شركة المسكن الميسر
Affordable House CO

مساهمة سعودية مقفلة
رأس المال ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل

تقرير مجلس الادارة

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 2015/12/31م، 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 2015م:

بلغت الإيرادات **17,036,598** سبعة عشر مليون وستة وثلاثون الف وخمسمائة وثمانية وتسعون ريال ، كما بلغت مجموع التكاليف (**13,047,445**) ثلاثة عشر ملايين وسبعة وأربعون الف وأربعمائة وخمسة وأربعون ريال وبذلك يكون إجمالي الربح **3,989,153** ثلاثة مليون وتسعمائة وتسعة وثمانون الف ومائة ثلاثة وخمسون ريال ، كما بلغت المصاريف الإدارية والعمومية و التسويقية (**8,594,921**) ثمانية ملايين وخمسمائة وأربعة وتسعون الف وتسعمائة وواحد وعشرون ريال، ، ومصاريف التمويل (**338,266**) ثلاثمائة وثمانية وثلاثون الف ومائتان وستة وستون ريال ، وأرباح محققة من بيع استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة **112,673** مائة واثنى عشر الف وستمائة وثلاثة وسبعون ريال ، والإيرادات الأخرى – أرباح / خسائر بيع ممتلكات ومعدات (**52,456**) اثنان وخمسون الف وأربعمائة وستة وخمسون ريال ، وإيرادات أخرى متنوعة **329,025** ثلاثمائة وتسعة وعشرون الف وخمسة وعشرون ريال ، والزكاة الشرعية (**3,131,008**) ثلاثة مليون ومائة وواحد وثلاثون الف ومثانية ريال وبذلك تكون صافي الخسارة (**7,685,800**) سبعة ملايين وستمائة وخمسة وثمانون الف وثمانمائة ريال، وخسارة السهم (**0,31**)

سياسة الشركة في توزيع الأرباح:

– لم تقم الشركة بتوزيع أرباح عام 2015م على المساهمين حيث يوجد خسائر ولم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة مكافأة المجلس، ويرجع ذلك إلى استمرار الشركة في تنفيذ مشاريعها الحالية على النحو التالي :

المشروع الأول – خميس الغروب – بغرب الرياض (حي الغروب) وهو عبارة عن إستكمال إنشاء عدد 270 وحدة سكنية .

المشروع الثاني – إنشاء بجمع سكني مغلق(بجمع ميوال السكني) غرب الرياض (حي نمار/الغروب) بعدد 220 وحدة مع المباني الخدمية .

المشروع الثالث –إنشاء بجمع سكني مغلق (بجمع رياض السكني) شمال الرياض بعدد 190 وحدة مع المباني الخدمية .

مشاريع الشركة المستقبلية :

تقوم الشركة بدراسة مشاريع بمواقع متعددة بالرياض ومنها المشاريع التالية:

- مشروع بجمع سكني في مخطط الرحاب في مدينة الدرعية (تحت الترخيص).
- الدخول في القطاع الفندقي / الشقق المفروشة.
- هذا بالإضافة لأستكمال المشاريع التي مازال تحت الإنشاء (ظل مشروع خميس الغروب /المرحلة الثالثة – بجمع ميوال السكني المغلق – بجمع رياض السكني المغلق) .

الخاتمة:

إن مجلس الإدارة إذ يختتم تقريره للجمعية العمومية العامة العادية الثامنة، فإنه يتقدم لكم بجزيل الشكر على الثقة التي أوليتموه إياها. ويدعو الله عز وجل أن يزيد هذه البلاد من نعمه وعيوانه ، وأن يحفظ لنا قائد مسوتنا وغضتنا 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 العهد النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود. ويقدم المجلس جزيل شكره وامتنانه إلى جميع الدوائر والمؤسسات الحكومية والأهلية 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 الثامنة:

1) الموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن العام المالي المنتهي في 2015/12/31م.

2) الموافقة على الميزانية العمومية وتقرير مراقب الحسابات وحساب الارباح والخسائر للعام المالي المنتهي في 2015/12/31 م.

