

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

الصفحة	فهرس
١	تقرير مراجعي الحسابات
٢	قائمة المركز المالي الموحدة
٣	قائمة الدخل الموحدة
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٢٥-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح	الموجودات
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		الموجودات المتداولة
١,١٣٥,١٩٦	١,٠٠١,٠٦١		النقد وما في حكمه
١,١٧٥,٠٠٠	-		ودائع قصيرة الأجل لدى بنوك
١,٧٤٧,٧٧٨	١,٩٤٨,٦٨٧	٥	ذمم مدينة، صافي
٨١٦,٦٩٧	٩٧٤,٨٠٩	٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٤٣	-	١/٧	المستحق من طرف ذي علاقة
٧٩٤,١٤٥	٤٣٧,١٨٥		أراضي مطورة - قصيرة الأجل
٥,٦٦٨,٩٥٩	٤,٣٦١,٧٤٢		مجموع الموجودات المتداولة
٨,٩١٦,٠٥٦	٨,٦٥١,٠٧٦	٨	الموجودات غير المتداولة
٥,٤٤٥,٦٣٠	٥,٩٨٢,٤٠١	٩	مشاريع تحت التنفيذ - طويلة الأجل
١,٩٤٩,٧٦٤	١,٩٦٣,٧٦٤		إستثمارات في أراضي تحت التطوير
٣,٥٦٧,٤٥١	٣,٥٠١,٦٣٧	١٠	أراضي مطورة - طويلة الأجل
٧٦٣,٤٠٧	٧٧٦,٢٠٧	١١	ممتلكات استثمارية، صافي
٧١,٢٧٩	٦٨,٤١٦	١٢	إستثمار في شركات زميلة
٢٠,٧١٣,٥٨٧	٢٠,٩٤٣,٥٠١		ممتلكات ومعدات، صافي
٢٦,٣٨٢,٥٤٦	٢٥,٣٠٥,٢٤٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
٢,١٤٨,٠٦٤	١,٥٣١,٩٤٥	١٣	قروض إسلامية - الجزء المتداول
١٩٥,٦١٢	١٩٤,٢٥٣	ب/٧	المستحق إلى طرف ذي علاقة
١٦٧,٦٨٠	١٧٣,٤٣٣	١٤	ذمم دائنة
٨٢٦,٥٦٦	٦٩٧,٣٤٩	١٥	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢,٣٣٧,٩٢٢	٢,٥٩٦,٩٨٠		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٥,٤٥٨,٥٦٤	٤,٧٦٠,٦١٧	١٣	قروض إسلامية
١٨,٥٤٤	٢٠,٩٧٣	١٦	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٥,٤٧٧,١٠٨	٤,٧٨١,٥٩٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٨,٨١٥,٠٣٠	٧,٣٧٨,٥٧٠		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٧	رأس المال
٩٤٢,٣٨٤	٩٧٨,٣٠٠		احتياطي نظامي
٥,٨٢٥,١٣٢	٦,١٤٨,٣٧٣		الأرباح المتبقية
١٧,٥٦٧,٥١٦	١٧,٩٢٦,٦٧٣		مجموع حقوق المساهمين
٢٦,٣٨٢,٥٤٦	٢٥,٣٠٥,٢٤٢		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

المدير المالي



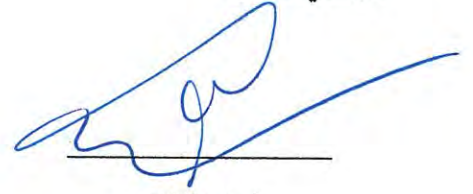
العضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٣,٠٥٦,٠٦٠	٢,٢١١,٣٤٩	إيرادات من العمليات
(١,٧٥٦,٨٠٥)	(١,٢٢٨,١١٧)	تكلفة العمليات
١,٢٩٩,٢٥٥	٩٨٣,٢٣٢	٤ مجمل الربح
(٢٣٧,٤٥٣)	(٢٠٤,٢٣٨)	مصاريف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقية
(٣,٦٩١)	(٢,٥٩٣)	١٢ استهلاك
(٣٨,١٩٧)	(٣٥,٩٩٣)	١/١٣ إطفاء أعباء مؤجلة
١,٠١٩,٩١٤	٧٣٩,٤٠٨	دخل السنة من أنشطة الأعمال إيرادات / (مصاريف) أخرى:
١٦,٠٠٠	١٢,٨٠٠	١١ حصة الشركة في أرباح شركات زميلة
(١١١,٢٨٢)	(١٠٥,٣٥٣)	أعباء مرابحات إسلامية
(٣٨٢,٠١٢)	(٢٧٩,٤٤٨)	أعباء صكوك إسلامية
٤٦,٨٩٥	١,٠٧٥	إيرادات أخرى , صافي
٥١٩,٥١٥	٣٦٨,٤٨٢	صافي دخل السنة قبل الزكاة
(١٤,٨٢٠)	(٩,٣٢٥)	مخصص الزكاة
٥٧٤,٦٩٥	٣٥٩,١٥٧	صافي دخل السنة
		١٨ ربحية السهم للسنة (بالريال السعودي) :
٠.٩٤	٠.٦٨	من أنشطة الأعمال
٠.٥٣	٠.٣٣	من صافي الدخل



