



חברת הגיחון בע"מ  
תאגיד הביוב והמים של ירושלים

דו"ח תקופתי לשנת 2013

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

הננו מתכבדים בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני "חברת הגיחון בע"מ" תאגיד הביוב והמים של ירושלים (להלן "הגיחון" או "החברה") וחברות הקבוצה במאוחד (החברה והחברה המאוחדת יכוננו ביחד להלן: "הקבוצה"), לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (להלן: "דוח הדירקטוריון").

### 1. תיאור החברה וסביבתה העסקית

#### כללי

חברת הגיחון, תאגיד הביוב והמים של ירושלים הוקמה על-ידי עיריית ירושלים בשנת 1996, ופועלת בהתאם לרישיון ההפעלה שניתן לחברה עפ"י חוק תאגידי מים וביוב החש"א (2001). תחומי הפעילות הגיאוגרפיים של החברה משתרעים על פני שטח של כ- 130,000 דונם, משרחת כמיליון תושבי ירושלים מכשרת ציון ואבו גוש. החברה אחראית על מימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מערכות המים והביוב בירושלים, מכשרת ציון ואבו גוש וכן על מערכת הניקוז בירושלים (עפ"י הסכם ספציפי).

במסגרת פעילותה, דואגת החברה להבטיח אספקת מים סדירה ובאיכות גבוהה, בהתאם לתקנות איכות מי שתייה ומפעילה לצורך כך מעבדה בעלת הסמכה של הרשות הלאומית להסמכת מעבדות. כמו-כן החברה מטפלת באיסוף הביוב ובטיהורו (באמצעות חברת בת) וכן בפיקוח על שפכי תעשייה בהתאם להוראות החוק. בנוסף, הגיחון מפעיל מערך מ"ח בהתאם להנחיות רשות המים. מתקני המים של הגיחון הינם בעלי התקן הישראלי לעמידות בפני רעידת אדמה.

כרבעון השלישי של שנת 2012 העניק מכון התקנים את חו הזהב לגיחון בגין הטמעת תקני איכות בניהול- תקן ISO 9001, תקן ISO 14001 לניהול סביבתי ותקן OHSAS 18001 לניהול הבטיחות והבריאות בתעסוקה. בנוסף במהלך שנת 2013 הוסמכה החברה לתקן 50001 התייעלות אנרגטית.

#### רשת המים:

הגיחון קולט את המים המסופקים ע"י חברת מקורות ב-21 מאגרים שנפחם הכולל כ- 360,000 מ"ק, כמות השווה לצריכת המים היומית של כל תושבי ירושלים מכשרת ציון ואבו-גוש. המאגר הגדול ביותר, נמצא בשכונת בית וגן ונפחו 113,000 מ"ק מים. מערכת המים של הגיחון כוללת כ- 1250 ק"מ קוים, 8 תחנות שאיבה, עשרות מתקני וויסות לחצים, מערכות פיקוד ובקרה ומערכות ניטור המותקנים במערכת המים. הגיחון הטמיע ומפעיל טכנולוגיות מתקדמות ביותר בתחומי ה-GIS, איחור פרצי מים סמויים, ניטור רציף של איכות המים, הקטנת לחצים דינאמית, פיקוד ובקרת פעילותם של עשרות מתקני מים ובקרת פחת אזורית.

לגיחון מערכת ERP של SAP המשודרגת ומותאמת בהתאם לדרישות הרגולציה ולצורכי החברה. באמצעות מערכת זו מנהל הגיחון את מערכת ה-billing (חיובים) וכן את כלל הפעילות השוטפת של התאגיד באופן אינטגרטיבי. בנוסף ישנם ממשקים מה-SAP למערכות חיצוניות כדוגמת מערכת GIS הנותנת את ההיבט הגיאוגרפי של הנתונים הפיזיים.

הגיחון הינו בעלים (95.9%) של מבט"י (מפעלי ביוב טיהור ירושלים בע"מ), האחראית למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מכונים ומתקנים לטיהור שפכים בטכנולוגיות הטיהור המתקדמות ביותר, המאפשרים הפיכת השפכים לקולחים ראויים להשקיה חקלאית ולגינות העיר. מבט"י מטפלת בכ- 40 מלמ"ק שפכים בשנה מירושלים ומישובי הלווין שלה בשני מכוני טיהור שפכים. מבט"י נערכת בימים אלו להגדלת קיבולת מכון טיהור השפכים בשורק שבמערב העיר ולשדרגו לעמידה בתקנות איכות הסביבה החדשות (תקן ענבר). המכון החל לפעול בשנת 1999 בהשקעה של כ- 350 מלש"ח. עוד יצוין כי מבט"י משלימה בימים אלה בניית מכון טיהור נוסף במזרח ירושלים (נבי-מוסא) אשר צפוי להתחיל בהפעלה מסחרית בקיץ 2014, וזאת בהמשך למט"ש הר-חומה שהחל לפעול לאחרונה.

תהליך טיהור השפכים - בכדי להבטיח את תקינות תהליך הטיהור ועמידת הקולחים בתקנים הנדרשים לשימוש חקלאי נבדקים הקולחים במעבדת המט"ש בשורק שהינה מוסמכת ע"י הרשות הלאומית להסמכת מעבדות. כיום, משמשים הקולחים ממכון השורק (כ-30 מיליון מ"ק לשנה) להשקיית שדות קיבוץ צרעה וישובים נוספים במועצה האזורית מטה יהודה. הקולחים של מט"ש הר-חומה יחלו בהדרגה להשקות חלק משמעותי מהגינות הציבוריות בירושלים. הקולחים של המכון במזרח משמשים להשקיית מטעי התמרים של המועצה האזורית מגילות. במהלך הטיפול בשפכים במכון שורק נוצר גז מתאן, המשמש לייצור חשמל. בשנת 2013 ייצר המט"ש בשורק כ- 12.4 מיליון קווט"ש חשמל, שנמכרו לחברת חשמל בסך כולל של כ-2.9 מלש"ח.

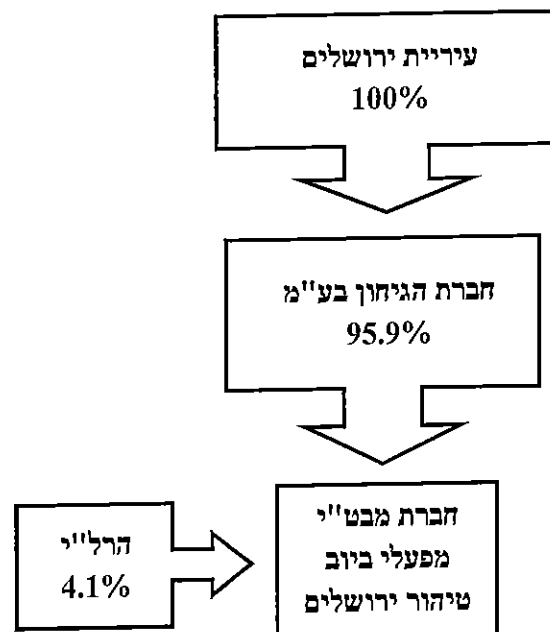
מערכת הניקוז והביוב של ירושלים כוללת: כ-1,000 ק"מ קווי ביוב, וכ-450 ק"מ קווי ניקוז, 37,000 תאי ביוב, 17,000 תאי ניקוז, 11 תחנות שאיבה ו-4 מנהרות המקשרות בין אזורי הביוב.

פעילות הגיחון בתחום הניקוז בירושלים (פיתוח ואחזקה) ממומנת ע"י עיריית ירושלים.

במהלך שנת 2010 צורפו מערכות הביוב של אבו גוש ומבשרת באורך כולל של כ-110 ק"מ.

שנת התאגדות החברה: 27.2.1996

תרשים מבנה החזקות של החברה:



אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים:

**צירוף מועצות מקומיות** – בהתאם למדיניות הממשלה, רשות המים והממונה על תאגידי מים וביוב פועלים ליצירת תאגידים אזוריים למים וביוב.

**אבו-גוש** - בהתאם לאמור נחתם הסכם עם המועצה המקומית אבו-גוש ביום 24/5/10 אשר אושר על-ידי רשות המים. בתאריך 26/5/2010 ניתן רישיון לצירוף המועצה מקומית אבו גוש לגיחון. חוקף הרישיון 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 ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.0% שתוחזר ב-8 שיעורים שנתיים שווים (יתרת ההלוואה ליום 31.12.13 הינה כ-30 מיליון ש"ח), ומניות בשווי של כ- 8.2 מיליון ש"ח. נכסי החברה ליום המאזן כוללים גם את הנכסים האמורים. ביום 20.11.13 דווחה לרשם החברות, בהתאם להסכם, הקצאת מניות למועצה המקומית אבו-גוש והיא אוזחה כיום כ- 435 מניות רגילות מתוך 28,000 המניות בהן הרשום.

**מועצה מקומית מבשרת ציון** - הגיחון והמועצה המקומית מבשרת ציון ניהלו מו"מ ארוך במסגרתו הוחלפו מספר רב של טיוטות להסכם. בסיכומי 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 ההסכם הסופי בין הגיחון לבין המועצה המקומית מבשרת ציון, הרי שבתאריך 14 באוקטובר 2010 ניתן רישיון לצירוף המועצה מקומית מבשרת ציון לגיחון. תוקף הרישיון 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 חתימת הדוחות הכספיים טרם נחתם ההסכם ע"י המועצה המקומית מבשרת ציון ואולם הגיחון "נכנס בנעלי המועצה" ומפעיל את משק המים והביוב שבתחומי המועצה, מבצע השקעות ופעילות תפעול ותחזוקה. יתרה מכך, ביום 29.12.2010, הגישו מספר חברי המועצה המקומית בג"צ (9650/10) למתן צו על תנאי מדוע לא ייחשב הרישיון שהוצא בחודש אוקטובר כבטל ו/או מבוטל, זאת שעה שלא נחתם הסכם מחייב בין הגיחון לבין המועצה המקומית מבשרת ציון. בראשית שנת 2012 משכו העותרים את העתירה לאחר שבית המשפט העליון הבהיר כי "הרכבת הונו כבר יצאה מהתחנה". ההסכם בין מועצה מקומית מבשרת ציון לגיחון טרם נחתם.

יצוין כי בשנת 2013 היקף ההשקעות (לא כולל החזר הלוואות בעלים) של הגיחון במשק המים והביוב בתחומי המועצה מקומית מבשרת ציון נאמד בכ-4 מל"ש"ח.

בהסכם עם המועצה המקומית מבשרת ציון נקבע בין היתר שתמורת הנכסים שנתקבלו בגיחון בשווי של כ- 30.9 מיליון ש"ח תעמיד המועצה מקומית מבשרת ציון לחברת הגיחון הלוואת בעלים בסך של כ- 12.4 מיליון ש"ח צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.0% שתוחזר ב-8 שיעורים שנתיים שווים (לבקשת המועצה, הקדים התאגיד את מועד פירעון ההלוואה בהתאם לתנאי ההסכם – ההלוואה נפרעה כמלואה בפירעון מוקדם וזאת בהתאם לסיכום בין הגיחון למועצה) ומניות בשווי של כ- 18.5 מיליון ש"ח. למרות שעדיין לא נחתם הסכם, נכסי מבשרת כלולים בדו"ח הכספי. ביום 20.11.13 דווחה לרשם החברות, בהתאם להסכם שטרם נחתם, הקצאת

מניות למועצה המקומית מבשרת ציון והיא אוחזת כיום ב- 985 מניות רגילות מתוך 28,000 המניות בהון הרשום.

#### תחומי הפעילות העיקריים של החברה:

פעילותה העיקרית של החברה הינה הפעלת משקי המים והכיוב בירושלים, מבשרת ואבו-גוש. פעילות זו כוללת מימון, תכנון, פיתוח, תפעול ותחזוקה של מערכות המים והכיוב בתחומי הרשויות הנ"ל. בנוסף החברה פועלת כקבלן של עיריית ירושלים לפיתוח, תפעול ותחזוקת מערכת הניקוז בירושלים.

#### מאפייני רישוי:

ביום 29 ביוני 2003 קיבלה חברת הגיחון רישיון להפעלת תאגיד מים וכיוב מכוח החוק, בתאריך 26/5/2010 ניתן רישיון לצירוף המועצה מקומית אבו גוש לגיחון. תוקף הרישיון ניתן ל-25 שנים החל מיום 1/6/2010.

בתאריך 14 באוקטובר 2010 ניתן רישיון לצירוף המועצה מקומית מבשרת ציון לגיחון. תוקף הרישיון ניתן ל-25 שנים החל מיום 15 בספטמבר 2010.

משמעות הצירוף האמור הוא כי תחום פעילות חברת הגיחון כולל אף את תחום השיפוט של המועצה מקומית מבשרת ציון והמועצה המקומית אבו-גוש. כתוצאה מכך הפך הגיחון לתאגיד אזורי המספק את שירותיו בתחומי המים והכיוב גם במועצות המקומיות מבשרת ציון ואבו-גוש.

#### מיסוי ופיקוח ממשלתי:

החברה פועלת בהתאם להוראת החוק, הרישיון, התקנון, הנהלים, ההוראות וההנחיות של הרשות לשירותים ציבוריים – מים וכיוב שהוקמה על פי החוק והממונה על ענייני החברות לשרותי מים וכיוב שמונה על פי החוק ובהתאם לחקיקה רלבנטית בתחומי הגנת הצרכן, בריאות הציבור ואיכות הסביבה.

#### תלות בספקים או תלות במקורות חומרי גלם:

חברת מקורות הינה ספק המים היחידי של החברה. מקורות הינה חברה ממשלתית הפועלת בהתאם להוראות של רשות המים. מלבד לחברת מקורות לחברה אין תלות מהותית בספקים אחרים או בחומרי גלם.

במסגרת השימוע הציבורי לעניין תעריפי המים שערכה הרשות, החליטה הרשות לייקר את תעריפי רכישת המים של הגיחון ממקורות בשיעור ממוצע של כ-10% וכך הביאה להגברת התלות של הגיחון במקורות וזאת בניגוד למדיניות מוצהרת של הרשות בדבר התייעלות וחסכון.