3) الموافقة على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2015/12/31م.

4) الموافقة على تعيين مراقب الحسابات من المرشحين لمراجعة حسابات الشركة للعام المالي 2016م وتحديد أتعابه.

5) الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت في السنة المالية المنتهية في 2015/12/31 م بين الشركة وبين كل من السادة أعضاء مجلس الإدارة :

أ– عقد تقديم خدمات استشارات مالية من شركة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية لصالح شركة المسكن الميسر بمبلغ (240,000) فقط مائتان وأربعون ألف ريال للفترة من 2015/01/01م حتى 2015/12/31م ، والتي من أعضاء مجلس إدارتها السيد / وليد عبدالله بن سعيدان ، والسيد / فيصل عبدالله بن سعيدان ، والسيد / محمد عبدالله بن سعيدان ، والسيد / عبدالعزيز عبدالملك آل الشيخ وهم أعضاء بمجلس إدارة شركة المسكن الميسر .

ب– عقد تقديم خدمات إدارة مشاريع من شركة المسكن الميسر لصالح شركة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية بمبلغ (1,143,342) فقط مليون ومائة وثلاثة وأربعون الف وثلاثمائة واثنان وأربعون ريال للفترة من 2015/01 حتى 2015/12/31م والتي من أعضاء مجلس إدارتها السيد / وليد عبدالله بن سعيدان ، السيد / فيصل عبدالله بن سعيدان ، والسيد / محمد عبدالله بن سعيدان ، والسيد / عبدالعزيز عبدالملك آل الشيخ وهم أعضاء بمجلس إدارة شركة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية وايضاً شركة المسكن الميسر.

ت– عقد إيجار معارض الغروب مع أوقاف عبدالله محمد بن سعيدان بمبلغ (36,000) ، فقط ستة وثلاثون ألف ريال والتي من أعضاء مجلس نظارتها السيد / فيصل عبدالله بن سعيدان –عضو مجلس إدارة شركة المسكن الميسر علماً بأنه تم إنهاء العقد بتاريخ 1436/12/30 هـ الموافق 2015/10/13 م ، وتم تسليم المعارض .

ث– عقد تقديم خدمات من شركة المسكن الميسر بالساعة مع مركز تجاري وقيمة الساعات المنفذة حتى 2015/12/31 م بمبلغ وقدره (4,080) ، فقط أربعة الأف وثمانون ريال ، والعائدة ملكيته الى السيد / محمد عبدالله بن سعيدان –عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة المسكن الميسر.

ج– فواتير تقديم خدمات من شركة المسكن الميسر إلى شركة آل سعيدان للاستثمار بمبلغ وقدره(12,905) فقط اثنى عشر الف وتسعمائة وخمسة ريال، العائدة ملكيتها لكل من السيد / وليد عبدالله بن سعيدان ، والسيد / فيصل عبدالله بن سعيدان ، والسيد / محمد عبدالله بن سعيدان ، وجميعهم أعضاء بمجلس إدارة شركة المسكن الميسر .

خ– الاستئجار في تنفيذ العقد الموقع بين شركة المسكن الميسر ومؤسسة محمد عبدالله بن سعيدان الخيرية للإشراف على عقد تصميم صالة أفراح بمدينة الرياض بمبلغ (19,250) ، فقط تسعة عشرة الف وماتان وخمسون ريال وهو المبلغ المسدد عن عام 2015م , علماً أن عضو اللجنة التنفيذية بها السيد / سلمان عبدالله بن سعيدان الشريك بشركة أكار ومدير مجلس مديريها والتي هي مساهم بشركة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية (مساهمة مقفلة) التي هي عضو مجلس الإدارة بشركة المسكن الميسر .

خ– فواتير تقديم خدمات من شركة المسكن الميسر إلى السيد فيصل عبدالله بن سعيدان – لمشاريع تخصه بمبلغ وقدره (20,000) فقط عشرون الف ريال، والسيد / فيصل عبدالله بن سعيدان عضو بمجلس إدارة شركة المسكن الميسر .

