



RSM

شركة آر إس إم المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية
RSM Allied Accountants Professional Services Co.

شركة انمانية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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
٣١ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة المساهمين
شركة انمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة انمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، 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، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي:

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الإستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وبقينا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي إعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين واحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، 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.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وفي إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد 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.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة المساهمين
شركة انمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة) :

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:

- التعرف على مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية وتقييمها، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ 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 معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
 - التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، 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. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي يتم 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 ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نتعرف عليها أثناء المراجعة.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

١٢ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣ إبريل ٢٠٢٣)

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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
		٥	عقارات والآلات ومعدات
٢٢٦,٦٢٤	١,٠٢٣,٢٨٦	٦	مشاريع تحت التنفيذ
٢٣,٨٨٧,٥٠١	-	٧	عقارات استثمارية
١,٤٢٦,٧١٧,٣٥٥	١,٤٠٩,٣٧٧,٩٧٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
١,٤٥٠,٨٣١,٤٨٠	١,٤١٠,٤٠١,٢٦٢		
			موجودات متداولة
	٢٣,٨٨٧,٥٠١	٨	عقارات للتطوير والبيع
-	٧,٧٩٠,٢٢٩	١٠	زكاة مدفوعة مقدماً
٩,٦٦٠,٢٧٦	١,٨٣٦,١٧٢	١١	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة اخرى
١,٩٧٨,٧٤٤	٧٢,٧٢٧,٣٠٨	٩	ذمم مستأجرين
٣٠,٦٧٥,٣٤١	٢٤,٢٦٠,٤٢٣	١٢	نقد وما في حكمه
٩,٠٤٥,٧٠٥	١٣٠,٥٠١,٦٣٣		مجموع الموجودات المتداولة
٥١,٣٦٠,٠٦٦	١,٥٤٠,٩٠٢,٨٩٥		مجموع الموجودات
١,٥٠٢,١٩١,٥٤٦			
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
		١	رأس المال
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣	إحتياطي نظامي
٢٣,٥١٧,٤٩٧	٢٩,٨٥٦,٩٢٤		أرباح مبقاة
٩٠,٣٩٩,١٩٦	١٤٧,٤٥٤,٠٤٥		مجموع حقوق الملكية
١,٢١٣,٩١٦,٦٩٣	١,٢٧٧,٣١٠,٩٦٩		
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
	٩٦٩,٩٢٦	١٤	التزام المنافع المحددة للموظفين
١,١٣٣,٣٧١	٧٩,١٢٠,٧٣١	١٥	قرض طويل الأجل
١٠٥,٤٩٤,٣٠٨	٨٠,٠٩٠,٦٥٧		مجموع المطلوبات غير المتداولة
١٠٦,٦٢٧,٦٧٩			
			مطلوبات متداولة
	١٤,٩٥٧,٦١٩	١٨	مطلوبات عقود
١٤,٦١٨,٤٠٦	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٦	مطلوب الى طرف ذو علاقة
١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٠,٩٧٠,٠٧٣	١٧	ذمم دائنة ومطلوبات متداولة اخرى
٩,٤٥٥,١٩١	٢٦,٣٧٣,٥٧٧	١٥	قرض طويل الأجل - الجزء المتداول
٢٦,٣٧٣,٥٧٧	١٨٣,٥٠١,٢٦٩		مجموع المطلوبات المتداولة
١٨١,٦٤٧,١٧٤	٢٦٣,٥٩١,٩٢٦		مجموع المطلوبات
٢٨٨,٢٧٤,٨٥٣	١,٥٤٠,٩٠٢,٨٩٥		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
١,٥٠٢,١٩١,٥٤٦			

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة انمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
٨٦,٣٥٧,٦٨٦	٩٧,٦٧٧,٠٧٤	١٨	الإيرادات
(٣١,٥٩٢,٨٤٠)	(٢٥,٧٢٧,٠٣١)	١٩	تكلفة الإيرادات
٥٤,٧٦٤,٨٤٦	٧١,٩٥٠,٠٤٣		مجمول الربح
(٦,٣٥٤,٤٩٦)	(٤,٩٧٠,٥٩٢)	٢٠	مصاريف عمومية وإدارية
٤٨,٤١٠,٣٥٠	٦٦,٩٧٩,٤٥١		الربح التشغيلي
٢,٢٩٤,٨٥٢	٤,٠٤٩,٨٨٠	٧	رد انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٥,٧١٥,١٣٢)	-	٦	خسائر انخفاض في مشاريع تحت التنفيذ
(٢,٣١٤,١٨٣)	(٤,٥١٨,٣٧٨)	٢١	تكاليف التمويل
١٠١,٩٠٧	-	٢٢	إيرادات أخرى
٤٢,٧٧٧,٧٩٤	٦٦,٥١٠,٩٥٣		الربح للسنة قبل الزكاة
(١,٤٩٨,٨٢٨)	(٣,١٤٢,٧٧٧)	١٠	زكاة
٤١,٢٧٨,٩٦٦	٦٣,٣٦٨,١٧٦		الربح للسنة
-	١٢٦,١٠٠	١٤	بنود الدخل الشامل الأخرى:
-	٢٦,١٠٠		إعادة قياس التزام المنافع المحددة للموظفين
٤١,٢٧٨,٩٦٦	٦٣,٣٩٤,٢٧٦		الدخل الشامل الآخر للسنة
			إجمالي الدخل الشامل للسنة

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة نمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

المجموع	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال
١,٢١٦,٢٢٧,٧٢٧	٩٧,٢٤٨,١٢٦	١٩,٣٨٩,٦٠١	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٤١,٢٧٨,٩٦٦	٤١,٢٧٨,٩٦٦	-	-
٤١,٢٧٨,٩٦٦	٤١,٢٧٨,٩٦٦	-	-
(٤٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
-	(٤,١٢٧,٨٩٦)	٤,١٢٧,٨٩٦	-
١,٢١٣,٩١٦,٦٩٣	٩٠,٣٩٩,١٩٦	٢٣,٥١٧,٤٩٧	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١,٢١٣,٩١٦,٦٩٣	٩٠,٣٩٩,١٩٦	٢٣,٥١٧,٤٩٧	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٦٣,٣٦٨,١٧٦	٦٣,٣٦٨,١٧٦	-	-
٢٦,١٠٠	٢٦,١٠٠	-	-
٦٣,٣٩٤,٢٧٦	٦٣,٣٩٤,٢٧٦	-	-
-	(٦,٣٣٩,٤٢٧)	٦,٣٣٩,٤٢٧	-
١,٢٧٧,٣١٠,٩٦٩	١٤٧,٤٥٤,٠٤٥	٢٩,٨٥٦,٩٢٤	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
الربح للسنة
الدخل الشامل الأخر للسنة
إجمالي الدخل الشامل للسنة
توزيعات أرباح (إيضاح ٢٦)
المحول إلى الاحتياطي النظامي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
الربح للسنة
الدخل الشامل الأخر للسنة
إجمالي الدخل الشامل للسنة
المحول إلى الاحتياطي النظامي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(بالريال السعودي)

٢٠٢١	٢٠٢٢	
		الأنشطة التشغيلية:
٤٢,٧٧٧,٧٩٤	٦٦,٥١٠,٩٥٣	الربح للسنة قبل الزكاة
		تعديلات لينود غير نقدية:
٢٧,٣١٣,٨١٥	٢١,٣٨٩,٢٥٩	استهلاك عقارات استثمارية
٩٥,٨٢٨	١١٦,٢٩٣	إستهلاك عقارات وآلات ومعدات
(٢٠٠)	-	أرباح بيع عقارات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية
(٢,٢٩٤,٨٥٢)	(٤,٠٤٩,٨٨٠)	رد انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٥,٧١٥,١٣٢	-	خسائر انخفاض في قيمة مشاريع تحت التنفيذ
٢١١,٥٤٣	١٢٦,٤٨٩	تكلفة الخدمة الحالية - إلتزام المنافع المحددة للموظفين
-	٤,٤٩١,٢١٢	تكاليف تمويل قروض طويلة الأجل
-	٢٧,١٦٦	تكاليف تمويل - إلتزام المنافع المحددة للموظفين
		تغيرات في رأس المال العامل:
(٢١,٣٥٧,٢٠٢)	(٤٢,٠٥١,٩٦٧)	ذمم مستأجرين
٢,٦٩٢,٨٧٨	١٤٢,٥٧٢	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة اخرى
٣,٣١٣,٣٨٨	٣٣٩,٢١٣	مطلوبات عقود
(٣١,٧٧٣)	-	ذمم دائنة
١,٠٩٥,٨٧٧	٥٣٨,٨٨٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة اخرى
٥٩,٥٣٢,٢٢٨	٤٧,٥٨٠,١٩٥	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
-	(٢٩١,٠٠٠)	التزامات منافع محددة للموظفين المدفوعة
(٤,٤٩٠,١٧٦)	(١,٢٧٢,٧٣٠)	زكاة مدفوعة
٥٥,٠٤٢,٠٥٢	٤٦,٠١٦,٤٦٥	صافي التدفق النقدي المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية:
(١٥,١٩٠)	(٩١٢,٩٥٥)	اضافات عقارات وآلات ومعدات
٢٠٠	-	المتحصل من عقارات وآلات ومعدات
(١٤١,٢٦٧,٢٨٧)	-	اضافات عقارات استثمارية
(٢٧٠,٧٨٠)	-	اضافات مشاريع تحت التنفيذ
(١٤١,٥٥٣,٠٥٧)	(٩١٢,٩٥٥)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية:
١٣١,٨٦٧,٨٨٥	(٢٦,٣٧٣,٥٧٧)	(المسدد) / المتحصل من القرض
-	(٣,٥١٥,٢١٥)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٤٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح مدفوعة
٨٧,٨٦٧,٨٨٥	(٢٩,٨٨٨,٧٩٢)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) المتوفر من الأنشطة التمويلية
١,٣٥٦,٨٨٠	١٥,٢١٤,٧١٨	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧,٦٨٨,٨٢٥	٩,٠٤٥,٧٠٥	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٩,٠٤٥,٧٠٥	٢٤,٢٦٠,٤٢٣	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية:
-	٢٣,٨٨٧,٥٠١	المحول من مشاريع تحت التنفيذ إلى عقارات للتطوير والبيع
٢,٣١٤,١٨٣	٩٧٥,٩٩٧	تكاليف تمويل قرض طويل الأجل مستحقة
٨٣,٢٢٢	-	توزيعات أرباح مستحقة غير مدفوعة

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة انمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الإيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١ - معلومات عن الشركة

شركة انمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٨٥٦٠٩ الصادر في مدينة الرياض بتاريخ ٧ صفر ١٤٢٤ هـ الموافق ٩ إبريل ٢٠٢٣.