**2. דוח תביעות:**

**א. דוח היבטים ואחוז גביה שוטף- התובנים מתייחסים ל 31 בדצמבר לכל שנה ולא פללים מע"מ \***

שנה	סך החיוב השוטף	עדכונים/תיקונים	סך החיוב אחרי עדכונים/תיקונים	סך גביה שוטפת נכון ל 31 בדצמבר לאותה שנה (כולל המחאות לגביה)	אחוז גביה שוטף
2010	422,062	(3,724)	418,337	350,745	84%
2011	439,665	(2,460)	437,205	368,697	84%
2012	458,831	(2,441)	456,390	392,139	86%
2013	491,658	(730)	490,928	421,899	86%

\*התובנים מתייחסים לחברת הגידור בלבד ללא חברת הבת

ב. דוח חייבים ואחוז גביה מצטבר - הנתונים מתייחסים ל 31 בדצמבר לכל שנה ולא כוללים מע"מ \*

שנה	סך החייב	סך גביה	יתרת חייבים לא גולל	אחוז גביה מצטבר	הפרשה לחובות מסופקים	שנת לקוחות	
						ל-31.12.2009	ל-31.12.2013
	לאותה שנה	ליום 31.12.2013	מע"מ שגובעת מחובי אותה שנה נכון ל 31.12.2013	לאותה שנה נכון ל 31 בדצמבר 2013		שנה	שנה
	תקין	ליום 31.12.2013	מע"מ שנה נכון ל 31.12.2013	בדצמבר 2013		2010	2011
0			0				
11,898	418,337	406,439	11,898	97%			
12,435	437,205	425,166	12,039	97%			
12,980	456,390	441,017	15,373	97%			
13,963	490,928	421,899	69,029	86%			
51,276	1,802,860	1,694,521	108,339				
			<u>2013</u>				
51,276			108,339				
102,536-			230,558				
153,812			122,219-				

סה"כ יתרת צרכנים לא כולל מע"מ  
לפי דוח חייבים וגביה :  
יתרת הפרשה לחובות מסופקים

יתרה גדולה הנספגת  
31.12.2013

תפיש  
122,219-

\*הנתונים מתייחסים להפרת הגדרות בלבד ללא תכנית הגביה

**הרכב המקורות והשימושים של תצרוכת המים****(1) מים שפירים:**

(1) 2013	(1) 2012	(1) 2011	
<b>מטר מעוקב</b>			
			<b>מקורות מים</b>
67,860,689	66,168,023	64,661,316	סה"כ קניות מים ממקורות
			הפקת מים
			(תיקונים/זיכויים)
67,860,689	66,168,023	64,661,316	סה"כ רכישה והפקה
			<b>שימושים במים</b>
45,242,398	43,841,919	42,599,282	צריכת מים <sup>(1)</sup>
1,527,434	1,494,484	1,413,006	גינון ציבורי
315,509	382,250	343,736	צריכה חקלאית
519,265	504,414	481,675	מוסדות רשות מקומית
749,741	631,943	605,564	בתי חולים
2,900,039	2,876,165	2,729,779	צריכה תעשייתית
293,386	285,060	314,227	בנייה
451,428	358,929	349,005	בתי מרחץ ומקוואות
2,614,236	2,599,117	2,466,410	מסחר ומלאכה
5,393,995	5,184,008	4,954,960	שימושים אחרים <sup>(1)</sup>
60,007,431	58,158,289	56,257,644	שימושים לשנה
			(תיקונים/זיכוי צרכנים)
60,007,431	58,158,289	56,257,644	סה"כ שימושים לשנה
7,853,258	8,009,734	8,403,672	סה"כ פחת שנתי במ"ק <sup>(1)</sup>
11.57%	12.11%	13.00%	סה"כ פחת שנתי ב - % <sup>(1)</sup>

**דברי הסבר****1. הישובים המדווחים:**

הנתונים כוללים את הישובים ירושלים, מבשרת ציון ואבו גוש.

2. הכמות המדווחת כוללת אספקת מים לשכונות מעבר לגדר ההפרדה ולמחנה הפליטים ענאתה (בשנת

2013 – 1,576,439 מ"ק, בשנת 2012 – 1,679,358 מ"ק, בשנת 2011 – 1,731,291 מ"ק).

3. אספקת מים למעלה אדומים, בית זית ורמת רחל המשתמשים ברשת המים של ירושלים.
4. לצורך חישוב הפחת נלקחה בחשבון כמות המים המסופקת ע"י חברת מקורות מהחיבורים בכניסה לעיר, בהשוואה לכמות המים הנמכרת והמסופקת לאחרים כמפורט בדו"ח ובהערה 3 לעיל.

## (2) מים אחרים:

אין.

### נתונים עיקריים בדו"ח השנתי:

הרווח בשנה המדווחת הסתכם בכ- 13,124 אלפי ש"ח, לעומת רווח של כ- 20,420 אלפי ש"ח בשנה המקבילה, המהווים קיטון של כ- 7,296 אלפי ש"ח. הקיטון ברווח נבע בעיקרו מירידה בהכנסות מימון, בסך של 8,118 אלפי ש"ח וכן מירידה בהכנסות אחרות בסך של 4,757 ש"ח. לעומת זאת שיפור ברווחיות התפעולית בסך של 4,943 אלפי ש"ח העביר את הקבוצה מהפסד תפעולי לרווח תפעולי בסך של 479 אלפי ש"ח.

### המצב הכספי

הדוחות הכספיים ערוכים על פי הכללים שקבעה רשות המים. (כללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע-2010).

נכסי הקבוצה ליום 31.12.13 מסתכמים בכ- 1.72 מיליארד ש"ח לעומת כ- 1.58 מיליארד ש"ח ליום 31.12.12, מתוכם כ- 1.17 מיליארד ש"ח (כ-68%) רכוש קבוע ליום 31.12.13, לעומת 1.1 מיליארד ש"ח (בשנת 2012 כ-70%).

ההון העצמי של הקבוצה ליום 31.12.13 הסתכם בכ- 188 מיליון ש"ח המהווים כ-11% מכלל המאזן, זאת לעומת כ- 142 מיליון ש"ח ב- 31.12.12 שהיוו כ-9% מכלל המאזן. הגידול בהון העצמי נבע מהרווח השוטף, מהנפקת מניות ומהפרשים אקטואריים.

חוב הקבוצה למוסדות פיננסיים ולמחזיקי אג"ח ליום 31.12.13 הסתכם בכ- 132 מיליון ש"ח וזאת לעומת כ-140 מיליון ש"ח ליום 31.12.12. הקיטון נבע מפירעון הלוואות במהלך השנה, שקוּזו בחלקו ע"י מחזור הלוואות.

### תוצאות הפעולות:

#### עיקרי התוצאות

#### הכנסות

הכנסות הקבוצה לשנת 2013 הסתכמו בכ- 571.9 מיליון ש"ח לעומת כ- 531 מיליון ש"ח בשנה המקבילה, גידול של כ-7.7%.

ההכנסות במגזר אספקת המים הסתכמו בכ-400.1 מיליון ש"ח לעומת כ-371.4 מיליון ש"ח בשנה המקבילה, גידול של 7.7%.

ההכנסות במגזר שרותי הביוב וטיהור השפכים הסתכמו בכ-161.7 מיליון ש"ח לעומת כ-150.6 מיליון ש"ח בשנה המקבילה, גידול של כ-7.4%.

#### עלות השירותים

עלות השירותים של הקבוצה עלו מסך של כ-455.9 מיליון ש"ח בשנת 2012 לסך של כ-495.4 מיליון ש"ח בשנה המדווחת.

עלות השירותים במגזר אספקת המים הסתכמו בכ-336.3 מיליון ש"ח בשנת 2012 לעומת כ-371.9 מיליון ש"ח בשנה המדווחת. עיקר הגידול נובע מגידול בקניית מים.

עלות השירותים במגזר עלויות איסוף והולכת שפכים היו בשנת 2013 כ-80 מיליון ש"ח וזאת לעומת 79 מיליון ש"ח בשנת 2012.

עלות השירותים במגזר עלויות טיהור שפכים עלו מסך של כ-40.6 מיליון ש"ח בשנת 2012 לסך של כ-43.5 מיליון ש"ח בשנה המדווחת. עיקר העלייה נבעה מעלייה בהוצאות הפחת, השכר, והקבלנים של חברת הבת הנגזרות מהשלמת העבודות בגין הקמת מט"ש הר-חומה.

#### רווח גולמי

הרווח הגולמי של הקבוצה עלה מסך של 75.1 מיליון ש"ח בשנת 2012 לסך של כ-76.5 מיליון ש"ח בשנה המדווחת. הרווח הגולמי במגזר אספקת המים ירד מרווח בסך של 35.1 מיליון ש"ח בשנת 2012 לרווח בסך של 28.2 מיליון ש"ח בשנה המדווחת.

הרווח הגולמי במגזר עלויות איסוף והולכת שפכים וטיהור שפכים עלו מכ-31 מיליון ש"ח בשנת 2012 לכ-38.2 מיליון ש"ח בשנה המדווחת.

#### עלויות גביה וחובות מסופקים

עלויות גבייה וחובות מסופקים של הקבוצה עלו מסך של כ-36.7 מיליון ש"ח בשנת 2012 לסך של כ-39.7 מיליון ש"ח בשנה המדווחת, עליה של 8.2%.

עיקר העלייה נבע מעלייה בהפרשה לחובות מסופקים והוצאות גבייה.

**הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות של הקבוצה ירדו מסך של כ-42.8 מיליון ₪ בשנת 2012 לסך של כ-36.3 מיליון ש"ח בשנה המדווחת. עיקר הירידה נובעת מירידה בהוצאות הפחת.

**הכנסות (הוצאות) מימון**

הכנסות מימון נטו של הקבוצה ירדו מהכנסה בסך של כ-12.5 מיליון ₪ בשנת 2012 להכנסה בסך של כ-4.3 מיליון ₪ בשנה המדווחת.

עיקר הירידה נבע מירידה בהכנסות ריבית מצרכנים עקב הפסקת חיובי ריבית לחובות ישנים.

**הכנסות (הוצאות) אחרות**

הכנסות אחרות נטו של הקבוצה ירדו מהכנסה בסך של כ-13 מיליון ₪ בשנת 2012 להכנסה בסך של כ-8.3 מיליון ₪ בשנה המדווחת.

**חלק החברה ברווחי חברות כלולה**

הכנסות החברה ברווחי חברות כלולה ירדו מרווח בסך של כ-11.1 מיליון ₪ בשנת 2012 לרווח בסך של כ-6.3 מיליון ₪ בשנה המדווחת.

עיקר הקיטון נובע מעלייה בהוצאות הפחת, עלייה בהוצאות מימון, ועלייה בהוצאות השכר.

**נזילות ומקורות מימון**

תזרים המזומנים המאוחד מפעילות שוטפת בשנת 2013 הסתכם בכ-91 מיליון ש"ח לעומת כ-95 מיליון ש"ח בשנה המקבילה, קיטון של כ-4.2 מיליון ש"ח. הירידה שחלה בתזרים מפעילות שוטפת מקורה בעיקר בקיטון ברווח השנתי.

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הינו אחד המקורות למימון הקבוצה, כאשר הושקעו בתקופה המדווחת, כ-79.3 מיליון ש"ח בפיתוח תשתיות, זאת בהשוואה להשקעה בסך של כ-87.7 מיליון ש"ח, בשנה המקבילה.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה הסתכם בשנת 2013 בכ-67.0 מיליון ₪ לעומת סך של 34.1 מיליון ₪ בשנת 2012 עיקר השינוי נובע ממכירה וקניית ניירות ערך.

בשנת 2013 הסתכם התזרים שנבע מפעילות מימון בכ-9.1 מיליון ₪, לעומת סך של כ-43.2 מיליון ₪ בשנת 2012. עיקר השינוי נובע מפירעון אג"ח וקבלת הלוואה חדשה.

בתקופה המדווחת, פרעה הקבוצה חובות ושילמה ריבית בסך כולל של כ-76.9 מיליון ש"ח. זאת בהשוואה לפירעון חובות ותשלומי ריבית בסך של כ-52.7 מיליון ש"ח בשנת 2012. מאידך החברה קיבלה הלוואה בשנת הדו"ח בסך של 60 מלש"ח. שחרור פקדונות משועבדים בהיקף של כ-24 מלש"ח.

היקף הממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות בגין הלוואות) היה בשנת 2013 כ-135.6 מיליון ש"ח (בשנת 2012 - 155 מלש"ח). היקף האשראי ללקוחות היה בשנת 2013 כ-220 מיליון ש"ח (בשנת 2012 - 259 מלש"ח).

היקף האשראי הממוצע שנתקבל מספקים בשנת 2013 היה כ-124.7 מיליון ש"ח (בשנת 2012 - כ-108 מלש"ח).

#### פרויקטים - התפתחויות רלוונטיות:

##### פעילויות בשנת 2013

1. הושלמו תוכניות שידרוג המט"ש המערבי באמצעות חב' DHV ההולנדית, והתאמת המט"ש לדרישות התקן החדשות (ועד ענבר).
2. נמשכו עבודות ההנדסה אורחית במט"ש הר חומה.
3. נמשכו עבודות הכניה במט"ש נבי מוסא.

#### מדיניות כלכלית של הממשלה וחקיקה בתחום המים:

בחודש מאי 2013 קיבלה הממשלה החלטה על יישום מתווה התאגוד האזורי במטרה לייעל את משק המים והביוב ולהפחית את התעריפים לצרכן. במהלך שנת 2013 ביצעה רשות המים מספר עבודות לבחינת יישום רפורמה במשק המים והביוב ובכללם דוח ביניים של הוועדה המייעצת להסדרת רגולציה כלכלית ארוכת טווח למשק המים בראשות מר רם בלינקוב. כתוצאה מכך, ובתום הליך שימוע ציבורי, פרסמה רשות המים ביום 31.12.2013 בקובץ תקנות 7320, תיקונים כלכליים. להלן עיקרי השינויים:

- א. סה"כ התעריף לצרכן לשירותי מים וביוב הופחת ראלית ב-5%.
- ב. העלות המוכרת לחלוקת מים (המרווח בין תעריף מכירת המים למחיר מקורות) עודכן כתוצאה משינוי נורמות התפעול, הארכת אורך החיים החשבונאי של הנכסים ועדכון נורמות פחת מים ופחת הגבייה.
- ג. כתוצאה מהשינויים המפורטים בסעיף ב' לעיל התייקר מחיר הקניה ממקורות לחברת הגיחון בכ-10% בממוצע.

