

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
٣ - ١	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٧	قائمة التدفقات النقدية
٣٨ - ٨	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين في شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة مغلقة)
الرياض - المملكة العربية السعودية

رأينا

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة مغلقة) (الشركة)، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

إلى السادة المساهمين في شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة مغلقة)
الرياض - المملكة العربية السعودية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو مجتمعة، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية. وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية، 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 الجوهرى 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.
- 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 جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً 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 نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

التقرير حول المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى

يتطلب نظام الشركات أن يُضَمَّن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام النظام أو أحكام نظام الشركة الأساس. وخلال مسار مراجعتنا الحالية للقوائم المالية، لم يتبين لنا وجود مخالفات لأحكام نظام الشركات و النظام الأساس .

الموسى محاسبون قانونيون واستشاريون



موسى عبد الله حمد الموسى

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٨٣



الرياض في ٠٧ مارس ٢٠١٤

الموافق ٢٦ شعبان ١٤٤٥ هـ

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢٩٥,٨٠٨,٤٨٣	٢٩٩,٢١٢,٥١٤	(٩)	عقارات معدة للتطوير
٣١,٧٤٠,٧٠٥	١٣,٦٢٣,١٥٢	(١٠)	استثمارات عقارية
١٨,٤٠٣,٤٣٢	٢٧,١٤٩,٣٥٨	(١١)	مشاريع تحت التنفيذ
١٠٢,٤٧٢	٧٨,٣٣٨	(١٣)	عقارات وآلات ومعدات
-	٥٩,١١١,٤٠٠	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٣٨,٣٧٥,٧٨٠	٤٢,٦٥٥,٨٥٤	(١٤)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٦٣,٩٦٥,٨٦٣	٣٥٤,٦٤٤,٥١٩	(١٥)	أوراق قبض - الجزء غير المتداول
١,٠٤٨,٣٩٦,٧٣٥	٧٩٦,٤٧٥,١٣٥		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١٠,٦٤٧,٩٣٠	١١,٠٤٧,٦٢٦	(١٦)	عقارات متاحة للبيع
٢٦٨,٣٦٠,٦٢٤	٢١٤,٦٤٥,٦٩٣	(١٥)	أوراق قبض - الجزء المتداول
٦,٨١٤,١٦٦	٢٠,٣٦٤,٥٧٣	(١٨)	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٤٠,٦٨٠	٩١,١٧٩	(١-١٩)	حق استخدام موجودات مستأجرة
٢٩٢,٤٩٠	٥٧٢,٧٥٩	(٨)	النقدية وشبه النقدية
٢٨٦,٣٥٥,٨٩٠	٢٤٦,٧٢١,٨٣٠		إجمالي الموجودات المتداولة
١,٣٣٤,٧٥٢,٦٢٥	١,٠٤٣,١٩٦,٩٦٥		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٠)	رأس المال
١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	١٠٤,٠٩٥,٠٤٥		احتياطي نظامي
٦,٤١٧,٠٣٤	٢,٧١٦,٣١٩		أرباح مبقاه
-	(٨٨٨,٦٠٠)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الأخر
٦١٠,٥١٢,٠٧٩	٦٠٥,٩٢٢,٧٦٤		صافي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
١٤٦,٩٩٤	-	(٢-١٩)	التزام عقود ايجار - طويل الاجل
٩٤٧,٢٠٩	١,٠٠٤,٦٠٠	(٢١)	منافع محددة للموظفين
١,٠٩٤,٢٠٣	١,٠٠٤,٦٠٠		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٧٠٩,٩٣٤,٠٧٦	٣٧٧,٠٠١,٦٢٩	(٢٢)	بنوك دائنة
٥٦٠,٠٠٠	٥٧٥,٠٠٠	(١٧)	مستحق إلى جهات ذات علاقة
٤,٤٦٣,٠٨٥	٢٩,٩٣٢,١١٧	(٢٣)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٨,١٨٩,١٨٢	٢٨,٧٦٠,٨٥٥	(٢٨)	مخصص الزكاة الشرعية
٧٢٣,١٤٦,٣٤٣	٤٣٦,٢٦٩,٦٠١		إجمالي الالتزامات المتداولة
٧٢٤,٢٤٠,٥٤٦	٤٣٧,٢٧٤,٢٠١		إجمالي الالتزامات
١,٣٣٤,٧٥٢,٦٢٥	١,٠٤٣,١٩٦,٩٦٥		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

تشكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح	
١٢٠,٩٦٥,٩٢٥	١٥,٦٤٩,٠٠٦	(٢٤)	مبيعات الأراضي والعقارات، صافي
-	(٢,٢٩١,١٨٤)		خسائر بيع عقارات استثمارية
١,١٠٩,١٦١	١,٧٣٨,٩٦٦		إيرادات ايجارات عقارات استثمارية
(٩٤,٨٧٨,٨٢٠)	(٦,٥٨٩,١٦٨)	(٢٥)	تكلفة المبيعات والإيرادات
٢٧,١٩٦,٢٦٦	٨,٥٠٧,٦٢٠		إجمالي الربح
			مصاريف النشاط
(٦٨٦,٩٧٧)	(٦٧٠,٣٧٠)	(٢٦)	مصاريف بيع وتسويق
(٩,٢٠٦,٦٢٦)	(٥,٣٩٨,٧٨٠)	(٢٧)	مصاريف عمومية وإدارية
(١٢٠,٨٦٥)	(٢٥,٥٥١)	(١٣)	اهتلاك عقارات وآلات ومعدات
(١٠,٠١٤,٤٦٨)	(٦,٠٩٤,٧٠١)		إجمالي مصاريف النشاط
(٣٨,٦١٦,٦٢٥)	(٧,٩٢٥,٠٠٤)	(١-١٥)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٣٧,٣١٤,٧٢٩)	(٣٧,٦٣٦,٤٣٣)		تكاليف تمويل
١٠,٨٦٨,٦٨٥	١٨,٢٢٧,٠٢٥	(١-١٥)	المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	١,٠٥٤,٩٢٢	(١٨)	المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة أخرى
(٣,٨٢٦,٨٩٦)	٤,٢٨٠,٠٧٤	(١٤)	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات من خلال الربح أو الخسارة
٢,١١٦,٤٢٠	١,٠٠٠,٠٠٠		توزيعات أرباح أسهم شركات مستثمر فيها
(٨,٤٥٧,٦٠٠)	-		مصروف خسائر هبوط عقارية استثمارية
(١,٤٤٢,٣١٤)	٩٨٧,٣١٥	(١-٩)	المسترد / (خسائر) من هبوط عقارات معدة للتطوير
١,٥٨٩,٤٣٠	٣٩٩,٦٩٦	(١-١٦)	المسترد من مخصص هبوط عقارات متاحة للبيع
٢,٨٢٦,٦٣٩	٣٤,٠١٥,٩٩١	(٢٩)	إيرادات غرامات تأخير السداد ورسوم إدارية
٤,٠٣٧,٥١٤	-		أرباح وخسائر رأسمالية
(٣,٩٠٤,٧٦٢)	-		أرباح وخسائر بيع عقارات متاحة للبيع
٣٦٦,٣٧٧	٥٤,٤٥٣		إيرادات أخرى
(٥٤,٥٧٦,٠٦٣)	١٦,٨٧٠,٩٥٨		صافي ربح / (خسارة) السنة قبل الزكاة
-	(٥,٥٧١,٦٧٣)	(٢٨)	الزكاة الشرعية
-	(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٨)	ربوطات زكوية سنوات سابقة
(٥٤,٥٧٦,٠٦٣)	(٣,٧٠٠,٧١٥)		صافي (خسارة) السنة
			الدخل الشامل الآخر
-	-		الدخل الشامل الآخر الذي قد يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة
-	-		الدخل الشامل الآخر الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة
٨,٩٨٥,٦٧٨	-	(١٢)	أرباح محققة من استبعاد استثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(٨٨٨,٦٠٠)		التغير في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٨,٩٨٥,٦٧٨	(٨٨٨,٦٠٠)		الدخل الشامل الآخر للسنة
(٤٥,٥٩٠,٣٨٥)	(٤,٥٨٩,٣١٥)		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربحية السهم:
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠		عدد الأسهم العادية
(٠,٩١)	(٠,٠٨)	(٣٠)	نصيب السهم الأساسية والمخفضة من صافي (خسارة) السنة

