

דרך הים התפלה בע"מ  
דרך הים תפעול בע"מ  
דרך הים התפלה - שותפות הקמה

דוחות כספיים משולבים ליום 31 בדצמבר, 2008

תוכן העניינים

דף

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים משולבים
4	דוחות רווח והפסד משולבים
5	דוחות משולבים על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות משולבים על תזרימי המזומנים
8-41	באורים לדוחות הכספיים המשולבים

-----

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של דרך הים התפלה בע"מ, דרך הים תפעול בע"מ ודרך הים התפלה - שותפות הקמה

ביקרנו את המאזנים המשולבים המצורפים של דרך הים התפלה בע"מ, דרך הים תפעול בע"מ ודרך הים התפלה - שותפות הקמה (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2008 ו-2007 ואת הדוחות המשולבים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המשולב של החברה לימים 31 בדצמבר 2008 ו-2007 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה - במשולב - לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

דרך הים התפלה בע"מ  
דרך הים תפעול בע"מ  
דרך הים התפלה - שותפות הקמה

מאזנים משולבים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2007	2008		
אלפי ש"ח			
<b>נכסים שוטפים</b>			
29,010	11,453	3	מזומנים ושווי מזומנים
15,480	16,094	4	לקוחות
3,044	4,305	5	חייבים ויתרות חובה
11,044	11,802	6	חלויות שוטפות בגין חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים
<u>58,578</u>	<u>43,654</u>		
<b>נכסים בלתי שוטפים</b>			
-	13,835	7	יתרות חובה לזמן ארוך
411,733	418,859	6	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זכיון להתפלת מים
3,764	3,735	8	הלוואה לזמן ארוך
1,314	2,035	9	רכוש קבוע, נטו
83,257	80,520	6	נכס בלתי מוחשי, נטו
<u>500,068</u>	<u>518,984</u>		
<u>558,646</u>	<u>562,638</u>		
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
8,616	9,551	10	אשראי מתאגידים בנקאיים
13,423	3,570	11	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
14,995	5,566	12	זכאים ויתרות זכות
<u>37,034</u>	<u>18,687</u>		
<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>			
272,007	274,670	13	הלוואות מתאגידים בנקאיים
217,376	234,022	14	הלוואות מבעלי עניין
-	1,175	15	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
5,470	6,806	17ה'	מסים נדחים
<u>494,853</u>	<u>516,673</u>		
<b>הון עצמי</b>			
2	2	19	הון מניות
297	(8,254)		יתרת רווח (הפסד)
26,460	35,530		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
<u>26,759</u>	<u>27,278</u>		
<u>558,646</u>	<u>562,638</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המשולבים.

			3 במרס, 2009
צחי קרלנשטיין משנה למנכ"ל, האחראי הבכיר לכספים	יגאל הנגבי מנכ"ל	מוטי דבי דירקטור מוסמך חתימה ע"י הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2007	2008		
אלפי ש"ח			
			<b>הכנסות</b>
29,503	53,416		הכנסות ממכירות
33,690	43,385	'ד20	הכנסות מימון
63,193	96,801		סה"כ הכנסות
			<b>הוצאות</b>
31,937	54,843	'א20	עלות המכירות
1,484	3,022	'ב20	הוצאות הנהלה וכלליות
256	-	'ג20	הוצאות אחרות
33,430	49,091	'ד20	הוצאות מימון
67,107	106,956		סה"כ הוצאות
3,914	10,155		הפסד לפני מסים על ההכנסה
(696)	(1,604)	'ז19	הטבת מס
3,218	8,551	'ו17	הפסד

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המשולבים.

דרך הים התפלה בע"מ  
 דרך הים תפעול בע"מ  
 דרך הים התפלה - שותפות הקמה

דוחות משולבים על השינויים בהון העצמי

סה"כ הון עצמי	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח (הפסד)	הון המניות	
9,517	6,000	3,515	2	יתרה ליום 1 בינואר, 2007
20,460	20,460	-	-	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה, נטו הפסד
(3,218)	-	(3,218)	-	
26,759	26,460	297	2	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2007
9,070	9,070	-	-	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה, נטו הפסד
(8,551)	-	(8,551)	-	
27,278	35,530	(8,254)	2	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המשולבים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(3,218)	(8,551)	הפסד
(27,682)	(1,405)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(30,900)	(9,956)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	(11,668)	השקעות פקדונות
-	(2,167)	השקעות ביתרות חובה לזמן ארוך
(213)	(1,016)	רכישת נכסים קבועים
123	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(10,988)	(3,358)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים, נטו
(1,759)	161	פרעון (מתן) הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך, נטו
(8,512)	11,062	תקבולים מהשקעה (השקעה) בחייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים, נטו
2,740	-	פרעון פקדון משועבד, נטו
(18,609)	(6,986)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
54,855	8,380	קבלת הלוואות מבעלי עניין
15,222	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(23,240)	(8,975)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
20	(20)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
46,857	(615)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(2,652)	(17,557)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
31,662	29,010	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
29,010	11,453	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המשולבים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח		
(א) <u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
900	1,795	פחת והפחתות
29,319	33,111	שערוך התחייבויות וריבית לתאגידי בנקאיים והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(38,940)	(18,946)	שינויים בחייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים, נטו
(10)	(150)	שחיקת (שערוך) חובות לזמן ארוך
256	-	הפסד הון
(696)	(1,846)	מסים נדחים, נטו
(9,171)	13,964	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
(10,227)	(614)	עלייה בלקוחות
6,063	(1,243)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
741	(1,870)	שינוי בצדדים קשורים
(21,268)	(7,983)	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,180	(3,659)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, לזמן קצר ולזמן ארוך
(18,511)	(15,369)	
(27,682)	(1,405)	
(ב) <u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>		
מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:		
7,872	15,224	ריבית
322	1,446	מסים על ההכנסה
מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:		
255	912	ריבית
-	317	מסים על ההכנסה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המשולבים.

באור 1: - כללי

א. דרך הים התפלה בע"מ התאגדה ביום 31 בדצמבר, 2001 והינה בבעלות של תהל מהנדסים ויועצים בע"מ (27.9%), גרנית הכרמל השקעות בע"מ (27.9%), אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ (22.1%) וצנורות המזרח התיכון בע"מ (22.1%). החברות עוסקות בתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקן להתפלת מי ים בתפוקה שנתית של 30 מליון מ"ק בשיטת BOO (Build, Own and Operate), ראה באור 18'.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה או החברות - דרך הים התפלה בע"מ (להלן - חברת הזכיון), דרך הים תפעול בע"מ (להלן - המתפעל) ודרך הים התפלה - שותפות הקמה (להלן - השותפות).

בעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

בעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות כספיים), התשנ"ו-1996.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.

#### דוחות כספיים משולבים

החברות המוחזקות, במישרין ובעקיפין, על ידי אותם בעלי מניות, הוקמו לשם מטרה אחת והיא להקים ולתפעל את מתקן ההתפלה בפלמחים. החברות מנוהלות על ידי הנהלה אחת הבוחנת את תוצאות החברות יחדיו.

על פי הוראות התקינה הבינלאומית, קובצו הדוחות הכספיים של שלוש החברות לדוח כספי משולב (Combined financial statement), שכן לדעת הנהלת החברות הצגת דוחות משולבים תוביל להצגה נאותה יותר של המצב הכספי ותוצאות הפעילות של שלוש החברות. דוחות כספיים משולבים כוללים את הדוחות הכספיים הנפרדים של כל אחת משלוש החברות לאחר ביצוע התאמות הנדרשות בגין איחוד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.

#### מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS). תקנים אלו כוללים:

1. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
2. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).
3. הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

דוחות כספיים אלו הינם הדוחות הכספיים השנתיים הראשונים של החברה לפי תקני IFRS. החברה אימצה לראשונה את תקני IFRS בשנת 2008 ולפיכך מועד המעבר לדיווח על-פי תקני IFRS הינו 1 בינואר, 2007.

לפני אימוץ תקני IFRS, ערכה החברה את דוחותיה הכספיים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל נערכו ליום 31 בדצמבר, 2007 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ראה באור 23 בדבר ההתאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS.

#### מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות.

#### ב. עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

##### אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

##### - מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש שיקול דעת של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ואסטרטגית תכנון המס. ראה מידע נוסף בבאור 17.

##### - שווי הוגן של מכשיר פיננסי לא סחיר

השווי הוגן של מכשיר פיננסי לא סחיר נקבע בהתאם לתזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. קיימת אי ודאות בגין אומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי ההיוון. ראה מידע נוסף בבאור 6.

##### - תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה.

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברה כלולה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינוים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך מאזן, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור נזקפים לדוח רווח והפסד.

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ה. מכשירים פיננסיים

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהשקעות בנכסים פיננסיים מבוסס על נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

1. התחייבויות פיננסיות

הלוואות ואשראי נושאי ריבית מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה מיוחסות ישירות (לדוגמה, עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות ואשראי נושאי ריבית מוצגים לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית הלוקחת בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד בעת גריעת הלוואה וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

2. הלוואות וחייבים

לחברה הלוואות אשר הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) בעלי תשלומים קבועים שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות נמדדות לפי העלות המופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית תוך התחשבות בעלויות עסקה ובניכוי הפרשות לירידת ערך. רווחים והפסדים נזקפים לדוח רווח והפסד כשהלוואות נגרעות או אם מוכרת בגינם ירידת ערך, כמו גם כתוצאה מההפחתה השיטתית.

ו. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברות בוחנות בכל תאריך מאזן אם קיימת ירידת ערך בגין נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

נכסים המוצגים בעלות המופחתת

אם קיימת ראייה אובייקטיבית שקיים הפסד מירידת ערך בגין הלוואות וחייבים המוצגים בעלותם המופחתת, סכום ההפסד הנזקף לדוח רווח והפסד נמדד כהפרש בין הסכום הפנקסני של הנכס והערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי (שיעור הריבית האפקטיבית שחושב בעת ההכרה הראשונית). הסכום הפנקסני של הנכס מוקטן באמצעות רישום הפרשה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הסדרי זכיון למתן שירותים

הסדרי זכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם המדינה מתקשרת בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי שבו אותו מפעיל מתחייב לתכנן, לבנות ולממן רכוש או תשתית כלשהם לשירות הציבור ובתמורה להקמת הרכוש מקבל המפעיל זכיון מהמדינה להפעיל את הרכוש לתקופה מוגדרת, וכן לספק שירותים נלווים הקשורים לרכוש. בתום תקופת הזכיון מחזיר המפעיל את הרכוש למדינה או מאריך את תקופת הזכיון.

החברה כמפעיל התקשרה בהסדר זכיון למתן שירותים מסוג BOO (Build, Own, Operate) עם המדינה להקמה, בנייה ותפעול של מתקן להתפלת מים.

