

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
مع تقرير مراجعي الحسابات



العظم والسديري
محاسبون قانونيون واستشاريون
عضو كرو هوروث الدولية

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقللة)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
مع تقرير مراجعي الحسابات

صفحة	فهرس
٢-١	تقرير مراجعي الحسابات
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل
٥	قائمة التدفقات النقدية
٦	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٣٠ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجعي الحسابات

إلى السادة المساهمين:
الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

نطاق المراجعة: لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة للشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) (شركة مساهمة سعودية مقفلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفق النقدي للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية. إن إعداد القوائم المالية هو من مسؤولية إدارة الشركة التي أعدتها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وفقاً لنص المادة (١٢٣) من نظام الشركات، وتقتصر مسؤوليتنا على إبداء رأينا حولها استناداً إلى ما قمنا به من مراجعة وإلى ما حصلنا عليه من معلومات وإيضاحات كانت في اعتقادنا ضرورية.

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. وتتطلب هذه المعايير أن يكون الهدف من تخطيطنا وتنفيذنا للمراجعة هو التوصل إلى درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. واشتملت إجراءات تنفيذ المراجعة على فحص السجلات المحاسبية وفحص اختبائي للمستندات المؤيدة للمبالغ والمعلومات الواردة ضمن القوائم المالية، كما اشتملت على تقييم للمبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة التي استندت إليها الإدارة، بالإضافة إلى تقييم لعرض القوائم المالية بصفة عامة. وفي اعتقادنا أن ما قمنا به من مراجعة يشكل أساساً معقولاً نستند إليه في إبداء رأينا.

رأي مطلق: وفي رأينا فإن القوائم المالية المشار إليها أعلاه:

(١) تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، قائمة المركز المالي للشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) (شركة مساهمة سعودية مقفلة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ونتائج أعمالها وتدفقها النقدي للسنة المنتهية بذلك التاريخ في ضوء العرض والإفصاح للمعلومات التي تحتوي عليها القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

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

نود لفت الإنتباه إلى ما يلي:

- ١) نلفت الإنتباه إلى أنه تم إعداد هذه القوائم المالية وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وليس وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
- ٢) تم تدقيق القوائم المالية للشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ من قبل مدقق آخر والذي قام بإبداء رأي غير متحفظ عن تلك القوائم المالية بتاريخ ١٥ مارس ٢٠١٥.

العظم والسديري
محاسبون ومراجعون قانونيون

عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٢٥)



١٣ جمادى الآخر ١٤٣٧هـ (٢٢ مارس ٢٠١٦)
الرياض، المملكة العربية السعودية

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
(بالريال السعودي)

٢٠١٤ يناير	٢٠١٤ ديسمبر	٢٠١٥ ديسمبر	
			الموجودات
٦٧,٢٩٧,٣٣٦	٢,٨٢٧,١٣٦	٨,٢٠٠,٨٣٦	نقد و ما في حكمه (ايضاح ٣ ب وايضاح ٤)
٢٢,٧٨٠,٧٩٣	٢٠,٨٨٩,٥٨٦	٢٦,١٤٥,٧٢٥	إيرادات مدينة مستحقة لعقود التأجير التمويلي
٧,٦١٧,١٢٦	١٠,٢٠٠,٥١٣	٢١,٥٦٢,٢٢٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، بالصافي (ايضاح ١٠)
٥٤,٣٨٧,٥٠٦	٣٩,١٤٤,٢٠٠	٤,٤٩٢,٠٠٠	دفعات مقدمة لمالكي الممتلكات (ايضاح ١١)
٧٤٩,٤٣٦	١,٤٢٧,٣٥٨	٢,٦٠٧,٠٦١	مستحق من جهات ذات علاقة (ايضاح ٩)
٢٧٢,٣٨٥	٢٧٢,٣٨٥	٢٢٤,٦٨٥	ممتلكات متاحة للبيع (ايضاح ٣ ز)
٤٤١,٦٧١	٢٣١,١٧١	٦,٠٧٠,٢١٥	موجودات غير ملموسة، بالصافي (ايضاح ٣ ج وايضاح ٥)
٣,٣٦٣,١٥٩,١٩٨	٣,٥٥٤,١٨٠,٥٩٤	٣,٦٦٣,٤٤٩,٧٥٠	استثمارات طويلة الأجل (ايضاح ٣ د وايضاح ٧)
٢٩,٤٤٥,٢٢٤	٣٥,٥٨٦,١٨٤	٣٤,١٤٧,٨٣١	أتعاب إبرام عقود مؤجلة (ايضاح ٣ ك وايضاح ٨)
٦,٤٣٧,٩٤٢	٨,٧٤٢,٤٤٩	٥,٣٦٩,٧٢٦	ممتلكات ومعدات، صافي (ايضاح ٣ ي وايضاح ٦)
٣,٥٥٢,٥٨٨,٦١٧	٣,٦٧٣,٥٠١,٥٧٦	٣,٧٧٢,٢٧٠,٠٥٨	مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			دائنون
٤,١٠٩,٥٠٣	٢,٠٧١,٣٢٦	٢,٦٩٠,٥٤٦	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى (ايضاح ٣ ل وايضاح ١٦)
١٥,١٩٦,٠٤٣	٣١,٨٥٤,٠٩١	١٣,١٢١,٩٧٢	دفعات مقدمة من عملاء
٣٧,٨٠٧,٥٥٨	١١,٩٦٥,٧٤٣	١٣,٩٧٠,١٦٠	المستحق لجهات ذات علاقة
٢٤٤,٧١٧	-	-	مخصص الزكاة وضريبة الدخل (ايضاح ٣ س وايضاح ٢١)
٧,٢٨٥,٨٩٧	٩,٥٩٩,٢٢٢	٧,٨٤٧,٥٥٣	تسهيلات تمويل تورق (ايضاح ١٥)
٢,٤٥٤,٧٢٨,٥٤٨	٢,٤٧٨,٥٧٨,٢١٣	٢,٤٨١,٨٦٦,٩٨٧	مخصص تعويضات نهاية الخدمة (ايضاح ٣ ن وايضاح ١٧)
٢,١٧٥,٢٦٦	٣,٠٤٤,٣١٨	٣,٨١٥,٨٥٠	مجموع المطلوبات
٢,٥٢١,٥٤٧,٥٣٢	٢,٥٣٧,١١٢,٩١٣	٢,٥٢٣,٣١٣,٠٦٨	
			حقوق المساهمين
٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال (ايضاح ١٢)
٢٤,٧٧١,٣٧١	٣٦,٠١٦,٥٨١	٤٨,٠٧٥,٨٧٧	احتياطي نظامي (ايضاح ١٣)
١٧,٢٧٦,٨٦٥	٢٨,٥٢٢,٠٧٥	٤٠,٥٨١,٣٧١	احتياطي عام (ايضاح ١٤)
١٨٨,٩٩٢,٨٤٩	٢٧١,٨٥٠,٠٠٧	٣٦٠,٢٩٩,٧٤٢	أرباح مبقاة
١,٠٣١,٠٤١,٠٨٥	١,١٣٦,٣٨٨,٦٦٣	١,٢٤٨,٩٥٦,٩٩٠	مجموع حقوق المساهمين
٣,٥٥٢,٥٨٨,٦١٧	٣,٦٧٣,٥٠١,٥٧٦	٣,٧٧٢,٢٧٠,٠٥٨	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
(بالريال السعودي)

٢٠١٤	٢٠١٥	
٢٣١,٧٩٢,٠٤٠	٢٤٤,٧٧٤,٥٢٧	إيرادات تأجير تمويلي (ايضاح ٣ ف)
٩,٤٤٤,٧٥٤	١٤,٣٧٨,٦١٤	رسوم خدمات، صافي (ايضاح ٣ ف)
(٧٥,٥٧٥,٦٥٨)	(٧٧,٢٥٢,٥١٢)	أعباء تمويل تورق
١٦٥,٦٦١,١٣٦	١٨١,٩٠٠,٦٢٩	صافي إيرادات التأجير التمويلي
٥,٩٢٣,٨٠٠	٢,٣٤٦,٦٨٥	إيرادات طلبات التمويل والتقييم (ايضاح ٣ ف)
١٧١,٥٨٤,٩٣٦	١٨٤,٢٤٧,٣١٤	إجمالي الإيرادات التشغيلية
(٣٧,١٦٨,٣٢٩)	(٤٣,٠١٠,١٢٤)	مصاريف عمومية وإدارية (ايضاح ٣ ص وايضاح ١٨)
(٢١,٩٨١,٨٢٨)	(٢٠,٧٦٩,١٠٦)	مصاريف بيع وتسويق (ايضاح ٣ ص وايضاح ١٩)
١١٢,٤٣٤,٧٧٩	١٢٠,٤٦٨,٠٨٤	صافي الإيرادات التشغيلية
١٧,٣١٦	١٢٤,٨٨١	إيرادات أخرى
١١٢,٤٥٢,٠٩٥	١٢٠,٥٩٢,٩٦٥	صافي ربح السنة
-	-	عناصر الدخل الشامل الأخرى:
-	-	بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً كأرباح أو خسائر
-	-	بنود قد يعاد تصنيفها لاحقاً كأرباح أو خسائر
١١٢,٤٥٢,٠٩٥	١٢٠,٥٩٢,٩٦٥	إجمالي الدخل الشامل للسنة
١,٤١	١,٥١	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (ايضاح ٢٢)

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

(بالريال السعودي)

٢٠١٤	٢٠١٥	
		التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
١١٢,٤٥٢,٠٩٥	١٢٠,٥٩٢,٩٦٥	صافي ربح السنة
		تعديلات لتسوية صافي ربح السنة إلى النقد المحصل من (المستخدم في)
		الأنشطة التشغيلية
١,١١٤,٣٧٤	١,٤٢٣,١٠٢	استهلاكات
٢١٠,٥٠٠	٦٩١,٣٤٥	اطفاءات
(١٧,٣١٦)	-	مكاسب من استبعاد ممتلكات ومعدات
٩٩٤,٣٨٤	١,٢١٧,٦٠٥	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
٢,٠٨٥,٩٤٣	٥,٧٠٥,٣٤٨	مخصص خسائر عقود التأجير
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات:
(١٩٣,١٠٧,٣٣٩)	(١١٤,٩٧٤,٥٠٤)	صافي التغيير في استثمارات التأجير التمويلي
(٩٢٢,٦٣٩)	(١,١٧٩,٧٠٣)	صافي التغيير في أطراف ذات علاقة
(٥,٠٧٤,٦٢٦)	(١١,٣٦١,٧١٦)	المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى
١٥,٢٤٣,٣٠٦	٣٤,٦٥٢,٢٠٠	الدفعات المقدمة لمالكي الممتلكات
١,٨٩١,٢٠٧	(٥,٢٥٦,١٣٩)	الإيرادات المدينة المستحقة لعقود التأجير التمويلي
١٦,٦٥٨,٠٤٨	(١٨,٧٣٢,١١٩)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
-	٤٧,٧٠٠	الممتلكات المتاحة للبيع
(٢٥,٨٤١,٨١٥)	٢,٠٠٤,٤١٧	الدفعات المقدمة من العملاء
(٢,٠٣٨,١٧٧)	٦١٩,٢٢٠	الدائنون
(٦,١٤٠,٩٦٠)	١,٤٣٨,٣٥٣	صافي التغيير في إبرام العقود المؤجلة
(١٢٥,٣٣٢)	(٤٤٦,٠٧٣)	تعويضات نهاية خدمة مدفوعة
(٢,٢٩٩,٩٥٣)	(٩,٧٧٦,٣١٢)	زكاة وضريبة دخل مدفوعة
(٨٤,٩١٨,٣٠٠)	٦,٦٦٥,٦٨٩	صافي النقد المحصل من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(٣,٤١٨,٨٨١)	(٤,٥٨٨,٨٨٣)	شراء ممتلكات ومعدات
١٧,٣١٦	٨,١٢٠	المتحصل من إستبعاد ممتلكات ومعدات
(٣,٤٠١,٥٦٥)	(٤,٥٨٠,٧٦٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
٢٣,٨٤٩,٦٦٥	٣,٢٨٨,٧٧٤	تسهيلات تمويل تورق - بالصافي
٢٣,٨٤٩,٦٦٥	٣,٢٨٨,٧٧٤	صافي النقد المحصل من الأنشطة التمويلية
(٦٤,٤٧٠,٢٠٠)	٥,٣٧٣,٧٠٠	صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
٦٧,٢٩٧,٣٣٦	٢,٨٢٧,١٣٦	النقد ما في حكمه بداية السنة
٢,٨٢٧,١٣٦	٨,٢٠٠,٨٣٦	النقد وما في حكمه نهاية السنة
		العمليات غير النقدية
٥٠,٠٠٠	٩,٠٣٢,٧٤٦	المشاريع تحت التنفيذ والمحوالة إلى بنود الأصول غير الملموسة
		والممتلكات والمعدات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