השינויים המפורטים לעיל ירעו באופן משמעותי את התוצאות הכספיות של החברה החל משנת 2014, וזאת בשל תלותה של החברה במקורות. ההשפעה המצרפית הצפויה של שינוי התעריפים המפורט לעיל הינה הקטנת הרווח הגולמי בשנת 2014 בכ-35 מיליון ש"ח. עמדתה של החברה כפי שהוצגה במהלך השימוע שערכה הרשות בדבר חוסר הסבירות של תעריפים שאינם משקפים הכרה בעלויות הפנסיה התקציבית שאושרו כדין ובעלויות עודפות הנובעות מפעילות החברה כמזרח ים-לא התקבלו עד למועד אישור הדוחות (ראה בהמשך אירועים לאחר תאריך המאזן).

**עדכון תעריף היטלי פיתוח:**

היטלי פיתוח מים וביוב נגבים לפי התעריפים שנקבעו בחוקי העזר העירוניים, מכוח הוראת מעבר הקיימת בכללי תאגידי מים וביוב (תעריפים) שתוקפה עד ליום 30.06.2014. רשות המים מבצעת עבודת במטרה לקבוע תעריפים חדשים להיטלי הפיתוח. בהקשר לאמור, הביע הגיתון עמדה בפני רשות המים כי בחינת היטלים צריכה להיעשות במקשה אחת עם התעריפים שכן קיימים עיוותים כרכיבים מהותיים בתעריפי המים, והפחתת היטלי הפיתוח ללא עדכון רכיב הפחת בתעריפי המים עלול להביא לקיטון מקורות המימון לצורך המשך פיתוח ותחזוקת רשת המים והביוב של התאגיד.

**שינויים בשער חליפין של מטבע חוץ, במדד ובמחירי התשומות:**

תעריפי המים והביוב של החברה מושפעים, בין היתר, משיעור השינוי של סל המדד הקובע לפי סעיף 112א לחוק המים. החל מתאריך 25.7.2011 שונה הרכב הסל הקובע ע"י רשות המים (צו השינוי פורסם בקובץ תקנות 7037 מיום 2.10.2011). הרכב הסל החדש: מדד המחירים לצרכן (85%), מדד השכר (10%) וממוצע תעריפי החשמל (5%).

**אירועים חריגים או חד-פעמיים והשפעתם על עסקי החברה:****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 הפיקדון בחזרה. בהתאם לכללי תאגידי המים, הרי שהחל מיום 01.01.11 לא גובה הגיתון פיקדון חשבון מים.

לפי החלטת דירקטוריון החברה כל צרכן שעוזב נכס בין אם בתוך העיר ובין אם מחוצה לה יקבל את סכום הפיקדון בחזרה.

היקף הפיקדונות כ- 60 מיליון ₪ (כולל מע"מ) כאשר סכום בסך של כ-43.8 מיליון הינם פיקדונות שהעירייה קיבלה לפני הקמת החברה. העירייה מכירה בחכוחה לכיסוי התחייבות זו.

בשנת 2013 הוחזרו ללקוחות פיקדונות בסך של כ- 2.4 מיליון ₪ ועיריית ירושלים החזירה לחברה סכום זה בתחילת 2014.

אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן:

**תעריפי המים:**

חרף העובדה שעמדת הגיחון לא התקבלה במסגרת השימוע שערכה רשות המים בקשר עם תעריפי הרכישה והמכירה של מים ממשיכה הנהלת החברה במאמציה להבהיר לרשות וליתר גורמי הממשלה (משרד האוצר ומשרד האנרגיה והמים) ולעיריית ירושלים את המשמעויות וההשלכות הקשות של החלטת מועצת רשות המים תוך שימת לב מיוחדת לסוגיות האקסוגניים שלהן, אשר אינם מובאים בחשבון בקביעת נורמות התפעול ע"י רשות המים, ואין בגינם כל פיצוי ברכיב קניית המים ממקורות:

**א. בעיית מזרח ירושלים והשכונות שמעבר לגדר הפרדה-**

הבעיות נחלקות לשלושה:

1. תשתיות - אי תשלום היטלי פיתוח בהיקף של כמיליוני ש"ח בשנה, בגין בנייה בלתי חוקית בשכונות שמעבר לגדר הפרדה. סכומים שלא הושקעו בפיתוח התשתיות מייצרים עומס על התשתית הקיימת וגם גורמים עליה בהוצאות האחזקה השוטפות.
2. אספקה שוטפת - הפסד מאספקת המים לשכונות שמעבר לגדר הפרדה- הגיחון סופג מידי שנה נזק ישיר ברכישת המים ממקורות בתעריף הגבוה עבור החושבים שמעבר לגדר הפרדה, שכן אינו מקבל כל תמורה בעדם. סך הנזק השנתי הישיר מאספקת מים אלו מוערך ב- 20 מלש"ח.
3. יתר השכונות במזרח ירושלים – בשל מוסר תשלומים נמוך וגניבות בהיקף רחב חוץ פגיעה בתשתיות נוצרות לגיחון עלויות טיפול עודפות בהיקף של מיליוני ש"ח בשנה.

**ב. הפנסיה התקציבית עבור עובדי העירייה לשעבר, אשר לא עבדו מעולם בגיחון-**

מתוקף הסכם ההקמה בין העירייה והגיחון נטל הגיחון על גבו את החבות האקטוארית בגין הפנסיונרים של אגף המים והביוב בעיריית ירושלים. כנגד החבות קיבל הגיחון במועד ההקמה קרן כספית בסך של 80 מלש"ח, מתוך השערה כי הכספים שבה יספיקו לממן את החבות. בפועל, כספי הקרן הספיקו לתשלום הפנסיה עד לשנת 2007. נכון להיום, נושא הגיחון בהוצאה שנתית של כ- 15 מלש"ח עבור פנסיונרים אלו, וחבות אקטוארית של למעלה מ- 250 מלש"ח.

בנוסף למחאה הבלתי פוסקת של הגיחון מול הרגולטור בגין העוול שנגרם לו בשנת 2014 בקביעת עלויות רכישת המים, ממשיך הגיחון בצעדי התייעלות מקיפים ע"מ לנסות ולצמצם את היקף הנזק השנתי. ההתייעלות מבוצעת במישורים רבים: עלויות יעוצים, מו"מ מול הממונה על השכר באוצר בנוגע לתוכנית פרישה מוסכמת עם הוועד העובדים, מו"מ מול ספקים להוזלת מחירים, צמצום עבודת קבלנים חיצוניים, צמצום בעלויות רווחה לעובדים, התייעלות במערך הגביה, צמצום בעלויות דמי שכירות, מו"מ מול הבנקים והפחתת עלויות מימון וכיוצ"ב.

**1) הגיחון מוביל בהטמעת טכנולוגיות מתקדמות:**

הגיחון המשיך לבצר את מעמדו כתאגיד המים המוביל בישראל בהטמעת טכנולוגיות חדשניות ושיטות תפעול מתקדמות. במסגרת זאת:

- א. בסקר שנערך בקרב 25 תאגידי מים בעולם, מרכזים באירופה דורג הגיחון בין חמשת תאגידי מים המובילים ע"י קבוצת פעולה – מים (Water Action Group) של ה-EIP (השותפות האירופאית לקידום Best Practice בתחום המים) שלצד האיחוד האירופאי.
- ב. זכה בפרס WEX-Global היוקרתי לחדשנות גלובלית בתחום "תפעול מערכת מים" 2014 (וציון לשבח בתחום ניהול תאגידי מים).

**2) עתירה לבג"ץ – שכונות מעבר להפרדה (בג"ץ 2388/14) -** בסוף חודש מרץ הוגשה עתירה לבג"ץ על-ידי האגודה לזכויות האזרח ותושבי השכונות הערביות שמעבר לגדר הביטחון (שכונת השלום, ראס חמיס, ומחנה פליטים שועפת). העתירה הוגשה כנגד רשות המים, שר התשתיות הלאומיות חברת הגיחון, ועיריית ירושלים. הסעד שביקשו העותרים הינו אספקת מים סדירה לכל הבתים בשכונות זאת כאשר לטענתם זה כחודש שהחלה הרעה משמעותית באספקת המים לשכונות. אספקת המים לשכונות הנ"ל נעשית ע"י הגיחון בעיקרו של דבר על בסיס שיקולים הומניטריים ללא קבלת תמורה מרובה המכריע של האוכלוסייה המתגוררת בשכונות הנ"ל, זאת כאשר מתוך אוכלוסייה שמונה כשמונים אלף איש רשומים בספרי הגיחון רק כ-2200 נפשות. עמדת הגיחון כפי שהובאה לפני בג"ץ היא כי מדובר בבעיה לאומית בעלת מספר רב של היבטים שאינם בשליטת הגיחון. זאת במקביל להתרעות רבות מספר שניחנו בפני כל גורם מוסמך על היקף התופעה ועל הנזקים הנגרמים בעקבותיה. לשיטת הגיחון הפתרון לבעיה הינו באחריות ממשלת ישראל החייבת ליצור תנאים ביטחוניים ותכנוניים המאפשרים עבודה בשכונות אלה, איגום תקציב מתאים בסך של כ-100 מל"ח לצורך הקמת תשתית מתאימה ומציאת פתרון לתמורה בגין אספקת המים לתושבי השכונות הנ"ל. בדיון שהתקיים ביום 2.4.2014 הנחה בג"ץ את המשיבות לבחון את המצב ולעדכן את הבג"ץ בתוך 60 יום, איך וכיצד בכונת הממשלה לתת מענה לסוגיות שהובאו לדיון בעתירה.

**פרטים בדבר אופן קביעת שכרם של חמשת מקבלי השכר הגבוה:**

שכר חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר, אושר ע"י הגופים המוסמכים של החברה, לפי העניין.

**פרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה:****פרטי המבקר הפנימי :**

1. שם המבקר הפנימי בתאגיד: אברהם יהודיוף.
  2. תאריך תחילת כהונתו: 1 בינואר 2006.
  3. המבקר עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן – "חוק הביקורת הפנימית").
  4. המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
- המבקר הפנימי אינו בעל עניין בתאגיד ואינו קרוב של בעל עניין או של נושא משרה בתאגיד, אינו מכהן כרואה החשבון המבקר של התאגיד או מטעמו, המבקר הפנימי לא ממלא בתאגיד תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית ולמיטב ידיעת התאגיד, הוא אינו ממלא, מחוץ לתאגיד, תפקיד היוצר או עלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.

**דרך מינוי המבקר הפנימי**

דירקטוריון החברה בישיבתה מיום 1 בדצמבר 2005 אישר את מינוי המבקר הפנימי על פי הוראות חוק הביקורת הפנימית והוא בעל ניסיון רב בתחום הביקורת, המבקר הפנימי הינו רואה חשבון, בוגר אוניברסיטה (BA) בכלכלה וחשבוונאות, (MA) במנהל עסקים, במסגרת הפעילות נקבע כי המבקר הפנימי יפעל על-פי הוראות החוק לקיום ביקורת פנימית בתאגיד.

**זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי**

יו"ר הדירקטוריון.

**תוכנית העבודה והשיקולים בקביעתה**

תוכנית העבודה השנתית מוגשת על ידי המבקר הפנימי ומאושרת על ידי ועדת הביקורת. תוכנית העבודה לשנת 2013 נגזרה מתוכנית עבודה רב שנתית אשר אושרה והוגשה בשנת 2013 לשנים 2013-2016.

תוכנית העבודה מתעדכנת בהתאם לדגשים של יו"ר הדירקטוריון.

למבקר הפנימי יש שיקול הדעת לסטות מתוכנית העבודה אשר נקבעה, לאחר הצגתה לוועדת הביקורת ושאושרה על ידה.

תוכנית העבודה כוללת: בדיקת הנושאים בעלי רמת סיכון גבוהה בכל יחידות החברה, ביצוע בדיקות בנושאים קבועים בתדירות סבירה (נושאים חשובים ומהותיים אחת לשנה אחרים אחת לשלוש או ארבע שנים).

**גישה למידע**

לצורך ביצוע תפקידו, למבקר הפנימי הומצאו מסמכים ומידע שברשות החברה כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

**דין וחשבון המבקר הפנימי**

דין וחשבון מוגשים באופן שוטף ובכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל וליו"ר ועדת הביקורת, ועדת הביקורת התכנסה פעמיים בשנת 2013 לצורך דיון ואישור הדוחות.

**הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי**

להערכת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.

**היקף העסקת המבקר הפנימי ותגמול**

בשנת 2013 היקף שעות עבודה שנתי של 1,000 שעות.

**ישיבות דירקטוריון במהלך השנה:**

בשנת 2013 התקיימו 6 ישיבות דירקטוריון, 6 ישיבות ועדות מכרזים והתקשרויות, שתי ישיבות ועדת ביקורת וישיבת ועדת כספים והשקעות.

**פרטים נוספים:****ערבויות:**

חברת הבת - מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ (מבט"י) קיבלה הלוואות ממדינת ישראל, באמצעות בנק אוצר השלטון המקומי (דקסיה ישראל), לצורך הקמת המט"ש המערבי. חברת הגיחון ערבה כלפי ממשלת ישראל ובנק אוצר השלטון להבטחת הפירעון. ההלוואות נפרעות כסדרן. יתרת ההלוואות, נכון לסוף שנת 2013, נמוכה מסכום הערבות.