ان عنوان الشركة المسجل ص.ب ٥١٩٩٠، رمز بريدي ١٣٣١٥، ٨٢٩٠، الملك عبدالعزيز، الربيع، ٤٣٢٤ الرياض - المملكة العربية السعودية.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في شراء وبيع الاراضي والعقارات وتقسيمها وانشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية).

حدد رأس مال الشركة بمبلغ وقدره ١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (مليار ومائة مليون ريال سعودي) مقسمة الى ١١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (مائة وعشرة ملايين سهم) اسمي متساوي، قيمة كل منها ١٠ ريال لكل سهم (عشرة ريالات سعودي) كلها أسهم عادية نقدية.

٢ - أسس إعداد القوائم المالية

١-٢ بيان الالتزام

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٢ مبدأ التكلفة التاريخية

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي فيما عدا ما تتطلبه المعايير الدولية للتقرير المالي باستخدام أساس قياس آخر كما هو مبين في إيضاح رقم ٤.

٣-٢ عملة العرض والنشاط

تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي والذي يعتبر عملة العرض والعملة الوظيفية للشركة ويتم تقريب كافة المبالغ لاقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٤-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية قامت الإدارة باستخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للشركة وعلى المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة مستمرة. تدرج تعديلات التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها تعديل التقديرات وفي السنوات التالية المتأثرة بالتعديل.

الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

إن المعلومات حول الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة ذات المخاطر الهامة التي قد يكون لها اثر جوهري على المبالغ المدرجة بالقوائم المالية للشركة:

أوضاع زكوية غير مؤكدة

تتعلق الزكاة المستحقة الحالية للشركة بتقييم الإدارة لمبلغ الزكاة المستحقة على الربوط الزكوية المفتوحة حيث لا يزال يتعين على الشركة الاتفاق مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على مبالغ الالتزامات النهائية. وبسبب عدم التأكد المرتبط بهذه البنود الزكوية، فمن المحتمل أن تختلف النتيجة النهائية بشكل كبير عند إصدار الربوط النهائية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في فترات مستقبلية.

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تتمة)

٢-٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الهبوط في قيمة ذمم مستأجرين

تستخدم الشركة مصفوفة معينة لاحتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لذمم المستأجرين. تستند نسب المخصص إلى الأيام منذ الاستحقاق لمجموعات من قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب نوع العميل أو التغطية بالضمانات وغيرها من أشكال التأمين على الائتمان). تستند مصفوفة المخصص مبدئياً إلى نسب التعثر في السداد التاريخية للشركة ويعكس احتساب المخصص أوزان الاحتمالات المتعلقة بالنتائج والقيمة الزمنية للأموال والمعلومات المعقولة في تاريخ التقرير حول الاحداث السابقة والظروف الاقتصادية المستقبلية. وفي تاريخ كل تقرير مالي، يتم تحديث نسب التعثر في السداد ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية. تعتبر العلاقة بين نسب التعثر التاريخية الملحوظة، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة تقديراً جوهرياً. إن الخسائر الائتمانية المتوقعة حساسة للتغيرات في الظروف والتوقعات الاقتصادية. قد لا تعكس تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للشركة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية أيضاً التعثر الفعلي للعملاء في المستقبل.

الهبوط في قيمة العقارات والآلات والمعدات

يستدل على وجود انخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد عن قيمته القابلة للاسترداد، وهي قيمته العادلة مطروحاً منها تكاليف الاستبعاد أو القيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. تستند القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد على البيانات المتاحة من معاملات المبيعات الملزمة، والتي يتم تنفيذها على أسس متشابهة للأصول المماثلة أو أسعار السوق مطروحاً منها التكاليف الإضافية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة قيد الاستخدام بالاستناد إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تستند التدفقات النقدية على الموازنات التقديرية للسنوات الخمس القادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم ترتبط بها الشركة بعد أو الاستثمارات المستقبلية المهمة التي من شأنها أن تعزز أداء وحدة توليد النقد قيد الإختبار للإنخفاض في القيمة. يكون المبلغ القابل للاسترداد أكثر حساسية لسعر الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

الأعمار الإنتاجية للعقارات والآلات والمعدات والاستثمارية

تحدد الشركة الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات والمعدات والعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التالف. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة وطريقة احتساب الاستهلاك والإطفاء بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية هي مشتقة من أسعار السوق الحالية للعقارات المقارنة. تستند القيمة العادلة على التقييم الذي يجريه مقيمون مستقلون يحملون رخصة ذات صلة بالتقييم ولديهم خبرة حديثة في مجال تقييم الإنشاءات في نفس موقع عقار الشركة. ويستخدم المقيم ظروف السوق الحالية ومعاملات البيع الحديثة لعقارات مماثلة في تحديد القيمة العادلة.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات للتطوير والبيع

تظهر العقارات للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري ضمن الدورة الأعمال العادية ناقصاً التكاليف التقديرية للإكمال والتكاليف التقديرية لإتمام البيع.

يتم تقييم القيمة القابلة للتحقق من خلال الرجوع إلى ظروف السوق والطريقة المستقبلية المخططة للاستبعاد. ويتم تقييم القيمة القابلة للتحقق لهذه العقارات داخلياً من قبل الشركة في ضوء معاملات السوق الأخيرة.

يتم تقدير سعر البيع من خلال الرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي لعقارات مماثلة بعد تعديل الفروقات في الموقع والحجم ووضع التطوير والجودة. يتم خصم التكاليف المقدرة لإتمام التطوير من سعر البيع المقدر لتصل إلى القيمة القابلة للتحقق.

٣- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

اعتمدت الشركة المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مره اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٢:

٣-١-٣ تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ١٦ و ٣٧
٣-١-٣ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ "دمج الأعمال" تحديث لإشارة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ للإطار المفاهيمي
للتقرير المالي دون تغيير المتطلبات المحاسبية لدمج الأعمال.

٣-١-٣ يحظر معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ "الممتلكات والآلات والمعدات" على الشركة أن تخصم من تكلفة الممتلكات والآلات
والمعدات المبالغ المستلمة من بيع العناصر المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود منه. بدلا من ذلك، سوف تعترف
الشركة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة.

٣-١-٣ يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والمطلوبات والموجودات المحتملة" التكاليف التي تتضمنها الشركة عند
تقييم ما إذا كان العقد سيتسبب في خسارة.

إن تطبيق هذه التعديلات ليس له أي تأثير جوهري على القوائم المالية خلال السنة.

٣-٢ المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد:

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر
ولكن لم تقم الشركة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية:

٣-٢-٣ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض القوائم المالية" على تصنيف المطلوبات:

توضح هذه التعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض القوائم المالية"، على أن المطلوبات يتم تصنيفها على أنها
متداولة أو غير متداولة، اعتمادا على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو بالأحداث بعد تاريخ
التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو إخلال بتعهد). يوضح التعديل أيضا ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عندما يشير إلى
"تسوية" التزام.

٣-٢-٣ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ٨:

تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات
المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.

٣-٢-٣ تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة:

تتطلب هذه التعديلات من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الإثبات المبدي، إلى مبالغ متساوية من
الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤- ملخص السياسات المحاسبية المهمة

وفيما يلي ملخص للسياسات المحاسبية الهامة التي استخدمتها الشركة في اعداد هذه القوائم المالية:

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداول أو غير متداول

تعرض الشركة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على اساس تصنيفها إلى متداول أو غير متداول.

- يتم تصنيف الاصل ضمن الموجودات المتداولة في حالة:
 - توقع تحقق الاصل او هناك نية لبيعه او استخدامه خلال دورة العمل العادية.
 - محتفظ بالاصل بشكل رئيسي من اجل المتاجرة.
 - توقع تحقق الاصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي ، أو
 - كونه نقداً او في حكم النقد الا إذا كان محظوراً تبادل الاصل او استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الاقل من تاريخ قائمة المركز المالي.
- يتم تصنيف جميع الموجودات الاخرى كموجودات غير متداولة.
- يتم تصنيف الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حالة:
 - توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية.
 - محتفظ بالالتزام بشكل رئيسي من اجل 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 الاقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.
- يتم تصنيف جميع المطلوبات الاخرى كمطلوبات غير متداولة.

قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس الادوات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن استلامه عند بيع موجودات او سداده عند تسوية مطلوبات بين طرفين بموجب معاملة تتم على اساس تجارية بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض ان معاملة بيع الموجودات او تحويل المطلوبات ستتم اما:

- في السوق الرئيسي لهذه الموجودات او المطلوبات، او
- في حال عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للموجودات او المطلوبات.

