

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
الرياض - المملكة العربية السعودية
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جدول المحتويات

<u>صفحة</u>	
٢-١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٣	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦	قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢٤-٧	إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١



تقرير مراجع الحسابات المستقل

المحترمين

السادة / المساهمين
شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
الرياض - المملكة العربية السعودية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الرأي:

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لشركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري ("الشركة") ، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية، للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى من ١ إلى ٢٢.

وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة ككل تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى التي أقرتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي:

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ومعايير المراجعة الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا. إننا مستقلون عن الشركة وذلك وفقاً لقواعد آداب وسلوك المهنة الصادر عن مجلس المعايير الدولية لأداب وسلوك المهنة للمحاسبين المهنيين وكذلك متطلبات آداب وسلوك المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد والمتطلبات. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل، طبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، كما أن الإدارة مسؤولة عن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية والإفصاح، وحسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بأساس الاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية مالم تكن هنالك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو مالم تكن لديها أي خيار واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية في الشركة.

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ومعايير المراجعة الدولية ستكشف دائماً عن خطأ جوهري عند وجوده. تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان يتوقع بشكل معقول بأنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناء على هذه القوائم المالية، وكجزء من المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ومعايير المراجعة الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا، يعد خطر عدم اكتشاف أي خطأ جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل (تابع)

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تابع):

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية. وإذا ما استنتجنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة – من بين أمور أخرى – بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة.
- كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وإبلاغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة إذا تطلب ذلك.
- ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها أهمية بالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، واعتبارها أمور مراجعة رئيسية. نقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا ما لم تحظر الأنظمة والقوانين الإفصاح العلني عن هذا الأمر، أو عندما، وفي ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب التبعات السلبية للإبلاغ والتي تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة في ذلك الإبلاغ.

التقرير عن المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى:

تتطلب المادة رقم (١٣٥) من نظام الشركات أن يتضمن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام نظام الشركات وبناءً على المتطلبات التي حصلنا عليها، لم يلفت انتباهنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن الشركة لم تلتزم، من كافة النواحي الجوهرية، بمتطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية وعقد التأسيس للشركة.

المحاسبون المتضامنون
عضو مستقل في جروب إنترناشيونال

حمود بن علي الربيعان
(ترخيص ٢٢٢)



التاريخ: ١٣ شعبان ١٤٤٣ هـ
الموافق: ١٦ مارس ٢٠٢٢ م
الرياض، المملكة العربية السعودية

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(ريال سعودي)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة:		
٣٣٠,١٦٤,٦٤٠	٤١٥,٠١٠,١٧٣	٥
٢,٨٢٥,٦٠٣	٢,٧٠٣,٨٥١	٦
-	٦٥,٧٨٥,٣٩٦	٧
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,٢٠٢,٦٧٦	٨
٣٣٥,٢٩٥,٨٩٤	٤٥٥,٠٠٥,٠١٦	٩
٦٩٣,٢٨٦,١٣٧	٩٨٠,٧٠٧,١١٢	
مجموع الموجودات غير المتداولة		
الموجودات المتداولة:		
٦٧٧,٣٢٩,٢٥٥	٥٣٢,٤٥٨,٣٩٦	٩
٥٢,٩٨٤,٦٥٦	٢٥,٢٥٩,٩١٥	١٠
٨٦٧,٦٥٨	٦٧٩,٨٨٥	
٧٣١,١٨١,٥٦٩	٥٥٨,٣٩٨,١٩٦	
١,٤٢٤,٤٦٧,٧٠٦	١,٥٣٩,١٠٥,٣٠٨	
مجموع الموجودات		
حقوق المساهمين والمطلوبات		
حقوق المساهمين:		
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١١
٨٨,٥٣٢,٩٣١	١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	٤
(٥٣,٣٩٥,٠١٢)	٨٦,٦٦٤,٠١٦	
-	٥,٣٤٣,٤٠٣	٧
٥٣٥,١٣٧,٩١٩	٦٩٦,١٠٢,٤٦٤	
مجموع حقوق المساهمين		
المطلوبات غير المتداولة:		
٨٠١,٧٥٩	٨٦٨,٩٧٦	١٢
٨٠١,٧٥٩	٨٦٨,٩٧٦	
مجموع المطلوبات غير المتداولة		
المطلوبات المتداولة:		
٨٧٢,٦٦٠,١٠٥	٨١٣,٤٧٢,٠٧٠	١٣
١,٩٨٢,٣٠٩	١٣,٢٩٨,٠٧١	١٤
١٣,٨٨٥,٦١٤	١٥,٣٦٣,٧٢٧	١٥
٨٨٨,٥٢٨,٠٢٨	٨٤٢,١٣٣,٨٦٨	
٨٨٩,٣٢٩,٧٨٧	٨٤٣,٠٠٢,٨٤٤	
١,٤٢٤,٤٦٧,٧٠٦	١,٥٣٩,١٠٥,٣٠٨	
مجموع المطلوبات المتداولة		
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات		

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(ريال سعودي)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
٢٣٥,٨٤٩,٠٨٣ (١٦٩,٢١٩,٠٢٩)	٤٥٠,٩٨٧,٠٢٢ (٣٧٧,٣٣٦,٣٧٠)	١٦ الإيرادات، صافي تكلفة الإيرادات
٦٦,٦٣٠,٠٥٤	٧٣,٦٥٠,٦٥٢	مجمّل الربح
(٧٦١,٤٨٢)	(٦٦٠,٩٨٤)	١٧ مصروفات بيع وتسويق
(١٣,٦٣٣,٢٢٥)	(١٢,١٣٩,٣٩٤)	١٨ مصروفات إدارية وعمومية
(٦٠,٢٩٠,٢٧٨)	(٢٣,٥٦٣,٤٦٢)	٩ خسائر ائتمانية متوقعة
٧,٠٧٥,٩٥٩	١٢٠,٥٥٠,٦٨٠	٩ المسترد من خسائر ائتمانية متوقعة
(٢٧,٢٢٢,٩٢٠)	-	١٥ مصروف تسويات زكوية
(٢٨,٢٠١,٨٩٢)	١٥٧,٨٣٧,٤٩٢	الربح / (الخسارة) من التشغيل
(٢٢,٥٧٦,١٠٤)	(١٩,٣٦٤,٧٧٥)	تكاليف تمويل
-	١٧,٢٠٢,٦٧٦	أرباح غير محققة من اعادة تقييم استثمارات من خلال الربح أو الخسارة
٣,٦٩٤,٨٨٩	(٦,١٦٨,٣٥٢)	خسائر هبوط استثمارات عقارية
٣,٤٤١,٨٢٨	١٢,٧٩٩,٤٩٠	توزيعات أرباح أسهم شركات مستثمر بها
١,٧٨٦,٧٥٧	٤٨٥,٠٠٢	إيرادات غرامات تأخير السداد ورسوم إدارية
(٤١,٨٥٤,٥٢٢)	١٦٢,٧٩١,٥٣٣	إيرادات أخرى
-	(٧,١٧٠,٣٩١)	صافي ربح / (خسارة) السنة قبل الزكاة
(٤١,٨٥٤,٥٢٢)	١٥٥,٦٢١,١٤٢	١٥ الزكاة الشرعية
		صافي ربح / (خسارة) السنة
		الدخل الشامل الأخر:
(٤,٧٢٢,٣٩٩)	٥,٣٤٣,٤٠٣	٧ بنود لن يعاد تصنيفها في الربح أو الخسارة لاحقاً: (خسائر)/أرباح غير محققة من اعادة تقييم استثمارات من خلال الدخل الشامل الأخر
(٤٦,٥٧٦,٩٢١)	١٦٠,٩٦٤,٥٤٥	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	ربحية السهم:
(٠,٨٤)	٣,١١	١٩ عدد الأسهم العادية نصيب السهم من صافي دخل / (خسارة) السنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة البعامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
فائحة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(ريال سعودي)

٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	صافي خسارة السنة	إجمالي الدخل الشامل الأخر	تحويل أرباح محققة من استثمارت بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	٢٠٢١	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
٨٨,٥٣٢,٩٣١	٨٨,٥٣٢,٩٣١	(٥٢,٣٩٥,٠١٢)	١٥,٥٦٢,١١٤	٨,١١٦,٢٢٢	٨,١١٦,٢٢٢	٨٨,٥٣٢,٩٣١	٨٨,٥٣٢,٩٣١
-	-	١٥٥,٦٢١,١٤٢	-	-	-	-	-
-	-	-	١٥٥,٦٢١,١٤٢	-	-	-	-
-	-	-	٥,٣٤٣,٤٠٣	-	-	-	-
-	-	-	-	(١٥,٥٦٢,١١٤)	-	-	-
٥٣٥,١٣٧,٩١٩	٥٣٥,١٣٧,٩١٩	-	٥,٣٤٣,٤٠٣	-	-	٥٣٥,١٣٧,٩١٩	٥٣٥,١٣٧,٩١٩
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
١٥٥,٦٢١,١٤٢	١٥٥,٦٢١,١٤٢	-	١٥٥,٦٢١,١٤٢	-	-	١٥٥,٦٢١,١٤٢	١٥٥,٦٢١,١٤٢
-	-	-	٥,٣٤٣,٤٠٣	-	-	-	-
-	-	-	-	(١٥,٥٦٢,١١٤)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
٢٩٦,١٠٢,٤٦٤	٢٩٦,١٠٢,٤٦٤	٥,٣٤٣,٤٠٣	٨٦,٦٢٤,٠١٦	١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	٢٩٦,١٠٢,٤٦٤	٢٩٦,١٠٢,٤٦٤

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(ريال سعودي)

٢٠٢٠	٢٠٢١	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(٤١,٨٥٤,٥٢٢)	١٦٢,٧٩١,٥٣٣	صافي ربح / (خسارة) السنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي ربح / (خسارة) السنة قبل الزكاة إلى
		صافي التدفق النقدي المتولد من الأنشطة التشغيلية:
١٢٥,٥٦٢	٨٣٩,٠٨٠	استهلاكات
١٢١,٥٦٣	١٥٨,٦٥٣	التزامات منافع الموظفين
(٣٣,٤٤٦)	٢,٤٤٨	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٢٧,٢٢٢,٩٢٠	-	مصروفات تسويات زكوية
٦٠,٢٩٠,٢٧٨	٢٣,٥٦٣,٤٦٢	خسائر ائتمانية متوقعة
(٧,٠٧٥,٩٥٩)	(١٢٠,٥٥٠,٦٨٠)	المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	٦,١٦٨,٣٥٢	خسائر هبوط إستثمارات عقارية
-	(١٧,٢٠٢,٦٧٦)	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات من خلال الربح أو الخسارة
٢٢,٥٧٦,١٠٤	١٩,٣٦٤,٧٧٥	تكاليف التمويل
٦١,٣٧٢,٥٠٠	٧٥,١٣٤,٩٤٧	
٨٣,٩٧٥,٥٣٧	١٢٢,١٤٨,٩٥٥	التغيرات في بنود رأس المال العامل:
(٢٨,٣٨٥,٨٢٦)	٢٧,٧٢٤,٧٤١	أوراق القبض
(٥,٠٤٣,٣٤١)	١١,٣١٥,٧٦٢	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٧٧,٧٦٦)	(٩١,٤٣٦)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٩١,٨٧٩,٧٠١)	(٥,٦٩٢,٢٧٨)	مخصص التزامات منافع الموظفين مدفوعة
١٩,٩٦١,٤٠٣	٢٣٠,٥٤٠,٦٩١	زكاة مدفوعة
		صافي التدفق النقدي المتولد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(٤٣,٤٤٥)	(٤,٢٦٢)	المدفوع لشراء عقارات وممتلكات ومعدات
٣٣,٩٢٢	٨٠٠	المتحصل من بيع عقارات وممتلكات ومعدات
٢٣٦,٨١٠,٧٨٩	-	المتحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٢٢٢,٣٩٢,٣٢٥)	(٩١,٧٣٠,١٩٩)	استثمارات عقارية
(٩٣,٨٣٣,٦١٣)	(٦٠,٤٤١,٩٩٣)	إضافات على استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٧٩,٤٢٤,٦٧٢)	(١٥٢,١٧٥,٦٥٤)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
٨٢,٦٠٥,٤٢٥	(٥٩,١٨٨,٠٣٥)	صافي التغير في بنوك دائنة
(٢٢,٥٧٦,١٠٤)	(١٩,٣٦٤,٧٧٥)	تكاليف التمويل المدفوعة
٦٠,٠٢٩,٣٢١	(٧٨,٥٥٢,٨١٠)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) / المتولد من الأنشطة التمويلية
٥٦٦,٠٥٢	(١٨٧,٧٧٣)	صافي التدفق النقدي (المستخدم) / المتولد خلال السنة
٣٠١,٦٠٦	٨٦٧,٦٥٨	أرصدة لدى البنوك في بداية السنة
٨٦٧,٦٥٨	٦٧٩,٨٨٥	أرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

إيضاح ١- الوضع النظامي وطبيعة النشاط

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مغلقة، تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٥٥٨١ والصادر من مدينة الرياض بتاريخ ٢٦ جمادى الآخرة ١٤٢٨ هـ الموافق ١٢ يوليو ٢٠٠٧ م.

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في شراء العقارات والمباني والأراضي السكنية والتجارية بغرض بيعها أو تطويرها أو إقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإقامة وإدارة وتسويق وصيانة المشروعات السكنية والصناعية والزراعية والمعارض التجارية وتطويرها وتشغيلها وتطوير وإدارة وصيانة وتشغيل الأسواق التجارية وإنشاء وتطوير وصيانة المرافق الصحية والمستشفيات وتأجيرها وبيعها.

إيضاح ٢- أسس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي لكل نوع من الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. يتم وصف قواعد القياس بشكل أوفى في السياسات المحاسبية في إيضاح (٤).
إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة، كما يتطلب من إدارة الشركة ممارسة الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، سيتم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات الهامة المتبعة في إعداد القوائم المالية في إيضاح (٣).

العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية المرفقة بالريال السعودي وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل والتي تقيد حسبما سيرد في الفقرات التالية.

العملة المستخدمة والعرض

تعرض القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل عملة النشاط للشركة. وتدرج جميع المبالغ في القوائم المالية بالريال السعودي، ما لم يذكر غير ذلك.

إيضاح ٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقرير المالي الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية استعمال أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في قيم الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإيضاحات المرفقة بجانب الإفصاح عن المطلوبات الطارئة. إن عدم التيقن بخصوص هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي لنتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

فيما يلي الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد كما في تاريخ قائمة المركز المالي والتي تشكل مخاطر جوهرياً قد تؤدي إلى تعديلات جوهرياً في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. هذا وتعتمد الشركة في افتراضاتها وتقديراتها على معايير متاحة لها عند إعداد القوائم المالية وهذه الافتراضات والتقديرات حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة تغيرات السوق والظروف الخارجة عن سيطرة الشركة ومثل هذه التغيرات على الافتراضات يتم إيضاحها عند حدوثها.

أساس الاستمرارية

ليس لدى إدارة الشركة أي شك يذكر حول قدرتها على الاستمرار، وعليه فقد تم إعداد القوائم المالية على أساس الاستمرارية.

تحديد معدل الخصم لاحتساب القيمة الحالية

يمثل معدل الخصم تقييم مخاطر السوق الحالية على الشركة مع الأخذ بالاعتبار مدة الاتفاقية والمخاطر الفردية للموجودات ذات الصلة. يستند احتساب معدل الخصم إلى الظروف المحيطة بالشركة.

إيضاح ٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

العمر المقدر للعقارات، الآلات والمعدات

يتم استهلاك تكلفة العقارات، الآلات والمعدات على مدة الخدمة المتوقعة التي تم تقديرها بناءً على الاستخدام المتوقع والتقدم لكل منها، وبرنامج الصيانة للأصول بالإضافة إلى التقدم التقني واعتبارات القيمة المستردة للأصل. إن إدارة الشركة لم تقدر أية قيمة متبقية للأصول على اعتبار أنها غير هامة.

مخصص الخسائر الائتمانية

يتم تحديد مخصص الخسائر الائتمانية بالرجوع إلى مجموعة من العوامل للتأكد أن الذمم المدينة غير مبالغ فيها نتيجة احتمال عدم تحصيلها، بما في ذلك جودة وأعمار الذمم المدينة والتقييم الائتماني المستمر لأوضاع العملاء المالية والضمانات المطلوبة من العملاء في ظروف معينة.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الأصول، أو سدادها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق السائدة (مثل السعر الحاضر-على سبيل المثال) بغض النظر إن كان ذلك السعر ملحوظاً بصورة مباشرة أو مقدر باستعمال أسلوب تقييم آخر. يستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض بأن بيع الموجودات أو المطلوبات سيتم إما:

- من خلال السوق الرئيسية للأصول أو الالتزامات، أو
- من خلال السوق الأكثر منفعة للأصول أو المطلوبات في ظل غياب السوق الرئيسية.

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة أمام الشركة للوصول إليها.

يتم قياس القيمة العادلة باستعمال الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون بما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية في الحسبان قدرة المشاركين في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الموجودات فيما يحقق أفضل منفعة منها أو بيعها إلى مشترك آخر من المشاركين في السوق لاستخدامه فيما يحقق أفضل منفعة منه. تستخدم الشركة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف والأحوال القائمة وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليل استخدام المعطيات غير الملحوظة إلى أكبر حد.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس بالقيمة العادلة أو يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في القوائم المالية يتم تصنيفها وفقاً لنطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات مستوى أدنى مدخل القياس والذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) والمتداولة في الأسواق النشطة للأصول أو المطلوبات المطابقة لتلك التي يتم قياسها.
- المستوى الثاني: المدخلات التي من الممكن ملاحظتها أو رصدها للأصول أو المطلوبات بشكل مباشر أو غير مباشر بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول.
- المستوى الثالث: المدخلات التي لا يمكن رصدها أو ملاحظتها للأصول أو الالتزامات.

إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية

استثمارات عقارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في أراضي تحتفظ بها الشركة بغرض اكتساب إيرادات إيجاربه أو بغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين، ولا تشتمل على الأراضي والمباني المستخدمة في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية أو لأغراض البيع الاعتيادي.

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاكات المتراكمة (إن وجدت) وخسائر الهبوط (التدني) في القيمة المتراكمة (إن وجدت) علماً بأنه لا يتم استهلاك الأراضي وتتضمن التكلفة سعر الشراء مضافاً إليه جميع التكاليف المرتبة مباشرة بإنشاء أو الحصول على العقار الاستثماري وبالحالة اللازمة ليكون معداً للاستخدام في الغرض المخصص له، ويتم استهلاك الأجزاء الهامة من العقار الاستثماري بشكل منفصل عن الأجزاء الأخرى، ويتم الإفصاح بالإيضاحات عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

يتم إدراج تكلفة العقارات تحت الإنشاء والتي يكون الغرض منها إنشاء عقارات من أجل اكتساب إيرادات إيجاربه أو لغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين ضمن العقارات الاستثمارية. ويبدأ استهلاكها عندما يكون العقار جاهزاً للاستخدام في الغرض المخصص له.

إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

استثمارات عقارية (تابع)

يتم إلغاء إثبات المبلغ الدفترى للعقار الاستثماري عند استبعاده (عن طريق البيع أو من خلال الدخول في عقد تأجير تمويلي) أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري من الاستخدام بشكل دائم ولا يتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين (أ) صافي المتحصلات من استبعاد العقار الاستثماري و (ب) المبلغ الدفترى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد أو الشطب. إذا تغير استخدام العقار الاستثماري فأصبح عقاراً تشغله الشركة فيتم إعادة تبويبه إلى بند العقارات والآلات والمعدات.

ممتلكات ومعدات

تقاس بنود الممتلكات والمعدات بصافي التكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم احتساب الاستهلاك عليها على أساس حياتها العملية المقدرة وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت واعتماد النسب المئوية التالية:

السنوات	نسبة الاستهلاك	البند
فترة الإيجار أو العمر الإنتاجي للتحسينات أيهما أقل	-	تحسينات على مباني مستأجرة
٤	٢٥ %	سيارات
١٠-٤	١٠ - ٢٥ %	أثاث وتركيبات وديكورات
٤	٢٥ %	أجهزة وبرامج حاسب آلي
١٠	١٠ %	أجهزة كهربائية وأنظمة ومعدات

يتم احتساب الاستهلاك على الإضافات من الشهر الذي تكون فيه الموجودات متاحة للاستخدام. ولا يتم تحميل أي استهلاك في شهر الاستبعاد للأصول.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل مباشرة إلى القيمة الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من القيمة المقدرة الممكن استردادها.

يتم مراجعة القيمة المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية وأساليب تعديلها، عند الحاجة، تاريخ كل تقرير مركز مالي.

يتم مراجعة جميع الموجودات لخسائر الانخفاض في القيمة عند وقوع أحداث أو تغيرات في الظروف التي تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد.

الأدوات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على نموذج الأعمال الخاص بالشركة لإدارة موجوداتها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

- الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.
- الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. إن القروض والذمم المدينة التجارية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع أن تنتج عنها تدفقات نقدية تمثل سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

القياس الأولي

تقاس الموجودات المالية في الأصل بالقيمة العادلة لها، زانداً تكاليف المعاملات كما في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. إن تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر يتم إثباتها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

القياس اللاحق

أدوات الدين

تقوم الشركة بإثبات ثلاث فئات تصنيف للقياس اللاحق لأدوات الدين الخاصة بها.

● التكلفة المطفأة

إن الموجودات المالية المكتتة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل فيها تلك التدفقات النقدية سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءاً من أداة تغطية المخاطر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

● القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية المكتتة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، والتي تمثل فيها التدفقات النقدية للموجودات سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات التغيرات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، فيما عدا اثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة، وإيرادات العمولة وأرباح وخسائر الصرف الأجنبي، والتي يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة. وعند التوقف عن اثبات الأصل المالي، فإن الربح أو الخسارة التراكمية المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى قائمة الربح أو الخسارة، ويتم إثباتها ضمن الأرباح/ (الخسائر) الأخرى. كما يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. ويتم إظهار أرباح وخسائر الصرف الأجنبي ضمن الإيرادات/ المصاريف الأخرى.

● القيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة

إن الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير إثباتها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. كما أن الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ولا تشكل جزءاً من أداة تغطية المخاطر، يتم إثباتها وإظهارها بالصافي في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في الفترة التي تنشأ فيها.

أدوات الملكية

تقوم الشركة بقياس كافة استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة، وتعرض التغيرات في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في قائمة الدخل الشامل الآخر. ويستمر إثبات توزيعات الأرباح من تلك الاستثمارات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كإيرادات أخرى وذلك عند الإقرار بأحقية الشركة في استلامها. لن يكون هناك إعادة تصنيف لاحق للتغيرات في القيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي أو جزء من أصل مالي عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل.
- قيام الشركة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات" فورية" وإذا ما قامت الشركة بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل.
- لم تقم الشركة بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

مخصص الخسائر الائتمانية

تقوم الشركة بإثبات مخصصات الانخفاض على أساس طريقة "الخسائر الائتمانية المتوقعة" الخاصة بمديني أوراق القبض. وتستند آلية الاحتساب على افتراضات حول مخاطر التعثر ومعدلات الخسارة المتوقعة. تستخدم الشركة تقديراتها في وضع هذه الافتراضات وتحديد المدخلات لاحتساب الانخفاض في القيمة استناداً إلى تاريخ الشركة في إدارة مخاطر الموجودات المالية وظروف السوق الحالية بالإضافة إلى التقديرات المستقبلية في نهاية كل فترة مالية. طبقت الشركة طريقة النهج المبسط لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والتي تسمح باستخدام مخصص الخسارة المتوقعة العمرية لجميع الذمم المدينة. لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة بناء على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة والأيام التي تجاوزت موعد استحقاقها.

أوراق القبض

تمثل أوراق القبض قيمة السندات لأمر المستلمة من العملاء تسديداً لمديونياتهم المستحقة للشركة كما في عقود البيع الموقعة معهم مطروحاً منها أية إيرادات مؤجلة ومخصصات لمعالجة المديونيات المتعثرة.

مصرفوات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

يتم الاعتراف بالمصرفوات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى مبدئياً بسعر المعاملة ويظهر البند بالصافي بعد تنزيل أي انخفاض في قيمتها وتنزيل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها والتي يتم تقديرها بمعرفة الإدارة.

الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يتوجب على الشركة سنوياً تحويل ١٠% من صافي الربح إلى الاحتياطي النظامي ويجوز أن تقرر الجمعية العامة التوقف عن التحويل متى بلغ هذا الاحتياطي ٣٠% من رأس مال الشركة الاحتياطي النظامي غير قابل للتوزيع على المساهمين إلا أنه يمكن استخدامه لمقابلة خسائر الشركة أو لزيادة رأس مالها بموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

مخصص التزامات منافع الموظفين

يتم الاستدراك لالتزامات منافع الموظفين المستحقة للعاملين بموجب أنظمة العمل في المملكة العربية السعودية.

مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات الدائنون التجاريون لقاء المبالغ الواجبة السداد في المستقبل عن البضاعة والخدمات المستلمة، سواء قدم أو لم يقدم بها فواتير من قبل الموردين.

مخصص الزكاة

يتم إثبات وقياس مخصص الزكاة لكل فترة مالية بصورة مستقلة وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة في المملكة، هذا ويتم تسوية مخصص الزكاة في السنة المالية التي يتم خلالها اعتماد الربط النهائي، ويتم إثبات أي فروقات بين مخصص الزكاة والربط النهائي وفق متطلبات معيار العرض والإفصاح العام المتعلقة بالتغيرات المحاسبية.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيراد بالقدر الذي يكون من المحتمل أن تتدفق فيه منافع اقتصادية على الشركة وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف بصورة موثوقة.

- تعترف الشركة بالإيرادات المؤداة من العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج يتكون من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ - الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء.

الخطوة ١ - تحديد العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣ - تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مقدار الاعتبار الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة.

إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع)
الاعتراف بالإيرادات (تابع)

الخطوة ٤ - تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء واحد ، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء في مبلغ يحدد مقدار الاعتبار الذي ستدفع إليه الشركة. تتوقع أن يكون مستحقاً مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥- التعرف على الإيرادات عندما تفي الشركة بالتزام الأداء.

تعترف الشركة بالإيرادات في الوقت الذي يحصل فيه العميل على السيطرة على الأصول وتفي المنشأة بالتزامات الأداء. تأخذ الشركة في الاعتبار المؤشرات المذكورة أدناه لتقييم نقل السيطرة على الأصول:

- للشركة الحق الحالي في سداد الأصل
- لدى العميل سند نظامي للأصل
- قيام الشركة بنقل الحيازة المادية للأصل
- لدى العميل مخاطر ومنافع كبيرة من ملكية الأصل.
- قبول العميل للأصل.

يتم إثبات الأتعاب الإدارية كإيرادات عند استحقاقها باستخدام معدل الربح الفعلي.

يتم إثبات الإيرادات الأخرى عند تحققها.

رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من العملاء

يتم إثبات الدخل من المصاريف المعاد تحميلها على العملاء في الفترة التي يصبح فيها التعويض مستحقاً. يتم إدراج رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة وغيرها من المقبوضات في قائمة الدخل الشامل.

الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد العقارات، الآلات والمعدات

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد العقارات، الآلات والمعدات ضمن قائمة الدخل الشامل وبالفترة التي تم فيها بيع أي من هذه الأصول.

إيجارات تشغيلية

تصنف الإيجارات التي يحتفظ بموجبها المؤجر على كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل إلى إيجارات تشغيلية، ويتم إثبات دفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصروف في قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

مصروفات بيع وتسويق

هي تلك المصروفات الناتجة عن المجهودات المتعلقة بوظيفة البيع والتسويق.

المصروفات الإدارية والعمومية

هي تلك المصروفات المتعلقة بالإدارة، والتي لا تتعلق بوظيفة الإنتاج أو وظيفة البيع والتوزيع وفقاً للمبادئ المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، توزع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات، والمصروفات الإدارية والعمومية، إن لزم الأمر، على أسس منتظمة.

تكاليف التمويل والاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعود بشكل مباشر إلى اقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل (يستغرق بالضرورة فترة طويلة من الزمن ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود له أو بيعه) كجزء من تكلفة ذلك الأصل – إن وجد. ويتم إدراج تكاليف الاقتراض الأخرى على أنها مصروف في السنة التي تحملتها الشركة فيها. وتتكون تكاليف الاقتراض أو التمويل من عمولة الاقتراض والتكاليف الأخرى التي تتحملها الشركة فيما يتعلق بالحصول على قروض.

ربحية السهم

يتم احتساب العائد على السهم الواحد بقسمة الربح أو الخسارة العائدة على حملة الأسهم العادية للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

المقاصة

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لدى الشركة في تسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم مقاصة الدخل والمصاريف في قائمة الدخل ما لم يكن ذلك مطلوباً أو مسموحاً به وفق المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند نشوء التزامات على الشركة سواء كانت هذه المطلوبات قانونية أو استدلالية نتيجة لحدث سابق، وكان من المحتمل أن يلزم الشركة تسوية هذه المطلوبات وإمكانية عمل تقدير موثوق لمبلغ هذه الالتزامات. المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للالتزامات الحالية المطلوب تسويتها في نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر وحالة عدم التأكد (الشكوك) التي قد تحيط بهذه الالتزامات.

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي، حيث يعتبر الريال السعودي هو العملة الوظيفية (عملة النشاط) للمعاملات بالشركة وذلك وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية النقدية المقيمة بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بسعر الصرف في تاريخ القوائم المالية، أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها على أساس التكلفة التاريخية بعملة أجنبية فيتم تحويلها لسعر الصرف في تاريخ العملية، وبشكل عام يتم إثبات فروقات العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(ريال سعودي)

إيضاح ٥- استثمارات عقارية

الإجمالي	مشروعات تحت التنفيذ	مباني	أراضي	
٢٣٠,١٦٤,٦٣٩	-	٧٢,٧٨٤,٦٩٦	٢٥٧,٣٧٩,٩٤٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٤٣,١٣٤,٢٠٠	٣,٩٣٤,٨٣٧	-	٣٣٩,١٩٩,٣٦٣	الإضافات
(٢٥١,٤٠٤,٠٠٠)	-	-	(٢٥١,٤٠٤,٠٠٠)	الإستبعادات
(٦,١٦٨,٣٥٢)	-	-	(٦,١٦٨,٣٥٢)	خسائر هبوط
-	١١,٥٠٠,٧٤٥	(٦٠,٧٢٦,٣١١)	٤٩,٢٢٥,٦١٦	إعادة تصنيف
٤١٥,٧٢٦,٤٨٧	١٥,٤٣٥,٥٨٢	١٢,٠٥٨,٣٣٥	٣٨٨,٢٣٢,٥٧٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
-	-	-	-	الإستهلاك المتراكم
(٧١٦,٣١٤)	-	(٧١٦,٣١٤)	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٧١٦,٣١٤)	-	(٧١٦,٣١٤)	-	المحمل على السنة
(٧١٦,٣١٤)	-	(٧١٦,٣١٤)	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

القيمة التقديرية:

٤١٥,٠١٠,١٧٣	١٥,٤٣٥,٥٨٢	١١,٣٤٢,٠٢١	٣٨٨,٢٣٢,٥٧٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٣٠,١٦٤,٦٣٩	-	٧٢,٧٨٤,٦٩٦	٢٥٧,٣٧٩,٩٤٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية أعلاه كما في ٢٠٢١: ٣٨٥,٠٠٥,٢٦٣ ريال سعودي وإجمالي الاستثمارات البالغة ٤٢١,٨٠٥,٢٦٣ ريال سعودي بين القيمة العادلة للاستثمارات العقارية البالغة ٣٢٠,٦٠٩,٤٥٦ ريال سعودي). يتمثل الفرق البالغ ٣٦,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بين القيمة العادلة للاستثمارات العقارية البالغة ٤٢١,٨٠٥,٢٦٣ ريال سعودي في أراضي تم شراءها في شهر ديسمبر خلال العام ٢٠٢١ وتم بيعها بالفترة اللاحقة بمبلغ ٤٨,٥٩٦,٠٢٠ ريال سعودي.
تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة المقارنات المشابهة (أسلوب السوق) حيث أنه تم إجراء التقييم بواسطة شركة تقييم مؤهلة (مكتب ربيع محمد التنيقي للعقاري) الذي يحمل رخصة تقييم معترف بها وذات صلة من الهيئة السعودية للتقييم المعتمدين ("تقييم") ولديه خبرة حديثة في تقييم العقارات في المملكة العربية السعودية.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(ريال سعودي)

إيضاح ٦- ممتلكات ومعدات

الإجمالي	الأجهزة الكهربائية والأنظمة والمعدات	أجهزة الحاسب الآلي	الاتك والتكريرات والديكورات	سيارات	تصينيات مباني مستأجرة	أراضي	التكلفة
٦,٦٦٥,٤٤٢	٨١١,٢٧١	٦٤٥,٩٥٨	١,٤٢٧,٦٣٦	٥٤,٥٠٠	١,٧٥٣,٣٩٢	١,٩٧٢,٦٨٥	٢٠٢٠ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر الإضافات الإستبعادات
٤,٢٦٢	-	٤,٢٦٢	-	-	-	-	٢٠٢١ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
(٤,٣٤٨)	(٤,٣٤٨)	-	-	-	-	-	الإستهلاك المتراكم
٦,٦٦٥,٣٥٦	٨٠٦,٩٢٣	٦٥٠,٢٢٠	١,٤٢٧,٦٣٦	٥٤,٥٠٠	١,٧٥٣,٣٩٢	١,٩٧٢,٦٨٥	٢٠٢٠ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر المحمل على السنة الإستبعادات
(٣,٨٣٩,٨٣٩)	(٧٤١,٦٣٢)	(٦٠٧,١٠٥)	(١,٣٨٤,٥٧٦)	(٥٤,٤٩٩)	(١,٠٥٢,٠٢٧)	-	٢٠٢٠ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر المحمل على السنة الإستبعادات
(١٢٢,٧٦٦)	(١١,٢٠٢)	(١٥,٨٢٨)	(٨,٠٦٦)	-	(٨٧,٦٧٠)	-	٢٠٢١ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
١,١٠٠	١,١٠٠	-	-	-	-	-	القيمة الدفترية:
(٣,٩٦١,٥٠٥)	(٧٥١,٧٣٤)	(٦٢٢,٩٣٣)	(١,٣٩٢,٦٤٢)	(٥٤,٤٩٩)	(١,١٣٩,٦٩٧)	-	٢٠٢١ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
٢,٧٠٣,٨٥١	٥٥,١٨٩	٢٧,٢٨٧	٣٤,٩٩٤	١	٦١٣,٦٩٥	١,٩٧٢,٦٨٥	٢٠٢١ كما في ٣١ ديسمبر
٢,٨٢٥,٦٠٣	٦٩,٦٣٩	٣٨,٨٥٣	٤٣,٠٦٠	١	٧٠١,٣٦٥	١,٩٧٢,٦٨٥	٢٠٢٠ كما في ٣١ ديسمبر

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(ريال سعودي)

إيضاح ٧ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٤٧,٦٩٩,٥٧٥	-	استثمارات في أسهم شركات مدرجة
٩٣,٨٣٣,٦١٣	٦٠,٤٤١,٩٩٣	الرصيد في بداية السنة
(٢٣٦,٨١٠,٧٨٩)	-	الإضافات
(٤,٧٢٢,٣٩٩)	٥,٣٤٣,٤٠٣	الإستبعادات
-	٦٥,٧٨٥,٣٩٦	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الأخر
		الرصيد في نهاية السنة

إيضاح ٨ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٠	٢٠٢١	نسبة الملكية	
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,٢٠٢,٦٧٦	٥ %	شركة المستودعات المركزية
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,٢٠٢,٦٧٦		

حركة استثمارات بالقيمة العادلة خلال العام:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	رصيد بداية المدة
-	١٧,٢٠٢,٦٧٦	أرباح غير محققة من إعادة التقييم
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,٢٠٢,٦٧٦	رصيد نهاية المدة

إيضاح ٩ - أوراق القبض

الإجمالي	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	٢٠٢٠
١,٢٥٥,١١٠,٨٥٠	٨٩٢,٨٣٣,٠٩٩	٣٦٢,٢٧٧,٧٥١	إجمالي الرصيد
(٩٣,٤٧٨,٦١٣)	(٦٦,٤٩٦,٧٥٦)	(٢٦,٩٨١,٨٥٧)	يحسم: أرباح غير محققة
(١٤٩,٠٠٧,٠٨٨)	(١٤٩,٠٠٧,٠٨٨)	-	يحسم: مخصص خسائر ائتمانية *
١,٠١٢,٦٢٥,١٤٩	٦٧٧,٣٢٩,٢٥٥	٣٣٥,٢٩٥,٨٩٤	صافي الرصيد

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(ريال سعودي)

إيضاح ٩ - أوراق القبض (تابع)

الإجمالي	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	٢٠٢١
١,١٠٦,٥١٠,٦٩٦	٦٢٢,١٦٦,٢٨٦	٤٨٤,٣٤٤,٤١٠	إجمالي الرصيد
(٦٧,٠٢٧,٤١٤)	(٣٧,٦٨٨,٠٢٠)	(٢٩,٣٣٩,٣٩٤)	يحسم: أرباح غير محققة
(٥٢,٠١٩,٨٧٠)	(٥٢,٠١٩,٨٧٠)	-	يحسم: مخصص خسائر ائتمانية *
٩٨٧,٤٦٣,٤١٢	٥٣٢,٤٥٨,٣٩٦	٤٥٥,٠٠٥,٠١٦	صافي الرصيد

* إن حركة مخصص الخسائر الائتمانية كما في ٣١ ديسمبر كانت كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٩٥,٧٩٢,٧٦٩	١٤٩,٠٠٧,٠٨٨	الرصيد في بداية السنة
٦٠,٢٩٠,٢٧٨	٢٣,٥٦٣,٤٦٢	المكون خلال السنة
(٧,٠٧٥,٩٥٩)	(١٢٠,٥٥٠,٦٨٠)	المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٤٩,٠٠٧,٠٨٨	٥٢,٠١٩,٨٧٠	الرصيد في نهاية السنة

لدى الشركة مخصص خسائر ائتمانية بمبلغ ٥٢,٠١٩,٨٧٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (١٤٩,٠٠٧,٠٨٨ ريال سعودي (٢٠٢٠)، مقابل أوراق القبض المتعثرة. إن جزء كبير جداً من أوراق القبض من عمليات البيع مضمونة بحيث لا يتم التنازل عن ملكية العقارات المباعة حتى يتم سداد كامل المستحقات على العملاء.

إيضاح ١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٢,٤٩٣,٧٨٨	٢٤,١٢٦,٣٨٨	دفعات مقدمة للموردين
٣٧٠,٦٠٢	٥١١,٢٩٧	مصروفات مدفوعة مقدماً
٨,٥٤٧,٣٥٧	٤٠٤,٨٣٨	ضريبة القيمة المضافة
٣٤٢,٩٠٩	٢١٧,٣٩٢	ذمم موظفين
١١,١٣٠,٠٠٠	-	مستحق من المساهمين *
١٠٠,٠٠٠	-	مدينون آخرون
٥٢,٩٨٤,٦٥٦	٢٥,٢٥٩,٩١٥	

* فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الرئيسية خلال الفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	طبيعة المعاملة	صاحب العلاقة
١١,١٣٠,٠٠٠	-	سداد شراء حصة أحد المساهمين بالنيابة عن المساهمين	مساهمين

- قامت الشركة خلال الفترة بالنيابة عن جميع المساهمين الحاليين بسداد مبلغ شراء حصة من أحد المساهمين. وأنه بتاريخ ٢١ يونيو ٢٠٢٠ تم عقد اجتماع الجمعية العامة العادية وبحضور جميع المساهمين تم التصويت على شراء أسهم أحد المساهمين وتوزيعها على مساهمي الشركة كلاً بنسبة مساهمته. على أن يتم حسم هذه المبالغ من توزيعات الأرباح في الفترة اللاحقة خلافاً لما تم الاتفاق عليه. في تاريخ ١ فبراير ٢٠٢١ قامت شركة المعجل للتجارة والمقاولات بشراء كامل الأسهم المتبقية من الأسهم التي تم بيعها من أحد المساهمين.

إيضاح ١١ - رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوي القيمة، تبلغ القيمة الإسمية للسهم ١٠ ريال سعودي وجميعها أسهم عادية وقد اكتتب المساهمين بجميع أسهم الشركة.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(ريال سعودي)

إيضاح ١٢ - التزامات منافع الموظفين

تتلخص حركة مخصص التزامات منافع الموظفين كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٧٥٧,٩٦٢	٨٠١,٧٥٩	الرصيد في بداية السنة
١٢١,٥٦٣	١٥٨,٦٥٣	المكون خلال السنة
(٧٧,٧٦٦)	(٩١,٤٣٦)	المسدد خلال السنة
٨٠١,٧٥٩	٨٦٨,٩٧٦	الرصيد في نهاية السنة

- نظراً لصعوبة التقييم الإكتواري وارتفاع تكاليفه وعدم وجود أهمية نسبية لبند مخصص مكافأة نهاية الخدمة لدى الشركة، لم تتم عملية التقييم من قبل مستشار إكتواري. تتم مراجعة الأهمية النسبية مرة أو أكثر في السنة الواحدة عند الضرورة.

إيضاح ١٣ - التسهيلات البنكية

٢٠٢٠	٢٠٢١	بنوك دائنة
٥٨٢,٦٠٧,٨٥١	٥٦٩,١٢٢,٧٠٨	البنك العربي الوطني
٢٩٠,٠٥٢,٢٥٤	٢٤٤,٣٤٩,٣٦٢	بنك الخليج الدولي
٨٧٢,٦٦٠,١٠٥	٨١٣,٤٧٢,٠٧٠	

إن هذه الحسابات المكشوفة لدى البنوك مضمونة بضمانات شخصية وسند لأمر من المساهمين. تخضع الحسابات المكشوفة لدى البنوك لعمولة وفقاً لمعدلات المراجعة السائدة لدى البنوك في المملكة العربية السعودية.

إيضاح ١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٩٥,٠٠٠	٥,٤٥٤,١١٤	دائنون تجاريون
-	٦,٨٧١,٩٨٠	مكافآت مستحقة
١,١٦٠,٨٠٤	-	ضريبة التصرفات العقارية
٤٢٦,٥٠٥	٩٧١,٩٧٧	أخرى
١,٩٨٢,٣٠٩	١٣,٢٩٨,٠٧١	

شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(ريال سعودي)

إيضاح ١٥ - مخصص الزكاة

٢٠٢١	
١٦٢,٧٩١,٥٣٣	أ - طريقة الربح المعدل :
٥,٣٤٣,٤٠٣	صافي دخل (خسارة) السنة قبل الزكاة
١٥٨,٦٥٣	التغير في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٣,٥٦٣,٤٦٢	التزامات منافع الموظفين
١٩١,٨٥٧,٠٥١	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
	صافي الربح / (الخسارة) المعدلة
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	ب - يتألف الوعاء الزكوي للشركة مما يلي:
٨٨,٥٣٢,٩٣١	رأس المال
٧١٠,٣٢٣	احتياطي نظامي
٢٨,٤٥٦,٤٠٨	مخصص التزامات منافع الموظفين
(٥٣,٣٩٥,٠١٤)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٥٠٨,٤٧٢,٤٢٠	خسائر متركمة
١,٠٧٢,٧٧٧,٠٦٨	بنوك دائنة
	يحسم:
(٤٥٥,٠٠٥,٠١٦)	أوراق قبض غير متداوله
(٤١٤,٩٨٣,١٧٣)	استثمارات عقارية
(٤٢,٢٠٢,٦٧٦)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٦٥,٧٨٥,٣٩٦)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٢,٧٠٣,٨٥١)	ممتلكات ومعدات، صافي
٩٢,٠٩٦,٩٥٦	وعاء الزكاة (طريقة حقوق الملكية)
١٩١,٨٥٧,٠٥١	وعاء الزكاة (طريقة الربح المعدل)
٢,٣٧٣,٩٦٥	استدراك الزكاة (طريقة حقوق الملكية) ٢,٥٧٧٦٨%
٤,٧٩٦,٤٢٦	استدراك الزكاة (طريقة الربح المعدل) ٢,٥%
٧,١٧٠,٣٩١	إجمالي استدراك الزكاة

ج- تتلخص حركة مخصص الزكاة كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٧٨,٥٤٢,٣٩٥	١٣,٨٨٥,٦١٤	الرصيد في بداية السنة
-	٧,١٧٠,٣٩١	المكون خلال السنة*
(٩١,٨٧٩,٧٠١)	(٥,٦٩٢,٢٧٨)	المسدد خلال السنة
٢٧,٢٢٢,٩٢٠	-	تسويات فروقات زكوية
١٣,٨٨٥,٦١٤	١٥,٣٦٣,٧٢٧	الرصيد في نهاية السنة

يتم احتساب مخصص الزكاة بواقع ٢,٥% على صافي الربح المعدل و ٢,٥٧٧٦٨% على الوعاء الزكوي بعد حسم صافي الربح المعدل من الوعاء الزكوي يتم تحميله على قائمة الربح أو الخسارة. قدمت الشركة إقراراتها الزكوية للأعوام السابقة وحتى ٢٠٢٠.

الوضع الزكوي والضريبي:

قامت الشركة بتسوية موقفها الزكوي لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وذلك للعام ٢٠١٧م - ٢٠١٨م بمبلغ وقدره ٢٧,٢٢٢,٩٢٠م (لأعوام من ٢٠١٢م وحتى ٢٠١٦م: ٦١,٥٤٣,٠٦٤) ريال سعودي و قدمت الشركة إقرارها الزكوي للأعوام ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م وحصلت على شهادة سارية حتى تاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٢م ولم يرد إلى الشركة أي ربوطات زكوية إضافية حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

لم تستلم الشركة أي ربوط متعلقة بضريبة القيمة المضافة.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(ريال سعودي)

إيضاح ١٦ - الإيرادات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٧٤,٠٥٩,٠٤٩	٥٢٤,٨٣٠,٦١٢	* المبيعات
(٣٨,٢٠٩,٩٦٦)	(٧٣,٨٤٣,٥٩٠)	ناقصاً: أرباح مؤجلة
٢٣٥,٨٤٩,٠٨٣	٤٥٠,٩٨٧,٠٢٢	صافي المبيعات

* تتضمن المبيعات إيراد بيع استثمارات عقارية بقيمة ٢٦,٣٨١,٩١٠ ريال سعودي (٢٠٢٠: ١٦٥,٧٤٠) ريال سعودي .

إيضاح ١٧ - مصروفات بيع و تسويق

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٦٨٧,٢٨٤	٥٦٢,٩٣٧	رواتب وأجور وملحقاتها
٧٤,١٩٨	٩٨,٠٤٧	متنوعة
٧٦١,٤٨٢	٦٦٠,٩٨٤	

إيضاح ١٨ - مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٩٦١,٨٣٨	١,٨١٩,٤٣٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٤٠٠,٠٠٠	٥,٤٧٥,٩٨٥	مكافأة العضو المنتدب
٣٦٠,٠٠٠	١,٦٩١,٩٩٥	مكافأة المدير العام
١٢٥,٥٦٢	٨٣٩,٠٨٠	استهلاكات
٩,٣٣٨,٢٠٦	٥١٨,٧٠٨	أتعاب مهنية
-	٤٦٤,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة *
٢٢٤,٦٠٠	٣٣٧,٨١٤	استشارات
٢٩٤,٠٧٧	٣٢٤,٥٦٣	مصروفات تأمين طبي وتأمينات اجتماعية
٨٧,٧٣٧	١٨٥,٤٣٥	منافع عامة
١٦٢,٥٠٠	١٥٠,٠٠٠	مصروفات الإيجار
١٥٥,٧٨٠	١٣٣,٧٣٨	مصروفات حكومية
١٨٢,٧٤٥	٨٢,٠٠٠	صيانة وإصلاح
٢٥٨,٢١٢	٥٢,٤٣٣	عمولات استثمارات الأسهم
٢٢,٧٩٤	٢٧,٦٩٤	رسوم بنكية
٥٩,١٧٤	٣٦,٥١٩	متنوعة
١٣,٦٣٣,٢٢٥	١٢,١٣٩,٣٩٤	

*مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

تم إدراج مكافأة أعضاء مجلس الإدارة التي تم احتسابها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وقدرها ٤٢٥,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٠: صفر ريال سعودي) وفقاً للنظام الأساسي للشركة وأتعاب الحضور المدفوعة للمدراء وأعضاء لجان مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وقدرها ٣٩,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٠: صفر ريال سعودي) كمصروفات يتم إدراجها ضمن المصروفات الإدارية والعمومية.

إيضاح ١٩ - ربحية السهم

تم احتساب نصيب السهم من صافي دخل السنة وذلك بقسمة صافي دخل السنة على عدد الأسهم العادية القائمة في نهاية السنة وبالغلة ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠٢٠: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠).

إيضاح ٢٠ - الأدوات المالية - إدارة المخاطر

أ - إدارة المخاطر

المخاطر هي جزء كامن في أنشطة الشركة ويتم إدارتها من خلال عملية تحديد طبيعتها والقياس والرصد المستمر، حسب حدود المخاطر وعناصر الرقابة الأخرى. إن عملية إدارة المخاطر هي هامة بالنسبة للربحية المستمرة للشركة. تتعرض أنشطة الشركة لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية التي تشمل بصورة أساسية على مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

ب - هيكل إدارة المخاطر

مجلس الإدارة

مجلس الإدارة مسؤول بصورة شاملة عن إنشاء والإشراف على إطار إدارة المخاطر في الشركة. كما أن المجلس مسؤول عن تطوير ووضع سياسات إدارة المخاطر للشركة.

لجنة المخاطر والائتمان

لجنة المخاطر والائتمان يتم تعيينها بواسطة مجلس الإدارة، تقوم هذه اللجنة بتقييم كافة المخاطر المحيطة ببيئة عمل الشركة والتي يكون لها أثر مباشر أو غير مباشر على أدائها بحيث تقوم اللجنة بمساعدة مجلس الإدارة بتقديم التوصيات المناسبة في ظل أثر تلك المخاطر على الشركة.

لجنة المراجعة

لجنة المراجعة يتم تعيينها بواسطة مجلس الإدارة. تقوم لجنة المراجعة بمساعدة مجلس الإدارة للاضطلاع بمسؤولياته فيما يتعلق بتقييم الجودة ونزاهة التقارير المالية ومراجعتها وسلامة الضوابط الداخلية للشركة.

المراجعة الداخلية

يتم مراجعة كافة المخاطر الإدارية والتشغيلية والمالية بواسطة إدارة المراجعة الداخلية. تقوم إدارة المراجعة الداخلية بفحص كافة السياسات والإجراءات ذات العلاقة. تلتزم الشركة بالسياسات والأنظمة والتوجيهات الداخلية. تقوم إدارة المراجعة الداخلية بمناقشة نتائج كافة الأحكام مع الإدارة والإبلاغ عن نتائجها وتقديم التوصيات للجنة المراجعة.

إيضاح ٢٠- الأدوات المالية – إدارة المخاطر (تابع)

تتكون المخاطر التي تواجهها الشركة وطرق تقليل تلك المخاطر بواسطة الإدارة موجزة كما يلي:

أ - مخاطر أسعار السوق

مخاطر السوق هي مخاطر أن القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية قد يحدث بها تقلبات نتيجة للتغيرات في معدلات الربح السوقي أو أسعار سوق الأوراق المالية بسبب التغير في التصنيف الائتماني للمصدر أو الأداة والتذبذب في السوق، وأنشطة المضاربة، والعرض والطلب على الأوراق المالية والسيولة في السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات ومخاطر الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى.

مخاطر العملات

مخاطر العملات هي مخاطر تذبذب قيمة أداة مالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تقم الشركة بأية معاملات هامة بغير الريال السعودي خلال السنة وبناءً على ذلك فإن الشركة غير معرضة لتلك المخاطر.

تحليل الحساسية للأدوات المالية ذات المعدلات المتغيرة

لا تقوم الشركة بالحاسبة عن أي موجودات أو مطلوبات بمعدل ثابت بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ومع ذلك لم تقم الشركة بتخصيص مشتقات (مقايضات معدلات عمولة خاصة) كأداة تحوط بموجب نموذج محاسبة تحوط قيمة عادلة. الشركة ليس لديها أي موجودات مالية بمعدلات متغيرة وعليه، فإن التغير في معدلات العمولة الخاصة ذات المعدلات الثابتة للموجودات المالية في تاريخ التقرير لن يؤثر على أرباح وخسائر السنة. إعداد تحليل الحساسية لا يشير بالضرورة إلى تأثير الربح أو الخسارة للسنة والموجودات والمطلوبات المالية للشركة.

مخاطر الأسعار الأخرى

مخاطر أسعار الأسهم الأخرى هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية لأداة مالية بسبب التغير في أسعار السوق (بخلاف الناتجة من مخاطر معدلات العمولة الخاصة أو مخاطر العملات) فيما لو كانت هذه التغيرات بسبب عوامل تتعلق بالأدوات المالية الفردية أو من مصدرها أو عوامل تؤثر على كافة الأدوات المالية المماثلة التي تتاجر في السوق. ليس لدى الشركة أي أدوات مالية تخضع لمخاطر الأسعار.

ب - مخاطر الائتمان:

مخاطر الائتمان هي مخاطر فشل أحد أطراف الأدوات المالية في الوفاء بالتزاماته ويتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. قامت الشركة بوضع إجراءات لإدارة التعرض لمخاطر الائتمان بما في ذلك تقييم الكفاءة الائتمانية للمستأجر والاعتمادات الائتمانية الرسمية وحدود ائتمان موقعة والحصول على ضمانات مثل ودائع التأمين وضمانات شخصية. إن عقود التأجير الفردية بصورة عامة لها حدود لا تتجاوز ثمانية وأربعين شهراً.

تنشأ مخاطر الائتمان عندما يتشارك عدد من الأطراف في أنشطة تجارية مماثلة، أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو متماثلة في الميزات الاقتصادية وينشأ الخطر من عدم قدرة الأطراف على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. وتشير مخاطر الائتمان للحساسية النسبية لأداء الشركة للتطورات التي تؤثر على قطاع معين أو الموقع الجغرافي.

تقوم الشركة بإدارة التعرض لمخاطر الائتمان من خلال تنوع أنشطة التأجير للتأكد من عدم وجود تركزات مخاطر غير قانونية مع أفراد أو مجموعة من العملاء في منطقة جغرافية أو أنشطة معينة.

مخاطر الائتمان على إجمالي المبالغ المستحقة للاستثمار في التأجير التمويلي يتم الحد منها بواسطة الاحتفاظ بملكية الموجودات المؤجرة وإيداعات التأمين.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(ريال سعودي)

إيضاح ٢٠ - الأدوات المالية - إدارة المخاطر (تابع)

ب - مخاطر الائتمان (تابع)

تتركز الموجودات المالية للشركة فيما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٢٥٥,١١٠,٨٥٠	١,١٠٦,٥١٠,٦٩٦	أوراق القبض
٨٦٧,٦٥٨	٦٧٩,٨٨٥	نقد لدى البنوك
١,٢٥٥,٩٧٨,٥٠٨	١,١٠٧,١٩٠,٥٨١	

أعمار أوراق القبض كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	البيان
٦٥٠,٨٦٨,٩٨٣	٣٩٨,٢١١,٣٩٢	غير متأخرة السداد وغير منخفضة القيمة
١٠,١٧٩,٦٧٥	٢٩٦,٩٦٠,٨٩٩	متأخرة من ١-٣٠ يوماً
٢٩,٩٠٣,٦٧٢	٢٤,٣٠٦,٣٣٥	متأخرة من ٣١-٩٠ يوماً
١١,٥٩٩,٧٥٠	٥,٨٧١,٦٩٤	متأخرة من ٩١-١٨٠ يوماً
١٦٤,٤٣٣,٨٠٨	١١٢,٤٢٢,٠٢٧	متأخرة من ١٨١-٣٦٥ يوماً
٣٨٨,١٢٤,٩٦٢	٢٦٨,٧٣٨,٣٤٩	متأخرة لأكثر من سنة
١,٢٥٥,١١٠,٨٥٠	١,١٠٦,٥١٠,٦٩٦	الرصيد قبل الخصومات (إيضاح ٩)
(١٤٩,٠٠٧,٠٨٨)	(٥٢,٠١٩,٨٧٠)	يخصم:
١,١٠٦,١٠٣,٧٦٢	١,٠٥٤,٤٩٠,٨٢٦	مخصص خسائر ائتمانية

لدى الشركة مخصص بمبلغ ٥٢,٠١٩,٨٧٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٤٩,٠٠٧,٠٨٨ ريال سعودي)، مقابل أوراق القبض المتعثرة. إضافة إلى ذلك فإن أوراق القبض مضمونة مقابل العقارات المباعة حيث يتم نقل الملكية عند سداد كامل أوراق القبض.

الجودة الائتمانية للأرصدة البنكية للشركة جيدة. حيث ان تلك الأرصدة مودعة لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني مرتفع.

تحليل القطاعات الجغرافية

نشاط الشركة مقتصر على المملكة العربية السعودية فقط.

ضمانات محتفظ بها كتأمين وتحسينات ائتمانية أخرى

تحتفظ الشركة بضمانات أوراق القبض لتغطية مخاطر الائتمان المتعلقة بموجوداتها المالية. ويتم تكوين مخصص خسائر ائتمانية لرصيد أوراق القبض. أن القيمة الدفترية لأوراق القبض قبل تكوين المخصص البالغة ١,١٠٦,٥١٠,٦٩٦ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١,٢٥٥,١١٠,٨٥٠ ريال سعودي).

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(ريال سعودي)

إيضاح ٢٠ - الأدوات المالية - إدارة المخاطر (تابع)

ج- مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر تعرض الشركة لصعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تنشأ مخاطر السيولة من احتمال أن الشركة مطلوب منها سداد التزاماتها في أقرب من المتوقع أو مواجهة صعوبات في توفير التمويل لمقابلة تعهداتها المتعلقة بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تهدف الشركة من إدارة السيولة إلى التأكد قدر المستطاع من أن لديها السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها وتحت كل الظروف سواء في الوضع العادي أو الحرج وعدم تكبد خسائر غير متوقعة أو الإضرار بسمعة الشركة.

الاستحقاقات التعاقدية للالتزامات تم تحديدها على أساس السنة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق ولا تأخذ في الاعتبار الاستحقاقات الفعلية كما هو مبين بتوافر تمويل سيولة الشركة. تراقب الشركة سجل الاستحقاق للتأكد من الإحتفاظ بالسيولة الكافية. يوضح الجدول أدناه ملخصاً بسجل الاستحقاقات لالتزامات الشركة بناءً على التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي	١ - ٥ سنوات	٣ - ١٢ شهر	خلال ٣ أشهر	البيان
				الالتزامات:
٦,٨٧١,٩٨٠	-	-	٦,٨٧١,٩٨٠	مبالغ مستحقة إلى المساهمين
٦,٤٢٦,٠٩١	-	٦,٤٢٦,٠٩١	-	دائنون تجاريون
٨١٣,٤٧٢,٠٧٠	-	٨١٣,٤٧٢,٠٧٠	-	بنوك دائنة
٨٦٨,٩٧٦	٨٦٨,٩٧٦	-	-	التزامات منافع الموظفين
١٥,٣٦٣,٧٢٧	-	١٥,٣٦٣,٧٢٧	-	مخصص الزكاة الشرعية
٨٤٣,٠٠٢,٨٤٤	٨٦٨,٩٧٦	٨٣٥,٢٦١,٨٨٨	٦,٨٧١,٩٨٠	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	١ - ٥ سنوات	٣ - ١٢ شهر	خلال ٣ أشهر	البيان
				المطلوبات:
-	-	-	-	مبالغ مستحقة إلى المساهمين
١,٩٨٢,٣٠٩	-	١,٩٨٢,٣٠٩	-	دائنون تجاريون
٨٧٢,٦٦٠,١٠٤	-	٨٧٢,٦٦٠,١٠٤	-	بنوك دائنة
٨٠١,٧٥٩	٨٠١,٧٥٩	-	-	التزامات منافع الموظفين
١٣,٨٨٥,٦١٤	-	-	١٣,٨٨٥,٦١٤	مخصص الزكاة الشرعية
٨٨٩,٣٢٩,٧٨٦	٨٠١,٧٥٩	٨٧٤,٦٤٢,٤١٣	١٣,٨٨٥,٦١٤	

ز- إدارة مخاطر كفاية رأس المال

إن أهداف الشركة الرئيسية من إدارة رأس المال هي ضمان قدرتها على القيام بأعمالها بصفة مستمرة والمحافظة على نسب مالية سليمة من أجل دعم أعمالها لتوفير عوائد مالية مثلى إلى مساهميها.

تعمل الشركة على إدارة الهيكل المالي وإجراء التعديلات اللازمة على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر للموجودات الأساسية. من أجل الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، يمكن للشركة أن تقوم بتعديل مبلغ الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم وضع تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

إيضاح ٢١ - الأحداث ما بعد فترة التقرير

تتمثل الأحداث اللاحقة ببيع أرض تم شراءها في شهر ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٣٦,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وتم بيعها بالفترة اللاحقة بمبلغ ٤٨,٥٩٦,٠٢٠ ريال سعودي، وبالتالي لا يوجد هبوط في قيمة هذه العقارات الاستثمارية.

إيضاح ٢٢ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل رئيس مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٣ شعبان ١٤٤٣ هـ الموافق ١٦ مارس ٢٠٢٢ م.