

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

עמוד	נושא
2	דוח רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים
3	מאזן
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-9	באורים לדוחות הכספיים



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

2005'01'2

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה למימון רמלה 2005 בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2016 ו 2015, את דוחות רווח והפסד, את הדוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה 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), התשלי"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות חכספיים 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. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים תנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו 2015, את תוצאות פעולותיה, את השינויים בהון העצמי ואת תזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

יצחק ראט
רואי חשבון

תאריך: 29/5/17

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר 2016

(בשקלים חדשים)

<u>31.12.15</u>	<u>31.12.16</u>	<u>באור</u>	
			נכסים
2,857,931	2,854,228		רכוש שוטף
<u>101,382</u>	<u>109,236</u>		מזומנים ושווי מזומנים
2,959,313	2,963,464		הוצאות מראש
73,735,935	76,735,679	3	הלוואות לזמן ארוך
<u>76,695,248</u>	<u>79,699,143</u>		
			התחייבויות והון
2,957,128	2,961,752	4	התחייבויות שוטפות
<u>2,957,128</u>	<u>2,961,752</u>		זכאים ויתרות
73,735,935	76,735,679	5	התחייבויות לזמן ארוך
			אגרת חוב
100	100	6	הון ועודמים
<u>2,085</u>	<u>1,612</u>		הון מניות
.....2,1851,712		יתרת רווח
<u>76,695,248</u>	<u>79,699,143</u>		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.


 גבי עללאל רוזה - מנכ"ל


 מר יואל לביא - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 29.5.17

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
דו"ח רווח והפסד
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
(בשקלים חדשים)

<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>באור</u>	
			הכנסות
3,941,633	10,696,447		הכנסות ריבית והצמדה מהלוואה
<u>203,000</u>	<u>458,000</u>	7	הכנסות מהחזר הוצאות
4,144,633	11,154,447		
			עלות ההכנסות
<u>3,941,633</u>	<u>10,696,447</u>		ריבית והצמדה למחזיקי אג"ח
<u>203,000</u>	<u>458,000</u>		
			הוצאות הנחלת וכלליות
71,097	81,533		שירותים מקצועיים
30,490	32,421		ביטוח נושאי משרה
72,960	113,102		חברת דירוג
<u>28,701</u>	<u>39,757</u>		אגרות ורישום
<u>203,248</u>	<u>266,813</u>		
(248)	191,187		רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
<u>599</u>	<u>191,660</u>	8	הוצאות מימון, נטו
<u>(847)</u>	<u>(473)</u>		הפסד נקי לתקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה למימון רמלה בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי
לתקופה המתחילה ב-1 בינואר 2015 ומסתיימת ב-31 בדצמבר 2016
(בשקלים חדשים)

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u>	<u>הון מניות</u>	
3,032	2,932	100	יתרה ליום 1 בינואר 2015
<u>(847)</u>	<u>(847)</u>	-	הפסד לשנת 2015
2,185	2,085	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
<u>(473)</u>	<u>(473)</u>	-	הפסד לשנת 2016
<u>1,712</u>	<u>1,612</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
דוח על תזרימי המזומנים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
(בשקלים חדשים)

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(847)	(473)	הפסד נקי לתקופה
<u>(18,606)</u>	<u>(3,230)</u>	ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
<u>(19,453)</u>	<u>(3,703)</u>	מפעילות שוטפת - נספח א' מזומנים נטו, ששמשו לפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	(41,563,590)	מתן הלוואות
10,165,949	7,983,195	החזר שוטף על חשבון הלוואה
-	37,563,590	החזר הלוואה
<u>10,165,949</u>	<u>3,983,195</u>	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	41,563,590	קבלת הלוואה
(10,165,949)	(7,983,195)	החזר שוטף על חשבון אגרות חוב
-	(37,563,590)	פרעון אג"ח
<u>(10,165,949)</u>	<u>(3,983,195)</u>	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
(19,453)	(3,703)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>2,877,384</u>	<u>2,857,931</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>2,857,931</u>	<u>2,854,228</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
		<u>נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>
		הכנסות והוצאות שאין עימן זרימת מזומנים
2,941,700	1,111,063	שחיקת הלוואות
(2,941,700)	(1,111,063)	שחיקת אגרות חוב
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(1,812)	(7,854)	ירידה (עליה) בהוצאות מראש
<u>(16,794)</u>	<u>4,624</u>	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(18,606)</u>	<u>(3,230)</u>	

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
באורים לדו"חות הכספיים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
(בשקלים חדשים)

באור 1 כללי

- א. החברה התאגדה בספטמבר 2005 והחלה פעילותה בנובמבר אותה שנה.
- ב. החברה חוקמה לצורך מתן חלוואה לעיריית רמלה (להלן: "העירייה") באמצעות הנפקת אגרת חוב למשקיעים מוסדיים.
- ג. החברה חינה תאגיד עירוני, בבעלות מלאה של העירייה.
- ד. החברה רשומה ברשויות המס כמוסד ללא כוונת רווח (מלכ"ר).
- ה. מדד המחירים לצרכן (הידוע) ירד בשנת הדוח בשיעור של 0.30% ואשתקד ירד בשיעור של 0.90%.

