

חברת הגיחון בע"מ

תאגיד הביוב והמים של ירושלים

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	מאזנים - מאוחדים והחברה
5	דוחות רווח והפסד - מאוחדים והחברה
6	דוח על השינויים בהון העצמי
7-9	דוחות על תזרימי המזומנים - מאוחדים והחברה
10-45	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
חברת הגיחון בע"מ - תאגיד המים והביוב של ירושלים

ביקרנו את המאזן המאוחד המצורף של חברת הגיחון בע"מ - תאגיד המים והביוב של ירושלים (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2012 ואת הדוח המאוחד על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לדחות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על-ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו עליהם מיום 30 במאי 2012 כלל חוות דעת מסוייגת בהעדר ראיות ביקורת מספקות על ערך הנכסים הקבועים של החברה המוצגים בדוחות הכספיים אינו עולה על השווי בר השבה.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 13% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2012 ו-2011 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לדחות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי - של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה באותה תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי שבסעיפים 6 ו-10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע-2010.

ביקרנו גם את ההתאמות המתוארות בביאור 2א, כמבואר להלן, אשר יושמן כדי להציג מחדש את הדוחות הכספיים לשנת 2011. לדעתנו, התאמות אלו יושמו באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. כמו-כן, קיבלנו מהחברה ראיות ביקורת מספקות אף באשר לערך נכסיה הקבועים כפי שהוא מוצג בדוחותיה לשנת 2011 ולדעתנו הערך האמור, אינו עולה על השווי בר השבה של הנכסים הנ"ל.

כמוסבר בביאור 2, הדוחות הכספיים הנ"ל מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 2א לדוחות כספיים בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים לשנים 2012 ו-2011 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון הטעויות כמפורט בביאור הנ"ל.

אילן שגב,
רואי חשבון

תאריך: 24 באפריל 2013

חברת הגיחון בע"מ

מאזנים

(באלפי ש"ח)

החברה		מאוחד		ביאור	רכוש שוטף
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2011	2012	2011	2012		
26,612	41,574	28,972	46,669	3	מזומנים ושווי מזומנים
62,003	88,766	66,950	93,310	4	השקעות בניירות ערך
11,228	4,583	11,228	4,583	31	עיריית ירושלים - חשבון שוטף
176,332(*)	199,726	184,311(*)	214,271	5	צרכנים
72,509(*)	88,108	9,776(*)	9,492	6	חייבים שונים
3,296	3,846	3,296	3,846	7	מלאי
<u>351,980</u>	<u>426,603</u>	<u>304,533</u>	<u>372,171</u>		סה"כ רכוש שוטף
24,025	24,553	27,640	27,800	8	השקעות וחייבים לזמן ארוך
19,313	30,428	-	-	9	השקעה בחברה מוחזקת
775,455(*)	743,180	908,830(*)	862,290	10	רכוש קבוע, נטו
152,021	183,141	192,128	242,460	11	רכוש קבוע בהקמה
75,927(*)	75,927	75,927(*)	75,927	12	זכויות מים וזכויות במכונני טיהור
<u>1,398,721</u>	<u>1,483,832</u>	<u>1,509,058</u>	<u>1,580,648</u>		

(* הצגה מחדש - ראה ביאור א2

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברת הגליחון בע"מ

מאזנים

(באלפי ש"ח)

החברה		מאוחד		ביאור	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2011	2012	2011	2012		
					התחייבויות שוטפות
18,117 (**,(*	12,027	40,494 (**,(*	32,710	13	אשראי לזמן קצר
97,142 (*)	91,641	104,055(*)	108,034	14	ספקים ונותני שירותים
8,611	7,431	9,374	8,686	15	עובדים ומוסדות בגין שכר
38,424 (*)	32,393	40,755(*)	32,393	16	זכאים שונים
<u>162,294</u>	<u>143,492</u>	<u>194,678</u>	<u>181,823</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
					התחייבויות לזמן ארוך
4,662	3,867	81,911	62,110	17	הלוואות לזמן ארוך - בנקים
672,188 (*)	759,101	672,188(*)	759,101	18	הכנסות נדחות
54,920	44,695	54,920	44,695	19	אגרות חוב
268,251	275,851	268,955	276,093	20	התחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד
<u>26,770 (*)</u>	<u>26,770</u>	<u>26,770(*)</u>	<u>26,770</u>	21	התחייבות אחרות
<u>1,026,791</u>	<u>1,110,284</u>	<u>1,104,744</u>	<u>1,168,769</u>		סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
				22	התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים
<u>209,636 (*)</u>	<u>230,056</u>	<u>209,636 (*)</u>	<u>230,056</u>	23	הון עצמי
<u>1,398,721</u>	<u>1,483,832</u>	<u>1,509,058</u>	<u>1,580,648</u>		

(* הצגה מחדש - ראה ביאור א2
(** מיון מחדש

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פסיה מונק
סמנכ"לית כספים

זוהר ינון
מנכ"ל

עו"ד דידי הרשקוביץ
חבר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 באפריל 2013

חברה		מאוחד		ביאור	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2011	2012	2011	2012		
483,734*	511,412	502,331*	530,977	24	הכנסות משירותי מים וביוב
455,794*	458,653	446,985*	455,926	24	עלות השירותים
27,940	52,759	55,346	75,051		רווח גולמי
34,235	35,350	34,688	35,804	25	עלויות גביה וחובות מסופקים
39,714*	39,435	43,531** ,*	43,711	26	הוצאות הנהלה וכלליות
(46,009)	(22,026)	(22,873)	(4,464)		הפסד מפעולות לפני הוצאות מימון
7,636	18,288	(658)	12,500	27	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(38,373)	(3,738)	(23,531)	8,036		רווח (הפסד) לאחר מימון
(3,547)** ,*	13,020	(26,679)** ,*	13,020	28	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(41,920)	9,282	(50,210)	21,056		רווח (הפסד) לפני חלק החברה ברווח חברה מוחזקת
-	-	1,005	(636)		מיסים על הכנסה
(7,285)	11,138	-	-		חלק החברה ברווח (הפסד) חברה מוחזקת
<u>(49,205)</u>	<u>20,420</u>	<u>(49,205)</u>	<u>20,420</u>		רווח (הפסד) לשנה

(* הצגה מחדש - ראה ביאור א2)
(** מיון מחדש)

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברת הגיחון בע"מ
דוח על השינויים בהון חברה ומאוחד
(באלפי ש"ח)

סה"כ	הפסד נצבר	קרן הון	פרמיה על מניות	הון המניות (ביאור 20)	
258,841(*)	(648,814)(*)	1,772	905,846	37	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
(49,205)(*)	(49,205)(*)	-	-	-	הפסד לשנה
209,636 (*)	(698,019)(*)	1,772	905,846	37	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
20,420	20,420				רווח לשנה
<u>230,056</u>	<u>(677,599)</u>	<u>1,772</u>	<u>905,846</u>	<u>37</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

(* הצגה מחדש - ראה ביאור א2

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברת הגיחון בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים
 (באלפי ש"ח)

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה		לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
(49,205) *	20,420	(49,205) *	20,420	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
55,343 *	43,638	89,497 *	74,588	רווח (הפסד) לשנה
<u>6,138</u>	<u>64,058</u>	<u>40,292</u>	<u>95,008</u>	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
				מפעילות שוטפת: (נספח א')
				מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
				תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(37,777) (**)	(47,714)	(37,777) (**)	(47,714)	השקעות בפיתוח תשתיות -
(25,894) (**)	(25,642)	(25,894) (**)	(25,642)	מים
- (**)	-	(20,575) (**)	(14,310)	ביוב
<u>(63,671)</u>	<u>(73,356)</u>	<u>(84,246)</u>	<u>(87,666)</u>	מכון טיהור שפכים
36,031	63,251	36,031	63,251	תקבולים בגין היטלי מים
26,101	29,809	26,101	29,809	תקבולים בגין היטלי ביוב
(6,861)	(8,870)	(6,932)	(16,478)	השקעות ברכוש קבוע אחר
24,631	(23,802)	22,127	(23,399)	תנועה בניירות ערך, נטו
(16,315) (**)	(17,135)	-	-	גידול ביתרת חברה מוחזקת
(556)	(528)	(252)	(210)	תנועה בפקדונות משועבדים, נטו
-	615	-	615	תמורה ממכירת רכוש קבוע
<u>(640)</u>	<u>(30,016)</u>	<u>(7,171)</u>	<u>(34,078)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(9,578)	(9,619)	(9,578)	(11,428)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(6,787) *	(9,461)	(35,576) *	(31,805)	פרעון אג"ח
<u>(16,365)</u>	<u>(19,080)</u>	<u>(45,154)</u>	<u>(43,233)</u>	פרעון אשראי לזמן ארוך, נטו
(10,867)	14,962	(12,033)	17,697	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
37,479	26,612	41,005	28,972	עליה (ירידה) ביתרת מזומנים ושווי
<u>26,612</u>	<u>41,574</u>	<u>28,972</u>	<u>46,669</u>	מזומנים השנה
				יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
				יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* הצגה מחדש - ראה ביאור א2
 (** מיון מחדש

