות סל
קרנות נאמנות

חברה		מאוחד	
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
189,221	209,972	191,814	216,835
13,739	12,448	13,739	12,448
* 4,238	3,623	* 9,567	7,859
* 52,810	36,305	* 55,661	36,937
(71,000)	(61,717)	(71,500)	(62,482)
189,008	200,631	199,281	211,597

5. צרכנים -

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

* מוין מחדש
(1) היתרה כוללת סך 5,879 אש"ח בגין חיוב היטל צריכת מים עודפת. סכום זה יועבר על ידי החברה למדינה עם גבייתו.
(2) הפרשה לחובות מסופקים -

31.12.2009	31.12.2010
68,307	71,000
332,207	394,611
4%	2.5%
13,288	9,865
(7,437)	(19,148)
(3,158)	-
71,000	61,717
500	765
71,500	62,482

יתרת פתיחה
הכנסות השנה
אחוז הפרשה לחובות מסופקים
הפרשה לחובות מסופקים שנוצרה השנה
עדכון בגין שנים קודמות
הקטנת הפרשה - ועדת פשרות
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
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010		
-	-	59	49	עובדים	
3,824	4,022	4,389	4,482	מוסדות	
5,781	24,911	-	-	חברה מאוחדת **	
171	102	604	526	הוצאות מראש	
204	81	* 4,431	1,811	מקדמות לספקים	
87	99	103	115	חייבים אחרים	
1,166	-	1,166	-	מענקי תיאגוד לקבל (1)	
-	-	* 255	255	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	
11,233	29,215	11,007	7,238		

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

רשויות מקומיות בגין שרותי טהור שפכים לזמן ארוך-
 היתרה הינה בהתאם להסכמים עם הרשויות המקומיות. .א6

חברה ומאוחד		מלאי מיים	מלאי	בניכוי הפרשה למלאי מת	.7
31.12.2009	31.12.2010				
650	464				
3,645	3,655				
(508)	(526)				
3,787	3,593				

חברה		מאוחד		שיעור ריבית	השקעות והלוואות לזמן ארוך -	.8
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010			
-	-	4,385	4,139		הלוואה לזמן ארוך למעלה אדומים	
		* (255)	(255)	5%	בניכוי חלויות שוטפות	
23,158	23,469	23,158	23,469		פקדונות משועבדים	
14,139	26,598	-	-		השקעה בחברה מאוחדת *	
37,297	50,067	27,288	27,353			

* ראה באור 27

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

9. רכוש קבוע -

א. הרכוש הקבוע כולל את מצבת הרכוש הקבוע (למעט מקרקעין) ששימשה את עיריית ירושלים בהספקת שרותי מים וביוב ערב הקמת החברה, ואשר הועברה לחברה ביום 1.1.1996 לפי "ערך כינוי" שנקבע ע"י מומחים ורכוש קבוע אחר שנרכש מאז.

ב. הרכב:

מאוחד

סה"כ במאוחד	פיתוח מערך המליחשוב	מכונני טיהור שפכים	מחשבים וציוד משרדי	מבנים ושיפורים במושבר	כלי רכב	מערכת רשתות צינור, ציוד עבודות פיתוח ותשתיות - מים	מערכת רשתות צינור, ציוד עבודות פיתוח ותשתיות - מים
1,969,350	47,596	365,233	13,364	5,392	7,262	767,471	763,032
144,868	4,118	85,995	1,213	790	833	19,502	32,417
(85,469)	-	(83,105)	-	-	(483)	(1,881)	-
2,028,749	51,714	368,123	14,577	6,182	7,612	785,092	795,449
966,842	22,936	211,015	11,632	2,123	2,020	385,034	332,082
** 90,019 (446)	6,403	16,099	620	333	1,009 (446)	33,898	31,657
1,056,415	29,339	227,114	12,252	2,456	2,583	418,932	363,739
972,334	22,375	141,009	2,325	3,726	5,029	366,160	431,710
2,028,749	51,714	368,123	14,577	6,182	7,612	785,092	795,449
48,702 (4)	4,104	4,496	1,335	2,361	17	14,302	22,087
2,077,447	55,818	372,619	15,908	8,543	7,629	799,394	817,536
1,056,415	29,339	227,114	* 12,252	* 2,456	2,583	418,932	363,739
87,729 (1)	8,001	10,926	756	291	1,041	34,359	32,355
1,144,143	37,340	238,040	13,007	2,747	3,624	453,291	396,094
933,304	18,478	134,579	2,901	5,796	4,005	346,103	421,442