בהתאם ל-IFRIC 12 התשתית המוקמת אינה מוכרת כרכוש קבוע בספרי החברה. לחברה הסדרים להקמת מתקן להתפלת מים המטופלים כנכס מורכב (כחייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים ונכס בלתי מוחשי). תקופת ההסדר נחלקת לשתי תקופות: תקופת הקמה ותקופת תפעול שהחלה בעת השלמת הקמת התשתית. זכויות החברה בגין הזכיון מוכרות כחייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים, אשר בתחולת IAS 39 (הלוואות וחייבים), מאחר ולחברה קיימת זכות בלתי מותנית לקבל ממעניק הזכיון תקבולים מובטחים תמורת שירותי התפלה. הנכס המוכר בתקופת ההקמה לפי השווי ההוגן של השירותים שיינתנו בהתייחס לעלויות ההקמה, ומסולק באמצעות התקבולים בתקופת התפעול. לאחר הכרה ראשונית, מוכרת הכנסת ריבית במשך תקופת ההסדר לפי שיטת הריבית האפקטיבית. הזכיון מוכר כחייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים עד לגובה הסכום המובטח והיתרה מוכרת כנכס בלתי מוחשי.

הנכס שהוקם בתקופת ההקמה עלותו נקבעה בהתייחס לעלויות ההקמה. לגבי הטיפול החשבונאי העוקב בנכס בלתי מוחשי, ראה סעיף "לעיל".

ח. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

	%	
ריהוט וציוד משרדי	7-33	בעיקר 7%
ציוד	7-33	

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בספרים) נכלל בדוח רווח והפסד בתקופה בה נגרע הנכס.

ט. ירידת ערך נכס בלתי מוחשי

החברה בוחנת את הצורך בבחינה של ירידת ערך בשווי הפנקסני של הנכס הבלתי מוחשי כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהשווי הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם השווי הפנקסני של הנכס הבלתי מוחשי עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, מופחת הנכס לשווי בר-ההשבה שלו. השווי בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

החברות מהוונות עלויות אשראי הקשורות להשקעה והקמה של מתקן התפלה (נכס כשיר) לרכיב שאינו מהווה חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים.

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו.

יא. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים מוצגים על-פי עלותם בניכוי הפחתה מצטברת ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

על-פי הערכת ההנהלות, לנכסים הבלתי מוחשיים אורך חיים מוגדר. לנכסים ערך גרט והם מופחתים על פני אורך החיים הכלכליים השימושיים שלהם ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על כך שקיימת ירידת ערך בנכס בלתי מוחשי. תקופת הפחתה ושיטת הפחתה בגין נכס בלתי מוחשי עם אורך חיים שימושיים מוגדר נבחנות לפחות אחת לשנה. שינוי באורך החיים השימושיים או בדפוס הצריכה הצפוי של ההטבות הכלכליות הצפויות לנבוע מהנכס יטופלו כשינוי תקופת או שיטת הפחתה, וידווחו כשינוי באומדן חשבונאי. הוצאות הפחתה בגין נכסים בלתי מוחשיים עם אורך חיים שימושיים מוגדר נזקפים לדוח רווח והפסד. אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים הינה במשך 22 שנים ו-7 חודשים.

יב. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי, במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון העצמי.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס, למעט מספר מצומצם של חריגים. מסים נדחים המיוחסים לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי, נזקפים אף הם לסעיף המתייחס בהון העצמי.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה יזקפו לדוח רווח והפסד או להון העצמי, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדוח.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים במאזן כהתחייבויות לזמן ארוך. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בחברות קיימות מספר תוכניות הטבה לעובדים:

1. הטבות לעובדים לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים.

2. הטבות לאחר העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות הפקדה מוגדרת.

החברות מפעילות תוכנית הפקדה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. הפיצויים מחושבים לפי השכר החודשי האחרון של העובד במועד סיום העסקתו מוכפל במספר שנות עבודתו.

החברות מפקידות כספים בגין התחייבויותיהן לתשלום פיצויים לחלק מעובדיהן באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח.

ד. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברות וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות ראה באור 15.

הכנסות ממכירת מים - הכנסות ממכירות מים מוכרות כאשר הועברו כל הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות לקונה והמוכרת אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת. בדרך כלל, מועד המסירה הינו המועד שבו הועברה הבעלות.

הכנסות ריבית בגין חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים - הכנסות ריבית בגין חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים מוכרות על בסיס צבירה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ט. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. IAS 23 (מתוקן) - עלויות אשראי

בהתאם ל- IAS 23 המתוקן, חובה להוון עלויות אשראי אשר מתייחסות ישירות לרכישה והקמה או ייצור של נכס כשיר. נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימושו המיועד או מכירתו והוא כולל נכסים קבועים, נדל"ן להשקעה ומלאי הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה. האפשרות לזקוף מיידית עלויות אלה כהוצאה, בוטלה.

התקן המתוקן יחול החל מהדוחות הכספיים לשנה שמתחילה ביום 1 בינואר, 2009. אימוץ מוקדם אפשרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להערכת החברה, לתקן המתוקן לא צפויה השפעה מהותית על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה, מאחר שמדיניותה הקיימת של החברה הינה להוון עלויות אשראי לעלותם של נכסים כשירים.

2. IAS 1 (מתוקן) - הצגת דוחות כספיים

בהתאם לתיקון ל-1 IAS נדרש להציג גם דוח נוסף, נפרד "דוח על הכנסה כוללת" ובו יוצגו, מלבד סכום הרווח הנקי הנלקח מדוח רווח והפסד, כל הפריטים אשר נזקפו בתקופת הדיווח ישירות להון העצמי ושאינם נובעים מעסקאות עם בעלי המניות כבעלי מניות (הכנסה כוללת אחרת), כגון התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, התאמות שווי הוגן לנכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה, התאמות לקרן הערכה מחדש של רכוש קבוע וכדומה וכן השפעת המס של פריטים אלה שנזקפה אף היא ישירות להון העצמי, תוך ייחוס מתאים בין החברה לבין זכויות המיעוט. לחלופין, ניתן להציג את פריטי ההכנסה הכוללת אחרת יחד עם פריטי הדוח רווח והפסד בדוח אחד שיקרא "דוח על הכנסה כוללת" שיבוא במקום דוח רווח והפסד, תוך ייחוס מתאים בין החברה לבין זכויות המיעוט. פריטים שנזקפו להון העצמי אשר נובעים מעסקאות עם בעלי המניות כבעלי מניות (כגון הנפקות הון, חלוקת דיבידנד וכדומה) יוצגו בדוח על השינויים בהון העצמי, כמו גם שורת הסיכום שתועבר מהדוח על ההכנסה הכוללת, תוך ייחוס מתאים בין החברה לבין זכויות המיעוט.

כמו כן, קובע התיקון שבמקרים של שינוי מספרי השוואה כתוצאה משינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע, הצגה מחדש או סיווג מחדש, יש להציג מאזן גם לתחילת התקופה של מספרי השוואה לגביהם בוצע השינוי.

התיקון ל-1 IAS יחול לגבי הדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2009, תוך הצגה מחדש לגבי מספרי השוואה. אימוץ מוקדם אפשרי.

השפעת התיקון ל-1 IAS תחייב את החברה במתן הגילוי הנדרש כאמור בדוחות הכספיים.

3. IAS 19 (מתוקן) - הטבות לעובדים

בהתאם לתיקון ל-19 IAS, קבוצת הטבות אחרות לזמן ארוך תכלול גם הטבות לעובדים שהזכאות להן מתהווה בזמן קצר אך מועד ניצולן הצפוי מתרחש לאחר שנה מתום התקופה המזכה בהטבה, כגון הטבות בגין ימי חופשה ומחלה צוברות הצפוי כי ינוצלו בתקופה שלאחר שנה מתאריך המאזן. לפיכך הטבות אלה ייחבו מעתה הכרה בדוחות הכספיים לפי חישוב אקטוארי בהתחשב בשכר עתידי והיוון לערך נוכחי. התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2009. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתקן המתוקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה.

4. IFRS 1 (מתוקן) - אימוץ לראשונה של תקני IFRS ו-27 IAS (מתוקן) - דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים

בהתאם לתיקון לתקנים, נוספה הקלה מיישום למפרע של תקני IFRS במאזן הפתיחה לפי IFRS 1 במועד המעבר לדיווח לראשונה לפי תקני IFRS בדוחות הכספיים הנפרדים (דוחות כספיים 'סולו'). בהתאם להקלה, בדוחות כספיים אלה, עלות ההשקעה בחברות בנות, בחברות בשליטה משותפת ובחברות כלולות יכולה להיקבע, מלבד על בסיס עלות היסטורית או שווי הוגן, גם לפי עלות נחשבת המבוססת על הערך הפנקסני של ההשקעה כפי שהוצגה לפי כללי חשבונאות מקובלים קודמים, דהיינו לפי שיטת השווי המאזני. הבחירה הנ"ל יכולה להיעשות עבור כל השקעה בנפרד. כמו כן, דיבידנד בגין השקעות בחברות כאמור לעיל יוכר בדוחות הכספיים הנפרדים כהכנסה ללא הבחנה אם חולק בגין רווחים שנצברו לפני רכישת ההשקעה או לאחר מכן. התקן ייושם בדוחות הכספיים הנפרדים כאמור לעיל עם מועד מעבר של 1 בינואר, 2008 ואילך. יישום מוקדם אפשרי. לתיקון לתקנים אין השפעה על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

5. IFRIC 15 - הסכמי הקמה של נדל"ן

IFRIC 15 (להלן - ההבהרה) קובעת כללים להבחנה בין הסכמים להקמת נדל"ן הנמצאים בתחולת IAS 11 לבין הסכמים כאלו הנמצאים בתחולת IAS 18. כאשר הסכם נערך באופן ספציפי להקמת נכס או שילוב של נכסים, כך שלרוכש היכולת לקבוע את המפרט ואת השינויים בו, ההסכם הינו בתחולת IAS 11. לפיכך, הכנסות יוכרו על פי שיטת שיעור ההשלמה. עם זאת, כאשר לרוכש אין את היכולת להתערב בקביעת המפרט או שהינה מוגבלת, ההסכם הוא למכירת נדל"ן ובתחולת IAS 18. ההבהרה חלה על הדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2009 או לאחר מכן ותיושם למפרע. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, אימוץ ההבהרה החדשה אינו צפוי להשפיע מהותית על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	
1,147	360
27,863	11,093
29,010	11,453

מזומנים  
פקדונות לזמן קצר (1)

(1) פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם פקדונות יומיים, הפקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות (2.25%-3.88%).

באור 4: - לקוחות

31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	
14	44
15,248	16,050
218	-
15,480	16,094

חובות פתוחים  
הכנסות לקבל  
המחאות לגבייה

חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 45-75 ימים.