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים

(באלפי ש"ח)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
82,869 (*)	82,859	94,077 (*)	99,737	הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
12,760	13,534	13,212	13,988	פחת
7,285	(11,138)	-	-	הפרשה לחובות מסופקים
-	(70)	-	-	חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברה מאוחדת
-	(1,809)	-	-	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
				ריבית שנוקפה לחשבון חברה מוחזקת
		(96)	50	תנועה במיסים נדחים
(33,177)	(36,771)	(33,177)	(36,771)	מימוש הכנסות נדחות
909	1,970	5,903	3,614	התאמת ערך אגרות חוב
818	-	-	-	התאמות ערך הלוואות
4,192	(2,961)	3,972	(2,961)	התאמת שווי ניירות ערך סחירים
				שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(6,555)	6,645	(6,555)	6,645	ירידה (עליה) ביתרות רשות מקומית
(31,878)	(6,304)	(29,343)	(13,324)	עליה ביתרות ביתרות צרכנים
(26,979) (*)	3,345	(2,524) (*)	2,093	עליה בחייבים אחרים
297	(550)	297	(550)	ירידה (עליה) במלאי
18,557	7,600	19,066	7,138	עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
33,536 (*)	(5,501)	32,781 (*)	3,979	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירות
(5,312)	(6,031)	(6,170)	(8,362)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(2,881)	-	(2,881)	-	ירידה בזכאים בגין פיתוח מערך מחשוב
				עליה (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר
902	(1,180)	935	(688)	
55,343	43,638	89,497	74,588	

(*) הצגה מחדש - ראה ביאור א2

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
(27,603)	-	(27,603)	-	השקעה בתשתיות מים (מבשרת)
(3,336)	-	(3,336)	-	השקעה בזכויות מים (מבשרת)
-	30,624	-	30,624	חיובי צרכנים בגין היטלי ביוב
-	(30,624)	-	(30,624)	גידול בהכנסות נדחות
30,939	-	30,939	-	התחייבויות אחרות
-	-	(169)	-	השקעות ברכוש קבוע
-	-	(44)	-	השקעות ברכוש בהקמה
-	-	213	-	שינוי ביתרות ספקים
-	-	70	-	שינוי ביתרות חייבים בגין הלוואות
-	-	(70)	-	שינוי ביתרות חייבים שונים
0	0	0	0	

באור 1 - כללי

א. חברת הגיחון בע"מ תאגיד המים והביוב של ירושלים (להלן - "החברה") נוסדה ביום 27 בפברואר 1996 והתאגדה בישראל, ומקום העסקים העיקרי שלה ממוקם בכתובת דרך חברון 101, ירושלים. החברה עוסקת במתן שירותי מכירה ואספקת מים, מתן שירותי ביוב וטיהור שפכים בתחום העיר ירושלים אבו גוש ומבשרת ציון, בהתאם לחוק תאגידי המים והביוב, התשס"א-2011 ובהתאם לרישיון הפעלה שניתן לה לצורך הקמת ופיתוח מערכות מים וביוב וכל פעולה נוספת בתחום משק המים והביוב כפי שהוגדרו בתקנון החברה.

ב. ביום 26 בדצמבר 1996 נחתם הסכם להעברת נכסים (התפעוליים) המשמשים לתפעול משק המים והביוב של עיריית ירושלים לחברה וכן כל פעילות העירייה בתחום המים והביוב בתמורה להקצאת מניות והלוואות.

ג. החברה מוחזקת בבעלות מלאה בידי עיריית ירושלים בע"מ.

ד. הגדרות

- "החברה" - חברת הגיחון בע"מ.
- "מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ" - חברה מוחזקת
- "הקבוצה" - החברה והחברה המוחזקת שלה.
- "צדדים קשורים" - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- "מדד" - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- "עירייה" - עיריית ירושלים, בעלת המניות בחברה.
- "חוק תאגידי מים וביוב" - חוק תאגידי המים וביוב, התשס"א - 2001.
- "הממונה" - הממונה על תאגידי המים וביוב ברשויות המקומיות ברשות המים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

2.1 בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

עד ליום 31 בדצמבר 2003 נחשבה ישראל למדינה בה שוררים תנאים של כלכלה היפר אינפלציונית. לפיכך, פריטים לא כספיים בדוח על המצב הכספי המוצגים על בסיס עלות הותאמו לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003. ממועד זה ואילך שימשו הסכומים המותאמים כבסיס דיווח לתקופות שלאחר יום 31 בדצמבר 2003 (להלן - "עלות היסטורית"). הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית.

2.2 מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

- 2.3 מזומנים ושווי מזומנים**
- מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידיית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה על השימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.
- פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופיקדונות אשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, עולה על תקופה בת שלושה חודשים, מסווגים במסגרת השקעות לזמן ארוך.
- הפרשי שער נזקפים לדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.
- 2.4 דוחות כספיים מאוחדים**
- הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל חברה מוחזקת הנשלטת על ידי החברה. שליטה מתקיימת במקום שלחברה יש את הכוח לשלוט במדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת לצורך השגת הטבות מפעילויותיה. בבחינת קיומה של שליטה, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, אשר ניתנות למימוש באופן מיידי או להמרה למניות החברה המוחזקת.
- לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.
- 2.5 מלאי**
- המלאי מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין שווי המימוש נטו.
- 2.6 הפרשה לחובות מסופקים**
- הדוחות הכספיים כוללים הפרשות כאחוז מהמכירות, המשקפים בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות, שגבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות הפרשות התבססה ההנהלה על מידע שבידה לעניין שיעורי הגבייה הצפויים וכן על ניסיון העבר.
- 2.7 רכוש קבוע**
- 2.7.1** הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס.
- 2.7.2** עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות התומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ומצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. שיפורים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם הוצרותן. מתקני מים וביוב כוללים את מצבת המתקנים ששימוש את העריה באספקת שירותי מים וביוב ערב הקמת והפעלת התאגיד, ואשר הועברו לחברה על פי הסכם שנחתם עם העירייה ביום 26 בדצמבר 1996 וכן מתקנים אחרים שנרכשו או הוקמו מאז. שווי הנכסים שהועברו מהערייה נקבע עפ"י השווי ההוגן ליום העברתם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

- 2.7.3 רכוש קבוע בהקמה - השקעה בעבודות תשתית שטרם הסתיימו.
- 2.7.4 מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה והמתייחסים להשקעות ברכוש קבוע, מקוזזים מעלות ההשקעה.
- 2.7.5 החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות. הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן תקופת אורך החיים השימושי של הנכסים.
- 2.7.6 להלן שיעורי הפחת השנתיים:

%	
4% - 5%	מערכות, רשתות מים, צנרת וציוד, עבודות פיתוח ותשתיות
15% - 20%	מכונות וציוד
15% - 33%	מחשבים וציוד היקפי
15% - 20%	כלי רכב
6% - 10%	רהוט וציוד משרדי
10%	שיפורים במושכר
2% - 15%	מכון טיהור שפכים

רכוש אחר 2.8

החברה בחרה ליישם את מודל העלות לגבי זכויות המים מחברת מקורות. הזכויות האמורות הינן צמיתות ואינן מופחתות.

ירידת ערך נכסים 2.9

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

התקן חל על כל הנכסים במאזן, נכסי מס ונכסים כספיים (פרט לנכסים כספיים שהם השקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות). כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם, כאשר ערכו של נכס במאזן עולה על הסכום בר-ההשבה שלו.

החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר, כאמור, יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-השבה של הנכס, מתמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

2.10 מדיניות הכרה בהכנסות

2.10.1 הכנסות ממכירת מים, סילוק ביוב ושירותי טיהור שפכים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן, על בסיס צבירה.

2.10.2 תקבולים מהיטלי פיתוח שגובה החברה בין במישרין ובין בעקיפין המתקבלים בסמוך למתן אישור הבנייה נרשמים בדוחות כהכנסות נדחות. ההכרה בהכנסות הנדחות נעשית על פי יתרת משך השימוש הממוצע של החברה, במערכות רשתות המים והביוב. קצב המימוש של ההכנסות הנדחות נקבע לפי שיעור של 4% לשנה. הכנסות אלו נכללות בהכנסה ממכירת מים, סילוק ביוב וטיהור שפכים של החברה. ראה ביאור 2א' בדבר הצגה מחדש שנתבצעה בשנת הדוח.

2.10.3 הכנסות ריבית מפיגורים בתשלומי צרכנים נרשמות על בסיס צבירה.

2.11 שימוש באומדנים ושיקול דעת

הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות, המשפיעים על סכומי הרכוש וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים על התחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי ההכנסות והוצאות לתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

2.12 מכשירים פיננסיים:

2.12.1 קיזוז מכשירים פיננסיים -

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, מוצגים במאזן בסכום נטו, רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית ניתנת לאכיפה לקיזוז, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

2.12.1 שווי הוגן של מכשירים פיננסיים -

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מבנקים, התחייבויות לספקים ולנותני שרותים, וזכאים ויתרות זכות אינו שונה, באופן מהותי, מהשווי הנאות שלהם.

2.13 עסקאות עם בעל שליטה

החל מיום 1 בינואר 2007, החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 23 (להלן - התקן), הקובע את הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל השליטה בה. התקן חל, בין היתר, על עסקאות של העברת נכסים, נטילת התחייבות, שיפוי או ויתור, הלוואות בין חברה לבין בעל השליטה בה ובין חברות תחת אותה שליטה שמבוצעות לאחר 1 בינואר 2007, וכן על הלוואה שניתנה או שהתקבלה מבעל השליטה לפני מועד תחילת התקן החל ממועד תחילתו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

תקן זה אינו חל על עסקאות צירוף עסקים תחת אותה שליטה. במקרה של פעולות בעלות אופי של השקעת בעלים, עשוי התקן לחול גם על עסקאות עם בעלי מניות, מכוח היותם בעלי מניות.

מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של מטבע חוץ:

2.13.1 נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים לו, הותאמו לפי שערי חליפין היציגים כפי שפורסמו על ידי בנק ישראל ליום המאזן.

2.13.2 נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן, הותאמו לפי המדד המפורסם בגין חודש המאזן, או בהתאם לתנאי העסקאות וההסכמים.

2.13.3 פרטים על השינויים בשערי החליפין היציגים ומדד המחירים לצרכן:

<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	
2.66%	2.17%	1.63%	השינוי במדד המחירים לצרכן- בגין
2.28%	2.55%	1.44%	השינוי במדד המחירים לצרכן- ידוע
(5.99%)	7.66%	(2.3%)	השינוי בשער החליפין של הדולר (ארה"ב)

2.14 מעריך חישוב ריבית והצמדה בגין פיגורים

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

2.15 הפרשה לעמלות גביה

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

2.16 יישום תקני חשבונאות חדשים והשפעתם על הדוחות הכספיים

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 והאם תהיה השפעה על דוחותיה הכספיים בעקבות יישומו.

ביאור 2א - הצגה מחדש

החברה התאימה את דוחותיה הכספיים לשנת 2011 בדרך של הצגה מחדש (Restatement), על מנת לשקף בהם למפרע את השפעות התיקונים המפורטים להלן:

א. שיעור הפחתת (מימוש) הכנסות נדחות:

עד שנת 2010 החברה מימשה את ההכנסות הנדחות על פני תקופה של 35 שנה מיום התקבול, שנחשבה כתקופה המשקפת את משך החיים (תקופת הפחת) הממוצע של הנכסים.

בשנת 2011 החברה החליטה, בהסתמך על הנחיות מקצועיות של הממונה, לשנות את תקופת המימוש ל-25 שנה. שינוי זה נערך בדרך של "מכאן ולהבא". היינו, מכאן ואילך, המימוש חושב, לפי החלק היחסי מתוך יתרת התקופה שעד תום 25 שנים.

בהתאם לכללים החשבונאיים, יישום שינוי בדרך זו, נעשה במקום בו השינוי נובע מאומדן חשבונאי שחל בו שינוי בשנת הדוח ולא כתוצאה מתיקון טעות.

עם זאת, בעת היישום כאמור לעיל, לא נערך כל אומדן חשבונאי חדש, אלא יושמו העקרונות והכללים שהיה נכון מלכתחילה לעשות בהם שימוש, אשר היו ידועים ועמדו בפני החברה למפרע.

תקופה זו של 25 שנים מביאה בחשבון הן את משך החיים הממוצע של הנכסים והן את יתרת משך החיים בעת שנגבים ההיטלים, בהילקח בחשבון כי גבייתם נעשית גם בהתייחס לנכסים שהוקמו זה מכבר, והופעלו מזה מספר שנים, בעת שנגבו ההיטלים.

כמו כן, תקופה זו תואמת הן את ההנחיות המקצועיות של הממונה כפי שנמסרו לחברה בשנים קודמות וכפי שעודכנו לאחרונה בשנת 2010 וכן תקופה זו תואמת את העקרונות על בסיסם נקבעים התעריפים לחברה, על פי כללי המיס, בהתייחס למרכיב ההכנסות הנדחות הכלול בחישובים הנ"ל.

עקב האמור לעיל, החליטה הנהלת החברה לתקן למפרע את השפעת השינוי הנ"ל כתיקון טעות ולממש למפרע את ההכנסות הנדחות לפי שיעור של 4% לשנה.

ב. רכוש קבוע ורכוש אחר - תשתיות המיס והביוב במבשרת:

החברה מפעילה את תשתיות המיס והביוב בתחום הרשות המקומית "מבשרת ציון" (להלן: "מבשרת"), בהתאם לרישיון שהונפק לה על ידי הממונה על תאגידי מיס וביוב.

בין הצדדים נערכה טיוטה של הסכם אך ההסכם לא נחתם עקב התנגדות של חלק מחברי המועצה מקומית מבשרת, שעתרו לבג"ץ כנגד הצטרפות לחברה.

עם זאת, בהתאם להנחיות הממונה, החברה מפעילה כאמור את משק המיס והביוב במבשרת וגובה הכנסות ממתן שירותי מיס וביוב מתושבי הרשות הנ"ל.

כמו כן, הצדדים פעלו בהתאם לטיוטת ההסכם והחברה פרעה, נכון להיום, את רוב ההלוואה שנקבע בטיטוטת ההסכם (ובאישור הממונה) כי היא תפרע כנגד הנכסים שיועברו לחברה (בנוסף להון המניות שעתיד להיות מונפק). בנוסף, המועצה המקומית מבשרת, אף קיבלה מענק תאגוד, עקב הצטרפותה לחברה.

ביאור 2א - הצגה מחדש (המשך):

לאור האמור לעיל, ובהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, יש לראות בנכסים שבתחום מבשרת, לרבות זכויות המים שהועברו אליה (רכוש אחר), כחלק מנכסיה של החברה שיש לה זכויות בהם. זאת, בנוסף לאמור לעיל, ממנו עולה כי החברה שילמה תמורת נכסים אלו (ותשלים את פירעונם בעת שיונפקו מניות) והיא אף מניבה מהם תועלת כלכלית באופן שוטף.

בדוחות הכספיים לשנת 2011 החברה רשמה את תשלומיה בגין פירעון ההלוואה במסגרת סעיפי הנכסים וההתחייבויות השוטפים ולא נתנה ביטוי לרכישת נכסים אלו ולהשלכות הנובעות מכך.

אשר על כן, מאחר שהחברה מניבה תועלת כלכלית מנכסים אלו, לאור עובדת מימושו של ההסכם בפועל, ובהסתמך על עמדת יועציה המשפטיים, לדעת הנהלת החברה, נכסים אלו צריכים לקבל ביטוי בספרי החברה למפרע, מאז תחילת שנת 2011.

תקבולים על חשבון מניות

ג.

בחוודש מאי 2010 הונפק לחברה רישיון לפעול בתחום המועצה המקומית אבו-גוש (להלן: "אבו-גוש") לבין החברה בדבר הצטרפותה לחברה.

במסגרת ההסכם שנחתם בין אבו-גוש לחברה, נקבע כי תמורת הנכסים תשולם באמצעות מניות שיונפקו ובאמצעות הלוואה.

עם זאת, מספר המניות שיונפק, לא נקבע בהסכם, אף שנקבעו כללים לאופן חישובו.

נכון להיום טרם נערך חישוב מוסכם בדבר מספר המניות וטרם הונפקו מניות בהתאם.

בדוחות החברה לשנת 2010 נרשם סכום שכנגדו יונפקו מניות, בסך של 8.2 מיליון ש"ח, במסגרת ההון העצמי של החברה, בסעיף תקבולים על חשבון מניות.

מאחר שטרם נקבע מספר המניות, ובהתאם להנחיות המקצועיות על פי תקן 22, החליטה הנהלת החברה לתקן את דוחותיה הכספיים למפרע ולהציג את הסכום הנ"ל כהתחייבות פיננסית.

התחייבויות שוטפות בגין מע"מ ויתרות צרכנים

ד.

על פי הוראות חוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1975 מועד החיוב במס חל על החברה בעת קבלת התמורה ומתוך הסכום שהתקבל. כלומר בעת הוצאת חשבונית מס לצרכנים, בעד שירותי מים וביוב, טרם נוצרה התחייבות למע"מ וזו קמה, רק בעת שמתקבלת תמורה ומתוך סכום התמורה שהתקבלה.

מכיוון שכך, סכומי ההתחייבויות שצריכות להכלל בדוחות החברה לשלושת מע"מ, כוללים אך ורק התחייבויות בגין תקבולים שנתקבלו בפועל ואשר טרם שולם המס בגינם למס ערך מוסף.

מנגד, יתרות החוב של הצרכנים, יכללו אך ורק את הסכום לפני מע"מ. שכן, החבות במע"מ נוצרת רק בעת התשלום ומתוך הסכום ששולם.

בדוחות הכספיים לשנים קודמות נרשמה התחייבות למע"מ בגין מלוא החוב של הצרכנים ובמקביל יתרות הצרכנים כללו אף הן את מלוא סכומי המע"מ כאמור.

סכומים אלו, תוקנו בדוחות החברה לשנה זו, למפרע.