د– المسدد من عقد إيجار عدد (5) خمسة مكاتب العائدة ملكيتها لشركة المسكن الميسر على مؤسسة مشاريع إرادة للمقاولات العائدة ملكيتها للسيد/محمد عبدالله بن سعيدان ، وهو عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة المسكن الميسر بمبلغ وقدره (38,500) فقط ثمانية وثلاثون الف وخمسمائة ريال .

ذ– المسدد من عقد إيجار عدد (2) مكتبين على شركة آل سعيدان للاستثمار بمبلغ وقدره(11,547) فقط احدى عشر الف وخمسمائة وسبعة وأربعون ريال، العائدة ملكيتها لكل من السيد / وليد عبدالله بن سعيدان ، والسيد / فيصل عبدالله بن سعيدان ، والسيد /محمد عبدالله بن سعيدان ، وجميعهم أعضاء بمجلس إدارة شركة المسكن الميسر .

ر– المسدد من عقد إيجار مكتب على شركة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية بمبلغ (13,978) فقط ثلاثة عشر الف وتسعمائة وثمانية وسبعون ريال والتي من أعضاء مجلس إدارتها السيد / وليد عبدالله بن سعيدان ،السيد / فيصل عبدالله بن سعيدان ، والسيد / محمد عبدالله بن سعيدان ، والسيد / عبدالعزيز عبد الملك آل الشيخ وهم أعضاء بمجلس إدارة شركة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية وايضاً شركة المسكن الميسر.

6) الموافقة على الأنشطة المماثلة لأنشطة الشركة التي قام بها كل من السيد / وليد عبدالله بن سعيدان رئيس مجلس الإدارة ،السيد / فيصل عبدالله بن سعيدان عضو مجلس الإدارة ، والسيد / محمد عبدالله بن سعيدان عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب ، والسيد / محمد بن ابراهيم بن سعيدان عضو مجلس الإدارة وهم جميعا بمجلس إدارة شركة المسكن الميسر خلال الفترة الماضية مع الموافقة على السماح لهم بممارسة أنشطة مماثلة لأنشطة الشركة لعام 2016 والاعوام التالية .