المدير المالي



العضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة



٢٠١٤	٢٠١٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٥٨٩,٥١٥	٣٦٨,٤٨٢	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		دخل السنة قبل الزكاة
		تعديلات على :
٥٦,٤٩٢	٧٢,٨١٨	استهلاك
٣٨,١٩٧	٣٥,٩٩٣	إطفاء أعباء مؤجلة
٢,٧٠٧	٤,٥٣٧	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٩,٧٣٦	٢,٨٠٤	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(٣٠)	(١٤٢)	ربح استبعاد ممتلكات ومعدات
(١٦,٠٠٠)	(١٢,٨٠٠)	حصة الربح من استثمارات في شركات زميلة
		التغيرات في الموجودات والطلبات التشغيلية
(٣٩٣,٢١٧)	(٢٠٤,٧١٣)	ذمم مدينة
٢٩,٥٤٢	١٥,٠٧٧	مصاريق مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
-	١٤٣	المستحق من طرف ذي علاقة
٥,٣٥٠	-	مشاريع تحت التنفيذ - قصيرة الأجل
١١٩,٨١٥	٣٤٢,٩٦٠	أراضي مطورة
(٩٩,٤١٨)	٥,٧٥٣	ذمم دائنة
٢,٢٣٤	(٨٠,٦٣٩)	مصاريق مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٤٤,٩٢٣	٥٥١,٢٧٣	النقد الناتج من العمليات
(١٠,٧٣٠)	(٥٧,٩٠٣)	زكاة مدفوعة
(١,٥١١)	(٢,١٠٨)	مكافأة نهاية خدمة مدفوعة
٣٣٢,٦٨٢	٤٩١,٢٦٢	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٣٥,٥٩٩)	٢٦٤,٩٨٠	مشاريع تحت التنفيذ - طويلة الأجل
(٥٨١,٣٢٨)	(٥٣٦,٧٧١)	استثمارات في أراضي تحت التطوير
(٣٦٢,٠٣٨)	(١٧٣,١٨٩)	دفعات مقدمة لشراء أراضي
(٨٨٦,٤٣٥)	(٢,٤١١)	ممتلكات استثمارية
٣٠	١٤٢	المتحصل من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٦٠٠)	(٧٣٠)	شراء ممتلكات ومعدات
(١,٩٦٥,٩٧٠)	(٤٤٨,٩٧٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١,٦٦٤,٩٨٦	(١,٢٥٠,٠٥٩)	قروض إسلامية
(١,١٧٥,٠٠٠)	١,١٧٥,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل لدى بنوك
(٦٣٤)	(١,٣٥٩)	المستحق إلى طرف ذي علاقة
٤٨٩,٣٥٢	(١٧٦,٤١٨)	صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التمويلية
(١,١٤٣,٩٣٦)	(١٣٤,١٢٥)	صافي النقص في النقد وما في حكمه
٢,٢٧٩,١٣٢	١,١٣٥,١٩٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,١٣٥,١٩٦	١,٠٠١,٠٦١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		معاملة غير نقدية:
٣٩,١٧٩		تحويل مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل إلى ممتلكات استثمارية (إيضاح ١٠)

المدير المالي


إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

العضو المنتدب



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

إجمالي حقوق المساهمين بالآلاف الريالات السعودية	أرباح مبقاة بالآلاف الريالات السعودية	إحتياطي نظامي بالآلاف الريالات السعودية	رأس المال بالآلاف الريالات السعودية	
				٢٠١٤
١٦,٩٩٢,٨٢١	٥,٢٠٧,٩٠٧	٨٨٤,٩١٤	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤
٥٧٤,٦٩٥	٥٧٤,٦٩٥	-	-	صافي دخل السنة
-	(٥٧,٤٧٠)	٥٧,٤٧٠	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
١٧,٥٦٧,٥١٦	٥,٨٢٥,١٣٢	٩٤٢,٣٨٤	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
				٢٠١٥
١٧,٥٦٧,٥١٦	٥,٨٢٥,١٣٢	٩٤٢,٣٨٤	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥
٣٥٩,١٥٧	٣٥٩,١٥٧	-	-	صافي دخل السنة
-	(٣٥,٩١٦)	٣٥,٩١٦	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
١٧,٩٢٦,٦٧٣	٦,١٤٨,٣٧٣	٩٧٨,٣٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥


المدير المالي


العضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة



إيضاح (١): معلومات عامة:

إن شركة دار الأركان للتطوير العقاري (" الشركة ")، هي شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٦/٤/١٤٢١هـ (الموافق ٧/١٨/٢٠٠٠م).

تعمل الشركة والشركات التابعة لها (يشار لها مجتمعة " بالمجموعة ") بالدرجة الأولى في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها.

تعمل المجموعة في الانشاءات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم). نورد أدناه طبيعة نشاط الشركات التابعة للمجموعة كما يلي:

١. شركة دار الأركان للعقارات - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ بتاريخ ٢٥/٧/١٤٢٩هـ (الموافق ٧/٢٨/٢٠٠٨م)، وتعمل في تطوير وتملك العقار السكني والتجاري وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

٢. شركة دار الأركان للمشاريع - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٣ بتاريخ ٢٨/٣/١٤٢٩هـ (الموافق ٥/٤/٢٠٠٨م) وتعمل في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء، الإصلاح، الهدم والترميم).

٣. شركة دار الأركان للاستثمار التجاري - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥ بتاريخ ٢٨/٣/١٤٢٩هـ (الموافق ٥/٤/٢٠٠٨م) وتعمل في مجال شراء وتملك وتأجير والأستثمار في العقارات.

٤. شركة صكوك دار الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٦٤٢١ بتاريخ ١٦/٩/١٤٢٩هـ (الموافق ١٦/٩/٢٠٠٨م) وتعمل في الإستثمار والتطوير العقاري.

٥. شركة صكوك الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٤٤٠٧ بتاريخ ١١/١٠/١٤٣٠هـ (الموافق ١/١٠/٢٠٠٩م) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

٦. شركة ثوابت الإستثمار - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٩ بتاريخ ٣٠/١٠/١٤٣٠هـ (الموافق ١٩/١٠/٢٠٠٩م) وتعمل في الإستثمار والتطوير العقاري.

٧. شركة دار صكوك الدولية - شركة ذات مسؤولية محدودة، المعروفة سابقاً بشركة سيادة للإستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ بتاريخ ٣٠/١٠/١٤٣٠هـ (الموافق ١٩/١٠/٢٠٠٩م) وتعمل في الإستثمار والتطوير العقاري.

تمتلك شركة دار الأركان للتطوير العقاري بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر الشركات التابعة المذكورة أعلاه.

إن هذه القوائم المالية المرفقة تتضمن موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة المذكورة آنفاً.

إيضاح (٢): ملخص لأهم السياسات المحاسبية:

١-٢ أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢-٢ العرف المحاسبي

أعدت القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام أساس الاستحقاق ومفهوم استمرارية النشاط باستثناء مقايضات أسعار العمولات والاستثمارات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة والاستثمارات في شركات زميلة والتي يتم تسجيلها وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

٣-٢ أسس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الموحدة للمجموعة القوائم المالية لجميع الشركات التي تسيطر عليها المجموعة (شركاتها التابعة) والتي تم تأسيسها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

الشركات التابعة هي منشآت خاضعة لسيطرة المجموعة وتنشأ السيطرة عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للمنشأة وذلك للحصول على منفعة اقتصادية للمجموعة. ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ الاقتناء حتى التاريخ الفعلي للإستبعاد، حسب الاقتضاء.

تستخدم المجموعة طريقة الشراء المحاسبية في المحاسبة لإقتناء شركات تابعة. وتقاس تكلفة الشراء بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذة/ المحولة وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة في تاريخ التبادل، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بالإقتناء. ويتم قياس الموجودات والمطلوبات المحددة المقتناة والإلتزامات المحتملة أساساً بالقيمة العادلة في تاريخ الإقتناء بصرف النظر عن وجود أي حقوق ملكية غير مسيطرة. تظهر حقوق الملكية غير المسيطرة على أساس نسبة الملكية غير المسيطرة من الموجودات والمطلوبات المعترف بها. وفي حال حدوث أي خسائر لاحقاً تخص حقوق الملكية غير المسيطرة وتتجاوز هذه الحقوق فيتم تحميلها على حقوق الملكية للشركة الأم.

إن الزيادة في تكلفة الإقتناء التي تتجاوز حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة يتم تسجيلها كشهرة. إذا كانت تكلفة الإقتناء أقل من القيمة الدفترية لصافي الموجودات المحددة المقتناة (خصم على الإقتناء) يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إستبعاد جميع المعاملات الداخلية للمجموعة، والأرصدة، والمكاسب غير المحققة على المعاملات التي تتم بين شركات المجموعة في التوحيد. تستبعد أيضاً الخسائر غير المحققة إلا إذا أظهرت العملية أدلة على وجود إنخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

استثمارات في شركات زميلة

الشركات الزميلة هي تلك التي يكون للمجموعة القدرة على ممارسة نفوذ هام عليها ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة، من خلال المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية المتعلقة بالسياسات للشركة المستثمر بها. تم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة فيما عدا تلك الذي تم تصنيفها كإستثمارات متاحة للبيع. تسجل الإستثمارات في الشركات الزميلة في قائمة المركز المالي الموحدة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. لا يتم الإعتراف بخسائر الشركات الزميلة التي تتجاوز حقوق ملكية المجموعة في تلك الشركات. أي تجاوز في تكلفة الإقتناء فوق حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة في الشركة الزميلة في تاريخ الإقتناء يتم الاعتراف بها كشهرة. تدرج الشهرة ضمن القيمة المسجلة للإستثمار ويتم تقييم الإنخفاض في القيمة كجزء من هذا الإستثمار. أي نقص في تكلفة الإقتناء تحت حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة في الشركة الزميلة في تاريخ الإقتناء (خصم على الإقتناء) يعترف به في قائمة الدخل الموحدة. عند حدوث أي تعاملات بين المجموعة مع أي شركة زميلة، تستبعد الأرباح والخسائر بحدود نسبة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة. قد توفر الخسائر أدلة على وجود إنخفاض في قيمة الموجودات المحولة و في هذه الأحوال يتم تسجيل مخصص كافٍ لمقابلة الإنخفاض في قيمة هذه الموجودات.

٤-٢ ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً للإستهلاك المتراكم وأي خسائر إنخفاض في القيمة. يجري احتساب الإستهلاك على التكلفة ناقص القيمة المتبقية المقدرة للموجودات (عدا الأراضي)، وعلى مدى حياتها العملية المقدرة، وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت، وفقاً لنسب الإستهلاك التالية:

مباني	٣%
تحسينات على مباني مستأجرة	٥% - ٢٠%
سيارات	٢٥%
معدات وأجهزة	٢٠%
معدات مكتبية	٢٠% - ٢٥%

يحدد الربح أو الخسارة الناجمة عن بيع أو استبعاد أحد الأصول على أساس الفرق بين صافي المحصل من البيع أو الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل ويعترف بها في قائمة الدخل الموحدة .

في كل تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، تراجع المجموعة القيمة الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن هذه الموجودات تخضع لخسارة الإنخفاض في القيمة. إذا كان هذا المؤشر موجود، يقدر المبلغ القابل للإسترداد للموجودات بغية تحديد مدى خسارة الإنخفاض في القيمة . في حال أن الأصل لا يولد تدفقات نقدية مستقلة عن الأصول الأخرى، تقدر المجموعة المبلغ القابل للإسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إذا كان المبلغ القابل للإسترداد للأصل المقدر أقل من القيمة الدفترية فيتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى المبلغ القابل للإسترداد. يتم الإعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة كمصروف فوراً.

٥.٢ الممتلكات العقارية

تتكون الممتلكات العقارية بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي مطورة قصيرة الأجل محتفظ بها لأغراض البيع ومشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، وأراضي مطورة طويلة الأجل واستثمارات في أراضي تحت التطوير تشمل مشاريع عقارية قيد الإنشاء ومشاريع أراضي قيد التطوير وأراضي تنتظر التطوير. يتم تسجيل جميع الممتلكات العقارية بالتكلفة أو القيمة الصافية القابلة للإسترداد، أيهما أقل. تشمل التكلفة تكاليف المواد والعمالة المباشرة وتكاليف التمويل والتكاليف العامة المحملة التي يتم تكبدها للوصول بالممتلكات العقارية لوقوعها وحالتها الحالية. ويتم احتساب التكلفة بطريقة المتوسط الحسابي. تمثل القيمة القابلة للإسترداد سعر البيع التقديري ناقصاً جميع التكاليف المقدرة حتى الانتهاء ومصاريف البيع التي سيتم تكبدها. إن الدورة التشغيلية للممتلكات العقارية هي أن أغلبية الممتلكات العقارية لن تتحقق خلال اثني عشر شهراً، ويتم توزيعها الى موجودات متداولة وموجودات غير متداولة.

٦.٢ ممتلكات استثمارية

تظهر الممتلكات الاستثمارية المقتناة بهدف التأجير و/ أو لزيادة قيمتها الرأسمالية، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك التراكم وأي خسارة إنخفاض في القيمة معترف بها. يتم إستهلاك تكلفة الأصل مطروحاً منها القيمة المتبقية (عدا الأراضي والممتلكات تحت الإنشاء)، باستخدام طريقة القسط الثابت، وفقاً لنسب الإستهلاك التالية:

مباني ٣%

إن الأرباح أو الخسائر الناجمة عن بيع أو إستبعاد الممتلكات الإستثمارية تتمثل في الفرق بين صافي المحصل من البيع أو الإستبعاد والقيمة الدفترية ويتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة للسنة التي تتم فيها عملية البيع أو الإستبعاد، باستثناء تلك التي تتعلق بترتيبات البيع واتفاقيات إعادة الإستئجار.

٧.٢ أعباء التمويل

تضاف تكاليف التمويل العائدة مباشرة إلى شراء أو بناء أو إنتاج الأصول المؤهلة، وهي الأصول التي تتطلب فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع، إلى تكلفة هذه الأصول حتى يحين الوقت الذي تكون الموجودات فيه جاهزة للإستخدام أو البيع. إن جميع تكاليف التمويل الأخرى يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة في السنة التي يتم تكبدها فيها.