ביטוחים:

**ביטוחי החברה לשנת 2013 – 12 חודשים**

השתתפות עצמית בש"ח	פרמיה בש"ח	מיון %0	מיון %	סכום ביטוח בש"ח גבול אחריות	סוג הביטוח
					אש מורחב (כולל ר. אדמה ונ. טבע
17,500	334,351			287,000,00	רכוש/אש
40,000	40,000	3.2		12,500,000	תשתיות (נוק ראשון)
10% מינימום 35,000 מקסימום 5,000,000	15,000			1,000,000	הרחבות פריצה
				כלול	הרחבות שונות
	<b>389,351</b>				<b>סה"כ אש מורחב</b>
					צד ג'
הצפה שיטפון - 120,000 כל נזק אחר - 40,000	185,000		כלול	60,000,000 120,000,000	לאירוע לתקופה
			כלול	400,000	הוצאות הגנה בהליכים פליליים
					<b>חבות מעבידים</b>
6,000 למחלות מקצוע 17,500	84,430 (אחרי הנחה)	1.8		40,000,000	גבול אחריות (שכר משוער 47,600,000) לתובע, למקרה ולתקופה
					<b>חבות המוצר ואחריות מקצועית</b>
				14,000,000	למקרה ותקופה
75,000	347,300	1.00		347,300,000	מחזור שנתי (משוער)
			כלול	350,000	הוצאות הגנה בהליכים פליליים
				1.1.95	חאריך רטרואקטיבי
					<b>כספים</b>
4,000	24,500		1.5	350,000	סכום ביטוח
					<b>נאמנות</b>
8,750				1,050,000	למקרה ולתקופה
					<b>קבלנים</b>
	הצהרתי	4.8		48,000,000	שווי עבודות (משוער)
	4,000,000 – 4,000,000 מעל 4,000,000 – פי 10			20,000,000	צד ג' למקרה ולתקופה
				40,000,000	חבות מעבידים למקרה ולתקופה
	<b>1,030,581</b>				<b>סה"כ פרמיות</b>

פירוט התגמולים שניתנו לשנת הדיווח לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה בחברה:

פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	שכר
זהר ינון	מנכ"ל	100%	599,254
אלי כהן	סמנכ"ל שרות לקוחות	100%	491,621
שלום עזרא	מנהל לוגיסטיקה	100%	484,986
בלום מיכה	סמנכ"ל ביוב	100%	466,372
פסיה מונק	סמנכ"לית כספים וכלכלה	100%	434,433

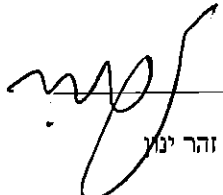
\*סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה.

לכל חמשת נושאי המשרה לעיל יש בין חודש לשלושה חודשים מענק הודעה-מוקדמת במועד פרישתם.

שכר חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר, אושר ע"י הגופים המוסמכים של החברה, לפי העניין.

הננו מודים למנהלי חברות הקבוצה ועובדיה

  
 אמין חלף'  
 חבר הדירקטוריון

  
 זהר ינון  
 מנהל כללי

# חברת הגיחון בע"מ

תאגיד הביוב והמים של ירושלים

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2013

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	מאזנים - חברה ומאוחדים
5	דוחות רווח והפסד - חברה ומאוחדים
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים - חברה ומאוחדים
9-46	ביאורים לדוחות הכספיים

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

ביקרנו את המאזנים המאוחדים המצורפים של חברת הגיחון בע"מ - תאגיד המים והביוב של ירושלים (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2013 ו-2012 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים - של החברה והמאוחדים - לכל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2013. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 16% ו- 14% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 11% ו- 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), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, פרט לאמור לעיל, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי - של החברה לימים 31 בדצמבר 2013 ו- 2012 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת לשנים שהסתיימו באותו תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות הגילוי שבסעיפים 6 ו- 10 בכללי תאגידי מים וביוב (דוחות תקופתיים ומידיים) התשי"ע-2010.

אנו מפנים את תשומת הלב:

לאמור בביאור 2 א' לדוחות הכספיים בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של הדוחות הכספיים לשנים 2012 ו- 2011, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת התיקון בגין רישום ההתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד.

אילן שגב,  
רואי חשבון

תאריך: 9 באפריל 2014

חברת הגיחון בע"מ

מאזנים

(באלפי ש"ח)

החברה		מאוחד		ביאור	נכסים נכסים שוטפים
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2012	2013	2012	2013		
41,574	56,666	46,669	61,303	3	מזומנים ושווי מזומנים
88,766	159,593	93,310	171,722	4	השקעות בניירות ערך
4,583	6,943	4,583	6,943	32	עיריית ירושלים - חשבון שוטף
(*168,408)	172,757	(*182,953)	182,462	5	צרכנים
(*10,388)	13,666	(*12,185)	15,143	6	חייבים שונים
3,846	4,275	3,846	4,275	7	מלאי
<u>317,565</u>	<u>413,900</u>	<u>343,546</u>	<u>441,848</u>		סך הכל נכסים שוטפים
24,553	-	27,800	2,920	8	השקעות וחייבים לזמן ארוך
(*110,841)	129,891	-	-	9	השקעה בחברה מוחזקת
743,180	743,625	862,290	902,484	10	רכוש קבוע, נטו
183,141	183,430	242,460	268,604	11	רכוש קבוע בהקמה
<u>75,927</u>	<u>75,927</u>	<u>75,927</u>	<u>75,927</u>	12	זכויות מים וזכויות במכונני טיהור
<u>1,455,207</u>	<u>1,546,773</u>	<u>1,552,023</u>	<u>1,691,783</u>		סך הכל הנכסים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

(\* מיון מחדש)

חברת הגיחון בע"מ

מאזנים

(באלפי ש"ח)

החברה		מאוחד		ביאור	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2012	2013	2012	2013		
					<b>התחייבויות</b>
					<b>התחייבויות שוטפות</b>
12,026	4,980	32,710	17,987	13	אשראי לזמן קצר
(*94,335	127,194	(*110,727	138,656	14	ספקים ונותני שירותים
7,431	7,022	8,686	7,969	15	עובדים ומוסדות בגין שכר
(*50,663	47,875	(*50,663	47,875	16	זכאים שונים
<u>164,455</u>	<u>187,071</u>	<u>202,786</u>	<u>212,487</u>		<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
					<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
3,867	56,958	62,110	106,168	17	הלוואות לזמן ארוך
(*727,783	766,507	(*727,783	766,507	18	הכנסות נדחות
44,695	7,640	44,695	7,640	19	אגרות חוב
(**345,651	340,296	(**345,893	341,093	20	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד- מעביד
-	-	-	67,056	21	התחייבויות בגין הסדרי זיכיון
26,770	-	26,770	2,531	22	התחייבויות אחרות
<u>1,148,766</u>	<u>1,171,401</u>	<u>1,207,251</u>	<u>1,290,995</u>		<b>סך הכל התחייבויות לזמן ארוך</b>
				23	<b>התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים</b>
				24	
<u>141,986</u>	<u>188,301</u>	<u>141,986</u>	<u>188,301</u>		<b>סך כל ההון עצמי</b>
<u>1,455,207</u>	<u>1,546,773</u>	<u>1,552,023</u>	<u>1,691,783</u>		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פסגה מונק  
שמונכ"לית כספים

זהר יגון  
שמונכ"ל

יו"ר ישיבת הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 9 באפריל 2014

מיון מחדש (\*)  
הצגה מחדש (\*\*)

חברת הגיחון בע"מ  
 דוח רווח והפסד  
 (באלפי ש"ח)

חברה		מאוחד		ביאור	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2012	2013	2012	2013		
511,412	551,797	530,977	571,875	25	הכנסות משירותי מים וביוב
458,653	497,279	455,926	495,399	25	עלות השירותים
52,759	54,518	75,051	76,476		רווח גולמי
(*36,228)	39,230	(*36,682)	39,681	26	עלויות גביה וחובות מסופקים
(*38,557)	31,723	(*42,833)	36,316	27	הוצאות הנהלה וכלליות
(22,026)	(16,435)	(4,464)	479		רווח (הפסד) מפעולות לפני עלויות מימון
18,288	12,162	12,500	4,382	28	עלויות מימון
(3,738)	(4,273)	8,036	4,861		רווח (הפסד) לאחר עלויות מימון
13,020	11,051	13,020	8,263	29	הכנסות אחרות, נטו
9,282	6,778	21,056	13,124		רווח לפני מיסים על ההכנסה
-	-	(636)	-	30	מיסים על הכנסה
11,138	6,346	-	-		חלק החברה ברווח חברה מוחזקת
<u>20,420</u>	<u>13,124</u>	<u>20,420</u>	<u>13,124</u>		רווח לשנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

(\* מיון מחדש

**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)	
121,566	(786,089)	1,772	905,846	37	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
20,420	20,420	-	-	-	רווח לשנה
141,986	(765,669)	1,772	905,846	37	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
26,770	-	-	26,769	1	מועצה מקומית מבשרת ציון ואבו גוש
6,421	6,421	-	-	-	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
13,124	13,124	-	-	-	רווח לשנה
188,301	(746,124)	1,772	932,615	38	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

(\*\*) הצגה מחדש

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

<b>חברה</b>		<b>מאוחד</b>		
<b>לשנה שהסתיימה</b>		<b>לשנה שהסתיימה</b>		
<b>ביום 31 בדצמבר</b>		<b>ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	
				<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
20,420	13,124	20,420	13,124	רווח לשנה
43,638	45,382	74,588	77,651	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
<u>64,058</u>	<u>58,506</u>	<u>95,008</u>	<u>90,775</u>	מפעילות שוטפת: (נספח א')
				<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>
				<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
				השקעות בפיתוח תשתיות -
(47,714)	(43,873)	(47,714)	(43,873)	מים
(25,642)	(18,453)	(25,642)	(18,453)	ביוב
-	-	(14,310)	(17,018)	מכון טיהור שפכים
<u>(73,356)</u>	<u>(62,326)</u>	<u>(87,666)</u>	<u>(79,344)</u>	
63,251	47,065	63,251	47,065	תקבולים בגין היטלי מים
29,809	32,706	29,809	32,706	תקבולים בגין היטלי ביוב
(8,870)	(11,374)	(16,478)	(11,374)	השקעות ברכוש קבוע אחר
(23,802)	(75,111)	(23,399)	(82,694)	תנועה בניירות ערך, נטו
(17,135)	(9,449)	-	-	(גידול) ביתרת חברה מוחזקת
(528)	24,553	(210)	24,880	תנועה בפקדונות משועבדים, נטו
615	1,737	615	1,737	תמורה ממכירת רכוש קבוע
<u>(30,016)</u>	<u>(52,199)</u>	<u>(34,078)</u>	<u>(67,024)</u>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
				<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	60,000	-	60,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(9,619)	(48,221)	(11,428)	(48,221)	פרעון אג"ח
(9,461)	(2,994)	(31,805)	(20,896)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>(19,080)</u>	<u>8,785</u>	<u>(43,233)</u>	<u>(9,117)</u>	מזומנים נטו (שנבעו) ששימשו לפעילות מימון
14,962	15,092	17,697	14,634	עליה ביתרת מזומנים ושווי
26,612	41,574	28,972	46,669	מזומנים השנה
<u>41,574</u>	<u>56,666</u>	<u>46,669</u>	<u>61,303</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
				<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**חברת הגיחון בע"מ**  
**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	
2012	2013	2012	2013
82,859	79,309	99,737	98,143
13,534	14,524	13,988	14,951
(11,138)	(6,346)	-	-
(70)	(838)	-	(838)
(1,809)	(4,301)	-	-
-	6,422	-	6,422
-	-	50	-
(36,771)	(41,047)	(36,771)	(41,047)
1,970	135	3,614	135
-	68	-	1,329
(2,961)	4,284	(2,961)	4,284
6,645	(2,360)	6,645	(2,360)
(6,304)	(18,873)	(13,324)	(14,460)
3,345	(3,278)	2,093	(3,922)
(550)	(429)	(550)	(429)
7,600	(5,355)	7,138	(4,800)
(5,501)	26,664	3,979	21,217
(6,031)	(2,788)	(8,362)	(257)
(1,180)	(409)	(688)	(717)
<u>43,638</u>	<u>45,382</u>	<u>74,588</u>	<u>77,651</u>

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

פחת  
 הפרשה לחובות מסופקים  
 חלק החברה (ברווחי) חברה מאוחדת  
 (רווח) מממוש רכוש קבוע  
 ריבית שנזקפה לחשבון חברה מוחזקת  
 הפרשי מדידה בגין אקטואריה  
 תנועה במיסים נדחים  
 מימוש הכנסות נדחות  
 התאמת ערך אגרות חוב  
 התאמות ערך הלוואות  
 התאמת שווי ניירות ערך סחירים

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

ירידה (עליה) ביתרות רשות מקומית  
 עליה ביתרות צרכנים  
 ירידה (עליה) בחייבים אחרים  
 (עליה) במלאי  
 עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד  
 עליה (ירידה) בספקים ונותני שירות  
 (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
 (ירידה) ביתרות עובדים ומוסדות בגין שכר

**נספח ב' - פעולות שלא במזומן**

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013	2012	2013
30,624	-	30,624	-
(30,624)	-	(30,624)	-
-	-	-	(67,056)
-	-	-	67,056
-	(7,242)	-	(6,423)
-	-	-	(1,183)
-	6,196	-	6,712
-	1,046	-	-
-	-	-	(70)
-	(26,770)	-	-
-	26,770	-	-
-	-	-	964
<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

חיובי צרכנים בגין היטלי ביוב  
 גידול בהכנסות נדחות  
 רכוש קבוע בגין הסדרי זיכיון  
 התחייבות בגין הסדרי זיכיון  
 השקעות ברכוש קבוע  
 השקעות ברכוש בהקמה  
 שינוי ביתרות ספקים  
 השקעה בחברה מוחזקת  
 שינוי ביתרות חייבים בגין הלוואות  
 פרעון בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך  
 כנגד הנפקת מניות  
 שינוי ביתרות חייבים שונים

(\*\*) הצגה מחדש

**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. החברה פועלת 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.
"חברת מוחזקת"	- "מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ".
"הקבוצה"	- החברה והחברה המוחזקת שלה.
"צדדים קשורים"	- כתגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
"מדד"	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכת 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 מוצגים על בסיס עלות הותאמו לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003. ממועד זה ואילך שימשו הסכומים המותאמים כבסיס זיווח לתקופות שלאחר יום 31 בדצמבר 2003 (להלן - "עלות היסטורית"). הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית.

**2.2 דוחות כספיים מתואמים**

**2.2.1 עקרונות התאמה:**

א. הערכים המותאמים של נכסים לא כספיים אינם מייצגים בהכרח את שוויים של אותם נכסים בשוק או לחברה, אלא רק את עלותם המותאמת לשינויים שחלו בכוח הקניה הכללי של השקל.

ב. בדוחות המותאמים למונח "עלות" תהיה המשמעות - עלות מותאמת, פרט במקרים בהם צוין אחרת.

ג. נתוני ההשוואה שבדוחות הכספיים הותאמו גם הם לשקלים חדשים של חודש דצמבר 2013.