يجب ان يكون لدى الشركة القدرة على ان تستخدم/تصل إلى السوق الرئيسي او السوق الاكثر منفعة.

تقاس القيمة العادلة للموجودات او المطلوبات باستخدام الافتراضات التي قد يستخدمها المتعاملون في السوق عند تسعير الموجودات والمطلوبات، بافتراض انهم يسعون لما يحقق أفضل المصالح الاقتصادية لهم.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية، يتم الاخذ في الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من الاصل عن طريق الاستخدام الافضل والاقصى له او عن طريق بيعه لمتعاملين اخرين في السوق يستخدمون الاصل على النحو الافضل والاقصى. تستخدم الشركة طرق التقييم المناسبة للظروف، والتي تكون البيانات اللازمة لها لقياس القيمة العادلة متوفرة، محاولةً استغلال المدخلات التي يمكن ملاحظتها بأكثر قدر ممكن، والتقليل من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها بأقل قدر ممكن.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة او الافصاح عنها في القوائم المالية وفقاً للتسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة، وهي مذكورة ادناه على اساس أدنى مستوى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الاول: الاسعار المتداولة (الغير معدلة) في سوق نشط لموجودات او مطلوبات مماثلة.
- المستوى الثاني: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة او غير مباشرة.
- المستوى الثالث: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابلة للملاحظة.

قياس القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات 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 الأدنى للمدخلات الهامة 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 إعادة ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية القائمة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية بالسعر السائد في تاريخ اعداد القوائم المالية. وتسجل جميع الفروق الناشئة من التسويات او المعاملات على البنود النقدية على الدخل الشامل.

يتم ترجمة البنود غير النقدية التي تم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة اجنبية بسعر العملة السائد في تاريخ المعاملات أساساً. أما البنود غير النقدية بالعملات 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 غير 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 حيث يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الاخر، والبنود التي يتم الاعتراف بارباح وخسائر قيمتها العادلة في الارباح والخسائر يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل).

عقارات وآلات ومعدات

يتم تسجيل العقارات والآلات والمعدات بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم و/ او الخسائر المتراكمة للهبوط في القيمة ان وجدت، ولا يتم استهلاك مشروعات تحت التنفيذ والأراضي. تتضمن التكلفة تكلفة الجزء المستبدل من عقارات وآلات ومعدات وتكاليف الإقتراض لمشروعات الانشاءات طويلة الأجل في حالة الوفاء باشتراطات الإعتراف. عندما يتم استبدال اجزاء هامة من عقارات وآلات ومعدات على فترات معينة، تقوم الشركة بالاعتراف بتلك الأجزاء باعتبارها أصول فردية ذات عمر انتاجي محدد واستهلاك محدد. ويتم الإعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الشامل عند تكبدها.

يتم احتساب الإستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت وفق النسب التالية:

اسم الاصل	نسبة الإستهلاك
تحسينات وديكورات	١٠%
آلات ومعدات	٢٠%
أجهزة مكتبية وأجهزة كمبيوتر	٢٠%
أثاث ومفروشات أخرى	١٠%
سيارات	٢٠%

يتم الغاء الاعتراف بأي بند من بنود العقارات والآلات والمعدات عند استيعاده أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية من استخدامه أو بيعه في المستقبل. يتم تسجيل أي ربح أو خسارة تنشأ عن استبعاد العقارات والآلات والمعدات (تحسب بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الشامل عند استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الانتاجية وطرق استهلاك العقارات والآلات والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات على أساس مستقبلي، إذا تطلب الأمر.

٤ - ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

مشاريع تحت التنفيذ

يمثل بند مشاريع تحت التنفيذ على العقارات التطويرية تحت التنفيذ ويتم قياسها مبدئياً بتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التاجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الإقراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية إلى 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.

إن دورة التشغيل للعقارات التطويرية تعتبر طويلة المدى حيث إن غالبية العقارات التطويرية محتفظ بها لفترة أطول من ١٢ شهراً. إذا كان هناك تغيير في نية الإدارة وتحديد ألية عقارات تطويرية للبيع الفوري فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل متمثلة في الجزء غير المتداول والجزء المتداول من عقارات تحت التطوير على التوالي.

في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع التطوير العقاري على المدى الطويل أو القصير اعتماداً على تاريخ اكتمالها المتوقع. إذا كان من المتوقع أن يكتمل انجاز المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي، يتم تصنيف المشروع كموجودات مطورة قصيرة الأجل.

العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من العقارات والأراضي المطورة المحتفظ بها لغرض ارتفاع قيمتها على المدى الطويل. يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية للحصول على إيجارات و/ أو لزيادة قيمتها أو كليهما بدلاً من بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية أو الاستخدامات في الإنتاج أو في الأغراض الإدارية. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للأصول المستحوذ عليها / المحولة. تقوم الشركة بتوظيف خدمات طرف ثالث مقيم مؤهل مهنيًا للحصول على تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لغرض مراجعة الانخفاض في القيمة والإفصاحات في القوائم المالية.

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

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض تحقيق الأيراد من تأجيرها و / أو لزيادة القيمة السوقية الرأسمالية، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة.

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

اسم الاصل	نسبة الإطفاء
مباني	٣%
معدات	٣% - ١٠%

يتم إدراج الأرباح والخسائر من بيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية التي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها البيع / الاستبعاد باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع أو إعادة التأجير.

٤ - ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تنمة)

عقارات للتطوير والبيع

تصنف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تطوير وتدرج بالتكلفة صافي القيمة القابلة للتحقق ايهما اقل. تتضمن تكلفة عقارات للتطوير بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والتفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير بعد خصم تكاليف الإكمال ومصروفات البيع.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية لعقارات للتطوير على أساس سنوي.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف العقارات للتطوير كموجودات متداولة أو غير متداولة بناءً على التاريخ المتوقع لتحقيقها.

الإيجارات

يعتمد تحديد ما إذا كان أي اتفاق يمثل أو يتضمن إيجار على جوهر الاتفاق في تاريخ بدايته. يمثل الاتفاق أو يتضمن إيجار إذا اعتمد الوفاء به على استخدام أصل أو موجودات معينة، أو أن الاتفاق يمنح حق استخدام أصل أو موجودات معينة حتى لو لم يكن هذا الحق مذكوراً صراحة في العقد.

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 المبدئية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي الى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدار فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة عند اكتسابها

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار ذات موجودات منخفضة القيمة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود بمدة إيجار ١٢ شهر أو أقل. الموجودات منخفضة القيمة هي البنود التي لا تفي بحدود الرسملة الخاصة بالشركة وتعتبر غير جوهرياً لقائمة المركز المالي بالشركة ككل. يتم الاعتراف بمدفوعات عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في قائمة الدخل الشامل.

الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ إعداد القوائم المالية بتقدير ما إذا كان هناك مؤشر على هبوط قيمة أصل. وفي حالة وجود أي مؤشر على ذلك، أو عندما يكون إجراء اختبار سنوي لهبوط قيمة الأصل مطلوباً، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل. وتتمثل القيمة القابلة للإسترداد للأصل في القيمة العادلة للأصل أو وحدة توليد النقد ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة قيد الاستخدام للأصل، أيهما أعلى. وتحدد للأصل المفرد ما لم يكن الأصل يتولد عنه تدفقات نقدية غير مستقلة بشكل كبير عن التدفقات المتولدة من موجودات أو مجموعات أخرى من الموجودات. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمته القابلة للإسترداد يتعين تخفيض قيمة الأصل إلى قيمته القابلة للإسترداد.

وعند تحديد القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية باستخدام سعر الخصم قبل الضريبة بما يعكس التقديرات السوقية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم مراعاة المعاملات السوقية الحديثة، عند توافرها، أو يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم التحقق من هذه القيم بمقارنتها بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المدرجة للشركات التابعة المطروحة للتداول للجمهور أو من خلال أي مؤشرات أخرى للقيمة العادلة.

تعتمد الشركة في حساب الهبوط في القيمة على موازنات تفصيلية وحسابات تقديرية يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة توليد نقد بالشركة التي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. وعادة ما تغطي هذه الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية خمس سنوات. لتغطية فترات أطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية للمشروع بعد السنة الخامسة.

يتم الاعتراف بخسائر الهبوط في القيمة للعمليات المستمرة في قائمة الدخل الشامل ضمن المصاريف الملائمة لوظيفة الموجودات التي تعرضت لهبوط في القيمة.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الهبوط المثبتة مسبقاً للموجودات غير المالية، عدا الشهرة، لم تعد موجودة أو قد انخفضت. يتم إدراج عكس خسارة الهبوط في القيمة في قائمة الدخل الشامل.

الموجودات المالية

الاعتراف الاولي والقياس

تصنف الموجودات المالية عند الإعتراف الأولي على أنها ستقاس لاحقاً بالتكلفة المستنفدة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، أو بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل.

يعترف بجميع الموجودات المالية عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة مضافا اليها تكاليف المعاملة الا في حالة قيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

موجودات مالية بالتكلفة المستنفدة

بعد القياس الاولي، تقاس تلك الموجودات المالية بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وتكون معرضة للهبوط في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في قائمة الدخل الشامل عند استبعاد الأصل، أو دخول تعديلات عليه، أو هبوط قيمته. تتكون الموجودات المالية بالتكلفة المستنفدة في الشركة من النقد وما في حكمه وذمم المستأجرين.