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 לחוראות 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 ש"ח לתקופה של 15 שנה.
ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית צמודה בשיעור של 5.9% לשנה.
פירעון ההלוואה יבוצע ב-60 תשלומים מידי רבעון.
- ב. ביום 27/6/2016 קיבלה החברה מימון מחדש מתברת מיטב דש כאמור בבאור 5 לתקופה של 13 שנים, בריבית צמודה בשיעור של כ 2.04% לשנה ובתשלומים רבעוניים.
תנאי ההלוואה לעירייה השתנו בהתאם.
- ג. בהתאם להסכם החלוואה העירייה תהיה מחויבת לפרוע את הלוואה אך ורק מתוך תשלומי הארנונה המשתלמים לעירייה מנכסים מסויימים המצוינים בהסכם החלוואה (להלן: "תשלומי ארנונה מאוגחים").
- ד. להלן הרכב היתרה:

<u>31.12.15</u>	<u>31.12.16</u>	
60,801,742	76,422,823	הרכב:
12,934,193	312,856	יתרת קרן
<u>73,735,935</u>	<u>76,735,679</u>	ריבית והצמדה

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

(בשקלים חדשים)

<u>31.12.15</u>	<u>31.12.16</u>	זכאים ויתרת זכות הרכב:	באור 4
2,943,088	2,947,712	עיריית רמלה (1)	
<u>14,040</u>	<u>14,040</u>	ספקים והוצאות לשלם	
<u><u>2,957,128</u></u>	<u><u>2,961,752</u></u>		

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

- התחייבויות לזמן ארוך** **באור 5**
- א.** בנובמבר 2005 בצעה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב בסך 140,000,000 ש"ח למשקיעים מוסדיים הנמנים על סוג המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- אגרות החוב רשומות על שם החברה לרישומים של בנק המזרחי המאוחד בע"מ ואינן רשומות למסחר בבורסה בניירות ערך בת"א.
- אגרות החוב הונפקו לתקופה של 15 שנה, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית צמודה קבועה בשיעור של 5.9% לשנה.
- פירעון אגרות החוב יבוצע ב 60 תשלומים מידי רבעון.
- ב.** ביום 27 ביוני שנה זו התקשרה החברה עם מיטב דש למיחזור אגרות החוב.
- 50.02% ממחזיקי אגרות החוב הסכימו לרכישה של אגרות החוב אשר בידיהם ואילו יתר המחזיקים לא הסכימו לרכישה.
- חברת מיטב ד"ש מימנה את פרעון האג"ח של 50.02% מהמחזיקים ולגבי 49.98% הנותרים, התחייבה לשלם את סכומי הקרן והריבית מידי רבעון בהתאם להתחייבות החברה כלפיהם, כאשר לחברה נותרה האחריות לתשלומים לאותם המשקיעים.
- ביום 27 ביוני 2016 העבירה מיטב ד"ש לחברה 37,563,590 ש"ח לפרעון 50.02% מאגרות החוב הקיימות וכן 4,000,000 ש"ח כהלוואה נוספת והחל מ 6 באוגוסט 2016 היא משלמת את סכום הפרעון הרבעוני ליתרת 49.98% מבעלי האג"ח.
- ההלוואה למיטב דש הינה צמודה למדד ונושאת ריבית של כ 2.04% לשנה.
- ההלוואה הינה לתקופה של 13 שנים ומשולמת בתשלומים רבעוניים שווים.
- ג.** יתרת ההתחייבות של החברה לבעלי האג"ח, אשר מיטב ד"ש התחייבה לממן עבור החברה, ליום 31.12.2016 הינה 30,230,242 ש"ח. בשנה המדווחת שולם לבעלי האג"ח סך של 4,336,656 ש"ח שמומן על ידי מיטב דש.
- ד.** אגרות החוב מגובות בתשלומי הארנונה המאוגחים (ראה באור 3 ג') ולחברה אין מקורות נוספים לפירעון.

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	הון מניות	באור 6
<u>100</u>	<u>50,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג כ"א	

הכנסות מהחזר הוצאות **באור 7**

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

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
באורים לדו"חות הכספיים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
 (בשקלים חדשים)

<u>31.12.15</u>	<u>31.12.16</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	8 באור
		הרכב:	
295	170	הכנסות ריבית מפקדונות	
<u>(894)</u>	<u>(191,830)</u>	הוצאות בנק	
<u>(599)</u>	<u>(191,660)</u>		
		<u>תשלומי ארנונה מאוגחים</u>	9 באור
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>בהתאם להסכם, מידי חודש יועבר מהחשבון המשותף לחשבון החברה סכום השווה לשליש מהתשלום הרבעוני המגיע לחברה בהתאם ללוח הסילוקין המשוער של ההלוואה. יתרת הסכומים מועברים לחשבון הבנק של העירייה.</p> <p>בהתאם לדוחות הגביה שהתקבלו מהעירייה להלן תקבולי הארנונה המאוגחים בשנה המדווחת:</p>	
		תקבולי ארנונה מאוגחים בהתאם לדוחות הגביה מהעירייה	
74,131,467	72,499,227		
		תקבולי ארנונה מאוגחים שהועברו לחברה	
<u>(17,035,603)</u>	<u>(11,928,222)</u>		
		יתרת תקבולי ארנונה המאוגחים שהועברו לעירייה	
<u>57,095,864</u>	<u>60,571,005</u>		
		הרכב התשלומים ששולמו על ידי החברה למחזיקי האג"ח:	
10,165,949	7,983,195	תשלומים על חשבון קרן	
<u>6,883,332</u>	<u>3,713,508</u>	תשלומים על חשבון רבית והצמדה	
<u>17,049,281</u>	<u>*11,696,703</u>		

*כולל 4 מיליון ש"ח שהחברה קיבלה כהלוואה נוספת ממיטב דש.