**2.2.2 כללי התאמה:**

**א. דוח על המצב הכספי:**

1. פריטים לא כספיים (רכוש קבוע; מניות בחברות מאוחדות; זכויות מים וזכויות במכוני טיהור שפכים והכנסות נדחות).
2. פריטים כספיים מוצגים במאזן בערכים נומינליים לתאריך המאזן.
3. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד מוצגים לפי המדד הידוע בתאריך המאזן.
4. השווי המאזני של השקעה בחברת מאוחדת נקבע על בסיס הנתונים המותאמים של חברה זו.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד):**

**ב. דוח על הרווח הכולל:**

1. מרכיבי דוח על הרווח הכולל (למעט מימון) המבטאים עסקאות שבוצעו בשנת הדוח - הכנסות, הוצאות וכו' - הותאמו על פי השינויים שחלו במדד בגין חודש ביצוע כל עסקה עד למדד בגין החודש בו תמה תקופת הדוח. שתיקת יתרות כספיות אשר מתייחסות לעסקאות הנ"ל, נכללה בסעיף עלויות המימון.
2. מרכיבי דוח רווח והפסד הקשורים לסעיפים לא כספיים במאזן, (בעיקר פחת ותכנסות מהיטלי מים וביוב) הותאמו לפי אותו בסיס ששימש בהתאמת הסעיפים מקבילים בדוח.
3. מרכיבי דוח רווח והפסד הקשורים להפרשות הכלולות בדוח על המצב הכספי (כגון: התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, הפרשה לחופשה וכו'), נקבעו על בסיס השינוי ביתרות הסעיפים המאזוניים המתאימים, לאחר שהובאו בחשבון תזרימי המזומנים בגינם.
4. חלק החברה בתוצאות הפעילות של חברה מאוחדת ועסקאות משותפות נקבע על בסיס הנתונים המותאמים של חברה זו.
5. סעיף עלויות המימון, מבטא את הוצאות והכנסות המימון הריאליות, לרבות שחיקות של הפריטים הכספיים במהלך השנה.

**2.3 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.

**2.4 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 תקופת שלושה חודשים, מסווגים במסגרת השקעות לזמן ארוך. הפרשי שער נזקפים לדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד):**

- 2.5 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 תשגת 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.
- 2.6 מלאי**
- המלאי מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין שווי המימוש נטו.
- 2.7 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.
- 2.8 רכוש קבוע**
- 2.8.1** הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס.
- 2.8.2** עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים 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 ששימשו 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 מהעירייה נקבע עפ"י השווי ההוגן ליום העברתם.
- 2.8.3** רכוש קבוע בהקמה - השקעה בעבודות תשתית שטרם הסתיימו.
- 2.8.4** מענקים - מענקים המתקבלים מהמדינה והמתייחסים להשקעות ברכוש קבוע, מקווזים מעלות ההשקעה.
- 2.8.5** החברה בחרה למדוד את הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות. הפחת מתושב לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן תקופת אורך החיים השימושי של הנכסים.
- 2.8.6** החברה בוחנת בכל תקופת דיווח את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן מספר 15 "ירידת ערך נכסים".

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד):**

2.8.7 לחלן 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

**2.9 הסדרי זיכיון למתן שירות**

הקבוצה מיישמת את הוראות תקן בינלאומי מספר 17 - חכירות (להלן - IAS17) ואת הפרשנות של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי מספר 4 - קביעה אם הסדר מכיל חכירה (להלן - "IFRIC4"). התקן ופרשנות זו מיושמות הלכה למעשה בפרקטיקה בישראל. להלן תמצית הטיפול החשבונאי כפי שבא לידי ביטוי ב- IAS17 וב- IFRIC4:

2.9.1 הסדרי חכירה מסווגים כתכירה מימונית כאשר תנאי החוזה מעבירים את כל הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות.

2.9.2 בעסקאות חכירה מימונית בהן מחכירה הקבוצה נכסים לישות אחרת, מכירה הקבוצה במועד תחילת החכירה בנכס בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. הכנסות מימון בגין חכירה מימונית מוקצות בין תקופות הדיווח החשבונאי באופן שישקפו שיעור תשואה תקופתי קבוע על השקעת הקבוצה נטו, העומדת לפירעון בגין עסקת החכירה.

**2.10 רכוש אחר**

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

**2.11 ירידת ערך נכסים**

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-ההשבה של הנכס, מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**2.12 מדיניות הכרה בהכנסות**

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

2.12.2 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.  
הכנסות ריבית מפיגורים בתשלומי צרכנים נרשמות על בסיס צבירה.

**2.13 שימוש באומדנים ושיקול דעת**

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

**2.14 מכשירים פיננסיים:**

**2.14.1 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.

**2.14.2 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.

**2.15 עסקאות עם בעל שליטה**

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 הלוואות שניתנו או שהתקבלו מבעל השליטה לפני מועד תחילת הקן, חלות הוראות התקן החל מיום תחילת יישומו ביום 1 בינואר 2007.  
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.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד):**

**2.16 מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של מטבע חוץ:**

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

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

2.16.3 פרטים על השינויים בשערי החליפין היציגים ומדד המחירים לצרכן:

<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	
2.17%	1.63%	1.9%	השינוי במדד המחירים לצרכן- בגין
2.55%	1.44%	2.0%	השינוי במדד המחירים לצרכן- ידוע
7.66%	(2.3%)	(7.0%)	השינוי בשער החליפין של הדולר (ארה"ב)

**2.17 התחייבויות בשל הטבות לעובדים**

החל משנת 2004 החברה חישבה את התחייבויותיה בגין הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה (בעיקר תשלומי פנסיה), באמצעות אקטואר חיצוני. חישוב זה התבסס על כללים אקטואריים, אך לא בוצע בהתאם לכללים שנקבעו בתקינה החשבונאית.

בשנה זו, בתוקף למפרע, החליטה הנהלת החברה כי התחייבויותיה בגין תשלומי פנסיה יקבלו ביטוי על פי תחשיבים אקטואריים שיערכו בהתאם לכללים שנקבעו בתקן חשבונאות מספר 19.

התחייבויות בשל הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, המוצגות במאזן מייצגות את הערך הנוכחי של ההתחייבויות בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

עלות שירות שוטף ועלויות מימון נטו, נזקפות להוצאות השכר. הפרשי מדידה בגין הטבות לאחר סיום העסקה, נזקפים ישירות להון.

**2.18 הפרשה לעמלות גביה**

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד):

- 2.19 **יישום תקני חשבונאות חדשים והשפעתם על הדוחות הכספיים**
- 2.19.1 בחודש ינואר 2014 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 34, "הצגה של דוחות כספיים" (להלן – "התקן") התקן מפרט דרישות כוללות להצגת דוחות כספיים, הנחיות לגבי המבנה שלהם ודרישות מינימליות לגבי התוכן שלהם, התקן אינו כולל דרישות של הכרה ומדידה.
- התקן חל על ישויות, למעט ישויות שהוא מלכ"ר, בהכנה ובהצגה של דוחות כספיים למטרות כוללות בהתאם לכללי החשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).
- 2.19.2 התקן הני"ל קובע מאפיינים כלליים בדבר הצגה נאותה של המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של הישות. כמו-כן, התקן קובע את המבנה והתוכן של דוחות כספיים בכללם, דוח על המצב הכספי, דוח על הרווח הכולל, דוח על השינויים בהון העצמי, דוח על תזרימי מזומנים וביאורים לדוחות הכספיים.
- 2.19.3 התקן מאפשר ליישות להציג דוח רווח והפסד ועודפים במקום דוח על הרווח הכולל ודוח על השינויים בהון העצמי אם השינויים היחידים בהון העצמי שלה במהלך התקופות לגביהן מוצגים דוחות כספיים נובעים מרווח או הפסד, הכרזה על דיבידנדים, תיקוני טעויות מתקופות קודמות ושינויים במדיניות החשבונאית.
- 2.19.4 עוד נקבע כי ישויות תיישם תקן זה לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014 או לאחריו. עם זאת, יישום מוקדם של התקן מומלץ, תוך שנקבע כי יישום מוקדם יותר מחייב גילוי לעובדה זו.

**ביאור א2 - הצגה מחדש**

החברה התאימה את דוחותיה הכספיים לשנת 2012 בדרך של הצגה מחדש (Restatement), על מנת לשקף בהם למפרע את השפעות התיקונים המפורטים להלן:

**א. הטבות לעובדים:**

מכיוון שעיקרן של התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד מעביד, נובעות מהתחייבויות לתשלומי פנסיה, הנהלת החברה סברה שיהיה זה נכון ליתן להן ביטוי על פי סכומן כפי שעולה מתוך חישובים אקטואריים בהתבסס על חוות דעת של אקטואר חיצוני. חישובים כאמור נערכו מאז שנת 2004 ועל בסיסם נרשמו ההתחייבויות כאמור. עם זאת, חישובים אלו לא נערכו בהתבסס על כללים שנקבעו בתקינה החשבונאית.

לדעת הנהלת החברה יישום נכון של הצגת ההתחייבויות בגין סיום יחסי עובד מעביד, בהתבסס על חישובים אקטואריים, ראוי שיתבצע על-פי התקינה החשבונאית הייחודית לנושא זה מכיוון שכך, תוקנו דוחותיה הכספיים של החברה בדרך של הצגה מחדש, על מנת לשקף בהם למפרע את תוצאות מדידת התחייבויות החברה לסיום יחסי עובד מעביד, כשהן מחושבות על-פי עקרונות שנקבעו בתקן בינלאומי לחשבונאות מסי' 19 (IAS19).

**ב.** להלן פירוט השפעת התיקונים זלעיל על התוצאות העיסקיות לשנים 2011 ו-2012, על היתרות הכספיות ועל ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2011:

הפרשים		יתרות מתוקנות		יתרות שהוצגו		פאסיב
חברה	מאוחד	חברה	מאוחד	חברה	מאוחד	
						חלויות שוטפות בגין סיום יחסי עובד מעביד
18,270	18,270	18,270	18,270	-	-	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
69,800	69,800	345,651	345,893	275,851	276,093	
<u>88,070</u>	<u>88,070</u>					השפעה על ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2011

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

**ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

הרכב:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2012	2013	2012	2013
4,449	5,173	5,007	5,510
37,125	51,493	41,662	55,793
<b>41,574</b>	<b>56,666</b>	<b>46,669</b>	<b>61,303</b>

מזומנים  
פקדונות - לא צמודים

**ביאור 4 - השקעות בניירות ערך**

הרכב:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2012	2013	2012	2013
88,766	159,593	92,644	171,722
-	-	666	-
<b>88,766</b>	<b>159,593</b>	<b>93,310</b>	<b>171,722</b>

אג"ח  
קרנות נאמנות

**ביאור 5 - צרכנים**

הרכב:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2012	2012	2012	2012
(*187,162)	199,240	(*196,465)	210,225
13,614	15,047	13,614	15,047
8,062	5,831	9,354	5,831
47,582	55,175	53,202	55,992
256,420	275,293	272,635	287,095
(88,012)	(102,536)	(89,682)	(104,633)
<b>(*168,408)</b>	<b>172,757</b>	<b>(*182,953)</b>	<b>182,462</b>

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

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

**ביאור 5 - צרכניים (המשך):**

(1) היתרה ליום 31.12.2013 כוללת סך 3,786 אש"ח בגין חיוב היטל צריכת מים עודפת.

(2) הפרשה לחובות מסופקים -

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	2012	2013	
74,477	88,012	75,694	89,682	יתרת פתיחה
13,535	14,524	13,988	14,951	הפרשה בשנת הדוח (*)
88,012	102,536	89,682	104,633	יתרת סגירה

(\*) ההפרשה בחברה חושבה לפי שיער של 3% מתוך ההכנסות משירותי מים וביוב בסך 484,133 אלפי ש"ח (שנה קודמת - 451,167 אלפי ש"ח).

(3) הנחיות חשבונאיות של רשות המיס בדבר חישוב הפרשה לחובות מסופקים -

בתאריך 4 במרץ 2014 פרסמה רשות המיס מכתב לתאגידי המיס והביוב בדבר הנחיות לחישוב ההפרשה לחובות מסופקים. העקרונות שנקבעו בו הם כדלקמן:

החובות המסופקים יכללו סיכום של הפרשה כללית והפרשה ספציפית. לעניין זה:

"הפרשה כללית" - סך החיובים בשנה השוטפת, כשהוא מוכפל בשיעור החיובים שלא נגבו הנמוך ביותר, שהיה בארבע שנים האחרונות. לסכום זה, יתווסף סך כל החובות שגילם מעל שלוש שנים ואשר אינם מצויים בהסדר תשלומים ויפחת ממנו סכום ההפרשה הספציפית, ככל שהייתה, בגין התקופה השוטפת. "הפרשה ספציפית" - אומדן שיערך ע"י התאגיד, בהתייחס לחובות ספציפיים בגין חיובים שלא ניתן לאתרם, חייבים בכינוס נכסים, או בהליכי פשיטת רגל או פירוק וחובות אחרים שהתאגיד סובר שלא יגבו במלואם או חלקם.

חישוב של החובות המסופקים בהתאם להוראות הני"ל, כפי שנערך על ידי החברה, מעלה כי יישומם היה מגדיל את ההפרשה לחובות המסופקים בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.

עם זאת, לדעת הנהלת החברה יישום הוראות אלו, אינו עולה בקנה אחד עם יתרתם הסבירה של החובות המסופקים בחברה, שכן הניסיון הנצבר של החברה מלמד כי שיעורי הגבייה עולים גם לאחר ארבע שנים. כך למשל, הסכומים שנגבו על ידי החברה בגין חובות משנים קודמות עד תום שנת 2010, העולים על שיעור הגבייה המייצג לצורך החישוב הני"ל, מגיעים לכ- 12 מיליון ש"ח. בסכום הקרן בלבד, לפני ריבית.

