

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي

(شركة مساهمة سعودية مقلدة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة إمكانيّة للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

صفحة

فهرس

٢ - ١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الدخل الشامل
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٢٧ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية

بيكر تيلي م ك م وشركاه  
محاسبون قانونيون  
ص.ب. ٣٠٤٦٧، الرياض ١١٣٧٢  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٨٣٥ ١٦٠٠  
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٨٣٥ ١٦٠١

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة المساهمين

شركة انعائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي

(شركة مساهمة سعودية مقلة)

الرياض - المملكة العربية السعودية

### الرأي المتحفظ

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة انعائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي ("الشركة") والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، وباستثناء التأثيرات المحتملة للأمر الموضح في قسم "أساس الرأي المتحفظ" الوارد في تقريرنا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

### أساس الرأي المتحفظ

كما هو مبين في الإيضاح رقم (١٦) من الإيضاحات المرفقة للقوائم المالية، يوجد رصيد مستحق إلى إحدى الجهات، حيث بلغ الرصيد الدائن مبلغ ٤٧,٩ مليون ريال سعودي، لم نتمكن من الحصول على مصادقة على هذا الرصيد والتحقق من صحته، كما لم نتمكن من القيام بأية إجراءات بديلة للتأكد من ذلك الرصيد، وبالتالي لم نتمكن من تحديد فيما إذا كان من الضروري تعديل ذلك الرصيد وأثر ذلك على القوائم المالية في ذلك التاريخ.

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعة القوائم المالية. وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا المتحفظ.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ووفقأً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والملكون بالحكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الشركة.

**تقرير المراجع المستقل (تمة)**

إلى السادة المساهمين  
شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسيادي

**مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية**

تمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول بما إذا كانت القوائم المالية كل تخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وفي إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهرى متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتحذر التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، منفردة أو في مجملها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني، ونلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. وتحذر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطير الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على توافق أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للشركة.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى مقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكًّا كبيراً حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتسند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحكومة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتقويتها المخطط لها والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم بإكتشافها أثناء المراجعة.



بيكر تيلي م ك م وشركاه محاسبون قانونيون

عياد عياد السريحي  
(محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٠٥)

الرياض في ٢٧ جمادي الثاني ١٤٤٢ هـ

الموافق ٩ فبراير ٢٠٢١ م

**شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)**

**قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**

٢٠١٩ ريال سعودي	٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الأصول</b>
١٠,٠٨٧,٤٢٠	٣٠٧,٢٦٢	٦	<b>الأصول غير المتداولة</b>
٢٨,٩٢٣,٧٥٠	٢٩,٣٣١,٨٥٣	٧	عقارات وألات ومعدات
١,٣٣٨,٩٣٧,٢٨٢	١,٣١٠,٤٦٩,٠٣١	٨	مشاريع تحت التنفيذ
١,٣٧٧,٩٤٨,٤٥٢	١,٣٤٠,١٠٨,١٤٦		عقارات استثمارية
			<b>مجموع الأصول غير المتداولة</b>
٢١,٥٣٥,١٤٨	٩,٣١٨,١٣٩	٩	
٢,٦٦٣,٥٢٤	٢,٢٦٣,٩٩٥		
٦,٠٦٧,٦٦١	٦,٦٦٨,٩٢٨	١٠	
٢,٥٩٠,٠٢٩	١,٥٧٧,٩٦١	١١	
٧,٨٠٠,٩٧٧	٧,٦٨٨,٨٢٥	١٢	
٤٠,٦٥٧,٣٣٩	٢٧,٥١٧,٨٤٨		
١,٤١٨,٦٠٥,٧٩١	١,٣٦٧,٦٢٥,٩٩٤		
			<b>الأصول المتداولة</b>
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١	
١٨,١٦٣,٧٧٣	١٩,٣٨٩,٦٠١		
٨٨,٩٨٢,١٩١	٤٥,٠١٤,٦٤٧		
١,٢٠٧,١٤٥,٩٦٤	١,١٦٤,٤٠٤,٢٤٨		
			<b>حقوق الملكية والإلتزامات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
			رأس المال
			احتياطي نظامي
			ارباح مبقة
			<b>مجموع حقوق الملكية</b>
٣,٢٣٧,٥٠٤	٩٢١,٨٢٨	١٥	
٣,٢٣٧,٥٠٤	٩٢١,٨٢٨		
			<b>الإلتزامات</b>
			<b>الإلتزامات غير المتداولة</b>
			التزام المنافع المحددة للموظفين
			<b>مجموع الإلتزامات غير المتداولة</b>
٤٩,٤٤٨,٦٣٢	٤٩,٤٠٦,٩٨٨	١٦	
١٢,٣٩٣,٣٠٦	١١,٣٠٥,٠١٨		
١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٧	
١٥,١٨٠,٣٨٥	١٠,٣٨٧,٩١٢	١٨	
٢٠٨,٢٢٢,٣٢٣	٢٠٢,٢٩٩,٩١٨		
٢١١,٤٥٩,٨٢٧	٢٠٣,٢٢١,٧٤٦		
١,٤١٨,٦٠٥,٧٩١	١,٣٦٧,٦٢٥,٩٩٤		
			<b>الالتزامات متداولة</b>
			ذمم دائنة
			إيرادات مؤجلة
			طرف ذو علاقة
			مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
			<b>مجموع الالتزامات المتداولة</b>
			<b>مجموع الإلتزامات</b>
			<b>مجموع حقوق الملكية والإلتزامات</b>

إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
 شركة مساهمة سعودية مقفلة

قائمة الدخل الشامل  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩ ريال سعودي	٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	
٩٧,٢٦٣,٦٥١	٦٥,٥٦٩,٢٥٥	١٩	الإيرادات
(٨,٥٣٦,٢٤٢)	(١١,٤٩٩,٩٣٦)	٢٠	تكلفة الإيرادات
(٣٣,١٩٥,١٥٠)	(٣٣,٢٥٩,٧٢٧)	٨٦	استهلاكات
<u>٥٥,٥٣٢,٢٥٩</u>	<u>٢٠,٨٠٩,٥٩٢</u>		مجمل الربح
(١٠,٣٦٦,٢٨٧)	(٥,٥١٦,٧٨٦)	٢١	مصاريف عمومية وإدارية
-	(٣١,٠٠٦)		مصاريف بيع وتسويق
٤٥,١٦٥,٩٧٢	١٥,٢٦١,٨٠٠		الربح التشغيلي
(٩,٣١٤,٣٩٤)	٩٤٤,٩٣٨	٨	رد (خسائر) انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٤,٩٤٠,٢٣١)	-	٧	خسائر انخفاض في قيمة مشاريع تحت التنفيذ
(٤٦٤,٤٦٥)	(٥٧,٢٠٢)	٢٢	تكاليف التمويل
٤٣٦,٩٢٧	(٣,٦٩٠,١٩٩)	٢٣	(مصاريف) إيرادات أخرى
<u>٣٠,٨٨٣,٨٠٩</u>	<u>١٢,٤٥٩,٣٣٧</u>		الربح للسنة قبل الزكاة
(٨٣٦,٩٠٠)	(٣٢٠,٧٢٩)	١٠	الزكاة
<u>٣٠,٠٤٦,٩٠٩</u>	<u>١٢,١٣٨,٦٠٨</u>		الربح للسنة
٤٦٣,٧٥٩	١١٩,٦٧٦	١٥	الدخل الشامل الآخر:
<u>٤٦٣,٧٥٩</u>	<u>١١٩,٦٧٦</u>		بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
<u>٣٠,٥١٠,٦٦٨</u>	<u>١٢,٢٥٨,٢٨٤</u>		إعادة قياس التزام المنافع المحددة للموظفين

إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إندامية للاستثمار والتطوير العقاري والسيادي  
(شركة مساهمة سعوية مقفلة)

(شرکه مساهمه سعودیه مقدله)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢٣
إيجار	رأس المال	احتياطي نظامي	أرباح مبقة	المجموع
الرصيد في ١ يناير	٢٠٢٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠	٢٠٢٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠	٢٠٢٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠	٢٠٢٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠
الربح للسنة	-	-	-	-
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-
توزيعات أرباح	٢٧	-	-	-
المحوّل إلى الاحتياطي النظامي	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٠٢٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠	٢٠٢١,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠	٢٠٢٢,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠	٢٠٢٣,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢٣
الرصيد في ١ يناير	٢٠٢٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠	٢٠٢٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠	٢٠٢٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠	٢٠٢٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠
الربح للسنة	-	-	-	-
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-
الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-
توزيعات أرباح	٢٧	-	-	-
المحوّل إلى الاحتياطي النظامي	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٠١٩,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠	٢٠٢٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠	٢٠٢١,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠	٢٠٢٢,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠

إن الإيصالات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

**شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**

**قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٠,٨٨٣,٨٠٩	١٢,٤٥٩,٣٣٧	<b>الأنشطة التشغيلية</b>
		الربح للسنة قبل الزكاة
		<b>تعديلات</b>
٣٠,٩٣,٧٣٨	٢٩,٤١١,٧١٤	استهلاك عقارات إستثمارية
٣,٢٠٨,٩٥٨	٣,٩٥٣,٨٥٨	استهلاك عقارات وألات ومعدات
-	٣,٨٣١,٨٨٨	خسائر / ارباح بيع عقارات وألات ومعدات
٩,٣١٤,٣٩٤	(٩٤٤,٩٣٨)	(رد) خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٣٤٠,٨٧٨	٣٦٩,٨١٩	التزام المنافع المحددة للموظفين متبدلة
٤٦٤,٤٦٥	٥٧,٢٠٢	تكاليف تمويلية
٤,٩٤٠,٢٣١	-	خسائر انخفاض في قيمة مشاريع تحت التنفيذ
		<b>التغيرات في رأس المال العامل:</b>
١٠٩,٨١١	١٢,٢١٧,٠٠٩	ذمم مستأجرين
٣٩٩,٥٢٩	٣٩٩,٥٢٩	إيرادات مستحقة
(١,٩٤٦,١٨٢)	١,٠١٢,٠٦٨	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣٣٢,٢٢٦	(٤١,٦٤٤)	ذمم دائنة
٧٤٨,١٠٩	(١,٠٨٨,٢٨٨)	إيرادات مؤجلة
٢,٨٨٣,٩٥٨	(٨,٠٣٣,٢٢٠)	مصاريف مستحقة وارصدة دائنة أخرى
٨١,٧٧٣,٩٢٤	٥٣,٦٠٤,٣٣٤	<b>النقد من العمليات</b>
(٣,٢٠٩)	(٢,٦٢٣,٠٢١)	التزام المنافع المحددة للموظفين المدفوع
-	(٩٢١,٩٩٦)	زكاة مدفوعة
(٣٤٤,٥١٠)	-	تكاليف تمويلية مدفوعة
٨١,٤٢٦,٢٠٥	٥٠,٠٥٩,٣١٧	<b>صافي النقد المتوفّر من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
-	(٤,١١٣)	إضافات عقارات وألات ومعدات
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	المتحصل من بيع عقارات وألات ومعدات
(٤٨٠,٢٧٨)	(٤٠٨,١٠٣)	إضافات مشاريع تحت التنفيذ
(٤٨٠,٢٧٨)	١,٥٨٧,٧٨٤	<b>صافي النقد المتوفّر من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(٥٠,٧٠٧,٨٦٣)	(٥١,٧٥٩,٢٥٣)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٧,٩٩١,٩٨٤)	-	صافي التغير في مرابحات إسلامية طويلة الأجل
(٨٨,٦٩٩,٨٤٧)	(٥١,٧٥٩,٢٥٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٧,٧٥٣,٩٢٠)	(١١٢,١٥٢)	<b>صافي التغير في النقد وما في حكمه</b>
١٥,٥٥٤,٨٩٧	٧,٨٠٠,٩٧٧	النقد وما في حكمه في ١ يناير
٧,٨٠٠,٩٧٧	٧,٦٨٨,٨٢٥	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر
		<b>المعاملات غير النقدية:</b>
٤,٢٩٢,١٣٧	٣,٢٤٠,٧٤٧	توزيعات أرباح مستحقة غير مدفوعة (ايضاح ١٨)
(٤٦٣,٧٥٩)	(١١٩,٦٧٦)	إعادة قياس الالتزام المنافع المحددة للموظفين (ايضاح ١٥)

ان الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة ائمانية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
شركة سعودية مساهمة مقفلة

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

- ١ التكوين والنشاط

شركة ائمانية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي (الشركة) هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في مدينة الرياض بالملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠١٨٥٦٠٩ وتاريخ ١٤٢٤/٢/٧ هـ.

ان عنوان الشركة المسجل هو ص.ب ٥١٩٩، رمز بريدي ١١٥٥٣، مكتب ٤١٤ الرياض جاليرى - طريق الأمام محمد بن سعود - حي الملك فهد - الرياض، المملكة العربية السعودية.

يتمثل نشاط الشركة في تقديم الخدمات المتعلقة بمشاريع البنية التحتية وتطوير العقارات وصيانة واؤتمان وتنمية المجمعات السكنية والتجارية لصالح الشركة وإدارتها وتشغيلها وتأسيس وإمتلاك وتطوير وتنظيم وصيانة وإنشاء وإدارة المستشفيات والأسواق التجارية والمنتزهات العامة وصيانة وتشغيل مراافق الخدمات وصيانة المراكز الترفيهية.

حدد رأس مال الشركة بمبلغ وقدره ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (ألف ومائة مليون ريال سعودي) مقسمة الى ١٠,٠٠٠ سهم (مائة وعشرة ملايين سهم) اسمي متساوي، قيمة كل منها ١٠ ريال لكل سهم (عشرة ريالات سعودي) كلها أسمها عادية نقدية.

- ٢ أساس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. ان اهم السياسات المحاسبية المتتبعة من قبل الشركة تم توضيحها في ايضاح رقم ٥.

تم اعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية، باشتئان الأدوات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة. يتم عرض القوائم المالية بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية للشركة و يتم تقريب كافة المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

- ٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والإلتزامات والافتراضات المرفقة وأفاصحات الإنلتزامات المحتملة. يمكن أن ينتج من عدم التأكيد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيم الدفترية للأصول أو الإنلتزامات والتي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

تضمن الافتراضات الأخرى المتعلقة بتعرض الشركة للمخاطر وعدم التأكيد ما يلي:

إدارة مخاطر الأدوات المالية	٢٦
افتراضات تحليل الحساسية	١٥

- ٤ الأحكام

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

مفهوم الاستثمارية المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستثمارية، الذي يفترض أن الشركة سوف تستمر في اعمالها التجارية في المستقبل المنظور. كما هو مبين في القوائم المالية، فإن التزامات الشركة المتداولة تزيد عن أصولها المتداولة كما في ذلك التاريخ بمبلغ ١٧٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: مبلغ ١٦٨ مليون ريال سعودي). ان قدرة الشركة على الاستثمار في أعمالها تعتمد على تحقيق المزيد من الإيرادات من أعمالها والحصول على الدعم المالي الكافي من المساهمين.

تقر إدارة الشركة أن الأحداث والظروف أعلاه تشير شكاً حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة. ولكن تتوقع الإدارة بشكل معقول أن تبقى الشركة كمنشأة مستمرة في المستقبل المنظور.

التغيرات والافتراضات

يتم الإفصاح أدناه عن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لحالات عدم التأكيد من التقديرات بتاريخ التقرير المالي والتي لها مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل جوهرى على القيم الدفترية للأصول والإلتزامات خلال السنة المالية التالية. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على البيانات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف التي تنشأ خارج سيطرة المجموعة. تتعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند حدوثها.

شركة انبانية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تممة)  
٢-٣ التقديرات والافتراضات (تممة)

أوضاع زكوية غير مؤكدة

تتعلق الزكاة المستحقة الحالية للشركة بقيمة الإدارة لمبلغ الزكاة المستحقة على الربوط الزكوية المفتوحة حيث لا يزال يتعين على الشركة الاتفاق مع الهيئة العامة للزكاة والدخل على مبالغ الإلتزامات النهائية. وبسبب عدم التأكيد المرتبط بهذه البنود الزكوية، فمن المحتمل أن تختلف النتيجة النهائية بشكل كبير عند اصدار الرابط النهائي من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل في فترات مستقبلية.

هبوط قيمة الأصول غير المالية

إن القيمة القابلة للاسترداد لوحدات توليد النقد في الشركة تزيد عن القيمة الدفترية بفارق لا يأس به. إن تقييم القيمة القابلة للاسترداد للممتلكات والمعدات في الشركة يتاثر بشكل كبير بقدرة الإدارة على تحقيق موازنة عام ٢٠٢١. تتضمن الموازنات توقعات الإيرادات وتکاليف الموظفين والمصاريف غير المباشرة بناء على ظروف السوق الحالية المتوقعة التي تم الأخذ بها واعتمادها من قبل مجلس الإدارة. في حين أن المجموعة قادرة على إدارة معظم التکاليف.

الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية

إن القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية تزيد بشكل طفيف عن قيمتها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تم احتساب القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة القيمة السوقية من قبل مقيمين مستقلين كما يشير إلى ذلك الإيضاح رقم ٩. ونظراً لظروف السوق العقاري غير المستقرة، فإن تقييم العقارات الاستثمارية قد يتاثر بشكل كبير نتيجة الأحداث المستقبلية.

٤-

تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١-٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة والتي لم ينجز عنها أثر جوهري على القوائم المالية تم اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، في هذه القوائم المالية. إن تطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة لم يكن له أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة ولكن قد يؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقرير المالي.

- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ "تجميع الأعمال" لتوضيح تعريف الأعمال.

- تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ٧ - الأدوات المالية: الإفصاحات والمعايير الدولية للتقارير المالية ٩ - الأدوات المالية التعديلات المتعلقة بقضايا ما قبل الاستبدال في سياق إصلاح سعر الفائدة بين البنوك.

- تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١ - عرض القوائم المالية ومعيار المحاسبة الدولي ٨ - التغيرات في التقديرات المحاسبية وتعرف الأخطاء الجوهرية.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعايير المحاسبة الدولي ٨.

- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ عقود الإيجار والتي تمنح المستأجرين إعفاء من التقييم وامتيازات إيجار للمستأجرين نتيجة لوباء كورونا (كوفيد-١٩) وتعديلات على عقود الإيجار.

٢-٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد التنفيذ ولكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً لم تقم الشركة بعد بتطبيق المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة التالية التي تم إصدارها ولكنها غير سارية بعد:

سارية المفعول للفترات

السنوية التي تبدأ في أو بعد

تم تأجيل تاريخ السريان إلى

أجل غير مسمى

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ القوائم المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المتعلق بمعالجة البيع أو المساهمة في الأصول من المستثمر إلى شركته الزميلة أو المشروع المشترك.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية المتعلقة بتصنيف الألتزامات.

١ يناير ٢٠٢٣

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ عقود التأمين والذي يوضح مبادئ الاعتراف بعقود التأمين، قياسها، عرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية ٤ عقود التأمين.

١ يناير ٢٠٢٣

شركة ائمانية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
شركة سعودية مساهمة مقفلة

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتم)  
٢-٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد التنفيذ ولكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً (تتم)

سارية المفعول لفترات

السنوية التي تبدأ في أو بعد

١ يناير ٢٠٢٢

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ تجميع الأعمال لتحديث مراجع الإطار المفاهيمي.

١ يناير ٢٠٢٢

تعديلات على المعيار المحاسبى الدولى ١٦ الممتلكات، المصنع والمعدات التي تمنع الشركة من الخصم من تكالفة الممتلكات، المصنع والمعدات المبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء تحضير الشركة الأصول للاستخدام المقصود منها.

١ يناير ٢٠٢٢

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ المخصصات، الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة المتعلقة بالتكاليف التي يجب تضمينها عند تقييم العقود المخسرة.

١ يناير ٢٠٢١

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٤ عقود التأمين والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ عقود الإيجار المتعلقة بقضايا ما قبل الاستبدال في سياق إصلاح سعر الفائدة بين البنوك.

١ يناير ٢٠٢٢

تعديلات سنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠٢٠-٢٠١٨ دورة معدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية ١ و ٩ و ١٦ و ٤١.

