شركة المسكن الميسر
Affordable House co.

مساهمة سعودية مقفلة

رأس المال ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل

تقرير مجلس الإدارة

السادة مساهمي شركة المسكن الميسر

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

يسر مجلس إدارة الشركة أن يقدم للمساهمين الكرام التقرير السنوي الموجز عن أداء الشركة، ونتائج أعمالها للعام المالي المنتهي في 2014/12/31م، والذي يعكس التطور المستمر في أداء الشركة بمختلف أوجه نشاطاتها. ويظهر دورها في تعزيز وتطوير قطاع الاسكان بالمملكة العربية السعودية بما يخدم المجتمع السعودي ويحقق خطط التنمية الوطنية ويساهم بفاعلية في تعزيز الاقتصاد الوطني ويحقق عوائد مجزيه لمساهميها .

- نبذة عن الشركة :

تأسست شركة المسكن الميسر – شركة مساهمة سعودية مقفلة وفقاً لنظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/6 وتاريخ 1385/03/22 هـ وتعديلاته وطبقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة وتم إعلان نشاطها في منتصف عام 2007 م بموجب السجل التجاري رقم 1010234811 وتاريخ 1428/06/10 هـ الرياض وقرار معالي وزير التجارة والصناعة بإعلان تأسيس الشركة برقم (133/ق) وتاريخ 1428/05/25 هـ .

- النتائج المالية للشركة عام 2013م :

بلغت الايرادات **10,326,707** عشرة مليون وثلاثمائة وستة وعشرون الف وسبعمائة وسبعة ريال ، كما بلغت مجموع التكاليف (**7,896,714**) سبعة ملايين وثمانمائة وستة وتسعون الف وسبعمائة واربعة عشر ريال وبذلك يكون إجمالي الربح **2,429,993** مليونان وأربعمائة وتسعة وعشرون الف وتسعمائة وثلاثة وتسعون ريال ، كما بلغت المصاريف الإدارية والعمومية و التسويقية (**7,353,861**) سبعة ملايين وثلاثمائة وثلاثة وخمسون الف وثمانمائة وواحد وستون ريال ، ومصاريف التمويل (**912,926**) تسعمائة واثنى عشر الف وتسعمائة وستة وعشرون ريال ، وأرباح محققة من بيع استثمارات فى أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة **211,118** مائتان واحد عشر الف ومائة وثمانية عشر ريال ، وأرباح غير محققة من اعادة تقييم استثمارات فى اوراق مالية مقتناة بغرض المتاجرة **172,684** مائة واثنين وسبعون الف وستمائة واربعة وثمانون ريال ، والإيرادات الأخرى – أرباح / خسائر بيع ممتلكات ومعدات **(1,132)** ألف ومائة واثنين وثلاثون ريال ، والزكاة الشرعية (**1,953,322**) مليون وتسعمائة وثلاثة وخمسون الف وثلاثمائة واثنين وعشرون ريال وبذلك تكون صافي الخسارة (**7,407,446**) **سبعة ملايين واربعمائة وسبعة الف واربعمائة وستة واربعون ريال،** وخسارة السهم **(0,37)** ريال.

سياسة الشركة في توزيع الأرباح:

- لم تقم الشركة بتوزيع أرباح عام 2014م على المساهمين حيث يوجد خسائر ولم يتقاضى أعضاء مجلس الادارة مكافأة المجلس ويرجع ذلك إلى استمرار الشركة في تنفيذ مشاريعها الحالية على النحو التالي :

المشروع الأول – شمس الغروب – بغرب الرياض (حي الغروب) وهو عبارة عن إستكمال إنشاء عدد 270 وحدة سكنية ويصدد الانتهاء منها فى عام 2015 م .

المشروع الثاني – إنشاء مجمع سكنى مغلق(مجمع ميرال السكني)غرب الرياض (حي نمار/الغروب) بعدد 220 وحدة مع المبانى الخدمية .

المشروع الثالث –إنشاء مجمع سكنى مغلق (مجمع ريماس السكنى) شمال الرياض بعدد 190 وحدة مع المبانى الخدمية .

مشاريع الشركة المستقبلية :

تقوم الشركة بدراسة مشاريع بمواقع متعددة بالرياض ومنها المشاريع التالية :

- مشروع مجمع سكني في مخطط الرحاب فى مدينة الدرعية (تحت الترخيص).
- دراسة الدخول فى القطاع الفندقى / الشقق المفروشة .
- هذا بالاضافة لأستكمال المشاريع التى ماتزال تحت الانشاء (ظل مشروع شمس الغروب / المرحلة الثالثة – مجمع ميرال السكنى المغلق – مجمع ريماس السكنى المغلق) .

الخاتمة:

إن مجلس الإدارة إذ يختتم تقريره للجمعية العمومية العامة العادية السادسة، فإنه يتقدم لكم بجزيل الشكر على الثقة التى أوليتموه أياها، ويدعو الله عز وجل أن يزيد هذه البلاد من نعمه وخيراته . وأن يحفظ لنا قائد مسيرتنا ونهضتنا العاهل المفدى خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود ، وولي عهده الأمين نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الداخلية صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن نايف بن عبدالعزيز آل سعود ، وولي ولي العهد النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء وزيرالدفاع صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود. ويقدم المجلس جزيل شكره وامتنانه إلى جميع الدوائر والمؤسسات الحكومية والأهليـة وكافة عملاء الشركة الكرام على تعاونهم وتشجيعهم الدائم، كما يشكر الإدارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة على جهودهم المخلصة للشركة وحرصهم على استمرار تقدمها وإزدهارها .

التوصيات:

توصيات للجمعية العامة العادية السابعة:

1) انتخاب أعضاء مجلس الإدارة للدورة الجديدة التى تبدا من 2015/6/10 م ولمدة ثلاث سنوات ميلادية من بين المرشحين .
2) الموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن العام المالي المنتهي في 2014/12/31م
3) الموافقة على الميزانية العمومية وتقرير مراقب الحسابات وحساب الأرباح والخسائر للعام المالي المنتهي في 2014/12/31 م.
4) الموافقة على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2014/12/31م.
5) الموافقة على تعيين مراقب الحسابات من المرشحين لمراجعة حسابات الشركة للعام المالي 2015م وتحديد أتعابه.
6) الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت في السنة المالية المنتهية في 2014/12/31 م بين الشركة وبين كل من السادة أعضاء مجلس الادارة :
   - أ- عقد تقديم خدمات من شركة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية لصالح شركة المسكن الميسر بمبلغ (300.000) فقط ثلاثمائة آلف ريال ، والتى من أعضاء مجلس إداراتها السيد / وليد عبدالله بن سعيدان ، والسيد / فيصل عبدالله بن سعيدان ، والسيد / محمد عبدالله بن سعيدان ، والسيد هشام حمد بن سعيدان وهم أعضاء بمجلس إدارة شركة المسكن الميسر .
   - ب- عقد تقديم خدمات من شركة المسكن الميسر لصالح شركة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية بمبلغ (606,787) فقط ستمائة وستة آلف وسبعمائة وسبعة وثمانون ريال والتى من أعضاء مجلس إدارتها السيد / وليد عبدالله بن سعيدان ،السيد / فيصل عبدالله بن سعيدان ، والسيد / محمد عبدالله بن سعيدان ، وهم أعضاء بمجلس إدارة شركة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية وايضاً شركة المسكن الميسر.
   - ت- عقد ايجار معارض الغروب مع اوقاف عبدالله محمد بن سعيدان بمبلغ (72.000)، فقط إثنان وسبعون آلف ريال والتى من اعضاء مجلس نظارتها السيد / فيصل عبدالله بن سعيدان - عضو مجلس إدارة شركة المسكن الميسر علماً بأن العقد ساري ويجدد سنوياً تلقائياً .
   - ث- عقد تقديم خدمات من شركة المسكن الميسر بالساعة مع مركز تجارى وقيمة الساعات المنفذة حتى 2014/12/31 م بمبلغ وقدره (39.028)، فقط تسعة وثلاثون الف وثمانية وعشرون ريال ، والعائدة ملكيته الى السيد / محمد عبدالله بن سعيدان - عضو مجلس الإدارة شركة المسكن الميسر.
   - ج- عقد تقديم خدمات من شركة المسكن الميسر الى شركة النكهة المتميزة بمبلغ وقدره (49.150) فقط تسعة واربعون الف ومائه وخمسون ريال، الشريكان بشركة النكهة المتميزة السيد / محمد عبدالله بن سعيدان ، السيد / طارق عبدالله بن سعيدان وهما عضوين بمجلس إدارة شركة المسكن الميسر .
   - ح- الموافقة على العقد الموقع بين شركة المسكن الميسر ومؤسسة محمد عبدالله بن سعيدان الخيرية للإشراف على عقد تصميم صالة أفراح بمبلغ (77,000) ،علماً أن عضو اللجنة التنفيذية بها السيد / سلمان عبدالله بن سعيدان المالك لشركة أكار المساهمة بشركة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية (مساهمة مقفلة) التى هى عضو مجلس الإدارة بشركة المسكن الميسر .

توصيات للجمعية العامة الغير عادية الرابعة:

1) الموافقة على خفض عدد اعضاء مجلس ادارة الشركة من (7) سبعة اعضاء الى (6) ستة اعضاء وتعديل المادة السادة عشر من النظام الاساسى للشركة .
2) الموافقة على تعديل المادة 23 من النظام الاساسى للشركة الخاصة بنصاب اجتماع مجلس الادارة .

رئيس مجلس الإدارة

تقرير مراجعي الحسابات

تقرير مراجعي الحسابات إلى السادة مساهمي
شركة المسكن الميسر
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة لشركة المسكن الميسر- شركة مساهمة سعودية مقفلة - ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. إن هذه القوائم المالية من مسئولية إدارة الشركة وقد تم إعدادها وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات السعودي وقدمت لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن مسئوليتنا هي إبداء رأينا حول هذه القوائم المالية استناداً الى أعمال المراجعة التي قمنا بها. تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية . تشتمل المراجعة على فحص الأدلة، على أساس العينة، المؤيدة للمبالغ والافصاحات التي تتضمنها القوائم المالية. كما تشتمل على تقييم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة المطبقة من قبل الادارة والعرض العام للقوائم المالية. باعتقادنا أن مراجعتنا توفر درجة معقولة من القناعة تمكننا من إبداء رأينا حول القوائم المالية.

الرأي المطلق

في رأينا، أن القوائم المالية ككل:

١ - تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.
٢ - تتفق مع نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

عن إرنست ويونغ

فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٣٥٤)

الرياض : ٢٤ جمادى الثاني ١٤٣٦هـ
(١٣ أبريل ٢٠١٥)

القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

	إيضاح	٢٠١٤ ريال سعودي	٢٠١٣ ريال سعودي
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
أرصدة لدى البنوك		٢٣,٠٧٢,٠٣٣	١٤,٤٧٤,٣١٣
مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً	٣	١٩,٩٨٩,٩٥٧	١٣,٣٤٤,٧١٤
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٤	٩,٦٥٥,٨٢٩	٧,٥٠٦,٣٩٧
بضاعة	٥	٣٩,٢١٤,٩٦٢	٢٧,٨٧٩,٠٨٦
استثمارات في أراضي متاحة للبيع	٦	٤٧,٦٢٨,٤٨٩	٤٠,٧٧٥,٧٠٥
استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة	٧	٥٢,٣٨٣,١٣٩	-
إجمالي الموجودات المتداولة		١٩١,٩٤٤,٤٠٩	١٠٣,٩٨٠,٢١٥
الموجودات غير المتداولة			
استثمارات في شركات زميلة	٨	-	٢,٨٨٧,٤٧٤
مشاريع تحت الإنشاء والتطوير	٩	٣٧,٨٥٩,٨٤٥	٤٩,١٦٧,١٨٦
استثمارات في مشاريع بغرض الإيجار	١٠	١٧١,١٥١,٦٥٩	١٣٨,٧٧٦,٤٨٣
ممتلكات ومعدات	١١	٢,٠٥١,٥٠٩	١,٨٢٢,٩٦٩
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٢١١,٠٦٣,٠١٣	١٩٢,٦٥٤,١١٢
إجمالي الموجودات		٤٠٣,٠٠٧,٤٢٢	٢٩٦,٦٣٤,٣٢٧
المطلوبات وحقوق المساهمين			
المطلوبات المتداولة			
دائنون ومبالغ مستحقة الدفع	١٢	١١,٨٧٩,٤٦٨	١٨,٠٣١,٧٧١
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٤	-	٣٦,٩٣٢,٥٦٣
الجزء المتداول من تمويلات مرابحة لأجل	١٣	٤٩,٦٤٨,٤١٢	٢١,٢٨٥,٩٥٠
زكاة مستحقة	١٤	١,٩٤٩,٥٩١	٣,٦٥٤,٤١٩
إجمالي المطلوبات المتداولة		٦٣,٤٧٧,٤٧١	٨٠,٤٠٤,٧٠٣
المطلوبات غير المتداولة			
تمويلات مرابحة لأجل	١٣	١٠٨,١١٣,٠٤٢	١٢٧,٧٦١,٤٥٤
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٢,٠٠٤,٧١٩	١,٦٤٨,٥٣٤
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		١١٠,١١٧,٧٦١	١٢٩,٤٠٩,٩٨٨
إجمالي المطلوبات		١٧٣,٥٩٥,٢٣٢	٢٠٩,٨١٤,٦٩١
حقوق المساهمين			
رأس المال	١٥	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي		٥,٣٨٤,٦٦٤	٥,٣٨٤,٦٦٤
خسائر متراكمة		(٢٥,٩٧٢,٤٧٤)	(١٨,٥٦٥,٠٢٨)
إجمالي حقوق المساهمين		٢٢٩,٤١٢,١٩٠	٨٦,٨١٩,٦٣٦
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين		٤٠٣,٠٠٧,٤٢٢	٢٩٦,٦٣٤,٣٢٧

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة الدخل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

	إيضاح	٢٠١٤ ريال سعودي	٢٠١٣ ريال سعودي
إيرادات النشاط			
مبيعات أراضي		١,٤٤٨,٨٥٤	٤,٨٨٥,١١٧
مبيعات وحدات عقارية		٧,٤٧٣,١٧١	١١,١٩١,٠٠٠
إيرادات تأجير		٥٥٨,٥٢٧	٥٦,٦٠١
إيرادات تشغيلية أخرى	١٧	٨٤٦,١٥٥	٣٤٢,٦١٢
إجمالي إيرادات النشاط		١٠,٣٢٦,٧٠٧	١٦,٤٧٥,٣٣٠
تكاليف النشاط			
تكاليف أراضي مباعة		(١,٤٠٧,١١٧)	(٤,٧٣٢,٤١٦)
تكاليف وحدات عقارية مباعة		(٦,٠٠٠,٢٢٦)	(٨,٨٣٨,١٩٠)
تكاليف تأجير		(٤٨٩,٣٧١)	(٤٠,٩٨٢)
إجمالي تكاليف النشاط		(٧,٨٩٦,٧١٤)	(١٣,٦١١,٥٨٨)
إجمالي الربح		٢,٤٢٩,٩٩٣	٢,٨٦٣,٧٤٢
مصاريف تسويقية وعمومية وإدارية	١٦	(٧,٣٥٣,٨٦١)	(٧,٩٦٢,٥١٠)
الخسارة من العمليات الرئيسية		(٤,٩٢٣,٨٦٨)	(٥,٠٩٨,٧٦٨)
حصة الشركة في خسائر شركات زميلة	٨	-	(٩,٩٠٨,٦٤٣)
خسائر هبوط استثمارات في شركة زميلة ومبالغ مستحقة من شركة زميلة	٨	-	(١٨,١٨٢,٦٩٤)
أرباح محققة من بيع استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة		٢١١,١١٨	-
أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة	٧	١٧٢,٦٨٤	-
أعباء مالية	١٣	(٩١٢,٩٢٦)	(٤٢٠,١٩٥)
مصاريف أخرى، صافي		(١,١٣٢)	(١,٤٤٧)
الخسارة قبل الزكاة		(٥,٤٥٤,١٢٤)	(٣٣,٦١١,٧٤٧)
الزكاة	١٤	(١,٩٥٣,٣٢٢)	(١,٣٣٣,٣٨٣)
صافي خسارة السنة		(٧,٤٠٧,٤٤٦)	(٣٤,٩٤٥,١٣٠)
خسارة السهم:			
المتعلق بالخسارة من العمليات الرئيسية	١٨	(٠.٢٥)	(٠.٥١)
المتعلق بصافي خسارة السنة	١٨	(٠.٣٧)	(٣.٤٩)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

	رأس المال ريال سعودي	الاحتياطي النظامي ريال سعودي	الأرباح المبقاه (خسائر متراكمة) ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٣٨٤,٦٦٤	١٦,٣٨٠,١٠٢	١٢١,٧٦٤,٧٦٦
صافي خسارة السنة	-	-	(٣٤,٩٤٥,١٣٠)	(٣٤,٩٤٥,١٣٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٣٨٤,٦٦٤	(١٨,٥٦٥,٠٢٨)	٨٦,٨١٩,٦٣٦
الزيادة في رأس المال	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
صافي خسارة السنة	-	-	(٧,٤٠٧,٤٤٦)	(٧,٤٠٧,٤٤٦)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٣٨٤,٦٦٤	(٢٥,٩٧٢,٤٧٤)	٢٢٩,٤١٢,١٩٠

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

	٢٠١٤ ريال سعودي	٢٠١٣ ريال سعودي
النشاطات التشغيلية		
الخسارة قبل الزكاة	(٥,٤٥٤,١٢٤)	(٣٣,٦١١,٧٤٧)
التعديلات لـ:		
استهلاك ممتلكات ومعدات	٢٠٢,٣٦٧	٢٢٠,٦٢٩
استهلاك استثمارات في مشاريع بغرض الإيجار	١٦٤,٢٦٧	-
حصة الشركة في خسائر شركات زميلة	-	٩,٩٠٨,٦٤٣
خسائر هبوط استثمارات في شركة زميلة ومبالغ مستحقة من شركة زميلة	-	١٨,١٨٢,٦٩٤
أرباح محققة من بيع استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة	(٢١١,١١٩)	-
أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة	(١٧٢,٦٨٤)	-
(أرباح) خسائر استبعاد ممتلكات ومعدات	(١,١٣٢)	١,٤٤٧
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٣٨٩,٢١٩	٣٩٨,٥١٨
	(٥,٠٨٣,٢٠٦)	(٤,٨٩٩,٨١٦)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً	(٦,٦٤٥,٢٤٣)	(٥,٠٠٢,٤٩٠)
مبالغ مستحقة من / إلى جهات ذات علاقة	(٣٦,١٩٤,٥٢١)	١٦,٤٠٥,٨٩١
بضاعة	٤,٣١٨,٨٤٥	١٣,٢٧١,٢٠٠
استثمارات في أراضي متاحة للبيع	(٦,٨٥٢,٧٨٤)	٤,٧٢٠,٥٣١
مشاريع تحت الإنشاء والتطوير	(٤,٣٠٣,٠٠٩)	(١٦,٩٦٨,٠٦٢)
استثمارات في مشاريع بغرض الإيجار	(٣٢,٤٨٤,٠٩٥)	(٣٨,٢٠٩,٦٤٤)
دائنون ومبالغ مستحقة الدفع	(٦,٦٥٢,٣٠٣)	٩,٩٥٣,٦٥١
النقدية المستخدمة في العمليات	(٩٣,٨٩٦,٣١٦)	(٢٠,٧٢٨,٧٣٩)
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	(٣٣,٠٣٤)	(٥٦,٦٦٦)
زكاة مدفوعة	(٣,٦٥٨,١٥٠)	(١,٠٠٠,٠٠٠)
صافي النقدية المستخدمة في النشاطات التشغيلية	(٩٧,٥٨٧,٥٠٠)	(٢١,٧٨٥,٤٠٥)
النشاطات الاستثمارية		
شراء استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة	(١٧٩,٠٠٠,٠٠٠)	-
متحصلات من بيع استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة	١٢٧,٠٠٠,٦٦٤	-
شراء ممتلكات ومعدات	(٥٣١,٧٥٩)	(١٢٠,٠٠٦)
متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات	٢,٢٦٥	-
صافي النقدية المستخدمة في النشاطات الاستثمارية	(٥٢,٥٢٨,٨٣٠)	(١٢٠,٠٠٦)
النشاطات التمويلية		
زيادة رأس المال	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-
تمويلات مرابحة لأجل مستلمة	٣٠,٠٠٠,٣٥٦	٥٢,٧٥٣,٥٤٨
تمويلات مرابحة لأجل مسددة	(٢١,٢٨٦,٣٠٦)	(١٦,٨٥٤,٢٢٢)
صافي النقدية من النشاطات التمويلية	١٥٨,٧١٤,٠٥٠	٣٥,٨٩٩,٣٢٦
الزيادة في الأرصدة لدى البنوك	٨,٥٩٧,٧٢٠	١٣,٩٩٣,٩١٥
أرصدة لدى البنوك في بداية السنة	١٤,٤٧٤,٣١٣	٤٨٠,٣٩٨
أرصدة لدى البنوك في نهاية السنة	٢٣,٠٧٢,٠٣٣	١٤,٤٧٤,٣١٣
معاملات غير نقدية:		
بيع استثمارات في شركات زميلة الى جهة ذات علاقة	٢,٨٨٧,٤٧٤	-
مباني محولة من مشاريع تحت الإنشاء والتطوير الى البضاعة	١٥,٦٥٤,٧٢١	٢٣,٧٨٢,٠٧١
مباني وأراضي محولة من استثمارات في مشاريع بغرض الإيجار إلى البضاعة	-	٣,٠٨٥,٨٨٣
استهلاك ممتلكات ومعدات مرسمل على مشاريع بغرض الايجار	٥٥,٣٤٨	٣١,٥٧٣
استهلاك ممتلكات ومعدات مرسمل على مشاريع تحت الإنشاء والتطوير	٤٤,٣٧١	٧٢,٩٧٣

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

إيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م

١) النشاطات

شركة المسكن الميسر ("الشركة")، شركة مساهمة مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٤٨١١ بتاريخ ١٠ جمادى الأخرة ١٤٢٨ هـ (الموافق ٢٦ يونيو ٢٠٠٧).

يتمثل نشاط الشركة في صيانة وإدارة تطوير العقار وخدمات التسويق للغير وتملك وتطوير العقارات وإقامة المباني عليها واستثمارها لصالح الشركة أو بيعها بالنقد أو التقسيط أو تأجيرها لصالح الشركة والاستئجار من الغير للأراضي والعقارات لمدد مختلفة لاستثمارها لصالح الشركة وتجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء والبلاط بأنواعها والأدوات الصحية والكهربائية.

٢) السياسات المحاسبية الهامة

أعدت هذه القوائم المالية وفقا للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، وتورد فيما يلي بياناً بأهم السياسات المحاسبية المتبعة:

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات في الأوراق المالية المقتناة لأغراض المتاجرة حيث يتم قياس بالقيمة العادلة.

استخدام التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية، طبقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات المسجلة، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ القوائم المالية، ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال الفترة التي أعدت القوائم المالية بشأنها. وبالرغم من أن هذه التقديرات والافتراضات مبنية على أفضل المعلومات المتوفرة لدى الإدارة بشأن العمليات والأحداث الجارية، فإن النتائج الفعلية يمكن أن تختلف عن هذه التقديرات.

المدينون

تظهر الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي للفاتورة ناقصا المخصص لقاء أية مبالغ غير قابلة للتحصيل . يتم إجراء تقدير للديون المشكوك في تحصيلها عند عدم إمكانية تحصيل المبلغ بالكامل. تشطب الديون المعدومة عند تكبدها.

البضاعة

تقوّم البضاعة بالتكلفة أو القيمة السوقية، أيهما أقل. تحدد التكلفة على النحو التالي :

المواد الخام	-	تكلفة الشراء على أساس المتوسط المرجح.
البضاعة تامة الصنع	-	تكلفة المواد والعمالة المباشرة زائدا المصاريف غير المباشرة الخاصة بها وفقاً لمستوى النشاط العادي.

الاستثمارات في الأراضي المتاحة للبيع

تقاس الاستثمارات في الأراضي بالتكلفة بعد تجنيب مخصص لقاء أي انخفاض في قيمتها، إن وجد.

الاستثمارات في الأوراق المالية المقتناة لأغراض المتاجرة

تظهر الاستثمارات القابلة للتداول الفوري والمشتراة لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة، وتدرج ضمن الموجودات المتداولة. تدرج المكاسب والخسائر غير المحققة عن إعادة تقويم هذه الاستثمارات في قائمة الدخل.
تحدد القيمة العادلة على أساس القيمة السوقية في حالة وجود سوق لتداول الأوراق المالية أو باستخدام طرق بديلة أخرى، وإلا تعتبر التكلفة بمثابة القيمة العادلة. وفي حالة بيع جزء من الاستثمارات المقتناة، فإنه يتم محاسبتها على أساس طريقة المتوسط المرجح.

الاستثمارات في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي تلك التي تمتلك فيها الشركة استثماراً طويل الأجل يتراوح ما بين ٢٠% إلى ٥٠% من رأس المال الذي يحق لصاحبه التصويت ويمارس عليها تأثيراً هاماً.
يتم محاسبة الاستثمارات في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية، وبموجبها تعدل التكلفة الأصلية للاستثمار بحصة الشركة في النتائج والأرباح المبقاة الخاصة بالشركات الزميلة لما بعد الشراء بناءاً على آخر قوائم مالية متوفرة لها.

يتم التوقف عن تطبيق طريقة حقوق الملكية إذا أصبحت قيمة الاستثمار صفرا نتيجة للخسائر المستمرة في تلك الشركة المستثمر فيها (إلا إذا كانت الشركة ضامنة لالتزامات الشركة الزميلة أو كانت ملتزمة بتقديم دعم مالي إضافي لها). ويتم استئناف تطبيق طريقة حقوق الملكية إذا حققت الشركة الزميلة لاحقا أرباحا صافية تساوي الخسائر خلال فترة التوقف عن طريقة تطبيق حقوق الملكية.

المشاريع تحت الإنشاء والتطوير

تقيد الاستثمارات في المشاريع تحت الإنشاء والتطوير بالتكلفة، وتدرج ضمن الموجودات غير المتداولة. تشتمل تكلفة الاستثمارات في المشاريع تحت الإنشاء والتطوير على تكلفة الأراضي ومصاريف الإنشاء والتطوير الأخرى الضرورية لتصبح هذه الموجودات جاهزة للغرض الذي أنشئت من أجله.