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור א2 - הצגה מחדש (המשד):

ה. להלן פירוט השפעת התיקונים דלעיל על התוצאות העיסקיות לשנת 2011, על היתרות הכספיות ועל ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2011 וליום 31 בדצמבר 2010:

יתרות כספיות והון עצמי -

הפרשים		יתרות מתוקנות		יתרות שהוצגו		אקטיב
חברה	מאוחד	חברה	מאוחד	חברה	מאוחד	
(43,417)	(43,418)	176,332	184,311	219,749	227,729	צרכנים
(5,700)	(5,700)	72,509	9,776	78,209	15,476	חייבים שונים
25,543	25,543	775,455	908,830	749,912	883,287	רכוש קבוע זכויות מים וזכויות במכונני טיהור
3,336	3,336	75,927	75,927	72,591	72,591	פאסיב
(6,676)	(6,676)	(7,853)	(30,230)	(1,177)	(23,554)	אשראי לזמן קצר
2,787	2,787	(97,142)	(104,055)	(99,929)	(106,842)	ספקים ונותני שירותים
43,416	43,417	(38,424)	(40,755)	(81,840)	(84,172)	זכאים שונים
44,399	44,400	(672,188)	(672,187)	(716,587)	(716,587)	הכנסות נדחות
(26,770)	(26,770)	(26,770)	(26,770)	-	-	התחייבויות אחרות
36,918	36,918					השפעה על ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2011

השפעה על ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2010 -

50,996	50,996					תיקון הכנסות נדחות
(8,206)	(8,206)					סיווג תקבולים על חשבון מניות להתחייבויות אחרות
42,790	42,790					סה"כ השפעה על ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2010

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור א2 - הצגה מחדש (המשך):

דוח רווח והפסד -

הפרשים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011		הכנסות (הוצאות) מתוקנות		הכנסות (הוצאות) שהוצגו		
חברה	מאוחד	חברה	מאוחד	חברה	מאוחד	
						<u>הכנסות</u>
2,814	2,814	21,448	21,448	24,262	24,262	מהיטלי מים
1,386	1,386	10,196	10,196	11,582	11,582	מהיטלי ביוב
4,200	4,200					
						<u>עלות השירותים</u>
(339)	(339)	35,013	35,013	35,352	35,352	פחת מתקני מים
(388)	(388)	36,068	36,068	36,456	36,456	פחת מתקני ביוב
(727)	(727)					
2,397	2,397	1,533	1,533	3,930	3,930	<u>הכנסות אחרות</u>
5,870	5,870					סה"כ השפעה על הרווח הנקי

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2011	2012	2011	2012
3,218	4,449	5,578	5,007
23,394	37,125	23,394	41,662
26,612	41,574	28,972	46,669

מזומנים
פקדונות - לא צמודים

ביאור 4 - השקעות בניירות ערך

הרכב:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2011	2012	2011	2012
50,509	88,766	54,790	92,644
11,494	-	11,494	-
-	-	666	666
62,003	88,766	66,950	93,310

אג"ח
מניות ותעודות סל
קרנות נאמנות

ביאור 5 - צרכנים

הרכב:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2011	2012	2011	2012
193,326 (*)	218,480	198,955 (*)	227,783
13,275	13,614	13,274	13,614
4,473	8,062	7,238	9,354
39,735	47,582	40,538	53,202
250,809	287,737	260,005	303,953
(74,477)	(88,012)	(75,694)	(89,682)
176,332	199,726	184,311	214,271

צרכנים⁽¹⁾
כרטיסי אשראי
המחאות לגביה
הכנסות לקבל בגין אגרות מים וביוב
סה"כ יתרות צרכנים
בניכוי: הפרשה לחובות מסופקים⁽²⁾

(*) הוצג מחדש ראה ביאור 2א'

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - צרכנים (המשך):

(1) היתרה ליום 31.12.2012 כוללת סך 4,137 אש"ח בגין חיוב היטל צריכת מים עודפת.

(2) הפרשה לחובות מסופקים -

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
61,717	74,477	62,482	75,694	יתרת פתיחה
12,760	13,535	13,212	13,988	הפרשה בשנת הדוח (*)
74,477	88,012	75,694	89,682	יתרת סגירה

(*) החפרשה בחברה חושבה לפי שיער של 3% מתוך ההכנסות משירותי מים וביוב בסך 451,167 אלפי ש"ח (שנה קודמת - 425,328 אלפי ש"ח).

ביאור 6 - חייבים שונים

הרכב:

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
-	-	38	126	עובדים
4,288	4,550	5,225	5,340	מוסדות
66,299	80,413	-	-	חברה מאוחדת *
537	1,071	1,110	1,265	הוצאות מראש
1,255	1,920	2,997	2,327	מקדמות לספקים
130	154	130	154	פגיעות בעבודה
-	-	276	280	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
72,509	88,108	9,776	9,492	

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

ביאור 7 - מלאי

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
611	480	611	480	מלאי מים
3,060	3,666	3,060	3,666	מלאי חומרים וחלקי חילוף
(375)	(300)	(375)	(300)	בניכוי: הפרשה למלאי מת
2,685	3,366	2,685	3,366	
3,296	3,846	3,296	3,846	

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 8 - השקעות וחיובים לזמן ארוך

חברה		מאוחד		שיעור ריבית	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2011	2012	2011	2012		
-	-	3,841	3,527	5%	הלוואה לזמן ארוך למעלה אדומים
-	-	(276)	(280)		בניכוי: חלויות שוטפות
-	-	3,565	3,247		
24,025	24,553	24,025	24,553		פקדונות משועבדים
-	-	50	-		מיסים נדחים
24,025	24,553	27,640	27,800		

ביאור 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.

חברה		הרכב השקעה:
ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	
23,153	23,153	עלות המניות (ג)
6,168	6,168	חלק החברה בקרנות הון
5,174	5,174	תשלומים על חשבון מניות
(15,182)	(4,067)	חלק החברה בהפסדים
19,313	30,428	

הפרש מקורי:

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

הרכב:		
2011	2012	
773	773	עלות
(750)	(773)	הפחתה מצטברת
23	-	יתרה מופחתת

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 10 - רכוש קבוע

הרכב:

מ א ו ח ד

סה"כ במאוחד	המחשוב מערך	מכונות טיהור שפכים	מחשבים וציוד משרדי	מכונות ושיפורים במושב	מלי רכב	תשתיות ביוב	תשתיות מים
2,077,505	55,818	372,677	15,908	8,543	7,629	799,394	817,536
106,701 (*)	3,151	9,951	1,036	673	2,001	45,314 (*)	44,575 (*)
2,184,206	58,969	382,628	16,944	9,216	9,630	844,708	862,111
1,144,143	37,340	238,040	13,007	2,747	3,624	453,291	396,094
131,234 (*)	10,651	11,213	920	306	1,086	56,806 (*)	50,252 (*)
1,275,377	47,991	249,253	13,927	3,053	4,710	510,097	446,346
908,830 (*)	10,978 (*)	133,375	3,017	6,163	4,920	334,611 (*)	415,765 (*)
2,184,206	58,969	382,628	16,944	9,216	9,630	844,708	862,111
51,783	2,715	2,715	1,608	1,980	1,949	14,481	26,335
(1,668)	-	-	-	-	(1,668)	-	-
2,234,321	61,684	385,343	18,552	11,196	9,911	859,189	888,446
1,275,377	47,991	249,253	13,926	3,053	4,710	510,097	446,346
97,756	8,128	16,929	919	321	1,181	31,695	38,582
(1,100)	-	-	-	-	(1,100)	-	-
1,372,032	56,119	266,182	14,845	3,374	4,792	541,792	484,928
862,290	5,565	119,161	3,707	7,822	5,120	317,397	403,518

עלות מופחתת - ליום 31.12.2012

(*) הצגה מחדש - ראה ביאור N2

חברת הגיחון בע"מ
באזורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 10 - רכוש קבוע (המשד):

סה"כ בחברה	ה				ח				תשתיות מים
	פיתוח מערך המיחשוב	מחשבים וציוד משרדי	מבנים ושיפורים במושבר	כלי רכב	תשתיות בזב	תשתיות מים	עלות- יתרה ליום 01.01.2011 רכישות השנה גריעות השנה	עלות- יתרה ליום 01.01.2011 רכישות השנה פחת נצבר- יתרה ליום 01.01.2011 פחת השנה פחת נכסים שנגרעו	
1,704,828	55,818	15,908	8,543	7,629	799,394	817,536			
96,750 (*)	3,151	1,036	673	2,001	45,314 (*)	44,575 (*)			
<u>1,801,578</u>	<u>58,969</u>	<u>16,944</u>	<u>9,216</u>	<u>9,630</u>	<u>844,708</u>	<u>862,111</u>			
906,103	37,340	13,007	2,747	3,624	474,354	412,182			
120,021 (*)	10,651	920	306	1,086	35,743 (*)	34,164 (*)			
<u>1,026,123</u>	<u>47,991</u>	<u>13,926</u>	<u>3,053</u>	<u>4,710</u>	<u>510,097</u>	<u>446,346</u>			
<u>775,455 (*)</u>	<u>10,978</u>	<u>3,018</u>	<u>6,163</u>	<u>4,920</u>	<u>334,611 (*)</u>	<u>415,765 (*)</u>			
<u>798,725</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>			
1,801,578	58,969	16,944	9,216	9,630	844,708	862,111			
49,068	2,715	1,608	1,980	1,950	14,481	26,335			
<u>(1,668)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,668)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>			
<u>1,848,979</u>	<u>61,684</u>	<u>18,552</u>	<u>11,196</u>	<u>9,912</u>	<u>859,189</u>	<u>888,446</u>			
1,026,123	47,991	13,926	3,053	4,710	510,097	446,346			
80,776	8,128	919	321	1,181	31,695	38,532			
<u>(1,100)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,100)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>			
<u>1,105,799</u>	<u>56,119</u>	<u>14,845</u>	<u>3,374</u>	<u>4,791</u>	<u>541,792</u>	<u>484,878</u>			
<u>743,180</u>	<u>5,565</u>	<u>3,707</u>	<u>7,822</u>	<u>5,121</u>	<u>317,397</u>	<u>403,568</u>			

עלות מופחתת- ליום 31.12.2012
 (*) הצגה מחדש - ראה ביאור א2

ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך):

א. מכוני טיהור שפכים (בחברה מוחזקת):

1. מכון טיהור שפכים מערבי -

(א) הפרויקט כולל מכון טיהור שפכים באזור נחל שורק, קווי הולכה מירושלים אליו, מנחרה 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 לחברה המוחזקת זכויות שימוש במקרקעין האמורים.

2. מכון טיהור שפכים מזרחי אוג-

הפרויקט 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.