تنوّع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للشركة لفترة التطبيق الأولى واعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة قد لا يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الأولى.

٥- السياسات المحاسبية المهمة

فيما يلي ملخص للسياسات المحاسبية الهامة التي استخدمتها الشركة في إعداد هذه القوائم المالية

تصنيف الأصول والالتزامات إلى متداول أو غير متداول

تعرض الشركة الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي على أساس متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الأصل ضمن الأصول المتداولة في حالة:

- توقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة العمل العادية

- محفظة بالأصل بشكل رئيسي من أجل المتاجرة

- توقع تحقق الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، أو

- كونه نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوظاً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ قائمة المركز المالي.

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.

يعتبر الالتزام ضمن الالتزامات المتداولة في حالة:

- توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية

- محفظة بالالتزام بشكل رئيسي من أجل المتاجرة

- توقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي أو

- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.

تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالالتزامات غير متداولة.

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن استلامه عند بيع أصول أو سداده عند تسوية التزامات بين طرفين بموجب معاملة تتم على أساس تجاري بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصول أو تحويل الالتزامات ستتم اما:

- في السوق الرئيسي لهذه الأصول أو الالتزامات، أو
- في حال عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للأصول أو الالتزامات.

ان السوق الرئيسي أو الأكثر منفعة يجب ان تكون قابلة للوصول اليها من قبل الشركة.

تقاس القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات باستخدام الافتراضات التي قد يستخدمها المتعاملين في السوق عند تسجيل الأصول والالتزامات، بافتراض انهم يسعون لما يحقق أفضل المصالح الاقتصادية لهم.

عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية، يتم الاخذ في الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من الأصل عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى له او عن طريق بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية.

تستخدم الشركة طرق التقييم المناسبة للظروف، والتي تكون البيانات الازمة لها لقياس القيمة العادلة متوفرة، والتي تمكّن من استغلال المدخلات التي يمكن ملاحظتها بأكبر قدر ممكن، وتمكن من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها بأقل قدر ممكن.

تصنف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة او الافصاح عنها في القوائم المالية وفقاً للسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة، وهي مذكورة أدناه على أساس أولى مستوى للمدخلات، الهمامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير معدلة) في سوق نشط لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى الثاني: طرق قياس يكون أولى مستوى لمدخلاتها الهمامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة او غير مباشرة.

- المستوى الثالث: طرق قياس يكون أولى مستوى لمدخلاتها الهمامة لقياس القيمة العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للأصول والالتزامات التي يتم اثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تحدد الشركة ما إذا تم التحويل بين مستويات التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (على أساس المستوى الادنى للمدخلات الهمامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية.

العملات الأجنبية

المعاملات والارصدة

تسجل المعاملات بالعملة الأجنبية مبدئياً بالسعر السائد للعملة الوظيفية في التاريخ التي تكون فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. ويتم اعادة ترجمة الأصول والالتزامات النقدية القائمة بال العملات الأجنبية الى العملة الوظيفية بالسعر السائد في تاريخ اعداد القوائم المالية. وتسجل جميع الفروق الناشئة من التسويات او المعاملات على البنود النقدية على الربح او الخسارة.

يتم ترجمة البنود غير النقدية التي تم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية بسعر العملة السائد في تاريخ المعاملات أساساً. أما البنود غير النقدية بال العملات الأجنبية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة فيتم ترجمتها بسعر العملة السائد في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. يتم معاملة الارباح او الخسائر الناتجة عن ترجمة البنود الغير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بالتوافق مع الاعتراف بالارباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة لذلك البند. أي أن فروقات الترجمة للبنود التي يتم الاعتراف بارباح وخسائر قيمتها العادلة في قائمة الدخل الشامل الآخر يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر، والبنود التي يتم الاعتراف بارباح وخسائر قيمتها العادلة في الارباح والخسائر يتم الاعتراف بها في الارباح والخسائر.

العقارات وألات والمعدات

تظهر العقارات المستخدمة لتقديم الخدمات أو لأغراض إدارية، وألات والمعدات، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأية خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة.

إن العقارات قيد الإنشاء والتي سيتم استخدامها في الإنتاج أو لأغراض إدارية أو لأي أغراض لم يتم تحديدها بعد، يتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً آية خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة. تتضمن التكلفة الرسوم المهنية وتكاليف الافتراض فيما يتعلق بالأصول المؤهلة وذلك تماشياً مع السياسة المتتبعة من قبل الشركة. يتم إعادة تصنيف مثل هذه العقارات إلى مجموعة العقارات وألات والمعدات الملائمة عند الانتهاء من إنشائها وتكون جاهزة للاستخدام. وكما هو الحال مع جميع الأصول الأخرى فإن استهلاك هذه الأصول يبدأ عندما تكون جاهزة للاستخدام في الأغراض التي تم إنشائها من أجلها.

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسيادي  
شركة سعودية مساهمة مغلقة

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

يتم احتساب أعباء الاستهلاك بهدف إطفاء قيمة العقارات وألات والمعدات، فيما عدا العقارات قيد الإنشاء، بطريقة القسط الثابت مبنياً على العمر الإنتاجي المتوقع للأصل. يتم في نهاية كل سنة مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع، القيمة المتبقية وطريقة الاستهلاك المتتبعة ويتم إظهار أثر أي تغيير في هذه التقديرات خلال الفترة المالية التي تم فيها التغيير والفترات المستقبلية.

يتم الغاء الاعتراف ببند من بنود العقارات وألات والمعدات عند التخلص من هذا البند أو عندما يتوقع عدم الحصول على منفعة اقتصادية مستقبلية من الاستخدام المستمر له. يتم تحديد المكب والخسارة الناتجة عن بيع أو شطب أي عنصر من عناصر العقارات وألات والمعدات وذلك على أساس الفرق بين متحصلات البيع وصافي القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بهذا الفرق في قائمة الربح أو الخسارة.

تم احتساب الاستهلاك على أساس نسب الاستهلاك للأصول كما يلي:

نسبة الاستهلاك	تحسينات وديكورات
% ٢٠	آلات ومعدات وألعاب ترفيهية
% ٢٠	أجهزة مكتبية وأجهزة كمبيوتر
% ٢٥ - ٢٠	اثاث ومفروشات أخرى
% ٢٠ - ١٠	سيارات
% ٢٠	

عقارات استثمارية

ت تكون العقارات الاستثمارية بشكل اساسي من المشاريع المنجزة (بما في ذلك العقارات والاراضي المطورة المحافظ عليها لغرض ارتفاع قيمتها على المدى الطويل). يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية للحصول على ايجارات و/ او لزيادة قيمتها او بيعها بدلًا من بيعها في سياق الاعمال الاعتيادية او الاستخدامات في الانتاج او في الاغراض الادارية. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد ايرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادلة. يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبنياً بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للأصول المستحوذ عليهما / المحولة. تقوم الشركة بتوظيف خدمات طرف ثالث مقسم مؤهل مهنياً للحصول على تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام اساليب معترف بها لغرض مراجعة الانخفاض في القيمة والإفصاحات في القوائم المالية.

يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تعزى مباشرة الى حيازة / تطوير العقارات للوصول للتكلفة الاجمالية.

يتم الغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري في حالة البيع او الاستغناء عندما يتم تحويله او نقله الى العقارات التطويرية. يتم الاعتراف بـ اي ربح او خسارة ناتجة عن الغاء الاعتراف بالعقار فوراً في قائمة الارباح او الخسائر.

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغض تحقيق الايراد من تاجرها و/ او لزيادة القيمة الرأسمالية، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم واي خسارة انخفاض في القيمة.

يتم احتساب الاستهلاك بحيث يتم شطب التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للأصول، باستثناء الاراضي والعقارات تحت التنفيذ، على مدى اعمارها الانتاجية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس نسبة الاستهلاك التالية:

نسبة الاستهلاك	مباني
% ٢٠	معدات
% ٢٠ - ١٠	

يتم ادراج الارباح او الخسائر من بيع او استبعاد العقارات الاستثمارية التي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في قائمة الربح او الخسارة في الفترة التي يتم فيها البيع / الاستبعاد باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع واعادة التاجر.

مشاريع تحت التنفيذ

يمثل بند مشاريع تحت التنفيذ على العقارات التطويرية تحت التنفيذ ويتم قياسها مبنياً بالتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة او صافي القيمة القابلة للتحقق ايهما أقل. ويكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ واراضي تحت التطوير من اجل بيعها في سياق الاعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التاجر او انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقراض والمصاريف غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية الى موقعها وحالتها الحالية. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط.

يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للانجاز، وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها.

- السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

مشاريع تحت التنفيذ (تتمة)

ان دورة التشغيل للعقارات التطويرية تعتبر طويلة المدى حيث ان غالبية العقارات التطويرية محتفظ بها لفترة اطول من ١٢ شهرا. إذا كان هناك تغيير في نية الادارة وتحديد اية عقارات تطويرية للبيع الفوري فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الاجل وقصيرة الاجل متمثلة في الجزء غير المتداول والجزء المتداول من عقارات تحت التطوير على التوالي. في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الادارة بتصنيف مشاريع التطوير العقاري على المدى الطويل او القصير اعتمادا على تاريخ اكتمالها المتوقع. إذا كان من المتوقع ان يكتمل انجاز المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي، يتم تصنيف المشروع كأصول مطورة قصيرة الاجل.

انخفاض قيمة الأصول الملموسة

تقوم الشركة بتاريخ كل قائمة مركز مالي بمراجعة قيمة الأصول الملموسة لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر على أن تلك الأصول تعاني من خسائر انخفاض في القيمة، في حالة وجود مثل ذلك المؤشر يتم تقيير القيمة القابلة للاسترداد لتحديد خسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). عند عدم وجود أساس لتحديد القيمة القابلة للاسترداد من كل أصل على حده، تقوم الشركة بتقيير القيمة المسترددة من وحدة توليد النقد التي يتبعها الأصل. عند وجود أساس معقول للتوزيع، فإن الأصول العامة للشركة يتم توزيعها على وحدات توليد النقد بشكل إفرادي أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات توليد النقد.