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

**ביאור 6 - חייבים שונים**

חברה		מאוחד		הרכב:
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	2012	2013	
-	-	126	56	עובדים
4,550	4,151	5,340	4,801	מוסדות
1,071	3,720	1,265	4,201	הוצאות מראש
2,693	2,369	2,693	2,369	עיריית ירושלים
1,920	3,167	2,327	3,171	מקדמות לספקים
154	259	154	259	פגיעות בעבודה
-	-	280	286	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
<b>10,388</b>	<b>13,666</b>	<b>12,185</b>	<b>15,143</b>	

**ביאור 7 - מלאי**

חברה		מאוחד		הרכב:
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	2012	2013	
480	546	480	546	מלאי מים
3,666	4,134	3,666	4,134	מלאי חומרים וחלקי חילוף
(300)	(405)	(300)	(405)	בניכוי: הפרשה למלאי מת
<b>3,366</b>	<b>3,729</b>	<b>3,366</b>	<b>3,729</b>	
<b>3,846</b>	<b>4,275</b>	<b>3,846</b>	<b>4,275</b>	

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

**ביאור 8 - השקעות וחייבים לזמן ארוך**

חברה		מאוחד		שיעור ריבית	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2012	2013	2012	2013		
-	-	3,527	3,206	5%	הלוואה לזמן ארוך למעלה אדומים
-	-	(280)	(286)		בניכוי: חלויות שוטפות
-	-	3,247	2,920		
24,553	-	24,553	-		פקדונות משועבדים
<b>24,553</b>	<b>-</b>	<b>27,800</b>	<b>2,920</b>		

**ביאור 9 - השקעה בחברה מוחזקת**

א. חברת מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ -  
 חברה שמטרתיה העיקריות הינן הקמת מפעלי ביוב להולכת השפכים מהעיר ירושלים וסביבתה, טיהורם ומכירתם לצרכים חקלאיים ואחרים. שיעור ההתזקה 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		רכב ההשקעה:
ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
23,153	23,153	עלות המניות
80,413	94,011	הלוואה חברת מאוחדת
6,168	6,168	חלק החברה בקרנות הון
5,174	5,174	תשלומים על חשבון מניות
(4,067)	1,385	חלק החברה ברווחים (הפסדים)
<b>110,841</b>	<b>129,891</b>	

**תברת הגזיון בע"מ**  
**באזורים לדוחות הכספיים**  
 (באלפי ש"ח)

**ביאור 10 - רכוש קבוע**

הורכב:

**ד ח נ א מ**

סדר"כ במאות	פיתוח מערך המיושבים	מבני טירה שפכים	מחשבים ונתד משרדי	מבנים ושפכים במושבר	כלי רכב	תשתיות בינו	תשתיות מים	עלות
2,184,155	58,969	382,577	16,944	9,216	9,630	844,708	862,111	עלות- יתרה ליום 01.01.2012
51,785	2,715	2,715	1,608	1,980	1,951	14,481	26,335	רכישות השנה
(1,668)	-	-	-	-	(1,668)	-	-	גרעיות השנה כולל מענקים
2,234,272	61,684	385,292	18,552	11,196	9,913	859,189	888,446	
1,275,377	47,991	249,253	13,927	3,053	4,710	510,097	446,346	פחת נצבר- יתרה ליום 01.01.2012
97,806	8,128	16,929	919	321	1,181	31,695	38,532	פחת השנה
(1,100)	-	-	-	-	(1,100)	-	-	פחת נכסים שנגרעו
1,372,083	56,119	266,182	14,846	3,374	4,791	541,792	484,878	
862,290	5,565	119,110	3,706	7,822	5,122	317,397	403,568	עלות מופחתת- ליום 31.12.2012
2,234,272	61,684	385,292	18,552	11,196	9,913	859,189	888,446	יתרה ליום 01.01.2013
139,235	4,041	58,583	2,838	918	3,578	12,097	57,180	רכישות השנה
(4,310)	-	-	-	-	(4,310)	-	-	גרעיות השנה כולל מענקים
2,369,197	65,725	443,875	21,390	12,114	9,181	871,286	945,626	
1,371,982	56,119	266,182	14,846	3,374	4,791	541,792	484,878	פחת נצבר- יתרה ליום 01.01.2013
98,143	2,495	18,834	1,015	367	1,280	31,932	42,220	פחת השנה
(3,412)	-	-	-	-	(3,412)	-	-	פחת נכסים שנגרעו
1,466,713	58,614	285,016	15,861	3,741	2,659	573,724	527,098	
902,484	7,111	158,859	5,529	8,373	6,522	297,562	418,528	עלות מופחתת- ליום 31.12.2013

**חברת הגנתון בע"מ**  
**באזורים לזיכרון הכספים**  
 (באלפי ש"ח)

**ביאור 10 - רכיש קבוע (המשד):**

		ה						
		ב		ר			ח	
סה"כ בחברה	פיתוח מערך המיחשוב	מחשבים וציוד משדדי	מכנים ושיפורים במחשב	כלי רכב	תשתיות בונה	תשתיות מים		
1,801,578	58,969	16,944	9,216	9,630	844,708	862,111	עלות-	
49,070	2,715	1,608	1,980	1,951	14,481	26,335	יתרה ליום 01.01.2012	
(1,668)	-	-	-	(1,668)	-	-	רכישות השנה	
1,848,980	61,684	18,552	11,196	9,913	859,189	888,446	גריעות השנה	
1,026,124	47,991	13,927	3,053	4,710	510,097	446,346	פחת נצבר-	
80,776	8,128	919	321	1,181	31,695	38,532	יתרה ליום 01.01.2012	
(1,100)	-	-	-	(1,100)	-	-	פחת השנה	
1,105,800	56,119	14,846	3,374	4,791	541,792	484,878	פחת נכסים שנגרעו	
743,180	5,565	3,706	7,822	5,122	317,397	403,568	עלות מופחתת- ליום 31.12.2012	
1,848,980	61,684	18,552	11,196	9,913	859,189	888,446	יתרה ליום 01.01.2013	
80,652	4,041	2,838	918	3,578	12,097	57,180	רכישות השנה	
(4,310)	-	-	-	(4,310)	-	-	רכישות השנה	
1,925,322	65,725	21,390	12,114	9,181	871,286	945,626	גריעות השנה כולל מענקים	
1,105,800	56,119	14,846	3,374	4,791	541,792	484,878	פחת נצבר-	
79,309	2,495	1,015	367	1,280	31,932	42,220	יתרה ליום 01.01.2013	
(3,412)	-	-	-	(3,412)	-	-	פחת השנה	
1,181,697	58,614	15,861	3,741	2,659	573,724	527,098	פחת נכסים שנגרעו	
743,625	7,111	5,529	8,373	6,522	297,562	418,528	עלות מופחתת- ליום 31.12.2013	

**ביאור 10 - רכוש קבוע (המשד):**

**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 הינו 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, לתחזק, לתחזק, להרחיב, לשכלל ולשפר את המערכות הנ"ל. על פי עקרונות ההסכם הוענקו לחברה זכויות כאמור לעיל גם במקרקעין עליהם בנוי מכון הטיהור. מתוקף זכויותיה על פי ההסכם העניקה החברה לחברה המוחזקת זכויות שימוש במקרקעין האמורים.

**2. מכון טיהור שפכים חומת שמואל-**

(א) בחודש יוני 2013 חברת מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ החלה להפעיל את מכון טיהור השפכים אך טרם הוחל בהזרמת שפכים מטוהרים בצינורות שהונחו על-ידי חברת הגיחון בע"מ לצורך השקייה על פי הסכם שנערך עם העירייה.

**ב. תשתיות לאספקת מי קולחין לעירייה**

נכון לתאריך הדוחות הכספיים החברה השקיעה כ- 8 מיליון ש"ח בהקמת תשתיות לאספקת מי קולחין שיטוהרו במכון חומת שמואל, להשקיית גנים בירושלים. על פי סיכום דיון מתאריך 4 במרץ 2013 העירייה הגישה הצעה לאישור החברה, על פיה הקולחין יסופקו במחיר של 72% מתעריף המים הרלבנטי. כמו-כן, בהתאם להצעה, העירייה 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.

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

**ביאור 11 - רכוש בהקמה**

<b>מאוחד</b>				
<b>סה"כ</b>	<b>מכוני טיהור שפכים</b>	<b>תשתיות ביוב</b>	<b>תשתיות מים</b>	
242,460	59,319	80,125	103,016	עלות ליום 01.01.2013
123,879	75,492	20,579	27,808	תוספות
366,339	134,811	100,704	130,824	
(97,735)	(49,637)	(7,876)	(40,222)	<u>בניכוי:</u>
<u>268,604</u>	<u>85,175</u>	<u>92,828</u>	<u>90,602</u>	רכוש שהופעל במשך השנה
				עלות ליום 31.12.2013
<b>חברה</b>				
<b>סה"כ</b>	<b>תשתיות ביוב</b>	<b>תשתיות מים</b>		
183,141	80,125	103,016		עלות ליום 01.01.2013
48,387	20,579	27,808		תוספות
231,528	100,704	130,824		
(48,098)	(7,876)	(40,222)		<u>בניכוי:</u>
<u>183,430</u>	<u>92,828</u>	<u>90,602</u>		רכוש שהופעל במשך השנה
				עלות ליום 31.12.2013

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

א. הרכב:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2012	2013	2012	2013
75,927	75,927	75,927	75,927

זכויות לרכישת מים וזכויות במכונני טיהור שפכים

**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 בידיה, 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 בגינן. בתגובה, העירייה טענה כי מניות אלו הועברו למדינה ללא תמורה, כי מדובר, כך לטענתה, בסוגייה 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 באופן חלקי את הבקשה לאישור תובענה כייצוגית, ודחה את חלקה.
- ביום 7.11.2012 נתקבל פסק דין בבית המשפט המחוזי בירושלים לאישור הסכם הפשרה אלו 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 המחזיק את מניותיהם או את זכויותיהם לטובת המדינה. תמורת רכישת המניות ע"י מקורות ו/או המדינה, ישולמו 98 מיליוני ש"ח לכלל התובעים.

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

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

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, נכון לתאריך חתימת הדוחות 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.

**ביאור 13 - אשראי לזמן קצר**

הרכב:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2012	2013	2012	2013
996	4,980	21,680	17,987
11,030	-	11,030	-
<u>12,026</u>	<u>4,980</u>	<u>32,710</u>	<u>17,987</u>

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך  
 חלויות שוטפות של אג"ח

**ביאור 14 - ספקים ונותני שירותים**

הרכב:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2012	2013	2012	2013
22,085	43,757	22,085	43,757
(* 46,373)	55,334	(* 54,204)	58,999
25,877	28,103	34,438	35,900
<u>(* 94,335)</u>	<u>127,194</u>	<u>110,727</u>	<u>138,656</u>

מקורות חברת מים בע"מ<sup>(1)</sup>  
 ספקים ונותני שירותים  
 הוצאות לשלם<sup>(2)</sup>

(1) לא כולל הוצאות לשלם

(2) הוצאות לשלם:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2012	2013	2012	2013
25,616	26,309	25,616	26,309
		8,793	7,797
261	1,794	29	1,794
<u>25,877</u>	<u>28,103</u>	<u>34,438</u>	<u>35,900</u>

מקורות חברת מים בע"מ  
 מפעלי ביוב וטיהור ירושלים  
 בע"מ  
 אחרים

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

**ביאור 15 - עובדים ומוסדות בגין שכר**

הרכב:

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	2012	2013	
4,594	4,321	4,594	4,512	מוסדות ועובדים בגין שכר
2,837	2,701	4,092	3,457	הפרשה לחופשה
<b>7,431</b>	<b>7,022</b>	<b>8,686</b>	<b>7,969</b>	

**ביאור 16 - זכאים שונים**

הרכב:

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	2012	2013	
11,057	7,167	11,057	7,167	עמלות גבייה לשלם
7,449	7,248	7,449	7,248	הפרשה לתביעות בגין נזקים
4,137	3,786	4,137	3,786	היטל צריכה עודפת
2,284	2,284	2,284	2,284	הפרשה בגין צריכה מעל ההקצבה
2,201	6,805	2,201	6,805	התחייבות לביצוע עבודות שיקום
				חלויות שוטפות בגין התחייבויות לסיום יחסי
				עובד מעביד
(**18,270)	18,586	(**18,270)	18,586	הכנסות מראש
1,259	1,143	1,259	1,143	זכאים אחרים
4,006	856	4,006	856	
<b>50,663</b>	<b>47,875</b>	<b>50,663</b>	<b>47,875</b>	

הצגה מחדש (\*\*)

**ביאור 17 - הלוואות לזמן ארוך**

א. הרכב:

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	2012	2013	
835	705	80,118	63,160	(ד) בנק דקסיה ישראל בע"מ
-	58,000	-	58,000	(ה) בנק איגוד
3,672	2,995	3,672	2,995	(ו) אבו גוש
356	238	-	-	חברה מוחזקת
4,863	61,938	83,790	124,155	סה"כ הלוואות לזמן ארוך
(996)	(4,980)	(21,680)	(17,987)	בניכוי: חלויות שוטפות
<b>3,867</b>	<b>56,958</b>	<b>62,110</b>	<b>106,168</b>	
-	-	8,171	4,058	0.9%
1,191	943	27,462	18,897	3.5%
-	58,000	-	58,000	3.73%
-	-	44,485	40,205	5.0%
3,672	2,995	3,672	2,995	4.0%
<b>4,863</b>	<b>61,938</b>	<b>83,790</b>	<b>124,155</b>	

ב. שיעורי ריבית

כל ההלוואות שלעיל צמודות למדד המחירים לצרכן, למעט הלוואה מבנק איגוד שאינה צמודה.

**ביאור 17 - הלוואות לזמן ארוך (המשך):**

**ג. מועדי פרעון הלוואות**

חברה		מאחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	2012	2013	
996	4,980	21,680	17,987	שנה ראשונה - חלות שוטפת
1,125	4,947	18,611	14,996	שנה שניה
945	4,938	14,089	12,999	שנה שלישית
945	4,904	10,805	11,727	שנה רביעית
852	42,169	18,605	66,446	שנה חמישית ואילך
<b>4,863</b>	<b>61,938</b>	<b>83,790</b>	<b>124,155</b>	
<b>3.75%</b>	<b>3.75%</b>	<b>4.1%</b>	<b>4.2%</b>	שעור ריבית משוקלל

**ד. בנק דקסיה ישראל בע"מ**

1. במסגרת ההסכמים עם בנק דקסיה ישראל בע"מ (להלן: בנק דקסיה), הוקצו חלק מכספי הלוואות שקיבלה החברה המוחזקת לחברה, לצורך פיתוח תשתית מים וביוב בכפרים ערביים בפאתי ירושלים. כספים אלה מוצגים בהתאם לתנאי הלוואות 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) הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן.
  - (ג) הלוואות נתקבלו בשיעורי ריבית של 5.0%, 3.5% ו-0.9%.
  - (ד) הלוואות 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 הלוואות). 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 הלוואות 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 הלוואות שהועברו, או יועברו, למימון פרויקטים עד לסך של כ- 351 מיליון ש"ח.