استبعاد الموجودات المالية

يتم استبعاد الموجودات المالية في الحالات التالية:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، أو
 - قيام الشركة بتحويل حقوقها باستلام تدفقات نقدية من الأصل أو التزمّت بدفع التدفقات النقدية بالكامل بدون تأخير الى طرف ثالث من خلال اتفاقية "تحويل" وسواء (أ) حولت الشركة بصورة جوهرية جميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل أو (ب) ان الشركة لم تحول ولم تحتفظ بصورة جوهرية بجميع 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 تقيم إلى أي حد ما زالت تحتفظ بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل. يتم الاعتراف بالأصل الى المدى الذي تستمر علاقة الشركة به إذا لم تحول ولم تحتفظ بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحول حقها في السيطرة عليه. في تلك الحالة تقوم الشركة بالاعتراف أيضا بالمطلوبات المرتبطة به. ويقاس الأصل المحول والمطلوبات المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والمطلوبات التي احتفظت بها الشركة.
- ويقاس استمرار العلاقة الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة الشركة بسداده، أيهما أقل.

الهبوط في قيمة الموجودات المالية

تعترف الشركة بمخصص خسائر انتمانية متوقعة لجميع أدوات الدين الغير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل. يتم الاعتراف بمخصص خسائر انتمانية متوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرض الائتماني الذي لم يشهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الاولي، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة لمخاطر الائتمان الناتجة من التعثر المحتمل في السداد خلال ١٢ شهرا (خسائر انتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهرا). أما بالنسبة للتعرض الائتماني الذي شهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الاولي ، يجب الاعتراف بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر انتمانية متوقعة على مدى العمر).

بالنسبة للمدينون التجاريون، تطبق الشركة مدخلا مبسطا في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، قامت الشركة باستخدام مصفوفة المخصص التي تستند على خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان، والتي تم تعديلها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي من النقد لدى البنوك.

٤ - ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

ذمم مستأجرين

تمثل ذمم المستأجرين حق الشركة في مبلغ العوض غير المشروط (أي ان استحقاق العوض يعتمد على مضي الفترة الزمنية). انظر سياسة المحاسبة الخاصة بالموجودات المالية.

المصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى

يتم الاعتراف بالمصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى بقيمة المبالغ المدفوعة لموردي الخدمات مقابل خدمات سيتم استلامها في المستقبل، أو بقيمة المبالغ التي تم دفعها لأطراف خارجية وسيتم استردادها في المستقبل.

المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تمثل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة تحويل الموارد والخدمات أو الالتزامات ما بين الجهات ذات العلاقة. يتم اعتماد أسس وشروط التعاملات بين الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات قانونية حالية أو متوقعة على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل أن تدفق خارجي للموارد المتضمنة منافع اقتصادية سوف تكون ضرورية لتسوية الالتزام ويمكن إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام.

عندما تتوقع الشركة أن بعض أو كل المخصصات سيتم استردادها، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، يتم إثبات المبالغ المستردة كأصل منفصل ولكن فقط عندما تكون هذه المبالغ المستردة مؤكدة تقريباً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة بعد خصم أي مبالغ مستردة.

إذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم تحديد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عندما يكون ذلك ملائماً، تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للمطلوبات. يتم إثبات الزيادة في الخصم كتكلفة تمويل.

التزام المنافع المحددة للموظفين

يتم احتساب واثبات مستحقات العاملين من مكافأة نهاية الخدمة عن فترات خدماتهم المتجمعة بتاريخ قائمة المركز المالي وفقاً لنظام العمل والعمال السعودي.

مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

المصاريف المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى هي التزامات للدفع مقابل البضائع أو الخدمات التي تم استلامها أو التزود بها سواء تم تقديم فواتير أو تم الاتفاق رسمياً بشأنها مع المورد أو لا.

مطلوبات العقود

تتمثل مطلوبات العقود بدفعات مقدمة مستلمة ولم يتم استخدامها من قبل المستأجرين بعد ولم يتم الوفاء بالتزاماتها كما في تاريخ قائمة المركز المالي.

المطلوبات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تصنف المطلوبات المالية، عند الإعراف الأولي، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل أو كقروض وذمم دائنة أو كمشتقات مالية تستخدم كأدوات تحوط في تحوط فعال لتغطية المخاطر.

يتم الاعتراف بجميع المطلوبات المالية بصورة مبدئية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والذمم الدائنة بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للالتزامات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤- ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

القروض والسلف

يعد الاعتراف الأولي، تقاس القروض والسلف بالتكلفة المستنفدة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في قائمة الدخل الشامل عند استبعاد الالتزامات، وكذلك من خلال عملية اطفاء معدل الفائدة الفعلي.

استبعاد المطلوبات المالية

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزام أو الغاءه أو انتهاء الالتزام بموجب العقد.

المقاصة بين الأدوات المالية

يتم اجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية مع اظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي في حال وجود حق يكفله القانون لمقاصة المبالغ المعترف بها، وتوافر النية الى التسوية بالصافي أو أن تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات تحدثان في نفس الوقت.

ذمم دائنة

تمثل هذه المبالغ المطلوبات المتعلقة بالبضاعة والخدمات المقدمة للشركة قبل نهاية السنة المالية والتي لم يتم دفعها، وتعتبر غير مضمونة. يتم عرض الدائنين التجاريون كمطلوبات متداولة إلا إذا لم يكن السداد مستحقاً خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، ويتم إثباتها مبدئياً بقيمتها العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

قروض

يتم إثبات القروض مبدئياً بالقيمة العادلة (باعتبارها متحصلات تم استلامها) صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة، إن وجدت. بعد الإثبات المبدئي، تقاس القروض الطويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب أي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلي.

تُحذف القروض من قائمة المركز المالي عند انقضاء الالتزام المحدد في العقد أو الوفاء به أو إلغائه. ويتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم إنهاؤه أو تحويله إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما فيه الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المحتملة، في قائمة الدخل الشامل كدخل آخر أو تكاليف تمويل.

يتم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة ما لم يكن لدى الشركة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد فترة التقرير.

تكاليف الإقتراض

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

يتم تحميل جميع تكاليف الإقتراض الأخرى على قائمة الدخل الشامل في الفترة التي تكبدت فيها.

مخصص الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة الشرعية في نهاية كل سنة مالية وفقاً لتعليمات ومتطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. يتم اثبات مخصص الزكاة في نهاية السنة المالية ضمن بنود الدخل الشامل، كما يتم اثبات الفروقات الناتجة عن الربط النهائي ضمن نفس البند في السنة التي يتم فيها اعتماد الربط الزكوي.

ضريبة القيمة المضافة

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

- إذا استحققت 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 الموجودات أو جزء من بند المصاريف بحسب الحالة.
 - تظهر الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.
- يتم إدراج صافي ضرائب القيمة المضافة الذي يمكن استرداده من أو دفعه الى الجهة المختصة بالضرائب ضمن الذمم المدينة الأخرى أو الذمم الدائنة الأخرى في قائمة المركز المالي.

٤- ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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.

إيرادات العقارات المؤجرة للغير:

يعترف بالإيرادات من العقارات 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 ذمم 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.

الإيرادات الأخرى

يتم الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند استحقاقها.

المصاريف العمومية والإدارية

تتكون المصاريف العمومية والإدارية من التكاليف المباشرة وغير المباشرة غير المتعلقة بتكلفة الإيرادات. يتم التوزيع بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات 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 واشتركاكات وهاتف وبريد وتأمين وغيرها.

توزيعات أرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح في القوائم المالية في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة في الشركة.

التزامات محتملة

يتم الإفصاح عن الالتزامات المحتملة عندما يكون لدى الشركة التزام محتمل نتيجة لأحداث سابقة، والتي لن يتم تأكيد وجودها إلا من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة التي لا تخضع بالكامل لسيطرة الشركة؛ أو على الشركة لالتزام قانوني أو ضمني حالي ناشئ عن أحداث سابقة، ولكن ليس من المحتمل أن يكون هناك تدفق خارجي للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، أو لا يمكن قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية.

الأحداث اللاحقة

يتم تأثير القوائم المالية بالأحداث اللاحقة التي تتطلب تعديل القوائم المالية في حين أنه يتم الإفصاح عن الأحداث اللاحقة التي لا تتطلب تعديل القوائم المالية.

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

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- عقارات وآلات ومعدات

		بالريال السعودي					
		أثاث ومفروشات		أجهزة مكتبية وأجهزة كمبيوتر		آلات ومعدات	
		أخرى				تخصينات وبيكورات	
مجموع		سيارات					
٣,٣١٤,٢٨٤	١١٨,٠٠٠	٧٩٥,٢٨٠	١,٧٦٧,٦٩٣	٥٧,٦٠١	٥٧٥,٧١٠		
١٥,١٩٠	-	-	١٥,١٩٠	-	-		
(٢,٨٩٩)	-	-	(٢,٨٩٩)	-	-		
٣,٣٢٦,٥٧٥	١١٨,٠٠٠	٧٩٥,٢٨٠	١,٧٧٩,٩٨٤	٥٧,٦٠١	٥٧٥,٧١٠		
٩١٢,٩٥٥	-	٢٠٨,٣٠٠	٨,٧٧٨	٢٥,٦٣٣	٦٧٠,٢٤٤		
٤,٢٣٩,٥٣٠	١١٨,٠٠٠	١,٠٠٣,٥٨٠	١,٧٨٨,٧٦٢	٨٣,٢٣٤	١,٢٤٥,٩٥٤		
٣,٠٠٧,٠٢٢	١١٢,٦١	٧٢٢,٣٢٤	١,٧٥٦,٤٧٥	٥٥,٤٥٤	٣٦٠,٧٠٨		
٩٥,٨٢٨	٥,٩٣٩	٢٣,٨٧٢	٧,٧٥٨	١,٣٢٨	٥٦,٩٢١		
(٢,٨٩٩)	-	-	(٦٦,٨٩٦)	-	-		
٣,٠٩٩,٩٥١	١١٨,٠٠٠	٧٤٦,١٩٦	١,٧٦١,٣٣٤	٥٦,٧٩٢	٤١٧,٦٢٩		
١١٢,٢٩٣	-	٢٨,١٠٧	٦,٥٤٧	٢,٣١٥	٧٩,٣٢٤		
٣,٢١٦,٢٤٤	١١٨,٠٠٠	٧٧٤,٣٠٣	١,٧٦٧,٨٨١	٥٩,١٠٧	٤٩٦,٩٥٣		
١,٠٢٣,٢٨٦	-	٢٢٩,٢٧٧	٢٠,٨٨١	٢٤,١٢٧	٧٤٩,٠٠١		
٢٢٦,٦٢٤	-	٤٩,٠٨٤	١٨,٦٥٠	٨٠٩	١٥٨,٠٨١		

