

החברה למימון יהוד – מונוסון 2006 בע"מ
דוחות כספיים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

החברה למימון יהוד – מונוסון 2006 בע"מתוכן הענייניםעמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
	<u>הדוחות הכספיים:</u>
3	מאזן ליום 31 בדצמבר 2016
4	דוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
5 - 11	ביאורים לדוחות הכספיים

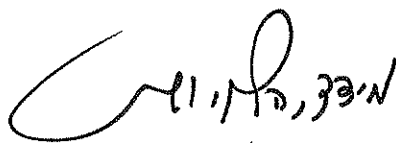
דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

החברה למימון יהוד - מנוסון 2006 בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה למימון יהוד - מנוסון 2006 בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, ואת דוחות רווח והפסד והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים 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, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית 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 המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).



מידד, הלוי ושות'
רואי חשבון

רמת גן

22. 08. 2017

החברה למימון יהוד – מונוסון 2006 בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר			
2015	2016		
באלפי ש"ח		ביאור	
			<u>רכוש שוטף</u>
969	988	(3)	כספים מיועדים
7,986	8,400	(4)	חלות שוטפת של הלוואה לעירייה
<u>8,955</u>	<u>9,388</u>		
 			<u>חוב לזמן ארוך</u>
48,300	39,090		הלוואה לעירייה לזמן ארוך
<u>57,255</u>	<u>48,478</u>		
 			<u>התחייבויות שוטפות</u>
8,945	9,378	(5)	חלות שוטפת אג"ח
10	10		הוצאות לשלם
<u>8,955</u>	<u>9,388</u>		
 			<u>התחייבות לזמן ארוך</u>
48,300	39,090	(5)	הלוואה לזמן ארוך- אג"ח
 			<u>הון עצמי</u>
--	--	(6)	הון מגירת
<u>57,255</u>	<u>48,478</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

22.08.2017

גל לניאדו
מנכ"ל החברה

יעלה מקליס
יו"ר החברה

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

החברה למימון יהוד – מונסון 2006 בע"מ
דוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016		
באלפי ש"ח		ביאור	
3,108	3,011	(8)	<u>הכנסות מימון – הלוואה לעירייה</u>
3,108	3,011		<u>הוצאות מימון – אג"ח</u>
---	---		
---	---		
14	14		<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
96	106		ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שכר מקצועי כולל אגרות
110	120	(7)	סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות
110	120	(8)	<u>השתתפות העירייה בהוצאות</u>
---	---		
---	---		
1	1		<u>הוצאות מימון</u>
1	1		הוצאות מימון
1	1	(8)	השתתפות העירייה בהוצאות/הכנסות נטו
---	---		
---	---		
---	---		
=====	=====		עודף בשנת החשבון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה למימון יהוד – מונוסון 2006 בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

- ביאור 1 - כללי**
- 1.1 החברה נתאגדה בחודש מאי 2006 והחלה את פעילותה בחודש אוגוסט 2006.
- 1.2 החברה הינה בבעלות מלאה של עיריית יהוד – מונוסון.
- 1.3 **בדוחות אלה:**
 החברה: החברה למימון יהוד מונוסון (2006) בע"מ.
 העירייה או בעלת שליטה: עיריית יהוד מונוסון.
 הנאמן: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.
- 1.4 מטרת החברה גיוס הלוואות (אג"ח) והעמדתם לעירייה כהלוואה בתנאים זהים. במסגרת זו גייסה החברה סכום ברוטו של 100 מיליון ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה התמורה נטו היא 98,644 אלפי ש"ח).
- ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**
- להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעת עריכת הדוחות הכספיים:
- 2.1 ההכנסות וההוצאות מוצגות על בסיס מצטבר.
- 2.2 ההכנסות וההוצאות מאג"ח והלוואה נרשמות לפי הריבית האפקטיבית.
- 2.3 **שינויים בכח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי**
 הדוחות הכספיים ערוכים לפי כללי החשבונאות המקובלים, על בסיס הערכים ההיסטוריים, ללא מתן מידע בדבר השינויים בכח הקניה הכללי של המטבע הישראלי על התוצאות העיסקיות. בשנת הדוח ירד מדד המחירים לצרכן, בשיעור של 0.2% (אשתקד ירד המדד בשיעור של 1%).
- 2.4 **שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים**
 בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות העשויים להשפיע על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

החברה למימון יהוד – מונסון 2006 בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.5 מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוכרים במאזן החברה כאשר החברה נעשית צד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכסים והתחייבויות כאמור מוצגים בסכום תואם או קרוב לשווים ההוגן ליום המאזן.

מזומנים ושוי מזומנים

כוללים מזומנים בעין ופיקדונות והשקעות אחרות לטווח קצר, בעלי נזילות גבוהה, שניתן להמירם לסכום מזומנים ידוע והנתונים לסיכון לא משמעותי של שינויי ערך.