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך):

ב. תשתיות לאספקת מי קולחין לעיריה

נכון לתאריך הדוחות הכספיים החברה השקיעה כ- 20 מיליון ש"ח בהקמת תשתיות לאספקת מי קולחין שיטוהרו במכון חומת שמואל, להשקיית גנים בירושלים. על פי סיכום דיון מתאריך 4 במרץ 2013 העיריה הגישה הצעה לאישור החברה, על פיה הקולחין יסופקו במחיר של 72% מתעריף המים הרלבנטי. כמו-כן, בהתאם להצעה, העיריה תשאף לצרוך כמות של כ- 250 אלפי קוב לשנה, אך היא אינה מתחייבת לכך. להערכת הנהלת החברה, צריכת המים בפועל, תהיה גבוהה יותר משמעותית וכמעט בוודאות תגיע להיקפים של כ- 500 אלפי קוב, בשימת לב לכך שהתעריף המוצע כאמור, נמוך מתעריפי המים לגינות, הקבוע בכללי המים. בהתבסס על הערכה זו, לדעת הנהלת החברה, הערך הנוכחי של אמדן תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מתשתיות אלו, עולה על עלותן המוצגת בדוחות הכספיים.

ביאור 11 - רכוש בהקמה

מאוחד				
סה"כ	מכוני טיהור שפכים	תשתיות ביוב	תשתיות מים	
192,128	40,107	70,384	81,637	עלות ליום 01.01.2012
70,158	19,212	19,186	31,760	תוספות
262,286	59,319	89,570	113,397	
(19,826)	-	(9,444)	(10,382)	בניכוי:
242,460	59,319	80,126	103,015	רכוש שהופעל במשך השנה עלות ליום 31.12.2012
חברה				
סה"כ	תשתיות ביוב	תשתיות ביוב		
152,021	70,384	81,637		עלות ליום 01.01.2012
50,946	19,186	31,760		תוספות
	89,570	113,397		
(19,826)	(9,444)	(10,382)		בניכוי:
183,141	80,126	103,015		רכוש שהופעל במשך השנה עלות ליום 31.12.2012

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 12 - זכויות מים וזכויות במכונני טיהור שפכים

א. הרכב:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2011	2012	2011	2012
75,927*	75,927	75,927*	75,927

זכויות לרכישת מים וזכויות במכונני
טיהור שפכים

* (הצגה מחדש - ראה ביאור א2

ב. **זכויות במניות חברת מקורות**

- במסגרת הנכסים הזכויות וההתחייבויות שנרכשו על ידי החברה מעיריית ירושלים, במועד התאגדותה, נכללו "זכויות" שנרכשו ע"י העירייה ממקורות חברת מים בע"מ, לאספקת מים, בהיקף של 57,449 אלפי מ"ק לשנה. בעת שהעירייה רכשה בשעתו את ה"זכויות" הללו, נתקבלו בידה, תמורת חלק מהן, מניות מסוג ג' ו/ או התחייבות להקצאת מניות כאמור, על ידי מקורות חברת מים בע"מ.
- ביום 13 בפברואר 2001, העבירה העירייה את מניותיה למדינה, במסגרת הסכם הבראה עליו חתמה עם המדינה. בשעה שעניין זה התברר לחברה, היא פנתה בדרישה לעירייה לקבלת תמורה בגין. בתגובה, העירייה טענה כי מניות אלו הועברו למדינה ללא תמורה, כי מדובר, כך לטענתה, בסוגיה מורכבת מהעבר הרחוק וכי אין לעירייה כל חבות לתשלום בגין מניות אלו, שהועברו על ידה, כאמור, ללא תמורה.
- ביום 29.7.1997 פנו מספר תובעות (להלן: "מבקשות") לבית המשפט המחוזי בירושלים בבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד מדינת ישראל, רשות החברות הממשלתיות ומקורות חברת מים בע"מ. עניינה של התובענה בהסכמים שחתמו המבקשות עם מקורות עד שנת 1982, לאספקת מים. ההסכמים כללו, בין היתר, הקצאת "מניות סוג ג'" של מקורות למבקשות, או התחייבות של מקורות להקצאת מניות כאמור. הסכמים דוגמת אלו נחתמו עם מספר רב של גופים התיישבותיים, מפעלים ורשויות מקומיות. בית המשפט אישר באפון חלקי את הבקשה לאישור תובענה כייצוגית, ודחה את חלקה.

ביאור 12 - זכויות מים וזכויות במכונני טיהור שפכים (המשך):

4. ביום 7.11.2012 נתקבל פסק דין בבית המשפט המחוזי בירושלים לאישור הסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים. עיקריו של הסכם הפשרה, כוללים, בין היתר, רכישה של כלל מניות מקורות המוחזקות בידי צרכנים וכן רכישת הזכות להקצאת מניות, שבידי אלו שניתנה להם התחייבות להקצאת מניות, לרבות אלו שנמנו עם מבקשי מניות או מחזיקי מניות נכון ליום 29.7.1997 ולאחר המועד האמור חתמו על כתב ויתור לטובת המדינה, או המחו את מניותיהם או את זכויותיהם לטובת המדינה. תמורת רכישת המניות ע"י מקורות ו/או המדינה, ישולמו 98 מיליוני ש"ח לכלל התובעים.
5. לאור פסק הדין, בדעת הנהלת החברה לפנות לעיריית ירושלים בדרישה להעביר לידיה את התמורה, ככל שתתקבל בידה, במסגרת הסכם הפשרה הני"ל, שקיבל תוקף של פסק דין. זאת, לאור העובדה שהחברה שילמה את תמורתן של כל זכויות המים שנרכשו על ידי העירייה, לרבות אלו בגינן הוקצו לה מניות של מקורות, או ניתנה התחייבות להקצאת מניות כאמור.
6. עם זאת, אין ביכולת הנהלת החברה להעריך את תוצאות פנייתה המחודשת הצפויה ועל כן אין בידה להעריך את השפעת פסק הדין הני"ל על דוחותיה הכספיים של החברה.

ג. רכישת זכויות מים - אבו גוש ומבשרת

1. במהלך שנת 2010 צורפה המועצה המקומית אבו-גוש. בהתאם להסכם עם אבו גוש, נרכשו על ידי החברה זכויות מים שהיו בבעלותה בסך של 3,599 אלפי ש"ח.
2. במהלך שנת 2010 צורפה המועצה המקומית מבשרת ציון. במסגרת זו נרכשו על ידי החברה זכויות מים ממבשרת בסך של 3,336 אלפי ש"ח.

ביאור 13 - אשראי לזמן קצר

חברה		מאוחד		הרכב:
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
7,853 (*)	996	30,230 (*)	21,679	חלויות שוטפות של חלוואות לזמן ארוך חלויות שוטפות של אג"ח
10,264	11,031	10,264	11,031	
18,117	12,027	40,494	32,710	

(*) הצגה מחדש - ראה ביאור א2

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 14 - ספקים ונותני שירותים

הרכב:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2011	2012	2011	2012
21,071	22,085	21,071	22,085
46,812	43,679	48,180	51,511
29,259 (*)	25,877	34,804 (*)	34,438 (*)
97,142	91,641	104,055	108,034

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

(*) הצגה מחדש - ראה ביאור א2

(1) לא כולל הוצאות לשלם

(2) הוצאות לשלם:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2011	2012	2011	2012
25,625	25,616	25,625	25,616
312	-	-	-
3,322 (*)	261	9,179 (*)	8,822
29,259	25,877	34,804	34,438

מקורות חברת מים בע"מ
 מט"ש
 אתרים

(*) הצגה מחדש - ראה ביאור א2

ביאור 15 - עובדים ומוסדות בגין שכר

הרכב:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2011	2012	2011	2012
6,743	4,594	6,887	4,594
1,868	2,837	2,487	4,092
8,611	7,431	9,374	8,686

מוסדות ועובדים בגין שכר
 הפרשה לחופשה

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 16 - זכאים שונים

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
10,420	11,057	10,420	11,057	עמלות גבייה לשלם
8,473	7,449	8,473	7,449	הפרשה לתביעות בגין נזקים
4,854	4,137	4,854	4,137	היטל צריכה עודפת
2,284	2,284	2,284	2,284	הפרשה בגין צריכה מעל התקצבה
-	2,201	-	2,201	התחייבות לביצוע עבודות שיקום
-	-	7,189	-	הוצאות לשלם והפרשה בגין עיכבון
3,034	-	3,034	-	זכאים בגין פיתוח מערך מיחשוב
462	1,259	462	1,259	הכנסות מראש
710	-	710	-	מוסדות
8,187	4,006	3,329	4,006	זכאים אחרים
38,424	32,393	40,755	32,393	

ביאור 17 - הלוואות לזמן ארוך

א. הרכב:

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
955	835	101,120	80,118	(ד) בנק דקסיה ישראל בע"מ
4,345	3,672	4,345	3,672	(ה) אבו גוש
6,676	-	6,676	-	(ו) מבשרת ציון
539	356	-	-	חברה מוחזקת
12,515	4,863	112,141	83,790	סה"כ הלוואות לזמן ארוך
(7,853)	(996)	(30,230)	(21,680)	בניכוי: חלויות שוטפות
4,662	3,867	81,911	62,110	

ב. שיעורי ריבית

33	-	13,846	8,171	0.9%
1,401	1,191	37,713	27,462	3.5%
60	-	49,561	44,485	5.0%
11,021	3,672	11,021	3,672	4.0%
12,515	4,863	112,141	83,790	

כל ההלוואות שלעיל צמודות למדד המחירים לצרכן.