التكلفة:

كما في ١ يناير ٢٠٢١
إضافات
استبعادات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
إضافات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

مجمع الاستهلاك المتراكم:

كما في ١ يناير ٢٠٢١
محمل خلال السنة (إيضاح (٢٠)
استبعادات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
محمل خلال السنة (إيضاح (٢٠)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صافي القيمة الدفترية:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦- مشاريع تحت التنفيذ		
تمثل المشاريع تحت التنفيذ في تكلفة الأراضي بالإضافة الى تكاليف الإنشاءات عليها. إن الحركة التي تمت على بند المشاريع تحت التنفيذ خلال السنوات المنتهية كانت كما يلي:		
(بالريال السعودي)		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣٤,٢٧٢,٠٨٤	٢٣,٨٨٧,٥٠١	الرصيد كما في بداية السنة
٢٧٠,٧٨٠	-	إضافات خلال السنة
-	(٢٣,٨٨٧,٥٠١)	المحول إلى عقارات للتطوير والبيع (إيضاح ٨)
(١٠,٦٥٥,٣٦٣)	-	خسائر الإنخفاض في القيمة **
٢٣,٨٨٧,٥٠١	-	صافي المشاريع تحت التنفيذ

** فيما يلي الحركة على خسائر الإنخفاض في القيمة خلال السنة:

(بالريال السعودي)		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٤,٩٤٠,٢٣١	١٠,٦٥٥,٣٦٣	الرصيد كما في بداية السنة
-	(١٠,٦٥٥,٣٦٣)	إقفال في عقارات للتطوير والبيع
٥,٧١٥,١٣٢	-	خسائر الإنخفاض في القيمة
١٠,٦٥٥,٣٦٣	-	الرصيد كما في نهاية السنة

٧- عقارات استثمارية
تتكون العقارات الاستثمارية مما يلي:

(بالريال السعودي)		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٣,٤٩٩,١٢٠	١٧,٥٤٩,٠٠٠	(أ) أرض
٢١٦,٦١٦,٢٧٢	٢١٢,١٦٢,٣٣٢	(ب) تالامول
١,٠٦٣,٤٥٩,٦٠٨	١,٠٤٨,٢٤٣,٠٨٢	(ج) سلام مول
٦٦,٠٨٢,٧٢٧	٦٥,٢٦٠,٣٧٠	(د) جراندي سنتر
٦٧,٠٥٩,٦٢٨	٦٦,١٦٣,١٩٢	(هـ) كورال سنتر الشمالي والجنوبي
١,٤٢٦,٧١٧,٣٥٥	١,٤٠٩,٣٧٧,٩٧٦	صافي القيمة الدفترية

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

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧- عقارات استثمارية (تتمة)

(أ) أرض

تمثل الحركة في قيمة الأرض كما يلي:

(بالريال السعودي)		
المجموع	أراضي	التكلفة:
١٩,٥٧٣,٧٢٤	١٩,٥٧٣,٧٢٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٩,٥٧٣,٧٢٤	١٩,٥٧٣,٧٢٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
		مجمع الانخفاض في القيمة:
٨,٣٦٩,٤٥٦	٨,٣٦٩,٤٥٦	كما في ١ يناير ٢٠٢١
(٢,٢٩٤,٨٥٢)	(٢,٢٩٤,٨٥٢)	رد الانخفاض في القيمة
٦,٠٧٤,٦٠٤	٦,٠٧٤,٦٠٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤,٠٤٩,٨٨٠)	(٤,٠٤٩,٨٨٠)	رد الانخفاض في القيمة
((كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢,٠٢٤,٧٢٤	٢,٠٢٤,٧٢٤	
		صافي القيمة الدفترية:
١٧,٥٤٩,٠٠٠	١٧,٥٤٩,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٣,٤٩٩,١٢٠	١٣,٤٩٩,١٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

بلغت القيمة العادلة للأرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٧,٥٤٩,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ١٣,٤٩٩,١٢٠ ريال سعودي) تستند القيمة العادلة للأرض على التقييم الذي قامت به شركة مكين القيمة للتقييم العقاري سجل تجاري ١٠١٠٧١٦٥٠٩، وهو مقيم مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بعضوية رقم ١٢١٠٠٠١١٥٠.

(ب) تالا مول

تمثل الحركة في تالا مول كما يلي:

(بالريال السعودي)				
المجموع	معدات	مباني	أراضي	التكلفة:
٢٩٣,٣٣٥,١٦٤	١٤,٧٤٤,٤١٥	١٤٨,٥٩٠,٧٤٩	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٢٩٣,٣٣٥,١٦٤	١٤,٧٤٤,٤١٥	١٤٨,٥٩٠,٧٤٩	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢٩٣,٣٣٥,١٦٤	١٤,٧٤٤,٤١٥	١٤٨,٥٩٠,٧٤٩	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
				مجمع الاستهلاك المتراكم:
٧٢,٢٦٤,٩٥٤	١٤,٧٤٤,٤١٥	٥٧,٥٢٠,٥٣٩	-	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٤,٤٥٣,٩٣٨	-	٤,٤٥٣,٩٣٨	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٩)
٧٦,٧١٨,٨٩٢	١٤,٧٤٤,٤١٥	٦١,٩٧٤,٤٧٧	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤,٤٥٣,٩٤٠	-	٤,٤٥٣,٩٤٠	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٩)
٨١,١٧٢,٨٣٢	١٤,٧٤٤,٤١٥	٦٦,٤٢٨,٤١٧	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
				صافي القيمة الدفترية:
٢١٢,١٦٢,٣٣٢	-	٨٢,١٦٢,٣٣٢	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢١٦,٦١٦,٢٧٢	-	٨٦,٦١٦,٢٧٢	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

* تم رهن هذا العقار لصالح بنك محلي والتنازل عن قيمة إيجاراته كضمان مقابل الحصول على تمويل طويل الأجل من البنك (إيضاح ١٥).

شركة انمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧- عقارات استثمارية (تتمة)
(ب) تالا مول (تتمة)

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في تالا مول (الأرض والمبنى) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٣٧,٥١٤,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ٤٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)، تستند القيمة العادلة للأرض والمبنى على التقييم الذي قامت به شركة مكين القيمة للتقييم العقاري سجل تجاري ١٠١٠٧١٦٥٠٩، وهو مقيم مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بعضوية رقم ١٢١٠٠٠١١٥٠.

(ج) سلام مول

تمثل الحركة في سلام مول كما يلي:

(بالريال السعودي)				
المجموع	معدات	مباني	اراضي *	التكلفة:
١,٣٠٨,٩٩٥,١١٨	١٠٨,٨٨٨,٩٩٤	٤٦٨,٨٣٦,٠١٨	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٧,٠٠٨,٨٩٧	-	٧,٠٠٨,٨٩٧	-	إضافات
١,٣١٦,٠٠٤,٠١٥	١٠٨,٨٨٨,٩٩٤	٤٧٥,٨٤٤,٩١٥	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١,٣١٦,٠٠٤,٠١٥	١٠٨,٨٨٨,٩٩٤	٤٧٥,٨٤٤,٩١٥	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
				مجمع الاستهلاك المتراكم:
٢٣٠,٨٠٠,٥٦٥	١٠٠,٦١٥,٥٢٨	١٣٠,١٨٥,٠٣٧	-	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٢١,٧٤٣,٨٤٢	٧,٦١٩,٨٩٨	١٤,١٢٣,٩٤٤	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٩)
٢٥٢,٥٤٤,٤٠٧	١٠٨,٢٣٥,٤٢٦	١٤٤,٣٠٨,٩٨١	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٥,٢١٦,٥٢٦	٦٥٣,٥٦٨	١٤,٥٦٢,٩٥٨	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٩)
٢٦٧,٧٦٠,٩٣٣	١٠٨,٨٨٨,٩٩٤	١٥٨,٨٧١,٩٣٩	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
				صافي القيمة الدفترية:
١,٠٤٨,٢٤٣,٠٨٢	-	٣١٦,٩٧٢,٩٧٦	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١,٠٦٣,٤٥٩,٦٠٨	٦٥٣,٥٦٨	٣٣١,٥٣٥,٩٣٤	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

* مازال العمل جاري على إنهاء الإجراءات النظامية الخاصة بإفراغ الصك من قبل بنك محلي.

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في السلام مول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١,٦٦١,٠٢٣,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ١,٦٥٨,٢٩١,٩٢٧ ريال سعودي)، تستند القيمة العادلة للعقارات على التقييم الذي قامت به شركة مكين القيمة للتقييم العقاري سجل تجاري ١٠١٠٧١٦٥٠٩، وهو مقيم مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بعضوية رقم ١٢١٠٠٠١١٥٠.