חייבים לזמן ארוך

נמדדים בזמן ההכרה הראשונית לפי שוי הוגן, ולאחר מכן, במקרים המתאימים, לפי העלות המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. הפרשות מתאימות נרשמות בגין סכומים המוערכים כבלתי ניתנים להשבה, כאשר יש לכך ראייה אובייקטיבית. ההפרשה האמורה נמדדת לפי ההפרש שבין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור הריבית האפקטיבי המחושב במועד ההכרה הראשוני. להערכת החברה, לא קיימים סיכונים אשראי משמעותיים בגין החייבים לזמן ארוך המוצגים בדוחות אלה.

אגרות חוב

מוצגות בהתאם לתקן חשבונאות מספר 22, על פיו עלויות עסקה בגין התחייבות פיננסית מופחתת מההתחייבות הפיננסית ומובאות בחישוב שיעור הריבית האפקטיבית.

ביאור 3 - כספים מיועדים

הכספים המיועדים התקבלו מהעירייה לצורך בטחון לתשלום האג"ח (ראה באור 4.2).

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
ש"ח		
9	988	עו"ש בנק
960	--	פיקדון בנק לאומי
969	988	
=====	=====	

החברה למימון יהוד – מונסון 2006 בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - הלוואה לעיריית יהוד - מונסון

ליום 31 בדצמבר		
2016		
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
		4.1 <u>הרכב:</u>
		2017 (חלות שוטפת)
8,400		2018
	9,605	2019
	10,179	2020
	10,787	2021
39,090	8,519	
47,490		
=====		
9,378		חלות שוטפת לפי פריסת הלוואה (באור 5)
(988)		זיכוי בגין כספים מיועדים
10		הכנסות לקבל (מקביל להוצאות לשלם)
8,400		
=====		

4.2 בחודש ספטמבר 2006 נחתם הסכם הלוואה בין העירייה לחברה. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 5.8%. סיום ההלוואה בחודש אוגוסט 2021.

כבטחון למתן הלוואה שיעבדה העירייה לטובת החברה בדרגה ראשונה את כל תשלומי הארנונה המגיעים לעירייה באזורים מסויימים. כמו כן העמידה העירייה לחברה כבטוחה, סכום השווה לשלושה תשלומים רבעוניים למחזיקי האג"ח לפי לוח הסילוקין. סכומים אלו מופקדים בפקדון מיוחד שנפתח על ידי הנאמן (הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ).

החברה למימון יהוד – מונוסון 2006 בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - הלוואה לזמן ארוך- אג"ח

ליום 31 בדצמבר			
2016			
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח		
		5.1	ההרכב:
48,550			יתרת ההלוואה לפי תנאי לוח הסילוקין
(397)			בניכוי – יתרת הוצאות ההנפקה (5.2 להלן)
<hr/>			
48,153			
315			ריבית יחסית שנצברה
<hr/>			
48,468			יתרת ההלוואה לפי חישוב ריבית אפקטיבית
=====			
9,378			2017 (חלות שוטפת)
	9,605		2018
	10,179		2019
	10,787		2020
39,090	8,519		2021
<hr/>			
48,468			
=====			

5.2 על פי תקן חשבונאות 22 יש לחשב את פריסת התשלומים (קרן וריבית) בהתחשב בהוצאות ההנפקה. היות והחברה קיבלה בפועל רק 98,644 אלפי ש"ח ולא 100,000 אלפי ש"ח הרי המשמעות היא שהריבית האפקטיבית גבוהה יותר כ – 6% ולא 5.8% לפי לוח הסילוקין). למעשה מדובר בפריסת הוצאות הנפקה כהוצאות ריבית נוספות.

החברה למימון יהוד – מונוסון 2006 בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - אגרות חוב (המשך)

5.3 ביום 10 בספטמבר 2006 חתמה החברה על הסכם עם מחזיקי האג"ח, שהינם גופים מוסדיים, המיוצגים על ידי הנאמן להנפקה של 100 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב, בנות 1 ש"ח, שהונפקו תמורת 100% מערך הנקוב, הוצאות ההנפקה הסתכמו בסך כ - 1,356 אלפי ש"ח.

אגרות החוב האמורות עומדות לפירעון בתשלומים רבעוניים (לפי לוח הסילוקין שצורף לאג"ח) רצופים החל מ - 21 בנובמבר 2006 ועד וכולל 21 באוגוסט 2021, כשהן צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) כשהמדד היסודי הוא המדד בגין חודש יולי 2006, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.8% אשר משולמת עם קרן האג"ח.

תמורת ההנפקה יועדה למתן הלוואה לעירייה אשר פירעונה יהיה רק מתוך תזרימי הארנונה המגיעים לעירייה באזורים מסויימים. לצורך כך שיעבדה העירייה לטובת החברה את תשלומי הארנונה המגיעים לה באזורים אלה.