المجموع	أرباح مبقاة	احتياطي عام	احتياطي نظامي	رأس المال	
١,٠٣١,٠٤١,٠٨٥	١٨٨,٩٩٢,٨٤٩	١٧,٢٧٦,٨٦٥	٢٤,٧٧١,٣٧١	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الأرصدة بداية السنة
١١٢,٤٥٢,٠٩٥	١١٢,٤٥٢,٠٩٥	-	-	-	صافي الربح للسنة
-	(٢٢,٤٩٠,٤٢٠)	١١,٢٤٥,٢١٠	١١,٢٤٥,٢١٠	-	المحول إلى الإحتياطيات
(٧,١٠٤,٥١٧)	(٧,١٠٤,٥١٧)	-	-	-	الزكاة وضريبة الدخل المعدل
١,١٣٦,٣٨٨,٦٦٣	٢٧١,٨٥٠,٠٠٧	٢٨,٥٢٢,٠٧٥	٣٦,٠١٦,٥٨١	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

المجموع	أرباح مبقاة	احتياطي عام	احتياطي نظامي	رأس المال	
١,١٣٦,٣٨٨,٦٦٣	٢٧١,٨٥٠,٠٠٧	٢٨,٥٢٢,٠٧٥	٣٦,٠١٦,٥٨١	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الأرصدة بداية السنة
١٢٠,٥٩٢,٩٦٥	١٢٠,٥٩٢,٩٦٥	-	-	-	صافي الربح للسنة
-	(٢٤,١١٨,٥٩٢)	١٢,٠٥٩,٢٩٦	١٢,٠٥٩,٢٩٦	-	المحول إلى الإحتياطيات
(٨,٠٢٤,٦٣٨)	(٨,٠٢٤,٦٣٨)	-	-	-	الزكاة وضريبة الدخل المعدل
١,٢٤٨,٩٥٦,٩٩٠	٣٦٠,٢٩٩,٧٤٢	٤٠,٥٨١,٣٧١	٤٨,٠٧٥,٨٧٧	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١ - الوضع القانوني

إن الشركة السعودية لتمويل المساكن (" الشركة ") هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٩٣٤ بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٢٨هـ (الموافق ١ يناير ٢٠٠٨) . تعمل الشركة بموجب الرخصة الصادرة عن الهيئة العامة للإستثمار رقم ٠١-١٠٢٠٣٠٠٧٢٤٢٥ بتاريخ ٢٣ رجب ١٤٣٠هـ (الموافق ١٦ يوليو ٢٠٠٩).
تتمثل نشاطات الشركة الرئيسية في تمويل شراء المنازل والأراضي والشقق السكنية في المملكة العربية السعودية ، وتمويل العقارات التي يتم تطويرها من قبل جميع الشركات العاملة في مجال التطوير العقاري وتمويل إنشاء المشاريع التجارية والمشاريع الصناعية فيما عدى مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٢ - أساس إعداد القوائم المالية

١.٢) مطابقة وامتثال القوائم

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB). لجميع الفترات ولغاية السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، أعدت الشركة القوائم المالية وفقا للمعايير المحاسبية المقبولة والمتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ("SOCPA") (المشار إليها فيما يلي باسم "مبادئ المحاسبة المحلية المقبولة عموماً"). إن هذه القوائم المالية للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ هي أول قوائم ماليه أعدتها الشركة وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية. بالرجوع إلى الايضاح رقم (٣ش) يمكن الحصول على معلومات حول كيفية اعتماد الشركة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. تم إعداد البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية.

٢.٢) العملة المستخدمة

البنود التي تشملها القوائم المالية تم قياسها باستخدام عملة البيئة الاقتصادية نفسها التي تعمل فيها الشركة، حيث تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي والذي يمثل عملة التعامل والعرض بالنسبة للشركة، وجميع المعلومات المالية المقدمة بالريال السعودي قد تم تقريبها لأقرب ريال.

٣.٢) التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية وفقا للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها يتطلب من الإدارة استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ الظاهرة في القوائم المالية كالموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات. ويتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم مراجعة التقديرات المحاسبية وتسجيلها في الفترة التي تم مراجعة التقديرات فيها اذا كانت تؤثر فقط على تلك الفترة أو على الفترات المستقبلية إذا كانت تؤثر على كلا من الفترة التي تمت فيها المراجعة والفترات المستقبلية.
المناطق التي تنطوي على التقديرات والأحكام الهامة هي:

- أ) تحديد القيم المتبقية والعمر الاقتصادي للممتلكات والمعدات.
- ب) مخصص للخسائر المحتملة من الإيجار التمويلي والقروض الأخرى.
- ج) مخصصات واحتياطيات.
- د) الاعتراف بالزكاة وضريبة الدخل.
- هـ) المحاسبة عن منافع نهاية الخدمة.
- و) انخفاض قيمة الموجودات.

السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل الشركة في إعداد هذه القوائم المالية يمكن توضيحها كما يلي:

(أ) اعتماد معايير جديدة وتعديلات ومراجعات للمعايير القائمة كما هو موضح ادناه والتي ليس لها أي أثر مالي جوهري على القوائم المالية للشركة:

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩): البرامج المحددة المزايا: مساهمات الموظفين. المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٩) يتطلب المعيار من المنشأة أن تأخذ بعين الاعتبار المساهمات من الموظفين أو الأطراف الأخرى عند محاسبته عن البرامج المحددة المزايا.

دورة التحسينات السنوية للأعوام ٢٠١٠ حتى ٢٠١٢

- المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٢) الدفعات المحسوبة على أساس الأسهم
توضح التحسينات مختلف القضايا المتعلقة بتعريف شروط الأداء والخدمة والتي تمثل شروط الاستحقاق
- المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٣) عمليات تجميع الأعمال
توضح التعديلات الاستثناءات التي شملها نطاق المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٣) أنه يجب لاحقاً تصنيف كافة الترتيبات المتعلقة بالعوض المحتمل المصنفة كمطلوبات (أو موجودات) والناجمة عن عمليات تجميع الأعمال بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة سواءاً كانت تندرج ضمن نطاق المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٩) (أو معيار المحاسبة الدولية رقم ٣٩، حسبما ينطبق ذلك)
- المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٨) القطاعات التشغيلية
توضح التعديلات بأنه يجب على المنشأة الإفصاح عن التقديرات التي قامت بها الإدارة عند تطبيق أسس ومعايير التجميع التي نصت عليها الفقرة (١٢) من المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٨)، وأنه يجب فقط الإفصاح عن تسوية موجودات القطاعات إلى إجمالي الموجودات وذلك في حالة الإبلاغ عن التسوية لرئيس العمليات بصفته صانع القرار وذلك تماماً مثل الإفصاحات المتعلقة بمطلوبات القطاعات.
- معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) الممتلكات والآلات والمعدات ، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨) الموجودات غير الملموسة
يوضح التعديل بأنه يجوز إعادة تقويم الأصل بالرجوع إلى البيانات القابلة للملاحظة وذلك بتعديل إجمالي القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة السوقية، أو تحديد القيمة السوقية للقيمة الدفترية وتعديل إجمالي القيمة الدفترية بشكل نسبي بحيث تعادل القيمة الدفترية الناتجة عن ذلك القيمة السوقية. إضافة إلى ذلك، يمثل الاستهلاك أو الاطفاء المتراكم الفرق بين الإجمالي والقيمة الدفترية للأصل.
- معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤) الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة
توضح التعديلات بأن شركة الإدارة (المنشأة التي تقدم خدمات كبار موظفي الإدارة) هي عبارة عن جهة ذات علاقة تخضع للإفصاحات المتعلقة بالجهات ذات العلاقة وأنه يتعين على المنشأة التي تستخدم شركة الإدارة الإفصاح عن المصاريف المتكبدة بشأن خدمات الإدارة.
- دورة التحسينات السنوية للأعوام ٢٠١١ حتى ٢٠١٣
- المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٣) عمليات تجميع الأعمال
توضح التعديلات الاستثناء الذي يقع ضمن نطاق المعيار الدولي الخاص رقم (٣) وبأن الترتيبات المشتركة وليس فقط المشاريع المشتركة تقع خارج نطاق المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٣). إن هذا الاستثناء الذي يقع ضمن نطاق المعيار ينطبق فقط على المحاسبة في القوائم المالية للترتيب المشترك نفسه.

• المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (١٣) قياس القيمة العادلة
توضح التعديلات بأن الاستثناءات المتعلقة بالمحفظة المنصوص عليه في المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (١٣) لا ينطبق على الموجودات والمطلوبات المالية فحسب ، بل وعلى العقود الأخرى التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٩) أو معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) ، إذ ينطبق ذلك.

ب) النقد وما في حكمه

يتكون النقد و ما في حكمه من النقد في الصندوق و أرصدة البنوك و كذلك الاستثمارات قصيرة الاجل عالية السيولة (إن وجدت) مع فترة استحقاق اصلية لمدة ثلاث شهور أو أقل والتي تكون متاحة للشركة مع أي محددات.

ج) الأصول غير الملموسة

يتم قياس الأصول غير الملموسة التي تم إقتناءها من قبل الشركة والتي لها عمر محدد المدة، بالتكلفة ناقصاً مجمع الإطفاء وأي انخفاض في قيمتها.

الإطفاء

يتم إطفاء الأصول غير الملموسة بطريقة القسط الثابت وعلى مدى العمر الانتاجي المقدر لها من التاريخ التي تكون متاحة للاستخدام ويتم تحميل الإطفاء على قائمة الربح او الخسارة.
العمر الإنتاجي المقدر لبرامج الكمبيوتر من ٣- ٥ سنوات.

د) استثمار التأجير التمويلي

تمثل الاستثمارات طويلة الاجل قيمة أوراق قبض من عملاء عقود التأجير التمويلي. هذا ويتم تصنيف التأجير كتأجير تمويلي عندما تنقل شروط التأجير وبشكل جوهري جميع مخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر .

هـ) مخصص خسائر عقود التأجير

تقوم الشركة بمراجعة مديني عقود التأجير بصورة شهرية وذلك للتأكد من ضرورة تسجيل مخصص خاص للإخفاض في القيمة في قائمة الأرباح والخسائر .وبشكل خاص، يتطلب من الإدارة توخي منتهى الحرص عند تقدير حجم المبالغ المطلوبة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تبني هذه التقديرات بالضرورة على إفتراضات تتعلق بعوامل عدة وتتطلب درجات متفاوتة من الإجتهد وعدم التأكد، وإن النتائج الفعلية يمكن أن تختلف، مما يترتب على ذلك إجراء تغييرات في المستقبل على هذه المخصصات.

و) مخصصات أخرى

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الشركة إلزام حالي قانوني أو تعاقدية يمكن تقدير مبلغها بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع إقتصادية لتسوية هذا الإلتزام. يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل قائمة مركز مالي وتعديلها لتعكس أفضل التقديرات الحالية.

ز) الأصول غير المتداولة المتاحة للبيع

تقوم الشركة بتصنيف الموجودات غير المتداولة، إن وجدت، كمتاحة للبيع إذا كانت قيمتها الدفترية يمكن استردادها بصورة رئيسية من خلال معاملة بيع بخلاف الاستخدام المستمر. يتم تحميل الموجودات غير المتداولة المتاحة للبيع بقيمتها الدفترية والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أقل. يتم الإعتراف بخسائر الإخفاض في قائمة الأرباح والخسائر لأي تخفيض مبدئي أو لاحق للموجودات غير المتداولة للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. الأرباح والخسائر اللاحقة في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم الإعتراف بها إلى المدى الذي لا تتجاوز فيه خسائر الإخفاض المتراكم المسجلة سابقاً. الموجودات غير المتداولة لا يتم استهلاكها بينما يتم تصنيفها كمتاحة للبيع.

ح) الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الإلتزامات التعاقدية للأداة. يتم إلغاء إثبات الموجودات المالية عندما تفقد الشركة السيطرة على الحقوق التعاقدية التي تتكون منها الموجودات المالية. يتم إيقاف إثبات المطلوبات المالية عندما يتم الإلتزام المحدد في العقد تم إلغاؤه أو إنتهاؤه. عند إلغاء الاعتراف بأصل مالي أو الإلتزام مالي فإن الفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المستلم (الذمم المدينة) أو المدفوع (والمستحق) يتم الاعتراف بها في قائمة الأرباح والخسائر.

الموجودات المالية

الإثبات والقياس المبدي

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وقروض وسلف واستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والموجودات المالية المتاحة للبيع أو كمشتقات مخصص كأدوات تغطية في تغطية فعالة عندما يكون ملائماً. تقوم الإدارة بتحديد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق تم تصنيف الموجودات المالية في أربع فئات:

- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
- القروض والذمم المدينة
- الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
- الاستثمارات المالية المتاحة للبيع

لم تخصص الشركة أي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو الاستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والاستثمارات المحتفظ بها للبيع.

القروض والذمم المدينة

القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة بتاريخ دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد غير مدرجة في سوق نشط. يتم إدراجها ضمن الموجودات المتداولة باستثناء الاستحقاقات أكثر من ١٢ شهر بعد تاريخ قائمة المركز المالي والتي تم تصنيفها كموجودات غير متداولة. تتكون القروض والذمم المدينة من الدفعات والودائع والمدفوعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى والنقد وما في حكمها بعد الاعتراف المبدي يتم قياس القروض والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال بعد خصم أي إنخفاض. يتم تسجيل الذمم المدينة بعد إعادة هيكلتها/جدولتها بالشروط والأحكام المنقحة أو المعايير التي تشير إلى أن الدفعات ستستمر على الأرجح.

المطلوبات المالية

الإثبات والقياس المبدي

يتم تصنيف المطلوبات المالية في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة خلال الأرباح والخسائر أو مطلوبات مالية أخرى، أيهما ملائماً. تقوم الشركة بتحديد تصنيف مطلوباتها المالية بالإثبات المبدي. يتم الاعتراف بكافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والمسحوبات بالصافي بعد خصم التكاليف العائدة مباشرة للمعاملات. تتضمن مطلوبات الشركة المالية الذمم الدائنة التجارية والأخرى والسحب على المكشوف والقروض والمسحوبات و عقود الضمان المالية والأدوات المالية المشتقة.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة خلال الأرباح والخسائر أو "المطلوبات المالية الأخرى". لم تخصص الشركة أي مطلوبات مالية كمطلوبات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

المطلوبات المالية الأخرى

المطلوبات المالية الأخرى (بما في ذلك القروض والمسحوبات والذمم الدائنة التجارية والأخرى) يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. تكاليف المعاملات المتعلقة بالقروض طويلة الأجل والمسحوبات يتم إطفؤها على مدى فترة الإتفاقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفع لتحويل إلتزام في معاملة متكافئة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو إلتزام باستخدام الإفتراضات التي سوف يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الإلتزام بإفتراض أن المشاركين في السوق يمثلون مصلحتهم الإقتصادية.

قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية تأخذ في الإعتبار قدرة المشاركين في السوق لتحقيق فوائد إقتصادية باستخدام الموجودات في أقصى وأفضل استخداماتها أو بيعها لمشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أفضل وأقصى استخدام له.

تستخدم الشركة طرق التقييم الملائمة في ظل الظروف والذي تكون فيه المعلومات اللازمة متاحة لقياس القيمة العادلة ورفع الاستخدام للمدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير الملاحظة.

العقود بالطرق العادية

المشتريات والمبيعات بالطرق العادية للموجودات المالية هي العقود التي تتطلب تسليم الموجودات خلال السنة الزمنية التي تمت بصورة عامة بواسطة الأنظمة والإتفاقيات في السوق. كافة "الطرق العادية" للمشتريات والمبيعات للموجودات المالية يتم الإعتراف بها في تاريخ التسوية، أي التاريخ الذي يتم فيه تسليم الموجودات إلى أو بواسطة الشركة.

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملازم إجراء مقاصة لتلك المبالغ المدرجة وكذلك عندما يكون لدى الشركة نية لتسويتها على أساس الصافي أو بيع الموجودات لتسديد المطلوبات في آن واحد. بالمقابل بنود الدخل والمصروفات لهذه الموجودات والمطلوبات يتم مقاصتها بالصافي وصافي المبلغ يتم تسجيله في القوائم المالية.

ط) توزيعات الأرباح المقترحة والتحويلات بين الإحتياطيات

التوزيعات والإعتمادات للإحتياطيات باستثناء الإعتمادات التي يتطلبها النظام التي تم إجراؤها لاحقاً لقائمة المركز المالي تم إعتبارها كأحداث غير معدلة وتم تسجيلها في القوائم المالية في السنة التي تم فيها الإعتماد/التحويل.

ي) ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المتراكمة. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية، أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الاستهلاكات عليها على أساس الحياة العملية المقدره للأصول وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. ويتم إطفاء التحسينات على المأجور على أساس الحياة العملية المقدره لهذه التحسينات أو المتبقي من مدة عقد الأيجار أيهما ينتهي أولاً. إن الحياة العملية المقدره للبنود الرئيسية لهذه الأصول هي :

النسبة	
١٠%	تحسينات على المأجور
٢٥%	سيارات
١٠%-٢٥%	اثاث و أدوات مكتبية
٢٥%-٣٣.٣%	حاسب آلي

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت خلال العمر الافتراضي للأصل وبموجب النسب المحدد سابقاً بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة المتبقية من الأصل. ويتم احتساب مصروف الاستهلاك اعتباراً من الشهر الذي يكون فيه الأصل متاحاً للاستخدام. الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التخلص من الأصول الثابتة (إن وجدت) تسجل مباشرة في قائمة الدخل في الشهر الذي نشأت فيه العملية. الأصول التي لديها عمر انتاجي غير محدد تسجل بكلفة الشراء ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكمة (إن وجدت) ويتم مراجعة القيمة المتبقية للأصول الثابتة وأعمارها الانتاجية وطرق استهلاكها وتعديلها إن لزم ذلك في كل تاريخ ميزانية. الأصول غير الملموسة والتي لديها اعمار انتاجية محددة تسجل بالتكلفة ناقص الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض قيمة الأصول المتراكمة إن وجدت. يتم احتساب الإطفاء كما تم الإشارة إليه في الإيضاح باستخدام طريقة القسط الثابت على العمر الانتاجي للأصول.

ك) أتعاب إبرام عقود مؤجلة

تمثل أتعاب إبرام العقود المؤجلة الجزء غير المطفأ من العمولات المدفوعة لأحد المساهمين عن معاملات أبرمت من خلال قنواته. يتم إطفاء هذه الأتعاب باستخدام طريقة القسط الثابت على مدة عقود الإيجار.

ل) مصاريف مستحقة و مطلوبات أخرى

تتضمن المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى الإيجار المستلم من العملاء مقدماً، والودائع والدفعات المستلمة من العملاء.

م) الانخفاض في القيمة الموجودات

الموجودات المالية

يتم إجراء تقييم في كل تاريخ قائمة مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي أن هناك أصل مالي محدد قد تنخفض قيمته يشمل الدليل الموضوعي فيما إذا كانت الموجودات منخفضة على ما يلي:

- تعثر أو إفلاس المستأجر
 - قيود على المبلغ المستحق للشركة بشرط أن الشركة لا تأخذ في الاعتبار خلاف ذلك
 - مؤشرات أن الطرف المستحق منه المبلغ للشركة سيدخل في إفلاس
 - التغيرات في موقف الدفعات للمستأجر أو
 - البيانات الملاحظة تشير إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المتوقعة من مجموعة من الموجودات المالية. في حال وجود تلك المؤشرات يتم الاعتراف بالانخفاض في قائمة الأرباح والخسائر. يتم تحديد الانخفاض كما يلي:
- بالنسبة للموجودات المثبتة بالقيمة العادلة يمثل الانخفاض الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسائر إنخفاض تم الاعتراف بها سابقاً في قائمة الربح أو الخسارة.
- بالنسبة للموجودات المثبتة بالتكلفة المطفاة يمثل الانخفاض الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة على أساس معدل الفائدة الفعال الأصلية.

الموجودات غير المالية

يتم إجراء تقييم في تاريخ قائمة كل مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشرات لإنخفاض الموجودات. في حال وجود تلك المؤشرات أو عندما يكون إجراء اختبار إنخفاض سنوي للموجودات مطلوباً تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد. القيمة القابلة للاسترداد هي الموجودات أو الوحدات المولدة للنقد والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمتها قيد الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديدها للموجودات الفردية، حتى يكون الأصل لا يولد تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تكون القيمة الدفترية للموجودات أو الوحدة المولدة للنقد تتجاوز قيمتها الدفترية تعتبر الموجودات منخفضة ويتم تخفيضها للقيمة القابلة للاسترداد. خسائر الإنخفاض المعترف بها سابقاً يتم عكسها فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات حيث أن خسائر الإنخفاض الأخيرة تم الاعتراف بها. عكس خسائر الإنخفاض محددة ولذلك فإن مبلغ الموجودات لا يتجاوز قيمتها القابلة للاسترداد ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي تم تحديدها بالصافي بعد خصم الاستهلاك ولم يتم الاعتراف بخسائر إنخفاض الموجودات في السنوات السابقة.

ن) تعويضات نهاية الخدمة

يتم الاستدراك لتعويضات نهاية الخدمة في القوائم المالية وفقاً لمتطلبات نظام العمل السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في خدمة الشركة .

س) الزكاة و ضريبة الدخل

تخضع الشركة لتعليمات مصلحة الزكاة والدخل ("المصلحة") في المملكة العربية السعودية : تحمل الزكاة على حساب حقوق الملكية للمساهمين السعوديين بينما تحمل ضريبة الدخل على حساب حقوق الملكية للمساهمين الأجانب . يتم الاستدراك للزكاة والضريبة وفقاً لمبدأ الاستحقاق . يتم احتساب مخصص الزكاة وفقاً للوعاء الزكوي أو صافي الدخل المعدل أيهما أكبر، ويتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل فقط. يجري تسجيل أية فروقات بين المخصص والربط النهائي عند اعتماد الربط النهائي حيث يتم حينئذ اقفال المخصص .

ع) المخصصات

يتم تكوين مخصص عند وجود التزام قانوني أو محتمل على الشركة ناتج عن أحداث سابقة من المحتمل أن تحدث وأن تكاليف سداد هذه الالتزامات التي تنشأ عنها منفعة اقتصادية هي محتملة ويمكن قياسها بشكل دقيق .

ف) تحقيق الإيرادات

يحتسب إيراد عقود الإيجار التمويلي بطريقة العائد الفعلي بحيث يتم تحقيق الإيرادات على أساس طريقة الاستحقاق. تمثل الإيرادات المالية غير المحققة الإيرادات غير المكتسبة من عقود الإيجار ويتم تنزيلها من رصيد أوراق القبض الناتجة عن عملية التأجير والتي تمثل رصيد الإيجارات المتبقية. يتم تسجيل دخل التمويل التأجيري على مدى عقد الإيجار باستخدام طريقة العائد الفعلي. تحمل الشركة في بعض حالات التأجير رسوم أولية غير قابلة للاسترداد التي يعترف بها كإيرادات عند استلامها. يتم استحقاق رسوم الخدمات على أساس الوقت التناسبي عند تقديم الخدمة، ويتم تسجيلها بصافي المصروفات المتعلقة.

ص) مصروفات التشغيل

تتبع الشركة أساس الاستحقاق المحاسبي لتسجيل المصاريف التشغيلية ويعترف بها كمصروف في قائمة الدخل في الفترة التي يتم تكبدها فيها. المصاريف التي يتم تأجيلها لأكثر من فترة مالية واحدة يتم تحميلها على المصروف الذي يخصها في الفترة المالية المناسبة وباستخدام التكلفة التاريخية للمصروف.

ق) العمليات مع الاطراف ذات العلاقة

الشركة لديها علاقات مع شركات ذات علاقة وشركات شقيقة والمدراء الرئيسيين والتنفيذيين والشركات التي تتأثر بشكل جوهري بقرارات هؤلاء المدراء. حيث تقوم الشركة خلال الوضع الطبيعي للعمل بتسجيل هذه العمليات مع الاطراف ذوي العلاقة حيث تم الإفصاح عن المبالغ المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة ضمن الايضاحات الملانمة.

ر) المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة . ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الدخل.

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

ش) تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى

إن هذه القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م هي الأولى للشركة التي يتم إعدادها وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية للفترة بما في ذلك السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م قامت الشركة بإعداد قوائمها المالية وفقاً لمبادئ المحاسبة المحلية المتعارف عليها. وعليه قامت الشركة بإعداد قوائم مالية تتفق مع معايير التقارير المالية الدولية المعتمدة للفترة التي تنتهي في أو بعد ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م مع معلومات فترة المقارنة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م كما تم شرحه في ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

تم إعداد قائمة المركز المالي الإفتتاحية كما في ١ يناير ٢٠١٤ تاريخ تحول الشركة لمعايير التقارير المالية الدولية. هذا الإيضاح يبين التسويات الرئيسية التي تم إجراؤها بواسطة الشركة في تعديل القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المحلية المتعارف عليها بما في ذلك قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٤ والقوائم المالية كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م.

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

تسوية قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٤ م (تاريخ التحول لمعايير التقارير المالية الدولية)

المعايير الدولية كما في ١ يناير ٢٠١٤ ريال سعودي	البنود المعاد قياسها ريال سعودي	المعايير السعودية ريال سعودي	الموجودات
٦٧,٢٩٧,٣٣٦	-	٦٧,٢٩٧,٣٣٦	نقد وما في حكمه
٢٢,٧٨٠,٧٩٣	-	٢٢,٧٨٠,٧٩٣	إيرادات مدينة مستحقة لعقود التأجير التمويلي
٧,٦١٧,١٢٦	-	٧,٦١٧,١٢٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، بالصافي
٥٤,٣٨٧,٥٠٦	-	٥٤,٣٨٧,٥٠٦	دفعات مقدمة لمالكي الممتلكات
٧٤٩,٤٣٦	-	٧٤٩,٤٣٦	مستحق من جهات ذات علاقة
٢٧٢,٣٨٥	-	٢٧٢,٣٨٥	ممتلكات متاحة للبيع
٤٤١,٦٧١	٤٤١,٦٧١	-	موجودات غير ملموسة، بالصافي
٣,٣٦٣,١٥٩,١٩٨	-	٣,٣٦٣,١٥٩,١٩٨	استثمارات طويلة الأجل
٢٩,٤٤٥,٢٢٤	-	٢٩,٤٤٥,٢٢٤	أتعاب إبرام عقود مؤجلة
٦,٤٣٧,٩٤٢	(٤٤١,٦٧١)	٦,٨٧٩,٦١٣	ممتلكات ومعدات، صافي
٣,٥٥٢,٥٨٨,٦١٧	-	٣,٥٥٢,٥٨٨,٦١٧	مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين			
٤,١٠٩,٥٠٣	-	٤,١٠٩,٥٠٣	دائنون
١٥,١٩٦,٠٤٣	-	١٥,١٩٦,٠٤٣	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٧,٨٠٧,٥٥٨	-	٣٧,٨٠٧,٥٥٨	دفعات مقدمة من عملاء
٢٤٤,٧١٧	-	٢٤٤,٧١٧	المستحق لجهات ذات علاقة
٧,٢٨٥,٨٩٧	-	٧,٢٨٥,٨٩٧	مخصص الزكاة وضريبة الدخل
٢,٤٥٤,٧٢٨,٥٤٨	-	٢,٤٥٤,٧٢٨,٥٤٨	تسهيلات تمويل تورق
٢,١٧٥,٢٦٦	-	٢,١٧٥,٢٦٦	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
٢,٥٢١,٥٤٧,٥٣٢	-	٢,٥٢١,٥٤٧,٥٣٢	مجموع المطلوبات
حقوق المساهمين			
٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٢٤,٧٧١,٣٧١	-	٢٤,٧٧١,٣٧١	احتياطي نظامي
١٧,٢٧٦,٨٦٥	-	١٧,٢٧٦,٨٦٥	احتياطي عام
١٨٨,٩٩٢,٨٤٩	-	١٨٨,٩٩٢,٨٤٩	أرباح مبقاة
١,٠٣١,٠٤١,٠٨٥	-	١,٠٣١,٠٤١,٠٨٥	مجموع حقوق المساهمين
٣,٥٥٢,٥٨٨,٦١٧	-	٣,٥٥٢,٥٨٨,٦١٧	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

تسوية قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م

المعايير الدولية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ريال سعودي	البنود المعاد قياسها ريال سعودي	المعايير السعودية ريال سعودي	الموجودات
٢,٨٢٧,١٣٦	-	٢,٨٢٧,١٣٦	نقد وما في حكمه
٢٠,٨٨٩,٥٨٦	-	٢٠,٨٨٩,٥٨٦	إيرادات مدينة مستحقة لعقود التأجير التمويلي
١٠,٢٠٠,٥١٣	-	١٠,٢٠٠,٥١٣	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، بالصافي
٣٩,١٤٤,٢٠٠	-	٣٩,١٤٤,٢٠٠	دفعات مقدمة لمالكي الممتلكات
١,٤٢٧,٣٥٨	-	١,٤٢٧,٣٥٨	مستحق من جهات ذات علاقة
٢٧٢,٣٨٥	-	٢٧٢,٣٨٥	ممتلكات متاحة للبيع
٢٣١,١٧١	٢٣١,١٧١	-	موجودات غير ملموسة بالصافي
٣,٥٥٤,١٨٠,٥٩٤	-	٣,٥٥٤,١٨٠,٥٩٤	استثمارات طويلة الأجل
٣٥,٥٨٦,١٨٤	-	٣٥,٥٨٦,١٨٤	أتعاب إبرام عقود مؤجلة
٨,٧٤٢,٤٤٩	(٢٣١,١٧١)	٨,٩٧٣,٦٢٠	ممتلكات ومعدات، صافي
٣,٦٧٣,٥٠١,٥٧٦	-	٣,٦٧٣,٥٠١,٥٧٦	مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
٢,٠٧١,٣٢٦	-	٢,٠٧١,٣٢٦	دائنون
٣١,٨٥٤,٠٩١	-	٣١,٨٥٤,٠٩١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١١,٩٦٥,٧٤٣	-	١١,٩٦٥,٧٤٣	دفعات مقدمة من عملاء
-	-	-	المستحق لجهات ذات علاقة
٩,٥٩٩,٢٢٢	-	٩,٥٩٩,٢٢٢	مخصص الزكاة وضريبة الدخل
٢,٤٧٨,٥٧٨,٢١٣	-	٢,٤٧٨,٥٧٨,٢١٣	تسهيلات تمويل تورق
٣,٠٤٤,٣١٨	-	٣,٠٤٤,٣١٨	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
٢,٥٣٧,١١٢,٩١٣	-	٢,٥٣٧,١١٢,٩١٣	مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٣٦,٠١٦,٥٨١	-	٣٦,٠١٦,٥٨١	احتياطي نظامي
٢٨,٥٢٢,٠٧٥	-	٢٨,٥٢٢,٠٧٥	احتياطي عام
٢٧١,٨٥٠,٠٠٧	-	٢٧١,٨٥٠,٠٠٧	أرباح مبقاة
١,١٣٦,٣٨٨,٦٦٣	-	١,١٣٦,٣٨٨,٦٦٣	مجموع حقوق المساهمين
٣,٦٧٣,٥٠١,٥٧٦	-	٣,٦٧٣,٥٠١,٥٧٦	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م

تسوية قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
ليس هناك أي تعديلات على قائمة الدخل الشامل المعدة وفقاً لمعايير المحاسبة المحلية المتعارف عليها، وعليه فلم يتم عرض
تسوية قائمة الدخل الشامل لتطابق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
تسوية قائمة التدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م

المعايير الدولية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	البنود المعاد قياسها ريال سعودي	المعايير السعودية ريال سعودي	
١١٢,٤٥٢,٠٩٥	-	١١٢,٤٥٢,٠٩٥	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح الفترة
			تعديلات لتسوية صافي ربح السنة إلى النقد المحصل من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
١,١١٤,٣٧٤	(٢١٠,٥٠٠)	١,٣٢٤,٨٧٤	استهلاكات
٢١٠,٥٠٠	٢١٠,٥٠٠	-	اطفاءات
(١٧,٣١٦)	-	(١٧,٣١٦)	مكاسب من استبعاد ممتلكات ومعدات
٩٩٤,٣٨٤	-	٩٩٤,٣٨٤	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
٢,٠٨٥,٩٤٣	-	٢,٠٨٥,٩٤٣	مخصص خسائر عقود التأجير
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات:
(١٩٣,١٠٧,٣٣٩)	-	(١٩٣,١٠٧,٣٣٩)	صافي التغير في استثمارات تأجير تمويلي
(٩٢٢,٦٣٩)	-	(٩٢٢,٦٣٩)	صافي التغير في أطراف ذات علاقة
(٥,٠٧٤,٦٢٦)	-	(٥,٠٧٤,٦٢٦)	المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى
١٥,٢٤٣,٣٠٦	-	١٥,٢٤٣,٣٠٦	الدفعات المقدمة لمالكي الممتلكات
١,٨٩١,٢٠٧	-	١,٨٩١,٢٠٧	الإيرادات المدينة المستحقة لعقود عملاء
١٦,٦٥٨,٠٤٨	-	١٦,٦٥٨,٠٤٨	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
(٢٥,٨٤١,٨١٥)	-	(٢٥,٨٤١,٨١٥)	الدفعات المقدمة من عملاء
(٢,٠٣٨,١٧٧)	-	(٢,٠٣٨,١٧٧)	الدائنون
(٦,١٤٠,٩٦٠)	-	(٦,١٤٠,٩٦٠)	صافي التغير في أتعاب إبرام العقود المؤجلة
(١٢٥,٣٣٢)	-	(١٢٥,٣٣٢)	تعويضات نهاية خدمة مدفوعة
(٢,٢٩٩,٩٥٣)	-	(٢,٢٩٩,٩٥٣)	زكاة وضريبة دخل مدفوعة
(٨٤,٩١٨,٣٠٠)	-	(٨٤,٩١٨,٣٠٠)	صافي النقد المستخدم في من الأنشطة التشغيلية
			التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(٣,٤١٨,٨٨١)	-	(٣,٤١٨,٨٨١)	شراء ممتلكات ومعدات
١٧,٣١٦	-	١٧,٣١٦	المحصل من إستبعاد ممتلكات ومعدات
(٣,٤٠١,٥٦٥)	-	(٣,٤٠١,٥٦٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
٢٣,٨٤٩,٦٦٥	-	٢٣,٨٤٩,٦٦٥	صافي التغير في تسهيلات تمويل توريق
٢٣,٨٤٩,٦٦٥	-	٢٣,٨٤٩,٦٦٥	صافي النقد المحصل من الأنشطة التمويلية
			صافي التغير في النقد وما في حكمه
(٦٤,٤٧٠,٢٠٠)	-	(٦٤,٤٧٠,٢٠٠)	النقد وما في حكمه بداية السنة
٦٧,٢٩٧,٣٣٦	-	٦٧,٢٩٧,٣٣٦	النقد وما في حكمه نهاية السنة
٢,٨٢٧,١٣٦	-	٢,٨٢٧,١٣٦	

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٤ - النقد وما في حكمه

يتكون النقد و ما في حكمه من النقد في الصندوق و رصيد البنك وذلك كما يلي:

بالريال السعودي	
٢٠١٤	٢٠١٥
٢٣,٥٠٠	١٧,٥٠٠
٢,٨٠٣,٦٣٦	٨,١٨٣,٣٣٦
٢,٨٢٧,١٣٦	٨,٢٠٠,٨٣٦

النقد في الصندوق
حسابات البنك الجارية

٥ - الموجودات غير الملموسة

بالريال السعودي	
٢٠١٤	٢٠١٥
٤٤١,٦٧١	٢٣١,١٧١
-	٦,٥٣٠,٣٨٩
(٢١٠,٥٠٠)	(٦٩١,٣٤٥)
٢٣١,١٧١	٦,٠٧٠,٢١٥

الرصيد كما في يناير ١
الإضافات
الإطفاءات خلال العام

٦ - الممتلكات والمعدات- صافي

بالريال السعودي					
المجموع	أعمال تحت التنفيذ	أجهزة حاسب آلي	أثاث ومعدات	سيارات	تحسينات على المأجور
٢٠,٧٥٩,٥٧٨	٤,٦٣٧,٩٨٩	٥,٩٩٢,٤٧٧	٥,٤٨٢,٢٨٨	٤٩٧,٨٠١	٤,١٤٩,٠٢٣
٧,٠٩١,٢٤٠	٤,٥٨٨,٨٨٢	٥٧٩,٤٤٧	٥٥٧,٣٧١	٧٩,٩٠٠	١,٢٨٥,٦٤٠
(٦٠٣,٥٩٢)	-	(٥,٥٥٠)	(٣٤٣,٩٥٧)	-	(٢٥٤,٠٨٥)
(٩,٠٣٢,٧٤٦)	(٩,٠٣٢,٧٤٦)	-	-	-	-
١٨,٢١٤,٤٨٠	١٩٤,١٢٥	٦,٥٦٦,٣٧٤	٥,٦٩٥,٧٠٢	٥٧٧,٧٠١	٥,١٨٠,٥٧٨
١٢,٠١٧,١٢٩	-	٥,٣٥٣,٥٢٦	٤,٣٢٢,٢٣١	٣٠٧,١٢٥	٢,٠٣٤,٢٤٧
١,٤٢٣,١٠٢	-	٤٣٠,١٤٧	٤١٣,٤٧٧	١١٤,٠٥٨	٤٦٥,٤٢٠
(٥٩٥,٤٧٧)	-	(٥,٥٥٠)	(٣٣٥,٨٤٢)	-	(٢٥٤,٠٨٥)
١٢,٨٤٤,٧٥٤	-	٥,٧٧٨,١٢٣	٤,٣٩٩,٨٦٦	٤٢١,١٨٣	٢,٢٤٥,٥٨٢
٥,٣٦٩,٧٢٦	١٩٤,١٢٥	٧٨٨,٢٥١	١,٢٩٥,٨٣٦	١٥٦,٥١٨	٢,٩٣٤,٩٩٦

التكلفة
١ يناير ٢٠١٥
إضافات
إستبعادات
تحويلات
٣١ ديسمبر ٢٠١٥
الاستهلاكات المترابطة
١ يناير ٢٠١٥
المحمل للسنة
إستبعادات
٣١ ديسمبر ٢٠١٥
القيمة الدفترية الصافية
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

بالريال السعودي							
المجموع	أعمال تحت التنفيذ	أجهزة حاسب آلي	أثاث ومعدات	سيارات	تحسينات على المأجور	التكلفة	
١٧,٣٨٨,٧٤٧	١,٩٤٣,٦٩٠	٥,٣٧٧,٤٠٢	٥,٤٣٧,٥٨١	٤٩٦,٠٥١	٤,١٣٤,٠٢٣	٢٠١٤	١ يناير
٣,٤٦٨,٨٨١	٢,٧٤٤,٢٩٩	٦١٥,٠٧٥	٤٤,٧٠٧	٤٩,٨٠٠	١٥,٠٠٠		إضافات
(٤٨,٠٥٠)	-	-	-	(٤٨,٠٥٠)	-		إستبعادات
(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	-	-	-	-		تحويلات
٢٠,٧٥٩,٥٧٨	٤,٦٣٧,٩٨٩	٥,٩٩٢,٤٧٧	٥,٤٨٢,٢٨٨	٤٩٧,٨٠١	٤,١٤٩,٠٢٣	٢٠١٤	٣١ ديسمبر
							الاستهلاكات المترابطة
١٠,٩٥٠,٨٠٥	-	٥,١٣١,١٦١	٣,٩٤٤,٨٢٨	٢٦٢,٧٩٤	١,٦١٢,٠٢٢	٢٠١٤	١ يناير
١,١١٤,٣٧٤	-	٢٢٢,٣٦٥	٣٧٧,٤٠٣	٩٢,٣٨١	٤٢٢,٢٢٥		المحمل للسنة
(٤٨,٠٥٠)	-	-	-	(٤٨,٠٥٠)	-		إستبعادات
١٢,٠١٧,١٢٩	-	٥,٣٥٣,٥٢٦	٤,٣٢٢,٢٣١	٣٠٧,١٢٥	٢,٠٣٤,٢٤٧	٢٠١٤	٣١ ديسمبر
							القيمة الدفترية الصافية
٨,٧٤٢,٤٤٩	٤,٦٣٧,٩٨٩	٦٣٨,٩٥١	١,١٦٠,٠٥٧	١٩٠,٦٧٦	٢,١١٤,٧٧٦	٢٠١٤	٣١ ديسمبر

٧ - الإستثمارات في التأجير التمويلي

يتلخص صافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي كما في ٣١ ديسمبر بما يلي :

بالريال السعودي		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٥,٦٤٨,٠٨٧,٠٩٤	٥,٧٠٠,٠٢٢,٣٢٠	الحد الأدنى لدفعات التأجير:
٥٤,٤٢٤,٧٢٧	١٠٩,٠١١,١١٦	عقود التأجير المنتجة
٥,٧٠٢,٥١١,٨٢١	٥,٨٠٩,٠٣٣,٤٣٦	عقود التأجير غير المنتجة
(٢,١٤٤,٤٨٤,٤٨٨)	(٢,١٣٦,٠٣١,٥٩٩)	إجمالي الإستثمارات طويلة الأجل
٣,٥٥٨,٠٢٧,٣٣٣	٣,٦٧٣,٠٠١,٨٣٧	إيرادات تمويل غير محققة
(٣,٨٤٦,٧٣٩)	(٩,٥٥٢,٠٨٧)	الإستثمارات طويلة الأجل قبل المخصص
٣,٥٥٤,١٨٠,٥٩٤	٣,٦٦٣,٤٤٩,٧٥٠	ينزل : مخصص خسائر عقود التأجير
(١٨٤,٢١٥,٣١٢)	(١٨٦,٩٢٦,٩٢١)	إستثمارات طويلة الأجل
٣,٣٦٩,٩٦٥,٢٨٢	٣,٤٧٦,٥٢٢,٨٢٩	ينزل : الجزء المتداول
		الجزء غير المتداول

إن جميع إيرادات الشركة الناتجة حالياً هي عبارة عن إيرادات من عقود تأجير العقارات داخل المملكة العربية السعودية. يمثل إجمالي المبالغ المستحقة والمتعلقة بعقود التأجير التمويلي بمبالغ مستحقة من عملاء أفراد. إن سندات الملكية الخاصة بالممتلكات الأساسية هي بإسم الشركة، فيما عدا تلك التي تم تحويل ملكيتها إلى البنك العربي الوطني (مساهم) وفقاً للشروط المبينة في اتفاقيات التسهيلات لتسهيلات تمويل تورق (إيضاح ١٥). وكذلك الحال بالنسبة للممتلكات التي بقيت ملكيتها بإسم شركة مملكة التقسيط (مساهم) بصفته وصي وفقاً لعقد الوصاية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

إن استحقاق الحد الأدنى لدفعات التأجير، إيرادات تمويل غير محققة، والاستثمارات طويلة الأجل قبل المخصص كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ هي كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	الحد الأدنى لدفعات التأجير	إيرادات تمويل غير محققة	الاستثمارات طويلة الأجل	الاستثمارات طويلة الأجل	السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٨٨,٠٦٢,٠٥٠	١٩٦,٤٧٩,٠٠٥	٢٤٤,٤٤٠,٣٤١	٢٣٠,٠٢٦,٠٦١	١٩٦,٢٢٥,٧٩٦	٢٠٦,١١٤,٣٢٢	خلال سنة واحدة
٢٠٤,٥٠٤,٦٥٧	٢١٥,٤٧٥,٥٧٢	٢١٤,٩٧٨,٤٠٨	١٩٩,٤٠٩,١٨٢	٢٠٤,٥٠٤,٦٥٧	٢٢٢,٠٩٥,٠١٧	السنة الثانية
٢١٢,٣٧٢,٤٣٥	٢٢٢,٠٩٥,٠١٧	١٩٩,٤٠٩,١٨٢	١٩٩,٤٠٩,١٨٢	٢١٢,٣٧٢,٤٣٥	٢٢٢,٠٩٥,٠١٧	السنة الثالثة
٢,٧٥٦,٨٦٢,٣٩٥	٢,٨٣٢,٨٣٧,٩٢١	١,٢٤٧,١٧٧,٦٠٧	١,٢٤٧,١٧٧,٦٠٧	٢,٧٥٦,٨٦٢,٣٩٥	٢,٨٣٢,٨٣٧,٩٢١	السنة الرابعة
٣,٥٥٨,٠٢٧,٣٣٣	٣,٦٧٣,٠٠١,٨٣٧	٢,١٣٦,٠٣١,٥٩٩	٢,١٣٦,٠٣١,٥٩٩	٣,٥٥٨,٠٢٧,٣٣٣	٣,٦٧٣,٠٠١,٨٣٧	السنة الخامسة وما بعد

وفيما يلي توزيعات مبالغ عقود التأجير التمويلي المستحقة بعد خصم إيرادات التمويل غير المحققة ومخصص الخسائر لعقود التأجير :

عقود تأجير منتج، صافي	عقود تأجير غير منتج، صافي	مخصص خسائر عقود التأجير	الاستثمارات طويلة الأجل	السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٦٠٨,١٦٩,١٠٢	٦٤,٨٣٢,٧٣٥	(٩,٥٥٢,٠٨٧)	٣,٦٦٣,٤٤٩,٧٥٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٣,٥٢٥,٠١٥,٠٥٢	٣٣,٠١٢,٢٨١	(٣,٨٤٦,٧٣٩)	٣,٥٥٤,١٨٠,٥٩٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إن الحركة في مخصص خسائر عقود التأجير هي كما يلي :

٢٠١٤	٢٠١٥	الرصيد في ١ يناير للمحمل للسنة
١,٧٦٠,٧٩٦	٣,٨٤٦,٧٣٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٢,٠٨٥,٩٤٣	٥,٧٠٥,٣٤٨	
٣,٨٤٦,٧٣٩	٩,٥٥٢,٠٨٧	

من اصل المبلغ ٥,٧٠٥,٣٤٨ ريال سعودي المحمل على السنة، فإن مبلغ ٤,٤٥٠,١٤٥ ريال تم تحميلها على المصاريف الإدارية والعمومية (إيضاح ١٨) والباقي ١,٢٥٥,٢٠٣ ريال تم إعادة تصنيفه من مخصص صيانة عقود التأجير التمويلي (إيضاح ١٦).

٨ - أتعاب إبرام عقود مؤجلة

تمثل أتعاب إبرام العقود المؤجلة الجزء غير المطفأ من العمولات المدفوعة إلى البنك العربي الوطني، مساهم عن معاملات أبرمت من خلال قنواته. يتم إطفاء هذه الأتعاب باستخدام طريقة القسط الثابت على مدة عقود الإيجار.

٢٠١٤	٢٠١٥	أتعاب إبرام عقود مؤجلة ينزل: الجزء المتداول
٣٥,٥٨٦,١٨٤	٣٤,١٤٧,٨٣١	الجزء غير المتداول
(٢,٩٤٤,٨٧٩)	(٣,٠٠١,٨٠٧)	
٣٢,٦٤١,٣٠٥	٣١,١٤٦,٠٢٤	

أتعاب إبرام العقود المدفوعة للبنك العربي الوطني خلال العام ٢٠١٥ هو ١,٩٨٨,٧٤٠ ريال سعودي (٩,١٣٩,٣١٥ ريال سعودي: لعام ٢٠١٤)

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٩ - المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة خلال السنة بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة التالية. إن شروط هذه الفواتير والأعباء تتشابه مع شروط المدنيين والدائنين التجاريين العاديين :

العلاقة	الاسم
مساهم شركة شقيقة	البنك العربي الوطني شركة افواف للاستثمار

إن المعاملات الجوهرية خلال السنة والمبالغ المتعلقة بها ، هي كما يلي :

بالريال السعودي		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٢,٤٧٨,٥٧٨,٢١٣	٢,٣٨٣,٨٦٦,٩٨٧	قرض تم الحصول عليه من مساهم (إيضاح ١٥)
٧٥,٥٧٥,٦٥٨	٧٥,٤٦٩,٩٠٣	أعباء تمويل تورق
٩,٤٤٤,٧٥٤	١٤,٣٧٨,٦١٤	رسوم خدمات ، صافي
٩,١٣٩,٣١٥	١,٩٨٨,٧٤٠	أتعاب إبرام عقود مؤجلة (إيضاح ٨)
١,٥٧٨,٦٠٥	١,٥٧٨,٦٠٥	إيجار محمل من شركة شقيقة

يتكون المستحق من جهات ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر مما يلي :

بالريال السعودي		
٢٠١٤	٢٠١٥	
١,٤٢٧,٣٥٨	٢,٦٠٧,٠٦١	البنك العربي الوطني
١,٤٢٧,٣٥٨	٢,٦٠٧,٠٦١	

تتمثل تعويضات المدراء التنفيذيين الآخرين بما يلي :

بالريال السعودي		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٤,٩٧١,٠٤٦	٥,٥٦٠,٨٨٩	منافع المدراء التنفيذيين
٤,٩٧١,٠٤٦	٥,٥٦٠,٨٨٩	

١٠ - مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات الأخرى، بالصافي

بالريال السعودي		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٥,١٤٤,٩٢٧	١٤,٦٧٩,٠٣٧	مطالبات تأمين
٣,٠٥٩,٩٢٩	٣,٦٢٠,٥٦١	ضريبة مدفوعة مقدماً
١,٠١٨,٣٥٦	١,٠١٨,٣٥٦	مطالبات قانونية
٥٨٦,٩٤١	٥٥٩,٠٤٠	إيجار مدفوع مقدماً
-	١,٩٨٧,٥٠٠	مصاريف تسهيلات بنكية (بنك الخليج الدولي)
٣٧٨,٧١٠	٥٧٩,٢٤٣	مصاريف صيانة برامج مدفوعة مقدماً
٣٤١,١٤٦	٦٥,٨٤١	دفعات مقدمة وضم موظفين
٨٢٢,٢٤٦	٧١,٠٠٧	أخرى
١١,٣٥٢,٢٥٥	٢٢,٥٨٠,٥٨٥	
(١,١٥١,٧٤٢)	(١,٠١٨,٣٥٦)	
١٠,٢٠٠,٥١٣	٢١,٥٦٢,٢٢٩	ينزل : مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١١ - دفعات مقدمة لمالكي الممتلكات

يمثل هذا الرصيد شيكات مصدقة صادرة بإسم مالكي الممتلكات لغرض شراء ممتلكات لعقود الإجارة للشركة (عقود معتمدة)، والتي ما زال تحويل صكوك ملكية هذه الممتلكات إلى الشركة قيد التنفيذ.

١٢ - رأس المال

يتكون رأس المال من ٨٠ مليون سهم قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و هي موزعة كالتالي:

عدد الحصص	رأس المال	
٣٢,٠٠٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠,٠٠٠	البنك العربي الوطني
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
٧,٢٠٠,٠٠٠	٧٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة مملكة التقسيط للتجارة
٦,٤٠٠,٠٠٠	٦٤,٠٠٠,٠٠٠	يوسف بن عبدالله الشلاش
٤,٨٠٠,٠٠٠	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	طارق محمد الجارالله
٤,٨٠٠,٠٠٠	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	هدلول بن صالح الهدلول
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	مؤسسة التمويل الدولية
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	عبداللطيف بن عبدالله الشلاش
٣,٢٠٠,٠٠٠	٣٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة انماء المدائن
١,٦٠٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	شركة دعائم الخليج
٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المجموع

١٣ - احتياطي نظامي

يتطلب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة أن يحول ما نسبته ١٠% من صافي الربح السنوي إلى الاحتياطي النظامي وأن يستمر هذا التحويل حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس المال، إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

١٤ - احتياطي عام

بتاريخ ٢ رجب ١٤٣٣هـ (الموافق ١٩ يونيو ٢٠١٢) وافق المساهمون على تكوين الاحتياطي العام بنسبة ١٠% من صافي الدخل السنوي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠% من رأس المال.

١٥ - تسهيلات تمويل تورق

يمثل هذا البند التسهيلات التمويلية تورق من البنك العربي الوطني (مساهم) ومن بنك الخليج الدولي لتمويل الإستثمارات طويلة الأجل. إن تسهيلات البنك العربي الوطني مضمونة بسندات لأمر مع نقل صكوك ملكية بعض العقارات وكذلك التنازل عن بعض العقود والمتحصل منها تغطي ١٠٥% من قيمة التسهيلات لصالح البنك. وهذه التسهيلات تحمل تكاليف تمويل وفقاً لسايبور بالإضافة إلى هامش ربح سنوي يتراوح بين ٢% إلى ٢,٥%. سيتم إعادة دفع عشرين في المائة من هذه التسهيلات على (ثمانية إلى عشرة) أقساط نصف سنوية متساوية بدأت من عام ٢٠١٢ بحيث يكون تاريخ استحقاق القسط الأخير عند إستحقاق التسهيلات النهائي.

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

خلال إجتماعيهم المنعقدين في ٢٧ مارس ٢٠١٤ و ٧ يوليو ٢٠١٤ على التوالي قرر أعضاء مجلس الإدارة وفقاً لأحكام المادة ٢٤ من النظام الأساسي للشركة عقد اتفاقية بيع أصول مع البنك العربي الوطني لبيع إستثمارات طويلة الأجل بقيمة دفترية بمبلغ ٧٠٦,٥ مليون ريال سعودي متمثلة في ١٤٠٤ عقد إجارة لتسديد تسهيلات مساوية للقيمة الدفترية للإستثمارات طويلة الأجل. حيث تمت عملية البيع من خلال ثلاثة عمليات تم تنفيذها في ٢٧ مارس ٢٠١٤ و ٢٢ مايو ٢٠١٤ و ٢٠ يوليو ٢٠١٤ على التوالي.

وقع البنك العربي الوطني إتفاقية الخدمات مع الشركة كجزء من اتفاقية بيع الأصول وقرارات مجلس الإدارة وقامت بتعيينهم لتقديم الخدمات الإدارية فيما يتعلق بالإستثمارات المباعة. بلغت رسوم الخدمات المحملة للعام ٢٠١٥ مبلغ ١٦,٣ مليون ريال (١٠,٧ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠١٤) مع المصاريف المتعلقة والتي بلغت ١,٩ مليون ريال سعودي (١,٣ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠١٤). التي تعتبر القيمة السوقية المتعلقة بمبلغ الخدمات المقدمة.

التسهيلات من بنك الخليج الدولي هي تسهيلات تمويل بالمراوحة لمدة ٥ سنوات بحيث يسدد ٢٠% من قيمة التسهيلات على ١٠ أقساط نصف سنوية متساوية ويتم دفع ٨٠% كدفعة أخيرة ،وتكون هذه التسهيلات مضمونة بسندات لأمر مع التنازل عن متحصلات عقود الإيجار لعملاء تغطي ١٢٠% من قيمة التسهيلات ، وتبلغ تكاليف التمويل تكلفة سايبور بالإضافة الى هامش ربح سنوي بنسبة ١,٩٥%.

بالريال السعودي

٢٠١٤	٢٠١٥	
٢,٤٧٨,٥٧٨,٢١٣	٢,٤٨١,٨٦٦,٩٨٧	تسهيلات تمويل تورق
(١٥٤,٧٨٣,٦٩٩)	(٤٩٢,٥٠٠,٢٧٠)	ينزل : الجزء المتداول
٢,٣٢٣,٧٩٤,٥١٤	١,٩٨٩,٣٦٦,٧١٧	الجزء غير المتداول

تبلغ التسهيلات من البنك العربي الوطني ٢,٣٨٣,٨٦٦,٩٨٧ ريال (٢,٤٧٨,٥٧٨,٢١٣ ريال : لعام ٢٠١٤) ومن بنك الخليج الدولي ٩٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال (لا يوجد : لعام ٢٠١٤). تفاصيل هذه التسهيلات وأرصدها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ كما يلي:

تاريخ الإستحقاق	البنك	مبلغ التسهيلات	الرصيد المستحق	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول
يناير ٢٠١٧	العربي	٢٤٧,٠٠٠,٠٠٠	٩٧,٠٧٤,٦٠٧	١,٠٠٢,٩٥٦	٩٦,٠٧١,٦٥١
مارس ٢٠١٦	العربي	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٥,٢٤٤,١٧٩	٨٥,٢٤٤,١٧٩	-
ديسمبر ٢٠١٦	العربي	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٨١,٤٦٦,٥١٠	٢٨١,٤٦٦,٥١٠	-
سبتمبر ٢٠١٧	العربي	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٨,٧٤١,٣٧٥	٢٠,٠١٧,٣٨٨	٣٥٨,٧٢٣,٩٨٧
ديسمبر ٢٠١٧	العربي	٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٣٣,٤٢٢,٤١٢	٢٩,٢٧٦,٤٠٠	٥٠٤,١٤٦,٠١٢
ديسمبر ٢٠١٨	العربي	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٧,٥٥١,٧٣٨	٩,٨٧٢,٣٧٠	١٧٧,٦٧٩,٣٦٨
ابريل ٢٠١٩	العربي	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٧٤,٦٤٢,٣٩٦	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٤٩,٦٤٢,٣٩٦
ابريل ٢٠١٩	العربي	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣٩,٠٢٦,٨٠٢	٦,٦٢٠,٤٦٧	١٣٢,٤٠٦,٣٣٥
يناير ٢٠٢٠	العربي	٢٠٦,٦٩٦,٩٦٩	٢٠٦,٦٩٦,٩٦٨	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧٦,٦٩٦,٩٦٨
مايو ٢٠٢٠	الخليج الدولي	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٨,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	٩٤,٠٠٠,٠٠٠
		٣,٥٥٣,٦٩٦,٩٦٩	٢,٤٨١,٨٦٦,٩٨٧	٤٩٢,٥٠٠,٢٧٠	١,٩٨٩,٣٦٦,٧١٧

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

تم جدولة دفعات السداد لتسهيلات تمويل التورق كما يلي :