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

**ביאור 17 - הלוואות לזמן ארוך (המשד):**

**ה. בנק איגוד**

לצורך מימון פרעון אג"ח שהונפקו בעבר למגדל חברה לביטוח בע"מ, החברה חתמה על הסכם עם בנק איגוד לקבלת הלוואה על סך 60,000 אלפי ש"ח בתנאים משופרים מתנאי האג"ח הנ"ל ראה ביאור 19. הלוואה כאמור תפרע ב- 60 תשלומי קרן שווים החל מתאריך 2 באוגוסט 2013. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 0.23%.

**ו. 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, הונפקו 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%.

**ז. מבשרת ציון**

בהתאם לטיטוט הסכם ועל פי אישור הממונה, החברה התקשרה עם מבשרת ציון לפיו המועצה תעביר לחברה נכסים בתמורה להלוואה ולהון מניות שיונפק. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם נחתמה טיטוט ההסכם בין הצדדים. שווי הנכסים, נטו שנקבע הינו כ-31 מיליון ש"ח, וכנגדו הונפקו מניות של החברה למבשרת ציון 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:

<b>חברה ומאוחד</b>	
<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2012</b>	<b>2013</b>
860,515	952,881
123,684	79,770
(31,318)	-
<b>952,881</b>	<b>1,032,651</b>
<hr/>	
(188,327)	(225,098)
(36,771)	(41,046)
<b>(225,098)</b>	<b>(266,144)</b>
<b>727,783</b>	<b>766,507</b>

יתרת פתיחה  
 תקבולים בשנת הדוח  
 בניכוי: הכנסה שהוכרה  
 סה"כ הכנסות נידחות

**הפחתות (מימוש):**  
 יתרת פתיחה  
 הכנסות שהוכרו בשנת הדוח  
 סה"כ סכומים שמומשו  
 יתרה נטו

**ביאור 19 - אגרות חוב**

א. הרכב

חברה ומאוחד		
ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	
7,505	7,640	אגרות חוב לעיריית ירושלים <sup>(א)</sup>
48,220	-	אגרות חוב למגדל חברה לביטוח בע"מ <sup>(ב)</sup>
(11,030)	-	בניכוי: חלויות שוטפות
37,190	7,640	
44,695	7,640	

ב. 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 מתברת 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.

ג. אגרות חוב למגדל

אגרות חוב ע"ס 80,000 אלפי ש"ח, בנות 1 ש"ח ע.ג. 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 בשיעור 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.

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

**ביאור 19 - אגרות חוב (המשך):**

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.

לחברה עמדה הזכות לפרוע את אגרות החוב (להלן - "אג"ח") שהונפקו לחברת מגדל על - פי התנאים שנקבעו בהסכם לעניין פרעון מוקדם. בתאריך 2 במאי 2013 החברה פרעה בפרעון מוקדם את האג"ח כאמור על סך 80,000 ש"ח, בנות 1 ש"ח ערך נקוב. סכום הפרעון האג"ח עמד על סך של 48,583 אלפי ש"ח. השיעבודים לבטחון שהוטלו על נכסי החברה הוסרו כפי שנקבע בהסכם. כמו כן, הפקדון שהיה משועבד לטובת הממשלה נפרע גם הוא, כפי שנקבע בהסכם.

**באור 20 - התחייבויות בשל סיוס יחסי עובד - מעביד**

**א. הרכב התחייבויות בגין הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי**

חברה		מאוחד		הרכב:
ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 31 בדצמבר 2013	
343,117	337,267	343,117	337,267	הפרשה לפנסיה <sup>(1)</sup>
372	559	614	1,356	הפרשה לפיצויים <sup>(2)</sup>
2,162	2,470	2,162	2,470	הפרשה בגין אי ניצול ימי מחלה
<b>345,651</b>	<b>340,296</b>	<b>345,893</b>	<b>341,093</b>	

(1) הפרשה לפנסיה:

חברה		מאוחד		הרכב:
ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 31 בדצמבר 2013	
362,920	357,618	362,920	357,618	ערך נוכחי של ההתחייבויות בגין הטבה מוגדרת
(1,533)	(1,766)	(1,533)	(1,766)	שווי הוגן של נכסי התוכנית
361,387	355,853	361,387	355,853	סה"כ
(18,270)	(18,586)	(18,270)	(18,586)	בניכוי - חלויות שוטפות
<b>343,117</b>	<b>337,267</b>	<b>343,117</b>	<b>337,267</b>	סה"כ התחייבויות, נטו

(2) הפרשה לפיצויים:

חברה		מאוחד		הרכב:
ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 31 בדצמבר 2013	
2,743	3,089	2,985	3,886	הפרשה לפיצויים
(2,371)	(2,530)	(2,371)	(2,530)	הפקדות בקופות פיצויים מרכזית <sup>(3)</sup>
372	559	614	1,356	סה"כ

(3) קרו פיצויים מרכזית להבטחת תשלומי פנסיה לעובדי העירייה המושאלים

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

**ב. הפרשה לפנסיה ופיצויים**

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה והחברה המוחזקת 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 הפקדוניתה 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.)

**ג. הסכם קיבוצי מיוחד**

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

ד. מדידת התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד לאחר סיום העסקה בגין תשלומי פנסיה התבססה החברה על חישובים אקטואריים שנערכו על ידי אקטואר חיצוני. החישובים בוצעו בהתאם להנחיות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 19 (IAS 19) ראה בעניין זה ביאור 2א' בדבר הצגה מחדש שבוצעה בשנה זו.

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 רגולטוריים, שינויים כלכליים וכו'.

**ה. 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.

**באור 21 - התחייבויות בגין הסדרי זיכיון**

פרוייקט נבי מוסא - בשנת 2008 חברת מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ (מבט"י) התקשרה בחוזה עם חברת מנרב אחזקות להקמה, תפעול ואחזקה של מתקן לטיהור שפכים באזור נבי מוסא, בשיטת B.O.T לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים שבסיומה יועבר המתקן לבעלות חברת מבט"י. בחודש נובמבר 2009 התקבל האישור הסופי של חברת מבט"י ושל רשויות, לתכנון העקרוני של הפרוייקט, כמו כן נחתמה תוספת להסכם בעניין הוספת מתקן סינון על חשבון מבט"י כחלק מדרישות הרישוי.

ביום 1.11.2010 אישר הקבינט הכלכלי של הממשלה את הקמת שותפות נבי מוסא בין מקורות פיתוח ויזום ולבין חברת מנרב אחזקות בע"מ.

ההסכם כולל התחייבות של חברת מבט"י לכמות שפכים מינימלית שלא תקטן מ- 7 מיליון מ"ק שפכים בשנה בתמורה לסך של 1.12 ש"ח למ"ק שפכים צמודים למדד חודש יוני 2007.

בהתאם להערכת הקבוצה נרשמה התחייבות בספרי הקבוצה בסך של כ- 57 מיליוני ש"ח ובמקביל נרשם רכוש קבוע בהקמה בגין הסדרי זיכיון בסכום זהה. ההתחייבות נרשמה לפי הערך הנוכחי של תשלומים העתידיים של החברה לפי שיעור ההשלמה של הקמת המט"ש.

**ביאור 22 - התחייבויות אחרות**

א. הרכב:

חברה		מאחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2012	2013	2012	2013	
-	-	-	2,531	הכנסות מראש לזמו ארוך
8,206	-	8,206	-	התחייבות להנפקת מניות למועצה מקומית אבו גוש
18,564	-	18,564	-	התחייבות להנפקת מניות למועצה מקומית מבשרת ציון
<u>26,770</u>	<u>-</u>	<u>26,770</u>	<u>2,531</u>	

ב. בגין התקשרויותיה של החברה עם אבו גוש ועם מבשרת ציון, נרכשו נכסיהם בתחום המים והביוב כנגד התחייבויות להנפקת מניות וכנגד הלואה. בתאריך 16 באוקטובר 2013 סולקה ההתחייבות להנפקת מניות לרשויות אלו בהתאם לתחשיב שנערך, כפי שנקבע בחוראות ההסכם בין הצדדים.

**ביאור 23 - 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 2013 הוחזרו פיקדונות לצרכנים בסכום של כ-2.4 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-239,078 אלפי ש"ח. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים, נכללה הפרשה נאותה בדוחות הכספיים.

תביעות יצגויות:

תי"צ 38395-12-12 דוויאת נ" הגיחון – בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים בגין חיוב תושבי צור בהאר-אום טובא ואום ליסון בהיטלי ביוב. טענות התביעה מגוונות ולרבות חיוב בתעריף שגוי, חיוב בשטח שגוי, חיוב מע"מ כפול וחיוב ללא עילת חיוב. סכום התביעה הועמד על סך של 50,000,000 ₪. לאחר בדיקה ראשונית שערכנו, בהתחשב בכך שתושבי השכונות האמורות הויבו בתעריף חלף היטלים שהינו נמוך מהתעריף על-פי חוק. המבקשים הגישו לפני ימים אחדים בקשה לתיקון הבקשה לאישור תובענה ייצוגית. לאחר בדיקה ראשונית שערכו היועצים המשפטיים של החברה, נראה כי לא קיים סיכון כספי בתיק.

תי"צ 23109-05-13 גיל אביטל נ" הגיחון – בקשה לאישור תביעה ייצוגית על-סך 100 מיליון ₪, בטענה לפיה היטלי הפיתוח כוללים רכיבים המשולמים באגרת המים והביוב השוטפת. אנו הגשנו בקשה לסילוק התובענה על הסף מחמת העדר סמכות בהסתמך על פסק דין של בית משפט מחוזי שדחה תביעה דומה. בשלב מקדמי זה, על בסיס פסק הדין של בית המשפט המחוזי בבאר שבע, נראה כי לא קיים סיכון כספי בתיק.

תי"צ 9793-06-13 דנה טליתמן נ" הגיחון – בקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך 19,200,000 ₪. התובענה הוגשה על בסיס פסק דין בעניינו של רגב איבנשיץ בערכאה ראשונה, במסגרתו קבע בית משפט השלום בירושלים כי הגיחון צריכה לחייב את הגורם שצורך את המים בפועל ולא את הצרכן הרשום. על-פני נראה כי אין סיכון כספי בתיק, יחד עם זאת החברה עודנה בודקת חלק מהטענות שהועלו בבקשה לאישור ובדיונים שנערכו עד כה וככל שיהיה מקום לעדכן את ההערכה יעשה כן.

**ביאור 23 - התחייבות תלויות, התקשרויות (המשך):**

ת"צ 13-06-35023 מרדכי ארונסון ואח' נ' הגיחון – בקשה לאישור תביעה ייצוגית על-סך 44 מיליון ₪. עילות התובענה מגוונות והן מכוונות כנגד הוצאות אכיפה (מכתבי אכיפה ועיקולים) שלטענתו נגבים ביתר, ובנוסף טענה לפיה הגיחון אינו משיב פיקדונות מים.

ת"צ 14-01-57334 מרדכי דבורקין נ' הגיחון ואח' – בקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך 6,966,201 ש"ח שהוגשה בטענה שהגיחון גובה במסגרת דמי המים רכיב עבור הפלרה כאשר בפועל ההפלרה אינה מתבצעת כנדרש על-פי דין. בהתחשב בכך שמקורות היא שאמונה על ההפלרה, כאשר למיטב ידיעת הגיחון מקורות מבצעת הפלרה כנדרש, הרי שספק רב האם היה מקום להגשת התובענה כנגד הגיחון ונראה כי אין סיכון כספי בתיק.

ת.צ. 14-03-24550 לילאן מדינה נ' הגיחון ואח' – בקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך 77,000,000 ₪ שהוגשה בטענה לפיה הגיחון איננה משיבה פקדונות לצרכנים. הבקשה לאישור תובענה ייצוגית מתבררת בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים. בדיקה ראשונית מעלה כי החברה פועלת על-פי דין. יחד עם זאת מדובר בבקשה שהגיעה לפני מספר ימים לחברה ולכן טרם גובשה עמדה סופית של החברה בנוגע לעילת התביעה. עם גיבוש עמדה כאמור יעודכנו גורמי החברה השונים.

**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).

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.

**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.

**ד. שיעבודים**

**בחברה**

1. שעבוד שוטף לטובת עיריית ירושלים - זכויות הגיחון בנכסי מערכת המים.
2. שעבוד 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. שעבוד צף לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ על נכסי החברה למעט הלוואה לבנק דקסיה והרשיון להפעלת תאגיד מים.