לחברה אין חובות שמועד פרעונם עבר וקיים פיגור בגבייתם.

באור 5: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח		
155	173	חלויות שוטפות של הלוואה לקיבוץ פלמחים (1)
317	2,580	מוסדות ממשלתיים
1,747	1,205	הוצאות מראש
825	347	חייבים אחרים
<u>3,044</u>	<u>4,305</u>	

(1) ראה באורים 8 ו-18ב'.

באור 6: - חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים ונכס בלתי מוחשי

א. פרוייקט התפלת מים

ביום 28 באוקטובר, 2002 נחתם הסכם בין החברה לבין מדינת ישראל (להלן - הסכם הזכיון) לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקן להתפלת מים בתפוקה שנתית של 30 מליון מ"ק במתכונת BOO (Build, Own, Operate) באזור קיבוץ פלמחים. באשר להסכם הזכיון ראה באור 18א'.

ב. הטיפול החשבונאי

על פי התקינה הבינלאומית מטפלת החברה בהשקעתה במתקן ההתפלה בהתאם להוראות IFRIC 12, הסדרי זכיון למתן שירות, וזאת כיוון שהמדינה, אשר העניקה לחברה את הזכיון להתפלת המים, שולטת ומסדירה את השירותים שעל החברה לספק, למי היא חייבת לספק ובמרבית המקרים גם את המחיר לאורך עיקר חיי הנכס. אי לכך, החברה מטפלת בהקמת מתקן ההתפלה והפעלתו לאורך חיי השימושיים כ"נכס מורכב" הכולל חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים ונכס בלתי מוחשי כדלקמן:

1. חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים

החברה מכירה בעלויות שהתהוו בגין הסדר הזכיון כחייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים אותו היא מפחיתה לפי שיטת הריבית האפקטיבית עד לתום חיי הנכס, כשהתשלומים הקבועים (ראה באור 18א(1)) המתקבלים מהמדינה בניכוי עלויות קבועות שעל החברה לשלם לצדדים שלישיים מקוזזים מהחייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים (1).

החברה חישבה את שיעור הריבית הריאלית האפקטיבית הגלומה בנכס הפיננסי בשיעור של 5.37% (שיעור הריבית הנומינלית כ- 8.5%). בחישוב הריבית האפקטיבית החברה התייחסה לשווי ההוגן של העלויות הקבועות הצפויות.

החברה מכירה בהכנסות מימון בגין החייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים, בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית שחושב. כיוון שחייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים אינו מהווה נכס כשיר, עלויות האשראי שנגרמות לחברה בגין מימון הפרוייקט נזקפות לדוח רווח והפסד.

בשנת 2008 הכירה החברה ב- 41,677 אלפי ש"ח הכנסות מימון בגין צבירת ריבית והפרשי הצמדה של חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים.

(1) הערך הנוכחי של התשלומים הקבועים הינו 525,609 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008.

באור 6: - חייבים בגין הסדר זכיון למתן שירותים (המשך)

ההרכב:

31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח		
422,777	430,661	חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים צמוד למדד המחירים לצרכן
11,044	11,802	בניכוי - חלויות שוטפות
<u>411,733</u>	<u>418,859</u>	

מועדי הפרעון של הנכס הפיננסי לאחר תאריך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2008

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח						
11,802	12,435	13,103	13,806	14,546	364,969	430,661
<u>חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים</u>						

2. נכס בלתי מוחשי - זכיון

החברה מכירה בנכס בלתי מוחשי - זכיון, בגין התקבולים הבלתי מובטחים המתקבלים מהמשתמשים.

הזכיון המופחת בשיטת הקו הישר על פני 22 שנים ו-7 חודשים, אורך החיים הכלכלי של הנכס הבלתי מוחשי חושב על בסיס המגבלה הכלכלית של הזכויות במקרקעין שכן בתום תקופת השכירות אין לחברה אופציה מראש להאריך את תקופת דמי השכירות במקרקעין ולפיכך ערך השייר, אשר מובטח לחברה שיירכש על פי שוויו, נכלל כחלק מיתרת הנכס הבלתי מוחשי על פי הוראות IFRIC 12 ואינו מופחת.

נכס בלתי מוחשי זכיון אלפי ש"ח

שנת 2008

עלות

84,014 (1,237)	יתרה ליום 1 בינואר, 2008 גריעות במשך השנה (1)
<u>82,777</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008

פחת שנצבר

757 1,500	יתרה ליום 1 בינואר, 2008 תוספות במשך השנה
<u>2,257</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2008

(1) הקטנת התחייבות בגין תקופת ההקמה מאחר והתשלום בפועל היה נמוך מהצפוי.

באור 6: - חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים (המשך)

נכס בלתי מוחשי אלפי ש"ח	שנת 2007
	<u>עלות</u>
73,405	יתרה ליום 1 בינואר, 2007
10,988	תוספות במשך השנה
(379)	גריעות במשך השנה
<u>84,014</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2007
	<u>פחת שנצבר</u>
-	יתרה ליום 1 בינואר, 2007
<u>757</u>	תוספות במשך השנה
<u>757</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2007
<u>83,257</u>	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2007</u>

ג. ירידת ערך נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים מוגדר

לצורך בחינת ירידת הערך, הנכס הבלתי מוחשי בעל אורך חיים מוגדר מיוחס לפעילות הכוללת של החברה המהווה יחידה מניבת מזומנים.

ד. הנחות המפתח ששימשו בחישוב שווי השימוש לבחינת ירידת הערך של הנכס הבלתי מוחשי - זכיון

החישוב של שווי השימוש לבחינת ירידת הערך של הנכס הבלתי מוחשי - זכיון התבסס על ההנחות הבאות:

- רווח תפעולי.
- שיעור ההיוון.

רווח תפעולי - הרווח התפעולי מחושב על בסיס ערכים שהושגו במהלך השנה הראשונה להפעלת מתקן ההתפלה בייצור 30 מליון מ"ק וכן לוקח בחשבון ייצור נוסף של 5 מליון מ"ק מתוך עודף כושר הייצור הקיים במתקן, בכפוף לחתימת התיקון להסכם הזכיון לגבי הרחבת מתקן ההתפלה, ראה באור 18ט'.

שיעור ההיוון - שיעור ההיוון משקף את הנחות ההנהלה לגבי הסיכון הכולל החל על התזרים המשתנה, ראה באור 18א'. בקביעת שיעור ההיוון הראוי, התייחסה החברה לתנאי מימון מתאגידים בנקאיים, תשואה של אגרות חוב ממשלתיות צמודות מדד ל-10 שנים ומחיר הון משוקלל של חברות בענפי תשתיות המים בעולם.

ניתוחי רגישות לשינויים בהנחות

בהתייחס להנחות ששימשו לקביעת שווי השימוש של הנכס הבלתי מוחשי, ההנהלה סבורה כי אין שינויים אפשריים בהנחות המפתח שפורטו לעיל אשר עלולים לגרום ליתרה בדוחות הכספיים של הנכס הבלתי מוחשי לעלות באופן משמעותי על הסכום בר ההשבה.

בהתאם להערכת שווי שנערכה ליום המאזן על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, שווי הנכס הוערך מעל ערכו בספרים.

באור 7: - יתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב:

31 בדצמבר
2008
אלפי ש"ח
11,668
2,167
13,835

פקדונות בתאגיד בנקאי (1)  
השקעה בהרחבת מתקן ההתפלה (2)

(1) הפקדונות מופקדים בתאגיד בנקאי לתקופה של 30 ימים ונושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופות הפקדונות בשיעור של בין 1.95%-2.19%. הפקדונות משמשים כחשבון זרובה לפרעון ההלוואות מתאגיד בנקאי, ראה באור 18א'(2).

(2) ראה באור 18ט'.

באור 8: - הלוואה לזמן ארוך

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2008

יתרה בדוחות הכספיים אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית נקוב %	סכום הקרן אלפי ש"ח
3,735	6	6	3,908

הלוואה לזמן ארוך (1)

ליום 31 בדצמבר, 2007

יתרה בדוחות הכספיים אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית נקוב %	סכום הקרן אלפי ש"ח
3,764	6	6	3,919

הלוואה לזמן ארוך (1)

(1) ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%. ההלוואה תיפרע בדרך של קיזוז שכר דירה שמשלמת החברה לפארק פלמחים בע"מ על פני תקופת השכירות שהינה 24 שנים ו-11 חודשים, ראה באור 18ב'.

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2008

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה וואילך	סה"כ
173	140	106	112	120	3,257	3,908

הלוואות

באור 9 - רכוש קבוע

הרכב ותנועה:

שנת 2008

סה"כ	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	ציוד
1,457	1,457	-
1,016	208	808
2,473	1,665	808
143	143	-
295	285	10
438	428	10
2,035	1,237	798

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2008  
תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2008  
תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2008

שנת 2007

ריהוט וציוד  
משרדי  
אלפי ש"ח

1,244
213
1,457
-
143
143
1,314

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2007  
תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2007

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2007  
תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2007

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2007

באור 10: - אשראי מתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר		שיעור הריבית שנתית	2008	%
2007	2008			
אלפי ש"ח				
20	-	-		
20	-			
8,596	9,551	5.46		
8,616	9,551			

הלוואות לזמן קצר:  
צמודות למדד המחירים לצרכן

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (ראה באור 13)

באור 11: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		2008	2007
אלפי ש"ח			
13,304	3,377		
119	193		
13,423	3,570		
5,982	3,030		

חובות פתוחים (1)  
שטרות לפרעון

(1) כולל יתרה עם צדדים קשורים ובעלי עניין  
באשר לתנאי היתרה ראה באור 21.

החובות לספקים אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי ספקים הינו שוטף.

באור 12: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		2008	2007
אלפי ש"ח			
13,654	4,884		
604	682		
737	-		
14,995	5,566		

הוצאות לשלם  
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת  
מוסדות

באור 13: - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		2008	2007
אלפי ש"ח			
280,603	284,221		
8,596	9,551		
272,007	274,670		

הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן  
בניכוי - חלויות שוטפות

ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של כ- 5.46%.

באור 13: - הלוואות מתאגידים בנקאיים

ב. מועדי הפרעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים לאחר תאריך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2008:

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית	שנה ואילך	סה"כ
9,551	10,084	10,647	11,238	11,867	230,834	284,221	

התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים

ג. באשר לאמות מידה פיננסיות ראה באור 18א(2).

באור 14: - הלוואות מבעלי עניין

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח		
58,742	68,471	תהל מהנדסים ויועצים בע"מ
62,035	68,722	גרנית הכרמל השקעות בע"מ
49,123	54,420	אוסף השקעות ופיתוח בע"מ
49,059	54,355	צנורות המזרח התיכון בע"מ
9,896	-	אוקיאנה מחקרים ימיים בע"מ
(11,479)	(11,946)	בניכוי - נכיון ריבית שוק לשנה
217,376	234,022	

ב. ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן. טרם נקבע מועד פרעון, אולם לא תיפרענה לפני 1 בינואר, 2010. החברה זוקפת ריבית על ההלוואות הללו בשיעור של כ-5.45% המהווה ריבית שוק על הלוואות דומות.

