

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2013**

**גנור מאירה**

**רואת חשבון**

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

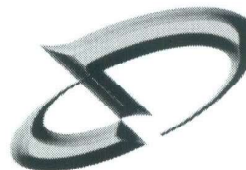
דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2013

תוכן העניינים

עמוד

2	חוות דעת רואה חשבון
3	מאזן
4	דוח רווח והפסד
5	דוח על השינויים בהון עצמי
6-7	דוח על תזרים מזומנים
8-11	באורים לדוחות הכספיים



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

ביקרתי את המאזנים המצורפים של החברה למימון רמלה 2005 בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2013 ו- 31 בדצמבר 2012 ואת דוחות רווח והפסד ודוחות תזרים מזומנים לשנים שהסתיימו באותם התאריכים. דוחות כספיים אלו הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותי היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה.

ערכתי את ביקורתי בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש ממני לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אני סבורה שביקורתי מספקת בסיס נאות לחוות דעת.

לדעתי, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2013 ו- 31 בדצמבר 2012 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרים המזומנים שלה, לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מאירה גנור  
רואת חשבון

27/4/14

**החברה למימון רמלה בע"מ**

**מאזן**

**ליום 31 בדצמבר 2013**

ליום 31 בדצמבר		באור	
2012	2013		
ש"ח	ש"ח		
			<b>נכסים</b>
			<b>רכוש שוטף</b>
			מזומנים ושווי מזומנים
			הוצאות מראש
2,787,585	2,898,291		
97,883	99,933		
<u>2,885,468</u>	<u>2,998,225</u>		
107,696,509	98,628,652	3	הלוואות לזמן ארוך
<u>110,581,977</u>	<u>101,626,877</u>		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
			זכאים ויתרות זכות
-	27,800	4	
<u>2,882,185</u>	<u>2,967,256</u>		
<u>2,882,185</u>	<u>2,995,056</u>		
107,696,509	98,628,652	5	התחייבויות לזמן ארוך
			אגרת חוב
		6	הון ועודפים
			הון מניות
			יתרת רווח נצבר
100	100		
3,183	3,069		
<u>3,283</u>	<u>3,169</u>		
<u>110,581,977</u>	<u>101,626,877</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

  
 \_\_\_\_\_  
 עלאל רועה- מנכ"ל

  
 \_\_\_\_\_  
 מר יואל לביא-יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 27/4/14

**החברה למימון רמלה בע"מ**  
**דוח רווח והפסד**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013**

לשנה שנסתיימה		באור	
2012	2013		
ש"ח	ש"ח		
			<b>הכנסות</b>
8,248,384	7,931,633		הכנסות ריבית והצמדה מהלוואה
158,800	181,200	7	הכנסות מהחזר הוצאות
<u>8,407,184</u>	<u>8,112,833</u>		
			<b>עלות ההכנסות</b>
8,248,384	7,931,633		ריבית והצמדה למחזיקי אג"ח
158,800	181,200		<b>רווח גולמי</b>
66,666	68,935		שירותים מקצועיים
32,422	32,421		ביטוח נושאי משרה
70,272	72,230		חברת דירוג
26,625	26,905		אגרות ורישום
<u>195,985</u>	<u>200,491</u>		<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
(37,185)	(19,291)		<b>רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון</b>
<u>37,080</u>	<u>19,177</u>	8	הכנסות מימון, נטו
<u>(105)</u>	<u>(114)</u>		<b>הפסד נקי לתקופה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

החברה למימון רמלה בע"מ  
דוח על השינויים בהון עצמי  
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

סה"כ ש"ח	עודפים ש"ח	הון מניות ש"ח	
3,388	3,288	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
(105)	(105)	-	הפסד לשנת 2012
3,283	3,183	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
(114)	(114)	-	הפסד לשנת 2013
<u>3,169</u>	<u>3,069</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דוח על תזרימי המזומנים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013**

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
בש"ח	ש"ח	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(105)	(114)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
		ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
62,139	83,021	מפעילות שוטפת - נספח א'
<u>62,034</u>	<u>82,906</u>	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
8,521,297	9,042,223	החזר הלוואה
<u>8,521,297</u>	<u>9,042,223</u>	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	27,800	אשראי לזמן קצר, נטו
(8,521,297)	(9,042,223)	החזר על חשבון אגרות חוב
<u>(8,521,297)</u>	<u>(9,014,423)</u>	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון</b>
62,034	110,706	עליה / (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,725,551	2,787,585	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>2,787,585</u>	<u>2,898,291</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דוח על תזרימי המזומנים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013**

**נספח א' - ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
בש"ח	ש"ח	
80,462	94,506	<b>הכנסות והוצאות שאין עימן זרימת מזומנים</b>
(80,462)	(94,506)	שערודך/(שחיקת) הלוואה
		(שערודך)/שחיקת אגרות חוב
(2,280)	(2,050)	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
64,419	85,071	(עליה) /ירידה בהוצאות מראש
62,139	83,021	עליה /ירידה) בזכאים ויתרות זכות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2013**

**באור 1 - כללי**

- א. החברה התאגדה בספטמבר 2005 והחלה פעילותה בנובמבר אותה שנה.
- ב. החברה הוקמה לצורך מתן הלוואה לעיריית רמלה (להלן: "העירייה") באמצעות הנפקת אגרת חוב למשקיעים מוסדיים.
- ג. החברה הינה תאגיד עירוני, בבעלות מלאה של עיריית רמלה (להלן: "העירייה").
- ד. החברה רשומה ברשויות המס כמוסד ללא כוונת רווח (מלכ"ר).
- ה. מדד המחירים לצרכן עלה בשנת הדוח בשיעור של 1.91% ואשתקד בשיעור של 1.44%.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