تنتمي القيمة القابلة للاسترداد في القيمة العادلة مخصوماً منها تكلفة الاستبداع أو قيمة الاستخدام أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقية المستقبلية المتوقعة للوصول بها إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم مناسب ليعكس قيمتها السوقية الحالية مع مراعاة أثر مرور الوقت على القيمة والمخاطر المحددة للأصل.

إذا كان من المتوقع أن تقل القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو وحدة توليد النقد) عن قيمته الدفترية، يتم تخفيض قيمة الأصل الدفترية (أو وحدة توليد النقد) لقيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف فوراً بخسارة الانخفاض في قائمة الربح أو الخسارة إلا إذا كان الأصل مثبت بمبلغ إعادة التقييم، حيث يتم في هذه الحالة معالجة انخفاض القيمة كخفض لاحتياطي إعادة التقييم.

إذا لاحقاً تراجع خسارة الانخفاض، يتم حينها زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) حتى تصل إلى حد القيمة التقديرية المعدلة، بحيث إن الزيادة في القيمة لا تتعدي قيمته الدفترية فيما لو لم يكن هناك انخفاض في قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بتراجع خسارة الانخفاض كإيراد فوراً في قائمة الربح أو الخسارة إلا عندما يكون الأصل مثبت بمبلغ إعادة التقييم، عندها يتم معالجة انحسار خسارة انخفاض القيمة كزيادة لاحتياطي إعادة التقييم.

المدينون التجاريين

يمثل المدينون حق الشركة في مبلغ العوض غير المشروط (أي ان استحقاق العوض يعتمد على مضى الفترة الزمنية). انظر سياسة المحاسبة الخاصة بالأصول المالية.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي من النقد لدى البنوك وفي الصندوق وودائع لأجل والتي لها تواريخ استحقاق أصلية من ثلاثة شهور أو أقل والتي ليست معرضة لمخاطر تغير في القيمة جوهرية

لأغراض قائمة التدفقات النقية، يتكون النقد وما في حكمه من النقد لدى البنوك وفي الصندوق كما هو مبين اعلاه، بالصافي من السحب على المكتشوف من البنوك حيث يعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد بالشركة.

الأصول المالية

الاعتراف الأولى والقياس

تصنف الأصول المالية عند الإعتراف الأولى على أنها ستنقل لاحقاً بالتكلفة المستنفدة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعترف بجميع الأصول المالية عند الإعتراف الأولى بالقيمة العادلة مضافة إليها تكاليف المعاملة إلا في حالة قيد الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للأصول المالية على تصنيفها على النحو التالي:

أصول مالية بالتكلفة المطفأة

بعد القياس الأولى، تناقص تلك الأصول المالية بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وتكون معرضة للهبوط في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في قائمة الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل، أو دخول تعديلات عليه، أو هبوط قيمته.

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
شركة سعودية مساهمة مفتوحة

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- السياسات المحاسبية المهمة (تمه)  
الأصول المالية (تمه)

**أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**  
درج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بقيمتها العادلة مع صافي التغيرات في القيمة العادلة المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة.  
تشمل هذه الفئة الأدوات المشتقة والاستثمارات في حقوق الملكية التي لم تقم الشركة بالاختيار لتصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

**استبعاد الأصول المالية**

يتم استبعاد الأصول المالية في الحالات التالية:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، او
- قيام الشركاء بتحويل حقوقها باستلام تدفقات نقدية من الأصل أو التزمت بدفع التدفقات النقدية بالكامل بدون تأخير إلى طرف ثالث من خلال اتفاقية "تحويل" وسواء (أ) حول الشركة بصورة جوهرية جميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل أو (ب) ان الشركة لم تحول أو تحفظ بصورة جوهرية جميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل الا انها حولت حقها في السيطرة عليه.

إذا قامت الشركة بتحويل حقوقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو دخلت في اتفاقية تحويل فإنها تقييم إلى أي حد ما زالت تحفظ بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل. يتم الاعتراف بالأصل إلى المدى الذي تستمر علاقة الشركة به إذا لم تحول ولم تحفظ بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحول حقها في السيطرة عليه. في تلك الحالة تقوم الشركة بالاعتراف أيضاً بالالتزامات المرتبطة. وتقاد الالتزامات المرتبطة والأصل المتحول على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احفظت بها الشركة.  
ويقاس استمرار العلاقة الذي يتخد شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة الشركة بسداده، أيهما أقل.

**الهبوط في قيمة الأصول المالية**

تعترف الشركة بمخصص خسائر انتمانية متوقعة لجميع أدوات الدين الغير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.  
يتم الاعتراف بمخصص خسائر انتمانية متوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرض الانتماني الذي لم يشهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة لمخاطر الائتمان الناتجة من التغير المحتمل في السداد خلال ١٢ شهراً (خسائر انتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً). أما بالنسبة للتعرض الانتماني الذي شهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يجب الاعتراف بمخصص للخسائر انتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقى للتعرض، بغض النظر عن توقيت التغير (خسائر انتمانية متوقعة على مدى العمر).

بالنسبة للمدينين التجاريين وأصول العقود، تطبق الشركة مدخلًا مبسطاً في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، قامت الشركة باستخدام مصفوفة المخصصات التي تستند على خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان، والتي تم تعديلها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

**المخصصات**

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو ضمنية) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها الشركة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات المبلغ المسترد كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلاً. يتم عرض المصرف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة بعد خصم أي مبلغ مسترد.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويلية.

**التزام المنافع المحددة للموظفين**

**منافع الموظف قصيرة الأجل**

إن الالتزامات المتعلقة بالأجور والرواتب، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات المتراكمة وتذاكر السفر والمتوقع سدادها بالكامل خلال اثنى عشر شهراً بعد انتهاء السنة التي يقوم فيها الموظفين بتقديم الخدمات ذات العلاقة، يتم إثباتها بخصوص خدمات الموظفين حتى نهاية فترة إعداد القوائم المالية وتقادس بالمبالغ المتوقعة دفعها عند تسوية الالتزامات. يتم عرض الإلتزامات كالالتزامات منافع الموظفين الحالية في قائمة المركز المالي .

شركة ائمانية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
شركة سعودية مساهمة مقفلة

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

-٥- السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

التزام المنافع المحددة للموظفين (تنمية)

الالتزامات لما بعد انتهاء الخدمة - برامج المنافع المحددة

تستحق مكافأة نهاية الخدمة لكافة الموظفين العاملين وفقاً لشروط وأحكام نظام العمل السعودي المتبع في الشركة، وذلك عند انتهاء عقود خدماتهم.

يتم احتساب التزام الشركة المتعلق ببرامج المنافع المحددة عن طريق تقدير قيمة المنافع المستقبلية التي تستحق للموظفين في الفترات الحالية والسابقة وتخصم القيمة للوصول إلى القيمة الحالية.

تضيع الشركة الافتراضات التي تستخدم عند تحديد العناصر الرئيسية للتکاليف بغرض الوفاء بهذه الالتزامات المستقبلية. يتم وضع هذه الافتراضات بعد استشارة الخبرير الإكتواري في الشركة أو خارجها وتشمل تلك الافتراضات التي تستخدم لتحديد تكالفة الخدمة الاعتيادية وكذلك عناصر التمويل المتعلقة بالإلتزام. يقوم الإكتواري المؤهل باحتساب التزام المنافع المحددة وذلك باستخدام طريقة المبالغ المستحقة حسب الوحدة.

يتم الاعتراف بإعادة تقييم التزامات المنافع المحددة التي تتكون من المكاسب والخسائر الإكتوارية في بنود الدخل الشامل الآخر. تحدد الشركة مصروف الفائدة الصافي على التزامات المنافع المحددة للسنة عن طريق تطبيق معدل الخصم الذي يستخدم في قياس التزامات المنافع المحددة عند بداية السنة بعد الأخذ بالاعتبار أي تغير يطرأ على صافي التزامات المنافع المحددة خلال السنة نتيجة المساهمات والمدفوعات للالتزامات. تم الاعتراف بمصروف الفائدة الصافي والمصاريف الأخرى المتعلقة بخطط المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة.

الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تصنف الالتزامات المالية مدينياً كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة أو كقرض وذمم دائنة أو كمشتقات مالية تستخدم كأدوات فعالة لتغطية المخاطر.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية بصورة مدينية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

ان الالتزامات المالية في الشركة تتكون من الذمم الدائنة والمستحقات والقروض والأدوات المالية المشتقة.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للالتزامات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

القروض

بعد الاعتراف الأولي تقاس القروض التي تحمل العمولة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة عند سداد الالتزامات، وكذلك من خلال عملية اطفاء معدل العمولة الفعلية.

استبعاد الالتزامات المالية

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزام او الغاؤه او انتهاء الالتزام بموجب العقد.

المقاصلة بين الأدوات المالية

يتم اجراء مقاصلة بين الأصول والالتزامات المالية مع اظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي في حال وجود حق يكفله القانون لمقاصدة المبالغ المعترف بها، وتتوفر النية الى التسوية بالصافي او تحقق وتسوية الأصول والالتزامات في نفس الوقت.

التصنيف كدين أو أداة ملكية

الديون وأدوات الملكية يتم تصنيفها كالتزامات مالية أو أدوات ملكية طبقاً لفحوى الترتيبات التعاقدية وتعريفات الالتزامات المالية وأدوات الملكية.

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مقللة)

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)  
الالتزامات المالية (تنمية)

الدائعون التجاريون

تمثل هذه المبالغ الالتزامات المتعلقة بالبضاعة والخدمات المقدمة للشركة قبل نهاية السنة المالية والتي لم يتم دفعها. يتم عرض الدعم الدائنة التجارية وأوراق الدفع كالتزامات متداولة إلا إذا لم يكن السداد مستحقاً خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، ويتم إثباتها مبدئياً بقيمتها العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطافة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

الزكاة

تقوم الشركة بتجنيد مخصص للزكاة وفقاً لتعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية. يحمل المخصص على قائمة الربح أو الخسارة. كما تتم المحاسبة عن الفروقات التي قد تنشأ من الروبوطات النهائية عندما تنتهي الشركة ربوطاتها مع الهيئة العامة للزكاة والدخل.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالإيرادات والمصاريف والأصول بالصافي من قيمة ضريبة القيمة المضافة باستثناء الحالات الآتية:

- إذا استحقت ضريبة القيمة المضافة على اقتناء أصول أو خدمات لا يتم استردادها من الجهة المختصة بالضرائب، وفي هذه الحالة يعترف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصول أو جزء من بند المصاريف بحسب الحال.
- تظهر الدعم الدائنة والدعم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

يتم إدراج صافي ضرائب القيمة المضافة الذي يمكن استرداده من او دفعه الى الجهة المختصة بالضرائب ضمن الدعم المدينة الأخرى أو الدعم الدائنة الأخرى في قائمة المركز المالي.

الإيرادات من العقود مع العملاء

تقاس الإيرادات بناء على المبلغ المحدد في العقد المبرم مع العميل. وتعترف الشركة بالإيرادات عندما تحول السيطرة على منتج أو خدمات إلى عميل ما وعند استيفاء المعايير المحددة لكل نشاط من أنشطة الشركة، كما موضح أدناه. وتستند الشركة في تقديرها للعائد على النتائج التاريخية، آخذة بعين الاعتبار نوع العميل ونوع المعاملة وتفاصيل كل اتفاقية.

أ) إيرادات العقارات المؤجرة للغير:

يعترف بالإيرادات من الممتلكات والعقارات الاستثمارية عادة في الفترة المحاسبية التي تقدم خلالها الخدمات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ويتم إثبات الإيجارات عند استحقاقها على حساب دعم المستأجرين ولحساب الإيرادات بما يخص العام والإيرادات المؤجلة بما يخص الفترات اللاحقة بغض النظر عما تم قبضه منها. وتصنف عقود الإيجار هذه خلاف عقود الإيجار التمويلي.

ب) الإيرادات من مركز الترفيه

تتألف الإيرادات من مركز الترفيه من المبالغ المفروضة على العملاء فيما يتعلق باستخدام معدات الألعاب. يتم إثبات العائد من بيع التذاكر عند استلام النقد من العملاء.

الإيرادات الأخرى

يتم الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند اكتسابها أو استحقاقها.

مصاريف البيع والتسويق

ت تكون مصاريف البيع والتسويق من التكاليف المتکدة في تسويق وبيع منتجات الشركة وتشتمل التكاليف غير المباشرة الأخرى المتعلقة بالمبيعات. تصنف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية.

المصاريف العمومية والإدارية

ت تكون المصاريف العمومية والإدارية من التكاليف المباشرة وغير المباشرة غير المتعلقة بتكلفة المبيعات. يتم التوزيع بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة المبيعات عند الضرورة، وفق أسس ثابتة. تشتمل المصاريف العمومية والإدارية بصورة أساسية على رواتب ومصاريف متعلقة بالموظفين وأتعاب مهنية واستهلاك ومصاريف سفر ومنافع وصيانة عامة ورسوم واشتراكات و هاتف وبريد وتأمين وأتعاب محاماة واستشارات وغيرها.

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

ايضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

الإيجارات

يعتمد تحديد ما إذا كان أي عقد يمثل أو يتضمن إيجاراً عند بدايته. يمثل العقد أو يتضمن إيجاراً إذا كان يمنح حق بالسيطرة على أصل أو أصول معينة لفترة زمنية مقابل عوض.

الشركة كمستأجر

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار ذات أصول منخفضة القيمة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود مدتها ١٢ شهراً أو أقل. الأصول منخفضة القيمة هي البنود التي لا تفي بحدود الرسمية الخاصة بالشركة وتعتبر غير جوهرية لقائمة المركز المالي ككل. يتم الاعتراف بمدفوّعات عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في قائمة الربح أو الخسارة.

الشركة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تقوم الشركة بموجبها بتحويل جميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المدينية المتکيدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدار فترة الإيجار على نفس أساس الإيرادات الإيجار. يتم الإعتراف بالإيجارات المحتملة عند اكتسابها.

تكلفة الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض والخاصة مباشرة بمتلك أو بناء الأصول المؤهلة والتي تحتاج إلى فترة من الوقت لتصبح جاهزة للغرض المقصود منها أو البيع، يتم إضافتها إلى تكاليف تلك الأصول حتى تصبح جاهزة للاستخدام للغرض المقصود منها أو البيع.

إن الإيرادات الناتجة عن الاستثمار المؤقت للأموال المقترضة بانتظار انفاقها على الأصول المؤهلة يتم تنزيلها من تكاليف الاقتراض القابلة للرسمة.

يتم تحويل جميع تكاليف الاقتراض الأخرى على قائمة الربح أو الخسارة في الفترة التي تكبدت فيها.

بيانات حول القوائم المالية (تكميلية)  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١- عقارات وألات ومعدات

النهاية:	تحصينات	الآلات ومعدات	أثاث ومفروشات	أجهزة مكتبية	الأجهزة كمبيوتر وأخرى	سيارات	المجموع
	ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي
في ١ يناير ٢٠١٩	٢٠١٩	٣٨,٣٣٠,٩٩٨	٣٨,١١٠,٣٥٩	١,٨١٠,٣٥٩	٨١٣,١٤٥	١١٨,٠٠٠	١١٨,٠٠٠,٢٠٦
إضافات							٧٣٧,٧٠٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٠١٩	٣٨,٣٣٠,٩٩٨	-	-	-	-	-
إضافات							٧٣٧,٧٠٤
استبعادات							-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٠٢٠	٥٧٥,٧١٠	٧٩٥,٢٨٠	١,٧٦٧,٦٩٣	(٣٨,٢٦٣,٥٩٧)	(١٦١,٩٩٤)	(٣٨,٤٩,٠٣٥)
مجمع الاستهلاك:							
في ١ يناير ٢٠١٩	٢٠١٩	٢٥,٧٣٢,١٦٠	٦٦,٧٤٩	٦٦,٥١٩٨	١,٧٦٩,٤٩٦	٢٣,٦٠	٢٨,٥٣٠,٩٥٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٠١٩	٣٣٢,٣٦١	٦٩٩,١١١	٦٩٩,١١٣	١,٧٨٦,١٢٥	٩٠,٣٤٩	٣١,٧١٢,٧٨٦
الاستهلاك المحمل للسنة							
استبعادات							
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٠٢٠	٣٤,٠٤٦	(٣٢,٥٧٣,٦٩٨)	(٤٣,٠٣٥)	١,٧٥٦,٤٧٥	٥٥,٤٥٤	(٣٢,٦٥٩,٦٢٢)
صافي القيمة الدفترية:							
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢١٥,٠٠٢	٢١٤٧	٢١٤٧	٩,٥١٦,١٥٨	٢٦,٢٣٤	٣٠٧,٣٦٢
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٠١٩	٤٠٥,٣٤٣	٤٠٥,٣٤٣	٤٠٥,٣٤٣	١١٤,٠٣٤	٣٧,٦٥١	٣٠٠,٠٨٧,٤٢٠
بيان توزيع مصاريف الاستهلاك:							
تكلفة الإيدادات							
مصاريف عمومية وإدارية (إضافة ٢١)							
٣,٩٥٣,٨٥٨							
٣,٢٠٨,٩٥٨							

بيان توزيع مصاريف الاستهلاك:  
 تكاليف الإيدادات  
 مصاريف عمومية وإدارية (إضافة ٢١)

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
شركة سعودية مساهمة مقفلة

ايضاحات حول القوائم المالية (نتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧- مشاريع تحت التنفيذ:  
يتالف هذا البند مما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢,١٤٤,٥٤١	١٢,١٤٤,٥٤١	أرض *
٢٠,٧٢٩,٤٥٠	٢١,١٣٧,٥٥٣	تكليف أعمال الإنشاءات
٩٨٩,٩٩٠	٩٨٩,٩٩٠	تكليف الإقراض
٣٣,٨٦٣,٩٨١	٣٤,٢٧٢,٠٨٤	اجمالي
(٤,٩٤٠,٢٣١)	(٤,٩٤٠,٢٣١)	خسائر إنخفاض في القيمة *
٢٨,٩٢٣,٧٥٠	٢٩,٣٣١,٨٥٣	صافي المشاريع تحت التنفيذ

\* بلغت القيمة القابلة للتحقق أقل من تكلفة مشاريع تحت التنفيذ والتي من المتوقع الانتهاء منها خلال السنة القادمة.  
تتمثل المشاريع تحت التنفيذ مشروع الوحدات السكنية (فلل ليليا جدة). وبلغت النفقات الرأسمالية الجوهرية المتعاقد عليها في نهاية السنة المالية ولكن لم يتم إثباتها كالتزامات مبلغ (صفر) مليون ريال سعودي (٢٠١٩) (١,٦٥٥,٠٠٠) مليون ريال سعودي).

٨- عقارات استثمارية  
ت تكون العقارات الاستثمارية مما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,٢٥٩,٣٣٠	١١,٢٠٤,٢٦٨	أ) أرض
٢٢٥,٥٢٦,٣٨١	٢٢١,٠٧٠,٢١٠	ب) تalamول
١,١٠٣,١٥١,٥٧١	١,٠٧٨,١٩٤,٥٥٣	ج) سلام مول
١,٣٣٨,٩٣٧,٢٨٢	١,٣١٠,٤٦٩,٠٣١	صافي القيمة الدفترية

(أ) أرض  
تتمثل الحركة في قيمة الأرض كما في ٣١ ديسمبر، فما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩,٥٧٣,٧٢٤	١٠,٢٥٩,٣٣٠	الرصيد في بداية السنة
(٩,٣١٤,٣٩٤)	٩٤٤,٩٣٨	رد (خسائر) إنخفاض في القيمة *
١٠,٢٥٩,٣٣٠	١١,٢٠٤,٢٦٨	الرصيد في نهاية السنة

\* تستند القيمة العادلة للأرض على التقييم الذي قام به مكتب منصات التقييم العقاري سجل تجاري ١٠١٠٩٥٢١٥٢، وهو مقيم مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بعضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣.