ג. במהלך שנת 2008 קיבלה החברה הלוואות נוספות מבעלי עניין בסך של כ-8,380 אלפי ש"ח.

באור 15: - זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך

31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח		
-	920	הפרשה להוצאה נדחית (1)
-	255	הוצאות לשלם לזמן ארוך
-	1,175	

(1) הפרשה נצברת להפחתה נדחית מהתשלום המשתנה לקוב מים המשולם על ידי המדינה, ראה גם באור 18א(1). ההפרשה מחושבת בהתאם לכמות המים שנמכרה מיום 23 ביוני, 2007 ועד למועד הדוחות הכספיים. ההפרשה צמודה למדד המחירים לצרכן.

באור 16: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

1. סיכון מדד מחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ומבעלי עניין אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לקבוצה חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים והלוואות שניתנו אשר צמודים לשינויים במדד זה. הסכום נטו של ההתחייבויות הפיננסיות אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ- 96,795 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2008.

2. סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש בהלוואות מבנקים ובהלוואות מבעלי עניין. ליום 31 בדצמבר, 2008, צפוי שכ-5% מאמצעי המימון ייפרעו בטווח של שנה (שנת 2007 - 5%).

3. סיכון ריבית

הקבוצה אינה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו מאחר ואין לה הלוואות נושאות ריבית משתנה.

ב. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2008

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	מעל לשנה ללא מועד פרעון	סה"כ	
								אלפי ש"ח
25,060	25,060	25,060	25,060	25,060	331,137	-	456,437	הלוואות מתאגידים בנקאיים התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	-	-	-	-	-	-	3,570	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	-	-	-	-	5,566	הלוואות מבעלי עניין
-	-	-	-	-	1,175	-	1,175	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
<u>25,060</u>	<u>25,060</u>	<u>25,060</u>	<u>25,060</u>	<u>25,060</u>	<u>332,312</u>	<u>234,022</u>	<u>700,770</u>	

באור 16: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2007

סה"כ	מעל לשנה ללא מועד פרעון	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח								
460,701	-	340,811	23,978	23,978	23,978	23,978	23,978	הלוואות מתאגידים בנקאיים התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
13,423	-	-	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
14,995	-	-	-	-	-	-	-	הלוואות מבעלי עניין
217,376	217,376	-	-	-	-	-	-	
<u>706,495</u>	<u>217,376</u>	<u>340,811</u>	<u>23,978</u>	<u>23,978</u>	<u>23,978</u>	<u>23,978</u>	<u>23,978</u>	

ג. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן		יתרה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2007	2008	2007	2008
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים

חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת  
מים (1)  
הלוואות לזמן ארוך שניתנו (2)

422,777	415,624	422,777	430,661
4,882	4,878	3,919	3,908
<u>427,659</u>	<u>420,502</u>	<u>426,696</u>	<u>434,569</u>

התחייבויות פיננסיות

הלוואות מתאגידים בנקאיים (3)  
הלוואות בעלי עניין (4)

321,844	324,445	280,603	284,221
141,273	151,955	217,376	234,022
<u>463,117</u>	<u>476,400</u>	<u>497,979</u>	<u>518,243</u>

התחייבויות פיננסיות, נטו

<u>35,458</u>	<u>55,898</u>	<u>71,283</u>	<u>83,674</u>
---------------	---------------	---------------	---------------

- חושב כסכום התקבולים, נטו (ראה באור 6) מהוונים מתאריך הגביה ועד ליום המאזן לפי ריבית היוון של 5.8%, בשנת 2007 לפי 5.4%.
- חושב כסכום התקבולים מהוונים מתאריך הגביה הצפוי בהתאם ללוחות הסילוקין של ההלוואות ועד ליום המאזן לפי ריבית היוון של 3.7%-3.5%, בשנים 2008 ו-2007.
- חושב כסכום התשלומים מהוונים מתאריך הפרעון הצפוי בהתאם ללוחות הסילוקין של ההלוואות ועד ליום המאזן לפי ריבית היוון של 5.3%-4%, בשנים 2008 ו-2007.
- חושב כסכום התשלומים הצפויים כפוף להתחייבויות החברה כלפי תאגידים בנקאיים וגורמים נוספים מהוונים מתאריך הפרעון הצפוי ועד ליום המאזן לפי ריבית היוון של 5.6%-5.4%, בשנים 2008 ו-2007.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, יתרות חובה לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 16: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים לזמן ארוך

סה"כ	לא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
430,661	-	430,661
3,908	-	3,908
11,668	11,668	-
11,975	-	11,975
<u>434,262</u>	<u>11,668</u>	<u>422,594</u>
284,221	-	284,221
234,022	-	234,022
1,175	-	1,175
9,551	-	9,551
<u>509,867</u>	<u>-</u>	<u>509,867</u>

חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים  
 הלוואה לזמן ארוך  
 יתרות חובה לזמן ארוך  
 בניכוי - חלויות שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
 הלוואות מבעלי עניין  
 זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך  
 בניכוי - חלויות שוטפות

ה. מבחני רגישות בגין שינוי במדד המחירים

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית מדד של 3%	ירידת מדד של 1%
אלפי ש"ח	

968	(2,904)	2008
829	(2,486)	2007

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

ו. ניהול ההון בחברה

החברה מנהלת את מבנה ההון העצמי שלה בהתאם להסכם המימון עם הבנק לפיו התחייבה החברה לעמוד במספר יחסים פיננסיים במשך תקופת הזכיון, ראה באור 18א' (2).

באור 17: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה

בחודש יוני 2004 התקבל בכנסת תיקון פקודת מס הכנסה (מס' 140 והוראת שעה), התשס"ד-2004, וביום 25 ביולי, 2005, התקבל בכנסת חוק נוסף, החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 אשר קובעים, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת בהדרגה לשיעורי המס הבאים: שנת 2007 - 29%, שנת 2008 - 27%, שנת 2009 - 26%, שנת 2010 ואילך - 25%.

ג. שומות מס

לחברות טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לחברת הזכייין הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2008 לסך של כ-36,065 אלפי ש"ח.

ה. מסים נדחים

ההרכב:

דוח רווח והפסד		מאזן	
לשנה שהסתיימה ביום		31 בדצמבר	
2007	2008	2007	2008
		אלפי ש"ח	

התחייבויות מסים נדחים

נכסים קבועים בני פחת  
הוצאות מימון בגין הלוואות בעלי עניין

-	12,815	-	12,815
-	(6,242)	6,166	3,106
		6,166	15,921

נכסי מסים נדחים

הטבות לעובדים  
הפסדים מועברים לצורכי מס

-	(98)	-	98
(696)	(8,321)	696	9,017
		696	9,115

הכנסות מסים נדחים

התחייבויות מסים נדחים, נטו

(696)	(1,846)	5,470	6,806
-------	---------	-------	-------

באור 17: - מסים על ההכנסה (המשך)

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	
5,470	6,806

התחייבויות לזמן ארוך

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של כ-25% (2007 - כ-25%) בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

מסים נדחים בגין פריטים שנזקפו להון העצמי

סכומי מסים נדחים שנזקפו להון העצמי בגין:

31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	
2,994	3,182

זקיפה לקרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה

1. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	
-	242
(696)	(1,846)
(696)	(1,604)

מסים שוטפים  
מסים נדחים, ראה גם ה' לעיל

2. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	
(3,914)	(10,155)
29%	27%
(1,135)	(2,742)
-	48
283	1,011
156	17
-	62
(696)	(1,604)
17%	16%

הפסד לפני מסים על ההכנסה

שיעור המס הסטטוטורי

חיסכון במס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי:

הפרשים קבועים

פער בבסיס המדידה

עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס אחרים

הטבת מס

שיעור מס אפקטיבי ממוצע

באור 18: - התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. פרויקט התפלת מי ים

1. הסכם הזכיון

ביום 28 באוקטובר, 2002 נחתם הסכם בין חברת הזכיון לבין מדינת ישראל (להלן - הסכם הזכיון) לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקן להתפלת מי ים בתפוקה שנתית של 30 מליון מ"ק במתכונת BOO (Build, Own, Operate) באזור קיבוץ פלמחים. חלק מהוראות ההסכם תוקנו ביום 24 בפברואר, 2005 וביום 28 במאי, 2007.

ככלל, תקופת הזכיון עומדת על 24 שנים ו-11 חודשים (כולל תקופת הקמה) מיום 1 בינואר, 2005, או 24 שנים וחודשיים ממועד קבלת היתר הבנייה למכלול הימי, לפי המוקדם שבהם. היתר הבנייה למכלול הימי ניתן בחודש יוני 2005.

במהלך תקופת הזכיון התחייבה חברת הזכיון להקים מתקן התפלה בעל יכולת זמינה (Capacity) שנתית של 30 מליון מ"ק ולספק למדינה מים מותפלים (באיכות של מי שתייה) בהיקף שייקבע על ידי המדינה, ובאיכות מינימלית הקבועה בהסכם הזכיון. בתמורה להקמת מתקן ההתפלה, הפעלתו ותחזוקתו בהתאם לדרישות הנקובות בהסכם הזכיון (לרבות דרישות איכות, כמות וזמינות), זכאית חברת הזכיון לקבל מהמדינה תשלום הנחלק לשני מרכיבים: תשלום קבוע (להלן - התשלום הקבוע) שישולם בתמורה להעמדת יכולת זמינה (Capacity), ותשלום משתנה (להלן - התשלום המשתנה) שישולם עבור כמויות המים המותפלים שיסופקו למדינה בפועל. התשלום המשתנה מורכב ממספר רכיבים: רכיב אנרגיה, ממברנות, פילטרים, כימיקלים ושונוות. הסכם הזכיון קובע את מנגנון ההצמדה של מחיר המים, על כל מרכיביו ורכיביו.

בהתאם להוראות הסכם הזכיון, אי אספקת מים במועד בהיקף שנקבע על ידי המדינה או אספקת מים באיכות ירודה מהאיכות המינימלית הקבועה בהסכם הזכיון תגרור תשלום קנסות מוסכמים למדינה.

הכנסות ממכירת מים במהלך מבחני הקבלה (התקופה הראשונה) אשר הסתיימה ביום 22 ביוני, 2007 קוזזו מהנכס הבלתי מוחשי והכנסות ממכירת מים החל מיום 23 ביוני, 2007 נרשמות בסעיף הכנסות בדוח רווח והפסד.

ביום 30 באוגוסט, 2007 קיבלה חברת הזכיון את אישור ההפעלה של מתקן ההתפלה מהמדינה.