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 17 - הלוואות לזמן ארוך (המשד):

ג. מועדי פרעון ההלוואות

חברה		מאונד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
7,853	996	30,230	21,680	שנה ראשונה – חלות שוטפת
1,084	1,125	19,226	18,611	שנה שניה
861	945	14,519	14,089	שנה שלישית
861	945	11,053	10,805	שנה רביעית
1,856	852	37,113	18,605	שנה חמישית ואילך
12,515	4,863	112,141	83,790	
3.9%	3.9%	3.9%	4.1%	שעור ריבית משוקלל

ד. בנק דקסיה ישראל בע"מ

1. במסגרת ההסכמים עם בנק דקסיה ישראל בע"מ (להלן: בנק דקסיה), מוקצים חלק מכספי ההלוואות שקיבלה החברה המוחזקת לחברה, לצורך פיתוח תשתית מים וביוב בכפרים ערביים בפאתי ירושלים. כספים אלה מוצגים בהתאם לתנאי ההלוואות מבנק דקסיה.
2. החברה המוחזקת חתמה על הסכמים עם בנק דקסיה לקבלת הלוואות לצורך הקמת מכוני טיהור שפכים ותשתית לאיסוף וסילוק שפכי ירושלים, בתנאים הבאים:
 - (א) הכספים ישמשו אך ורק למטרת מימון תשתיות איסוף וסילוק שפכי מערב ירושלים.
 - (ב) ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן.
 - (ג) ההלוואות נתקבלו בשיעורי ריבית של 5.0%, 3.5% ו-0.9%.
 - (ד) ההלוואות לתקופה של 20 - 15 שנה, נפרעות בתשלומים רבעוניים, החל מהשנה השניה או הששית, לפי תנאי כל הלוואה בנפרד.
 - (ה) להבטחת פרעון כל סכום שיגיע לאוצר, החברה המוחזקת שיעבדה לאוצר השלטון המקומי את כל הכנסותיה (עד לסכום של 150% מסכום ההלוואות). כמו-כן החברה המוחזקת נתנה הרשאה לבנק דקסיה לגבות ממשרדי הממשלה כל סכום, מתוך כספים המגיעים או שיגיעו לה מאותם משרדי ממשלה.
 - (ו) להבטחת פירעון ההלוואות רשמה החברה המוחזקת איגרת חוב בסך 8.9 מיליון ש"ח לטובת המלווה. איגרת החוב כוללת שיעבוד ראשון בדרגה של כל הכנסותיה וכל זכויותיה לקבלת נכסים מכל אדם.
 - (ז) החברה ערבה בערבות בלתי חוזרת כלפי ממשלת ישראל ובנק דקסיה, על כל סכום שהחברה המוחזקת חייבת לשלם בגין ההלוואות שהועברו, או יועברו, למימון פרויקטים עד לסך של כ- 351 מיליון ש"ח.

ביאור 17 - הלוואות לזמן ארוך (המשד):

ה. אבו גוש

החברה חתמה על הסכם לפיו אבו גוש תעביר לחברה נכסים בתמורה להלוואה ולמניות שיונפקו. שווי הנכסים שנקבע הינו כ-13.7 מיליון ש"ח. מתוכו, כנגד סך של 8.2 מיליון ש"ח, יונפקו מניות של החברה לאבו גוש והיתרה בסך של 5.5 מיליון ש"ח כנגד הלוואה הנפרעת ב- 8 תשלומי קרן שווים החל מתאריך 01.06.2010. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית של 4%.

ו. מבשרת ציון

בהתאם לטיוטת הסכם ועל פי אישור הממונה, החברה התקשרה עם מבשרת לפיו המועצה תעביר לחברה נכסים בתמורה להלוואה ולחון מניות שיונפקו. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם נחתמה טיוטת ההסכם בין הצדדים (ראה ביאור א2). שווי הנכסים, נטו שנקבע הינו כ-31 מיליון ש"ח, וכנגדו יונפקו מניות של החברה למבשרת בסך של 18.6 מיליון ש"ח, והיתרה בסך של 12.4 מיליון ש"ח כהלוואה הנפרעת ב- 3 תשלומי קרן שווים החל מתאריך 15.09.2010. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית של 4%. נכון לתאריך 31 בדצמבר 2012 ההלוואה נפרעה במלואה.

ביאור 18 - הכנסות נדחות

הרכב:

יתרת פתיחה
 הכנסות נדחות שנתקבלו בשנת הדוח
 בניכוי: הכנסה שהוכרה

חברה ומאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
643,233	672,188
62,132	123,684
(33,177)	(36,771)
672,188	759,101

ביאור 19 - אגרות חוב

א. הרכב

אגרות חוב לעיריית ירושלים⁽¹⁾

אגרות חוב למגדל חברה לביטוח בע"מ⁽²⁾
 בניכוי: חלויות שוטפות

חברה ומאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
7,383	7,505
57,801	48,221
(10,264)	(11,031)
47,536	37,190
54,920	44,695

ביאור 19 - אגרות חוב (המשך):

(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 וצמודות למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס-מדד דצמבר 1995). הריבית נפרעת בכל רבעון. אגרות החוב מובטחות במישכון 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. הפרעון האחרון שנפרע ע"ח הקרן שולם ב- 31.12.2009.

(2) אגרות חוב למגדל

אגרות חוב ע"ס 80,000 אלפי ש"ח, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, הונפקו לחברת מגדל חברה לביטוח בע"מ ביום 10 בדצמבר 2006. קרן האגרות נפרעת במאה ושמונה תשלומים חודשיים רצופים וצמודים למדד החל מיום 10 בינואר 2008. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשעור של 5.95% הצמודה 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 משלמת למגדל, מדי שנה, החל מיום 10 בדצמבר 2006, עשרה תשלומים שנתיים שווים וצמודים למדד בסך של 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 לתנאים שנקבעו לעניין פרעון מוקדם. אגרות החוב מובטחות בשיעבוד 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 בשיעבוד ראשון בדרגה לטובת מגדל, כל זמן שההסכם בתוקף. פקדון בסך 11,400 אלפי ש"ח שהופקד ביום 25 בדצמבר 2006 וצמוד למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס - מדד אוקטובר 2006) משועבד בשיעבוד בדרגה ראשונה לטובת הממשלה. הפיקדון ייפרע רק לאחר שייפרעו כל חובות החברה למגדל. פירות הפיקדון שייכים 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 צמודה למדד מיום הנפקת האג"ח.

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

באור 20 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד – מעביד

א. הרכב:

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
2,427	2,743	2,625	2,985	הפרשה לפיצויים
2,187	2,158	2,693	2,158	הפרשה בגין אי ניצול ימי מחלה
265,868	273,321	265,868	273,321	הפרשה לפנסיה
(2,231)	(2,371)	(2,231)	(2,371)	הפקדות בקופות פיצויים ⁽¹⁾
268,251	275,851	268,955	276,093	

(1) קרן פיצויים מרכזית להבטחת תשלומי פנסיה לעובדי העירייה המושאלים.

ב. הפרשה לפנסיה ופיצויים

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה (לרבות עובדים העוזבים את מקום העבודה תחת נסיבות ספציפיות אחרות). חישוב ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד אשר לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים.

לחברה ולחברה מוחזקת אישור ממשרד העבודה והרווחה בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג-1963, על פיו הפקדותיה השוטפות בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. לקבוצה לא תהיה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם לתכנית לא יהיו מספיק נכסים כדי לשלם את כל הטבות העובד המתחייבות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות.

באור 20 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד – מעביד (המשד)

השפעת הסכם קיבוצי מיוחד על ההתחייבות האקטוארית של החברה-

בתאריך 02.05.2012 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 שנתם חל על 83 עובדים שהועברו מהעירייה, על 46 עובדים המועסקים ב"דירוג-דרגה" בחברה, במועד החתימה על ההסכם, על פי רשימה שמית, ועל עובדים אשר יתקבלו לעבודה בחברה לאתר מועד חתימת ההסכם ומשכורתם תחושב לפי הסכמים קיבוציים. ההסכם החדש לא חל על עובדים המועסקים בחוזה אישי נכון ליום 02.05.2012 או על עובדים אשר יועסקו בחוזה אישי בעתיד.

החברה מעריכה את התחייבויותיה בשל סיום יחסי עובד מעביד תוך שימוש בהערכה אקטוארית. הערכה האקטוארית בוצעה על ידי אקטואר חיצוני.

הערכת ההתחייבויות האקטוארית מבוססת על תחזית של תזרימי כספים עתידיים צפויים על פי הנחות אקטואריות. תזרימים אלו עלולים להיות שונים מהצפוי, עקב שוני אפשרי בין המציאות בפועל, ובין התחזיות. גם מערכת ההנחות עליהם מבוסס המאזן האקטוארי כפופה לשינויים העשויים לחול בה בעתיד לדוגמא: שינויים בהערכת תוחלת החיים, שינויים רגולטורים, שינויים כלכליים וכו'.

ג. הפרשה לדמי מחלה

החברה מחשבת העתודה עבור העובדים "המושאלים מהעירייה" ולעובדים בדירוג דרגה אשר גילם מעל 50 שנה. יתרת הימים מחושבת לפי 25 ימים לכל שנת עבודה.

