

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2015**



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

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה למימון רמלה 2005 בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2015 ו 2014, 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), התש"ל"ג – 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 שיושמו 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 לימים 31 בדצמבר 2015 ו 2014, 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: 17/3/16

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ  
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2015

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

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר 2015

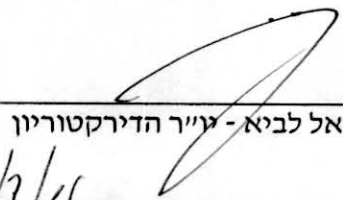
(בשקלים חדשים)

<u>31.12.14</u>	<u>31.12.15</u>	<u>באור</u>	<u>נכסים</u>
2,877,384	2,857,931		רכוש שוטף
<u>99,570</u>	<u>101,382</u>		מזומנים ושווי מזומנים
<u>2,976,954</u>	<u>2,959,313</u>		הוצאות מראש
86,843,583	73,735,935	3	הלוואות לזמן ארוך
<u>89,820,537</u>	<u>76,695,248</u>		
			<u>התחייבויות והון</u>
2,973,922	2,957,128	4	התחייבויות שוטפות
<u>2,973,922</u>	<u>2,957,128</u>		זכאים ויתרות
86,843,583	73,735,935	5	התחייבויות לזמן ארוך
			אגרת חוב
100	100	6	הון ועודפים
<u>2,932</u>	<u>2,085</u>		הון מניות
<u>3,032</u>	<u>2,185</u>		יתרת רווח
<u>89,820,537</u>	<u>76,695,248</u>		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



גבי עללאל רוזה - מנכ"ל

  
מר יואל לביא - יו"ר הדירקטוריון

13/12/15 תאריך אישור הדוחות:

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דו"ח רווח והפסד**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015**  
**(בשקלים חדשים)**

<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>באור</u>	
			<b>הכנסות</b>
5,353,871	3,941,633		הכנסות ריבית והצמדה מהלוואה
<u>203,000</u>	<u>203,000</u>	7	הכנסות מהחזר הוצאות
5,556,871	4,144,633		
			<b>עלות ההכנסות</b>
<u>5,353,871</u>	<u>3,941,633</u>		ריבית והצמדה למחזיקי אג"ח
<u>...203,000</u>	<u>...203,000</u>		
			<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
70,697	71,097		שירותים מקצועיים
30,240	30,490		ביטוח נושאי משרה
73,369	72,960		חברת דירוג
<u>33,974</u>	<u>28,701</u>		אגרות ורישום
<u>208,280</u>	<u>203,248</u>		
(5,280)	(248)		הפסד לפני הוצאות מימון
<u>5,143</u>	<u>(599)</u>	8	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(137)</u>	<u>(847)</u>		הפסד נקי לתקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהון העצמי**  
**לתקופה המתחילה ב-1 בינואר 2014 ומסתיימת ב-31 בדצמבר 2015**  
 (בשקלים חדשים)

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u>	<u>הון מניות</u>	
3,169	3,069	100	יתרה ליום 1 בינואר 2014
<u>(137)</u>	<u>(137)</u>	-	הפסד לשנת 2014
3,032	2,932	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
<u>(847)</u>	<u>(847)</u>	-	הפסד לשנת 2015
<u><u>2,185</u></u>	<u><u>2,085</u></u>	<u><u>100</u></u>	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**החברה למימון רמלה בע"מ**  
**דוח על תזרימי המזומנים**  
**לשנה שהסתיימה ביום בדצמבר 2015**  
 (בשקלים חדשים)

<u>2014</u>	<u>2015</u>	
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u></b>
(137)	(847)	
<u>7,030</u>	<u>(18,606)</u>	הפסד נקי לתקופה
<u>6,893</u>	<u>(19,453)</u>	ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
		<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת</b>
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u></b>
<u>9,587,635</u>	<u>10,165,949</u>	
<u>9,587,635</u>	<u>10,165,949</u>	החזר הלוואה
		<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה</b>
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u></b>
(27,800)	-	
<u>(9,587,635)</u>	<u>(10,165,949)</u>	אשראי לזמן קצר, נטו
<u>(9,615,435)</u>	<u>(10,165,949)</u>	החזר על חשבון אגרות חוב
		<b>מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון</b>
<u>(20,907)</u>	<u>(19,453)</u>	
<u>2,898,291</u>	<u>2,877,384</u>	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>2,877,384</u>	<u>2,857,931</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
		<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
		<b><u>נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u></b>
		<b>הכנסות והוצאות שאין עימן זרימת מזומנים</b>
2,197,434	2,941,700	שחיקת הלוואות
(2,197,434)	(2,941,700)	שחיקת אגרות חוב
		<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
364	(1,812)	ירידה (עליה) בהוצאות מראש
<u>6,666</u>	<u>(16,794)</u>	עליה בזכאים ויתרות זכות
<u>7,030</u>	<u>(18,606)</u>	

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**באורים לדו"חות הכספיים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015**  
 (בשקלים חדשים)

**כללי**      **באור 1**

- 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 0.90% ואשתקד ירד בשיעור של 0.10%.

**עיקרי המדיניות החשבונאית**      **באור 2**

- 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.

**הלוואות לזמן ארוך**      **באור 3**

- 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 המצוינים בהסכם ההלוואה (להלן: "תשלומי ארנונה מאוגחים").
- ה. להלן הרכב היתרה:

<u>31.12.14</u>	<u>31.12.15</u>
70,967,691	60,801,742
<u>15,875,892</u>	<u>12,934,193</u>
<u>86,843,583</u>	<u>73,735,935</u>

הרכב:  
 יתרת קרן  
 ריבית והצמדה

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**באורים לדו"חות הכספיים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015**  
 (בשקלים חדשים)

<u>31.12.14</u>	<u>31.12.15</u>	<b>זכאים ויתרת זכות</b>	<b>באור 4</b>
		הרכב:	
2,959,762	2,943,088	עיריית רמלה (1)	
<u>14,160</u>	<u>14,040</u>	ספקים והוצאות לשלם	
<u>2,973,922</u>	<u>2,957,128</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.

