

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

**גנור מאירה
רואת חשבון**

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

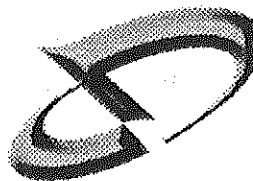
דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

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 2012 ו- 31 בדצמבר 2011 ואת דוחות רווח והפסד ודוחות תזרים מזומנים לשנים שהסתיימו באותם התאריכים. דוחות כספיים אלו הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותי היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה.

ערכתי את ביקורתי בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשלי"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 דעתי.

לדעתי, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2012 ו- 31 בדצמבר 2011 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרים המזומנים שלה, לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מאירה גנור
רואת חשבון

19.5.13

החברה למימון רמלה בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר 2012

ליום 31 בדצמבר		באור	
2011	2012		
ש"ח	ש"ח		
2,725,551	2,787,585		<u>נכסים</u>
95,603	97,883		רכוש שוטף
2,821,154	2,885,468		מזומנים ושוי מזומנים
			הוצאות מראש
116,213,433	107,696,509	3	הלוואות לזמן ארוך
119,034,587	110,581,977		
2,817,766	2,882,185	4	<u>התחייבויות והון</u>
			התחייבויות שוטפות
			זכאים ויתרות זכות
116,213,433	107,696,509	5	התחייבויות לזמן ארוך
			אגרת חוב
100	100	6	הון ועודפים
3,288	3,183		הון מניות
3,388	3,283		יתרת רווח נצבר
119,034,587	110,581,977		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

מנכ"ל חשב הכלל

מר יואל לבית גוייר הדירקטוריון
19.5.12 תאריך אישור הדוחות:

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
דוח רווח והפסד
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

לשנה שנסתיימה		באור	
2011	2012		
ש"ח	ש"ח		
10,005,193	8,248,384		הכנסות ריבית והצמדה מהלוואה
152,000	158,800	7	הכנסות מהחזר הוצאות
<u>10,157,193</u>	<u>8,407,184</u>		
			עלות ההכנסות
10,005,193	8,248,384		ריבית והצמדה למחזיקי אג"ח
152,000	158,800		רווח גולמי
68,344	66,666		שירותים מקצועיים
34,054	32,422		ביטוח נושאי משרה
68,258	70,272		חברת דירוג
24,294	26,625		אגרות ורישום
<u>194,950</u>	<u>195,985</u>		הוצאות הנהלה וכלליות
(42,950)	(37,185)		רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
<u>42,894</u>	<u>37,080</u>	8	הכנסות מימון, נטו
<u>(56)</u>	<u>(105)</u>		הפסד נקי לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

החברה למימון רמלה בע"מ
דוח על השינויים בהון עצמי
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

<u>סה"כ</u> <u>ש"ח</u>	<u>עודפים</u> <u>ש"ח</u>	<u>הון מניות</u> <u>ש"ח</u>	
3,444	3,344	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
<u>(56)</u>	<u>(56)</u>	<u>-</u>	הפסד לשנת 2011
3,388	3,288	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
<u>(105)</u>	<u>(105)</u>	<u>-</u>	הפסד לשנת 2012
<u><u>3,283</u></u>	<u><u>3,183</u></u>	<u><u>100</u></u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
דוח על תזרימי המזומנים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
בש"ח	ש"ח	
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(56)	(105)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
51,561	62,139	ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
51,505	62,034	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
8,042,184	8,521,297	החזר הלואה
8,042,184	8,521,297	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(8,042,184)	(8,521,297)	החזר על חשבון אגרות חוב
(8,042,184)	(8,521,297)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
51,505	62,034	עליה / (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,674,046	2,725,551	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,725,551	2,787,585	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 2012

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

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	
בש"ח	ש"ח	
		הכנסות והוצאות שאין עימן זרימת מזומנים
		שערוד/שחיקת) הלוואה
1,585,333	80,462	(שערוד)/שחיקת אגרות חוב
(1,585,333)	(80,462)	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
		(עליה) / ירידה בהוצאות מראש
(599)	(2,280)	(עליה) / ירידה במוסדות ממשלה
9,873	-	עליה / ירידה) בזכאים ויתרות זכות
42,287	64,419	
<u>51,561</u>	<u>62,139</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

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	
2011	2012
ש"ח	ש"ח
98,118,930	89,597,633
18,094,503	18,098,876
<u>116,213,433</u>	<u>107,696,509</u>

יתרת קרן
ריבית והצמדה

החברה למימון רמלה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

ליום 31 בדצמבר	
2011	2012
ש"ח	ש"ח
2,772,651	2,868,265
45,115	13,920
<u>2,817,766</u>	<u>2,882,185</u>

באור 4 - זכאים ויתרות זכות

עיריית רמלה (1)
ספקים והוצאות לשלם

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

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

החרכב: ליום 31 בדצמבר 2012 (שנה קודמת ללא שינוי)

מונפק ונפרע שקל חדש	רשום שקל חדש
<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 2012

באור 7 - הכנסות מהחזר הוצאות

בהתאם לחסכם 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	
2011	2012
ש"ח	ש"ח
799	810
799	810
40,906	37,890
2,787	-
43,693	37,890
42,894	37,080

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 2012

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	
2011	2012
ש"ח	ש"ח
74,227,195	67,660,191
16,427,326	16,769,721
8,042,184	8,521,297
8,419,859	8,244,010
300,000	250,000
16,762,043	17,015,307
57,799,869	50,890,470

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

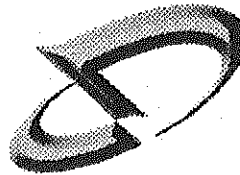
החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

תיק מספר 513736512

דין וחשבון על ההכנסה

לשנת המס 2012

מאירה גנור
רואת חשבון



פברואר 2013

לכבוד
פקיד שומה ירושלים 3
מחלקת מלכריים
כנפי נשרים 66
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: החברה למימון רמלה 2005 בע"מ (להלן: "החברה")
תיק מספר 513736512

מצ"ב דו"ח של החברה הנ"ל לשנת המס 2012, לדוח מצורפים המסמכים הבאים:

1. דין וחשבון על הכנסות והוצאות מוסד ציבורי, טופס 1215.

2. חשבון התאמה לצורכי מס הכנסה לשנת המס 2012.

3. דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2012.

בכבוד רב,

מאירה גנור
רואת חשבון

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
חשבון התאמה לצורכי מס הכנסה
לשנת המס 2012
(בשקלים חדשים)

עודף הוצאות על הכנסות, נטו לשנה

(105)

תאום לצורכי מס הכנסה

עודף הוצאות על הכנסות, נטו לשנה לצורכי מס

(105)

=====

גבי עלאל רוזה- מנכ"לית

מר יואל לביא יו"ד הדירקטוריון

חות דעת רואה חשבון

בדקתי את דוח הכנסות והוצאות של החברה למימון רמלה 2005 בע"מ לשנת 2012 אני מאשרת שלפי דעתי כל הכנסותיו של המוסד פטורות ממס ולא היו לו סכומים החייבים במס על פי סעיף 3(ז) לפקודה.

מאירה גנור
רואת חשבון

19.5.13

תאריך: