

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

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحة	الفهرس
٢ - ١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٣٤ - ٧	إيضاحات مرفقة بالقوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / المساهمين المحترمين

شركة إنمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

الرياض - المملكة العربية السعودية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة إنمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي (شركة مساهمة سعودية مغلقة) ("الشركة") والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة، تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وادائها 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، ومسؤوليتنا 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 لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد فينا أيضاً بمسؤوليتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

الإدارة هي المسؤولة عن اعداد القوائم المالية وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة. وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتمكينها من اعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرى 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 تعترض الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها. أو ما لم يكن لدى الإدارة أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

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

تقرير المراجع المستقل - تنمة
شركة إنمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواءً 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 للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهريّة إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد 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، ولننترم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة ونقوم أيضاً بما يلي:

- التعرف على مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية وتقييمها، سواءً 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 الجوهري 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 أعدها 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 إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك فإن أحداثاً أو ظروفناً 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 عادل أبو الخير وعبدالله أبو الخير

محاسبون ومراجعون قانونيون

(عبدالله عادل أبو الخير - ترخيص رقم ٥٨٦)

التاريخ: ١٦ شوال ١٤٤٥ هـ

٢٥ ابريل ٢٠٢٤ م



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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(بالريالات السعودية)		إيضاح
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
		الموجودات
		موجودات غير متداولة
١,٠٢٣,٢٨٦	١,١٠٣,٤١٤	٥ عقارات وآلات ومعدات
١,٤٠٩,٣٧٧,٩٧٦	١,٣٩٢,٢٦٣,٧٠٣	٦ عقارات استثمارية
١,٤١٠,٤٠١,٢٦٢	١,٣٩٣,٣٦٧,١١٧	مجموع الموجودات غير المتداولة
		موجودات متداولة
٢٣,٨٨٧,٥٠١	١٤,٠٩٥,٢٣٨	٧ عقارات للتطوير والبيع
٧٢,٧٢٧,٣٠٨	١١٣,٢٨٩,٢٨٦	٨ ذمم مستأجرين
٧,٧٩٠,٢٢٩	٤,٣٩٤,٣٢٣	٩ زكاة مدفوعة مقدما
١,٨٣٦,١٧٢	١,٢٢٨,٠٦٩	١٠ مدفوعات مقدمة وارصدة مدينة أخرى
٢٤,٢٦٠,٤٢٣	٥,٧٣٠,٠٢٤	١١ نقد وما في حكمه
١٣٠,٥٠١,٦٣٣	١٣٨,٧٣٦,٩٤٠	مجموع الموجودات المتداولة
١,٥٤٠,٩٠٢,٨٩٥	١,٥٣٢,١٠٤,٠٥٧	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١ رأس المال المدفوع
٢٩,٨٥٦,٩٢٤	٣٦,٦٨٢,٤١٩	١٢ احتياطي نظامي
١٤٧,٤٥٤,٠٤٥	١٥٣,٨٨٣,٤٩٩	ارباح مبقاة
١,٢٧٧,٣١٠,٩٦٩	١,٢٩٠,٥٦٥,٩١٨	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات
		مطلوبات غير متداولة
٩٦٩,٩٢٦	١,٠٦٨,٤٥٦	١٣ التزام المنافع المحددة للموظفين
٧٩,١٢٠,٧٣١	٥٢,٧٤٧,١٥٤	١٤ قرض طويل الاجل
٨٠,٠٩٠,٦٥٧	٥٣,٨١٥,٦١٠	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		مطلوبات متداولة
١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٥ مطلوب الى طرف ذو علاقة
١٠,٩٧٠,٠٧٣	١١,٩١٦,٨١١	١٦ مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
١٤,٩٥٧,٦١٩	١٨,٢٣٢,١٤١	٨ مطلوبات عقود
٢٦,٣٧٣,٥٧٧	٢٦,٣٧٣,٥٧٧	١٤ قرض طويل الاجل - الجزء المتداول
١٨٣,٥٠١,٢٦٩	١٨٧,٧٢٢,٥٢٩	مجموع المطلوبات المتداولة
٢٦٣,٥٩١,٩٢٦	٢٤١,٥٣٨,١٣٩	مجموع المطلوبات
١,٥٤٠,٩٠٢,٨٩٥	١,٥٣٢,١٠٤,٠٥٧	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(بالريالات السعودية)		إيضاح
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٩٧,٦٧٧,٠٧٤	١١٩,٩٠٩,٠٠٢	الإيرادات
(٢٥,٧٢٧,٠٣١)	(٣٦,٥٢٠,٠٨٨)	١٧ تكاليف الإيرادات
٧١,٩٥٠,٠٤٣	٨٣,٣٨٨,٩١٤	مجمّل الربح
(٤,٩٧٠,٥٩٢)	(٦,٢٠٤,٦٥٣)	١٨ مصاريف إدارية وعمومية
٤,٠٤٩,٨٨٠	١,٥٢٦,٩٤٤	٦ رد انخفاض في قيمة عقارات استثمارات
-	(١٠٧,٤٦٩)	خسائر بيع الات ومعدات
(٤,٥١٨,٣٧٨)	(٥,٧٣٨,٨١٣)	١٩ تكاليف التمويل
	١,٦٨٠,٧٣٣	٢٠ إيرادات أخرى
٦٦,٥١٠,٩٥٣	٧٤,٥٤٥,٦٥٦	ربح السنة قبل الزكاة الشرعية
(٣,١٤٢,٧٧٧)	(٦,٣٢٩,٠٥٨)	٩ الزكاة الشرعية وفروقات الزكاة
٦٣,٣٦٨,١٧٦	٦٨,٢١٦,٥٩٨	ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الأخر:
٢٦,١٠٠	٣٨,٣٥١	١٣ إعادة قياس التزام المنافع المحددة للموظفين
٢٦,١٠٠	٣٨,٣٥١	إجمالي الدخل الشامل الأخر
٦٣,٣٩٤,٢٧٦	٦٨,٢٥٤,٩٤٩	إجمالي الدخل الشامل للسنة
١١٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
٠,٥٧٦	٠,٦٢٠	ربحية السهم الاساسى والمخفض في: ربح السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(بالريالات السعودية)

المجموع	ارباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال المدفوع	
١,٢١٣,٩١٦,٦٩٣	٩٠,٣٩٩,١٩٦	٢٣,٥١٧,٤٩٧	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٦٣,٣٦٨,١٧٦	٦٣,٣٦٨,١٧٦	-	-	ربح السنة
٢٦,١٠٠	٢٦,١٠٠	-	-	الدخل الشامل الاخر للسنة
٦٣,٣٩٤,٢٧٦	٦٣,٣٩٤,٢٧٦	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٦,٣٣٩,٤٢٧)	٦,٣٣٩,٤٢٧	-	المحول الى الاحتياطي النظامي
١,٢٧٧,٣١٠,٩٦٩	١٤٧,٤٥٤,٠٤٥	٢٩,٨٥٦,٩٢٤	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(٥٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات ارباح
٦٨,٢١٦,٥٩٨	٦٨,٢١٦,٥٩٨	-	-	ربح السنة
٣٨,٣٥١	٣٨,٣٥١	-	-	الدخل الشامل الاخر للسنة
٦٨,٢٥٤,٩٤٩	٦٨,٢٥٤,٩٤٩	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٦,٨٢٥,٤٩٥)	٦,٨٢٥,٤٩٥	-	المحول الى الاحتياطي النظامي
١,٢٩٠,٥٦٥,٩١٨	١٥٣,٨٨٣,٤٩٩	٣٦,٦٨٢,٤١٩	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
		الأنشطة التشغيلية:
٦٦,٥١٠,٩٥٣	٧٤,٥٤٥,٦٥٦	ربح السنة قبل الزكاة الشرعية
		التعديلات للبنود غير النقدية:
٢١,٣٨٩,٢٥٩	٢١,٢٣٣,٩٧٥	استهلاك عقارات استثمارية
١١٦,٢٩٣	١٠١,٣٨١	استهلاك عقارات وآلات ومعدات
(٤,٠٤٩,٨٨٠)	(١,٥٢٦,٩٤٤)	رد انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٤,٤٩١,٢١٢	٥,٦٩٦,٢٤٦	تكاليف تمويل
١٢٦,٤٨٩	٩٩,٣١٤	تكلفة الخدمة الحالية - التزام المنافع المحددة للموظفين
٢٧,١٦٦	٤٢,٥٦٧	تكاليف تمويل - التزام المنافع المحددة للموظفين
-	١٠٧,٤٦٩	خسائر بيع الات ومعدات
-	(١,٦٨٠,٧٣٣)	ايرادات ودائع مرابحة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٤٢,٠٥١,٩٦٧)	(٤٠,٥٦١,٩٧٨)	ذمم مستأجرين
٣٣٩,٢١٣	٣,٢٧٤,٥٢٢	مطلوبات عقود
١٤٢,٥٧٢	٦٠٨,١٠٣	مدفوعات مقدمة وارصدة مدينة أخرى
٥٣٨,٨٨٥	(١,٤٩٨,٣٢٧)	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
-	٩,٧٩٢,٢٦٣	عقارات للتطوير والبيع
٤٧,٥٨٠,١٩٥	٧٠,٢٣٣,٥١٤	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٢٩١,٠٠٠)	(٥,٠٠٠)	التزامات منافع محددة للموظفين المدفوعة
(١,٢٧٢,٧٣٠)	(٢,٩٣٣,١٥٢)	زكاة شرعية مدفوعة
٤٦,٠١٦,٤٦٥	٦٧,٢٩٥,٣٦٢	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية:
(٩١٢,٩٥٥)	(٣٠٩,٩٧٩)	إضافات عقارات وآلات ومعدات
-	٢١,٠٠١	المتحصل من عقارات وآلات ومعدات
-	(٢,٥٩٢,٧٥٨)	إضافات عقارات استثمارية
-	١,٦٨٠,٧٣٣	ايرادات ودائع مرابحة
(٩١٢,٩٥٥)	(١,٢٠١,٠٠٣)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية:
(٢٦,٣٧٣,٥٧٧)	(٢٦,٣٧٣,٥٧٧)	القرض طويل الأجل - الصافي
(٣,٥١٥,٢١٥)	(٥,٢٣٢,٤٠٠)	تكاليف تمويل مدفوعة
-	(٥٣,٠١٨,٧٨١)	توزيعات ارباح مدفوعة
(٢٩,٨٨٨,٧٩٢)	(٨٤,٦٢٤,٧٥٨)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
١٥,٢١٤,٧١٨	(١٨,٥٣٠,٣٩٩)	التغير في النقد وما في حكمه
٩,٠٤٥,٧٠٥	٢٤,٢٦٠,٤٢٣	نقد وما في حكمه في ١ يناير
٢٤,٢٦٠,٤٢٣	٥,٧٣٠,٠٢٤	نقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر
		معاملات غير نقدية:
٢٣,٨٨٧,٥٠١	-	المحول من مشاريع تحت التنفيذ الى عقارات للتطوير والبيع
٩٧٥,٩٩٧	٤٦٣,٨٤٦	التغير في تكاليف تمويل قرض بنكي مستحقة
-	١,٩٨١,٢١٩	التغير في توزيعات ارباح مستحقة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

١- التكوين والنشاط

شركة إنمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي – شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٨٥٦٠٩ صادر من مدينة الرياض بتاريخ ٠٧ صفر ١٤٢٤ هـ الموافق ٠٩ ابريل ٢٠٢٣ م.

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 الأراضي والعقارات وتقسيمها وانشطة البيع على الخارطة إدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية).

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

٢- أسس اعداد القوائم المالية

أ. بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (ويشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

ب. مبدأ التكلفة التاريخية

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام الاستحقاق المحاسبي فيما عدا ما تتطلبه المعايير الدولية المالي باستخدام اساس قياس اخر كما هو مبين في ايضاح رقم ٤

ج. عملة العرض والنشاط

يعتبر الريال السعودي العملة الوظيفية للشركة وعمله العرض، وتم تقريب المبالغ لأقرب ريال، ما لم يتم إظهارها بخلاف ذلك.

د. 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 مؤكدة

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

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.

٢- أسس اعداد القوائم المالية (تتمة)
د. الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الهبوط في قيمة ذمم مستأجرين

تقوم الشركة بقياس مخصص هبوط قيمة ذمم المستأجرين، وموجودات العقود ومبالغ الإيجار المستحقة التحصيل بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر للمبالغ المستحقة على المستأجرين أو موجودات العقد والتي لا تتضمن مكون تمويل جوهري وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) وفق النموذج المبسط. تقوم الشركة بقيد خسائر الائتمان المتوقعة اخذة بعين الاعتبار عدة عوامل تتضمن اعمار الذمم، الوضع المالي للعملاء، الاحكام القضائية ان وجدت.

الهبوط في قيمة العقارات وآلات 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 التلف. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرية وطريقة احتساب الاستهلاك 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 من 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 لعقارات التطوير والبيع

تظهر عقارات التطوير والبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديرية ضمن الدورة الأعمال العادية ناقصاً التكاليف التقديرية للاستكمال والتكاليف التقديرية لإتمام البيع.

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

يتم تقدير سعر البيع من خلال الرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ المركز المالي للعقارات المماثلة بعد تعديل الفروقات في الموقع، والحجم ووضع التطوير والجودة. يتم خصم التكاليف المقدرية لإتمام التطوير من سعر البيع المقدر لتصل إلى القيمة القابلة للتحقق.

٣- المعايير والتفسيرات والتعديلات

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

فيما يلي المعايير والتعديلات التي دخلت حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠٢٣ أو بعد ذلك التاريخ (ما لم يذكر خلاف ذلك)، وليس لها أثر جوهري على القوائم المالية للشركة. لم تقم الشركة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره وغير ساري المفعول بعد.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) عقود التأمين

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) عقود التأمين هو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يغطي الإثبات والقياس والعرض والإفصاح يحل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) عقود التأمين. يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بصرف النظر عن نوع المنشآت التي تقوم بإصداره.

وبعض الضمانات والأدوات المالية التي يتم فيها الاشتراك بصورة اختيارية. سوف تطبق استثناءات قليلة على نطاق ضيق. يتمثل الهدف العام من المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في تقديم نموذج محاسبي لعقود التأمين على نحو أكثر نفعاً وتوافقاً لشركات التأمين، كما يغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. يستند المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) إلى النموذج العام، الذي يتم استكماله عن طريق:

- التكيف المحدد للعقود ذات خصائص الاشتراك المباشر (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- الطريقة المبسطة (طريقة توزيع الأقساط) بصورة أساسية للعقود قصيرة المدة.

لم يكن للمعيار الجديد أي أثر على القوائم المالية للشركة.

تعريف التقديرات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)

توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت الطرق للقياس والمدخلات لتحسين التقديرات المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للشركة

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) وبيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢)

أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) وبيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢): ممارسة الاجتهادات بشأن الأهمية النسبية، والتي قدم فيها إرشادات وامثلة لمساعدة المنشآت في ممارسة الاجتهادات بشأن الأهمية النسبية على عمليات الإفصاح عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم افصاحات عن السياسات المحاسبية على نحو أكثر نفعاً من خلال استبدال متطلب افصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلب الإفصاح عن سياساتها المحاسبية " ذات الأهمية النسبية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات المتعلقة بالإفصاح عن السياسات المحاسبية.

لقد كان للتعديلات أثر على افصاحات الشركة عن السياسات المحاسبية، ولكن ليس على قياس أو إثبات أو عرض أي بنود في القوائم المالية للشركة.

٣- المعايير والتفسيرات والتعديلات - تتمة

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة غير سارية المفعول بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد، ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل الشركة وسيتم تطبيقها في تاريخ سريانها في حال يمكن تطبيقها • من غير المتوقع أن يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات أي أثر جوهري على الشركة في تاريخ دخولها حيز التنفيذ.

تاريخ السريان	المعيار أو التعديل أو التفسير
١ يناير ٢٠٢٤	- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة.
١ يناير ٢٠٢٤	- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦): التزام عقد الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار.
١ يناير ٢٠٢٤	- الإفصاحات: ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧).
١ يناير ٢٠٢٥	- عدم إمكانية المبادلة بين العملة وعملة أجنبية - التحديثات على معيار المحاسبة الدولي (٢١).

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 الأصل ضمن الموجودات المتداولة في حالة:
 - * توقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استخدامه خلال دورة العمل العادية.
 - * محتفظ بالأصل بشكل رئيسي من اجل المتاجرة.
 - * توقع تحقق الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، أو.
 - * كونه نقداً أو في حكم النقد الا إذا كان محظوراً لتبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ قائمة المركز المالي.

- يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى 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 الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.

- يتم تصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٤- ملخص السياسات المحاسبية المهمة - (تتمة)

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 سداه عند تسوية مطلوبات بين طرفين بموجب معاملة تتم على اسس تجارية بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم اما:

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

يجب أن يكون لدى الشركة القدرة على أن تستخدم / تصل إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر 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 قيمة العادلة. للموجودات غير المالية، يتم الأخذ 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 والأقصى. تستخدم الشركة طرق التقييم المناسبة للظروف، والتي تكون البيانات اللازمة لها لقياس القيمة العادلة متوفرة، محاولة 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 أو الإفصاح عنها في القوائم المالية وفقا للتسلسل الهرمي المستويات القيمة العادلة، وهي مذكورة ادناه على اساس أدنى مستوى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

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

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 الاجنبية مبدئياً بالسعر السائد للعملة الوظيفية في التاريخ التي تكون فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. ويتم اعادة ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية القائمة بالعملات الاجنبية الى العملة الوظيفية بالسعر السائد في تاريخ اعداد القوائم المالية. وتسجل جميع الفروق الناشئة من التسويات أو المعاملات على البنود النقدية في الربح او الخسارة في قائمة 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 الأرباح او الخسائر الناتجة عن ترجمة البنود الغير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بالتوافق مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة لذلك البند. (أي أن فروقات الترجمة للبنود التي يتم الاعتراف بأرباح وخسائر قيمتها العادلة في قائمة الدخل الشامل حيث يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر، والبنود التي يتم الاعتراف بأرباح وخسائر قيمتها العادلة في الربح او الخسارة يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل).

٤- ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

عقارات وآلات ومعدات

يتم تسجيل العقارات والآلات والمعدات بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم و/ أو الخسائر المتراكمة للهبوط في القيمة ان وجدت، ولا يتم استهلاك مشروعات تحت التنفيذ والأراضي. تتضمن التكلفة تكلفة الجزء المستبدل من عقارات وآلات ومعدات وتكاليف الاقتراض لمشروعات الانشاءات طويلة الأجل في حالة الوفاء باشتراطات الاعتراف. 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 الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح او الخسارة في قائمة الدخل الشامل عند تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت وفق النسب التالية:

اسم الاصل	نسبة استهلاك
تحسينات وديكورات	٪١٠
الات ومعدات	٪٢٠
اجهزة مكتبية واجهزة كمبيوتر	٪٢٠
اثاث ومفروشات اخرى	٪١٠
سيارات	٪٢٠

يتم الغاء الاعتراف بأي بند من بنود العقارات والآلات والمعدات عند استبعاده 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 الربح او الخسارة في قائمة الدخل الشامل.

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.

مشاريع تحت التنفيذ

يمثل بند مشاريع تحت التنفيذ في العقارات التطويرية تحت التنفيذ ويتم قياسها مبدئياً بتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق ايهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ واراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الاعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير او انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقتراض والمصروفات 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 للإنجاز، وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها.

ان دورة التشغيل للعقارات التطويرية تعتبر طويلة المدى حيث ان غالبية العقارات التطويرية محتفظ بها لفترة اطول من ١٢ شهراً. إذا كان هناك تغيير في نية الادارة وتحديد اية عقارات تطويرية للبيع الفوري فانه 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 الجزء غير المتداول والجزء المتداول اعتماداً على تاريخ اكتمالها المتوقع. إذا كان من المتوقع أن يكتمل انجاز المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي، يتم تصنيف المشروع كموجودات ضمن الموجودات المتداولة.

٤- ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

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 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 الإيراد من تأجيرها و / أو لزيادة القيمة السوقية الرأسمالية، بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة.

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

اسم الاصل	نسبة استهلاك
مباني	٣٪ - ١٠٪
معدات	٢٠٪

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

عقارات للتطوير والبيع

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

٤ - ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

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 إلى 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 الربح أو الخسارة 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 المشروع بعد السنة الخامسة.

يتم الاعتراف بخسائر الهبوط في القيمة للعمليات المستمرة في الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل ضمن المصاريف الملائمة لوظيفة الموجودات التي تعرضت للهبوط في القيمة. يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر هبوط مثبتة مسبقاً للموجودات غير المالية، عنا الشهرة، لم تعد موجودة أو قد انخفضت يتم إدراج عكس خسارة الهبوط في القيمة في الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل.

٤ - ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الموجودات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تصنف الموجودات المالية عند الإعراف الأولي على أنها ستفاس لاحقاً بالتكلفة المستندة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. يعترف بجميع الموجودات المالية عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة إلا في حالة قيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

موجودات مالية بالتكلفة المستندة

بعد القياس الأولي، تقاس تلك الموجودات المالية بالتكلفة 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 المستندة في الشركة من النقد وما في حكمه وضم المستأجرين.

استبعاد الموجودات المالية

يتم استبعاد الموجودات المالية في الحالات التالية:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، أو
 - قيام الشركة بتحويل حقوق باستلام تدفقات نقدية من الأصل أو التزامات بدفع التدفقات النقدية بالكامل بدون تأخير إلى 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 إلا أنها 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 إلى 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 أيضاً 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 ائتمانية متوقعة لجميع أدوات الدين الغير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل.

يتم الاعتراف بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة على مرحلتين:

- بالنسبة للتعرض الائتماني الذي لم يشهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة لمخاطر الائتمان الناتجة من التعثر المحتمل في السداد خلال ١٢ شهراً (خسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً).
 - أما بالنسبة للتعرض الائتماني الذي شهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي. يجب الاعتراف بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر ائتمانية متوقعة على مدى العمر).
- بالنسبة لضم المستأجرين، تطبق الشركة مدخلا مبسطا في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، تقوم الشركة بقيد خسائر الائتمان المتوقعة اخذة بعين الاعتبار عدة عوامل تتضمن اعمار الذمم، الوضع المالي للعملاء، الاحكام القضائية ان وجدت.

٤ - ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

النقد وما في حكمه

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

ذمم مستأجرين

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

مدفوعات مقدمة وارصدة مدينة اخرى

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 في 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

تقدم الشركة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لمتطلبات نظام العمل السعودي. يستند الحق في هذه المنافع إلى الراتب وفقاً للأساسي للموظفين وطول فترة الخدمة، بشرط إكمال الحد الأدنى من فترة الخدمة. يتم إثبات التكاليف المتوقعة لهذه المنافع على مدار فترة الخدمة.

إن خطط التزامات منافع الموظفين غير ممولة. وبناء على ذلك، يقوم خبراء اكتواريين مستقلون بتقييم الالتزامات بموجب هذه الخطط استناداً إلى طريقة وحدة الائتمان المخططة ويتم تسجيل الالتزام على أساس تقييم اكتواري. إن الالتزام الذي تم إثباته في قائمة المركز المالي المتعلق بخطط منافع التقاعد المحددة يمثل القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة في نهاية فترة التقرير. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة بشكل سنوي من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

٤ - ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

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

مطلوبات العقود

تتمثل بدفعات مقدمة مستلمة أو فواتير صادرة ولم يتم الاستفادة بالخدمة من قبل المستأجرين بعد ولم يتم الوفاء بالتزاماتها أو التزامات التعاقدات كما في تاريخ قائمة المركز المالي.

المطلوبات المالية.

الاعتراف الأولي والقياس

تصنف المطلوبات المالية، عند الاعتراف الأولي، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كقروض ودمم 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 والدمم الدائنة بالصافي من التكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للالتزامات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

القروض والسلف

بعد الاعتراف الأولي، تقاس القروض والسلف بالتكلفة المستفدة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة 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 إلى التسوية بالصافي أو أن تحقق الموجودات وتسمية المطلوبات تحدثان في نفس الوقت.

دُمم دائنة

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

٤- ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

قروض

يتم إثبات القروض ميدئياً 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 الفعلية.

تحذف 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 المحملة في الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل كإيرادات أخرى 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 تاريخ قائمة المركز المالي.

تكاليف الاقتراض

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

يتم تحميل جميع تكاليف الاقتراض الأخرى في الربح أو الخسارة في 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 إثبات مخصص الزكاة في نهاية السنة المالية في الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل، كما يتم إثبات 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 إلى الجهة المختصة بالضرائب ضمن الذمم المدينة الأخرى أو الذمم الدائنة الأخرى في قائمة المركز المالي.

٤ - ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

الإيرادات من العقود مع العملاء

تقاس الإيرادات بناء على المبلغ المحدد في العقد المبرم مع العميل. وتتعرف الشركة بالإيرادات عندما تحول السيطرة على منتج أو خدمات الى عميل ما وعند استيفاء المعايير المحددة لكل نشاط من أنشطة الشركة، كما موضح أدناه. وتستند الشركة في تقديرها للعائد على النتائج التاريخية، أخذه بعين الاعتبار نوع العميل ونوع المعاملة وتفصيل 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 السنة 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 واشتراكات وهاتف، وبريد وتأمين وغيرها.

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 التزام قانوني أو ضمني حالي ناشئ عن أحداث سابقة، ولكن ليس من المحتمل أن يكون هناك تدفق خارجي للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية التسوية للالتزام، 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 إنمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات مرفقة بالقوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(بالريالات السعودية)

الإجمالي	سيارات	اثاث ومفروشات اخرى	اجهزة مكتبية واجهزة كمبيوتر	الات ومعدات	تحسينات وديكورات	التكلفة
٤,٢٣٩,٥٣٠	١١٨,٠٠٠	١,٠٠٣,٥٨٠	١,٧٨٨,٧٦٢	٨٣,٢٣٤	١,٢٤٥,٩٥٤	كما في ١ يناير ٢٠٢٣
٣٠٩,٩٧٩	-	-	٣٠٤,٨١٦	-	٥,١٦٣	اضافات السنة
(٢,٤٨١,٣٠٧)	-	(٧٤٨,٢٣٢)	(١,١٢٠,٦٩٢)	(٣٧,٢٠٧)	(٥٧٥,١٧٦)	استبعادات السنة
-	-	(٩٤٨)	١٠,٨٤٧	(٩,٣٦٥)	(٥٣٤)	تسويات اعادة تبويب
٢,٠٦٨,٢٠٢	١١٨,٠٠٠	٢٥٤,٤٠٠	٩٨٣,٧٣٣	٣٦,٦٦٢	٦٧٥,٤٠٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
						مجمع الاستهلاك المتراكم
٣,٢١٦,٢٤٤	١١٨,٠٠٠	٧٧٤,٣٠٣	١,٧٦٧,٨٨١	٥٩,١٠٧	٤٩٦,٩٥٣	كما في ١ يناير ٢٠٢٣
١٠١,٣٨١	-	٢١,٠٨٠	٧,٩١٩	٥,١٢٤	٦٧,٢٥٨	محمل خلال السنة (ايضاح ١٨)
(٢,٣٥٢,٨٣٧)	-	(٧٢٢,٢٠٦)	(١,١٢٠,٤٨٠)	(٣٧,١٩٨)	(٤٧٢,٩٥٣)	استبعادات السنة
-	-	(١)	١٠,٩٥٦	(٩,٢٠٢)	(١,٧٥٣)	تسويات اعادة تبويب
٩٦٤,٧٨٨	١١٨,٠٠٠	٧٣,١٧٦	٦٦٦,٢٧٦	١٧,٨٣١	٨٩,٥٠٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
						صافي القيمة الدفترية:
١,١٠٣,٤١٤	-	١٨١,٢٢٤	٣١٧,٤٥٧	١٨,٨٣١	٥٨٥,٩٠٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١,٠٢٣,٢٨٦	-	٢٢٩,٢٧٧	٢٠,٨٨١	٢٤,١٢٧	٧٤٩,٠٠١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

إيضاحات مرفقة بالقوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦- عقارات استثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية مما يلي:

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٧,٥٤٩,٠٠٠	١٩,٠٧٥,٩٤٤	أ. أرض
٢١٢,١٦٢,٣٣٢	٢٠٧,٧٠٤,٦٢٠	ب. تالا مول
١,٠٤٨,٢٤٣,٠٨٢	١,٠٣٥,٧٧٩,٨٢٥	ج. سلام مول
٦٥,٢٦٠,٣٧٠	٦٤,٤٣٧,٣١٤	د. جراندي سنتر
٦٦,١٦٣,١٩٢	٦٥,٢٦٦,٠٠٠	هـ. كورال سنتر الشمالي والجنوبي
١,٤٠٩,٣٧٧,٩٧٦	١,٣٩٢,٢٦٣,٧٠٣	

أ/ أرض

تمثل الحركة في قيمة الأرض كما يلي:

(بالريالات السعودية)		
المجموع	اراضي	
١٩,٥٧٣,٧٢٤	١٩,٥٧٣,٧٢٤	<u>التكلفة</u>
١٩,٥٧٣,٧٢٤	١٩,٥٧٣,٧٢٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
		<u>مجمع الانخفاض في القيمة</u>
٨,٣٦٩,٤٥٦	٨,٣٦٩,٤٥٦	المكون حتى ٠١ يناير ٢٠٢٢
(٦,٣٤٤,٧٦٣٢)	(٦,٣٤٤,٧٦٣٢)	رد الانخفاض في القيمة التراكمي
٢,٠٢٤,٧٢٤	٢,٠٢٤,٧٢٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(١,٥٢٦,٩٤٤)	(١,٥٢٦,٩٤٤)	رد الانخفاض في القيمة خلال السنة
٤٩٧,٧٨٠	٤٩٧,٧٨٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
		<u>صافي القيمة الدفترية</u>
١٩,٠٧٥,٩٤٤	١٩,٠٧٥,٩٤٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٧,٥٤٩,٠٠٠	١٧,٥٤٩,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

بلغت القيمة العادلة للأرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٩,٠٧٥,٩٤٣ ريال سعودي (٢٠٢٢):
١٧,٥٤٩,٠٠٠ 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.

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

إيضاحات مرفقة بالقوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦- عقارات استثمارية – تتمة

ب/ تالا مول

تمثل الحركة في تالا مول كما يلي:

(بالريالات السعودية)				
المجموع	معدات	مباني	اراضي	التكلفة
٢٩٣,٣٣٥,١٦٤	١٤,٧٤٤,٤١٥	١٤٨,٥٩٠,٧٤٩	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٢٩٣,٣٣٥,١٦٤	١٤,٧٤٤,٤١٥	١٤٨,٥٩٠,٧٤٩	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٩٣,٣٣٥,١٦٤	١٤,٧٤٤,٤١٥	١٤٨,٥٩٠,٧٤٩	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
				مجمع الاستهلاك المتراكم
٧٦,٧١٨,٨٩٢	١٤,٧٤٤,٤١٥	٦١,٩٧٤,٤٧٧	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٤,٤٥٣,٩٤٠	-	٤,٤٥٣,٩٤٠	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٧)
٨١,١٧٢,٨٣٢	١٤,٧٤٤,٤١٥	٦٦,٤٢٨,٤١٧	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٤,٤٥٧,٧١٢	-	٤,٤٥٧,٧١٢	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٧)
٨٥,٦٣٠,٥٤٤	١٤,٧٤٤,٤١٥	٧٠,٨٨٦,١٢٩	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
				صافي القيمة الدفترية
٢٠٧,٧٠٤,٦٢٠	-	٧٧,٧٠٤,٦٢٠	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢١٢,١٦٢,٣٣٢	-	٨٢,١٦٢,٣٣٢	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

تم رهن هذا العقار لصالح بنك محلي والتنازل عن قيمة إيجاراته كضمان مقابل الحصول على تمويل طويل الأجل من البنك (إيضاح ١٤).

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في تالا مول (الأرض والمباني) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٤٣٨,٠٥٧,٥٨٨ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٤٣٧,٥١٤,٠٠٠ ريال سعودي)، تستند القيمة العادلة للأرض والمبنى على التقييم الذي قامت به شركة مكين 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:

(بالريالات السعودية)				
المجموع	معدات	مباني	اراضي	التكلفة
١,٣١٦,٠٠٤,٠١٥	١٠٨,٨٨٨,٩٩٤	٤٧٥,٨٤٤,٩١٥	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
١,٣١٦,٠٠٤,٠١٥	١٠٨,٨٨٨,٩٩٤	٤٧٥,٨٤٤,٩١٥	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢,٥٩٢,٧٥٨	-	٢,٥٩٢,٧٥٨	-	إضافات خلال السنة
١,٣١٨,٥٩٦,٧٧٣	١٠٨,٨٨٨,٩٩٤	٤٧٨,٤٣٧,٦٧٣	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
				مجمع الاستهلاك المتراكم
٢٥٢,٥٤٤,٤٠٧	١٠٨,٢٣٥,٤٢٦	١٤٤,٣٠٨,٩٨١	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
١٥,٢١٦,٥٢٦	٦٥٣,٥٦٨	١٤,٥٦٢,٩٥٨	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٧)
٢٦٧,٧٦٠,٩٣٣	١٠٨,٨٨٨,٩٩٤	١٥٨,٨٧١,٩٣٩	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٥,٠٥٦,٠١٥	-	١٥,٠٥٦,٠١٥	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٧)
٢٨٢,٨١٦,٦٤٨	١٠٨,٨٨٨,٩٩٤	١٧٣,٩٢٧,٩٥٤	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
				صافي القيمة الدفترية
١,٠٣٥,٧٧٩,٨٢٥	-	٣٠٤,٥٠٩,٧١٩	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١,٠٤٨,٢٤٣,٠٨٢	-	٣١٦,٩٧٢,٩٧٦	٧٣١,٢٧٠,١٠٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة إنمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات مرفقة بالقوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦- عقارات استثمارية – تتمة

ج/ سلام مول

ما زال العمل جارياً على إنهاء الإجراءات النظامية الخاصة بإفراغ الصك من قبل بنك محلي.

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في سلام مول (الأرض والمباني) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١,٦٦١,٨٩٨,٢٢١ ريال سعودي (٢٠٢٢: ١,٦٦١,٠٢٣,٠٠٠) 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.

د / جراند سنتر

تمثل الحركة في جراند سنتر كما يلي:

باليات السعوية)			
المجموع	مباني	أراضي	التكلفة
٦٦,٦١٦,٦٩٥	٢٧,٤٣٥,١٥٣	٣٩,١٨١,٥٤٢	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٦٦,٦١٦,٦٩٥	٢٧,٤٣٥,١٥٣	٣٩,١٨١,٥٤٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٦٦,٦١٦,٦٩٥	٢٧,٤٣٥,١٥٣	٣٩,١٨١,٥٤٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
			<u>مجمع الاستهلاك المتراكم</u>
٥٣٣,٩٦٨	٥٣٣,٩٦٨	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٨٢٢,٣٥٧	٨٢٢,٣٥٧	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٧)
١,٣٥٦,٣٢٥	١,٣٥٦,٣٢٥	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٨٢٣,٠٥٦	٨٢٣,٠٥٦	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٧)
٢,١٧٩,٣٨١	٢,١٧٩,٣٨١	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
			<u>صافي القيمة الدفترية</u>
٦٤,٤٣٧,٣١٤	٢٥,٢٥٥,٧٧٢	٣٩,١٨١,٥٤٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٦٥,٢٦٠,٣٧٠	٢٦,٠٧٨,٨٢٨	٣٩,١٨١,٥٤٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

تم رهن هذا العقار لصالح بنك محلي والتنازل عن قيمة إيجاراته كضمان مقابل الحصول على تمويل طويل الأجل من البنك (إيضاح ١٤).

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في جراند سنتر (الأرض والمباني) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٨٣,٧٧٨,١٢٥ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٨٢,٢٩٣,٠٠٠ ريال سعودي)، تستند القيمة العادلة للأرض والمبنى على التقييم الذي قامت به شركة مكين القيمة للتقييم العقاري سجل تجاري ١٠١٠٧١٩٥٠٠٩، وهو مقيم مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بعضوية رقم ١٢١٠٠٠١١٥٠.

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

إيضاحات مرفقة بالقوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦- عقارات استثمارية - تتمة

هـ/ كورال سنتر الشمالي والجنوبي

تمثل الحركة في كورال سنتر الشمالي والجنوبي كما يلي:

(بالريالات السعودية)			
المجموع	مباني	أراضي	التكلفة
٦٧,٦٤١,٦٩٥	٢٩,٩٠٦,٥٥١	٣٧,٧٣٥,١٤٤	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٦٧,٦٤١,٦٩٥	٢٩,٩٠٦,٥٥١	٣٧,٧٣٥,١٤٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٦٧,٦٤١,٦٩٥	٢٩,٩٠٦,٥٥١	٣٧,٧٣٥,١٤٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
			مجموع الاستهلاك المتراكم
٥٨٢,٠٦٧	٥٨٢,٠٦٧	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٨٩٦,٤٣٦	٨٩٦,٤٣٦	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٧)
١,٤٧٨,٥٠٣	١,٤٧٨,٥٠٣	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٨٩٧,١٩٢	٨٩٧,١٩٢	-	المحمل للسنة (إيضاح ١٧)
٢,٣٧٥,٦٩٥	٢,٣٧٥,٦٩٥	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
			صافي القيمة الدفترية
٦٥,٢٦٦,٠٠٠	٢٧,٥٣٠,٨٥٦	٣٧,٧٣٥,١٤٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٦٦,١٦٣,١٩٢	٢٨,٤٢٨,٠٤٨	٣٧,٧٣٥,١٤٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

تم رهن هذه العقارات لصالح بنك محلي والتنازل عن قيمتها الإيجارية كضمان مقابل الحصول على تمويل طويل الأجل من البنك ايضاح (١٤).

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في كورال سنتر الشمالي والجنوبي (الأرض والمباني) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٨٩,٦١٨,٥٧٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: ٨١,٠٨٢,٠٠٠ 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

٧- عقارات للتطوير والبيع

تمثل هذه العقارات في عقارات يتم تطويرها لبيعها كوحدة سكنية تحددتها الإدارة لاستخدامها للبيع المستقبلي في سياق عمليات الشركة الاعتيادية.

أجرت إدارة الشركة دراسة حول تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات السكنية الخاصة بها. تشمل 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 ٢٠٢٣، فإن صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات السكنية يتم تقييمها على أنها أعلى من القيم الدفترية.

شركة إنمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات مرفقة بالقوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٨- ذمم مستأجرين

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٧٦,٦٤٢,٤٢٣	١١٧,٢٠٤,٤٠١	ذمم مستأجرين
(٣,٩١٥,١١٥)	(٣,٩١٥,١١٥)	مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة
٧٢,٧٢٧,٣٠٨	١١٣,٢٨٩,٢٨٦	الصافي

• حركة مخصص الخسائر الائتمانية في قيمة ذمم المستأجرين كما يلي:

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٣,٩١٥,١١٥	٣,٩١٥,١١٥	رصيد كما في ٠١ يناير
-	-	المكون خلال السنة
٣,٩١٥,١١٥	٣,٩١٥,١١٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

* تمثل مطلوبات العقود قيمة فواتير تم اصدارها للمستأجرين ولم تتحقق إيراداتها كما في تاريخ المركز المالي. سيتم تحقيق هذه الإيرادات والوفاء بأداء التزامات المستأجرين خلال الفترة اللاحقة.

** تقوم الشركة بقيد خسائر الائتمان المتوقعة اخذة بعين الاعتبار عدة عوامل تتضمن اعمار الذمم، الوضع المالي للعملاء، الاحكام القضائية ان وجدت.

٩- الزكاة المدفوعة مقدما

أ/ تتضمن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة ما يلي:

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٦٦,٦٣٧,٤٤٢	٧٨,٦٢٧,١٩٤	صافي دخل السنة المعدل
١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٢٣,٥١٧,٤٩٧	٢٩,٨٥٦,٩٢٤	احتياطي نظامي
٩٠,٣٩٩,١٩٦	٩٢,٤٥٤,٠٤٥	ارباح مبقاة
٢٤٣,٨٧١,٠٣٢	٢٢٠,٥٠٤,٤٤٩	مخصصات وبنود اخرى
(١,٤١٠,٤٠١,٢٦٢)	(١,٣٩٣,٣٦٧,١١٧)	الموجودات غير المتداولة

ان حركة الزكاة المدفوعة مقدما كانت على النحو التالي:

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
(٩,٦٦٠,٢٧٦)	(٧,٧٩٠,٢٢٩)	الرصيد كما في ٠١ يناير
٢,٨٨٧,٤٠٩	٣,٢٤٠,٣٠١	مصرف الزكاة خلال السنة
٢٥٥,٣٦٨	٣,٠٨٨,٧٥٧	فروقات زكاة من سنوات سابقة
(١,٢٧٢,٧٣٠)	(٢,٩٣٣,١٥٢)	المسدد خلال السنة
(٧,٧٩٠,٢٢٩)	(٤,٣٩٤,٣٢٣)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٩- الزكاة المدفوعة مقدما - تتمة

ب/ الوضع الزكوي:

- بناءا على الجلسات التي انعقدت مع الدائرة الاستئنافية الاولى لمخالفات و منازعات ضريبة الدخل نحيطكم علما بأنه بتاريخ ١٥ ذو القعدة ١٤٤٣ هجري الموافق ١٤ يونيو ٢٠٢٢ م تم صدور قرار رقم (Z-٢٠٢٢-٢٠٣) بقبول الدائرة الاستئنافية الاولى لمخالفات و منازعات ضريبة الدخل للاستئناف المقدم من الشركة ضد هيئة الزكاة و الضريبة و الجمارك في الدعوى المرفوضة من قبل الدائرة الاولى للفصل في مخالفات و منازعات ضريبة الدخل رقم (Z-٢٠٢٠-٢٩٧٧٢) و المتعلقة بالربط الزكوي للأعوام من ٢٠٠٧م و حتى ٢٠١٢ م و هو الامر الذي تقرر معه لدى هذه الدائرة الغاء قرارات ربط الهيئة المبنية على القوائم المالية قبل التعديل و نقض قرار دائرة الفصل فيما قضي به من نتيجة ، وبناءا على ذلك تم قبول الاستئناف شكلا و موضوعا وفقا للأسباب و الحثيات الواردة في هذا القرار و تم تنفيذ القرار من قبل هيئة الزكاة و الضريبة و الجمارك بتعديل الاقرارات الزكوية للسنوات المذكورة انفا طبقا للقوائم المالية المعاد اصدارها و جاري العمل الان على تعديل اقرار الزكاة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م و استرداد الفروقات الزكوية المسددة بالزيادة عن الاعوام من ٢٠٠٦م و حتى ٢٠١٢م.
- وقدمت المنشأة اقراراتها الزكوية عن جميع السنوات السابقة حتى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وسددت الالتزامات وفقا لذلك ولم يتم اي ربط زكوي حتى تاريخه.

١٠- مدفوعات مقدمة وارصدة مدينة اخرى

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١,٧٤٧,٢٥٥	١,٥١٩,٧١٥	دفعات مقدمة لمقاولين
١,٤٣٣,٣٠٨	١,٠١٣,٨٠٣	ايرادات مستحقة
١٢٧,٧٨٨	١٥٥,٥٥٥	مصاريف مدفوعة مقدما
١٢,٣٣٨	٢٣,٥١٣	أخرى
٣,٣٢٠,٦٨٩	٢,٧١٢,٥٨٦	الإجمالي
(١,٤٨٤,٥١٧)	(١,٤٨٤,٥١٧)	خسائر الهبوط في قيمة دفعات مقدمة لمقاولين (*)
١,٨٣٦,١٧٢	١,٢٢٨,٠٦٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

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

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١,٤٨٤,٥١٧	١,٤٨٤,٥١٧	رصيد كما في ٠١ يناير
-	-	المكون خلال السنة
١,٤٨٤,٥١٧	١,٤٨٤,٥١٧	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

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

إيضاحات مرفقة بالقوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١١ - نقد وما في حكمه

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢٤,٢٦٠,٤٢٣	٥,٧٣٠,٠٢٤	نقد لدى البنوك
٢٤,٢٦٠,٤٢٣	٥,٧٣٠,٠٢٤	

١٢ - احتياطي نظامي

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

١٣ - التزامات المنافع المحددة للموظفين

فيما يلي حركة التزام المنافع المحددة للموظفين:

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١,١٣٣,٣٧١	٩٦٩,٩٢٦	الرصيد كما في ٠١ يناير
١٢٦,٤٨٩	٩٩,٣١٤	تكلفة الخدمة الحالية
٢٧,١٦٦	٤٢,٥٦٧	تكاليف التمويل (الإيضاح ١٩)
(٢٦,١٠٠)	(٣٨,٣٥١)	إعادة قياس التزام المنافع المحددة للموظفين
(٢٩١,٠٠٠)	(٥,٠٠٠)	المدفوع خلال السنة
٩٦٩,٩٢٦	١,٠٦٨,٤٥٦	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

فيما يلي تحليل حساسية الافتراضات الاكتوارية الرئيسية:

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
%٤,٤	%٤,٧٥	معدل الخصم
%٤	%٤	المعدل المتوقع لزيادة الرواتب

تم إعداد تحليلات الحساسية لمزايا الموظفين بناءً على الطريقة التي يستتبط 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.

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

إيضاحات مرفقة بالقوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٣- التزامات المنافع المحددة للموظفين - تتمة

(بالريالات السعودية)				
٢٠٢٢	%	٢٠٢٣	%	
٩٠٢,٣٢١	%١+	٩٩٧,٤٧٦	%١+	معدل الخصم
١,٠٤٦,٠٦١	%١-	١,١٤٧,٩٧٣	%١-	الزيادة
				النقص
١,٠٣٧,١٣٩	%١+	١,١٣٨,٤٤٩	%١+	النسبة المتوقعة لزيادة الراتب
٩٠٨,٦٨١	%١-	١,٠٠٤,٣٧١	%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 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 تتطوّر في كلا الاتجاهين.

١٤- قرض البنكي

حصلت الشركة على قرض مرابحة سلامي من بنك محلي لغرض التوسع في نشاط الشركة من خلال شراء عقارات استثمارية وذلك مقابل رهن عقارات استثمارية (تالا مول، جراند سنتر، وكورال سنتر الشمالي والجنوبي) والتنازل عن قيمتها الايجارية كضمان مقابل الحصول على تمويل طويل الاجل من البنك (الايضاح ٧).

إن حركة القروض البنكية خلال السنة هي كما يلي:

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٠٥,٤٩٤,٣٠٨	٧٩,١٢٠,٧٣١	الرصيد في ٣١ ديسمبر
(٢٦,٣٧٣,٥٧٧)	(٢٦,٣٧٣,٥٧٧)	ناقصاً: الجزء المتداول
٧٩,١٢٠,٧٣١	٥٢,٧٤٧,١٥٤	الجزء غير المتداول

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

إيضاحات مرفقة بالقوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٥- مطلوب الى أطراف ذو علاقة

يتمثل الرصيد المطلوب الى طرف ذوي علاقة بما يلي:

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	ورثة الشيخ سليمان أبانمي رحمه الله
١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

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 الاراضي الى دائن بالدفعات المستلمة نتيجة إلغاء تلك المبيعات حيث تم رفع قضية من ورثة الشيخ سليمان ابانمي بإفراغ نصيبهم في قطع أراضي من شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي. وقامت الشركة بتعيين ممثل قانوني لمتابعة القضية وصدر حكم ابتدائي بصرف النظر عن الدعوى وقام ورثة سليمان ابانمي برفع استئناف وتم تأييد الحكم الابتدائي كما تقدم ورثة سليمان برفع التماس على الحكم وتم رده من قبل المحكمة وبذلك تصبح القضية المنتهية.

أ/ معلومات متعلقة ب كبار موظفي الادارة

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٦٦٤,٠٠٠	١,٠١٤,٠٠٠	<u>منافع كبار موظفي الادارة</u>
٥٦,٩١٦	٧١,٥٠٠	منافع قصيرة الاجل
٧٢٠,٩١٦	١,٠٨٥,٥٠٠	منافع طويلة الاجل
		المجموع

ب/ مكافأة أعضاء مجلس الادارة ومصاريف متعلقة بها

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٦٦٨,٠٠٠	٦٧٨,٠٠٠	مكافأة اعضاء مجلس الادارة
٦٦٨,٠٠٠	٦٧٨,٠٠٠	المجموع

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

إيضاحات مرفقة بالقوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٦- مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٣,٢٩٠,١٨٠	٣,٧٥٤,٠٢٦	تكاليف تمويل مستحقة
٣,٠٤٤,١٧٣	٥,٠٢٥,٣٩٢	توزيعات أرباح مستحقة
١,١١٠,٣٥١	١,٠٩٤,١٠٣	ضريبة القيمة المضافة
١,٠١٣,٣٣٥	١٤٤,٩٤٣	نمذ دائنة تجارية
٨٩١,٦٠٠	٨٥٦,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستحقة
٤٦٢,٤٩٥	٥١٠,٦١٩	مخصصات ومصاريف مستحقة
١,١٥٧,٩٣٩	٥٣١,٧٢٨	أخرى
١٠,٩٧٠,٠٧٣	١١,٩١٦,٨١١	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٧- تكلفة الإيرادات

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢١,٣٨٩,٢٥٩	٢١,٢٣٣,٩٧٥	استهلاك عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
	٩,٧٩٢,٢٦٣	تكلفة بيع عقارات للتطوير والبيع
٢٠٣,١١٦	١٢٦,٠٠٠	رواتب واجور ومنافع أخرى
٣,٨٨٧,٨٢٠	٤,١٣٤,٣٥٧	صيانة
	٦٣٣,٣٦٩	ديون معدومة
٢٤٦,٨٣٦	٦٠٠,١٢٤	متنوعة
٢٥,٧٢٧,٠٣١	٣٦,٥٢٠,٠٨٨	المجموع

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

إيضاحات مرفقة بالقوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٨- مصاريف عمومية وإدارية

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢,٨٨٦,٢٦٧	٢,٦٢٣,٦٢٩	رواتب و مافي حكمها
١١٨,٨٠٦	-	ايجارات
٥٨,٨٣١	٩٤,٣٨٦	رسوم واشتراكات
١١,٦٦٥	٢٣,٧٦١	مياه وكهرباء وهاتف
٣٠٥,٧٠٠	٥٢٩,٧٨٣	أتعاب مهنية
٢٠٢,١٧٠	٩,٥٠٠	دراسات واستشارات
١١٦,٢٩٣	١٠١,٣٨١	استهلاك عقارات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
٨٥٥,٦٤١	٦٧٨,٠٠٠	بدل حضور مجلس الإدارة
٢٣,٦٠٨	٢,٠٠٣,٤٦٠	مصاريف بنكية
٣٩١,٦١١	١٤٠,٧٥٣	أخرى
٤,٩٧٠,٥٩٢	٦,٢٠٤,٦٥٣	المجموع

١٩- تكاليف التمويل

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
٤,٤٩١,٢١٢	٥,٦٩٦,٢٤٦	فائدة على القرض البنكي
٢٧,١٦٦	٤٢,٥٦٧	١٣ تكاليف تمويل/ التزام المنافع المحددة للموظفين
٤,٥١٨,٣٧٨	٥,٧٣٨,٨١٣	المجموع

٢٠- إيرادات أخرى

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
-	١,٦٨٠,٧٣٣	إيرادات ودائع مرابحة
-	١,٦٨٠,٧٣٣	المجموع

٢١- 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 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.

٢٢- القيمة العادلة - تتمة

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 الموجودات 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 الموجودات 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.

٢٢- الأدوات المالية وإدارة مخاطر

تتعرض الشركة للمخاطر التالية جراء استخدامها للأدوات المالية:

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

يبين هذا الايضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر اعلاء، 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 وتحليل 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 وانشطة الشركة. تهدف إدارة الشركة من خلال التدريب والمعايير والإجراءات التي تضعها الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية بناءة ومنظمة بحيث يفهم وأنشطة الشركة. 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 للمخاطر الائتمان على النقد لدى البنوك ودمم المستأجرين كما يلي:

(بالريالات السعودية)		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١,٧٠٨,٣٨٤	١,٠٧٢,٥١٤	موجودات متداولة أخرى
٧٢,٧٢٧,٣٠٨	١١٣,٢٨٩,٢٨٦	ذمم مستأجرين
٢٤,٢٦٠,٤٢٣	٥,٧٣٠,٠٢٤	نقد وما في حكمه
٩٨,٦٩٦,١١٥	١٢٠,٠٩١,٨٢٤	المجموع

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

إيضاحات مرفقة بالقوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر – تتمة

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها الشركة في توفير الأموال 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:

(بالريالات السعودية)				
أكثر من سنة	أقل من سنة	التدفقات النقدية	القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
				مطلوبات مالية
-	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	مطلوب الى طرف ذو علاقة
٥٢,٧٤٧,١٥٤	٢٦,٣٧٣,٥٧٧	٧٩,١٢٠,٧٣١	٧٩,١٢٠,٧٣١	قرض طويل الاجل
٥٢,٧٤٧,١٥٤	١٥٧,٥٧٣,٥٧٧	٢١٠,٣٢٠,٧٣١	٢١٠,٣٢٠,٧٣١	
(بالريالات السعودية)				
أكثر من سنة	أقل من سنة	التدفقات النقدية	القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
				مطلوبات مالية
-	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	١٣١,٢٠٠,٠٠٠	مطلوب الى طرف ذو علاقة
٧٩,١٢٠,٧٣١	٢٦,٣٧٣,٥٧٧	١٠٥,٤٩٤,٣٠٨	١٠٥,٤٩٤,٣٠٨	قرض طويل الاجل
٧٩,١٢٠,٧٣١	١٥٧,٥٧٣,٥٧٧	٢٣٦,٦٩٤,٣٠٨	٢٣٦,٦٩٤,٣٠٨	

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 لا تتعرض لمخاطر عملات هامة لعدم قيامها بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي. أن سعر صرف الريال السعودي مثبت مقابل الدولار الأمريكي وبالتالي فإن الأرصدة والمعاملات بالدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة.

٢٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر – تتمه:

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 موجوداتها والتزاماتها.

مخاطر أسعار العملات

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

٢٣- أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ حتى تتوافق مع عرض وتصنيف السنة الحالية.

٢٤- الأحداث اللاحقة

في رأي الإدارة، لا توجد هناك أحداث لاحقة هامة بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ يمكن ان يكون لها تأثير جوهرى على المركز المالي للشركة أو نتائج اعمالها.

٢٥- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٤ ابريل ٢٠٢٤ م.