رئيس مجلس الإدارة
وليد بن عبدالله بن سعيدان

القوائم المالية وتقرير مراجعي الحسابات للسنة المالية المنتهية في ٣١/ ١٢/ ٢٠١٥م

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

	إيضاح	٢٠١٥ ريال سعودي	٢٠١٤ ريال سعودي
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
أرصدة لدى البنوك		٦,٨٨٨,٠٨٥	٢٣,٠٧٢,٠٣٣
مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً	٣	١٠,٢٦٥,٠٥٤	١٩,٩٨٩,٩٥٧
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٤	٤,٨١٨,١٠٨	٩,٦٥٥,٨٢٩
بضاعة	٥	٣٢,٤٤٨,٦٧٢	٣٩,٢١٤,٩٦٢
استثمارات في أراضي متاحة للبيع	٦	٤٤,٦٩٦,٩٠٣	٤٧,٦٢٨,٤٨٩
استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة	٧	٢,١١٢	٥٢,٣٨٣,١٣٩
إجمالي الموجودات المتداولة		٩٩,١١٨,٩٣٤	١٩١,٩٤٤,٤٠٩
الموجودات غير المتداولة			
مشاريع تحت الإنشاء والتطوير	٨	٤٧,٢١٦,١١٨	٣٧,٨٥٩,٨٤٥
استثمارات في مشاريع بغرض الإيجار	٩	٢١٦,١٦٩,٢٧٦	١٧١,١٥١,٦٥٩
ممتلكات ومعدات	١٠	٢,٦٩٩,٧٤٣	٢,٥٥١,٥٠٩
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٢٦٦,٠٨٥,١٣٧	٢١١,٠٦٣,٠١٣
إجمالي الموجودات		٣٦٥,٢٠٤,٠٧١	٤٠٣,٠٠٧,٤٢٢
المطلوبات وحقوق المساهمين			
المطلوبات المتداولة			
دائنون ومبالغ مستحقة الدفع	١١	٨,٧١٦,١٣٧	١١,٨٧٩,٤٦٨
مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة	٤	٨,٥٨٩,٦٤٥	-
الجزء المتداول من تمويلات مرابحة لأجل	١٢	٣١,٩٠٠,٠٠٠	٤٩,٦٤٨,٤١٢
زكاة مستحقة	١٣	٤,٩٨٦,٦٩٦	١,٩٤٩,٥٩١
إجمالي المطلوبات المتداولة		٥٤,١٩٢,٤٧٨	٦٣,٤٧٧,٤٧١
المطلوبات غير المتداولة			
تمويلات مرابحة لأجل	١٢	٨٧,٠٠٠,٠٠٠	١٠٨,١١٣,٠٤٢
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٢,٢٨٥,٢٠٣	٢,٠٠٤,٧١٩
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		٨٩,٢٨٥,٢٠٣	١١٠,١١٧,٧٦١
إجمالي المطلوبات		١٤٣,٤٧٧,٦٨١	١٧٣,٥٩٥,٢٣٢
حقوق المساهمين			
رأس المال	١٤	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي		٥,٣٨٤,٦٦٤	٥,٣٨٤,٦٦٤
خسائر متراكمة		(٣٣,٦٥٨,٢٧٤)	(٢٥,٩٧٢,٤٧٤)
إجمالي حقوق المساهمين		٢٢١,٧٢٦,٣٩٠	٢٢٩,٤١٢,١٩٠
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين		٣٦٥,٢٠٤,٠٧١	٤٠٣,٠٠٧,٤٢٢

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة الدخل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

	إيضاح	٢٠١٥ ريال سعودي	٢٠١٤ ريال سعودي
إيرادات النشاط			
مبيعات وحدات عقارية		١٠,٥٢٠,٠٠٠	٧,٤٧٣,١٧١
إيرادات تأجير		٩٣٢,٠٦٨	٥٥٨,٥٢٧
مبيعات أراضي		٤,٧٨٨,٦٣٩	١,٤٤٨,٥٤
إيرادات تشغيلية أخرى		١,٢٩٥,٨٩١	٨٤٦,١٥٥
إجمالي إيرادات النشاط		١٧,٠٣٩,٩٩٨	١٠,٣٢٦,٧٠٧
تكاليف النشاط			
تكاليف وحدات عقارية مباعة		(٩,٢٧٣,٨٩٣)	(٦,٠٠٠,٢٢٦)
تكاليف تأجير		(٨٤١,٩٦٦)	(٤٨٩,٣٧١)
تكاليف أراضي مباعة		(٢,٩٣١,٥٨٦)	(١,٤٠٧,١١٧)
إجمالي تكاليف النشاط		(١٣,٠٤٧,٤٤٥)	(٧,٨٩٦,٧١٤)
إجمالي الربح		٣,٩٨٩,١٥٣	٢,٤٢٩,٩٩٣
مصاريف تسويقية وعمومية وإدارية	١٥	(٨,٥٩٤,٩٢١)	(٧,٣٥٣,٨٦١)
الخسارة من العمليات الرئيسية		(٤,٦٠٥,٧٦٨)	(٤,٩٢٣,٨٦٨)
أرباح بيع استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة		١١٢,٦٧٣	٢١١,١١٩
أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة	٧	-	١٧٢,٦٨٤
أعباء مالية	١٢	(٣٣٨,٢٦٦)	(٩١٧,٩٢٦)
خسارة بيع ممتلكات ومعدات		(٥٢,٤٥٦)	(١,١٣٣)
إيرادات أخرى		٣٢٩,٠٢٥	-
الخسارة قبل الزكاة		(٤,٥٥٤,٧٩٢)	(٥,٤٥٤,١٢٤)
الزكاة	١٣	(٣,١٣١,٠٠٨)	(١,٩٥٣,٣٢٢)
صافي خسارة السنة		(٧,٦٨٥,٨٠٠)	(٧,٤٠٧,٤٤٦)
خسارة السهم:			
المتعلق بالخسارة من العمليات الرئيسية	١٦	(٠,١٨)	(٠,٢٥)
المتعلق بصافي خسارة السنة	١٦	(٠,٣١)	(٠,٣٧)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