* מדיניות מחדש
 ** הוצאות פחות ברוח רווח והפסד כוללות גם הוצאות הפחתת טיוב ונונים בסך 851 אש"ח בשנת 2009.

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

המשך ביאור 9 -

סה"כ בחברה	מחשבים		מיתוח מערך המיתשוב	מחשבים וציוד משרדי		מבנים ושיפורים במושבר	כלי רכב	מערכת רשתות ציוד, ציוד עבודות פיתוח ותשתיות - ביוב		מערכת רשתות ציוד, ציוד עבודות פיתוח ותשתיות - מים	
	1,604,117	13,364		47,596	14,577			5,392	7,262	767,471	763,032
58,873	1,213	4,118	1,213	790	833	19,502	32,417	19,502	32,417		
(2,364)	-	-	-	-	(483)	(1,881)	-	(1,881)	-		
<u>1,660,626</u>	<u>14,577</u>	<u>51,714</u>	<u>14,577</u>	<u>6,182</u>	<u>7,612</u>	<u>785,092</u>	<u>795,449</u>	<u>785,092</u>	<u>795,449</u>		
755,827	11,632	22,936	11,632	2,123	2,020	385,034	332,082	385,034	332,082		
** 73,920	620	6,403	620	333	1,009	33,898	31,657	33,898	31,657		
(446)	-	-	-	-	(446)	-	-	-	-		
<u>829,301</u>	<u>12,252</u>	<u>29,339</u>	<u>12,252</u>	<u>2,456</u>	<u>2,583</u>	<u>418,932</u>	<u>363,739</u>	<u>418,932</u>	<u>363,739</u>		
<u>831,325</u>	<u>2,325</u>	<u>22,375</u>	<u>2,325</u>	<u>3,726</u>	<u>5,029</u>	<u>366,160</u>	<u>431,710</u>	<u>366,160</u>	<u>431,710</u>		
1,660,626	14,577	51,714	14,577	6,182	7,612	785,092	795,449	785,092	795,449		
44,206	1,335	4,104	1,335	2,361	17	14,302	22,087	14,302	22,087		
(4)	(4)	-	(4)	-	-	-	-	-	-		
<u>1,704,828</u>	<u>15,908</u>	<u>55,818</u>	<u>15,908</u>	<u>8,543</u>	<u>7,629</u>	<u>799,394</u>	<u>817,536</u>	<u>799,394</u>	<u>817,536</u>		
829,301	* 12,252	29,339	* 12,252	2,456	2,583	418,932	363,739	418,932	363,739		
76,803	756	8,001	756	291	1,041	34,359	32,355	34,359	32,355		
(1)	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-	-		
<u>906,103</u>	<u>13,007</u>	<u>37,340</u>	<u>13,007</u>	<u>2,747</u>	<u>3,624</u>	<u>453,291</u>	<u>396,094</u>	<u>453,291</u>	<u>396,094</u>		
<u>798,725</u>	<u>2,901</u>	<u>18,478</u>	<u>2,901</u>	<u>5,796</u>	<u>4,005</u>	<u>346,103</u>	<u>421,442</u>	<u>346,103</u>	<u>421,442</u>		

* מדין מחדש
 ** הוצאות פחת בדוח רווח והפסד כוללות גם הוצאות הפחתת טיוב נתונים בסך 851 אש"ח בשנת 2009.

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

המשך ביאור 9 :

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 - כולל תחנת השאיבה להולכת השפכים משכונת חומת שמואל עד מכון טיהור שפכים מערבי, החלה לפעול ביוני 2003.
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 ומופחת על פני 8 שנים. יתרת הזכות של ספק שירותי מיקור החוץ בגין ההקמה ליום 31 בדצמבר 2010 הינה בסך כ- 5,973 אלפי ש"ח (מתוכם 3,092 אלפי ש"ח חלויות שוטפות שסווגו לזכאים ויתרות זכות).