- א. בסיס הדיווח  
הדוחות הכספיים נערכו על בסיס מצטבר, דהיינו, הכנסות והוצאות החברה נרשמו בהתאם למועד יצירת הזכות או ההתחייבות.
- ב. אגרות חוב  
אגרות החוב שהנפיקה החברה מוצגות במאזן בהתאם להוראות תקן חשבונאות 22 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

**באור 3 - הלוואות לזמן ארוך**

- א. בנובמבר 2005 העמידה החברה לזכות העירייה הלוואה בסך 140,000,000 ₪ לתקופה של 15 שנה.
- ב. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית צמודה קבועה בשיעור של 5.9% לשנה.
- ג. פירעון ההלוואה יבוצע ב-60 תשלומים מידי רבעון.
- ד. בהתאם להסכם ההלוואה העירייה תהיה מחויבת לפרוע את ההלוואה אך ורק מתוך תשלומי הארנונה המשתלמים לעירייה מנכסים מסויימים המצויינים בהסכם ההלוואה (להלן: "תשלומי ארנונה מאוגחים").

ה. להלן ההרכב היתרה:

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
ש"ח	ש"ח
89,597,633	80,555,411
18,098,876	18,073,241
<u>107,696,509</u>	<u>98,628,652</u>

יתרת קרן  
ריבית והצמדה

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2013**

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
ש"ח	ש"ח
2,868,265	2,889,114
13,920	78,142
<u>2,882,185</u>	<u>2,967,256</u>

**באור 4 - זכאים ויתרות זכות**

עיריית רמלה (1)  
ספקים והוצאות לשלם

(1) בהתאם להסכם ההלוואה העירייה תעביר עד ליום 20 בכל חודש לחשבון החברה סכום השווה לשליש מהתשלום הרבעוני המגיע לחברה לפי לוח סילוקין המשוער של ההלוואה.

**באור 5 - התחייבויות לזמן ארוך**

א. בנובמבר 2005 בצעה החברה הנפקה פרטית של אגרת חוב בסך 140,000,000 ₪ למשקיעים מוסדיים הנמנים על סוג המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ב. אגרת החוב רשומה על שם החברה לרישומים של בנק המזרחי המאוחד בע"מ ואינה רשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א.

ג. אגרת החוב הונפקה לתקופה של 15 שנה, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית צמודה קבועה בשיעור של 5.9% לשנה.

ד. פירעון אגרת החוב יבוצע ב- 60 תשלומים מידי רבעון.

ה. אגרת החוב מגובה בתשלומי הארנונה המאוגחים (ראה באור 3) ולחברה אין מקורות נוספים לפירעונה.

**באור 6 - הון מניות**

**ההרכב: ליום 31 בדצמבר 2013 (שנה קודמת ללא שינוי)**

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>
<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>
<u>100</u>	<u>50,000</u>

מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. כ"א

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2013**

**באור 7 - הכנסות מהחזר הוצאות**

בהתאם להסכם ההלוואה העירייה תשפה את החברה בגין סכומי הוצאותיה, מתוך תשלומי הארנונה המאוגחים ובהתאם לסכומי הוצאות החברה כפי שפורטו בהסכם.

**באור 8 - הכנסות מימון נטו**

ההרכב:

לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2012	2013
ש"ח	ש"ח
810	861
810	861
-----	-----
37,890	20,037
37,890	20,037
-----	-----
37,080	19,177
=====	=====

הוצאות בנק

פחות:

הכנסות ריבית מפקדונות

הכנסות מימון, נטו

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2013**

**באור 9 - תשלומי ארנונה מאוגחים**

בהתאם להסכם ההלוואה, העירייה משעבדת וממשכנת לטובת החברה, במשכון ובהמחאה על דרך השעבוד, ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את זכויותיה, קיימות ועתידיות, מכח הדין לקבלת תשלומי הארנונה המאוגחים.

לצורך קיום השעבוד והמשכון על תקבולי הארנונה המאוגחים, פתחה העירייה חשבון בנק נפרד אשר בו מתקבלים תקבולי הארנונה המאוגחים ישירות מבעלי הנכסים. חשבון זה רשום כחשבון משותף של העירייה והחברה.

בהתאם להסכם, מידי חודש יועבר מהחשבון המשותף לחשבון החברה סכום השווה לשליש מהתשלום הרבעוני המגיע לחברה בהתאם ללוח הסילוקין המשוער של ההלוואה. יתרת ההסכומים מועברים לחשבון בנק העירייה.

בהתאם לדוחות הגבייה שהתקבלו מהעירייה להלן תקבולי הארנונה המאוגחים:

לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2012	2013
ש"ח	ש"ח
<u>67,660,191</u>	<u>65,049,097</u>
<u>16,769,721</u>	<u>17,193,035</u>
<u>50,890,470</u>	<u>47,856,062</u>
8,521,297	9,042,223
<u>8,244,010</u>	<u>7,957,268</u>
<u>16,765,307</u>	<u>16,999,491</u>
<u>250,000</u>	<u>150,000</u>

בהתאם לדוחות הגבייה מהעירייה תקבולי הארנונה המאוגחים

תקבולי ארנונה מאוגחים שהועברו לחברה

יתרת תקבולי ארנונה המאוגחים שהועברו לעירייה

הרכב התשלומים ששולמו על ידי החברה למחזיקי האג"ח:

תשלומים על חשבון קרן

תשלומים על חשבון ריבית והצמדה

התשלומים ששולמו על ידי העירייה לכיסוי הוצאות בחברה: