

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2011**

**גנור מאירה  
רואת חשבון**

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2011

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 2011 ו- 31 בדצמבר 2010 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), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש ממני לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אני סבורה שביקורתי מספקת בסיס נאות לחוות דעתי.

לדעתי, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2011 ו- 31 בדצמבר 2010 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרים המזומנים שלה, לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מאירה גנור  
רואת חשבון

13.5.12

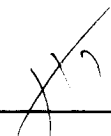
**החברה למימון רמלה בע"מ**

**מאזן**

**ליום 31 בדצמבר 2011**

ליום 31 בדצמבר		באור	
2010	2011		
ש"ח	ש"ח		
			<b>נכסים</b>
			<b>רכוש שוטף</b>
2,674,046	2,725,551		מזומנים ושווי מזומנים
95,004	95,603		הוצאות מראש
9,873	-		מוסדות ממשלה
<u>2,778,923</u>	<u>2,821,154</u>		
<u>122,670,285</u>	<u>116,213,433</u>	3	<b>הלוואות לזמן ארוך</b>
<u>125,449,208</u>	<u>119,034,587</u>		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
2,775,479	2,817,766	4	זכאים ויתרות זכות
			<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
122,670,285	116,213,433	5	אגרת חוב
			<b>הון ועודפים</b>
100	100	6	הון מניות
3,344	3,288		יתרת רווח נצבר
<u>3,444</u>	<u>3,388</u>		
<u>125,449,208</u>	<u>119,034,587</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

  
 \_\_\_\_\_  
 מנכ"ל

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

תאריך אישור הדוחות: 13.5.12

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דוח רווח והפסד**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011**

לשנה שנסתיימה		באור	
2010	2011		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
			<b>הכנסות</b>
10,071,304	10,005,193		הכנסות ריבית והצמדה מהלוואה
175,200	152,000	7	הכנסות מהחזר הוצאות
<u>10,246,504</u>	<u>10,157,193</u>		
			<b>עלות ההכנסות</b>
10,071,304	10,005,193		ריבית והצמדה למחזיקי אג"ח
175,200	152,000		<b>רווח גולמי</b>
63,556	68,344		שירותים מקצועיים
35,688	34,054		ביטוח נושאי משרה
66,791	68,258		חברת דירוג
27,853	24,294		אגרות ורישום
<u>193,888</u>	<u>194,950</u>		<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
(18,688)	(42,950)		<b>רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון</b>
18,737	42,894	8	(הוצאות)/הכנסות מימון, נטו
<u>49</u>	<u>(56)</u>		<b>רווח (הפסד) נקי לתקופה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ  
דוח על השינויים בהון עצמי  
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011

<u>סה"כ</u> <u>ש"ח</u>	<u>עודפים</u> <u>ש"ח</u>	<u>הון מניות</u> <u>ש"ח</u>	
3,395	3,295	100	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2009</b>
<u>49</u>	<u>49</u>	<u>-</u>	רווח לשנת 2010
3,444	3,344	100	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2010</b>
<u>(56)</u>	<u>(56)</u>	<u>-</u>	רווח לשנת 2011
<u><u>3,388</u></u>	<u><u>3,288</u></u>	<u><u>100</u></u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2011</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דוח על תזרימי המזומנים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011**

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
בש"ח	ש"ח	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
49	(56)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
		ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
7,786	51,561	
7,835	51,505	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
		החזר הלוואה
7,584,672	8,042,184	
7,584,672	8,042,184	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה</b>
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
		החזר על חשבון אגרות חוב
(7,584,672)	(8,042,184)	
(7,584,672)	(8,042,184)	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון</b>
7,835	51,505	<b>עליה / (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
2,666,211	2,674,046	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
2,674,046	2,725,551	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דוח על תזרימי המזומנים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011**

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

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2010	2011	
בש"ח	ש"ח	
1,752,130	1,585,333	<b>הכנסות והוצאות שאין עימן זרימת מזומנים</b>
(1,752,130)	(1,585,333)	שערוד/שחיקת) הלוואה
		(שערוד/שחיקת אגרות חוב
(1,497)	(599)	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
-	9,873	(עליה) /ירידה בהוצאות מראש
9,283	42,287	(עליה) /ירידה במוסדות ממשלה
7,786	51,561	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 2011**

**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).

**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	
2010	2011
ש"ח	ש"ח
106,161,115	98,118,930
16,509,170	18,094,503
<u>122,670,285</u>	<u>116,213,433</u>

יתרת קרן  
ריבית והצמדה

**החברה למימון רמלה בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2011**

ליום 31 בדצמבר		<b>באור 4 - זכאים ויתרות זכות</b>
2010	2011	
ש"ח	ש"ח	
2,672,029	2,772,651	עיריית רמלה (1)
103,450	45,115	ספקים והוצאות לשלם
<u>2,775,479</u>	<u>2,817,766</u>	

(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 2011 (שנה קודמת ללא שינוי)**

מונפק ונפרע שקל חדש	רשום שקל חדש	מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. כ"א
<u>100</u>	<u>50,000</u>	

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2011**

**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:

<u>לשנה שנסתיימה</u>	
<u>ביום 31 בדצמבר</u>	
<u>2010</u>	<u>2011</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
<u>1,072</u>	<u>799</u>
<u>1,072</u>	<u>799</u>
<u>19,809</u>	<u>40,906</u>
<u>-</u>	<u>2,787</u>
<u>19,809</u>	<u>43,693</u>
<u>18,737</u>	<u>42,894</u>

הוצאות בנק

פחות:

הכנסות ריבית מפקדונות  
הכנסות ריבית מס הכנסה

הכנסות מימון, נטו

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2011**

**באור 9 - תשלומי ארנונה מאוגחים**

בהתאם להסכם ההלוואה, העירייה משעבדת וממשכנת לטובת החברה, במשכון ובהמחאה על דרך השעבוד, ראשוניים 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	
2010	2011
ש"ח	ש"ח
60,206,914	74,227,195
15,924,657	16,427,326
7,584,672	8,042,185
8,319,175	8,419,859
100,000	300,000
16,003,847	16,762,044
44,282,257	57,799,869

בהתאם לדוחות הגבייה מהעירייה תקבולי הארנונה המאוגחים

תקבולי ארנונה מאוגחים שהועברו לחברה

הרכב התשלומים ששולמו על ידי העירייה:

תשלומים על חשבון קרן

תשלומים על חשבון ריבית והצמדה

תשלומים לכיסוי הוצאות

יתרת תקבולי ארנונה המאוגחים שהועברו לעירייה