شركة انمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧- عقارات استثمارية (تتمة)

(د) جراندي سنتر

تمثل الحركة في جراندي سنتر كما يلي:

(بالريال السعودي)			
المجموع	مباني	اراضي	التكلفة:
-	-	-	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٦٦,٦١٦,٦٩٥	٢٧,٤٣٥,١٥٣	٣٩,١٨١,٥٤٢	اضافات
٦٦,٦١٦,٦٩٥	٢٧,٤٣٥,١٥٣	٣٩,١٨١,٥٤٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦٦,٦١٦,٦٩٥	٢٧,٤٣٥,١٥٣	٣٩,١٨١,٥٤٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
			مجمع الاستهلاك المتراكم:
-	-	-	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٥٣٣,٩٦٨	٥٣٣,٩٦٨	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٩)
٥٣٣,٩٦٨	٥٣٣,٩٦٨	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٨٢٢,٣٥٧	٨٢٢,٣٥٧	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٩)
١,٣٥٦,٣٢٥	١,٣٥٦,٣٢٥	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
			صافي القيمة الدفترية:
٦٥,٢٦٠,٣٧٠	٢٦,٠٧٨,٨٢٨	٣٩,١٨١,٥٤٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٦٦,٠٨٢,٧٢٧	٢٦,٩٠١,١٨٥	٣٩,١٨١,٥٤٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تم رهن هذا العقار لصالح بنك محلي والتنازل عن قيمة إيجاراته كضمان مقابل الحصول على تمويل طويل الأجل من البنك (إيضاح ١٥).

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في جراندي سنتر (الأرض والمبنى) كما في ٢٠٢٢ مبلغ ٨٢,٢٩٣,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١): ٧٠,٤٦١,٠٩٥ (ريال سعودي)، تستند القيمة العادلة للأرض والمبنى على التقييم الذي قامت به شركة مكن القيمة للتقييم العقاري سجل تجاري ١٠١٠٧١٦٥٠٩، وهو مقيم مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بعضوية رقم ١٢١٠٠٠١١٥٠.

(هـ) كورال سنتر الشمالي والجنوبي

تمثل الحركة في كورال سنتر الشمالي والجنوبي كما يلي:

(بالريال السعودي)			
المجموع	مباني	اراضي	التكلفة:
-	-	-	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٦٧,٦٤١,٦٩٥	٢٩,٩٠٦,٥٥١	٣٧,٧٣٥,١٤٤	اضافات
٦٧,٦٤١,٦٩٥	٢٩,٩٠٦,٥٥١	٣٧,٧٣٥,١٤٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦٧,٦٤١,٦٩٥	٢٩,٩٠٦,٥٥١	٣٧,٧٣٥,١٤٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
			مجمع الاستهلاك المتراكم:
-	-	-	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٥٨٢,٠٦٧	٥٨٢,٠٦٧	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٩)
٥٨٢,٠٦٧	٥٨٢,٠٦٧	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٨٩٦,٤٣٦	٨٩٦,٤٣٦	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٩)
١,٤٧٨,٥٠٣	١,٤٧٨,٥٠٣	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
			صافي القيمة الدفترية:
٦٦,١٦٣,١٩٢	٢٨,٤٢٨,٠٤٨	٣٧,٧٣٥,١٤٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٦٧,٠٥٩,٦٢٨	٢٩,٣٢٤,٤٨٤	٣٧,٧٣٥,١٤٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة انمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧- عقارات استثمارية (تتمة)

هـ) كورال سنتر الشمالي والجنوبي (تتمة)

تم رهن هذه العقارات لصالح بنك محلي والتنازل عن قيمتها الإيجابية كضمان مقابل الحصول على تمويل طويل الأجل من البنك (إيضاح ١٥).

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في كورال سنتر (الأرض والمبنى) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨١,٠٨٢,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ٨٠,٨٢٨,٨٥٨ ريال سعودي)، تستند القيمة العادلة للأرض والمبنى على التقييم الذي قامت به شركة مكين القيمة للتقييم العقاري سجل تجاري ١٠١٠٧١٦٥٠٩، وهو مقيم مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بعضوية رقم ١٢١٠٠٠١١٥٠.

٨- عقارات للتطوير والبيع

تمثل هذه العقارات عقارات يتم تطويرها لبيعها كوححدات سكنية تحددتها الإدارة لاستخدامها للبيع المستقبلي في سياق عمليات الشركة الاعتيادية. قامت الشركة خلال السنة بتحويل العقارات من مشاريع تحت التنفيذ إلى عقارات للتطوير والبيع بمبلغ ٢٣,٨٨٧,٥٠١ ريال سعودي (إيضاح ٦).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، فإن صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات يتم تقييمها على أنها أعلى من القيم الدفترية.

أجرت إدارة الشركة دراسة حول تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات السكنية الخاصة بها. تشتمل هذه الدراسة على تحديد نموذج الاستبعاد المطبق وتقدير المتغيرات الهامة مثل سعر البيع المقدر بناء على نموذج الاستبعاد المطبق والتكلفة المقدرة للبيع والتكلفة المقدرة لتجهيز الأصل للبيع. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، فإن صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات السكنية يتم تقييمها على أنها أعلى من القيم الدفترية.

٩- ذمم مستأجرين

(بالريال السعودي)	
٢٠٢١	٢٠٢٢
٣٤,٥٩٠,٤٥٦	٧٦,٦٤٢,٤٢٣
(٣,٩١٥,١١٥)	(٣,٩١٥,١١٥)
٣٠,٦٧٥,٣٤١	٧٢,٧٢٧,٣٠٨

ذمم مستأجرين
يطرح: خسائر الائتمان المتوقعة (*)
الصافي

(*) تمثل الحركة على الانخفاض في قيمة ذمم المستأجرين كما يلي:

(بالريال السعودي)	
٢٠٢١	٢٠٢٢
٣,٩١٥,١١٥	٣,٩١٥,١١٥
-	-
٣,٩١٥,١١٥	٣,٩١٥,١١٥

الرصيد كما في بداية السنة
المكون خلال السنة
الرصيد كما في نهاية السنة

فيما يلي تحليل لأعمار الذمم المدينة التي تأخر سدادها والتي لم تتعرض لانخفاض في قيمتها:

(بالريال السعودي)	
٢٠٢١	٢٠٢٢
٢٦,٥٧١,٦٣١	٢٧,٦١٧,٩٥٥
١١٥,٥٧٥	١,٧٩٢,٣٣٣
٣٥,٠٠٠	٢٠,٧٢٣,٧٠٦
١٤٧,٤٩٦	٢,٢٩٧,٢٠٠
٣,٨٠٥,٦٣٩	٢٠,٢٩٦,١١٤
٣٠,٦٧٥,٣٤١	٧٢,٧٢٧,٣٠٨

أقل من ٣٠ يوم
من ٣١-٦٠ يوم
من ٦١-١٣٠ يوم
من ١٣١-١٨٠ يوم
من ١٨١-٣٦٥ يوم
صافي ذمم المستأجرين

تقوم الشركة بقيد خسائر الائتمان المتوقعة آخذة بعين الاعتبار عدة عوامل تتضمن اعمار الذمم، الوضع المالي للعملاء، الأحكام القضائية إن وجدت.

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

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠- الزكاة المدفوعة مقدماً
(أ) تتضمن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة ما يلي:

(بالريال السعودي)		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٤٠,٦٩٤,٤٨٥	٦٦,٦٣٧,٤٤٢	صافي دخل السنة المعدل
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٢٣,٦٢٢,٤٦٤	٢٣,٥١٧,٤٩٧	احتياطي نظامي
١,٠١٤,٦٤٧	٩٠,٣٩٩,١٩٦	أرباح مبقاة
٢٠٣,٠١٨,٠٦٣	٢٤٣,٨٧١,٠٣٢	مخصصات وبنود أخرى
(١,٤٥٠,٨٣١,٤٨٠)	(١,٤١٠,٤٠١,٢٦٢)	الموجودات غير المتداولة

إن حركة الزكاة المدفوعة مقدماً كانت على النحو التالي:

(بالريال السعودي)		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
(٦,٦٦٨,٩٢٨)	(٩,٦٦٠,٢٧٦)	الرصيد كما في بداية السنة
١,٠١٧,٣٦٢	٢,٨٨٧,٤٠٩	مصرف الزكاة خلال السنة
٤٨١,٤٦٦	٢٥٥,٣٦٨	فروقات زكاة من سنوات سابقة
(٤,٤٩٠,١٧٦)	(١,٢٧٢,٧٣٠)	المسدد خلال السنة
(٩,٦٦٠,٢٧٦)	(٧,٧٩٠,٢٢٩)	الرصيد كما في نهاية السنة

(ب) الوضع الزكوي:

استلمت الشركة شهادات الزكاة للأعوام حتى ٢٠٢١.