الاستثمارات في مشاريع بغرض الإيجار

تظهر الاستثمارات في مشاريع بغرض الإيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. الأراضي المملوكة والأعمال تحت التنفيذ لا تستهلك. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للمباني بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للموجودات.
يتم مراجعة القيمة الدفترية الاستثمارات في مشاريع بغرض الإيجار للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، عندئذ تخفض الموجودات إلى القيمة القابلة للاسترداد لها والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية.

تطفأ تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للتحسينات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر.
تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل . يتم رسملة التحسينات التي تزيد بصورة جوهرية من القيمة أو العمر الإنتاجي للأصل المعني.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. الأراضي المملوكة والأعمال تحت التنفيذ لا تستهلك. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للممتلكات والمعدات الأخرى بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للموجودات.
يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، عندئذ تخفض الموجودات إلى القيمة القابلة للاسترداد لها والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية.

تطفأ تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للتحسينات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر.
تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل . يتم رسملة التحسينات التي تزيد بصورة جوهرية من القيمة أو العمر الإنتاجي للأصل المعني.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم، بتاريخ كل قائمة مركز مالي، إجراء تقويم للتأكد من وجود دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة أصل مالي محدد. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم إثبات خسارة الانخفاض في قائمة الدخل. يحدد الانخفاض في القيمة على النحو التالي:

أ) بالنسبة للموجودات المثبتة بالقيمة العادلة – يمثل الانخفاض في القيمة الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً في قائمة الدخل.

ب) بالنسبة للموجودات المثبتة بالتكلفة – يمثل الانخفاض في القيمة الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة على أساس معدل العائد الحالي السائد في السوق لأصل مالي مشابه.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلا عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، وأن تكاليف سداد الالتزام محتملة ويمكن قياسها بشكل موثوق به.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يجنب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة المستحقة للموظفين عن فترات خدماتهم المتجمعة بتاريخ قائمة المركز المالي وذلك وفقا لنظام العمل السعودي.

الزكاة

يجنب مخصصاً للزكاة وفقاً لنظام جباية الزكاة السعودي، ويحمل على قائمة الدخل.

[illegible]

٩) المشاريع تحت الإنشاء والتطوير

تمثل تطوير الأراضي و بناء وحدات عقارية سكنية بغرض البيع. فيما يلي بيان بحركة هذه المشاريع خلال السنة:

	٢٠١٤ ريال سعودي	٢٠١٣ ريال سعودي
في بداية السنة	٤٩,١٦٧,١٨٦	٥٥,٩٠٨,٢٢٢
إضافات خلال السنة	٤,٣٤٧,٣٨٠	١٧,٠٤١,٠٣٥
مباني وأراضي محولة الى البضاعة	(١٥,٦٥٤,٧٢١)	(٢٣,٧٨٢,٠٧١)
في نهاية السنة	٣٧,٨٥٩,٨٤٥	٤٩,١٦٧,١٨٦

[illegible]

١٤) الزكاة

تتكون الزكاة المحملة للسنة وقدرها ١,٩٥٣,٣٢٢ ريال سعودي (٢٠١٣: ١,٣٣٣,٣٨٣ ريال سعودي) من مخصص السنة الحالية

تم حساب مخصص الزكاة وفقاً للأساس التالي:

	٢٠١٤ ريال سعودي	٢٠١٣ ريال سعودي
حقوق المساهمين	١٢٥,٢٢٢,٢٤٠	١٢١,٧٦٤,٧٦٦
مخصصات أول المدة وتسويات أخرى	١٣١,٠٢٩,٤٦٥	١٠٤,٢٤٤,٧٥٨
القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل	(١٧٣,٢٠٣,١٦٨)	(١٦٧,٥٥٧,٣٢٧)
	٨٣,٠٤٨,٥٣٧	٥٨,٤٥٧,١٩٧

[illegible]