	٢٠١٥ ريال سعودي	٢٠١٤ ريال سعودي
النشاطات التشغيلية		
الخسارة قبل الزكاة	(٤,٥٥٤,٧٩٢)	(٥,٤٥٤,١٢٤)
التعديلات لـ:		
استهلاك ممتلكات ومعدات	٢٧٥,٨٥٢	٢٠٢,٣٦٧
استهلاك استثمارات في مشاريع بغرض الإيجار	٢٧٤,٧٢٢	١٦٤,٢٦٧
خسائر بيع ممتلكات ومعدات	٥٢,٤٥٦	١,١٣٣
أرباح محققة من بيع استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة	(١١٢,٦٧٣)	(٢١١,١١٩)
أرباح غير محققة من استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة	-	(١٧٢,٦٨٤)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٣٨٧,٧٨٢	٣٨٩,٦١٩
	(٣,٥٧٦,٦٥٣)	(٥,٠٨٠,٩٤١)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً	٩,٧٢٤,٩٠٢	(٦,٦٤٥,٢٤٣)
استهلاك استثمارات في مشاريع بغرض الإيجار	١٣,٤٢٧,٣٩٧	(٣٦,١٩٤,٥٢١)
خسائر بيع ممتلكات ومعدات	٦,٧٦٦,٢٩٠	٤,٣١٨,٨٤٥
أرباح محققة من بيع استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة	٢,٩٣١,٥٨٦	(٦,٨٥٢,٧٥٤)
مشاريع تحت الإنشاء والتطوير	(٩,٣١٣,٥٤٣)	(٤,٣٠٣,٠٠٩)
استثمارات في مشاريع بغرض الإيجار	(٤٠,٢٥٠,٠٠٢)	(٣٦,٨٨٤,٠٩٥)
دائنون ومبالغ مستحقة الدفع	(٣,١٦٣,٣٣١)	(٦,٦٥٣,٣٠٣)
النقدية المستخدمة في العمليات	(٢٨,٤٥٣,٨٨٤)	(٩٣,٨٩٤,٠٥١)
زكاة مدفوعة	(٩٣,٩٠٣)	(٣,٦٥٨,١٥٠)
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	(١٠٧,٢٩٨)	(٣٣,٠٢٤)
صافي النقدية المستخدمة في النشاطات التشغيلية	(٢٨,٦٥٥,٠٨٥)	(٩٧,٥٥٥,٢٣)
النشاطات الاستثمارية		
شراء استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة	(٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٧٩,٠٠٠,٠٠٠)
شراء ممتلكات ومعدات	(١,٨٠٣,٧٩٩)	(٥٧,٤٩٣,٧٠٠)
متحصلات من بيع استثمارات في أوراق مالية مقتناة لأغراض المتاجرة	٥٧,٤٩٣,٧٠٠	١٢٧,٠٠٠,٦٦٤
متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات	-	١٩,١٩٠
صافي النقدية من (المستخدمة في) النشاطات الاستثمارية	٥١,٣٣٢,٩٦١	(٥٢,٥٣١,٠٩٥)
النشاطات التمويلية		
تمويلات مرابحة لأجل مسددة	(٤٩,٦٤٨,٤١٣)	(٦١,٢٨١,٣٠٦)
تمويلات مرابحة لأجل مستلمة	١٠,٧٨٦,٩٠٩	٣٠,٠٠٠,٣٥٩
زيادة رأس المال	-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
صافي النقدية (المستخدمة في) من النشاطات التمويلية	(٣٨,٨٦١,٤٥٤)	١٥٨,٧١٤,٠٥٠
(النقص) الزيادة في الأرصدة لدى البنوك	(١٦,١٨٣,٩٤٨)	٨,٥٩٧,٧٢٠
أرصدة لدى البنوك في بداية السنة	٢٣,٠٧٢,٠٣٣	١٤,٤٧٤,٣١٣
أرصدة لدى البنوك في نهاية السنة	٦,٨٨٨,٠٨٥	٢٣,٠٧٢,٠٣٣
المعاملات غير النقدية:		
بيع استثمارات في شركات زميلة الى جهة ذات علاقة	-	٢,٨٨٧,٤٧٤
مبالغ محولة من مشاريع تحت الإنشاء والتطوير الى الممتلكات		١٥,٦٥٤,٧٢١
استهلاك ممتلكات ومعدات مرسمل على مشاريع بغرض الايجار	٤٦,٨٣٧	٥٥,٣٤٨
استهلاك ممتلكات ومعدات مرسمل على مشاريع تحت الإنشاء والتطوير	٤٢,٧٣٠	٤٤,٣٧١