بالريال السعودي		السنة
٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٥
٥٠,٢٢٨,٧٨٥	-	٢٠١٥
٤٣٩,٤٧٦,٠٢٣	٤٩٢,٥٠٠,٢٧٠	٢٠١٦
١,٠١١,٥٣٥,١٣٩	١,٠٣٤,٤٣٤,٤٨٥	٢٠١٧
١٩٧,٤٢٤,١٠٨	٢٣٣,٤٢٦,٨٦٦	٢٠١٨
٦٤٥,٢٨٩,٦٦٥	٥٥٢,٨٠٨,٣٩٨	٢٠١٩
١٣٤,٦٢٤,٤٩٣	١٦٨,٦٩٦,٩٦٨	٢٠٢٠
٢,٤٧٨,٥٧٨,٢١٣	٢,٤٨١,٨٦٦,٩٨٧	

١٦ - المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

تتألف المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى مما يلي:

بالريال السعودي		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٥,٢٠٠,٦٦٣	١,٢٩٦,٨١٥	التزامات صيانة على عقود التأجير التمويلي
١٩,٧٧١,٦٥٦	٣,٣٧٢,٥٣٠	أعباء تمويل تورق مستحقة
٥,٥١٦,٢١٠	٤,٨٠٧,٢٠٠	مصاريف متعلقة بالموظفين
٦٣,٤٢١	-	ضريبة استقطاع مستحقة
٦٤٠,٦٤٨	٢٥٥,٦٠٤	أتعاب وساطة مستحقة
٢١٠,٠٠٠	٤٥٧,٧١٤	أتعاب قانونية واستشارات مستحقة
٤٥١,٤٩٣	٢,٩٣٢,١٠٩	أخرى
٣١,٨٥٤,٠٩١	١٣,١٢١,٩٧٢	المجموع

تمثل التزامات صيانة على عقود التأجير التمويلي مخصص لمطالبات صيانة منازل وشقق تم تمويلها عن طريق عقود التأجير التمويلي، ويعود الاختلاف إلى إعادة تصنيف مخصص حالات الوفاة بمبلغ ٢,٣٩٥,٦٠٦ ريال من مخصص التزامات صيانة على عقود التأجير التمويلي.

١٧ - مخصص تعويضات نهاية الخدمة

بالريال السعودي		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٢,١٧٥,٢٦٦	٣,٠٤٤,٣١٨	الرصيد في بداية السنة
٩٩٤,٣٨٤	١,٢١٧,٦٠٥	المخصص خلال السنة
(١٢٥,٣٣٢)	(٤٤٦,٠٧٣)	المدفوع خلال السنة
٣,٠٤٤,٣١٨	٣,٨١٥,٨٥٠	الرصيد في نهاية السنة

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٨ - المصاريف العمومية و الإدارية

بالريال السعودي		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٢٥,٥١٦,٦٤٧	٢٨,٢١٧,٢٩٥	رواتب ومزايا الموظفين الأخرى
١,٣٢٤,٨٧٣	٢,١١٤,٤٤٧	استهلاكات واطفاءات
٢,٤٣٧,٢٣٩	٢,٦٤٩,٥٢٤	إيجار
١,٧٠٦,٧١٠	١,٩٤٣,٧٠٢	أتعاب قانونية ومهنية
٨٥١,٥١٧	٩٧٣,٨٥٠	صيانة
٦٥٦,٤٩٩	٦١٢,٥٥٥	اتصالات
٧٩٤,١٩٨	٧٧٢,١٤٨	سفر
٢,٠٨٥,٩٤٣	٤,٤٥٠,١٤٥	مخصص خسائر عقود تأجير (إيضاح ٧)
٥٢٤,٨٣٧	١٥٣,٤٠٨	مصاريف متعلقة بالتوظيف
١٤٨,٤٢١	١٠٣,٨٧٥	مطبوعات و قرطاسية
٨٤,٩٠٥	٤٣,٨٢٣	ضريبة استقطاع
١,٠٣٦,٥٤٠	٩٧٥,٣٥٢	أخرى
٣٧,١٦٨,٣٢٩	٤٣,٠١٠,١٢٤	

١٩ - مصاريف البيع والتسويق

بالريال السعودي		
٢٠١٤	٢٠١٥	
١٠,٩٣٠,٩٠٢	١٢,٤٤٥,٣٢٧	مصاريف تأمين
٢,٨٢١,٦٠٠	١,١٤٠,٨٠٠	أتعاب تقييم
٤,٠١٧,٦٢١	١,٩٥٢,٩١٧	عمولة المبيعات
٢,٩٩٨,٣٥٦	٣,١٥٣,٨٥٥	مصاريف انشاء العقود
١٥٥,٢٣٥	٢٢٨,٧٧٢	أخرى
١,٠٥٨,١١٤	١,٨٤٧,٤٣٥	مصاريف تسويق
٢١,٩٨١,٨٢٨	٢٠,٧٦٩,١٠٦	

٢٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتعرض الشركة أثناء اداؤها لأعمالها إلى أنواع مختلفة من المخاطر مثل: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. إن مسؤولية مراقبة والحد من المخاطر تقع على عاتق مجلس الإدارة. إن من مسؤوليات مجلس الإدارة تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته والذي يؤدي إلى خسارة مالية للطرف الآخر. تقوم الشركة بالحد من مخاطر الائتمان عن طريق الرقابة المستمرة لمبالغ الذمم المدينة.

مخاطر أسعار العملات

هي مخاطر التغير في قيمة أدوات مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، إن تعاملات الشركة أساسا هي بالريال السعودي وإدارة الشركة مقتنعة بأن مخاطر أسعار العملات هي مخاطر غير جوهرية.

تتبع الشركة سياسة محددة لتصنيف التسهيلات الائتمانية كأداة لإدارة نوعية مخاطر الائتمان في محفظة عقود التأجير التمويلي. تقوم الشركة بتقييم وتصنيف عملائها الأفراد بناءً على معطيات موضوعية و التاريخ الائتماني أخذاً بعين الاعتبار عوامل كالوضع الائتماني للعميل والأداء المالي له والضمانات ونوعية الإدارة. تقوم الشركة بمتابعة تصنيف العملاء بشكل منتظم.

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

إن الجدول أدناه يوضح الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لعناصر قائمة المركز المالي :

بالريال السعودي		
إجمالي الحد الأقصى	إجمالي الحد الأقصى	
٢٠١٤	٢٠١٥	
٢,٨٢٧,١٣٦	٨,٢٠٠,٨٣٦	أرصدة البنوك (إيضاح ٤)
٣,٥٥٤,١٨٠,٥٩	٣,٦٦٣,٤٤٩,٧٥٠	استثمارات طويلة الأجل (إيضاح ٧)
٣٩,١٤٤,٢٠٠	٤,٤٩٢,٠٠٠	دفعات مقدمة لمالكي الممتلكات
١,٤٢٧,٣٥٨	٢,٦٠٧,٠٦١	مستحق من جهات ذات علاقة
٣,٥٩٧,٥٧٩,٢٨٨	٣,٦٧٨,٧٤٩,٦٤٧	

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة عدم مقدرة الشركة على تلبية متطلبات التمويل الخاصة بها. قد تحدث مخاطر السيولة عند وجود اضطراب في السوق أو انخفاض مستوى الائتمان مما يؤدي إلى شح مفاجئ في بعض مصادر التمويل.

تقوم الإدارة بمراقبة استحقاقات الموجودات والمطلوبات على أساس الفترة المتبقية بتاريخ قائمة المركز المالي حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية للتأكد من توفر السيولة الكافية لدى الشركة.

إن جميع المطلوبات باستثناء تعويضات نهاية الخدمة تستحق الدفع تعاقدياً على الأساس الحالي. يوضح الجدول أدناه تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها:

بالريال السعودي

بالريال السعودي			بالريال السعودي			
أقل من ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهر	٢٠١٤	أقل من ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهر	٢٠١٥	
٨,٢٠٠,٨٣٦	-	٨,٢٠٠,٨٣٦	٨,٢٠٠,٨٣٦	-	٨,٢٠٠,٨٣٦	الموجودات
١٨٦,٩٢٦,٩٢١	٣,٤٧٦,٥٢٢,٨٢٩	٣,٦٦٣,٤٤٩,٧٥٠	١٨٤,٢١٥,٣١٢	٣,٤٧٦,٥٢٢,٨٢٩	٣,٦٦٣,٤٤٩,٧٥٠	النقد والأرصدة لدى البنك
٢٦,١٤٥,٧٢٥	-	٢٦,١٤٥,٧٢٥	٢٠,٨٨٩,٥٨٦	-	٢٠,٨٨٩,٥٨٦	الاستثمارات طويلة الأجل
٢١,٥٦٢,٢٢٩	-	٢١,٥٦٢,٢٢٩	١٠,٢٠٠,٥١٣	-	١٠,٢٠٠,٥١٣	الإيرادات المدينة المستحقة لعقود التأجير
٣,٠٠١,٨٠٧	٣١,١٤٦,٠٢٤	٣٤,١٤٧,٨٣١	٣٢,٦٤١,٣٠٥	-	٣٥,٥٨٦,١٨٤	التمويلي
٢٢٤,٦٨٥	-	٢٢٤,٦٨٥	٢٧٢,٣٨٥	-	٢٧٢,٣٨٥	المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى
٤,٤٩٢,٠٠٠	-	٤,٤٩٢,٠٠٠	٣٩,١٤٤,٢٠٠	-	٣٩,١٤٤,٢٠٠	ألعاب إبرام العقود المؤجلة
٢,٦٠٧,٠٦١	-	٢,٦٠٧,٠٦١	١,٤٢٧,٣٥٨	-	١,٤٢٧,٣٥٨	الممتلكات المتاحة للبيع
٢٥٣,١٦١,٢٦٤	٣,٥٠٧,٦٦٨,٨٥٣	٣,٧٦٠,٨٣٠,١١٧	٣,٤٠٢,٦٠٦,٥٨٧	٢٦١,٩٢١,٣٦٩	٣,٦٦٤,٥٢٧,٩٥٦	الدفعات المقدمة لمالكي العقارات
						المستحق من جهات ذات علاقة
						مجموع الموجودات
						المطلوبات
٤٩٢,٥٠٠,٢٧٠	١,٩٨٩,٣٦٦,٧١٧	٢,٤٨١,٨٦٦,٩٨٧	١٥٤,٧٨٣,٦٩٩	٢,٣٢٣,٧٩٤,٥١٤	٢,٤٧٨,٥٧٨,٢١٣	تسهيلات تمويل تورق
٢,٦٩٠,٥٤٦	-	٢,٦٩٠,٥٤٦	٢,٠٧١,٣٢٦	-	٢,٠٧١,٣٢٦	الدائنون
١٣,٩٧٠,١٦٠	-	١٣,٩٧٠,١٦٠	١١,٩٦٥,٧٤٣	-	١١,٩٦٥,٧٤٣	الدفعات مقبلة المستلمة من العملاء
-	-	-	-	-	-	المستحق إلى جهات ذات علاقة
١٣,١٢١,٩٧٢	-	١٣,١٢١,٩٧٢	٣١,٨٥٤,٥٩١	-	٣١,٨٥٤,٥٩١	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
٧,٨٤٧,٥٥٣	-	٧,٨٤٧,٥٥٣	٩,٥٩٩,٢٢٢	-	٩,٥٩٩,٢٢٢	مخصص الزكاة وضريبة الدخل
-	٣,٨١٥,٨٥٠	٣,٨١٥,٨٥٠	٣,٠٤٤,٣١٨	٣,٠٤٤,٣١٨	٣,٠٤٤,٣١٨	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
٥٣٠,١٣٠,٥٠١	١,٩٩٣,١٨٢,٥٦٧	٢,٥٢٣,٣١٣,٠٦٨	٢١٠,٢٧٤,٠٨١	٢,٣٢٦,٨٣٨,٨٣٢	٢,٥٣٧,١١٢,٩١٣	مجموع المطلوبات
(٢٧٦,٩٦٩,٢٣٧)	١,٥١٤,٤٨٦,٢٨٦	١,٢٣٧,٥١٧,٠٤٩	٥١,٦٤٧,٢٨٨	١,٠٧٥,٧٦٧,٧٥٥	١,١٢٧,٤١٥,٠٤٣	الصافي