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

10. רכוש בהקמה -

סה"כ	מאוחד		
	מכוני טיהור שפכים	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות - ביוב	מערכת רשתות, צנרת, ציוד, עבודות פיתוח ותשתיות - מים
79,680	5,733	31,823	42,124
56,217	9,580	16,894	29,743
(43,805)	-	(14,560)	(29,245)
92,092	15,313	34,157	42,622
69,341	14,151	28,227	26,963
(18,484)	-	(6,018)	(12,466)
142,949	29,464	56,366	57,119

עלות -
 יתרה ליום 1.1.2009 *
 תוספות
 בניכוי
 רכוש שהופעל במשך השנה
 עלות מופחתת ליום 31.12.2009 *
 תוספות
 בניכוי
 רכוש שהופעל במשך השנה
 עלות מופחתת ליום 31.12.2010

* מוין מחדש

סה"כ	חברה	
	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	34,2157	42,622
55,190	28,227	26,963
(18,484)	(6,018)	(12,466)
113,485	56,366	57,119

עלות -
 יתרה ליום 1.1.2009
 תוספות
 בניכוי
 רכוש שהופעל במשך השנה
 עלות מופחתת ליום 31.12.2009
 תוספות
 בניכוי
 רכוש שהופעל במשך השנה
 עלות מופחתת ליום 31.12.2010

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

11. זכויות מים וזכויות במכונני טיהור שפכים-

חברה		מאוחד		
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	
68,992	72,591	68,992	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 ובזכויות במכונני טיהור שפכים ע"ס 3,599 אש"ח.

12. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים -

חברה		מאוחד	
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
742	1,465	30,898	30,630

חלויות שוטפות של אשראי לזמן ארוך (ביאור 16 א')

13. ספקים ונותני שירותים-

חברה		מאוחד	
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
16,904	14,861	16,904	14,861
* 29,496	28,324	* 32,553	31,366
* 5,009	20,421	* 9,950	25,672
51,409	63,606	59,407	71,899

מקורות חברת מים בע"מ
 ספקים ונותני שירותים
 הוצאות לשלם

* מוין מחדש

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

14. עובדים ומוסדות בגין שכר-

חברה		מאוחד	
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
* 8,626	5,892	* 8,760	6,043
1,685	1,817	2,172	2,396
10,311	7,709	10,932	8,439

מוסדות ועובדים בגין שכר
הפרשה לחופשה

15. זכאים שונים -

חברה		מאוחד	
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
353	375	353	375
35,719	27,649	35,719	30,515
38,730	38,984	38,730	38,984
2,577	17,053	2,577	17,053
2,889	3,092	2,889	3,092
80,268	87,153	80,268	90,019

הכנסות מראש
אחרים *
מוסדות ***
הפרשה לעמלות גביה **
זכאים בגין פיתוח מערך מחשוב (ראה באור 9 ד')

* כולל הפרשה בגין תביעות משפטיות והשתתפות עצמית בתביעות בטוח בסך 10,592 אלפי ₪.
 ** ראה באור 2.טו.
 *** היתרה כוללת סך 6,373 אש"ח שטרם הועברו למדינת ישראל בגין היטל בצורת.

16. הלוואות לזמן ארוך – בנקים -

א. הרכב:

חברה		מאוחד		שיעורי ריבית שנתיים באחוזים	הלוואות צמודות מדד (מחברה מאוחדת(1))
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010		
156	96	-	-	0.9%	
1,303	755	-	-	3.5%	
74	67	-	-	5%	
1,533	918	-	-		

-	-	29,329	20,907	0.9%	מאוצר השלטון המקומי בע"מ(2):
1,173	1,066	70,552	53,186	3.5%	
-	-	55,599	52,130	5%	
1,173	1,066	155,480	126,223		