**ביאור 23 - התחייבות תלויות, התקשרויות (המשד):**

**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 24 - הון מניות**

הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2013 ו- 2012	
מספר מניות	
רשום	מונפק ונפרע
28,000	28,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א

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

**ביאור 25 - רווח גולמי**

**25.1 הרכב הרווח הגולמי**

חברה		מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2012	2012		
35,088	28,209	35,088	28,209	25.2	מאספקת מים
8,699	16,230	30,991	38,188	25.3	משירותי ביוב
7,871	8,052	7,871	8,052	25.4	משירותי תיעול וניקוז
1,101	2,027	1,101	2,027	25.5	מעבודות אחרות
<b>52,759</b>	<b>54,518</b>	<b>75,051</b>	<b>76,476</b>		<b>סה"כ רווח גולמי</b>

**25.2 רווח גולמי מאספקת מים -**

חברה ומאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
347,278	374,814	הכנסות
24,134	25,317	מאגרות מים
<b>371,412</b>	<b>400,131</b>	היטלי מים
<b>244,384</b>	<b>278,575</b>	רכישת מים ממקורות
28,769	26,552	עלויות אספקת
1,777	2,019	משכורות ונלוות
18,090	20,219	אנרגיה
2,281	2,245	קבלני משנה
3,394	3,559	חומרים
56	36	ארנונה
409	-	ביטוח
37,164	38,717	הוצאות אחרות
<b>91,940</b>	<b>93,347</b>	פחת
<b>35,088</b>	<b>28,209</b>	<b>רווח גולמי מאספקת מים</b>

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

**ביאור 25 – רווח גולמי (המשך):**

**25.3 רווח גולמי משירותי ביוב -**

**25.3.1 הכנסות**

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013	2012	2013
118,362	125,857	118,362	125,857
12,666	15,730	12,666	15,730
-	-	19,565	20,078
<b>131,028</b>	<b>141,587</b>	<b>150,593</b>	<b>161,665</b>

מאגרות ביוב  
 היטלי ביוב  
 מטי"ש

**25.3.2 עלויות איסוף והולכת שפכים**

חברה ומאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013
19,156	18,911
276	322
20,787	23,017
1,032	1,155
345	475
910	(818)
36,454	36,941
<b>78,960</b>	<b>80,003</b>

משכורות ונלוות  
 אנרגיה  
 קבלני משנה  
 חומרים  
 ארנונה  
 ביטוח  
 פחת

רווח גולמי עלויות איסוף והולכת שפכים

**25.3.3 עלויות טיהור שפכים**

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013	2012	2013
-	-	5,348	6,612
43,369	45,354	1,034	1,512
-	-	3,136	2,349
-	-	2,391	1,996
-	-	16,830	18,707
-	-	8,639	9,021
-	-	3,264	3,277
<b>43,369</b>	<b>45,354</b>	<b>40,642</b>	<b>43,474</b>

משכורות ונלוות  
 קבלני משנה  
 חומרים  
 אחרות  
 פחת  
 אחזקה  
 פינוי בוצה

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

**ביאור 25 - רווח גולמי (המשך):**

**25.3.4 רווח גולמי משירותי ביוב - ריכוז**

חברה		מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2012	2013		
131,028	141,587	150,592	161,665	25.3.1	הכנסות
(78,960)	(80,003)	(78,960)	(80,003)	25.3.2	עלויות איסוף והולכה
(43,369)	(45,354)	(40,641)	(43,474)	25.3.3	עלויות טיהור
					רווח גולמי משירותי ביוב
<u>8,699</u>	<u>16,230</u>	<u>30,991</u>	<u>38,188</u>		

**25.4 רווח גולמי מתחזוקה שוטפת של מערכות תיעול וניקוז עירוניות -**

חברה		מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2012	2013		
7,871	8,052	7,871	8,052		(1) הכנסות
-	-	-	-		(2) הוצאות
<u>7,871</u>	<u>8,052</u>	<u>7,871</u>	<u>8,052</u>		

(1) הסכום כולל הכנסות מאגרות תיעול בסך כ- 336 אש"ח (287 אלפי ש"ח בשנת 2012) בגין הנחת צנרת תיעול חדשה בשנים קודמות, והכנסות תיעול בגין תחזוקה שוטפת בסך כ- 7,642 אש"ח (7,534 אלפי ש"ח בשנת 2012).

(2) הוצאות, שאינן מהותיות, בעבור אחזקת מערכות תיעול וניקוז נכללות יחד עם עלויות איסוף והולכת שפכים (ראה ביאור 25.3.2).

**25.5 רווח גולמי - הכנסות אחרות**

חברה		מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2012	2013		
406	198	406	198		הכנסות -
74	35	74	35		מזמיני עבודות
621	1,794	621	1,794		עמלות מגביית היטל בצורת אחרות
<u>1,101</u>	<u>2,027</u>	<u>1,101</u>	<u>2,027</u>		

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

**ביאור 26 - עלויות גביה וחובות מסופקים**

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2012	2013	
7,423	9,256	7,423	9,256	הוצאות גביה
(*8,323)	7,997	(*8,323)	7,997	הוצאות שכר
1,299	1,297	1,299	1,297	עמלות כרטיסי אשראי
2,219	2,608	2,219	2,608	עמלות בנק הדואר
672	906	672	906	הפקת חשבוניות
2,759	2,641	2,759	2,641	משרדיות ואחרות
<b>22,695</b>	<b>24,705</b>	<b>22,695</b>	<b>24,705</b>	סה"כ עלויות גביה
13,533	14,525	13,987	14,976	הפרשה לחובות מסופקים
<b>36,228</b>	<b>39,230</b>	<b>36,682</b>	<b>39,681</b>	

**ביאור 27 - הוצאות הנהלה וכלליות**

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2012	2013	
(*15,251)	14,241	(*17,710)	16,874	משכורות ונלוות
1,675	997	1,675	997	הוצאות מיכון
4,709	5,131	5,640	5,743	הוצאות משרדיות
1,075	738	1,075	738	דמי שכירות
1,408	1,475	1,408	1,475	ביטוח
237	161	237	161	מיסים עירוניים
9,218	3,651	9,289	3,706	פחת
3,172	3,389	3,987	4,225	יעוץ מקצועי
1,812	1,940	1,812	2,397	אחזקת כלי רכב
<b>38,557</b>	<b>31,723</b>	<b>42,833</b>	<b>36,316</b>	

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

**ביאור 28 – עלויות מימון**

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2012	2013	
				<b>הכנסות -</b>
13,899	6,094	14,248	6,625	הכנסות ריבית מצרכנים
(*2,201)	4,770	(*2,201)	4,770	הכנסות ריבית מניירות ערך
(*3,879)	4,301	-	-	הכנסות רבית מהלוואות לחברה בת
(*12,018)	1,814	(*13,050)	2,003	שיערוך ניירות ערך ובנקים
<u>31,997</u>	<u>16,979</u>	<u>29,499</u>	<u>13,398</u>	
				<b>הוצאות -</b>
12,346	3,551	15,636	7,750	בגין הלוואות ואגרות חוב
390	665	390	665	ריבית למקורות
235	383	235	383	עמלות בנק
738	218	738	218	אחרות
<u>13,709</u>	<u>4,817</u>	<u>16,999</u>	<u>9,016</u>	
<u>18,288</u>	<u>12,162</u>	<u>12,500</u>	<u>4,382</u>	

(\*) מיון מתדש

**ביאור 29 – הכנסות אחרות, נטו**

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2012	2013	
				<b>בגין שנה זו -</b>
5,387	644	5,387	644	מענקי תיאגוד
58	830	58	912	רווח הון
<u>5,445</u>	<u>1,474</u>	<u>5,445</u>	<u>1,556</u>	
				<b>בגין שנים קודמות -</b>
700	-	700	-	השתתפות החברה בתביעות ביטוח
5,715	2,102	5,715	2,102	בגין נזקים
				מימוש הכנסות נדחות
-	5,022	-	5,022	הכנסות מגביית היטלי מים וביוב
(2,840)	-	(2,840)	-	הוצאות פנסיה לעובדים מושאלים
4,000	2,453	4,000	(417)	מעיריית ירושלים
<u>7,575</u>	<u>9,577</u>	<u>7,575</u>	<u>6,707</u>	שונות
<u>13,020</u>	<u>11,051</u>	<u>13,020</u>	<u>8,263</u>	<b>סה"כ הכנסות אחרות</b>

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

**ביאור 30 - 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 תלה על תאגיד מים בשליטה מלאה של רשות מקומית. הפטור ממסים כאמור חל על תאגידי המים ועל הרשות מקומית המתזיקה בהם בגין סוגי ההכנסות כדלקמן:
- (1) פטור ממס חברות, על הכנסות התאגידיים.
  - (2) פטור ממס על חלוקת דיבידנד.
  - (3) פטור ממס על ריבית הלוואת בעלים.

**ביאור 31 - הוצאות שכר**

<u>חברה</u>		<u>מאוחד</u>		
<u>לשנה שהסתיימה</u>		<u>לשנה שהסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	
28,769	26,552	28,769	26,552	אספקת מים
19,156	18,991	19,156	18,991	שירותי ביוב
-	-	5,348	6,612	טיהור שפכים
15,251	14,241	17,710	14,241	הנהלה וכלליות
8,323	7,995	8,323	7,995	שכר גביה
<u>71,499</u>	<u>67,779</u>	<u>79,306</u>	<u>74,391</u>	

**ביאור 32 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

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

<b>חברה ומאוחד</b>		
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2012</b>	<b>2013</b>	
11,739	9,544	הכנסות מאגרות מים
2,693	2,369	פקדונות מים
516	180	חיובי ריבית בגין חובות מים
3,879	5,195	הכנסות ריבית על הלוואות לבעלי עניין
299	304	הוצאות ריבית על הלוואות מבעלי עניין
22	1,201	הכנסות בגין היטלי פיתוח
4,160	4,785	הוצאות ארנונה לבעלי עניין
272	-	הכנסות מהידרנטים
42,345	44,631	טיהור שפכים
36,730	14,050	הוצאות אחרות
7	27	שכר דירקטורים
23,751	19,157	הפרשה לפנסיה
7,535	7,642	הכנסות מאגרות תיעול
623	74	הכנסות פרויקטים תיעול
14	-	עבודות פיקוח שוטרים
2,840	-	הוצאות פנסיה בגין שנים קודמות
195	-	דמי שימוש מגרש צינורות

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 32א.

(2) עיריית ירושלים:

- הוצאות ריבית בגין אגרות חוב לעיריית ירושלים - כ- 304 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 33 אש"ח בגין הסדרחובות מים לנזקקים.

(3) הלוואות מחברה מוחזקת ראה ביאור 17 (ד).

(4) במהלך 2013 העמידה החברה מימון ביניים בסך של 14.3 מיליון ש"ח לחברת הבת לצורך מימון הקמת מט"ש בחומת שמואל בנוסף ל-36.3 מיליון ש"ח שהועברו בשנים 2009-2012. המסתכם לסכום של כ- 50.6 מיליון ש"ח. המימון כאמור צמוד למדד ונושא ריבית שנתית בשיעור של 4%.

**ביאור 32 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

(5) ערביות:

- ערבות החברה לטובת החברה המותקת ראה ביאור 17 (ד) (ז).
- ערבות החברה לטובת עיריית ירושלים - ראה ביאור 17 (ד) (ז).

**ביאור 33 - אירועים לאחר תאריך המאזן**

**א. עדכון כללי המים בתוקף מ- 1 בינואר 2014**

- (1) בתאריך 31.12.2013 פורסמו כללי תאגידי המים וביוב (חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב) (תיקון), התשע"ד – 2013 (להלן: כללי המים המעודכנים). תוקף כללים אלו מיום 1 בינואר 2014 ואילך.
- (2) במסגרת כללי המים המעודכנים חלו שינויים מהותיים בנושאים שלהלן שיש להם השלכה ישירה על תעריפי המים שיקבעו לחברה משנת 2014 ואילך:
  - אורך החיים של נכסי מים וביוב.
  - רכיב "פחת מים" בחישוב עלות שירותי מים.
  - רכיב "פחת גבייה" בחישובי עלות שירות מים וביוב.
  - עדכון ושינוי "רכיב התפעול" בחישוב העלויות.
- (3) להערכת הנהלת החברה שינויים ועדכונים אלו עשויים להשפיע בכ- 35 מלש"ח על היקף ההכנסות של החברה לעומת החישוב שהיה נערך על בסיס כללי המים טרם שעודכנו כאמור.
- (4) הנהלת החברה הביעה את עמדתה בכל הנושאים שפורטו לעיל ונושאים אחרים במסגרת הליך השימוע שהתקיים טרם פרסום הכללים כאמור.

עיקר טענותיה נסובו אודות הנושאים הבאים שהם ייחודיים לחברה:

  - (א) אספקת המים לשכונות שמעבר לגדר ההפרדה, כרוכה בתשלום "תעריף גבוה" למקורות המסיבה נזק המוערך על ידה בכ- 20 מלש"ח.

בנוסף לכך, החברה משקיעה בפיתוח תשתיות מבלי יכולת לגבות היטלים בסכומים של כ- 3.5 מלש"ח לשנה.
  - (ב) עקב תוצאות הנובעות מכללי המים המעודכנים, כמתואר לעיל, הנהלת החברה מצויה בדיונים עם גורמים שונים במשרדי הממשלה ועם הרשות הממשלתית למים וביוב. בניסיון להביא לכך, שההשלכות הייחודיות הרלבנטיות לחברה בהתייחס לנושא אספקת המים לשכונות שמעבר לגדר הבטחון ולנושא תשלומי הפנסיה, יובאו בחשבון בקביעת חישוב עלות השירותים של החברה או באופן אחר שימנע מהחברה לשאת בנטל זה שאינו מוצדק לדעתה.

ביאור 33 - אירועים לאחר תאריך המאזן

(ג) בעת הקמת החברה, נקבע בהסכמים כי החברה תישא בתשלומי פנסיה לעובדי העירייה שעברו לעבוד בחברה. נטל זה הוערך בשעתו בסכום של 80 מלש"ח וכנגדו הועמדה קרן בסכום דומה למימון תשלומים אלו. בפועל כספי הקרן היה בהם כדי לשאת בתשלומים אלו עד שנת 2007 בלבד.

(ד) מאז, החברה נאלצת לממן תשלומים בהיקף שנתי של כ- 15 מיליון ש"ח ממקורותיה, תוך שהחבות האקטוארית שנותרה בגינם עומדת על כ- 250 מיליון ש"ח.

(ה) בג"צ 2388/14 – בקשה למתן צו ביניים כנגד רשות המיס ותחברה  
כמו-כן בימים אלו מתנהל דיון בבג"צ (2388/14) בהתייחס לעתירה שהוגשה ע"י תושבים מהשכונות שמעבר לגדר הבטחון (שכונת השלום, ראס חמיס, שועפאט, כפר עקב) כנגד הרשות הממשלתית למיס וביוב וכנגד החברה. בעתירה שהוגשה מבוקש סעד של בג"צ לאספקת מיס סדירה בשכונות אלו, לאחר שמזה חודש, לטענתם, חלה הרעה משמעותית באספקתם בדיונים אלו, החברה הביעה את עמדתה כי מדובר בבעיה במישור הלאומי, שאינה יכולה לפתור ולממן מקורותיה. בנוסף החברה הציגה פירוט בדבר התקציבים הנדרשים על מנת לאפשר אספקת מיס סדירה ולכן הציגה את קשייה התפעוליים הנובעים מהעדר גבייה ופתת מיס. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים, טרם התקבלה החלטתה בעתירה זו.

פרוייקט נבי- מוסא

ב.

בחודש מרץ 2014 התקבל מחברת מפעלי ביוב וטיהור ירושלים (מבט"י), תעודת השלמה למתקן. המתקן נמצא כעת בתקופת הרצה של כ- שלושה חודשים, שבסיומה עתיד להתקבל אישור הפעלה קבוע. בכפוף להשלמת על ההתחייבויות של הזכיין לפי ההסכם ופירוט ליקויים אשר מסרה מבט"י לזכיין.