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

	رأس المال ريال سعودي	الاحتياطي النظامي ريال سعودي	الخسائر المتراكمة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٣٨٤,٦٦٤	(١٨,٥٦٥,٠٢٨)	٨٦,٨١٩,٦٣٦
زيادة 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
صافي خسارة السنة	-	-	(٧,٦٨٥,٨٠٠)	(٧,٦٨٥,٨٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٣٨٤,٦٦٤	(٣٣,٦٥٨,٢٧٤)	٢٢١,٧٢٦,٣٩٠

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تقرير مراجعي الحسابات

EY
ernst & young
أفضل في العمل

زنتهت و يونغ و شركاهم (محاسبون قانونيون)
برج الفيصلية
صندوق بريد ٢٧٣٢
شارع الملك فهد
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية
رقم التسجيل: ٤٥

هاتف: ٩٦٦١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠
فاكس: ٩٦٦١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠

www.ey.com

تقرير مراجعي الحسابات إلى السادة المساهمين في
شركة المسكن الميسر المحترمين
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة لشركة المسكن الميسر – شركة مساهمة سعودية مقفلة – ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، 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 إلى 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 تقويم 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 ٢٠١٥ 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.

ERNST & YOUNG
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

عن إرنست ويونغ

وليد غازي توفيق
محاسب قانوني
قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٤٣٧)

الرياض: ٢٠ جمادى الأولى ١٤٣٧هـ
(٢٩ فبراير ٢٠١٦)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

١) **النشاطات**

شركة المسكن الميسر ("الشركة")، شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٤٨١١ بتاريخ ١٠ جمادى الثاني ١٤٢٨هـ (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 والاستثمار من الغير للأراضي والعقارات لمدد مختلفة لاستثمارها لصالح الشركة وتجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء والبلاط بأنواعه 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 قياسها 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، وصافي الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال الفترة التي أعدت القوائم المالية بشأنها. وبالرغم من أن هذه الافتراضات والتقديرات مبنية على أفضل المعلومات والأحداث المتوفرة لدى الإدارة بشأن العمليات والأحداث الجارية، فإن النتائج الفعلية يمكن أن تختلف عن هذه التقديرات.

المدينون

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

البضاعة

تقوم 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 زائداً المصاريف غير المباشرة الخاصة بها وفقاً لمستوى النشاط العادي.

الاستثمارات في الأراضي المتاحة للبيع

تقاس الاستثمارات في الأراضي المتاحة للبيع بالتكلفة بعد تجليب 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.

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 لها.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للاستثمارات 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.

تحتسل 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.

تعاد تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للتحسينات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر.

تحتسل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل. يتم رسملة التحسينات التي تزيد بصورة جوهرية من القيمة أو العمر الإنتاجي للأصل المعني.

**الانخفاض في