٨.٢ الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الترتيبات التعاقدية للأدوات.

الذمم المدينة

يتم إثبات الذمم المدينة في الأساس بقيمة اتمام العملية. ويتم لاحقاً قياس القيمة المحققة واعتماد مخصص إنخفاض في القيمة بمبالغ معينة (متضمنة عملاء لديهم صعوبات مالية أو متأخرين عن الدفع) عندما تكون هناك أدلة موضوعية لذلك. إن هذه المبالغ لن تكون مستردة وفقاً لشروط الاتفاق الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة من خلال استخدام حساب مخصص ويتم إثبات أية خسارة إنخفاض في القيمة في قائمة الدخل الموحدة.

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنك وودائع أخرى قصيرة الأجل للمجموعة التي تستحق خلال فترة تقل عن ثلاثة أشهر.

الإستثمارات المقتناة لأغراض المتاجرة

يتم إثبات الإستثمارات المقتناة لأغراض المتاجرة بدايةً بالقيمة العادلة، وتؤخذ تكاليف المعاملات بشكل مباشر إلى قائمة الدخل الموحدة، وبعد ذلك يتم تقييم الإستثمارات المقتناة لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة على أساس الأسعار المتداولة بالسوق عند انتهاء العمل في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. تسجل الأرباح والخسائر غير المحققة والمحققة من بيع إستثمارات مقتناة لأغراض المتاجرة في قائمة الدخل الموحدة.

الإلتزامات المالية

تصنف الإلتزامات المالية وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية. وتشمل الإلتزامات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحات الإسلامية وتسجل أساساً بسعر التكلفة. يتم لاحقاً إثبات تكاليف المعاملات المباشرة بناءً على التكلفة المضافة على مدى عمر الأداة وتدرج في قائمة الدخل الموحدة.

الذمم الدائنة

يتم إثبات الذمم الدائنة بالتكلفة ولاحقاً بسعر التكلفة المضافة باستخدام طريقة العمولة الفعلية.

مقايضات أسعار العملات

يتم قياس مقايضات أسعار العملات بالقيمة العادلة. تقيد القيمة العادلة ضمن الموجودات وذلك عندما تكون القيمة العادلة إيجابية، وضمن المطلوبات عندما تكون القيمة العادلة سلبية. تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة بالسوق وطرق خصم التدفقات النقدية وطرق التسعير، حسب ما هو ملائم.

تدرج التغيرات في القيمة العادلة لمقايضات أسعار العملات المحتفظ بها للمتاجرة مباشرة في قائمة الدخل الموحدة، ويتم إدراجها في الإيرادات الأخرى.

٩-٢ انخفاض قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية لموجودات الشركة الملموسة في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة للتحقق مما إذا كان هنالك مؤشر إلى أن هذه الموجودات تأثرت بخسائر الإنخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل

ذلك المؤشر يتم تقدير القيمة الممكن إستردادها لتلك الموجودات لتحديد مدى خسائر الانخفاض في القيمة. القيمة المستردة تساوي القيمة المحققة للموجودات مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة الإستخدام، أيهما أعلى. إذا كانت القيمة المستردة للموجودات مقدره بأقل من القيمة الدفترية، فيتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات إلى القيمة المستردة. يتم إثبات خسائر الإنخفاض في قيمة الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

١٠-٢ الإعتراف بالإيرادات

تمثل الإيرادات قيمة بيع العقارات السكنية والأراضي. يتم إثبات الإيرادات إلى الحد أن المنافع الاقتصادية المحتملة ستعود إلى المجموعة وإن المخاطر الجوهرية وحق ملكية العقارات والأراضي المباعة ستنتقل إلى المشتري. تقاس الإيرادات بالقيمة المستلمة. فيما يخص دخل التأجير، تقوم المجموعة بإثبات الإيراد باستخدام طريقة القسط الثابت على فترة الإيجار.

١١-٢ الزكاة

يتم احتساب وتحقق الزكاة في قائمة الدخل الموحدة للسنة ولكل سنة مالية على إنفراد وفقاً لنظام الزكاة في المملكة العربية السعودية. ويعدل مخصص الزكاة للفترة المالية التي يتم خلالها إصدار الربط النهائي. وتعالج الفروقات ما بين مخصص الزكاة المعترف به في القوائم المالية الموحدة وبين الربط النهائي الصادر عن مصلحة الزكاة والدخل في قائمة الدخل الموحدة كتغيرات في التقديرات المحاسبية وتدرج ضمن الفترة المالية التي يصدر فيها الربط النهائي.

١٢-٢ العملات الأجنبية

إن المعاملات بالعملات الأخرى ما عدا الريال السعودي، عملة عرض القوائم المالية والتشغيل للمجموعة، تسجل وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. تتم ترجمة الموجودات والمطلوبات المالية المثبتة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. أما الموجودات والمطلوبات غير المالية والمثبتة بالعملات الأجنبية فتتم ترجمتها إلى الريال السعودي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد التكلفة.

١٣-٢ الإحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (١٢٥) من نظام الشركات تحتفظ المجموعة بنسبة ١٠٪ من صافي الدخل بتحويلها إلى الإحتياطي النظامي. ويجوز أن تتوقف المجموعة عن هذا التحويل عندما يبلغ هذا الإحتياطي ٥٠٪ من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأئسبة أرباح.

١٤-٢ مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. تستحق هذه المكافأة بالاستناد إلى أجر الموظف النهائي ومدته الخدمة واستكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة. يتم الاستدراك لتكاليف هذه المكافأة المستحقة خلال فترة التوظيف بمعدل الأجر الحالي للموظف، وتسدّد عند انتهاء خدمته.

١٥-٢ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بالمساهمة وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية وتحسب كنسبة من أجور الموظفين. يتم التعامل مع الدفعات الى خطط منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفعات الى خطط مساهمة محددة حيث أن إلتزامات المجموعة مقابل هذه الخطط معادلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد مساهمة محددة. تحمل الدفعات الى خطط منافع التقاعد المساهمة المحددة كمصروف عند إستحقاقها.

١٦-٢ عقود التأجير

تحمل الايجارات المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

١٧-٢ المصاريف التشغيلية

تتبع المجموعة أساس الاستحقاق المحاسبي لتسجيل المصاريف التشغيلية وتحمل كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة في السنة التي تتكبد فيها. يتم توزيع المصاريف المؤجلة لأكثر من سنة مالية على المصاريف خلال تلك الفترات باستخدام التكلفة التاريخية.

إيضاح (٢): استخدام التقديرات:

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية يتطلب استخدام التقديرات والإفتراسات التي تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المسجلة، والإيضاحات عن الموجودات والإلتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية الموحدة ومبالغ الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال فترة التقرير. وعلى الرغم من أن هذه التقديرات تستند إلى المعرفة الأفضل للمعلومات المتوفرة للإدارة عن الأحداث والأنشطة الجارية، فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

إيضاح (٤): قطاعات الأعمال والقطاعات الجغرافية:

قطاعات الأعمال

لأغراض التقارير الإدارية، قامت الإدارة بتقسيم المجموعة الى ثلاثة أقسام التي تطابق الهيكل التنظيمي للمجموعة. و هذه الأقسام تتماشى مع التخطيط الاستراتيجي ونموذج الأعمال، وتشمل دار الأركان للمشاريع ودار الأركان للاستثمار ودار الأركان للعقارات.

المناطق الجغرافية

تعمل المجموعة حصرياً في المملكة العربية السعودية وجميع عائلاتها مستمدة من محافظة العقارات التي تديرها المجموعة. لذلك لا يوجد معلومات جغرافية إضافية.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

■ المنتجات والخدمات

تركز دار الأركان للمشاريع أساساً على تطوير البنية التحتية الأساسية لمشاريع الأراضي غير المطورة وبيع هذه الأراضي (مبيعات أراضي) وتطوير وبيع المشاريع السكنية والتجارية (مبيعات الوحدات السكنية) أو تأجير هذه الممتلكات المطورة لتوليد إيرادات تأجيرية (إيراد الإيجار).

فيما يلي معلومات متعلقة بهذه المنتجات:

بالآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٤	٢٠١٥	
		الإيرادات من النشاط:
		مبيعات الوحدات السكنية
٨,٠٠٠	-	مبيعات أراضي
٢,٩٢٣,٤٣١	٢,٠٧٥,٣٦٥	تأجير ممتلكات
١٢٤,٦٢٩	١٣٦,٠٨٤	المجموع
٢,٠٥٦,٠٦٠	٢,٢١١,٣٤٩	
		تكلفة النشاط:
		الوحدات السكنية
٥,٢٤٠	-	أراضي
١,٦٩٤,٧٦٤	١,١٥٨,٨٩٢	تأجير ممتلكات
٥٦,٨٠١	٦٩,٢٢٥	المجموع
١,٧٥٦,٨٠٥	١,٢٢٨,١١٧	
		إجمالي الربح:
		الوحدات السكنية
٢,٧٦٠	-	أراضي
١,٢٢٨,٦٦٧	٩١٦,٢٧٢	تأجير ممتلكات
٦٧,٨٢٨	٦٦,٨٥٩	المجموع
١,٢٩٩,٢٥٥	٩٨٢,٢٣٢	

إيضاح: (هـ) ذمم مدينة، صافي:

بالآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
١,٧٦١,٩٩٣	١,٩٦٦,٧٠٦	عملاء
(١٤,٢١٥)	(١٨,٠١٩)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١,٧٤٧,٧٧٨	١,٩٤٨,٦٨٧	المجموع

تتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٧٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٩٥٪) ذمم من بيع الأراضي، وهي مضمونة بالكامل مقابل صكوك هذه الأراضي.

إيضاح (٦): مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى:

بالآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٧٧١,٤٢٨	٩٤٤,٦٢٧	دفعات مقدمة لشراء أراضي
٢١,٧١٣	١١,٢٩٠	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٢,٠٠٣	٩,٤٣٢	دفعات مقدمة لمقاولين
٥,٨٦٥	٥,٩٤٤	سلف وضمم الموظفين
٢,٤٦١	٢,٦٧٦	دفعات مقدمة لموردين
٣,١٨١	٨٠٤	استثمار قصير الأجل - للمتاجرة (إيضاح ١-٦)
٣٦	٣٦	أخرى
٨١٦,٦٩٧	٩٧٤,٨٠٩	المجموع

(أ) استثمار قصير الأجل - للمتاجرة

لدى المجموعة استثمار مصنف على أنه محتفظ به للمتاجرة من خلال محفظة مع إحدى الشركات السعودية الرائدة في إدارة الأصول (مدير الصندوق). وبناءً على اتفاقية إدارة المحفظة، يسمح لمدير صندوق التداول في أوراق الدين والأوراق المالية نيابة عن المجموعة. إن المعاملات خلال السنة كما يلي:

بالآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٤	٢٠١٥	
-	٣,١٨١	الرصيد , بداية السنة
٢,٣٦٠	٣,٥٥٦	الإضافات (المشتريات / المبيعات)
٢,٣٦٠	٦,٧٢٧	أرباح محققة
٢,٤٦٢	٣٣٠	عمولات
(١٤١)	-	
٤,٦٨١	٧,٠٦٧	تحويلات / مسحوبات
(١,٥٠٠)	(٦,٣٦٣)	
٣,١٨١	٨٠٤	الرصيد في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥, لم تتضمن الاستثمارات أية مبالغ نقدية (٣١ ديسمبر ٢٠١٤ : ٣,٢ مليون ريال سعودي) والتي تمثل ودائع نقدية محتفظ بها لدى مدير الصندوق. حيث يتم استثمار هذه الاموال في فترات لاحقة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

إيضاح (٧): معاملات مع أطراف ذات علاقة:

إن المعاملات الجوهرية والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة هي كما يلي:

(أ) المستحق من طرف ذي علاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الشركة السعودية لتمويل المساكن:

بالآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٤	٢٠١٥	
١٤٣	١٤٣	الرصيد، بداية السنة
٥٠	-	مصاريف متكبدة
(٥٠)	(١٤٣)	المتحصل
١٤٣	-	رصيد، نهاية السنة

(ب) المستحق إلى طرف ذي علاقة

قامت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري، وهي شركة زميلة للمجموعة، بطلب استثمار رصيد النقد الزائد لشركة خزام للتطوير العقاري لدى المجموعة بربح رمزي. فيما يلي تفاصيل المعاملات:

بالآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٤	٢٠١٥	
١٩٦,٢٤٦	١٩٥,٦١٢	الرصيد، بداية السنة
(١,٨٥٤)	(٢,٣١٩)	إعادة تسديد المدفوعات المقدمة
١,٢٢٠	٩٦٠	أرباح محملة
١٩٥,٦١٢	١٩٤,٢٥٣	الرصيد، نهاية السنة