2. הסכם המימון

ביום 23 בפברואר, 2005 חתמה החברה עם בנק הפועלים בע"מ (להלן - בנק הפועלים) על הסכם להעמדת המימון הבכיר הדרוש לשם הקמתו של הפרוייקט בשקלים חדשים, באירו ובדולר ארה"ב, בהיקף כולל, נכון ליום 23 בפברואר, 2005 של 315 מליון ש"ח (כולל הסכום הדרוש לשם הקמת תחנת הכוח בסמוך לשטח מתקן ההתפלה, ככל שהחברה תחליט להקימה), אך לא יותר מסכום השווה ל-78% מסכום ההשקעה הכולל בפרוייקט.

יתרת המימון הועמדה על ידי בעלי המניות של החברה בדרך של השקעה בהון מניות ו/או בדרך של העמדת הלוואות בעלים נחותות. היקף ההשקעה הכולל בפרוייקט הסתכם בכ-480 מליון ש"ח. סכום ההשקעה הנ"ל אינו כולל הקמת תחנת הכוח, ראה סעיף ה'.

בתקופת ההקמה הועמדו לחברה הלוואות קצרות מועד בשלושה מסלולים עיקריים: הלוואות צמודות מדד ו/או הלוואות שקליות בריבית משתנה, הלוואות באירו והלוואות בדולר ארה"ב.

באור 18: - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

בתקופת ההקמה נצברה הריבית והתווספה לקרן הלוואות בחישוב רבעוני. ביום 6 בספטמבר, 2007 הומרו כל ההלוואות קצרות המועד בהלוואות שקליות צמודות מדד לטווח ארוך ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.46%. ההלוואות תיפרענה לשיעורין, קרן וריבית, בתשלומים חצי שנתיים עד ולא יאוחר מיום 30 ביוני, 2028.

הסכם המימון קובע שורה ארוכה של מצגים ושל התחייבויות, ובהם ההתחייבות לעמוד במספר יחסים פיננסיים במשך תקופת הזכיון שעיקרם:

(א) יחס כיסוי חוב (Debt Service Cover Ratio) של 1.15:1 (או 1.10:1), כל עוד בחשבון הרזרבה הצטבר סכום של 20 מיליון ש"ח, ראה באור 7).

(ב) יחס תשלום קבוע להוצאה קבועה (Fixed Price to Fixed Cost Ratio) של 1:1 (או 0.95:1), כל עוד בחשבון הרזרבה הצטבר סכום של 20 מיליון ש"ח.

(ג) יחס כיסוי חיי ההלוואה (Loan Life Cover Ratio) של 1.15:1.

החברה השלימה את התנאים העיקריים שנקבעו בהסכם המימון כתנאי לתחילת משיכת הכספים, ובעקבות כך ביום 1 באוגוסט, 2005 החל בנק הפועלים בהעמדת המימון הבכיר לפרוייקט. קיום חלק מההתחייבויות נדחה למועד מאוחר יותר. כך, למשל, נקבע כי על החברה להשיג הסכמות מסוימות ממינהל מקרקעי ישראל עד ליום 25 בינואר, 2006 וכי אי השגת אחד מהאישורים הנדרשים (או לחלופין, יצירת שעבוד על זכויות קיבוץ פלמחים באתר) תגרום, בין היתר, להשעיית זכות בעלי המניות של החברה למשוך דיבידנדים או לקבל תשלום מכוח הלוואות בעלים שהעמידו לחברה. החברה עדיין פועלת להשגת האישורים הדרושים. להערכת החברה לא תהא כל מניעה לקבלם.

התחייבויות החברה מכוח הסכם המימון מובטחות בשורה של שעבודים על נכסי החברה שנרשמו לטובת בנק הפועלים, ראה סעיף יא' להלן.

במסגרת הסכם המימון התחייבו בעלי המניות של החברה, יחד ולחוד, בין היתר, להעמיד את ההון העצמי הדרוש להקמתו של הפרוייקט, לשאת בחריגות בעלויות ההקמה של הפרוייקט, וכן לממן את עלויות האנרגיה של החברה (כולן או חלקן) מעבר לתקבולי החברה מהמדינה בגין רכיב האנרגיה (המהווים חלק מהתשלום המשתנה של מחיר המים), באופן שיאפשר לחברה לעמוד בהתחייבויותיה מכוח הסכם המימון (בין היתר, מילוי קרנות רזרבה ועמידה באמות מידה פיננסיות).

ליום 31 בדצמבר, 2008 החברה עומדת בהתחייבותיה בנוגע ליחסים הפיננסיים כאמור.

## ב. הסכם שכירות עם קיבוץ פלמחים

בין חברת הזכיון לבין קיבוץ פלמחים (להלן - הקיבוץ) נחתם ביום 22 בינואר, 2002 הסכם שכירות ביחס לשטחים בסמוך לקיבוץ וכן נחתמו ביום 23 בפברואר, 2005 שתי תוספות להסכם השכירות האמור (להלן יחדיו - הסכם השכירות). כל זכויותיו והתחייבויותיו של הקיבוץ מכוח הסכם השכירות הוסבו על ידי הקיבוץ לפארק פלמחים בע"מ (להלן - פארק פלמחים) (פארק פלמחים או הקיבוץ, להלן - המשכיר). הסכם השכירות כולל את התנאים העיקריים שלהלן:

1. שטח המושכר כולל את השטחים הבאים: שטח עיקרי בשטח של 30,000 מ"ר עליו נבנה מתקן ההתפלה המרכזי (להלן - השטח העיקרי) ושטח נוסף של 3.59 דונמים עליו הוקמה תחנת ההשנאה (להלן - השטח הנוסף).

2. תקופת השכירות של כל השטח הינה 24 שנים ו-11 חודשים שהחלו ביום 23 בפברואר, 2005.

באור 18: - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

3. דמי השכירות בגין השטח העיקרי במהלך עשר שנות השכירות הראשונות הינם בסך של 1,435 אלפי ש"ח לשנה בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן החל מהמדד בגין חודש דצמבר 2001. בתום עשר שנות שכירות יועלו דמי השכירות ויהיו בסך של כ-1,763 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה, כאמור.

דמי השכירות בגין השטח הנוסף הינם בסך של כ-216 אלפי ש"ח לשנה והם צמודים למדד המחירים לצרכן החל מהמדד בגין חודש ינואר 2005.

4. כמו כן, סוכם כי בכפוף להוראות כל דין ולהוראות הסכם השכירות, תמכור החברה חשמל למשכיר במחיר מופחת לעומת מחירי חברת החשמל, המשקף הנחה של כ-100 אלפי דולר בשנה. סכום ההנחה צמוד לתעריפי חברת חשמל תע"ז - מתח גבוה. נכון לתקופת הדוח החברה לא מוכרת חשמל למשכיר.

5. חברת הזכיין העמידה למשכיר הלוואה בסכום מקורי של כ-1,790 אלפי ש"ח, בגין דמי ההיוון אותם נדרש המשכיר לשלם למינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) והלוואה בסך של כ-546 אלפי ש"ח בגין היטל ההשבחה אותו נדרש המשכיר לשלם לועדה המקומית לתכנון ולבנייה. ככל שהמשכיר יידרש לשלם היטל השבחה בגין השטח הנוסף, התחייבה החברה להעמיד למשכיר הלוואה בגין היטל ההשבחה שהמשכיר יידרש לשלם, כאמור.

6. (א) המשכיר העניק לחברת הזכיין אופציה לתקופה של 10 שנים מיום 23 בפברואר, 2005, לשכור מהמשכיר שטח נוסף של עד 22.3 דונמים (להלן - שטח האופציה), אשר ישמש את החברה לשם הקמת תחנת הכוח (אם תוקם) ולשם הרחבת מתקן ההתפלה, אם וככל שהרחבה שכזו תתאפשר.

ביחס לשטח האופציה, בוצעה ביום 31 בדצמבר, 2006 עסקה בין המשכיר לבין המינהל בהתאם להוראות המעבר להחלטה 717, והחברה נדרשה, בהתאם להוראות הסכם השכירות, להעמיד למשכיר הלוואה לתשלום דמי היוון החלים על שטח האופציה, בסך של 1.7 מליון ש"ח.

בגין מתן האופציה לחברת הזכיין לא תשלם חברת הזכיין למשכיר תשלום במשך 36 החודשים הראשונים של תקופת האופציה. אולם עד לתום 36 חודשים ממועד חתימת התוספת או עד למועד בו תמומש האופציה או כל חלק ממנה, לפי המוקדם שבהם, לא תישא ההלוואה שתניתן למשכיר בקשר לדמי החכירה המהוונים שידרשו בגין שטח האופציה ריבית כלשהי, אלא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד והמשכיר לא יהיה חייב להשיב לחברת הזכיין במהלך תקופה זו את ההלוואה בגין שטח האופציה. עבור 36 החודשים הבאים תשלם חברת הזכיין למשכיר סכום של כ-640 אלפי ש"ח לשנה בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן החל מהמדד בגין חודש ינואר 2005 אשר התפרסם ביום 15 בפברואר, 2005. בגין ארבע שנות האופציה האחרונות תשלם חברת הזכיין למשכיר תשלום בסך של כ-980 אלפי ש"ח לשנה בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה כאמור לעיל. חברת הזכיין זכאית לבטל את האופציה ביחס לכל שטח האופציה או חלקו בכל עת בהודעה בכתב למשכיר ובמקרה שכזה לא תידרש עוד חברת הזכיין לשלם למשכיר תשלום כלשהו בגין האופציה.

אם תמומש האופציה יהיו דמי השכירות בגין שטח האופציה בסך של 5.45 ש"ח לחודש לכל מ"ר משטח האופציה ביחס אליו תמומש האופציה, בתוספת הפרשי הצמדה החל מהמדד בגין חודש ינואר 2005.

כמו כן, התחייבה חברת הזכיין להעמיד למשכיר הלוואה לתשלום היטל ההשבחה שיחול על המשכיר בקשר לשטח האופציה.

באור 18: - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

- (ב) ביום 30 ביולי, 2007 הודיעה חברת הזכיין למשכיר כי היא מממשת את האופציה שניתנה לה בהתאם להסכם השכירות להגדלת שטח המושכר בשטח של 4,541 מ"ר נוספים מתוך שטח האופציה. הגדלת שטח המתקן נדרשה לדעת חברת הזכיין לצורך תפעול שוטף של המתקן. דמי השכירות בגין שטח האופציה שמומש כאמור עומדים על סך של כ-306 אלפי ש"ח. דמי השכירות הם בשיעור של 5.45 ש"ח למ"ר לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן החל ממדד ינואר 2005.
- (ג) החל מיום 23 בפברואר, 2008 החלה חברת הזכיין לשלם למשכיר סכום נוסף בסך כ-45 אלפי ש"ח לחודש בגין יתרת שטח של 17,759 מ"ר עבורו טרם מומשה האופציה.
7. כל ההלוואות אשר הועמדו ו/או יועמדו למשכיר על ידי חברת הזכיין יהיו בתנאים זהים לתנאי המימון שנקבעו בין חברת הזכיין לבנק הפועלים במסגרת הסכם המימון. חברת הזכיין רשאית לקזז את סכומי החזר ההלוואות מדמי השכירות המשולמים על ידה.

