

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2014**

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2014**

**תוכן העניינים**

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



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

ביקרנו את המאזן המצורף של החברה למימון רמלה 2005 בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2014, את דוח רווח והפסד, את דוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 בוקרו ע"י רואה חשבון אחר.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג – 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון 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. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, את תוצאות פעולותיה, את השינויים בהון העצמי ואת תזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

יצחק ראט  
רואי חשבון

תאריך: 9/9/15

החברה למימון רמלה בע"מ

מאזן

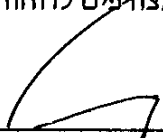
ליום 31 בדצמבר 2014

(בשקלים חדשים)

<u>31.12.13</u>	<u>31.12.14</u>	<u>באור</u>	<u>נכסים</u>
2,898,291	2,877,384		<b>רכוש שוטף</b>
99,934	99,570		מזומנים ושווי מזומנים
<u>2,998,225</u>	<u>2,976,954</u>		הוצאות מראש
98,628,652	86,843,583	3	הלוואות לזמן ארוך
<u>101,626,877</u>	<u>89,820,537</u>		
			<b>התחייבויות והון</b>
27,800	-		<b>התחייבויות שוטפות</b>
<u>2,967,256</u>	<u>2,973,922</u>	4	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
<u>2,995,056</u>	<u>2,973,922</u>		זכאים ויתרות
98,628,652	86,843,583	5	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
			אגרת חוב
100	100	6	<b>הון ועודפים</b>
<u>3,069</u>	<u>2,932</u>		הון מניות
<u>3,169</u>	<u>3,032</u>		יתרת רווח
<u>101,626,877</u>	<u>89,820,537</u>		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

  
 גב' עלאל רוזה - מנכ"ל

  
 מר יואל לביא - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 9/1/15

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דו"ח רווח והפסד**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014**  
**(בשקלים חדשים)**

<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>באור</u>	
			<b>הכנסות</b>
7,931,633	5,353,871		הכנסות ריבית והצמדה מהלוואה
<u>181,200</u>	<u>203,000</u>	7	הכנסות מהחזר הוצאות
8,112,833	5,556,871		
			<b>עלות ההכנסות</b>
<u>7,931,633</u>	<u>5,353,871</u>		ריבית והצמדה למחזיקי אג"ח
<u>181,200</u>	<u>203,000</u>		
			<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
68,935	70,697		שירותים מקצועיים
32,421	30,240		ביטוח נושאי משרה
72,230	73,369		חברת דירוג
<u>26,905</u>	<u>33,974</u>		אגרות ורישום
<u>200,491</u>	<u>208,280</u>		
(19,291)	(5,280)		הפסד לפני הוצאות מימון
<u>19,177</u>	<u>5,143</u>	8	הכנסות מימון, נטו
<u>(114)</u>	<u>(137)</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 2013 ומסתיימת ב-31 בדצמבר 2014**  
**(בשקלים חדשים)**

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u>	<u>הון מניות</u>	
3,283	3,183	100	יתרה ליום 1 בינואר 2013
<u>(114)</u>	<u>(114)</u>	-	הפסד לשנת 2013
3,169	3,069	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
<u>(137)</u>	<u>(137)</u>	-	הפסד לשנת 2014
<u><u>3,032</u></u>	<u><u>2,932</u></u>	<u><u>100</u></u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דוח על תזרימי המזומנים**  
**לשנה שהסתיימה ביום בדצמבר 2014**  
 (בשקלים חדשים)

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u></b>
(114)	(137)	הפסד נקי לתקופה
<u>83,021</u>	<u>7,030</u>	ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
<u>82,906</u>	<u>6,893</u>	מפעילות שוטפת - נספח א' מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u></b>
<u>9,042,223</u>	<u>9,587,635</u>	החזר הלוואה
<u>9,042,223</u>	<u>9,587,635</u>	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u></b>
27,800	(27,800)	אשראי לזמן קצר, נטו
<u>(9,042,223)</u>	<u>(9,587,635)</u>	החזר על חשבון אגרות חוב
<u>(9,014,423)</u>	<u>(9,615,435)</u>	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
<u>110,706</u>	<u>(20,907)</u>	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>2,787,585</u>	<u>2,898,291</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>2,898,291</u>	<u>2,877,384</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
		<b><u>נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u></b>
		<b>הכנסות והוצאות שאין עימן זרימת מזומנים</b>
94,506	2,197,434	שחיקת הלוואות
(94,506)	(2,197,434)	שחיקת אגרות חוב
		<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
(2,050)	364	ירידה (עליה) בהוצאות מראש
<u>85,071</u>	<u>6,666</u>	עליה בזכאים ויתרות זכות
<u>83,021</u>	<u>7,030</u>	

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**באורים לדו"חות הכספיים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014**  
 (בשקלים חדשים)

**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 (הידוע) ירד בשנת הדוח בשיעור של 0.10% ואשתקד עלה בשיעור של 1.91%.

**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 ש"ח לתקופה של 15 שנה.
- ב. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית צמודה בשיעור של 5.9% לשנה.
- ג. פירעון ההלוואה יבוצע ב-60 תשלומים מידי רבעון.
- ד. בהתאם להסכם ההלוואה העירייה תהיה מחויבת לפרוע את הלוואה אך ורק מתוך תשלומי הארנונה המשתלמים לעירייה מנכסים מסויימים המצויינים בהסכם החלוואה (להלן: "תשלומי ארנונה מאוגחים").
- ה. להלן הרכב היתרה:

<u>31.12.13</u>	<u>31.12.14</u>	
80,555,411	70,967,691	הרכב:
18,073,241	15,875,892	יתרת קרן
<u>98,628,652</u>	<u>86,843,583</u>	ריבית והצמדה

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**באורים לדו"חות הכספיים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014**  
 (בשקלים חדשים)

<u>31.12.13</u>	<u>31.12.14</u>	<b>זכאים ויתרת זכות הרכב:</b>	<b>באור 4</b>
2,889,114	2,959,762	עיריית רמלה (1)	
<u>78,142</u>	<u>14,160</u>	ספקים והוצאות לשלם	
<u>2,967,256</u>	<u>2,973,922</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.

- 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.
- ב. אגרות החוב רשומות על שם החברה לרישומים של בנק המזרחי המאוחד בע"מ ואינן רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א.
- ג. אגרות החוב הונפקו לתקופה של 15 שנה, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית צמודה קבועה בשיעור של 5.9% לשנה.
- ד. פירעון אגרות החוב יבוצע ב 60 תשלומים מידי רבעון.
- ה. אגרות החוב מגובות בתשלומי הארנונה המאוגחים (ראה באור 3) ולחברה אין מקורות נוספים לפירעון.

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	<b>הון מניות</b>	<b>באור 6</b>
<u>100</u>	<u>50,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ 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 2014**  
 (בשקלים חדשים)

<u>31.12.13</u>	<u>31.12.14</u>	<b>הכנסות מימון, נטו</b>	<b>8 באור</b>
20,038	6,622	הרכב:	
<u>(861)</u>	<u>(1,479)</u>	הכנסות ריבית מפקדונות	
<u>19,177</u>	<u>5,143</u>	הוצאות בנק	

**תשלומי ארנונה מאוגחים** **9 באור**

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 הסכומים מועברים לחשבון הבנק של העירייה.

בהתאם לדוחות הגביה שהתקבלו מהעירייה להלן תקבולי הארנונה המאוגחים בשנה המדווחת:

<u>31.12.13</u>	<u>31.12.14</u>	
* 67,820,451	73,032,563	תקבולי ארנונה מאוגחים בהתאם לדוחות הגביה מהעירייה
<u>(17,193,035)</u>	<u>(17,132,504)</u>	תקבולי ארנונה מאוגחים שהועברו לחברה
<u>50,627,416</u>	<u>55,900,059</u>	יתרת תקבולי ארנונה המאוגחים שהועברו לעירייה
9,042,223	9,587,635	הרכב התשלומים ששולמו על ידי החברה למחזיקי האג"ח:
<u>7,957,268</u>	<u>7,551,220</u>	תשלומים על חשבון קרן
<u>16,999,491</u>	<u>17,138,855</u>	תשלומים על חשבון רבית והצמדה

\* בדוח של שנה קודמת הוצג בטעות 65,049,097.