

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2021**

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ  
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד	נושא
2	דוח רואה החשבון המבקר
	<b>דוחות כספיים</b>
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 2021 ו 2020, 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 דיעה 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"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 שישמשו 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 הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו 2020 ואת תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

יצחק ראט  
רואי חשבון

תאריך: 5/7/22

החברה למימון רמלה 2005 בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021

(בשקלים חדשים)

<u>31.12.20</u>	<u>31.12.21</u>	<u>באור</u>	
			<b><u>נכסים</u></b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
1,473,672	1,623,330		מזומנים ושווי מזומנים
86,316	99,722		הוצאות מראש
<u>1,559,988</u>	<u>1,723,052</u>		
54,924,137	50,120,901	3	הלוואות לזמן ארוך
<u>56,484,125</u>	<u>51,843,953</u>		
			<b><u>התחייבויות והון</u></b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,557,002	1,720,313	4	זכאים ויתרות זכות
54,924,137	50,120,901	5	<b>התחייבויות לא שוטפות</b> אגרות חוב
100	100	6	<b>הון עצמי</b> הון מניות עודפים
2,886	2,639		
<u>2,986</u>	<u>2,739</u>		
<u>56,484,125</u>	<u>51,843,953</u>		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גבי עללאל רוזה - מנכ"ל

מר מיכאל וידל - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 5/7/22

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**דו"ח רווח והפסד ועודפים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**  
**(בשקלים חדשים)**

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>באור</u>	
			<b>הכנסות</b>
828,579	2,309,552	7	הכנסות ריבית והצמדה מהלוואה
<u>(828,579)</u>	<u>(2,309,552)</u>	7	ריבית והצמדה למחזיקי אג"ח
-----	-----		
<u>224,000</u>	<u>187,000</u>	8	הכנסות מהחזר הוצאות
			<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
89,472	51,480		שירותים מקצועיים
43,662	59,349		ביטוח נושאי משרה
72,958	73,033		חברת דירוג
<u>14,120</u>	<u>1,133</u>		אגרות ורישום
<u>220,212</u>	<u>184,995</u>		
3,788	2,005		רווח לפני הוצאות מימון
<u>3,401</u>	<u>2,252</u>	9	הוצאות מימון, נטו
387	(247)		רווח (הפסד) לשנה
<u>2,499</u>	<u>2,886</u>		עודפים לתחילת השנה
<u>2,886</u>	<u>2,639</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 2021**  
**(בשקלים חדשים)**

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u></b>
387	(247)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
(1,297,223)	149,905	ההתאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
<u>(1,296,836)</u>	<u>149,658</u>	מפעילות שוטפת - נספח א' מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u></b>
5,765,167	5,883,844	החזר על חשבון הלוואה
<u>5,765,167</u>	<u>5,883,844</u>	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u></b>
(5,765,167)	(5,883,844)	החזר על חשבון אגרות חוב
<u>(5,765,167)</u>	<u>(5,883,844)</u>	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות מימון
(1,296,836)	149,658	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>2,770,508</u>	<u>1,473,672</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>1,473,672</u>	<u>1,623,330</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>
457,149	(1,080,608)	שחיקה (שיערוך) הלוואות
(457,149)	1,080,608	שיערוך (שחיקה) אגרות חוב
		<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
6,408	(13,406)	ירידה (עליה) בהוצאות מראש
<u>(1,303,631)</u>	<u>163,311</u>	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(1,297,223)</u>	<u>149,905</u>	

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**  
**באורים לדו"חות הכספיים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**  
(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) עלה בשנת הדוח בשיעור של 2.4% ואשתקד ירד בשיעור של 0.6%.
- 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. בשנה המדווחת לא הייתה למגיפה השפעה מהותית על פעילות החברה.

**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 2005 בע"מ**  
**באורים לדו"חות הכספיים**  
**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**  
 (בשקלים חדשים)

**באור 3**

**הלוואות לזמן ארוך**

א. בנובמבר 2005 העמידה החברה לזכות העירייה הלוואה בסך של 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 המצוינים בהסכם ההלוואה (להלן: "תשלומי ארנונה מאוגחים").