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
شركة سعودية مساهمة مفتوحة

ايضاحات حول القوائم المالية ( تتمة )  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

- ٨ - عقارات استثمارية ( تتمة )

ب) تلا مول

تمثل الحركة في تلا مول كما في ٣١ ديسمبر، فيما يلي:

المجموع	معدات	مباني استثمارية	اراضي	التكلفة:
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٩٣,٣٤١,٦٦٤	١٤,٧٥٠,٩١٥	١٤٨,٥٩٠,٧٤٩	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٩
٢٩٣,٣٤١,٦٦٤	١٤,٧٥٠,٩١٥	١٤٨,٥٩٠,٧٤٩	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(٦,٥٠٠)	(٦,٥٠٠)			استبعادات
٢٩٣,٣٣٥,١٦٤	١٤,٧٤٤,٤١٥	١٤٨,٥٩٠,٧٤٩	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
				مجمع الاستهلاك:
٦٢,٧٣٠,٢٣٤	١٤,١١٧,٥٧٩	٤٨,٦١٢,٦٥٥	-	في ١ يناير ٢٠١٩
٥,٠٨٥,٠٤٩	٦٣١,١٠٩	٤,٤٥٣,٩٤٠	-	المحمل للسنة
٦٧,٨١٥,٢٨٣	١٤,٧٤٨,٦٨٨	٥٣,٠٦٦,٥٩٥	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٤,٤٥٤,٥٩٤	٦٥٠	٤,٤٥٣,٩٤٤	-	المحمل للسنة
(٤,٩٢٣)	(٤,٩٢٣)	-	-	استبعادات
٧٢,٢٦٤,٩٥٤	١٤,٧٤٤,٤١٥	٥٧,٥٢٠,٥٣٩	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
				صافي القيمة الدفترية:
٢٢١,٠٧٠,٢١٠	-	٩١,٠٧٠,٢١٠	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢٢٥,٥٢٦,٣٨١	٢,٢٢٧	٩٥,٥٢٤,١٥٤	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

بلغت القيمة العادلة للعقارات للاستثمارية في تلا مول (الأرض والمبني) مبلغ ٤٣٧,٩٩١,٢٦٧ ريال سعودي (٢٠١٩) ٣١٢,٢٢٠,٠٩٩ ريال سعودي)، تستند القيمة العادلة للأرض على التقييم الذي قامته به شركة قيم للتقدير العقاري سجل تجاري ١٠١٠٩٢٧٦٣٢، وهو مقيم مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بضمونية رقم ١١٠٠٠١٢.

ج) سلام مول  
تمثل الحركة في سلام مول كما في ٣١ ديسمبر، فيما يلي:

المجموع	معدات	مباني استثمارية	اراضي *	التكلفة:
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٣٠٩,٢٦٧,٦٤٨	١٠٩,١٦١,٥٢٤	٤٦٨,٨٣٦,٠١٨	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	في ١ يناير ٢٠١٩
١,٣٠٩,٢٦٧,٦٤٨	١٠٩,١٦١,٥٢٤	٤٦٨,٨٣٦,٠١٨	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(٢٧٢,٥٣٠)	(٢٧٢,٥٣٠)			استبعادات
١,٣٠٨,٩٩٥,١١٨	١٠٨,٨٨٨,٩٩٤	٤٦٨,٨٣٦,٠١٨	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
				مجمع الاستهلاك:
١٨١,١٠٧,٣٨٨	٧٩,٠٢٨,٧٨٨	١٠٢,٠٧٨,٦٠٠	-	في ١ يناير ٢٠١٩
٢٥,٠٠٨,٦٨٩	١٠,٩٥٥,٤٧١	١٤,٠٥٣,٢١٨	-	المحمل للسنة
٢٠٦,١١٦,٠٧٧	٨٩,٩٨٤,٢٥٩	١١٦,١٣١,٨١٨	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢٤,٩٥٧,١٢٠	١٠,٩٠٣,٩٠١	١٤,٠٥٣,٢١٩	-	المحمل للسنة
(٢٧٢,٦٣٢)	(٢٧٢,٦٣٢)	-	-	استبعادات
٢٣٠,٨٠٠,٥٦٥	١٠٠,٦١٥,٥٢٨	١٣٠,١٨٥,٠٣٧	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
				صافي القيمة الدفترية:
١,٠٧٨,١٩٤,٥٥٣	٨,٢٧٣,٤٦٦	٣٣٨,٦٥٠,٩٨١	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١,١٠٣,١٥١,٥٧١	١٩,١٧٧,٢٦٥	٣٥٢,٧٠٤,٢٠٠	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

\* مازال العمل جاري على إنهاء الإجراءات النظامية الخاصة بفراج الصك من قبل بنك محلی (إيضاح ١٤).

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في السلام مول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١,٦٢٦,٧٨٢,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩)؛ مبلغ ١,٦٢٨,٥٤٥,٥١٥ ريال سعودي). تستند القيمة العادلة للعقارات على التقييم الذي قامته به شركة منصات للتقدير العقاري، وهو مقيم مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بضمونية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣.

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

ايضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٩- ذمم مستأجرين

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريل سعودي	ريل سعودي	ذمم مستأجرين
٢٥,٤٥٠,٢٦٣	١٣,٢٣٣,٢٥٤	ذمم مستأجرين
(٣,٩١٥,١١٥)	(٣,٩١٥,١١٥)	خسائر الائتمان المتوقعة
٢١,٥٣٥,١٤٨	٩,٣١٨,١٣٩	

إن الذمم المدينة غير مضمونة ولا تحمل فوائد وتستحق بشكل عام خلال ٣٠ إلى ٩٠ يوم.  
تضمن الذمم التجارية المدينة أعلاه المبالغ (انظر أدناه لتحليل التقادم) التي مضى موعد استحقاقها من تاريخ الفاتورة، في نهاية الفترة المشمولة بالتقدير والتي لم تعرف بها الشركة كمخصصات خسائر ائتمان متوقعة لأنه لم يكن هناك تغيير كبير في جودة الائتمان.

المجموع	ارصدة تجاوزت موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها				السنوات
	من ٣٠ الى ٦١	٦١ - ١٢٠	١٢٠ - ١٢١	١٢١ - ٣٦٥	
ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	أقل من ٣٠ يوم
١٣,٢٣٣,٢٥٤	٧,٧٢٠,٧٥٤	-	-	-	٥,٥١٢,٥٠٠
٢٥,٤٥٠,٢٦٣	٧,٥٧٠,١١٥	-	-	-	١٧,٨٨٠,١٤٨

تقوم الشركة بقيد مخصصات خسائر الائتمان المتوقعة أحذة بعين الاعتبار عدة عوامل تتضمن اعمار الذمم، الوضع المالي للعملاء، الأحكام القضائية إن وجدت.  
تمثل الحركة على الانخفاض في قيمة ذمم المستأجرين كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريل سعودي	ريل سعودي	الرصيد في بداية السنة
٣,٩١٥,١١٥	٣,٩١٥,١١٥	المكون للسنة
-	-	الرصيد في نهاية السنة

١٠- الزكاة

أ) مكونات الوعاء الزكوي  
تخصص الشركة للزكاة بواقع ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي التقريري أو صافي الربح المعدل، أيهما أعلى. إن أهم مكونات الوعاء الزكوي وفقاً لأنظمة الزكاة تكون بشكل رئيسي من حقوق الملكية والمخصصات كما في بداية السنة وصافي الربح المعدل مخصوصاً منها صافي القيمة الدفترية للأصول غير المتداولة.  
وفيما يلي ملخص لمكونات الوعاء الزكوي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريل سعودي	ريل سعودي	صافي دخل السنة المعدل
٣٣,٤٧٦,٠١٧	١٢,٨٢٩,١٥٦	رأس مال
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	احتياطي نظامي
١٥,١١٢,٧٠٦	١٨,١٦٣,٧٧٣	ارباح مباه
٦١,٥٢٢,٥٩٠	٣٣,٩٨٢,١٩١	صافي إلتزام المنافع المحددة للموظفين
٢,٧٧٦,٦٧١	٦١٤,٤٨٣	خسائر الائتمان المتوقعة
٣,٩١٥,١١٥	٣,٩١٥,١١٥	أطراف ذات علاقة
١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	أرصدة دائنة أخرى حال عليها الحول
٤٧,٩٣٠,٤٠٠	٤٩,١٠٠,٢٤٤	الأصول الثابتة
(١,٣٧٧,٩٤٨,٤٥٢)	(١,٣٤٠,١٠٨,١٤٦)	

**شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
شركة سعودية مساهمة مغلقة**

**ايضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**

**١٠ - الزكاة (تتمة)**

**ب) زكاة مدفوعة مقدماً:**

إن حركة الزكاة المدفوعة مقدماً خلال السنة على النحو التالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
(٦,٩٠٤,٥٦١)	(٦,٠٦٧,٦٦١)	الرصيد في ١ يناير
٨٣٦,٩٠٠	٣٢٠,٧٢٩	مصاروف الزكاة للسنة
-	(٩٢١,٩٩٦)	المسدود خلال السنة
<u>(٦,٠٦٧,٦٦١)</u>	<u>(٦,٦٦٨,٩٢٨)</u>	الرصيد في نهاية السنة

**ج) وضع الشهادات والربوط الزكوية**

استلمت الشركة شهادات الزكاة للأعوام حتى ٢٠١٩م.

أنتهت الشركة وضعها الزكوي حتى عام ٢٠٠٧م، واستلمت الشركة خلال عام ٢٠١٣م ربوط زكوية للسنوات المالية من ٢٠٠٧م وحتى ٢٠١٢م من الهيئة العامة للزكاة والدخل طابت بموجبها بفروقات زكوية بمبلغ ٥٣,٥٨٣,٤٥٤ ريال سعودي.