(ج) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة

(١) بنك الخير بي. اس. سي

قامت المجموعة بتعيين بنك الخير بي. اس. سي. وهي شركة غير زميلة، لتقديم الاستشارات المالية العامة، وخدمات الاستشارات لمراجعة التوافق مع أحكام الشريعة والدعم الإداري لإصدارات الصكوك الدولية الحديثة. إن تفاصيل المعاملات، المتضمنة في الذمم الدائنة (راجع إيضاح ١٤)، هي كما يلي:

بالآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٤	٢٠١٥	
١,٢٩٦	١١٥	الرصيد، بداية السنة
(١,١٨١)	-	مبالغ مدفوعة خلال السنة
١١٥	١١٥	الرصيد، نهاية السنة

(٢) الخير المالية- المملكة العربية السعودية

قامت المجموعة بتعيين شركة الخير المالية المملكة العربية السعودية، شركة زميلة، لتقديم الاستشارات المالية العامة، وتمثيل وتقديم المستندات نيابة عن المجموعة لتطلبات هيئة السوق المالية والهيئات القانونية الأخرى ومراجعة التوافق مع أحكام الشريعة والدعم الإداري لإصدارات الصكوك الدولية الحديثة وقبل الاغلاق الجزئي للصكوك (٣) والتأجير / التأجير من الباطن للممتلكات. إن تفاصيل المعاملات هي كما يلي:

بالآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٤,٠٠٠	-	رسوم وإيجارات محملة خلال السنة
(٤,٠٠٠)	-	المبلغ المدفوع / التسديدات خلال السنة
-	-	الرصيد، نهاية السنة

لم تتم أي معاملات أخرى مع منشآت لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين أو مساهمين مع المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٢٠١٤.

إيضاح (٨): مشاريع تحت التنفيذ:

مشاريع تحت التنفيذ - طويل الأجل

بالآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٨,٩١٦,٠٥٦	٨,٦٥١,٠٧٦	مشاريع تحت التنفيذ
٨,٩١٦,٠٥٦	٨,٦٥١,٠٧٦	المجموع

تتمثل مشاريع تحت التنفيذ- طويلة الأجل في مشاريع سكنية وأراضي مملوكة للمجموعة والتي لن تكتمل خلال الإثني عشر شهراً المقبلة، ويتم الاحتفاظ بها لتحقيق إيرادات مستقبلية.

خلال السنة، لم ترسل إدارة المجموعة أية مبالغ من أعباء صكوك إسلامية ضمن مشاريع تحت التنفيذ (٣١ ديسمبر ٢٠١٤ : ٣٣,٣٢ مليون ريال سعودي).

إيضاح (٩): استثمارات في أراضي تحت التطوير:

يمثل هذا البند ملكية المجموعة المشتركة لأراضي مع أطراف أخرى بموجب عقود استحواذ بغرض تطوير الأراضي ويتضمن مبلغ ٣٦٤,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٣٦٤,٥ مليون ريال سعودي) يمثل دفعة مقدمة لمشروع جديد.

إيضاح (١٠): ممتلكات استثمارية، بالصفائي:

بالآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٤	٢٠١٥	
		التكلفة:
		في بداية السنة
٢,٧٨٨,٥٢٥	٣,٧١٤,١٤٩	تحويلات
٣٩,١٧٩	-	إضافات
٨٨٦,٤٣٥	٣,٤١١	في نهاية السنة
٣,٧١٤,١٤٩	٣,٧١٧,٥٦٠	الاستهلاك المتراكم:
		في بداية السنة
٩٣,٨٩٧	١٤٦,٦٩٨	المحمل خلال السنة
٥٢,٨٠١	٦٩,٢٢٥	في نهاية السنة
١٤٦,٦٩٨	٢١٥,٩٢٣	القيمة الدفترية في نهاية السنة
٣,٥٦٧,٤٥١	٣,٥٠١,٦٣٧	

يتضمن بند الممتلكات الاستثمارية أرض بقيمة ٥٧٨,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٥٧٨,١ مليون ريال سعودي).

إيضاح (١١): استثمار في شركات زميلة:

يمثل هذا البند استثمار في أسهم شركات غير مدرجة. تتراوح حصة المجموعة في تلك الشركات من ١٥% إلى ٥١%.
إن حركة الاستثمار في الشركات الزميلة هي كالتالي:

بالآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٤	٢٠١٥	
		الرصيد، بداية السنة
٧٤٧,٤٠٧	٧٦٣,٤٠٧	الحصة في الربح
١٦,٠٠٠	١٣,٨٠٠	الرصيد، نهاية السنة
٧٦٣,٤٠٧	٧٧٦,٢٠٧	

١- إن التفاصيل الموجزة للملكية فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة موضحة على النحو المبين أدناه:

نسبة الملكية	المبلغ المستثمر بالآلاف الريالات السعودية	
١٥%	١٢٠,٠٠٠	الشركة السعودية لتمويل المساكن
٢٤%	١٠٢,٠٠٠	الخبر المالية - المملكة العربية السعودية
٥١%	٥٢٥,٥٤٧	شركة خزام للتطوير العقاري (أ)
	٢٨,٦٦٠	حصة الأرباح المتراكمة- صافي
	٧٧٦,٢٠٧	الرصيد, نهاية السنة

تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة ضمن إيضاح ٧ (المعاملات مع أطراف ذات علاقة) من هذه القوائم المالية الموحدة.

(أ) استثمرت المجموعة بنسبة ٥١% في شركة خزام للتطوير العقاري مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، ووفقاً للترتيبات فإن سلطة إدارة النشاطات المالية والتشغيلية التي تؤثر على عائدات شركة خزام للتطوير العقاري مشتركة بين المساهمين، وبالتالي ليس للمجموعة الحق في العائدات المتغيرة أو السلطة المطلقة للسيطرة والقدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر بها، وبناءً عليه، يتم احتساب استثمارات المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري وفقاً لطريقة حقوق الملكية .