ד. להלן הרכב היתרה:

<u>31.12.20</u>	<u>31.12.21</u>	הרכב:
54,050,521	48,166,677	יתרת קרן
<u>873,616</u>	<u>1,954,224</u>	ריבית והצמדה
<u>54,924,137</u>	<u>50,120,901</u>	

**באור 4**

**זכאים ויתרת זכות**

הרכב:

<u>31.12.20</u>	<u>31.12.21</u>	עיריית רמלה (1)
1,542,962	1,706,273	ספקים והוצאות לשלם
<u>14,040</u>	<u>14,040</u>	
<u>1,557,002</u>	<u>1,720,313</u>	

(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 2021**  
 (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. 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 שילמה את סכום הפרעון הרבעוני ליתרת 49.98% מבעלי האג"ח. ההלוואה ממיטב דש הינה לתקופה של 13 שנה, צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית של כ 2.04% לשנה ומשולמת בתשלומים רבעוניים שווים.
- ג. ביום 6/11/2020 חל התשלום האחרון ל 49.98% מבעלי האג"ח, אשר מיטב ד"ש התחייבה לממן עבור החברה.
- ד. אגרות החוב מגובות בתשלומי הארנונה המאוגחים (ראה באור 3 ג') ולחברה אין מקורות נוספים לפירעונן.

ה. להלן הרכב היתרה:

<u>31.12.20</u>	<u>31.12.21</u>	
54,050,521	48,166,677	הרכב:
873,616	1,954,224	יתרת קרן
<u>54,924,137</u>	<u>50,120,901</u>	ריבית והצמדה

<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.נ כ"א	

**החברה למימון רמלה 2005 בע"מ**

**באורים לדו"חות הכספיים**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

(בשקלים חדשים)

<u>31.12.20</u>	<u>31.12.21</u>	<b>הכנסות (הוצאות) ריבית</b>	<b>7 באור</b>
		הרכב:	
1,285,728	1,228,944	ריבית שנתקבלה (שולמה)	
<u>(457,149)</u>	<u>1,080,608</u>	הפרשי שיערוך	
<u>828,579</u>	<u>2,309,552</u>		

**8 באור** הכנסות מהחזר הוצאות  
בהתאם להסכם ההלוואה העירייה משפה את החברה בגין סכומי הוצאותיה, מתוך תשלומי הארנונה המאוגחים ובהתאם לסכומי הוצאות החברה כפי שפורטו בהסכם.

<u>31.12.20</u>	<u>31.12.21</u>	<b>הוצאות (הכנסות) מימון, נטו</b>	<b>9 באור</b>
		הרכב:	
(391)	(163)	הכנסות ריבית מפקדונות	
<u>3,792</u>	<u>2,415</u>	הוצאות בנק	
<u>3,401</u>	<u>2,252</u>		

**10 באור** תשלומי ארנונה מאוגחים  
בהתאם להסכם ההלוואה, העירייה שיעבדה ומישכנה 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 מועבר 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>31.12.20</u>	<u>31.12.21</u>	<b>תקבולי ארנונה מאוגחים בהתאם לדוחות הגביה מהעירייה</b>
68,736,035	84,454,322	
<u>(5,971,263)</u>	<u>(7,126,967)</u>	<b>תקבולי ארנונה מאוגחים שהועברו לחברה, נטו</b>
<u>62,764,772</u>	<u>77,327,355</u>	<b>יתרת תקבולי ארנונה המאוגחים שהועברו לעירייה</b>
		<b>הרכב התשלומים ששולמו על ידי החברה למחזיקי האג"ח:</b>
5,765,167	5,883,844	תשלומים על חשבון קרן
<u>1,285,728</u>	<u>1,228,944</u>	תשלומים על חשבון רבית והצמדה
<u>7,050,895</u>	<u>7,112,788</u>	