ביאור 21 - התחייבויות אחרות**א. תרכב:**

חברה ומאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
8,206	8,206
18,564	18,564
26,770	26,770

התחייבות להנפקת מניות למועצה מקומית אבו-גוש
התחייבות להנפקת מניות למועצה מקומית מבשרת ציון

ב. בגין התקשרויותיה של החברה עם אבו גוש ועם מבשרת, נרכשו נכסיהם בתחום המים והביוב כנגד התחייבות להנפקת מניות (וכנגד הלוואה). מאחר שההתחייבות להנפקת מניות לאבו-גוש ולמבשרת אינה כוללת מספר ידוע של מניות, סכום ההתחייבות האמורה מוצג כהתחייבות פיננסית, בהתאם לכללים שנקבעו בתקן 22.

ביאור 22 - התחייבות תלויות, התקשרויות

א. פיקדון חשבון מים

עד ליום 01.01.11 כל תושב שהתחבר 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, החל מיום 01.01.11 לא גובה החברה פיקדון כאמור. לפי החלטת דירקטוריון החברה, כל צרכן שעוזב נכס, בין בתוך העיר ובין מחוצה לה, יקבל את סכום הפקדון בחזרה. מתוך היקף הפיקדונות של כ-60 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), סכום של כ-43.8 מיליון נובע מפיקדונות שהעירייה קיבלה לפני הקמת החברה. העירייה מכירה בחבותה לכיסוי התחייבות זו. בשנת 2012 הוחזרו פיקדונות לצרכנים בסכום של כ-2.7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). העירייה החזירה לחברה סכום זה.

ב. תביעות משפטיות

כנגד החברה הוגשו תביעות שונות עלי ידי קבלנים וצרכנים שונים, בהן נתבעת החברה על הנושאים הבאים: אגרות והיטלי פיתוח, תביעות חוזיות, תביעות נזיקיות, ותביעות קטנות. סך התביעות מסתכם בכ-30,024 אלפי ש"ח. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים, נכללה הפרשה נאותה בדוחות הכספיים.

תביעות ייצגויות:

ת"צ 9353-03-12 פרד מונצ'רס נ' הגיחון - בקשה לאישור תובענה ייצוגית בסך 46 מיליון ש"ח, בגין חיוב נכסים שאינם מחוברים לביוב בתשלום בגין שירותי ביוב. בית המשפט דחה את הבקשה לאישור התובענה הייצוגית. הוגש ערעור לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט המחוזי לדחות בקשה לתובענה. נוכח החלטת בית המשפט המחוזי סבורים היועצים המשפטיים כי הסבירות לחיוב החברה הינם נמוכים. ת"צ 4626-10-12 פרל ברנד נ' הגיחון - בקשה לאישור תובענה ייצוגית בסך 105 מיליון ש"ח, (5 מיליון ש"ח גביית מע"מ ו-100 מיליון ש"ח עוגמת נפש) התובע טוען כי חיוב במע"מ בשיעור של 17% על מים שנצרכו כאשר המע"מ היה 16% מצמיח עילת תביעה. בהתחשב בכך הגיחון פעל בעניין זה לפי הוראות חוק מע"מ, היועצים המשפטיים סבורים כי לא קיים סיכון כספי בתיק.

ת"צ 38395-12-12 דוויאת נ' הגיחון - בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים בגין חיוב תושבי צור בהאר ואום טובא בהיטלי ביוב. טענות התביעה מגוונות לרבות חיוב בתעריף שגוי, חיוב בשטח שגוי, חיוב מע"מ כפול, וחיוב ללא עילת חיוב. התביעה הועמדה על סך של 50 מיליון ש"ח. לאחר לבדיקה ראשונית שערכו היועצים המשפטיים של החברה, לדעתם לא קיים סיכון כספי בתיק.

החברה קיבלה מספר פניות וכן הוגשו כנגדה מספר תביעות משפטיות בקשר לנזקים, שכביכול נגרמו על ידה 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

ביאור 22 - התחייבות תלויות, התקשרויות (המשד):

ההשתתפות העצמית בלבד או סכום התביעה, כנמוך שבהם. סך התביעות מסתכם לסך כ-7.2 מיליון ש"ח. החברה הפרישה סך של כ-4.5 מיליון ש"ח שעפ"י הערכתה מהווה את הסכום המקסימלי אליו היא חשופה.

ג. התקשרויות

תשלומים בגין אחזקת ופיתוח רשת התיעול והניקוז:

על פי סיכום בין העירייה לחברה מיום 01/01/2009 נקבע כי, עיריית ירושלים תשלם עבור אחזקת רשת התיעול והניקוז סך של 6.9 מיליון ש"ח לשנה בתוספת מע"מ (הסכום יעודכן אחת לשנה לפי מדד מאי 2009).

השקעות בפרויקט מכון טיהור השפכים-

הכנסותיה של החברה ממכירת מים בשנים 2012 ו-2011 כללו הכנסה הנובעת מתוספת במחיר המים שהוספה לצורך מימון הקמת מכוני טיהור שפכים (להלן: הכנסת המט"ש). הקמת המכונים מבוצעת על ידי חברה מוחזקת אשר מממנת את מרבית פעילותה על ידי הלוואות. החברה התחייבה כלפי החברה המוחזקת לממן באמצעות השקעות או הלוואות בעלים את פרעון הקרן ותשלומי הריבית על הלוואות אלו וזאת במידה שמקורותיה הכספיים לא יספיקו לכך.

ד. שיעבודים

בחברה

1. שיעבוד שוטף לטובת עיריית ירושלים - זכויות הגיחון בנכסי מערכת המים.
2. שיעבוד צף מדרגה ראשונה לטובת "אוצר השלטון המקומי בע"מ" (בנק דקסיה ישראל בע"מ) כל ההכנסות העצמאיות של החברה להבטחת סילוק ההלוואות ותשלומי הריבית בגינן, שנתקבלו (או יתקבלו) מהאוצר והכל ללא הגבלה בסכום.
3. שיעבוד 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. שיעבוד זה הינו פרי פסו עם בנק דקסיה ישראל בע"מ.
4. שיעבוד 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 החדישה ניהול קרנות פנסיה ותגמולים בע"מ). על נכסי החברה למעט הרשיון להפעלת תאגיד מים.

ביאור 22 - התחייבות תלויות, התקשרויות (המשך):

בקבוצה

להבטחת פרעון כל הסכום שיגיע לדקסיה שיעבדה הקבוצה לדקסיה את כל הכנסותיה (עד לסכום של 150% משווי הלוואות), כמו-כן הקבוצה הסמיכה את דקסיה לגבות ממשרדי ממשלה כל סכום המגיע לדקסיה, מתוך הכספים המגיעים או שיגיעו לקבוצה מאותם משרדי ממשלה.
להבטחת הפרעון הלוואות רשמה הקבוצה איגרת חוב בסך 8.9 מיליון ש"ח לטובת המלווה. אגרת חוב כוללת שעבוד ראשון בדרגה על כל הכנסותיה וכל זכויותיה לקבלת נכסים מכל אדם.

ביאור 23 - הון מניות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2012 ו- 2011	
מספר מניות	
מונפק ונפרע	רשום
26,580	28,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 24 - רווח גולמי

24.1 הרכב הרווח הגולמי

חברה		מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2011	2012		
22,998	(*) 35,088	22,998	(*) 35,088	24.2	מאספקת מים
(6,170)	(*) 8,699	21,235	(*) 30,991	24.3	משירותי ביוב
8,794	7,871	8,794	7,871	24.4	משירותי תיעול וניקוז
2,319	1,101	2,319	1,101	24.5	מעבודות אחרות
27,940	52,759	55,346	75,051		סה"כ רווח גולמי

(*) הצגה מחדש - ראה ביאור א2

24.2 רווח גולמי מאספקת מים -

חברה ומאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
336,293	347,278	הכנסות
21,448 (*)	24,134	מאגרות מים
357,741	371,412	היטלי מים
26,088	28,769	עלויות אספקה
1,578	1,777	משכורות ונלוות
17,444	18,090	אנרגיה
4,629	2,281	קבלני משנה
3,312	3,394	חומרים
89	56	ארנונה
(138)	409	ביטוח
35,013 (*)	37,164	הוצאות אחרות
88,015	91,940	פחת
246,728	244,384	רכישת מים ממקורות
22,998	35,088	רווח גולמי מאספקת מים

(*) הצגה מחדש - ראה ביאור א2

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 24 - רווח (הפסד) גולמי (המשד):

24.3 רווח גולמי משירותי ביוב -
24.3.1 חכנסות

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה		לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
104,683	118,362	104,683	118,362	מאגרות ביוב
10,198 (*)	12,666 (*)	10,198	12,666	היטלי ביוב
		18,597	19,565	מט"ש
114,881	131,028	133,478	150,593	

(*) הצגה מחדש - ראה ביאור א2

24.3.2 עלויות איסוף והולכת שפכים

חברה ומאוחד		
לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
19,174	19,156	משכורות ונלוות
219	276	אנרגיה
20,934	20,787	קבלני משנה
1,230	1,032	חומרים
336	345	ארנונה
995	910	ביטוח
36,068 (*)	36,454	פחת
78,956	78,960	רווח גולמי מאספקת מים

(*) הצגה מחדש - ראה ביאור א2

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 24 - רווח (הפסד) גולמי (המשד):

24.3.3 עלויות טיהור שפכים

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
-	-	5,320	5,348	משכורות ונלוות
42,095	43,369	876	1,034	קבלני משנה
-	-	2,490	3,136	חומרים
-	-	2,805	2,391	אחרות
-	-	11,150	16,830	פחת
-	-	7,881	8,639	אחזקה
-	-	2,764	3,264	פינוי בוצה
42,095	43,369	33,286	40,642	

24.3.4 רווח (הפסד) גולמי משירותי ביוב - ריכוז

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
114,880	131,028	133,477	150,592	24.3.1 הכנסות
(78,956)	(78,960)	(78,956)	(78,960)	24.3.2 עלויות איסוף והולכה
(42,094)	(43,369)	(33,286)	(40,641)	24.3.3 עלויות טיהור
(6,170)	8,699	21,235	30,991	רווח (הפסד) גולמי משירותי ביוב

24.4 רווח גולמי מתחזוקה שוטפת של מערכות תיעול וניקוז עירוניות -

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
8,794	7,871	8,794	7,871	(1) הכנסות
-	-	-	-	(2) הוצאות
8,794	7,871	8,794	7,871	

(1) הסכום כולל הכנסות מאגרות תיעול בסך כ- 287 אש"ח (1,402 אלפי ש"ח בשנת 2011) בגין הנחת צנרת תיעול חדשה בשנים קודמות, והכנסות תיעול בגין תחזוקה שוטפת בסך כ- 7,534 אש"ח (7,392 אלפי ש"ח בשנת 2011).