أنهت الشركة وضعها الزكوي حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ واستلمت الشركة خلال عام ٢٠١٣ ربوط زكوية للسنوات المالية من ٢٠٠٧ وحتى ٢٠١٢ من الهيئة الزكاة والضريبة والجمارك طالبت بموجبها بفروقات زكوية بمبلغ ٥٣,٥٨٣,٤٥٤ ريال سعودي. إعترضت الشركة على هذه الربوط إلى الهيئة الزكاة والضريبة والجمارك وصولاً إلى الأمانة العامة للجبان الضريبية وعقدت عدة جلسات حتى تاريخه مع الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بمدينة الرياض وأوضحت الشركة من خلالها أن هذه الربوط لا تأخذ بالحسبان أصول مملوكة للشركة تمت عليها مبيعات وهمية وتم استبعادها من الدفاتر على الرغم من أن صك تلك الأصول باسم الشركة و أن تلك الأصول كانت مرهونة مقابل تسهيلات من أحد البنوك لصالح الشركة و أيضاً صدر حكم قضائي بملكيته للشركة، وقدمت الشركة قوائم معاد اصدارها للأعوام من ٢٠٠٧ وحتى ٢٠١٢ معده من قبل نفس المراجع الخارجي الذي سبق و أصدر القوائم المالية لتلك الأعوام بالإضافة إلى الإفقرارات الزكوية المعدلة لتلك السنوات المالية والتي يترتب عليها وجود زكاة شرعية مدفوعة مقدماً إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وبدون التزامات محتملة أو مخصصات. وبعد إنهاء تبادل المذكرات بين الشركة وهيئة الزكاة والضريبة والجمارك تم إستلام القرار الابتدائي للدائرة الأولى رقم (١١٦-٢٠٢٠-IRF) بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٠. وحيث قبلت الدائرة وجهة نظر الهيئة في معظم المحاور الحيوية كالأرباح المبقاة والإحتياطي النظامي، كما قبلت الدائرة قبول خصم أرض الشمال من الوعاء الزكوي طبقاً للأسباب المذكورة في القرار، وعليه تم تقديم طلب الإستئناف على القرار الابتدائي بتاريخ ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٠ بدعوى رقم (٢٩٧٧٢-٢٠٢٠-Z) بالأمانة العامة للجبان الضريبية، وفي تاريخ ١٢ يونيو ٢٠٢٢ أصدرت الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة الدخل قرار رقم (٢٠٣-٢٠٢٢-IR) المقتضي بقبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً من شركة إنمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي ضد قرار الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة الدخل رقم (١١٦-٢٠٢٠-IRF) الصادر بشأن الدعوى رقم (٢٠١٨-٢٠١٧-Z) المتعلقة بالربوط الزكوي للأعوام من ٢٠٠٧ وحتى ٢٠١٢ وذلك لأن الهيئة لم تطعن في القوائم المالية السابقة وما تضمنته، الأمر الذي يتقرر معه أحقية الشركة باحتساب وعائه الزكوي بناء على ما ورد في القوائم المالية المراجعة المعاد إصدارها وهو الأمر الذي يتقرر معه لدى الدائرة إلغاء قرارات ربط الهيئة المبنية على القوائم المالية السابقة قبل التعديل واسترداد الفروقات الزكوية المسددة بالزيادة.

خلال عام ٢٠٢١ تم سداد المستحقات الزكوية للسنوات من ٢٠١٦ وحتى ٢٠١٩ على شكل أربع أقساط بإجمالي قيمة ٣,٦٨٧,٩٨١ ريال سعودي، كما تم سداد الزكاة المستحقة لسنة ٢٠٢٠ بمبلغ ٣٢٠,٧٢٩ ريال سعودي. حصلت الشركة خلال عام ٢٠٢١ على ربط زكوي عن العام ٢٠١٥ بمبلغ ٤٨١,٤٦٦ ريال سعودي وتم سداد المبلغ. كما حصلت الشركة خلال عام ٢٠٢٢ على ربط زكوي عن العام ٢٠١٦ بمبلغ ٢٥٥,٣٦٨ ريال سعودي وتم سداد المبلغ لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

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

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١١- مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى

(بالريال السعودي)		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٥٠٤,٥١٧	١,٧٤٧,٢٥٥	دفعات مقدمة لمقاولين
١,٨٥٢,٨١٣	١,٤٣٣,٣٠٨	إيرادات مستحقة
٦١,٧٢٣	١٢٧,٧٨٨	مصاريف مدفوعة مقدما
٤٤,٢٠٨	١٢,٣٣٨	أخرى
٣,٤٦٣,٢٦١	٣,٣٢٠,٦٨٩	المجموع
(١,٤٨٤,٥١٧)	(١,٤٨٤,٥١٧)	خسائر الهبوط في قيمة دفعات مقدمة لمقاولين (*)
١,٩٧٨,٧٤٤	١,٨٣٦,١٧٢	الصافي

(*) تمثل الحركة على خسائر الهبوط في قيمة دفعات مقدمة لمقاولين كما يلي:

(بالريال السعودي)		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٤٨٤,٥١٧	١,٤٨٤,٥١٧	الرصيد كما في بداية السنة
-	-	المكون خلال السنة
١,٤٨٤,٥١٧	١,٤٨٤,٥١٧	الرصيد كما في نهاية السنة

١٢- نقد وما في حكمه

(بالريال السعودي)		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩,٠٤٥,٧٠٥	٢٤,٢٦٠,٤٢٣	نقد لدى البنوك
٩,٠٤٥,٧٠٥	٢٤,٢٦٠,٤٢٣	المجموع

١٣- إحتياطي نظامي

تماشياً مع متطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، تقوم الشركة بتكوين إحتياطي نظامي بنسبة ١٠٪ من صافي الربح حتى يبلغ هذا الإحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. ان هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

١٤- التزام المنافع المحددة للموظفين

فيما يلي حركة التزام المنافع المحددة للموظفين:

(بالريال السعودي)		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩٢١,٨٢٨	١,١٣٣,٣٧١	الرصيد كما في بداية السنة
٢١١,٥٤٣	١٢٦,٤٨٩	تكلفة الخدمة الحالية
-	٢٧,١٦٦	تكاليف التمويل (إيضاح ٢١)
-	(٢٦,١٠٠)	إعادة قياس التزام المنافع المحددة للموظفين
-	(٢٩١,٠٠٠)	المدفوع خلال السنة
١,١٣٣,٣٧١	٩٦٩,٩٢٦	الرصيد كما في نهاية السنة

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

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤- التزام المنافع المحددة للموظفين
فيما يلي تحليل حساسية الافتراضات الاكتوارية الرئيسية :

٢٠٢١	٢٠٢٢	
-	٤,٤%	معدل الخصم
-	٤%	المعدل المتوقع لزيادة الرواتب

تم إعداد تحليلات الحساسية لمزايا الموظفين بناءً على الطريقة التي يستنبط تأثير ذلك على التزام المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية السنة المالية.

وتستند تحليلات الحساسية على التغيير في الافتراض الجوهري، مع افتراض ثبات جميع الافتراضات الأخرى. تحليلات الحساسية قد لا تكون معبرة للتغيير الفعلي في التزام المنافع المحددة كما أنه من غير المرجح أن التغييرات في الافتراضات سوف تحدث بمعزل عن بعضها البعض.

٢٠٢١	٢٠٢٢	
(بالريال السعودي)	(بالريال السعودي)	معدل الخصم
%	%	الزيادة
-	٩٠٢,٣٢١	١+
-	١,٠٤٦,٠٦١	١-
		النقص
		النسبة المتوقعة لزيادة الراتب
-	١,٠٣٧,١٣٩	١+
-	٩٠٨,٦٨١	١-
		الزيادة
		النقص

المخاطر المرتبطة بالتزامات المنافع المحددة للموظفين :

مخاطر زيادة الرواتب:

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 الإلتزام.

مخاطر السحب:

إن مخاطر السحب الفعلي التي تتفاوت مع افتراضات التقييم يمكن أن تفرض مخاطر على الإلتزامات المنافع. إن الحركة في الإلتزام ممكن أن تنطلق في كلا الإتجاهين.

١٥- قروض

حصلت الشركة على قرض مرابحة اسلامي من بنك محلي لغرض التوسع في نشاط الشركة من خلال شراء عقارات استثمارية وذلك مقابل رهن عقارات استثمارية (تالا مول، جراندي سنتر، وكورال سنتر الشمالي والجنوبي) والتنازل عن قيمتها الإيجارية كضمان مقابل الحصول على تمويل طويل الأجل من البنك (إيضاح ٧).

إن حركة القروض البنكية خلال السنة هي كما يلي:

(بالريال السعودي)		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
-	١٣١,٨٦٧,٨٨٥	الرصيد كما في بداية السنة
١٣١,٨٦٧,٨٨٥	-	المتحصل خلال السنة
-	(٢٦,٣٧٣,٥٧٧)	المسدد خلال السنة
١٣١,٨٦٧,٨٨٥	١٠٥,٤٩٤,٣٠٨	الرصيد كما في نهاية السنة
(٢٦,٣٧٣,٥٧٧)	(٢٦,٣٧٣,٥٧٧)	ناقصاً: الجزء المتداول
١٠٥,٤٩٤,٣٠٨	٧٩,١٢٠,٧٣١	الجزء غير المتداول

شركة انمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٦- مطلوب الى طرف ذو علاقة
يتمثل الرصيد المطلوب إلى طرف ذو علاقة بما يلي:

(بالريال السعودي)	
٢٠٢١	٢٠٢٢
١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠
١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠

ورثة الشيخ سليمان أبانمي رحمه الله
المجموع

الرصيد عبارة عن دفعات قد تم استلامها من المبيعات التي تمت على أراضي جدة، وقد صدر حكم قضائي ببطلان تلك المبيعات بتاريخ ٩ رمضان ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٤ مايو ٢٠١٨). لذا فقد تم تحويل الرصيد من مدين بصافي قيمة الأراضي إلى دائن بالدفعات المستلمة نتيجة إلغاء تلك المبيعات حيث تم رفع قضية من ورثة الشيخ سليمان أبانمي بإفراغ نصيبهم في قطع أراضي من شركة انمائية للإستثمار والتطوير العقاري والسياحي، قامت الشركة بتعيين ممثل قانوني لمتابعة القضية. بالفترة اللاحقة للقوائم المالية حكمت المحكمة بقبول الدعوى شكلاً ورفضه موضوعاً.

