

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד	נושא
2	דוח רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים
3	דוח על המצב הכספי
4	דוח רווח והפסד ועודפים
5	דוחות על תזרימי המזומנים
6-9	באורים לדוחות הכספיים

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה למימון רמלה 2005 בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו 2019, את דוחות רווח והפסד ועודפים 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), התשל"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 2020 ו 2019 ואת תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

יצחק ראט
רואי חשבון

תאריך: 19/5/21

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2020

(בשקלים חדשים)

<u>31.12.19</u>	<u>31.12.20</u>	<u>באור</u>	<u>נכסים</u>
			נכסים שוטפים
			מזומנים ושווי מזומנים
			הוצאות מראש
2,770,508	1,473,672		
<u>92,724</u>	<u>86,316</u>		
2,863,232	1,559,988		
61,146,452	54,924,137	3	הלוואות לזמן ארוך
<u>64,009,684</u>	<u>56,484,125</u>		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
			זכאים ויתרות
2,860,633	1,557,002	4	
61,146,452	54,924,137	5	התחייבויות לא שוטפות
			אגרות חוב
			הון עצמי
			הון מניות
			עודפים
100	100	6	
<u>2,499</u>	<u>2,886</u>		
2,599	2,986		
<u>64,009,684</u>	<u>56,484,125</u>		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גבי עללאל רגזה - מנכ"ל

מר מיכאל וידל - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 19/5/21

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
דו"ח רווח והפסד ועודפים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
(בשקלים חדשים)

<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>באור</u>	
			הכנסות
1,496,519	828,579	7	הכנסות ריבית והצמדה מהלוואה
<u>(1,496,519)</u>	<u>(828,579)</u>	7	ריבית והצמדה למחזיקי אג"ח
-----	-----		
<u>216,000</u>	<u>224,000</u>	8	הכנסות מהחזר הוצאות
			הוצאות הנהלה וכלליות
88,982	89,472		שירותים מקצועיים
36,821	43,662		ביטוח נושאי משרה
72,919	72,958		חברת דירוג
<u>14,072</u>	<u>14,120</u>		אגרות ורישום
<u>212,794</u>	<u>220,212</u>		
<u>3,206</u>	<u>3,788</u>		רווח לפני הוצאות מימון
<u>2,945</u>	<u>3,401</u>	9	הוצאות מימון, נטו
261	387		רווח לשנה
<u>2,238</u>	<u>2,499</u>		עודפים לתחילת השנה
<u>2,499</u>	<u>2,886</u>		עודפים לסוף השנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
דוח על תזרימי המזומנים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
(בשקלים חדשים)

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
261	387	רווח נקי לתקופה
		ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
<u>253,750</u>	<u>(1,297,223)</u>	מפעילות שוטפת - נספח א'
<u>254,011</u>	<u>(1,296,836)</u>	מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
<u>5,648,883</u>	<u>5,765,167</u>	החזר על חשבון הלוואה
<u>5,648,883</u>	<u>5,765,167</u>	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
<u>(5,648,883)</u>	<u>(5,765,167)</u>	החזר על חשבון אגרות חוב
<u>(5,648,883)</u>	<u>(5,765,167)</u>	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
<u>254,011</u>	<u>(1,296,836)</u>	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>2,516,497</u>	<u>2,770,508</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>2,770,508</u>	<u>1,473,672</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
(76,781)	457,149	שחיקה (שיערוך) הלוואות
76,781	(457,149)	שיערוך (שחיקה) אגרות חוב
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
27,011	6,408	ירידה (עליה) בהוצאות מראש
<u>226,739</u>	<u>(1,303,631)</u>	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>253,750</u>	<u>(1,297,223)</u>	

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
באורים לדו"חות הכספיים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
(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 העירייה.
- ד. מדד המחירים לצרכן (הידוע) ירד בשנת הדוח בשיעור של 0.6% ואשתקד עלה בשיעור של 0.3%.
- ה. בחודש מרץ 2020 פרצה מגיפת הקורונה אשר כתוצאה ממנה הושבת חלק גדול מהמשק כפי שקרה גם ברוב מדינות העולם. ההתמודדות עם המגיפה הבריאותית יוצרת משבר כלכלי כלל עולמי נרחב. עקב המשבר הכלכלי הייתה ירידה מסוימת בגביית תשלומי הארנונה המאוגחים על ידי העירייה (למעט הנחה בארנונה לעסקים). מעבר לאמור לעיל, לא הייתה ולא צפויה השפעה מהותית של המשבר הכלכלי על פעילות החברה. לגבי הנחה בארנונה לעסקים בהתאם להנחיית הממשלה, העירייה משופה באופן מלא על ידי משרדי הממשלה בגין כל הנחות הארנונה שניתנות לעסקים.