-	4,943	-	4,943	4%	מאבו גוש (3):
2,706	6,927	155,480	131,166		
(742)	(1,465)	(30,898)	(31,255)		סה"כ הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות סה"כ הלוואות
1,964	5,462	124,582	99,911		

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

המשך באור 16:

מועד פרעון הלוואות בנקים צמודות מדד

חברה	מאוחד	
31.12.2010	31.12.2010	
1,465	31,255	שנה ראשונה
1,133	25,715	שנה שניה
840	21,447	שנה שלישית
840	16,882	שנה רביעית
		שנה חמישית
2,649	35,867	ואילך
<u>6,927</u>	<u>131,166</u>	

ג. 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 ומוחזר 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)

17. הכנסות נדחות -

חברה ומאוחד	
* 31.12.2009	31.12.2010
644,301	653,902
36,844	59,940
(8,359)	-
(18,884)	(19,613)
653,902	694,229

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

* מוין מחדש

18. אגרות חוב-

חברה ומאוחד	
31.12.2009	31.12.2010
13,041	7,039
498	187
(6,500)	-
7,039	7,226
78,298	73,059
2,152	1,467
(7,391)	(8,717)
(8,717)	(9,446)
64,342	56,363
* 71,381	63,589

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 והצמדה אג"ח
 בניכוי חלויות שוטפות

* מוין מחדש

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

המשך ביאור 18

(1) אגרות חוב לעיריית ירושלים

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
<u>16,620,456</u>	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
<u>(4,079,313)</u>	פרעון ביום 31.12.2009
<u><u>4,417,524</u></u>	יתרה ליום 31.12.2010

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

המשך ביאור 18

* 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.נ.) 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).

(2) אגרות חוב למגדל
 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.נ. 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 שייפרעו 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.

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

חברה	מאוחד	
	31.12.2009	31.12.2010
31.12.2009	1,714	2,048
31.12.2010	1,663	1,672
	197,366	248,270
	(2,140)	(2,296)
	198,603	249,694
	198,723	249,889

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

(1) ראה אור 30 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 19:

ב.

הפרשת לפנסיה ופיצויים-

החברה מעסיקה 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 - 2,048 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 - זאת כאשר לממונה על השכר יש השגות שונות בנוגע להסכמות שהושגו. בהתאם לטיטה 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 ומרכיבו 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 הדוח נתווסף לעלות השכר מס שכר בגין רכיבים אלו וכן נתווספו רכיבים שלא נלקחו בחישוב העלות בשנים קודמות. סך השינוי בסך 47,464 אלפי ₪ נזקף לסעיף הוצאות אחרות.

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 2010 עומדת על סך 248,270 אש"ח.

ביום 17 במאי 2007 פרסם הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון באוצר הוראות לקרנות הפנסיה לערוך את הדוחות האקטואריים על בסיס מערכת הנחות חדשה. החישובים האקטואריים הותאמו להוראות אלה. השפעת השינוי הנובע מיישום ההוראות הסתכמה בגידול בחבות האקטוארית בסך של 9,964 אלפי ₪. 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.

20. הון המניות-

מספר מניות ליום
31.12.2010
28,000
26,580

הון רשום -
מניות רגילות בנות 1 ₪
הון מונפק ונפרע
מניות רגילות בנות 1 ₪

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

21. רווח (הפסד) גולמי

21.1. רווח (הפסד) גולמי מאספקת מים-

חברה ומאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2009	31.12.2010
228,723	295,575
12,928	13,351
241,651	308,926
-	-

21.1.1. הכנסות -
מאגרות מים
היטלי מים *

בניכוי הנחות ופטורים שלא בתעריף

19,997	23,354
1,519	1,366
13,777	14,634
4,702	4,774
3,188	3,163
17	22
695	657
32,376	33,085
383	4
76,654	81,059

21.1.2. עלויות אספקה -
משכורות ונלוות
אנרגיה
קבלני משנה
חומרים
ארנונה
ביטוח
הוצאות אחרות
פחת
אחזקת רכב
נציבות מים בגין הקצבות לחקלאות ותעשייה (1)

176,607	176,996
(11,610)	50,871

21.1.3. עלויות הפקה -
רכישת מים ממקורות
רווח (הפסד) גולמי מאספקת מים

* ראה באור 1. ג'. 2.