اعتبرت الشركة على هذه الربوط إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل وصولاً إلى الأمانة العامة للجان الضريبية وعقدت عدة جلسات حتى تاریخه مع الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبية الدخل بمدينة الرياض وأوضحت الشركة من خلالها أن هذه الربوط لا تأخذ بالحسبان أصول مملوکه للشركة تمت عليها مبایعات وهمية وتم استبعادها من الدفاتر على الرغم من أن صك تلك الأصول باسم الشركة وأن تلك الأصول كانت مرهونة مقابل تسهيلات من أحد البنوك لصالح الشركة وأيضاً صدر حكم قضائي بملكيتها للشركة، وقدمت الشركة قوائم معد اصدارها للأعوام من ٢٠٠٧م وحتى ٢٠١٢م معده من قبل نفس المراجع الخارجى الذي سبق واصدر القوانين المالية لتلك الأعوام بالإضافة الى الإقرارات الزكوية المعدلة لتلك السنوات المالية والتي يترتب عليها وجود زكاة شرعية مدفوعة مقاماً للهيئة العامة للزكاة والدخل وبدون إلتزامات محتملة أو مخصصات، وبعد إنهاء تبادل المذكرات بين الشركة والهيئة العامة للزكاة والدخل تم إستلام القرار الإبتدائي للدائرة الأولى رقم (IRF-٢٠٢٠-١١٦) بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٠م، وحيث قبلت الدائرة وجهة نظر الهيئة في معظم المحاور الحيوية كالأرباح المتبقية والإحتياطي النظامي، كما قبلت الدائرة قول خصم أرض الشمال من الوعاء الزكوي طبقاً للأسباب المذكورة في القرار، وعليه تم تقديم طلب الإستئناف على القرار الإبتدائي بتاريخ ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٠م بدعوي رقم (Z-٢٠٢٠٢٩٧٧٢) بالأمانة العامة للجان الضريبية، ونزولاً عند رغبة الشركة في الوصول إلى تسوية مع الهيئة تم طلب تعليق نظر الدعوى مع لجنة الإستئناف بالأمانة العامة للجان الضريبية لحين إنهاء إجراءات التسوية أو إكمال نظر الدعوى وإنتظار صدور الحكم النهائي للجنة الإستئناف.

كما يؤكد المستشار الزكي للشركة على قوته موقف الشركة تجاه هذه المطالبات وأحقيتها في إعادة تقديم الإقرارات الزكوية للأعوام من ٢٠٠٦م وحتى ٢٠١٢م وإسترداد الفروقات الزكوية المسدودة بزيادة.

ان الربوط النهائية للأعوام من ٢٠١٣م حتى ٢٠١٩م ما زالت قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

**١١ - مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى**

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٤٩٧,٤٢٠	١,٥١٦,٢٥٣	دفعات مقدمة لمقاولين
٥١٠,١٠٤	٤٣,٣٨٤	مصاروفات مدفوعة مقدماً
٥٦٦,٥٥	٢,٣٢٤	سلف وعهد عاملين
١٦,٠٠٠	١٦,٠٠٠	ذمم أخرى
<u>٢,٥٩٠,٠٢٩</u>	<u>١,٥٧٧,٩٦١</u>	

**١٢ - نقد وما في حكمه**

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٧٤٢,٥٢٤	٧,٦٨٨,٨٢٥	نقد لدى البنوك
٥٨,٤٥٣	-	نقد في الصندوق
<u>٧,٨٠٠,٩٧٧</u>	<u>٧,٦٨٨,٨٢٥</u>	

شركة ائمانية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

ايضاحات حول القوائم المالية ( تتمة )  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٣ - احتياطي نظامي

تماشياً مع متطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكون احتياطي نظامي بنسبة ١٠٪ من الربح الصافي في نهاية كل سنة حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال، إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح.

٤ - مرابحات إسلامية

سبق أن حصلت الشركة على تسهيلات إئمانية من أحد البنوك المحلية التجارية بمبلغ إجمالي وقدره ٣٤٥ مليون ريال سعودي وكانت هذه المرباحات الإسلامية مضمونة برهن عقاري على ارض السلام مول وتala مول وتنازل عن عائدات إيجار الخاصة بستنترال بارك جدة (السلام مول). تم تسديد جميع المرباحات خلال سنة ٢٠١٩ سداد مبكر، وتم إسلام الصك الخاص بتالا مول، ومازال العمل جاري على إنهاء الإجراءات النظامية الخاصة بفراج صك السلام مول من قبل البنك.

٥ - التزام المنافع المحددة للموظفين

ان حركة التزام المنافع المحددة للموظفين، وهو برنامج محدد المنفعة، خلال العام هي كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٢٤٣,٦٣٩	٣,٢٣٧,٥٠٤	الرصيد في بداية السنة
٣٤٠,٨٧٨	٣٦٩,٨١٩	تكاليف الخدمات الحالية
١١٩,٩٥٥	٥٧,٢٠٢	تكاليف الفوائد
(٤٦٣,٧٥٩)	(١١٩,٦٧٦)	إعادة القياس الاكتواري محملة في الدخل الشامل الآخر
(٣,٢٠٩)	(٢,٦٢٣,٠٢١)	المدفوع
<u>٣,٢٣٧,٥٠٤</u>	<u>٩٢١,٨٢٨</u>	الرصيد في نهاية السنة

افتراضات الاكتوارية الهامة

يبلغ متوسط مدة الالتزام بمزايا ما بعد التوظيف ٨,٠٠ سنة. لغرض هذا التقييم، تقرر ما يلي من النسب والمعلومات:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
%٢,٩٧	%٢,٩٧	معدل الخصم
%٣	%٣	المعدل المتوقع لزيادة الراتب
٦٠	٦٠	سن التقاعد المفترض
منظمة الصحة العالمية	منظمة الصحة العالمية	معدل الوفيات
%٧٥-١٥	%٧٥-١٥	

فيما يلي تحليل حساسية افتراضات الاكتوارية الرئيسية:

٢٠١٩	%	٢٠٢٠	%	
ريال سعودي		ريال سعودي		M&E
٢,٩٩٥,٢٦٤	%١	٨٤٧,٠٤٤	%١	الزيادة
٣,٥١٥,٥٥٨	%١	١,٠٠٨,٥٤٣	%١	النقص
٣,٤٨١,٢٣٠	%١	٩٩٩,٠٢٣	%١	النسبة المترقبة لزيادة الراتب
٣,٠٢٠,٠١١	%١	٨٥٣,٥١٨	%١	الزيادة
				النقص

مخاطر المرتبطة بالتزامات المنافع المحددة

إن النوع الأكثر شيوعاً من منافع التقاعد هو النوع الذي يتم فيه ربط المنافع مع الرواتب النهائية. تنشأ المخاطر عندما تكون الزيادات الفعلية أعلى من المتوقع وبالتالي تؤثر على الالتزام.

مخاطر السحب

إن مخاطر السحب الفعلي التي تتفاوت مع افتراضات التقييم يمكن أن تفرض مخاطر على التزامات المنافع. إن الحركة في الالتزام ممكن أن تتطرق في كلا الإتجاهين.

شركة ائمانية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

ايضاحات حول القوائم المالية (نتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٦ - ذمم دائنة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٥١٨,٢١٣	١,٤٧٦,٥٦٩	دائنو تجاريون
٤٧,٩٣٠,٤١٩	٤٧,٩٣٠,٤١٩	ذمم دائنة أخرى *
<b>٤٩,٤٤٨,٦٣٢</b>	<b>٤٩,٤٠٦,٩٨٨</b>	

\* يمثل هذا البند رصيد دائن لرئيس مجلس إدارة سابق برصيد ٤٧,٩٣٠,٤١٩ ريال سعودي تم تسجيلها أثناء توليه رئاسة مجلس ادارة الشركة ولا يوجد أي مستندات مؤيدة لها.

١٧ - الأطراف ذات العلاقة  
يتمثل الرصيد المطلوب إلى طرف ذو علاقة بما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	ورثة الشيخ سليمان أبانمي رحمه الله
<b>١٣١,٢٠٠,٠٠٠</b>	<b>١٣١,٢٠٠,٠٠٠</b>	

هذا الرصيد عبارة عن دفعات قد تم استلامها من المباعيات التي تمت على اراضي جدة، وقد صدر حكم قضائي ببطلان تلك المباعيات بتاريخ ٩ رمضان ١٤٣٩ هـ (والموافق ٢٤ مايو ٢٠١٨ م). لذا فقد تم تحويل الرصيد من مدين بصفتي قيمة الاراضي إلى دائن بالدفعات المستلمة نتيجة إلغاء تلك المباعيات.

المعاملات مع موظفي الادارة الرئيسيين  
أ) معلومات متعلقة ببار موظفي الادارة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	منافع كبيرة موظفي الادارة
ريال سعودي	ريال سعودي	منافع قصيرة الأجل
١,٩٧٢,٧٦٤	١,٨٤٦,١٥٧	منافع طويلة الأجل
١٦٤,٣٩٧	١٦٣,٧٥٢	
<b>٢,١٣٧,١٦١</b>	<b>٢,٠٠٩,٩٩٩</b>	

تتضمن المنافع القصيرة الأجل الرواتب والبدلات والعمولات والمكافآت السنوية والحوافز بينما تكون منافع طويلة الأجل من مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وبرنامج الحوافز طويلة الأجل.

ب) مكافأة أعضاء مجلس الإداره ومصروفات متعلقة بها:

٢٠١٩	٢٠٢٠	مكافأة أعضاء مجلس الإداره
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨١٤,٣٩٢	٨٣٦,٥٠٠	
<b>٨١٤,٣٩٢</b>	<b>٨٣٦,٥٠٠</b>	

يتم دفع مكافأة أعضاء مجلس الإداره وفقاً للنظام الأساسي للشركة وسياسة مكافأة أعضاء مجلس الإداره التي وافق عليها المساهمون.