בחודש מאי 2006 דירגה מעלות, שותפתה אסטרטגית של STANDART AND POOR'S את אגרות החוב המונפקות על ידי החברה בדירוג של (+A). בחודש יוני 2010 הועלה לדירוג ל - (AA-). בחודש אוגוסט 2011 הועלה הדירוג ל - AA. בחודש אוקטובר 2012 (STABLE) AA. בחודש אוקטובר 2013 (STABLE) AA. בחודש ספטמבר 2014 (STABLE) AA. בחודש ספטמבר 2015 (POSITIVE) AA. בחודש אוגוסט 2016 (POSITIVE) AA. בחודש אוגוסט 2017 AA+.

ביאור 6 - הון המניות

מונפק ונפרע ש"ח	רשום
100	50,000
=====	=====

ההרכב ליום 31 בדצמבר 2016, 2015 מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א

היות והמניות המונפקות הם בסך 100 ש"ח לא נכללו במאזן, המוצג באלפי ש"ח.

החברה למימון יהוד – מונוסון 2006 בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - שכר מקצועי כולל אגרות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2015	2016
באלפי ש"ח	
40	39
14	14
32	31
14	26
10	10
<u>110</u>	<u>120</u>
=====	=====

שכ"ט סטנדרט א. פורס מעלות בע"מ
 ביטוח דירקטורים
 שכ"ט הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ – אג"ח
 עמלות שרותי חברה לרישומים של בנה"פ
 שכ"ט ביקורת רו"ח

ביאור 8 - עסקאות עם העירייה – בעלת עניין

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2015	2016
באלפי ש"ח	

8.1 בדו"ח רווח והפסד נכללו הכנסות והוצאות מעסקות עם העירייה:

3,108	3,011	הכנסות
111	121	השתתפות בהוצאות, נטו

8.2 בהתאם להסכם הלוואה וניהול שנחתם בין העירייה לחברה, התחייבה העירייה כלפי החברה לספק לה שירותי משרד בתמורה לתשלום דמי ניהול אחת לרבעון, בשנת הדוח לא חייבה העירייה את החברה בדמי ניהול.

בנוסף סוכם, כי החברה תשלם את הוצאות שכר הדירקטורים שלה, הוצאות בגין אגרה שנתית לרשם החברות, שכר נושאי משרה, שכר מבקר פנים, שכר נאמן, שכר חברת דירוג, שכר ותשלומים לבורסה לניירות ערך בתל אביב בגין רישום האג"ח במסלקה ובלבד שהסכום הכולל של ההוצאות הנ"ל בתוספת דמי ניהול לא יעלה על 300 אלפי ש"ח, בביאור 7 מפורטות ההוצאות שהוצאו בפועל. העירייה תשפה את החברה בגין הוצאות אלה מתוך תשלומי הארנונה המאוגחים.

החברה למימון יהוד – מונסון 2006 בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

- מכשירים פיננסיים** **ביאור 9 -**
- 9.1 **כללי**
הנכסים הפיננסיים של החברה כוללים מזומנים ושווי מזומנים, פיקדון לזמן קצר, הלוואה לזמן ארוך וריבית לקבל בגינה. ההתחייבויות הפיננסיות כוללות הוצאות לשלם, התחייבויות בשל אגרות חוב לזמן ארוך וריבית לשלם בגין התחייבות זו.
- 9.2 **סיכון אשראי**
התחייבויות החברה בגין אגרות החוב מגובות בתזרימי הארנונה המגיעים לעירייה באזורים מסויימים, אשר משועבדים לטובת החברה. יחד עם זאת, כל עוד לא שולמו תשלומי הארנונה לעירייה, החברה לא תוכל לנקוט בהליכים כלשהם לתפיסה או מימוש של תשלומי הארנונה.
- 9.3 **סיכוני ריבית**
תקבול הריבית בגין הלוואה לזמן ארוך ותשלום הריבית בגין אגרות החוב, מחושב לפי ריבית שנתית קבועה וזהה, לפיכך לסיכון זה אין השפעה על החברה.
- 9.4 **השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים**
המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדון, הלוואה לזמן ארוך וריבית לקבל בגינה, התחייבות בגין אגרות חוב וריבית לשלם בגינה. התחייבות החברה בגין אגרות החוב שהונפקו מוצגות בהתאם לשווי ההתחייבותי. השווי בספרים של ההתחייבות כאמור תואם את השווי ההוגן או בקירוב לו.
- 9.5 **סיכון מדד**
תקבולי הריבית והקרן בגין הלוואה לזמן ארוך ותשלום הריבית והקרן בגין אגרות החוב צמודים למדד המחירים לצרכן וזהים, לפיכך אין לסיכון זה השפעה על החברה.
- שעבודים** **ביאור 10 -**
כל נכסי החברה והזכויות שמגיעות לה מהעירייה משועבדים בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה לטובת הנאמן (ראה ביאור 4.2).
- מס הכנסה ומע"מ** **ביאור 11 -**
החברה רשומה כמלכ"ר לצרכי מע"מ ומס הכנסה.