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.

החברה למימון רמלה בע"מ
באורים לדו"חות הכספיים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
 (בשקלים חדשים)

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 מחברת 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 ההלוואה העירייה תהיה מחויבת לפרוע את הלוואה אך ורק מתוך תשלומי הארנונה המשתלמים לעירייה מנכסים מסויימים המצויינים בהסכם ההלוואה (להלן: "תשלומי ארנונה מאוגחים").
- ד. להלן הרכב היתרה:

<u>31.12.19</u>	<u>31.12.20</u>
59,815,687	54,050,521
<u>1,330,765</u>	<u>873,616</u>
<u>61,146,452</u>	<u>54,924,137</u>

הרכב:
 יתרת קרן
 ריבית והצמדה

באור 4

זכאים ויתרת זכות

<u>31.12.19</u>	<u>31.12.20</u>
2,846,593	1,542,962
<u>14,040</u>	<u>14,040</u>
<u>2,860,633</u>	<u>1,557,002</u>

הרכב:
 עיריית רמלה (1)
 ספקים והוצאות לשלם

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

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
באורים לדו"חות הכספיים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
 (בשקלים חדשים)

באור 5

התחייבויות לזמן ארוך

- א. בנובמבר 2005 בצעה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב בסך 140,000,000 ש"ח למשקיעים מוסדיים. אגרות החוב רשומות על שם החברה לרישומים של בנק המזרחי המאוחד בע"מ ואינן רשומות למסחר בבורסה לניירות 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 2016 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. ביום 6/11/2020 חל התשלום האחרון לבעלי האג"ח, אשר מיטב ד"ש התחייבה לממן עבור החברה. בשנה המדווחת שולם לבעלי האג"ח סך של 8,583,413 ש"ח שמומן על ידי מיטב דש.
- ד. אגרות החוב מגובות בתשלומי הארנונה המאוגחים (ראה באור 3 ג') ולחברה אין מקורות נוספים לפירעון.

ה. להלן הרכב היתרה:

<u>31.12.19</u>	<u>31.12.20</u>	
59,815,687	54,050,521	הרכב:
<u>1,330,765</u>	<u>873,616</u>	יתרת קרן
<u>61,146,452</u>	<u>54,924,137</u>	ריבית והצמדה

באור 6

הון מניות

מונפק ונפרע

רשום

100

50,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג כ"א

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ
באורים לדו"חות הכספיים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
 (בשקלים חדשים)

<u>31.12.19</u>	<u>31.12.20</u>	הכנסות (הוצאות) ריבית	באור 7
1,419,738	1,285,728	הרכב:	
<u>76,781</u>	<u>(457,149)</u>	ריבית שנתקבלה (שולמה)	
<u>1,496,519</u>	<u>828,579</u>	הפרשי שיערוך	
הכנסות מהחזר הוצאות			
באור 8			
בהתאם להסכם ההלוואה העירייה תשפה את החברה בגין סכומי הוצאותיה, מתוך תשלומי הארנונה המאוגחים ובהתאם לסכומי הוצאות החברה כפי שפורטו בהסכם.			
<u>31.12.19</u>	<u>31.12.20</u>	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	באור 9
(647)	(391)	הרכב:	
<u>3,592</u>	<u>3,792</u>	הכנסות ריבית מפקדונות	
<u>2,945</u>	<u>3,401</u>	הוצאות בנק	
תשלומי ארנונה מאוגחים			
באור 10			
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>31.12.19</u>	<u>31.12.20</u>	תקבולי ארנונה מאוגחים בהתאם לדוחות הגביה מהעירייה	
80,467,672	68,736,035		
<u>(7,215,228)</u>	<u>(5,971,263)</u>	תקבולי ארנונה מאוגחים שהועברו לחברה, נטו	
<u>73,252,444</u>	<u>62,764,772</u>	יתרת תקבולי ארנונה המאוגחים שהועברו לעירייה	
הרכב התשלומים ששולמו על ידי החברה למחזיקי האג"ח:			
5,648,883	5,765,167	תשלומים על חשבון קרן	
<u>1,419,738</u>	<u>1,285,728</u>	תשלומים על חשבון רבית והצמדה	
<u>7,068,621</u>	<u>7,050,895</u>		