21.2. רווח (הפסד) גולמי משירותי ביוב -

21.2.1. הרכב:
הכנסות -

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
113,572	105,494	113,572	105,494
5,956	6,262	5,956	6,262
-	-	* 17,582	15,458
119,528	111,756	137,110	127,214

מאגרות ביוב
היטלי ביוב **
מט"ש

* מוין מחדש
** ראה ביאור 1 ג'. 2.

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

המשך ביאור 21.2 :

21.2.2 עלויות איסוף והולכת שפכים -

חברה ומאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2009	31.12.2010
14,077	16,471
159	137
18,049	18,890
1,016	981
357	336
255	413
-	-
34,340	34,757
68,253	71,985

משכורות ונלוות
 אנרגיה
 קבלני משנה
 חומרים
 ארנונה
 ביטוח
 אחזקת רכב
 פחת

21.2.3 עלויות טיהור שפכים -

החברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
-	-	4,159	4,541
39,215	38,941	527	-
-	-	2,860	2,464
-	-	374	844
-	-	16,061	10,737
-	-	* 10,516	9,568
-	-	3,206	2,917
39,215	38,941	37,703	31,071

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

* מוין מחדש.

החברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
12,060	830	31,154	24,158

רווח (הפסד) גולמי משירותי ביו

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

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

<u>החברה</u>		<u>מאוחד</u>		
<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	
* 6,867	8,877	* 6,867	8,877	הכנסות (1)
-	-	-	-	הוצאות (2)
* 6,867	8,877	6,867	8,877	

(1) הסכום כולל הכנסות מאגרות תיעול בסך כ- 942 אש"ח בגין הנחת צנרת תיעול חדשה בשנים קודמות, הכנסות תיעול בגין עבודות קטנות בסך כ-733 אש"ח, והכנסות תיעול בגין תחזוקה שוטפת בסך כ-7,202 אש"ח.

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

* מוין מחדש

21.4 רווח (הפסד) גולמי – אחרות -

<u>החברה</u>		<u>מאוחד</u>		
<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
* 31.12.2009	31.12.2010	* 31.12.2009	31.12.2010	
756	744	756	744	21.4.1 הכנסות -
1,336	968	1,336	968	ממזמיני עבודות
2,873	2,707	2,873	2,707	מעמלות מגביית היטל בצורת
4,965	4,419	4,965	4,419	אחרות

* מוין מחדש

22. עלויות גביה וחובות מסופקים -

<u>חברה</u>		<u>מאוחד</u>		
<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	
8,127	12,766	8,127	12,766	הוצאות גביה
13,289	9,865	13,521	10,398	הפרשה לחובות מסופקים
4,198	6,945	4,198	6,945	הוצאות שכר
1,254	513	1,254	513	הוצאות גביית היטל בצורת
853	1,400	853	1,400	עמלות כרטיסי אשראי
741	891	741	891	הפקות חשבונות
2,103	2,165	2,103	2,165	משרדיות ואחרות
30,565	34,545	30,797	35,078	

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

חברה		מאוחד		.23 הוצאות הנהלה וכלליות -
לשנה שהסתיימה ביום				
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	
15,010	13,959	16,280	15,620	משכורות ונלוות
638	1,009	647	1,021	הוצאות מיכון
1,929	2,114	1,929	2,114	קבלני משנה
382	346	812	630	הוצאות משרדיות
611	917	708	1,022	דמי שכירות
1,457	1,419	1,461	1,419	ביטוח
379	232	400	232	מיסים עירוניים
1,965	3,190	2,007	3,190	הוצאות אחרות
8,055	8,961	8,095	9,015	פחת
2,756	3,088	3,419	3,972	יעוץ מקצועי
-	-	175	255	אחזקת כלי רכב
33,182	35,235	35,933	38,490	

* מוין מחדש

חברה		מאוחד		.24 הכנסות/(הוצאות) מימון, נטו
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	
10,568	13,996	* 11,441	14,475	הכנסות -
5,299	7,486	5,440	7,810	הכנסות מימון מלקוחות
6,500	-	6,500	-	אחרות
				הכנסות מימון – פרעון אג"ח עיריית ירושלים
				הוצאות -
-	-	-	(7,876)	ריבית והצמדה על הלוואות לזמן ארוך -
*(497)	(187)	*(497)	(187)	- מהבנקים
-	-	-	-	- מעיריית ירושלים
(155)	(91)	(12,059)	(91)	- מחברה מאוחדת
-	(301)	-	(301)	- מאוצר שלטון מקומי
				- ממועצת אבו גוש
(233)	(291)	(233)	(291)	ריבית לבנקים ולאשראי לזמן קצר -
* (1,992)	(2,065)	* (1,992)	(2,065)	ריבית למקורות חברת מים בע"מ
(7,754)	(5,972)	(7,754)	(5,972)	עמלות בנק
*(1,450)	(1,383)	*(1,501)	(1,693)	הוצאות מימון בגין אג"ח
10,286	11,192	(655)	3,809	אחרות

* מוין מחדש

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

25. א הכנסות/(הוצאות) אחרות, נטו -

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
* 5,717	-	* 5,717	-
104	1	104	1
5,821	1	5,821	1

הרכב:

הכנסות ממענקי תיאגוד
רווח (הפסד) הון ממכירת רכוש קבוע

* מוין מחדש

25. ב הכנסות / (הוצאות) בגין שנים קודמות -

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
(10,405)	-	(10,405)	-
(56)	2,672	(56)	2,672
(1,373)	(47,464)	(1,373)	(47,464)
7,437	-	7,437	-
* 4,153	(3,680)	* 4,558	(2,985)
4,041	-	4,041	-
-	(9,801)	-	(9,801)
-	19,148	-	19,148
3,797	(39,125)	4,202	(38,430)

הוצאות ניקוז בגין שנים קודמות לעירית ירושלים
הכנסות (הוצאות) מימון בגין שנים קודמות
הוצאות בגין פנסיה לעובדים מושאלים מעיריית ירושלים בגין שנים קודמות
ביטול הוצאות חובות מסופקים ש.ק. בגין היטלי פיתוח
הכנסות (הוצאות) בגין שנים קודמות
הכנסות בגין שנים קודמות – פרעון אג"ח
עדכון הפרשה לעמלות גביה בגין שנים קודמות
עדכון הפרשה לחובות מסופקים בגין שנים קודמות

26. מיסים על הכנסה ומע"מ ומיסים נדחים לזמן ארוך -

א. 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.

ב. הרכב המיסים על ההכנסה:

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
-	-	-	(24)
-	-	-	(369)
-	-	-	(393)

מיסים שוטפים
מיסים נדחים, נטו

המיסים הנדחים הינם בגין הפרשים בעיתוי הכנסות והוצאות בדוחות הכספיים ולצרכי מס.

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

27. 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.

חברה	
31.12.2009	31.12.2010
23,153	23,153
6,168	6,168
5,174	5,174
(20,356)	(7,897)
14,139	26,598

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
(628)	(689)
145	84

הרכב:
 עלות
 הפחתה מצטברת
 יתרה מופחתת

28. פירוט הוצאות שכר

לשנה שהסתיימה ביום				באור
חברה		מאוחד		
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	
19,997	23,354	19,997	23,354	21.1.2
14,077	16,471	14,077	16,471	21.2.2
-	-	4,159	4,541	21.2.3
15,010	13,959	16,280	15,620	27
4,198	6,945	4,198	6,945	22
53,282	60,729	58,711	66,931	

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

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

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		
31.12.2009	31.12.2010	
10,789	18,356	הכנסות מאגרות מים
4,154	600	חיובי ריבית בגין חובות מים
(81)	(1,086)	הכנסות ריבית על הלוואות לבעלי עניין
(6,058)	308	הוצאות ריבית על הלוואות מבעלי עניין
575	63	הצמדות בגין חובות מים
677	373	הכנסות בגין היטלי פיתוח
5,338	3,911	הוצאות ארנונה לבעלי עניין
254	258	הכנסות מהידרנטים
38,688	38,407	טיהור שפכים
28	37	מיכון
35	31	דמי שכירות
8	6	שכר דירקטורים
16,895	16,116	הפרשה לפנסיה
6,867	7,935	הכנסות מאגרות תיעול
-	186	דמי שימוש מגרש צינורות
78,169	85,501	

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- 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 392,463 ש"ח בגין הסדר חובות מים לנזקקים.