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢١ - مخصص الزكاة وضريبة الدخل

إن العناصر الجوهرية المكونة للوعاء الزكوي للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر والتي تخضع لبعض التعديلات بموجب أنظمة مصلحة الزكاة وضريبة الدخل تتكون مما يلي :

بالريال السعودي		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
١١٥,٢٩٦,٢٨٠	١٢٧,٠٢٢,٠٠١	صافي الربح المعدل للسنة
١٠,١٦٣,١٣٧	١١,٦٤٥,٦٤٧	مخصصات
٢,٤٧٨,٥٧٨,٢١٣	٢,٤٨١,٨٦٦,٩٨٧	تسهيلات تمويل تورق
٤٢,٠٤٨,٢٣٥	٦٤,٥٣٨,٦٥٦	احتياطي نظامي
(٣,٥٥٤,١٨٠,٥٩٤)	(٣,٦٦٣,٤٤٩,٧٥٠)	استثمارات طويلة الأجل
(١٧,٢٧٥,٥١٨)	(١٩,٢٨٧,٦٥٥)	ممتلكات و معدات ، صافي
١٨٨,٩٩٢,٨٤٩	٢٧١,٨٥٠,٠٠٧	أرباح مبقاة
٢,٤٩٤,٧٠٥	٢٢,٦٧٩	إضافات أخرى إلى الوعاء الزكوي
(٧٤,٧٣٠,٣٨٤)	(٣٧,٨١٩,٢٢٦)	خصومات أخرى من الوعاء الزكوي
(٨,٦١٣,٠٧٧)	٣٦,٣٨٩,٣٤٦	
-	٢٨,٧٤٧,٥٨٣	
٢,٢٧٧,١٠٢	٢,٥٠٨,٦٨٥	

وعاء الزكاة للمساهمين السعوديين بواقع ٧٩ %
مخصص الزكاة بواقع ٢,٥ % من صافي الربح المعدل للسنة

بما أن الوعاء الزكوي أقل من صافي الربح المعدل ، تم احتساب الزكاة على أساس صافي الربح المعدل .

بالريال السعودي		ضريبة الدخل
٢٠١٤	٢٠١٥	جزء من صافي الربح المعدل للمساهمين غير السعوديين
٢٤,٢١٢,٢١٩	٢٦,٦٧٤,٦٢٠	حصة غير السعوديين من المخصصات المستخدمة والمضافة سابقاً إلى الدخل الخاضع للضريبة
(٧٥,١٤٤)	(٩٣,٦٧٥)	ضريبة الدخل للسنة
٢٤,١٣٧,٠٧٥	٢٦,٥٨٠,٩٤٥	إن حركة مخصص الزكاة وضريبة الدخل هي كما يلي :
٤,٨٢٧,٤١٥	٥,٣١٦,١٨٩	

بالريال السعودي		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٧,٢٨٥,٨٩٧	٩,٥٩٩,٢٢٢	الرصيد في بداية السنة
٧,١٠٤,٥١٧	٧,٨٢٤,٨٧٤	المخصص للسنة
-	١٩٩,٧٦٩	تعديلات الزكاة المحملة على الأرباح المبقاة
(٢,٤٩١,٢٣٩)	(٣,٠٣١,٧٣٤)	تعديل ضريبة الدخل
(٢,٢٩٩,٩٥٣)	(٦,٧٤٤,٥٧٨)	المدفوع خلال السنة
٩,٥٩٩,٢٢٢	٧,٨٤٧,٥٥٣	الرصيد في نهاية السنة

قدمت الشركة إقرارتها الزكوية والضريبية للسنوات من عام ٢٠٠٨ ولغاية عام ٢٠١٤ وهي بصدد تقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل لسنة ٢٠١٥. وخلال عام ٢٠١٤ استلمت الشركة الربوط النهائية للسنوات من عام ٢٠٠٨ ولغاية عام ٢٠١١ بطلب مبلغ إضافي بلغ ٤٥,٦٣٨,٧٠١ ريال سعودي، ولكن الشركة قدمت إستئنافاً ضد هذا الربط للجنة الاعتراض الزكوية والضريبية الأولية. وهذا الإلتزام كان في الأساس نتيجة إلى عدم السماح للخصم من الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي من قاعدة الزكاة للشركة.

تم رفض الاستئناف من قبل لجنة الاعتراض الزكوية والضريبية الأولية، حيث قدمت الشركة بعد ذلك في عام ٢٠١٥ إستئنافاً آخر إلى لجنة الاستئناف العليا للمصلحة. وتم تقديم ضمان بنكي غير ممول بمبلغ ٤٥,٦٣٨,٧٠١ ريال سعودي إلى المصلحة وفقاً للمتطلبات الاعتيادية للإستئناف للجنة الإستئناف العليا فيما يتعلق بالربوط الزكوية لهذه الأعوام. دفعت الشركة أيضاً مبلغ ١٧١,٥٧٥ ريال سعودي للفروق الضريبية في عام ٢٠١٥.

ويعتقد المساهمين في الشركة واستناداً لرأي المستشار الزكوي أنه قد تم تسجيل المخصص الكافي من الزكاة وضريبة الدخل وضريبة الإستقطاع في القوائم المالية للسنة الحالية والسنوات السابقة ولا يوجد حاجة لتسجيل مخصصات إضافية.

٢٢ - ربحية (خسارة) السهم العادية والمخفضة

تم احتساب ربحية السهم العادية والمخفضة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ بتقسيم صافي الربح للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدره والقائمة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ والبالغ ٨٠ مليون سهم.

٢٣ - القيمة العادلة

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يتم مقابله تبادل أصل أو تسوية التزام بين أطراف لديها رغبة ومعرفة في ذلك بشروط تبادل عادلة. لدى إدارة الشركة قناعة بأن القيمة العادلة لأصولها والتزاماتها لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

٢٤ - الإلتزامات والمطلوبات المحتملة

لدى الشركة مطلوبات محتملة متعلقة بخطاب ضمان قائم صادر من قبل الشركة في سياق أعمالها الاعتيادية بمبلغ ٤٥,٦٣٨,٧٠١ ريال سعودي تم اصداره لصالح مصلحة الزكاة والدخل ويتعلق بالربوط الزكوية والضريبة المتعلقة بالسنوات السابقة. تتعرض الشركة أثناء ممارستها لأعمالها الاعتيادية لبعض القضايا والمطالبات الخاصة بنشاطها ولكن لا يتوقع أن ينتج عن هذه القضايا مطالبات جوهرية كما في تاريخ إعداد قائمة المركز المالي للشركة.

٢٥ - أرقام المقارنة

حيثما ينطبق، جرى إعادة تبويب بعض أرقام عام ٢٠١٤ لتتفق مع العرض للسنة الحالية.

٢٦ - المعايير المحاسبية التي صدرت ولم تصبح نافذة بعد

لقد إرتأت الشركة عدم الإلتباع المبكر للتعديلات والتنقيحات على المعايير المذكورة أدناه والتي تم نشرها ويتعين الإلتزام بها بخصوص السنوات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦:

• المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية: تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية يسري مفعوله على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ .

• المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (١٥) الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء ينطبق معيار الإيرادات الجديد على كافة المنشآت، ويحل محل متطلبات إثبات الإيرادات الحالية المنصوص عليها في المعايير الدولية الخاصة بالتقارير المالية. يسري المعيار على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ .

• المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (١٠) و (١٢) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) المنشآت الاستثمارية توضح التعديلات على المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (١٠) بأن الاعفاء من العرض في القوائم المالية الموحدة المنصوص عليه في الفقرة (٤) من المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (١٠) ينطبق على الشركة الأم التي تعتبر شركة تابعة لمنشأة استثمارية، وذلك في حالة قيام المنشأة الاستثمارية بقياس الشركات التابعة لها بالقيمة العادلة. وأنه يتم فقط توحيد الشركة التابعة لمنشأة استثمارية التي لا تعتبر نفسها منشأة استثمارية تقدم خدمات إسناد للمنشأة المستثمر فيها. تقاس

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

كافة الشركات التابعة الأخرى للمنشأة الاستثمارية بالقيمة العادلة. تسمح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) للمستثمر عند تطبيق طريقة حقوق الملكية بالابقاء على قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة المطبق من قبل الشركة الزميلة أو المشروع المشترك للمنشأة المستثمره على حصتها في الشركات التابعة. تسري التعديلات على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦ .

• المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (١٤) الحسابات المؤجلة النظامية تسري التعديلات على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦ .

• تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المستقلة تسمح التعديلات للمنشآت اتباع طريقة حقوق الملكية عند المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة والمشاريع المشتركة. والشركات الزميلة في قوائمها المالية المستقلة. تسري التعديلات على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦ .

• تعديلات على المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (١١) الترتيبات المشتركة: المحاسبة عن عمليات الاستحواذ على الحصص تسري التعديلات على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦ .

• تعديلات على المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨) توضيح الطرق المقبولة لاحتساب الاستهلاك والاطفاء تطبق التعديلات مستقبلا على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦ .

• تعديلات على المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) بيع أو المساهمة في الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة، أو المشروع المشترك التابع له تسري التعديلات على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦ .

دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية الخاصة بالتقارير المالية للأعوام من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٤ تسري التحسينات على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦ ، وتشتمل على:

➤ المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٥) الموجودات غير المتداولة المعدة للبيع والعمليات المتوقفة توضح التعديلات بأن التحول عن اتباع أحد طرق الاستبعاد هذه إلى طريقة أخرى لن يعتبر خطة جديدة للاستبعاد، بل يعد استمرارا للخطة الأصلية. عليه، لا يوجد توقف عن اتباع متطلبات المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٥)

➤ المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٧) الأدوات المالية: الإفصاحات يوضح التعديل بأن عقود الخدمة التي تشتمل على أتعاب يمكن أن تشكل ارتباط مستمر مع الأصل المالي. يجب على المنشأة تقويم طبيعة الأتعاب والترتيب باتباع الإرشادات المتعلقة بالارتباط المستمر المنصوص عليه في المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٧) وذلك للتأكد فيما إذا كانت الإفصاحات مطلوبة. يجب إجراء التقويم بأثر رجعي للتأكد من ماهية عقود الخدمات التي تشكل ارتباطا مستمرا. لا داعي لتقديم الإفصاحات المطلوبة لأي فترة قبل الفترة السنوية للمنشأة التي قامت بتطبيق التعديلات أولا.

➤ المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (٩) مزايا الموظفين توضح التعديلات بأنه يجب تقويم مدى عمق سوق سندات الشركات ذات الجودة العالية على أساس العملة المسجل بها الالتزام، بدلا من البلد الي وقع فيه الالتزام. في حالة عدم وجود مثل هذا السوق النشط لسندات الشركات ذات الجودة العالية بتلك العملة، فإنه يتم استخدام أسعار السندات الحكومية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

➤ المعيار الدولي الخاص بالتقارير المالية رقم (١) المبادرة بالأفصاح

توضح التعديلات ما يلي:

- المتطلبات المتعلقة بالأهمية النسبية المنصوص عليها في معيار المحاسبة الدولي رقم (١)
 - يجوز فصل بنود محددة في قوائم الربح أو الخسارة، والدخل الشامل الآخر، وقائمة المركز المالي.
 - لدى المنشآت المرونة في عرض الايضاحات حول القوائم المالية.
 - يجب عرض الحصة في الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة وفقا لطريقة حقوق الملكية بشكل إجمالي وكبند مستقل، ويتم التصنيف بين البنود التي تم أو لن يتم إعادة تصنيفها لاحقا إلى الربح أو الخسارة.
- كما توضح التعديلات المتطلبات التي يتم تطبيقها عند عرض المجاميع الفردية الإضافية في قائمة المركز المالي أو قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

٢٧ - عام

تم تقريب الأرقام في القوائم المالية لأقرب ريال سعودي.

٢٨ - الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠١٦.