١٨ - مصاريف مستحقة وارصدة دائنة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥,٤٤٥,٦٣٢	٥,٣٦٣,٩٦٨	دفعات مقدمة من عملاء
٤,٢٩٢,١٣٧	٣,٢٤٠,٧٤٧	توزيعات أرباح مستحقة غير مدفوعة
١,٤١٢,٣٩٧	٩٠٢,٥٠٠	دائنو اعضاء مجلس الإداره
١,٠٠٣,٦٦٩	٥٤٩,٠٠٤	المستحق إلى ضريبة القيمة المضافة
١,٣٦٦,١٣٦	٣٢٠,١٠٦	مخصصات ومصروفات مستحقة
١,٦٠٠,٠٠٠	-	اتعب محاماة مستحقة
٦٠,٤١٤	١١,٥٨٧	تأمينات إجتماعية مستحقة
<b>١٥,١٨٠,٣٨٥</b>	<b>١٠,٣٨٧,٩١٢</b>	

شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
شركة سعودية مساهمة مقفلة

ايضاحات حول القوائم المالية ( تتمة )  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩ - الإيرادات

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٣,٦١٠,٨١١	٦٣,٤٥٨,٣٣٥	ايرادات الاعيارات
١٣,٦٥٢,٨٤٠	٢,١١٠,٩٢٠	الإيرادات من صالة الترفيه
<u>٩٧,٢٦٣,٦٥١</u>	<u>٦٥,٥٦٩,٢٥٥</u>	

تستمد الشركة إيراداتها من إيرادات الاعيارات على مدى زمني والإيرادات من صالة الترفيه عند نقطة من الزمن .  
نظراً لظروف جائحة فايروس COVID١٩ في عام ٢٠٢٠ وما تبعه من تأثيرات اقتصادية على عملاء الشركة والناتجة عن ظروف الإغلاق الكلي والجزئي والإجراءات الاحترازية لمواجهة تلك الجائحة، وحرصاً على العلاقة الإستراتيجية بين الشركة ومستأجري المجمعات التجارية فقد قامت إدارة الشركة بعده العديد من الاجتماعات معهم لمناقشة طلباتهم في التعويض عن فترات الإغلاق والأثر المتربة عن الإجراءات الاحترازية وتم الاتفاق على منحهم إعفاء ٣ شهور من القيمة الإيجارية السنوية مقابل إنهاء كافة مطالباتهم على الشركة، الأمر الذي نتج عنه إنخفاض في قيمة إيرادات الاعيارات كما يلي :

ريال سعودي	السنوات
٣٦,٣٨٢,٠٠٠	٢٠٢٠
٩,٢٦٢,٥٠٠	عام
٩,٢٦٢,٥٠٠	٢٠٢١
٣,٧٥٠,٠٠٠	٢٠٢٢
<u>٥٨,٦٥٧,٠٠٠</u>	٢٠٢٣
	إجمالي قيمة الإعفاءات الممنوعة للعملاء

٢٠ - تكلفة الإيرادات

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٧٤,٤٩٧	٩,٩٥٣,٠٣٤	صيانة وإشراف
٦,٣٢٩,١٠٦	١,٢٧٧,١٦١	رواتب ومافي حكمها
٢٣٤,٣٧٨	١٦٨,٤٤٩	تأمين
١,٠٩٦,٦١٨	٨٢,٢٢٣	أخرى
٢٥٥,٣١٤	١٩,٠٨٩	مياه وكهرباء
٤٦,٣٢٩	-	حراسات ونظافة
<u>٨,٥٣٦,٢٤٢</u>	<u>١١,٤٩٩,٩٣٦</u>	

٢١ - مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٦١٦,٢٨٤	٢,٧٢٤,٧٦٣	رواتب ومافي حكمها
٨٨١,٠٥٩	٢,١٣٠,٠٥١	بدل حضور جلسات مجلس الادارة
٢٢٥,٥٦٧	٢٤٠,٤٠٣	إيجارات
٣٠٩,٠٠٠	٢٣٣,٧٥٣	أتعاب مهنية
١٠٧,٥٤٤	١٠٥,٨٤٥	استهلاكات (أيصال ٦)
٦,٥٩١	٣٨,١٦٩	رسوم وإشتراكات
١٩,٨٢٩	١٤,٦٣٣	مياه وكهرباء وهاتف
٣,٩٨٠,٠٠٠	٢,٣٥٠	أتعاب قانونية
١٣٢,١٠٦	-	دراسات وإستشارات
٨٨,٣٠٧	٢٦,٨١٩	أخرى
<u>١٠,٣٦٦,٢٨٧</u>	<u>٥,٥١٦,٧٨٦</u>	

شركة إمكانيّة للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مقلّلة)

ايضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٢ - تكاليف تمويلية

٢٠١٩	٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٤٤,٥١٠	-
١١٩,٩٥٥	٥٧,٢٠٢
<u>٤٦٤,٤٦٥</u>	<u>٥٧,٢٠٢</u>

مرابحات إسلامية  
تكلفة الفاندة على التزام المنافع المحددة للموظفين

٢٣ - (مصاريف) إيرادات أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي
-	(٣,٨١٢,٣٤٠)
٢٤٧,٣٧٨	١٠١,٧٥٦
١٨٩,٥٤٩	٢٠,٣٨٥
<u>٤٣٦,٩٢٧</u>	<u>(٣,٦٩٠,١٩٩)</u>

خسائر بيع عقارات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية  
إيرادات ودائع المرابحة  
أخرى

٤ - التعهادات والإلتزامات المحتملة

لدى الشركة إلتزام رأسمالي محتمل بمبلغ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: مليون ريال سعودي مقابل بناء عقارات طويلة الأجل).

٥ - قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي سوف يتم استلامها مقابل أصل أو سداد لتحويل التزام بموجب معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن المجموعة سوف تستمرة في العمل حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد جوهرياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تعتبر الأداة المالية مدرجة في سوق نشطة إذا كانت الأسعار المدرجة متوفرة بصورة سهلة ومنتظمة من تاجر صرف أو وسيط مجموعة صناعة أو خدمات تسعير أو هيئة تنظيمية وأن هذه الأسعار تمثل معاملات سوقية حدثت بصورة فعلية ومنتظمة على أساس تجاري.

عند قياس القيمة العادلة، تستخدم المجموعة معلومات سوقية قابلة للملاحظة كلما كان ذلك ممكناً. تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول والإلتزامات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.

المستوى ٢: مدخلات غير الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للأصول أو الإلتزامات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشقة من الأسعار).

المستوى ٣: مدخلات لأصول والإلتزامات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

إن جميع الأصول والإلتزامات المالية في المجموعة لا تقادس بالقيمة العادلة، حيث يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

٦ - إدارة مخاطر الأدوات المالية

أنشطة الشركة تتعرضها لمخاطر مالية متعددة مثل مخاطر ارتفاع وانخفاض سعر السوق.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأدوات المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبّد الطرف الآخر خسارة مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على ذمم المستأجرين وارصدة البنوك كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي
٧,٧٤٢,٥٢٤	٧,٦٨٨,٨٢٥
٢١,٥٣٥,١٤٨	٣,٩٥٤,١٧١
<u>٢٩,٢٢٧,٦٢٢</u>	<u>١١,٦٤٢,٩٩٦</u>

ارصدة البنوك  
ذمم المستأجرين

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

شركة ائمانية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
شركة سعودية مساهمة مفتوحة

ايضاحات حول القوائم المالية ( تتمة )  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٦ - ادارة مخاطر الأدوات المالية ( تتمة )

مخاطر الائتمان ( تتمة )

تقوم الشركة بإدارة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المستأجرين من خلال وضع حدود ائتمانية لكل عميل ومراقبة الذمم المدينة غير المحصلة بشكل مستمر. يتم مراقبة الأرصدة المدينة بحيث لا تتعدى الشركة ديون معروفة جوهرية. ويمثل العملاء الخمسة الأعلى حوالى ١٠٠٪ من الذمم المدينة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٩٨٪: ٢٠٢٠).

تم الاحتفاظ بأرصدة النقد لدى البنوك لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالٍ.

**مخاطر السيولة**

مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المنشأة صعوبة في تحصيل الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بمبلغ يقارب قيمته العادلة. فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية في نهاية فترة التقرير للالتزامات المالية.

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

الالتزامات مالية	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	ذمم دائنة	طرف ذو علاقة	أكبر من سنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	وقل من خمس سنوات
-	-	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	-
-	-	٤٩,٤٠٦,٩٨٨	٤٩,٤٠٦,٩٨٨	-
-	-	٥٠,٢٣,٩٤٤	٥٠,٢٣,٩٤٤	-
-	-	١٨٥,٦٣٠,٩٣٢	١٨٥,٦٣٠,٩٣٢	-

٢٠١٩ ديسمبر ٣١

الالتزامات مالية	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	ذمم دائنة	طرف ذو علاقة	أكبر من سنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	وقل من خمس سنوات
-	-	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	-
-	-	٤٩,٤٤٨,٦٣٢	٤٩,٤٤٨,٦٣٢	-
-	-	١٥,١٨٠,٣٨٥	١٥,١٨٠,٣٨٥	-
-	-	١٩٥,٨٢٩,٠١٧	١٩٥,٨٢٩,٠١٧	-

تم إدارة مخاطر السيولة عن طريق المراقبة على أساس منتظم والتأكد من توفر أموال كافية وتسهيلات مصرفية وغيرها من التسهيلات الائتمانية للوفاء بالالتزامات المستقبلية للشركة.

**مخاطر سعر السوق**

مخاطر أسعار السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة مما يؤثر على دخل الشركة أو قيمة الأصول المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة، مع تحسين العائد.

**مخاطر العملات**

إن مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملات عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بها بعملة مختلفة عن عملة العرض للشركة. إن تعرض الشركة لمخاطر العملات الأجنبية يقتصر بالدرجة الأولى على المعاملات بالدولار الأمريكي وتعتقد إدارة الشركة أن تعرضها لمخاطر العملات المرتبطة بالدولار الأمريكي محدودة. يتم مراقبة التذبذب في أسعار الصرف مقابل العملات الأخرى بشكل مستمر.

**مخاطر أسعار الفائدة**

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في معدلات أسعار السوق. لا ت تعرض الشركة حالياً لمخاطر أسعار فائدة جوهرية على أصولها والالتزاماتها.

شركة ائمانية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي  
(شركة سعودية مساهمة مفتوحة)

ايضاحات حول القوائم المالية ( تتمة )  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

- ٢٦ - ادارة مخاطر الأدوات المالية ( تتمة )

مخاطر اسعار العمولات

تمثل مخاطر اسعار العمولات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في اسعار العمولات السائدة في السوق تخضع المجموعة لمخاطر اسعار العمولات بشأن التسهيلات البنكية الإسلامية قصيرة وطويلة الأجل المرتبطة بعمولة .

- ٢٧ - توزيعات الأرباح

قررت الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢١ يوليو ٢٠٢٠ توزيع أرباح نقدية على المساهمين بمبلغ ٥٥ مليون ريال سعودي،  
٢٠١٩ : تم الموافقة على توزيع أرباح نقدية بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠١٩ بمبلغ ٥٥ مليون ريال سعودي).

- ٢٨ - اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية واعتمدت للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٧ جمادي الثاني ١٤٤٢ هـ الموافق ٩ فبراير ٢٠٢١ م.