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

4. במהלך 2010 העמידה החברה מימון ביניים בסך של 12 מיליון ש"ח לחברת הבת לצורך מימון הקמת מט"ש בחומת שמואל בנוסף ל-6.5 מיליון ש"ח שהועברו בשנת 2009. 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 21.2.3).

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).

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

30. התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים-

א. פיקדון חשבון מים-
עד ליום 01.01.11 כל תושב המתחבר למערכת המים העירונית משלם 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 מחוצה לה יקבל את סכום הפקדון בחזרה.
היקף הפיקדונות כ-60 מיליון ₪ (כולל מע"מ) כאשר סכום בסך של כ-43.8 מיליון הינם פיקדונות שהעיריה קיבלה לפני הקמת החברה. העיריה מכירה בחבותה לכיסוי התחייבות זו.

ב. תביעות משפטיות :
כנגד החברה הוגשו תביעות שונות בנושא השבת אגרות והיטלי פיתוח (מים וביוב) בסכום כולל של 69 מיליון ₪. כמו-כן הוגשו תביעות נוספות לרבות תביעות ייצוגיות בעילות נזיקין, חוזיות, עבודה, מינהליות ואחרות בסכום כולל של כ-23 מיליון ₪. החברה הפרישה סכום כולל של 6.6 מיליון ₪ שעל-פי הערכתה מהווה את הסכום אליו היא עשויה להיות חשופה.

להלן פירוט התביעות המהותיות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2010 :
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 אליו מתייחס פסק הדין הנ"ל, ממועד החלת התיקון ועד ליום 14 בדצמבר 2008 הינם בסדרי גודל של עשרות מיליוני שקלים. בנוסף לערעור שהוגש 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 שנוצר בביאור הדוחות הכספיים לשנת 2007 ונמחק בשל היותו מוקדם, כאשר הסעד הופחת מ-15,000,000 ל-15,000,000 ₪.

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. כאמור בנוסף לתביעה זו קיימות תביעות נוספות בעילה דומה על סך נוסף של כ-55 מיליון ₪.

כנגד החברה תלויות מספר תביעות ייצגויות :

תצ' 7878/04/10 זיו אנגיל נ' הגיחון – שהוזכרה בדו"ח הקודם נדחתה ע"י בית המשפט.

תמ 40617265/04/10 יצחק אברהם נ' הגיחון – תביעה ייצוגית בבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים. תביעה שעניינה חיובי מע"מ בשיעור גבוה יותר מן השיעור המותר בדין, חיובים כפולים בהיטל בצורת חיובים בהוצאות אכיפה. טענות התובע בנוגע לחיובים כפולים משוללות יסוד. לעניין הוצאות האכיפה נראה כי החיובים שהוטלו על-ידי קבלן הגביה של הגיחון בדין יסודם. אי-לכך נראה שבשלב זה כי אין סיכון בתביעה.

תמ 406/09 אשר ספיר נ' הגיחון – בבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים-
תביעה 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. 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 18186-07-10 מור אופק נ' הגיחון – שהזכרה בדוח קודם נמתקה.

ת"צ 59761-10-10 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.

כאמור החברה יצרה בספריה הפרשות בגין תביעות שונות בהתאם להערכת סיכון שנערכה יחד עם יועציה 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 2010. 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- 6.8 מיליון ₪. החברה הפרישה סך של כ- 3.7 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 מכוני 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 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) מהאוצר 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).
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 שיעור עמלת הגביה גדול יותר.
מדידת אחוז הגביה נעשית על בסיס מצטבר.
העברת/ הפעלת מערכת הגביה מהעירייה לקבלן הגביה החלה בחודש יוני 2004.
- 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.
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 הני"ל.