#### ג. הסכם הקמה

לצורך הקמתו של מתקן ההתפלה (ללא תחנת הכוח), התקשרה חברת הזכיין עם קבלן הקמה דרך הים התפלה - שותפות הקמה, בהסכם על בסיס "עד מפתח" (Turn Key) (להלן - השותפות והסכם ההקמה, בהתאמה, לפי העניין) במחיר, נכון ליום 23 בפברואר, 2005 כדלקמן: כ-165.8 מליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן, עוד כ-22 מליון אירו ועוד כ-5.9 מליון דולר ארה"ב. קבלן ההקמה הינו שותפות המורכבת מבעלי המניות בחברה או מחברות הקשורות עימם, האחראים, יחד ולחוד, לקיום כל התחייבויות קבלן ההקמה כלפי חברת הזכיין.

במסגרת הסכם ההקמה התחייבה השותפות כקבלן ההקמה כלפי חברת הזכיין לשאת בסיכוני ההקמה ובנזקים הכרוכים בכך ולבצע את עבודות ההקמה של מתקן ההתפלה על בסיס "גב אל גב" (Back-to-Back) להתחייבויות חברת הזכיין כלפי המדינה מכוח הסכם הזכיון. התחייבויות אלה כוללות, בין היתר, את עבודות התכנון וההקמה של הפרוייקט, השגת כל ההיתרים הדרושים לשם הקמתו של הפרוייקט, עמידה בלוחות זמנים וב"אבני דרך" מוסכמות וכן עמידה בפרמטרים התפעוליים המפורטים בהסכם הזכיון ובפרמטרים תפעוליים נוספים (צריכת אנרגיה סגולית וצריכת כימיקלים סגולית).

מעבר לכך, התחייבה השותפות כקבלן ההקמה כלפי חברת הזכיין לתקופת בדיק של 4 שנים ממועד הפעלתו המסחרית של מתקן ההתפלה (בתפוקתו המלאה).

התחייבויות השותפות כקבלן ההקמה כלפי חברת הזכיין הובטחו בערבויות בנקאיות (שהוצאו על ידי השותפים בקבלן ההקמה) בשיעור של 15% מהיקף התמורה החוזית, עם סיום עבודות ההקמה של הפרוייקט, ערבויות אלו הוחלפו בערבויות בנקאיות בהיקף של 4.25 מליון דולר ארה"ב, המבטיחות במשולב הן את התחייבויות השותפות כקבלן ההקמה וקבלן התפעול (ראה סעיף ד' להלן) והן התחייבויות מסוימות של בעלי המניות של חברת הזכיין בקשר עם הפרוייקט.

#### ד. הסכם תפעול ותחזוקה

לצורך הפעלת ותחזוקת מתקן ההתפלה, התקשרה חברת הזכיין בהסכם עם קבלן תפעול ותחזוקה - דרך הים תפעול בע"מ. קבלן התפעול והתחזוקה הוא חברה פרטית בבעלות בעלי המניות בחברת הזכיין ו/או גופים הקשורים עימם.

ככלל, במסגרת הסכם זה התחייב קבלן התפעול והתחזוקה לבצע את פעולות התפעול והתחזוקה של מתקן ההתפלה על בסיס "גב-אל-גב" (Back-to-Back) להתחייבויות חברת הזכיין כלפי המדינה מכוח הסכם הזכיון תוך נטילת מלוא סיכוני התפעול והתחזוקה במחירים שסוכמו מראש. על-פי הסכם זה התחייב קבלן התפעול והתחזוקה, בין היתר, להשיג את ההיתרים והרשימות הדרושים לתפעול ותחזוקת מתקן ההתפלה ולספק מים מותפלים בכמות ובאיכות הקבועות בהסכם הזכיון.

באור 18: - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

התשלום של חברת הזכיין לקבלן התפעול והתחזוקה, בדומה לתשלום המגיע מהמדינה לחברת הזכיין בהתאם להוראות הסכם הזכיון, נחלק לשני מרכיבים: תשלום קבוע ותשלום משתנה שישולם עבור כמויות המים המותפלים שיסופקו למדינה בפועל. ביצוע התשלום בפועל לקבלן התפעול והתחזוקה מותנה בקבלת כספים על ידי חברת הזכיין מהמדינה בהתאם להוראות הסכם הזכיון.

ככלל, ההסכם יהיה לתקופה זהה לתקופת התפעול של מתקן ההתפלה בהתאם להוראות הסכם הזכיון. עם זאת, ההסכם קובע מספר תנאים שבהתקיימם יוכל קבלן התפעול והתחזוקה לסיים את ההסכם (שלא בעקבות הפרה) לאחר 10 שנות תפעול ותחזוקה.

התחייבויות קבלן התפעול והתחזוקה כלפי חברת הזכיין מובטחות בערבות בעלי המניות של קבלן התפעול והתחזוקה וכן בערבות בנקאית בסכום כולל של 4.25 מליון דולר ארה"ב (אשר תפחת עד לסכום כולל של 1 מליון דולר ארה"ב בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם).

לתפעול מתקן ההתפלה הגיע קבלן התפעול והתחזוקה עם חברת ג'י.א.אס. גלובל אנווירומנטל סולושנס בע"מ (להלן - GES), בעלת מניות בקבלן התפעול והתחזוקה, להבנות זמניות לפיהן GES תעניק לקבלן התפעול והתחזוקה שירותים הכוללים מילוי חלק מהתחייבויותיו בהסכם התפעול והתחזוקה וחלק מהוראות הנוגעות לתפעול ותחזוקת מתקן ההתפלה הקבועות בהסכם הזכיון, תמורת עלות הוצאות מוסכמות בפועל, בתוספת 250 אלפי ש"ח לחודש.

קבלן התפעול והתחזוקה נמצא בשלבי משא ומתן עם GES לצורך המשך ההתקשרות, כך ש-GES תפעיל ותתחזק עבור קבלן התפעול והתחזוקה את מתקן ההתפלה על בסיס "גב אל גב" (Back to Back), תוך מילוי כל התחייבויות קבלן התפעול והתחזוקה בהסכם התפעול והתחזוקה ובהתאם להוראות הנוגעות לתפעול ותחזוקת מתקן ההתפלה בהסכם הזכיון.

#### ה. אספקת אנרגיה

בכוונת חברת הזכיין לרכוש את האנרגיה הדרושה להפעלת מתקן ההתפלה באמצעות אחת החלופות הבאות: (א) תחנת כוח פרטית שתוקם בסמוך לשטח מתקן ההתפלה, או (ב) באמצעות רכישת חשמל מיצרן חשמל פרטי ו/או מחברת החשמל.

מסגרת המימון הכלולה בהסכם המימון כללה את המימון הדרוש להקמת תחנת כוח פרטית בהספק של כ-17MW בסמוך לשטח מתקן ההתפלה, מסגרת המימון הוקצתה לתקופה מוגבלת של 12 חודשים מיום אישור ההפעלה של מתקן ההתפלה על ידי המדינה והתבטלה מעצמה בתום התקופה הנ"ל. מאחר וטרם נוצרו התנאים המאפשרים הקמת תחנת הכח (אי יכולת להתקשר בהסכם לאספקת גז) לא התקבלה החלטה על הקמת תחנת כח פרטית עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים הנ"ל.

#### ו. הסכמים לתכנון והקמה של מתקן ההתפלה עם בעל עניין

ביום 3 ביולי, 2005 התקשרה דרך הים התפלה - שותפות הקמה (להלן - השותפות) בהסכם לביצוע העבודות הימיות בפרוייקט, הכוללות, בין היתר, תכנון וביצוע של עבודות הכנה להנחת הצנרת, חפירה וכן עבודות יבשתיות נוספות בקשר עם חיבור הצנרת הימית למתקן, עם חברת אוקיאנה מחקרים ימיים בע"מ (להלן - אוקיאנה) אשר עד ליום 27 באפריל, 2008 היתה שותפה בשותפות בשיעור של 5% (ראה סעיף ז' להלן). עבור מפרט עבודות מוסכם, סוכם כי השותפות תשלם לאוקיאנה תמורה בסך מוערך כולל של כ-34,000 אלפי ש"ח, אשר הינו סכום סופי וקבוע מראש. התמורה עבור עבודות אחרות שבוצעו על ידי אוקיאנה תחושב על בסיס עלות בתוספת 15%.

אוקיאנה הגישה לשותפות דרישת תשלום נוספת בסכום כולל של כ-14 מליון ש"ח בגין עבודות נוספות שבוצעו על ידה בפרוייקט. בשנת 2008, לאחר משא ומתן בין הצדדים, שילמה השותפות לאוקיאנה סך של כ-7 מליון ש"ח.

באור 18: - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ז. הסכם לרכישת אחזקות אוקיאנה מחקרים ימיים בע"מ (להלן - אוקיאנה) בחברה

ביום 13 בינואר, 2008 נחתמו הסכמים לרכישת החזקות אוקיאנה בכל אחת מהחברות ובשותפות, כמפורט:

1. הסכם לפיו יתר בעלי המניות של חברת הזכיין ירכשו, לפי חלקם היחסי בהון המניות המונפק של חברת הזכיין בסמוך לפני חתימת ההסכם, את מלוא הון המניות המונפק המוחזק בידי אוקיאנה וכן ירכשו ויקבלו בהמחאה מאוקיאנה את חלקה מתוך כלל הלוואות הבעלים שהעמידה אוקיאנה לחברת הזכיין על פי תנאיהן, באופן שלאחר המכירה, ההעברה וההמחאה כאמור יחזיקו כל אחת מגרנית הכרמל ותהל מהנדסים יועצים בע"מ ב-27.9% מהון המניות המונפק של חברת הזכיין והלוואות הבעלים שהועמדו לחברת הזכיין, וכל אחת מאוסיף השקעות ופיתוח וצנורות המזרח התיכון ב-22.1% מהון המניות המונפק של חברת הזכיין והלוואות הבעלים שהועמדו לחברת הזכיין, הכל בתמורה ובתנאים הקבועים בהסכם.

2. הסכם לפיו יתר בעלי המניות של חברת התפעול בסמוך לפני חתימת ההסכם, את מלוא הון המניות המונפק המוחזק בידי אוקיאנה, באופן שלאחר המכירה כאמור יחזיקו כל אחת מג'י.אי.אס. גלובל אנווירומנטל סולושנס בע"מ (להלן - GES), ותהל מהנדסים יועצים בע"מ (להלן - תהל מהנדסים) ב-27.9% מהון המניות המונפק של חברת התפעול, וכל אחת מאוסיף השקעות ופיתוח וצנורות המזרח התיכון ב-22.1% מהון המניות המונפק של חברת התפעול, הכל בתמורה ובתנאים הקבועים בהסכם.

