شركة زوايا العقارية (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية وملخص تقرير مجلس الادارة وتقرير مراجعي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م "ريال سعودي"

	إيضاح	٢٠١٥م	٢٠١٤م
الأصول			
الأصول المتداولة			
أرصدة لدى البنوك		٤,٣٨٩,١٧٣	٢٢,٢٥٦,٦٠٥
مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً	٤	٨,٣٩٤,٤٢٩	٦,٩٣٠,٩٧٥
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٥	٨,٤٨٤,٤٤٥	٤,٠٤١,٥٢٠
استثمارات في أراضي متاحة للبيع	٦	٣٣,١٨٣,١٦٠	٣٥,٧٨٠,٩٧٢
إجمالي الأصول المتداولة		٥٤,٤٥١,٢٠٧	٦٩,٠١٠,٠٧٢
الأصول غير المتداولة			
استثمارات في ممتلكات عقارية، صافي	٧	١٦٨,٣٥٢,٢٥٦	١٦٩,٦٠٦,٠٣٦
استثمارات في أراضي	٨	١٠٤,٢٤٩,٦٨٥	١٠٤,٢٤٩,٦٨٥
استثمار في شركات زميلة	٩	٣٦,١٢٩,٢٠٣	--
ممتلكات ومعدات، صافي	١٠	٢,٩٣٥,٠٦٧	٢,٧٨١,٢٤١
إستثمارات في مشاريع مشتركة	١١	٢٦,١٣٧,٨١٦	٦٢,٦٥٥,٩٣٧
مشاريع تحت التنفيذ	١٢	٣٨٠,٢٦٥,٧١٦	٣٣٥,١٧٠,٢٣٤
إجمالي الأصول غير المتداولة		٧١٨,٠٦٩,٧٤٣	٦٧٤,٤٦٣,١٣٣
إجمالي الأصول		٧٧٢,٥٢٠,٩٥٠	٧٤٣,٤٧٣,٢٠٥
الإلتزامات وحقوق المساهمين			
الإلتزامات المتداولة			
مستحقات وأرصدة دائنة أخرى	١٣	٢١,٥٦٣,٨٤١	١٠,١٧٥,٦٣٤
إيرادات مؤجلة	١٤	٦,٤١٩,٤٢٩	٥,٤٢١,٢٥٤
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٥	١,١٠٦,٧٧٠	٧٨٦,٤٥٧
قروض لأجل- الجزء المتداول	١٥	٢٤,٧٤٢,٨٥٧	١٩,٩١٦,٢٩٢
زكاة	١٦	٣٧٤,٥٠٦	٧٦٦,٢٩٦
إجمالي الإلتزامات المتداولة		٥٤,٢٠٧,٤٠٣	٣٧,٠٦٥,٩٣٣
الإلتزامات غير المتداولة			
قروض لأجل – الجزء غير المتداول	١٥	١٣٨,٤٥٨,٣٣٥	١٤١,٠٥٤,٨٠٥
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٤٧٣,٨٨٣	٣٣٣,٧٥٢
إجمالي الإلتزامات غيرالمتداولة		١٣٨,٩٣٢,٢١٨	١٤١,٣٨٨,٥٥٧
إجمالي الإلتزامات		١٩٣,١٣٩,٦٢١	١٧٨,٤٥٤,٤٩٠
حقوق المساهمين			
رأس المال	١٧	٤٨١,٢٣٨,٠٠٠	٤٨١,٢٣٨,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٨	٩,٨١٤,٣٣٢	٨,٣٧٨,٠٧١
أرباح مبقاة		٨٨,٣٢٨,٩٩٧	٧٥,٤٠٢,٦٤٤
إجمالي حقوق المساهمين		٥٧٩,٣٨١,٣٢٩	٥٦٥,٠١٨,٧١٥
إجمالي الإلتزامات وحقوق المساهمين		٧٧٢,٥٢٠,٩٥٠	٧٤٣,٤٧٣,٢٠٥

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٢٤) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة الدخل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م "ريال سعودي"

	إيضاح	٢٠١٥م	٢٠١٤م
الإيرادات	١٩	٢٧,٣٦٨,٧٢٤	٤٩,٣٧٩,٣١٣
تكلفة الإيرادات		(٨,٢٣٥,٤٣٧)	(١٧,٤٩٢,٧٦٦)
إجمالي الربح		١٩,١٣٣,٢٨٧	٣١,٨٨٦,٥٤٧
المصاريف			
عمومية وإدارية	٢٠	(٥,٨٦٨,١٠٣)	(٤,٧٧١,٠٩٨)
بيعية وتسويقية		(١,٠٣٩,٨١٤)	(١,٠٣٨,٤٣٧)
الربح من العمليات الرئيسية		١٢,٢٢٥,٣٧٠	٢٦,٠٧٧,٠١٢
إيرادات أخرى		٢,٥٣٥,٦٢٧	١,١٣٢,٧٤٤
الحصة في خسائر الشركات الزميلة		(٢٥,٦٢٣)	
الربح قبل الزكاة		١٤,٧٣٥,٣٧٤	٢٧,٢٠٩,٧٥٦
الزكاة	١٦	(٣٧٢,٧٦٠)	(٧٦٤,٩٨٤)
صافي ربح السنة		١٤,٣٦٢,٦١٤	٢٦,٤٤٤,٧٧٢
ربح السهم			
المتعلق بالربح من العمليات الرئيسية	٢١	٠,٢٥	٠,٥٤
المتعلق بصافي ربح السنة	٢١	٠,٣٠	٠,٥٥

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٢٤) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م "ريال سعودي"

	إيضاح	٢٠١٥م	٢٠١٤م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الربح قبل الزكاة		١٤,٧٣٥,٣٧٤	٢٧,٢٠٩,٧٥٦
التعديلات لـ :			
إستهلاك		٢,٤١٨,٩٢٦	٢,١٤٣,٤٥٩
أرباح بيع أراضي متاحة للبيع		(٤,٣٠١,٣١٣)	(٢٠,٧٢٩,٨٣٥)
الحصة في خسائر الشركات الزميلة		٢٥,٦٢٣	-
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، صافي		١٤٠,١٣١	١٤٢,٧٦٨
		١٣,٠١٨,٧٤١	٨,٧٦٦,١٤٨
التغيرات في الأصول والإلتزامات التشغيلية			
مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً		(٣٢٨,٤٥٥)	(٢,٢٥٩,٢٤٩)
مستحقات وأرصدة دائنة أخرى		١١,٣٨٨,٢٠٧	٣٣٥,٥٨٩
إيرادات مؤجلة		٩٩٨,١٧٥	٤١٨,٦٦٩
صافي الحركة في أرصدة جهات ذات العلاقة		١,٨٣٢,٢١٦	٩٠٠,٥٥٤
زكاة مدفوعة		(٧٦٤,٥٥٠)	(٧٦٥,٠٠٦)
صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		٢٦,١٤٤,٣٣٤	٧,٣٩٦,٧٠٥
التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية			
متحصلات من بيع استثمارات في أراضي متاحة للبيع		٦,٠٦٥,٠٠٠	٣٣,٩٨٣,٢٦٠
اضافات على استثمارات في ممتلكات عقارية		(٦١٠,٠٣١)	(٩٧٧,٦٩٨)
اضافات على استثمارات في شركات زميلة		(٢٠٠,٠٠٠)	-
شراء ممتلكات ومعدات		(٧٠٨,٩٤١)	(٦٦٧,٧٨٢)
اضافات على إستثمارات في مشاريع مشتركة		(٥,٣٩١,٥٣٢)	(٥,٧٢٦,٧٣٦)
اضافات على مشاريع تحت التنفيذ		(٤٥,٣٩٦,٣٥٧)	(٩٨,١٨٣,٥٥٩)
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية		(٤٦,٢٤١,٨٦١)	(٧١,٦٧٢,٥١٥)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
قروض طويلة الأجل مستلمة		٧١,٦٤٤,٠٥٠	٨٨,٧٠٠,٠٠٠
قروض طويلة الأجل مسدده		(٦٩,٤١٣,٩٥٥)	(٨,٥٠٠,٠٠٠)
صافي النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية		٢,٢٣٠,٠٩٥	٨٠,٢٠٠,٠٠٠
(النقص) الزيادة في الأرصدة لدى البنوك		(١٧,٨٦٧,٤٣٢)	١٥,٩٢٤,١٩٠
الأرصدة لدى البنوك في بداية السنة		٢٢,٢٥٦,٦٠٥	٦,٣٣٢,٤١٥
الأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة		٤,٣٨٩,١٧٣	٢٢,٢٥٦,٦٠٥
المعاملات غير النقدية الهامة:			
نقل مشروع مشترك لصالح شركة رفد العقارية (شركة زميلة)	٥ و ١١	٣٥,٩٥٤,٨٢٦	-
مشاريع تحت التنفيذ محولة إلى أراضي متاحة للبيع	١٢	٣٠٠,٨٧٥	٦٠١,٧٤٨
إستثمارات في أراضي محولة إلى أراضي متاحة للبيع	٨	-	١١,٥٠٢,٨٤٨
بيع استثمارات في أراضي متاحة للبيع		١,١٣٥,٠٠٠	-

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٢٤) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م" ريال سعودي"

	رأس المال	الاحتياطي النظامي	الأرباح المبقاة	الإجمالي
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٤٨١,٢٣٨,٠٠٠	٥,٧٣٣,٥٩٤	٥١,٦٠٢,٣٤٩	٥٣٨,٥٧٣,٩٤٣
صافي ربح السنة	-	-	٢٦,٤٤٤,٧٧٢	٢٦,٤٤٤,٧٧٢
المحول إلى الاحتياطي النظامي	-	٢,٦٤٤,٤٧٧	(٢,٦٤٤,٤٧٧)	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م	٤٨١,٢٣٨,٠٠٠	٨,٣٧٨,٠٧١	٧٥,٤٠٢,٦٤٤	٥٦٥,٠١٨,٧١٥
صافي ربح السنة	-	-	١٤,٣٦٢,٦١٤	١٤,٣٦٢,٦١٤
المحول إلى الاحتياطي النظامي	-	١,٤٣٦,٢٦١	(١,٤٣٦,٢٦١)	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م	٤٨١,٢٣٨,٠٠٠	٩,٨١٤,٣٣٢	٨٨,٣٢٨,٩٩٧	٥٧٩,٣٨١,٣٢٩

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٢٤) جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

تقرير مراجعي الحسابات

KPMG

كي بي إم جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
برج كي بي إم جي
طريق صلاح الدين الأيوبي
ص.ب ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية

الهاتف +٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٥٠٠
الفاكس +٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
الإنترنت www.kpmg.com.sa

رقم الترخيص ٤٦/١١/٣٢٣ بتاريخ ٢٥/٦/١٤٣٢هـ

تقرير مراجعي الحسابات

إلى: السادة/ المساهمين
شركة زوايا العقارية
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الرياض، المملكة العربية السعودية

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة زوايا العقارية ("الشركة") والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٤) المعتبرة جزءً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

تعتبر الإدارة مسئولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ووفقاً لنص المادة (١٢٣) من نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة وكذلك عن نظام الرقابة الداخلية الذي تعتبره الإدارة ضرورياً لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ. كما أن الإدارة قدمت لنا كافة المعلومات والإيضاحات التي طلبناها للقيام بمراجعة هذه القوائم المالية.

مسئولية مراجعي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء رأي على هذه القوائم المالية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها. تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وتتطلب تلك المعايير إلتزامنا بمتطلبات أخلاقيات المهنة وتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على درجة معقولة من التأكد بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

تشتمل المراجعة على القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. تعتمد الإجراءات التي يتم اختيارها على تقديرنا بما في ذلك تقييمنا لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية سواءً كانت ناشئة عن غش أو خطأ. وعند قيامنا بتقييم هذه المخاطر نأخذ في الاعتبار نظام الرقابة الداخلية الخاص بإعداد وعرض قوائم مالية عادلة للشركة بغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف المتاحة، ولكن ليس بهدف إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للشركة. كما تتضمن أعمال المراجعة تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي استخدمتها الإدارة، بالإضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

نعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة بحيث يمكن الإعتماد عليها كأساس لإبداء رأينا.

الرأي

وفي رأينا، إن القوائم المالية ككل:

١) تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة زوايا العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والملائمة لظروف الشركة.

٢) تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

عن كي بي إم جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
خليل إبراهيم السديس
ترخيص رقم ٣٧١

KPMG Certified Public Accountants KPMG Al Fozan & Partners

التاريخ: ٢٠ رجب ١٤٣٧ هـ
الموافق: ٢٧ أبريل ٢٠١٦م

ايضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

١- **الشركة وأنشطتها الرئيسية**
شركة زوايا العقارية ("الشركة")، شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في الرياض بالمملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٠٣٠٦٩ بتاريخ ١٢ ربيع الأول ١٤٢٧هـ (الموافق ١٥ فبراير ٢٠٠٦).
تقوم الشركة بشراء الاراضي لاقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع نقدا أو بالتقسيط او بالايجار لصالح الشركة وشراء وتملك العقارات والأراضي وبيعها لحساب الشركة والمقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية والسياحية (الانشاء والاصلاح والهدم والترميم) واستثمار وتطوير وادارة وصيانة وبيع وشراء العقارات لحساب الشركة وادارة وتشغيل اعمال الصيانة والنظافة للمدن والمرافق والمباني.

٢- **أسس الاعداد**

أ) *المعايير المحاسبية المطبقة*
أعدت القوائم المالية وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة العرض للسنة الحالية.

ب) *أسس القياس*
تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

ج) *عملة العرض والنشاط*
يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي والذي يمثل عملة النشاط.

د) *إستخدام التقديرات*
يتطلب إعداد القوائم المالية، طبقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها، إستخدام التقديرات والإفتراضات التي قد تؤثر على أرصدة الأصول والإلتزامات المسجلة والإفصاح عن الأصول والإلتزامات المحتملة بتاريخ القوائم المالية ومبالغ الإيرادات والمصاريف المسرح عنها خلال الفترة التي أعدت القوائم المالية بشأنها. وعلى الرغم من أن هذه التقديرات والافتراضات تم التوصل إليها بخبرة وعلم الإدارة بالأحداث والعمليات الحالية، فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

٣- **السياسات المحاسبية الهامة**
تم تطبيق السياسات المحاسبية المبينة أدناه بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في القوائم المالية:

أ) *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.

ب) *الاستثمارات في الأراضي المتاحة للبيع / الاستثمارات في الأراضي*
تظهر الأراضي المتاحة للبيع بالتكلفة ضمن الأصول المتداولة. كما تظهر الاستثمارات في الأراضي بالتكلفة ضمن الأصول غير المتداولة، إلم يصل مخصص لأي انخفاض في القيمة.

ج) *الاستثمارات في الممتلكات العقارية*
تظهر الاستثمارات في الممتلكات العقارية المقتناة بغرض زيادة رأس المال أو الحصول على دخل إيجار منها، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم.
يتم مراجعة الاستثمارات العقارية سنوياً للتأكد من وجود إنخفاض في قيمتها.
يتم حساب استهلاك الممتلكات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها. الأراضي والمشاريع تحت التنفيذ لا يتم استهلاكها.
يتم إثبات أرباح (خسائر) هذه الاستثمارات عند بيعها، كما يتم إثبات الدخل من عقود إيجار الممتلكات العقارية في قائمة الدخل.

د) *الاستثمارات في شركات زميلة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة*
يتم محاسبة إستثمار الشركة في الشركة الزميلة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة بإستخدام طريقة حقوق الملكية. الشركة الزميلة هي شركة تملك الشركة فيها تأثيراً هاماً والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة هي تلك الشركات التي تمارس الشركة على أنشطتها سيطرة مشتركة. وبموجب طريقة حقوق الملكية، يقيد الإستثمار في الشركة الزميلة في قائمة المركز المالي بالتكلفة المعدلة بالتغيرات في حصة الشركة في صافي موجودات الشركة الزميلة. تعكس قائمة الدخل الحصة في نتائج أعمال الشركة الزميلة. وفي حالة وجود تغير مباشر ضمن حقوق الملكية في الشركة الزميلة، تقوم الشركة بإثبات حصتها في أي تغير والإفصاح عن ذلك، حسبما هو ملائم، في قائمة التغيرات في حقوق المساهمين.

ه) *الممتلكات والمعدات*
تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للأصول.
تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على الدخل. يتم رسمله التحسينات التي تزيد، بصورة جوهرية، من قيمة أو عمر الأصل المعني.
يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية إسترداد القيمة الدفترية. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للإسترداد، عندئذ تخفض الأصول إلى القيمة القابلة للإسترداد والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية.

و) *الإنخفاض في قيمة الأصول غير المتداولة*
يتم مراجعة الموجودات غير المتداولة فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المتبقية للاستخدام أيهما أعلى. يتم تجميع الموجودات إلى أدنى مستوى لها حيث يوجد تدفقات نقدية مستقلة قابلة للتحديد. يتم مراجعة الموجودات غير المالية بخلاف المخزون التي تعرضت للانخفاض في قيمتها وذلك لاحتمالية عكس الانخفاض في القيمة بتاريخ كل قائمة مركز مالي. وعندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب أن لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو لم تحدد بها لم يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة الموجودات أو وحدة توليد النقد في السنوات السابقة. ويتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الدخل.

ز) *مشروعات تحت التنفيذ*
يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة، وتتضمن تلك التكلفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة والملزمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي قصد من أجله. ويتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند استثمارات في ممتلكات عقارية عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض التي أنشأت من أجله.

ح) *الدائنون والمبالغ المستحقة للدفع*
يتم إثبات الإلتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواءً قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

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

ى) *الزكاة*
يجنب مخصص للزكاة وفقاً لأنظمة مصلحة الزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية على أساس مبدأ الاستحقاق. يحمل المخصص في قائمة الدخل. يتم تسجيل الفروقات الناتجة من التقييم النهائي، إن وجدت، ضمن قائمة الدخل في السنة التي يتم فيها التسوية.

ك) *تكلفة الاقتراض*
تحمل تكلفة الاقتراض كمصروفات تمويل على قائمة الدخل خلال العام التي تكبدت فيها الشركة هذه التكاليف. ويتم رسملة تكلفة الاقتراض المرتبطة مباشرة بالأصول المؤهلة للرسملة والتي تتطلب فترة زمنية حتى تصبح صالحة للاستخدام، أما تكاليف الاقتراض المؤجلة (مصاريف تمويل مؤجلة) فتنظم مطروحه من أصل القرض ويتم إطفاؤها خلال فترة القرض على أساس طريقة سعر الفائدة السائد.

ل) *مكافأة نهاية الخدمة للموظفين*
يجنب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة المستحقة للموظفين عن فترات خدماتهم المتجمعة بتاريخ قائمة المركز المالي وفقاً لنظام العمل والسجل السعودي.

م) *تحقق الإيرادات*
تتحقق الإيرادات عن استيفاء الشروط التالية:
- وجود احتمالية بتدفق منافع إقتصادية للشركة.
- يمكن قياسها بشكل موثوق بغض النظر عن موعد سدادها.
- إمكانية تحديد التكلفة المتكبدة والتكاليف المستقبلية المتوقعة حتى تاريخه وإمكانية قياسها بشكل موثوق.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو لشروط الدفع المحددة تعاقدياً. ويجب كذلك استيفاء معايير التحقق المحددة أدناه قبل تحقق الإيرادات.

إيرادات بيع العقارات
يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات عند انتقال المخاطر والمنافع الهامة بموجب سند ملكية نظامي أو بموجب إعلان نظامي ملزم بملكية المشتري، وعند وجود احتمال تحصيل المقابل وإمكانية قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق. وفيما يتعلق ببيع الأرض، فإن تكلفة الإيرادات تحدد على إجمالي التكلفة التقديرية لموقع الأرض حتى إجمالي مساحة الأرض للتطوير محدد.

إيرادات العقارات المؤجرة للغير
يتم إثبات الإيرادات من العقارات المؤجرة عند اكتمال إجراءات التعاقد وبدء سريان الإيجار بطريقة القسط الثابت على فترة عقد الإيجار.

إيرادات الأخرى
يتم إثبات الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق

ن) *المصاريف*
تصنف مصاريف الصيانة والإدارة والاستهلاك والمنافع العامة المتعلقة بالعقار كتكاليف إيرادات مباشرة. إن مصاريف البيع والتسويق هي تلك المصاريف المتعلقة بنشاطات الدعاية والتسويق. يتم تصنيف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية. يتم إجراء توزيع للمصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات ومصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية عند الضرورة على أسس ثابتة.

س) *العملات الأجنبية*
تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة حين إجراء المعاملات. ويعاد تحويل قيمة الأصول والإلتزامات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. تدرج كافة فروقات التحويل من ربح أو خسارة في قائمة الدخل.

ع) *المعلومات القطاعية*
يعتبر القطاع جزء أساسي من الشركة يقوم بتبويب/بتقديم منتجات أو خدمات محددة (قطاع أعمال) أو يقوم بتبويب/ بتقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية معينة (قطاع جغرافي) وتختلف أرباحه وخسائره عن أرباح وخسائر القطاعات الأخرى، وهو بدوره معرض للمخاطر وعوائده تختلف عن القطاعات الأخرى.

٤- **المدينون والمصاريف المدفوعة مقدماً**

	٢٠١٥م	٢٠١٤م
دفعات مقدمة إلى موردين	٥,٢٦٠,٩٧١	٤,٤٧١,٦٨٣
ذمم مستأجرون مدينة وعملاء أراضي	٢,٣٦٢,٨٣٤	١,٢٧٠,٩١١
مصاريف مدفوعة مقدماً	٦٨٩,٦٨١	٧٠٤,٩١١
تأمينات مستردة	٣٨,٥٤٣	٣٨,٥٤٣
سلف موظفين	٤٢,٤٠٠	٥٠,٢٨٩
إيرادات مستحقة	-	٣٩٤,٦٣٨
	٨,٣٩٤,٤٢٩	٦,٩٣٠,٩٧٥

٥- **المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**
تتعامل الشركة في سياق أعمالها الاعتيادية بمعاملات تجارية مع أطراف ذات علاقة. تتضمن الأطراف ذات العلاقة مع المساهمين والشركات التابعة لهم (شركة شقيقة) والشركات الزميلة. تتم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بشروط متفق عليها ومعتمدة من إدارة الشركة.
وفيما يلي أهم المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة خلال السنة والمبالغ المتعلقة بها:

اسم الشركة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعاملات	حجم التعاملات
شركة نهار للاستثمار	مساهم	تنفيذ مشروع مشترك	٦,٨٤٥,٧٦٥
		إيرادات مشروع مشترك	٣,٥٤٠,٠٣٩
شركة بوابة العرج	شركة شقيقة	إيرادات تأجير عقاري	١,٠٢٥,٩٧٩
شركة لتين التجارية	شركة شقيقة	إيرادات تأجير عقاري	٧٣,٠٤٠
شركة داكن الإعلامية	شركة شقيقة	مصروفات دعاية وإعلان	٤١٣,٠٤٥
شركة رفد العقارية	شركة زميلة	مصاريف بالإنابة	٦,٨٠٠
		نقل مشروع مشترك	٣٥,٩٥٤,٨٢٦
شركة ادارة المباني العربية	شركة زميلة	مصاريف بالإنابة	٤١,٦٧٠
شركة مجموعة نجمة الدائن	مساهم	مصاريف بالإنابة	١,٠٧٦,٠٨٦
شركة زيفي للخدمات البترولية	شركة شقيقة	إيرادات ايجار عقاري	٤٠٠,٠٠٠
مؤسسة رجال الحراسة للخدمات الأمنية	شركة شقيقة	مصاريف حراسة	٣٨٨,٣٢٢
شركة نجمة الدائن- قطاع العقارات	شركة شقيقة	مصاريف ايجار	٤٨٨,٨٤٩
شركة نجمة الدائن للسفر والسياحة	شركة شقيقة	مصاريف سفر	٢٧,١٢٤
شركة نجمة المشاريع للمقاولات	شركة شقيقة	اعمال مقاولات	٦,٢٦٦,٢١٥
		مصاريف بالإنابة	١٨,٠٨٠
شركة ملكية للاستثمار	شركة مستثمر بها من قبل أحد المساهمين	أتعاب إشتراكات	٧٣,٨٩١
		إيرادات من بيع وحدات في صندوق استثماري	٢١٠,٩٠٦

فيما يلي الأرصدة المستحقة الناتجة عن المعاملات أعلاه:

	٢٠١٥م	٢٠١٤م
مستحق من أطراف ذات علاقة		
مساهمون	٧,٣٠٥,٥٢٦	٤,٠٠٥,٠٠٠
شركات زميلة	٤٨,٤٧٠	--
شركات شقيقة	١,١٣٠,٤٤٩	٣٦,٥٢٠
	٨,٤٨٤,٤٤٥	٤,٠٤١,٥٢٠
مستحق إلى أطراف ذات علاقة		
مساهمون	٥٠١,٨٣٠	٢٤,٩٧٠
شركات شقيقة	٦,٤٩٤,٩٤٠	٧٦١,٤٨٧
	١,١٠٦,٧٧٠	٧٨٦,٤٥٤

إن الأرصدة الظاهرة ناتجة عن العمليات والأنشطة العادية للشركة.

٦- **الاستثمارات في الأراضي المتاحة للبيع**

	٢٠١٥م	٢٠١٤م
الرصيد في بداية السنة	٣٥,٧٨٠,٩٧٢	٣٦,٩٢٩,٨٠١
محول من استثمارات في أراضي (إيضاح ٨)	-	١١,٥٠٢,٨٤٨
استبعادات	(٢,٨٩٨,٦٨٧)	(١٣,٢٥٣,٤٢٥)
محول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١٢)	٣٠٠,٨٧٥	٦٠١,٧٤٨
الرصيد في نهاية السنة	٣٣,١٨٣,١٦٠	٣٥,٧٨٠,٩٧٢

٧- **الاستثمارات في الممتلكات العقارية**

	الأراضي	المباني	الإجمالي ٢٠١٥م	الإجمالي ٢٠١٤م
التكلفة:				
في بداية السنة	١٢١,٢٢٤,٠٢٩	٥٤,٩١٨,١٢٦	١٧٦,١٤٢,١٥٥	١٧٥,١٦٤,٤٥٧
إضافات خلال السنة	-	٦١٠,٠٣١	٦١٠,٠٣١	٩٧٧,٦٩٨
الرصيد في نهاية السنة	١٢١,٢٢٤,٠٢٩	٥٥,٥٢٨,١٥٧	١٧٦,٧٥٢,١٨٦	١٧٦,١٤٢,١٥٥
الاستهلاك:				
في بداية السنة	-	٦,٥٣٦,١١٩	٦,٥٣٦,١١٩	٤,٨٤٤,٣١٠
المحمل للسنة	-	١,٨٩٣,٨١١	١,٨٩٣,٨١١	١,٦٩١,٨٠٩
الرصيد في نهاية السنة	-	٨,٤٣٩,٩٣٠	٨,٤٣٩,٩٣