(أ) معلومات متعلقة بكبار موظفي الإدارة

(بالريال السعودي)	
٢٠٢١	٢٠٢٢
١,٩٣٧,٢٦٤	٦٦٤,٠٠٠
٨٤,٠٠٠	٥٦,٩١٦
٢,٠٢١,٢٦٤	٧٢٠,٩١٦

منافع كبار موظفي الإدارة
منافع قصيرة الأجل
منافع طويلة الأجل

(ب) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصاريف متعلقة بها

(بالريال السعودي)	
٢٠٢١	٢٠٢٢
٨٤١,٠٠٠	٦٦٨,٠٠٠

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

١٧- ندم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى

(بالريال السعودي)	
٢٠٢١	٢٠٢٢
٢,٣١٤,١٨٣	٣,٢٩٠,١٨٠
٣,١٥٧,٥٢٥	٣,٠٤٤,١٧٣
١,١٥٠,٩٤٩	١,١١٠,٣٥١
١,٠٢١,١٨٧	١,٠١٣,٣٣٥
٨٤٦,٠٠٠	٨٩١,٦٠٠
٤١١,٠٧٠	٤٦٢,٤٩٥
٥٥٤,٢٧٧	١,١٥٧,٩٣٩
٩,٤٥٥,١٩١	١٠,٩٧٠,٠٧٣

تكاليف تمويل مستحقة
توزيعات أرباح مستحقة غير مدفوعة
المستحق إلى ضريبة القيمة المضافة
ذمم دائنة تجارية
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستحقة
مخصصات ومصاريف مستحقة
أخرى
المجموع

١٨- الإيرادات

(بالريال السعودي)	
٢٠٢١	٢٠٢٢
٨٦,٣٥٧,٦٨٦	٩٧,٦٧٧,٠٧٤
٨٦,٣٥٧,٦٨٦	٩٧,٦٧٧,٠٧٤

إيرادات الإيجارات
المجموع

تستمد الشركة إيراداتها على المدى الزمني.

* تمثل مطلوبات العقود إيرادات تم إصدار فواتيرها للمستأجرين ولم تتحقق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. سيتم تحقيق هذه الإيرادات والوفاء بأداء الإلتزامات الخاص بها خلال الفترة اللاحقة.

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

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٩ - تكلفة الإيرادات

(بالريال السعودي)	
٢٠٢١	٢٠٢٢
٢٦٥,٤٢٣	٢٠٣,١١٦
٢٧,٣١٣,٨١٥	٢١,٣٨٩,٢٥٩
٣,٩٢٠,١٠٢	٣,٨٨٧,٨٢٠
٩٣,٥٠٠	٢٤٦,٨٣٦
٣١,٥٩٢,٨٤٠	٢٥,٧٢٧,٠٣١

رواتب وأجور ومنافع أخرى
استهلاك عقارات استثمارية (إيضاح ٧)
صيانة
متنوعة
المجموع

٢٠ - مصاريف عمومية وإدارية

(بالريال السعودي)	
٢٠٢١	٢٠٢٢
٢,٦٠٥,٧٦٤	٢,٨٨٦,٢٦٧
١,٩٩٠,٣٩٥	٨٥٥,٦٤١
٤٥٧,٢١٥	٣٠٥,٧٠٠
١٨٨,٣٠٦	٢٠٢,١٧٠
٢٤٣,٤٢٤	١١٨,٨٠٦
٩٥,٨٢٨	١١٦,٢٩٣
٢٥,٣١٣	٥٨,٨٣١
٦٠١,٤٠٧	٢٣,٦٠٨
١٦,١٧٧	١١,٦٦٥
١٣٠,٦٦٧	٣٩١,٦١١
٦,٣٥٤,٤٩٦	٤,٩٧٠,٥٩٢

رواتب وأجور ومنافع أخرى
أتعاب مجلس الإدارة
أتعاب مهنية وقانونية
دراسات واستشارات
إيجارات
استهلاك عقارات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
اشتراكات ورسوم
مصاريف إدارية بنكية
مياه وكهرباء وهاتف
متنوعة
المجموع

٢١ - تكاليف التمويل

(بالريال السعودي)	
٢٠٢١	٢٠٢٢
٢,٣١٤,١٨٣	٤,٤٩١,٢١٢
-	٢٧,١٦٦
٢,٣١٤,١٨٣	٤,٥١٨,٣٧٨

فائدة على القرض طويل الأجل
تكلفة الفائدة على التزام المنافع المحددة للموظفين (إيضاح ١٤)
المجموع

٢٢ - إيرادات أخرى

(بالريال السعودي)	
٢٠٢١	٢٠٢٢
٤٧,٣٩٠	-
٢٠٠	-
٥٤,٣١٧	-
١٠١,٩٠٧	-

إيرادات ودائع مرابحة
أرباح بيع عقارات وآلات ومعدات
أخرى
المجموع

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٣- القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي سوف يتم استلامها مقابل اصل أو سداد لتحويل التزام بموجب معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن الشركة سوف تستمر 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 الشركة 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 لموجودات ومطلوبات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
المستوى ٢: مدخلات غير الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
المستوى ٣: مدخلات لموجودات ومطلوبات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

إن جميع الموجودات والمطلوبات المالية في الشركة لا تقاس بالقيمة العادلة، حيث يتم قياسها بالتكلفة المضافة.

٢٤- إدارة مخاطر الأدوات المالية

تعرض الشركة للمخاطر التالية جراء استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر العملات
- مخاطر أسعار الفائدة
- مخاطر أسعار العمولات

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر اعلاه، أهداف الشركة، السياسات وطرق قياس وإدارة المخاطر.

الإطار العام لإدارة المخاطر

تقع المسؤولية الكاملة عن إعداد ومراقبة إدارة المخاطر على عاتق إدارة الشركة. إن سياسات إدارة الشركة للمخاطر معدة لتحديد و تحليل المخاطر التي تواجهها الشركة ولوضع ضوابط وحدود ملائمة لمدى التعرض لتلك المخاطر ومن ثم مراقبتها لضمان عدم تجاوز الحدود الموضوعه. يتم مراجعة سياسات وأنظمة ادارة المخاطر بصورة دورية لتعكس التغيرات الحاصلة في ظروف السوق وأنشطة الشركة.

تهدف إدارة الشركة من خلال التدريب والمعايير والإجراءات التي تضعها الإدارة الى تطوير بيئة رقابية بناءة و منظمة بحيث يتفهم كل موظف دوره والواجبات الموكلة اليه.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بمطلوباته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تقوم الشركة بإيداع الأرصدة البنكية لدى عدد من المؤسسات المالية ذات تصنيف ائتماني جيد. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على النقد لدى البنوك ودمم المستأجرين كما يلي:

(بالريال السعودي)		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣,٤٠١,٥٣٨	٣,١٩٢,٩٠١	موجودات متداولة أخرى
٣٠,٦٧٥,٣٤١	٧٢,٧٢٧,٣٠٨	ذمم مستأجرين
٩,٠٤٥,٧٠٥	٢٤,٢٦٠,٤٢٣	نقد لدى البنوك
٤٣,١٢٢,٥٨٤	١٠٠,١٨٠,٦٣٢	المجموع

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

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

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٤- إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها الشركة في توفير الاموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. يمكن أن تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أي أصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية:

(بالريال السعودي)				٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
أكثر من سنة	أقل من سنة	التدفقات النقدية المتعارف عليها	القيمة الدفترية	
				مطلوبات مالية
	١٣١,٢٠٠,٠٠٠ -	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	مطلوب الى طرف ذو علاقة
	١٤,٩٥٧,٦١٩ -	١٤,٩٥٧,٦١٩	١٤,٩٥٧,٦١٩	مطلوبات عقود
٧٩,١٢٠,٧٣١	٢٦,٣٧٣,٥٧٧	١٠٥,٤٩٤,٣٠٨	١٠٥,٤٩٤,٣٠٨	قرض طويل الأجل
٧٩,١٢٠,٧٣١	١٧٢,٥٣١,١٩٦	٢٥١,٦٥١,٩٢٧	٢٥١,٦٥١,٩٢٧	

(بالريال السعودي)				٣١ ديسمبر ٢٠٢١
أكثر من سنة	أقل من سنة	التدفقات النقدية المتعارف عليها	القيمة الدفترية	
				مطلوبات مالية
	١٣١,٢٠٠,٠٠٠ -	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	مطلوب إلى طرف ذو علاقة
	١٤,٦١٨,٤٠٦ -	١٤,٦١٨,٤٠٦	١٤,٦١٨,٤٠٦	مطلوبات عقود
١٠٥,٤٩٤,٣٠٨	٢٦,٣٧٣,٥٧٧	١٣١,٨٦٧,٨٨٥	١٣١,٨٦٧,٨٨٥	قرض طويل الأجل
١٠٥,٤٩٤,٣٠٨	١٧٢,١٩١,٩٨٣	٢٧٧,٦٨٦,٢٩١	٢٧٧,٦٨٦,٢٩١	

تتم 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 العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة اداة مالية ما بسبب التغيرات في اسعار الصرف الأجنبي، تقوم الادارة بمراقبة التقلبات في اسعار الصرف الاجنبي وتعتقد بأن الشركة لاتتعرض لمخاطر عملات هامة لعدم قيامها باية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار الامريكي. أن سعر صرف الريال السعودي مثبت مقابل الدولار الامريكي، وبالتالي فإن الأرصدة والمعاملات بالدولار الامريكي لاتمثل مخاطر هامة.

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في اسعار العملات السائدة في السوق. تخضع الشركة لمخاطر أسعار العملات على الاقتراب داخل الشركة.

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

الإيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٥- أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ حتى تتوافق مع عرض وتصنيف السنة الحالية.

٢٦- توزيعات الأرباح

قررت الجمعية العامة بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠٢١ توزيع أرباح نقدية على المساهمين بمبلغ ٤٤ مليون ريال سعودي عن السنة المالية ٢٠٢٠.

٢٧- الأحداث اللاحقة

في رأي الإدارة، لا توجد هناك أحداث لاحقة هامة بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على المركز المالي للشركة او نتائج اعمالها.

٢٨- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣ إبريل ٢٠٢٣).