חברת הגיחון בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

(באלפי ש"ח)

ביאור 24 - רווח (הפסד) גולמי (המשד):

(1) הוצאות, שאינן מהותיות, בעבור אחזקת מערכות תיעול וניקוז נכללות יחד עם עלויות איסוף והולכת שפכים (ראה ביאור 24.3.2).

24.5 רווח גולמי - הכנסות אחרות

חברה		מאוחד		הכנסות- מזמיני עבודות עמלות מגביית היטל בצורת אחרות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
1,357	406	1,357	406	
114	74	114	74	
847	621	847	621	
2,318	1,101	2,318	1,101	

ביאור 25 - עלויות גביה וחובות מסופקים

חברה		מאוחד		הוצאות גביה הוצאות שכר עמלות כרטיסי אשראי עמלות בנק הדואר הפקת חשבונות משרדיות ואחרות סה"כ עלויות גביה הפרשה לחובות מסופקים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
7,013	7,423	7,013	7,423	
6,851	7,445	6,851	7,445	
1,732	1,299	1,732	1,299	
1,960	2,219	1,960	2,219	
997	672	997	672	
2,922	2,759	2,922	2,759	
21,415	21,817	21,475	21,817	
12,760	13,533	13,213	13,987	
34,235	35,350	34,688	35,804	

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 26 - הוצאות הנהלה וכלליות

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
15,182	16,129	17,376	18,588	משכורות ונלוות
1,474	1,675	1,474	1,675	הוצאות מיכון
930	1,061	930	1,061	קבלני משנה
345	1,791	704	1,791	הוצאות משרדיות
1,045	1,075	1,157	1,075	דמי שכירות
1,542	1,408	1,542	1,408	ביטוח
235	237	235	237	מיסים עירוניים
1,928	1,857	1,928	2,788	אחרות
11,788	9,218	11,846	9,289	פחת
3,509	3,172	4,305	3,987	יעוץ מקצועי
1,736	1,812	2,034	1,812	אחזקת כלי רכב
39,714	39,435	43,531	43,711	

ביאור 27 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
12,136	13,899	12,649	14,248	הכנסות -
3,473	10,365	1,752	9,072	הכנסות ריבית מצרכנים
15,609	24,264	14,401	23,320	אחרות
6,914	4,613	14,000	9,457	הוצאות -
366	390	366	390	בגין הלוואות ואגרות חוב
415	235	415	235	ריבית למקורות
278	738	278	738	עמלות בנק
7,973	5,976	15,059	10,820	אחרות
7,636	18,288	(658)	12,500	

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
4,353	5,387	4,353	5,387	בגין שנה זו -
	58	-	58	מענקי תיאגוד
4,353	5,445	4,353	5,445	רווח הון
				בגין שנים קודמות -
-	700	-	700	השתתפות החברה בתביעות ביטוח
1,533 (*)	5,713	1,533 (*)	5,713	בגין נזקים
				מימוש הכנסות נדחות
(14,063)	(2,840)	(14,063)	(2,840)	הוצאות פגסיה לעובדים מושאלים
				מעיריית ירושלים
(17,668)	-	(17,668)	-	הפרשה בגין כמויות מים ביתר לפי
				תעריף נמוך
23,826	-	-	-	תיקון "החזר הוצאות הון"
(1,528)	4,200	(834)	4,200	שחוייבו על ידי חברה כלולה
(7,900)	7,575	(31,032)	7,575	שוונות
(3,547)	13,020	(26,679)	13,020	סה"כ הכנסות (הוצאות) אחרות

(*) הצגה מחדש - ראה ביאור א2

ביאור 29 - מיסים על הכנסה ומע"מ

- א. לחברה שומות מס סופיות עד לשנת 2004 ושומות ניכויים סופיות לשנים 2010-2002.
- ב. בתאריך 15 בנובמבר 2012 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 196), התשע"ג - 2012, הקובע פטור ממסים בהוראת שעה בתוקף משנת המס 2011 למשך חמש שנים. הוראת השעה חלה על תאגיד מים בשליטה מלאה של רשות מקומית. הפטור ממסים כאמור חל על תאגידי המים ועל הרשות מקומית המחזיקה בהם בגין סוגי ההכנסות כדלקמן:
- (1) פטור ממס חברות, על הכנסות התאגידים.
 - (2) פטור ממס על חלוקת דיבידנד.
 - (3) פטור ממס על ריבית הלוואת בעלים.

חברת הגיחון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
 (באלפי ש"ח)

ביאור 30 - הוצאות שכר

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה		לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2011	2012	
26,088	28,769	26,088	28,769	אספקת מים
19,174	19,156	19,174	19,156	שירותי ביוב
-	-	5,320	5,348	טיהור שפכים
15,182	16,129	17,376	18,588	הנהלה וכלליות
6,851	7,445	6,851	7,445	שכר גביה
67,295	71,799	74,809	79,606	

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

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

חברה ומאוחד		
לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
13,315	11,739	הכנסות מאגרות מים
3,140	2,693	פקדונות מים
965	516	חיובי ריבית בגין חובות מים
3,629	3,879	הכנסות ריבית על הלוואות לבעלי עניין
294	299	הוצאות ריבית על הלוואות מבעלי עניין
(47)	-	הצמדות בגין חובות מים
28	22	הכנסות בגין היטלי פיתוח
4,070	4,160	הוצאות ארנונה לבעלי עניין
266	272	הכנסות מהידרנטים
41,218	42,345	טיהור שפכים
8	0	מיכון
65	0	דמי שכירות
10	7	שכר דירקטורים
20,830	23,751	הפרשה לפנסיה
7,393	7,535	הכנסות מאגרות תיעול
687	623	הכנסות פרויקטים תיעול
26	14	עבודות פיקוח שוטרים
25,294	0	הכנסות בגין שנים קודמות
14,063	2,840	הוצאות פנסיה בגין שנים קודמות
190	195	דמי שימוש מגרש צינורות
132,304	98,186	

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

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

- (1) יתרות עם עיריית ירושלים
 - אגרות חוב - ראה ביאור 19.
 - השאלת עובדים - ראה ביאור 20.
 - פנסיה עובדים - ראה ביאור 31א.
- (2) עיריית ירושלים:
 - הוצאות ריבית בגין אגרות חוב לעיריית ירושלים - כ- 451 אש"ח.
 - 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 אש"ח בגין הסדרחובות מים לנזקקים.
- (3) הלוואות מתברה מאוחדת ראה ביאור 17 א (ד).
- (4) במהלך 2012 העמידה החברה מימון ביניים בסך של 17.1 מיליון ש"ח לחברת הבת לצורך מימון הקמת מט"ש בחומת שמואל בנוסף ל-25.5 מיליון ש"ח שהועברו בשנים 2009-2011. המסתכם לסכום של 42.6 מיליון ש"ח. המימון כאמור צמוד למדד ונושא ריבית שנתית בשיעור של 4%.
- (5) נחתם הסכם בין החברה לחברה המוחזקת 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 24.3). לאחר בדיקת ההתחשבות בגין השנים 2004-2009 הסתבר כי החברה המוחזקת חייבה ביתר את החברה. הוסכם בין הצדדים כי החברה המוחזקת תחזיר לחברה את הסכום כולל ריבית והפרשי הצמדה בסך של כ-24 מיליון ש"ח. סכום זה נרשם בשנת 2011 כהכנסות בגין שנים קודמות.
- (6) ערבויות:
 - ערבות החברה לטובת החברה המוחזקת ראה ביאור 17 (ב) (ז).
 - ערבות החברה לטובת עיריית ירושלים - ראה ביאור 17 (ב) (ז).

ביאור 31 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

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 מערכת הגביה מהעירייה לקבלן הגביה החלה בחודש יוני 2004. ב-1 באפריל 2011 התחלף קבלן הגביה.

ד. עיריית ירושלים הוציאה לחברה המוחזקת שומת ארנונה לשנים 2008 ו-2009 בגין הנכסים המוחזקים על ידי החברה ואשר לטענת העירייה לא שולמה ארנונה בגינם בסך של כ-9,872 אש"ח. על פי המפורט בשומת הארנונה, לאור התלות בברור הראשוני בנוגע לנתוני החיוב, תשלח העירייה בהמשך חיוב לשנים 2001-2007. לגבי השנים 2010 – 2012 טרם התקבלו דרישות חיוב מעיריית ירושלים. החברה המוחזקת הגישה השגות על שומה זו. בהתאם להשגות שהוגשו ועל סמך הערכת הנהלת החברה המוחזקת, נרשמה הפרשה בספריה ובדוח המאוחד בסך 5,000 אש"ח.