3. הסכם לפיו יתר השותפים בשותפות ירכשו ויקבלו בהמחאה מאוקיאנה, לפי חלקם היחסי בשותפות בסמוך לפני חתימת ההסכם, את זכויותיה והתחייבויותיה בשותפות, באופן שלאחר המכירה וההמחאה כאמור יחזיקו כל אחת מ-GES ותהל מהנדסים בחלק יחסי של 27.9% בשותפות, וכל אחת מאוסיף השקעות ופיתוח וצנורות המזרח התיכון בחלק יחסי של 22.1% בשותפות, הכל בתמורה ובתנאים הקבועים בהסכם.

ביום 27 באפריל, 2008 לאחר שהתקבלו אישורים מתאימים מהבנק והמדינה, הושלמו עסקאות הרכישה הנ"ל.

ח. הסכם להעברת אחזקות תהל מהנדסים בחברת הזכיין ובחברת התפעול

ביום 19 במאי, 2008 נחתם הסכם לפיו תהל מהנדסים תמכור ותעביר לידי תהל נכסים ישראל בע"מ (להלן - תהל נכסים), את מלוא הון המניות המוחזק על ידיה בחברת הזכיין ובחברת התפעול, וכן תמכור ותעביר בהמחאה את מלוא חלקה מתוך כלל הלוואות הבעלים שהעמידה תהל מהנדסים לחברות, באופן שלאחר המכירה, ההעברה וההמחאה, תחזיק תהל נכסים ב-27.9% מהון המניות המונפק בכל אחת מחברת הזכיין ומחברת התפעול. עוד הוסכם שתהל מהנדסים תישאר ערבה באופן מלא לכל התחייבויות תהל נכסים בחברת הזכיין ובחברת התפעול מכוח כל הסכם בקשר עם פרויקט ההתפלה.

יובהר, כי תהל נכסים הינה חברה שהוקמה במסגרת רה ארגון בקבוצת חברות תהל, אשר נמצאת בשליטתה המלאה והבלעדית (בשרשור מלא) של חברת תהל גרופ בי.וי., אשר בעצמה מחזיקה באופן בלעדי במלוא הון המניות המונפק של תהל מהנדסים.

העסקה הנ"ל טרם הושלמה לבקשת תהל מהנדסים משיקולים הקשורים ברה ארגון בקבוצת חברות תהל.

באור 18: - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ט. הצעה להרחבת המתקן

בחודש יוני 2008 פנתה המדינה לחברת הזכיין, במסגרת פנייה מקבילה לזכיינים של מתקני ההתפלה באשקלון ובחדרה, בבקשה להציע הצעות לאספקת כמות מים נוספת מעבר להתחייבותה על פי הסכם הזכיין, במחירים ובתנאים הקבועים במסמכי ההזמנה.

ביום 31 בדצמבר, 2008 הגישה חברת הזכיין הצעה למדינת ישראל לאספקה מיידית (שלב A) של כ-5 מליון קוב ושל כ-10 מליון קוב נוספים (שלב B) עם סיום עבודות הקמה הדרושות להגדלת כושר הייצור של המתקן.

בעת הגשת ההצעה העמידו בעלי המניות של חברת הזכיין ערבות הצעה של כ-12.5 מליון ש"ח. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם הסתיימו תהליכי הבירור וההתקשרות להסכם לאספקת כמויות מים נוספות.

י. תביעות תלויות

1. ביום 13 ביוני, 2006 ארעה תאונת עבודה באתר ההקמה בפלמחים, במהלכה נהרג פועל של קבלן משנה של קבלן אשר הועסק על ידי השותפות, בביצוע עבודות בפרוייקט. דיווח בנושא הועבר למשטרת ישראל ולאגף הפיקוח על העבודה במשרד התעשייה, המסחר והתעסוקה, אשר נציגים מטעמם ביקרו באתר ההקמה לאחר קרות התאונה וביצעו פעולות חקירה לבחינת נסיבותיה. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים, לא הוגשה תביעה בעניין זה לבית המשפט.

2. ביום 12, באפריל, 2007 הוגש נגד חברת הזכיין ונאשמים נוספים כתב אישום בגין פגיעה בגן לאומי ללא היתר, עקב תקלה בצינורות אשר לפי האמור בכתב האישום, הונחו על ידי חברת הזכיין ושאר הנאשמים בגן הלאומי "נחל רובין". כתוצאה מתקלה זו זרמו מים לגן הלאומי וגרמו לפעירתו של בור בשטח הגן.

ביום 21 בינואר, 2008 אימץ בית המשפט הסדר טיעון לפיו חברת הזכיין ונאשמים נוספים נמחקו מכתב האישום, מלבד הנאשמת יקיר הנדסה בע"מ (להלן - יקיר הנדסה) אשר הודתה בעובדות כתב האישום, הורשעה על פי הודאתה זו ובהתאם הוטל עליה קנס כספי בסך של 20 אלפי ש"ח וכן התחייבות בסך של 25 אלפי ש"ח להימנע מן העבירה בה הורשעה.

במסגרת המגעים לגיבוש הסדר טיעון, חתמה חברת הזכיין על כתב שיפוי לפיו תשפה את חברת יקיר הנדסה בגובה הקנס אשר הוטל עליה. יצוין, כי השותפות לקחה על עצמה במסגרת הסכם ההקמה שנחתם בינה לבין חברת הזכיין את מלוא הסיכונים והאחריות בקשר עם ההקמה, לכן סכום השיפוי אמור לחול עליה. בגין האמור שולם בתקופת הדוח על ידי השותפות סך של 20 אלפי ש"ח.

3. ביום 19 בנובמבר, 2007 הוגשה לבית הדין האזורי לעבודה בתל אביב תביעה נגד חברת הזכיין ונגד השותפות. התובע, קבלן עצמאי, עתר לחייב את חברת הזכיין ואת השותפות בתשלום זכויות מכוח יחסי עובד-מעביד, לרבות פיצויי פיטורין, פדיון ימי חופשה ודמי הבראה. את תביעתו העמיד התובע על סך של 121,259 ש"ח. לחלופין עתר התובע לחייב את חברת הזכיין ואת השותפות בתשלום פיצויים מוסכמים, בסך של 180,000 ש"ח, על פי הסכם ההתקשרות בין הצדדים.

ביום 2 במרס, 2008 הגישו חברת הזכיין והשותפות כתב הגנה מטעמן, במסגרתו נדחו כל טענותיו של התובע, בהתבסס על טיעון משפטי לפיו בין הצדדים לא התקיימו יחסי עובד-מעביד אלא יחסי מזמין-קבלן. בנוסף, נטען בכתב ההגנה כי כל הסכומים שהגיעו לתובע בגין השירותים שסיפק לשותפות שולמו לו זה מכבר ואף נערך עימו גמר חשבון.

בית הדין לעבודה המליץ לצדדים לפנות להליך של גישור. ישיבת הגישור התקיימה ביום 23 בספטמבר, 2008 והסתיימה ללא תוצאות. לפיכך, הוחזר התיק לבית הדין לעבודה אשר טרם קבע מועדים לבירור התביעה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי הצלחת התביעה נמוכים ולפיכך לא כללה החברה הפרשה בדוחות הכספיים בגין תביעה זו.

באור 18: - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

4. ביום 25 במאי, 2008 הוגשה לבית משפט השלום בנצרת תביעה לפיצויים בגין נזקי גוף נגד מספר נתבעים, בהם חברת הזכיון. התובע טען בכתב התביעה כי ביום 16 באוגוסט, 2006, בעת שעבד כברזלן באתרי חברת הזכיון, כעובד בשכר של קבלן בניין אשר שימש כקבלן ביצוע עבודות מטעם חברה קבלנית, שבעצמה שימשה כקבלן משנה של חברה אשר שימשה היא כקבלן משנה של חברת הזכיון, נפצע כאשר קורה עליה עבד התפרקה. התובע עתר לחייב את הנתבעים, יחד ולחוד בגין נזקיו, בין היתר בגין נזק מיוחד אותו העמיד על סך של 123,315 ש"ח ובגין נזקים כללים של כאב וסבל, אובדן כושר השתכרות ועזרה וסיוע מהזולת. האירוע הנתבע הינו אירוע ביטוחי, לפיכך הטיפול בתביעה זו הועבר לחברת הביטוח של החברות. החברה כללה הפרשה בגין תביעה זו בגובה ההשתתפות העצמית.

5. במסגרת הליכים המתנהלים בין חברת הזכיון למועצה אזורית גן רווה הנוגעים לחיובי הארנונה על מתקן ההתפלה החל מיום 1 ביולי, 2007 הגישה חברת הזכיון ערר לועדה לענייני ארנונה על חיובי ארנונה בסכום שנתי של כ-458 אלפי ש"ח, ואשר לטענת חברת הזכיון אינם צריכים לעלות על 215 אלפי ש"ח לשנה. תהליך הערר הסתיים ונכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים טרם התקבלה החלטה. החברה כללה הפרשה בדוחות הכספיים בגין דרישה זו, אשר לדעת הנהלת החברה הינה נאותה.

יא. ערבויות ושעבודים

1. התחייבויות חברת הזכיון מכוח הסכם הזכיון מובטחות בשתי ערבויות בנקאיות צמודות מדד בסך של 92.5 מליון ש"ח שהועמדו לטובת המדינה. ליום 31 בדצמבר, 2008 יתרת הערבות מסתכמת לסך של כ-101 מליון ש"ח, ראה גם סעיף ד' לעיל.

2. חברת הזכיון שעבדה לטובת בנק הפועלים את כל נכסיה וזכויותיה, הן במסגרת שעבוד צף והן במסגרת שעבודים קבועים. מעבר לכך, בעלי המניות בחברת הזכיון שיעבדו לטובת בנק הפועלים את מניותיהם בחברה ואת זכויותיהם להחזר הלוואות בעלים נחותות.

3. הסכם הזכיון קובע כי במקרה של מימוש ערבות ביצוע על ידי המדינה, על חברת הזכיון יהיה להעמיד ערבות ביצוע חדשה בסכום שמומש. בנוסף, התחייבויות מסוימות של חברת הזכיון מכוח הסכם הזכיון מובטחות בערבויות חברה של בעלי המניות בחברה.