(ب) يتضمن هذا الاستثمار ٢٥٠ مليون ريال سعودي كحقوق حصري للمشاركة في مشروع خزام التطويري و ٢٧٦ مليون ريال سعودي كمساهمة في رأس المال مدفوعة بالكامل نقداً، و ساهمت شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني بـ ٢٦٥ مليون ريال سعودي قيمة أرض كمساهمة رأسمالية في شركة تطوير خزام العقارية. تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أي انخفاض في قيمة مجموع الاستثمار.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

إيضاح (١٢): ممتلكات ومعدات، صافي:

إن تفاصيل التكلفة والاستهلاك المتراكم وصافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات هي على النحو التالي:

الإجمالي	معدات مكتبية	معدات وأجهزة	سيارات	تحسينات على مباني مستأجرة	أراضي ومباني	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
						التكلفة:
١٩١,٥٧٢	٤٠,٧١٨	١٣,٥٣٦	٩,١٣٦	١٩,٠٣٧	١٠٩,١٤٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥
٧٣٠	٧٢٨	٢	-	-	-	إضافات خلال السنة
(٧١٨)	-	(٢٩)	(٦٨٩)	-	-	استبعادات خلال السنة
<u>١٩١,٥٨٤</u>	<u>٤١,٤٤٦</u>	<u>١٣,٥٠٩</u>	<u>٨,٤٤٧</u>	<u>١٩,٠٣٧</u>	<u>١٠٩,١٤٥</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
						الإستهلاك المتراكم:
١٢٠,٣٩٣	٣٩,٥٤٠	١٣,٤٧٩	٩,١٣٤	١٩,٠٣٣	٣٩,١٠٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥
٣,٥٩٣	٥٤٣	٣٠	-	٤	٣,٠١٦	استهلاكات خلال السنة
(٧١٨)	-	(٢٩)	(٦٨٩)	-	-	استبعادات خلال السنة
<u>١٣٣,١٦٨</u>	<u>٤٠,٠٨٣</u>	<u>١٣,٤٨٠</u>	<u>٨,٤٤٥</u>	<u>١٩,٠٣٧</u>	<u>٤٢,١٢٣</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
						القيمة الدفترية الصافية
<u>٦٨,٤١٦</u>	<u>١,٣٦٣</u>	<u>٢٩</u>	<u>٢</u>	<u>-</u>	<u>٦٧,٠٢٢</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
						القيمة الدفترية الصافية
<u>٧١,٣٧٩</u>	<u>١,١٧٨</u>	<u>٥٧</u>	<u>٢</u>	<u>٤</u>	<u>٧٠,٠٣٨</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

يتضمن بند الأراضي والمباني أراضي بقيمة ٩,٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٤ : ٩,٥٠ مليون ريال سعودي).

إيضاح (١٢) : القروض الإسلامية:

بالآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٥,٨٣٥,٦٢٨	٤,٣١٢,٥٠٠	صكوك إسلامية
١,٨٧٨,٧٨٠	٢,٠٧٧,٤٣٥	مرايحة إسلامية
٧,٧١٤,٤١٨	٦,٣٨٩,٩٣٥	المجموع
(١٠٧,٧٩٠)	(٩٧,٣٧٣)	ناقص : تكاليف معاملات غير مطفاة
٧,٦٠٦,٦٢٨	٦,٢٩٢,٥٦٢	القروض الإسلامية - نهاية السنة
(٢,١٤٨,٠٦٤)	(١,٥٣١,٩٤٥)	ناقص : القروض الإسلامية - الجزء المتداول
٥,٤٥٨,٥٦٤	٤,٧٦٠,٦١٧	القروض الإسلامية - طويلة الأجل

أ- تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

بالآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٥	٢٠١٥	
٨٥,٧٤٤	١٠٧,٧٩٠	الرصيد، بداية السنة
٦١,٧٦٤	٢٥,٥٧٦	الإضافات خلال السنة
(١,٦٥٣)	-	المرسمل خلال السنة
(٢٨,٠٦٥)	(٢٥,٩٩٣)	الإطفاء المحمل على السنة
١٠٧,٧٩٠	٩٧,٣٧٣	الرصيد، نهاية السنة

ب- تحليل القروض:

✓ صكوك إسلامية:

تمثل ٤,٣ مليار ريال سعودي من الصكوك الإسلامية والتي تضم:

- (١) ١,٦٩ مليار ريال سعودي (٤٥٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٥,٧٥٪ وتستحق في ٢٠١٨.
- (٢) ١,١٢ مليار ريال سعودي (٣٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٥,٧٥٪ وتستحق في ٢٠١٦.

٣) ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك الحدودية بسعر ٦.٥٪ وتستحق في ٢٠١٩.

ان الصكوك الإسلامية المذكورة أعلاه مقومة بالدولار الأمريكي. ونظراً لحدودية تقلبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر الصرف الأجنبي.

إن ربح الاستثمار مستحق لشركة أس بي في السعودية التي تم من خلالها إصدار تلك الصكوك وذلك من خلال بيع عقارات مملوكة من قبل المجموعة. إن حقوق الإنتفاع لهذه الممتلكات هي مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة مع حق إعادة شراء ملكية هذه الممتلكات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.

تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ .

ج- مرابحة إسلامية:

تمثل المربحات الإسلامية تسهيلات مرابحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية، مضمونة مقابل بعض ممتلكات عقارية، على شكل مرابحات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ١٢ سنة مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دورية، ودفعات تسدد على شكل دفعة واحدة ودفعات تسديد بشكل شهري أو ربع سنوي أو نصف سنوي، كما هو مفصل أدناه:

ملخص المربحات:

طويل الأجل	قصير الأجل	الرصيد القائم	تاريخ الاستحقاق
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
-	١٧٢,٠٨٥	١٧٢,٠٨٥	٢٠١٦
٣٢,٥٠٠	٩٧,٥٠٠	١٣٠,٠٠٠	٢٠١٧
١,١٩٤,٣٧٥	١٨,١٢٥	١,٣١٢,٥٠٠	٢٠٢٠
١٤٦,٦٥٠	١٦,٢٠٠	١٦٢,٨٥٠	٢٠٢٣
٢٨٦,٠٠٠	١٤,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٢٠٢٧
١,٦٥٩,٥٢٥	٤١٧,٩١٠	٢,٠٧٧,٤٣٥	المجموع

تتضمن إتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

إيضاح (١٤) : ذمير دائنة:

بآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
١٤٦,٠٧٥	١٥٢,٣١٥	مقاولون
١٤,٠٢٠	١٣,٧٥١	موردون (أ)
٧,٢٨٣	٦,٠٩٥	دفعات مقدمة من عملاء
٣٠٢	٢٧٢	أخرى
١٦٧,٦٨٠	١٧٢,٤٣٣	المجموع

(أ) يتضمن الموردون مبلغ ١١٥.٠٠٠ ألف ريال سعودي كرصيد مستحق إلى طرف ذي علاقة (راجع إيضاح ٧ ج (١)).