באור 19: - הון עצמי

א. ההרכב

31 בדצמבר 2008 ו-2007	
מונפק	רשום
ונפרע	מספר המניות
1,000	200,000
1,000	200,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א - דרך הים התפלה בע"מ

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א - דרך הים תפעול בע"מ

ב. זכויות הנלוות למניות

זכות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, זכות לקבלת דיבידנדים (אם וככל שיחולקו) וזכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

באור 20: - פרוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד

א. עלות המכירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח		
31,564	53,305	תפעול מתקן התפלה
1,300	3,369	דמי שכירות וארנונה
493	1,090	הוצאות ביטוח
900	1,795	פחת והפחתות
(2,320)	(4,716)	בניכוי הוצאות קבועות שיוחסו לנכס הפיננסי
<u>31,937</u>	<u>54,843</u>	

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח		
1,309	2,799	משכורות והוצאות נלוות
292	1,843	יעוץ, משפטיות וביקורת
868	413	אחרות
(985)	(2,033)	בניכוי הוצאות קבועות שיוחסו לנכס הפיננסי
<u>1,484</u>	<u>3,022</u>	

ג. הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח		
256	-	הפסד ממימוש רכוש קבוע
<u>256</u>	<u>-</u>	

ד. הכנסות (הוצאות) מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח		
33,690	43,385	הכנסות מימון
		הוצאות מימון
21,519	28,479	ריבית והצמדה לתאגידים בנקאיים
11,880	20,516	ריבית והצמדה לבעלי עניין
31	96	אחרות
<u>33,430</u>	<u>49,091</u>	

באור 21: - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2008

<u>בעלי עניין</u>	<u>דבר תנאים</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ראה באור</u>	
3,030	'ד18	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,194		זכאים ויתרות זכות
234,022	14	הלוואות מבעלי עניין

ליום 31 בדצמבר, 2007

<u>בעלי עניין</u>	<u>דבר תנאים</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ראה באור</u>	
5,982	'ד18	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
11,851		זכאים ויתרות זכות
217,376	14	הלוואות מבעלי עניין

2. באשר לערבות שקיבלו החברות מבעלי עניין, ראה באור 18א(2) ו-ד'18.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2008

<u>בעלי עניין</u>	<u>דבר תנאים</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ראה באור</u>	
55,871	'ד18	עלות המכירות
79		הנהלה וכלליות
20,516	'ד20, 14	הוצאות מימון

לתקופה מיום 23 ביוני, 2007 ועד ליום 31 בדצמבר, 2007

<u>בעלי עניין</u>	<u>דבר תנאים</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ראה באור</u>	
5,904	(8)ד18	עלות המכירות
38		הנהלה וכלליות
11,880	'ד20, 14	הוצאות מימון

באור 21: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. הכנסות והוצאות מצדדים קשורים ומבעלי עניין

תנאי העסקאות עם צדדים קשורים

הקניות והמכירות מצדדים קשורים מבוצעות במחירי שוק. יתרות שטרם נפרעו לתום השנה אינן מובטחות, אינן נושאות ריבית ויישובן יעשה במזומן. לא התקבלו או ניתנו כל ערבויות בגין סכומים לקבל או לשלם. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2008 החברה לא רשמה כל הפרשה לחובות מסופקים בגין סכומים לקבל מצדדים קשורים.

ד. התקשרויות

באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים, ראה באור 18א'.

באור 22: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

א. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים.

ב. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדויות השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל (תוכנית הפקדה מוגדרת).

מידע באשר לתוכניות הפקדה מוגדרת

ההוצאות בגין הטבות לעובדים כלולות בהוצאות שכר בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות והסתכמו לסך של כ-105 אלפי ש"ח בשנת 2008 ולסך של כ-61 אלפי ש"ח בשנת 2007.

באור 23: - התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS

כפי שמתואר בבאור 2א', דוחות כספיים אלו הינם הדוחות הכספיים השנתיים הראשונים של החברה לפי תקני IFRS. החברה אימצה לראשונה את תקני IFRS בשנת 2008 ולפיכך מועד המעבר לדיווח לפי תקני IFRS הינו 1 בינואר, 2007. החברה ערכה מאז פתיחה למועד המעבר שממנו החל הדיווח לפי תקני IFRS.

לפני אימוץ תקני IFRS, ערכה החברה את דוחותיה הכספיים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל נערכו ליום 31 בדצמבר, 2007 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בהתאם לכך, מציגה החברה את ההתאמות הבאות בין דיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS ליום 1 בינואר, 2007 (מועד המעבר לדיווח לפי תקני IFRS), ליום 31 בדצמבר, 2007 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שנערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל).

IFRS 1 בדבר אימוץ לראשונה של תקני IFRS קובע, באופן עקרוני, כי יישום תקני IFRS במאזן הפתיחה למועד המעבר לדיווח על-פי תקני IFRS, ייעשה למפרע (מאז ומעולם).

באור 23: - התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS

א. התאמות למאזנים

31 בדצמבר 2007			1 בינואר 2007			סעיף
תקני IFRS	השפעת המעבר לתקני IFRS	תקינה ישראלית	תקני IFRS	השפעת המעבר לתקני IFRS	תקינה ישראלית	
			אלפי ש"ח			
29,010	-	29,010	31,662	-	31,662	נכסים שוטפים
-	-	-	2,740	-	2,740	מזומנים ושווי מזומנים
15,480	-	15,480	-	-	-	פקדון משועבד
3,044	-	3,044	7,493	-	7,493	לקוחות
						חייבים ויתרות חובה
						חלויות שוטפות בגין
11,044	11,044	-	5,522	5,522	-	2 חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים
58,578	11,044	47,534	47,417	5,522	41,895	
						נכסים בלתי שוטפים
411,733	411,733	-	369,803	369,803	-	2 חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים
3,764	-	3,764	1,934	-	1,934	הלוואה לזמן ארוך
1,314	(481,246)	482,560	1,244	(436,043)	437,287	2 רכוש קבוע, נטו
83,257	83,257	-	73,405	73,405	-	2 נכס בלתי מוחשי, נטו
500,068	13,744	486,324	446,386	7,165	439,221	
558,646	24,788	533,858	493,803	12,687	481,116	
						התחייבויות שוטפות
8,616	-	8,616	271,182	-	271,182	אשראי מתאגידים בנקאיים
4,900	-	4,900	4,159	-	4,159	התחייבויות לספקים בעלי עניין
8,523	-	8,523	29,791	-	29,791	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
14,995	-	14,995	8,815	-	8,815	זכאים ויתרות זכות
37,034	-	37,034	313,947	-	313,947	
						התחייבויות לזמן ארוך
272,007	-	272,007	-	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
217,376	-	217,376	167,167	-	167,167	הלוואות מבעלי עניין
5,470	5,470	-	3,172	3,172	-	2 מסים נדחים
494,853	5,470	489,383	170,339	3,172	167,167	
						הון עצמי
2	-	2	2	-	2	הון מניות
297	16,312	(16,015)	3,515	3,515	-	2 יתרת רווח (הפסד) קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
26,460	3,006	23,454	6,000	6,000	-	
26,759	19,318	7,441	9,517	9,515	2	
558,646	24,788	533,858	493,803	12,687	481,116	

באור 23: - התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS (המשך)

בעקבות בחינה נוספת שבוצעה על ידי החברה בוצעו סיווגים בין קרנות ההון לבין יתרת העודפים וכן תיקון עתודות למס לימים 1 בינואר, 2007 ו-31 בדצמבר, 2007 וזאת ביחס למאזנים ליום 1 בינואר, 2007 וליום 31 בדצמבר, 2007 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2007 לפי תקני IFRS אשר הוצגו בבאור ההתאמה בדוחות הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2007.

השפעת התיקון הנ"ל על ההון העצמי ליום 31 בדצמבר, 2007 ביחס לדיווח בעבר הסתכם להגדלת ההון בסך של 727 אלפי ש"ח, והקטנת ההפסד לשנת 2007 בסך של 3,721 לפי ש"ח.

ב. התאמות לדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007			סעיף	
תקני IFRS	השפעת המעבר לתקני IFRS אלפי ש"ח	תקינה ישראלית		
29,503	(19,984)	49,487	2	הכנסות
33,690	33,690	-	2,3	הכנסות ממכירות הכנסות מימון
63,193	13,706	49,487		סה"כ הכנסות
<b>הוצאות</b>				
31,937	(11,328)	43,265	2	עלות המכירות
1,484	(985)	2,469	2	הוצאות הנהלה וכלליות
256	-	256		הוצאות אחרות
33,430	13,918	19,512	2,3	הוצאות מימון
67,107	1,605	65,502		סה"כ הוצאות
(3,914)	12,101	(16,015)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
(696)	(696)	-		הטבת מס
(3,218)	12,797	(16,015)		הפסד

ג. באורים להתאמות לדוחות הכספיים

1. דרך הים התפלה בע"מ, דרך הים תפעול בע"מ ודרך הים התפלה - שותפות הקמה (להלן - החברות או החברה), המוחזקות, במישרין ובעקיפין, על ידי אותם בעלי מניות, הוקמו לשם מטרה אחת והיא להקים ולתפעל את מתקן ההתפלה בפלמחים. החברות מנהלות על ידי הנהלה אחת הבוחנת את תוצאות החברות יחדיו.

על פי הוראות התקינה הבינלאומית, קובצו הדוחות הכספיים של שלוש החברות לדוח כספי משולב (Combined financial statement), שכן לדעת הנהלת החברות הצגת דוחות משולבים תוביל להצגה נאותה יותר של המצב הכספי ותוצאות הפעילות של שלוש החברות. דוחות כספיים משולבים כוללים את הדוחות הכספיים הנפרדים של כל אחת משלוש החברות לאחר ביצוע התאמות הנדרשות, באם נדרשות, בגין איחוד.

באור 23: - התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS (המשך)

2. על פי התקינה הישראלית הציגה החברה את השקעתה במתקן ההתפלה כרכוש קבוע על פי הוראות תקן חשבונאות מספר 27 של המוסד לתקינה בחשבונאות בישראל.

על פי התקינה הבינלאומית מטפלת החברה בהשקעתה במתקן ההתפלה בהתאם להוראות IFRIC 12, הסדרי זכיון למתן שירות, וזאת כיוון שהמדינה, אשר העניקה לחברה את הזכיון להתפלת המים, שולטת ומסדירה את השירותים שעל החברה לספק, למי היא חייבת לספק ובמרבית המקרים גם את המחיר לאורך עיקר חיי הנכס. אי לכך, החברה מטפלת בהקמת מתקן ההתפלה והפעלתו לאורך חייו השימושיים כ"נכס מורכב" הכולל חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים ונכס בלתי מוחשי. אורך החיים הכלכלי של הנכס הבלתי מוחשי חושב על בסיס המגבלה הכלכלית של הזכויות במקרקעין שכן בתום תקופת השכירות אין לחברה אופציה מראש להאריך את תקופת דמי השכירות במקרקעין ולפיכך ערך השייר, אשר מובטח לחברה שיירכש על פי שוויו, נכלל כחלק מיתרת הנכס הבלתי מוחשי על פי הוראות IFRIC 12 ואינו מופחת.

3. הכנסות והוצאות מימון

בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל, הוצגו הוצאות והכנסות מימון, נטו בדוח רווח והפסד. לפי תקני IFRS יש להציג בנפרד הוצאות מימון והכנסות בדוח רווח והפסד.