إيضاح (١٥) : مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى:

بآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٦٠٤,٣٣٥	٥٥٥,٧٥٧	مخصص زكاة (ج)
٦٧,٣٩٤	٢٨,٨٣٣	إيرادات غير محققة
٣٥,٣٩٧	٣٥,٣٥٨	دائنو توزيعات أرباح
٨٣,٠٠٧	٢٤,٣٨٣	[عباء صكوك اسلامية
١٥,٩١٢	٢٣,٠٤٦	مصاريف مستحقة
٢٠,٥٢١	١٩,٩٧٢	أعباء مرابحات إسلامية
٨٢٦,٥٦٦	٦٩٧,٣٤٩	المجموع

(أ) العناصر الأساسية لوعاء الزكاة هي كما يلي:

بآلاف الريالات السعودية		وعاء الزكاة
٢٠١٤	٢٠١٥	
١١,٦٨٤,٩١٤	١١,٧٤٢,٣٨٤	رأس المال والاحتياطي النظامي في بداية السنة
٥٨٩,٥١٥	٥٤٦,٤٣٢	المخصص في بداية السنة بعد طرح المبالغ المدفوعة خلال السنة
٥٩٢,٢٢٢	٣٧٣,٠١٩	صافي الدخل المعدل للسنة (إيضاح ١٧/ب)
٥,٣٠٧,٩٠٧	٥,٨٢٥,١٣٢	الأرباح المبقاة بعد التوزيعات
٤٥١,٣٩٤	١٧٢,٠٨٥	المرايحة الإسلامية
٢,٨١٢,٥٠٠	٤,٣١٢,٥٠٠	الصكوك الإسلامية
٢١,٤٣٨,٤٥٢	٢٢,٩٧١,٥٥٢	مجموع وعاء الزكاة
(٢٢,٢٧٩,١٧٠)	(٢٢,٦٢٢,٧٠٦)	مجموع الخصومات بعد التعديل
(٨٤٠,٧١٨)	٢٤٨,٨٤٦	وعاء الزكاة
١٤,٨٢٠	٩,٣٢٥	مخصص الزكاة المقرر للسنة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

(ب) صافي الدخل المعدل للسنة:

بالآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	صافي الدخل المعدل
٥٨٩,٥١٥	٣٦٨,٤٨٢	دخل السنة قبل الزكاة
٢,٧٠٧	٤,٥٣٧	مخصصات
٥٩٢,٢٢٢	٣٧٣,٠١٩	صافي الدخل المعدل

(ج) إن حركة مخصص الزكاة هي كما يلي:

بالآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٦٠٠,٢٤٥	٦٠٤,٣٣٥	الرصيد، بداية السنة
١٤,٨٢٠	٩,٣٣٥	الزكاة التقديرية للسنة الحالية
(١٠,٧٣٠)	(٥٧,٩٠٣)	المدفوع خلال السنة
٦٠٤,٣٣٥	٥٥٥,٧٥٧	مخصص الزكاة المقدر، نهاية السنة

استلمت الشركة الربط الزكوي من مصلحة الزكاة والدخل عن السنوات ٢٠٠٣ إلى ٢٠٠٩، ولم تستلم حتى الآن الربط الزكوي من مصلحة الزكاة والدخل عن السنتين ٢٠١٠ و ٢٠١١. إن الاقرار الزكوي الموحد للأعوام ٢٠١٢، ٢٠١٣ و ٢٠١٤ هو حالياً قيد الإعداد من قبل الشركة.

إيضاح (١٦): مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

يمثل هذا البند رصيد مخصص مكافأة نهاية الخدمة. وقد كانت الحركة خلال السنة كالتالي:

بالآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٤	٢٠١٥	
١٧,٣٤٨	١٨,٥٤٤	الرصيد، بداية السنة
٢,٧٠٧	٤,٥٣٧	المحمل على المصاريف خلال السنة
(١,٥١١)	(٢,١٠٨)	المدفوع خلال السنة
١٨,٥٤٤	٢٠,٩٧٣	الرصيد، نهاية السنة

إيضاح (١٧): رأس المال:

لدى الشركة ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي من فئة واحدة، مصرح به ومصدر ومدفوع بالكامل بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد، والتي لا تتمتع بأحقية دخل ثابت.

مخاطر معدلات العمولة

تتعلق مخاطر معدلات العمولة بالتغير في معدلات العمولة المتاحة عند إعادة التفاوض حول الأدوات المالية التي تتأثر بالأوضاع المالية الحالية للسوق العالمي. إن المجموعة معرضة لمخاطر معدلات العمولات فيما يتعلق بتعهدات العمولة العائمة التي يتم الموافقة عليها وتسهيلات المراجعة الإسلامية الأخرى (قروض متجددة) التي يتم الحصول عليها من بنوك محلية .

يتم إعادة التفاوض حول معدلات القروض المتجددة قصيرة الأجل عند تجديد كل عرض للحصول على أفضل معدل عمولة لعكس المواصفات المالية للمجموعة وتصورها للمخاطر .

تتبع المجموعة سياسة مقايضة أسعار عمولة متوافقة مع الشريعة الإسلامية لإدارة مخاطر معدلات العمولة، وتعتمد معدلات العمولة للقروض العالمية للمجموعة على أسعار ليبور في حين تعتمد قروضها المحلية على أسعار سايبور، وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر العمولات متفاوت وفقاً للتغيرات في أسعار ليبور وسايبور.

مخاطر السيولة

هي مخاطر تعرض المجموعة لصعوبات في الاعتراف بالموجودات أو الحصول على الأموال اللازمة لمقابلة الالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية.

تدار مخاطر السيولة عن طريق التأكد بشكل دوري من توفر الأموال والتدفقات النقدية الناشئة عن الاعتراف بالموجودات لمقابلة أية التزامات حالية ومستقبلية.

مخاطر العملات الأجنبية

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. ترافق الإدارة تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن المجموعة غير معرضة لمخاطر عملات جوهريّة حيث أن العملة الرئيسية التي تتعامل بها هي الريال السعودي وهو ثابت حالياً بهامش بسيط مقابل الدولار الأمريكي.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد التزام ما بين أطراف راغبة في ذلك و بشروط تعامل عادلة. وحيث أنه يتم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للتكلفة التاريخية، فقد تظهر فروقات بين القيم الدفترية وتقديرات القيمة العادلة، وتعتقد الإدارة أن القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف بشكل كبير عن قيمها الدفترية.

إيضاح (٢٠): الارتباطات الرأسمالية:

يوجد على المجموعة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ارتباطات رأسمالية تتمثل في الجزء غير المنفذ من عقود تطوير المشاريع والبالغة ٤٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٨١ مليون ريال سعودي)، والالتزام بالأداء والتزامات تنفيذ من خلال كفالة بنكية بقيمة ٧٤ مليون ريال سعودي مقابل ذمم محصلة (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٧٤ مليون ريال سعودي).