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

صافي حقوق الملكية	احتياطي القيمة العادلة	أرباح مبقاه	احتياطي نظامي	رأس المال	
٦١٠,٥١٢,٠٧٩	-	٦,٤١٧,٠٣٤	١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:
(٣,٧٠٠,٧١٥)	-	(٣,٧٠٠,٧١٥)	-	-	كما في ٠١ يناير ٢٠٢٣ م
(٨٨٨,٦٠٠)	(٨٨٨,٦٠٠)	-	-	-	صافي خسارة السنة
(٤,٥٨٩,٣١٥)	(٨٨٨,٦٠٠)	(٣,٧٠٠,٧١٥)	-	-	الدخل الشامل الآخر
٦٠٥,٩٢٢,٧٦٤	(٨٨٨,٦٠٠)	٢,٧١٦,٣١٩	١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الشامل
					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٦٩٦,١٠٢,٤٦٤	٥,٣٤٣,٤٠٣	٨٦,٦٦٤,٠١٦	١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:
(٥٤,٥٧٦,٠٦٣)	-	(٥٤,٥٧٦,٠٦٣)	-	-	الرصيد كما في ٠١ يناير ٢٠٢٢ م
٨,٩٨٥,٦٧٨	٨,٩٨٥,٦٧٨	-	-	-	صافي خسارة السنة
-	(١٤,٣٢٩,٠٨١)	١٤,٣٢٩,٠٨١	-	-	الدخل الشامل الآخر
(٤٥,٥٩٠,٣٨٥)	(٥,٣٤٣,٤٠٣)	(٤٠,٢٤٦,٩٨٢)	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٦١٠,٥١٢,٠٧٩	-	٦,٤١٧,٠٣٤	١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح
					الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

تشكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
		الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح / (خسارة) السنة قبل الزكاة الشرعية
		تعديلات البنود غير النقدية وغير التشغيلية:
		اهتلاك استثمارات عقارية
		اهتلاك عقارات وآلات ومعدات
		منافع محددة للموظفين - المكون
		خسائر تدني استثمارات معدة للتطوير
		المسترد من هبوط عقارات معدة للتطوير
		المسترد من هبوط عقارات متاحة للبيع
		خسائر تدني عقارية استثمارية
		(مكاسب) استبعادات عقارات وآلات ومعدات
		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
		تكاليف التمويل
		المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
		المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة أخرى
		(خسارة) / أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات من خلال الربح أو الخسارة
		اهتلاك حق استخدام موجودات مستأجرة
		فوائد التزام عقود إيجار موجودات مستأجرة
		تغيرات في رأس المال العامل:
		أوراق القبض
		مستحق الى جهات ذات علاقة
		مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
		إضافات واستبعادات عقارات متاحة للبيع
		إضافات واستبعادات عقارات معدة للتطوير
		إستبعادات استثمارات عقارية
		مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
		منافع محددة للموظفين - المسدد
		الزكاة الشرعية - المسدد
		صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
		مشاريع تحت التنفيذ
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
		المتحصل من استبعاد عقارات وآلات ومعدات
		(إضافات) // استبعادات عقارات وآلات ومعدات
		صافي النقد (المستخدم في) / المحصل من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
		بنوك دائنة
		تكاليف تمويل مدفوعة
		جهات ذات علاقة
		دفعات لئزام عقود إيجار
		توزيعات أرباح
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
		صافي التغير في النقدية وشبه النقدية
		النقدية وشبه النقدية بداية السنة
		النقدية وشبه النقدية نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٧) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

١- معلومات عن الشركة

تأسست شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة مغلقة) بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٥٥٨١ بتاريخ ٢٦ جمادى الآخرة ١٤٢٨ هـ (الموافق ١١ يوليو ٢٠٠٧ م) الصادر في مدينة الرياض.

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.

٢- أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. أن أهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة تم توضيحها في إيضاح رقم (٥).

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في السنة السابقة باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق اعتباراً من بداية السنة المالية الحالية.

٣- تطبيق معايير التقارير المالية الجديدة والمعدلة

٣-١ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة:

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على معايير الدولية للتقارير المالية وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة فيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة والمعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيقها:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧)	الأدوات المالية – الإفصاحات	السنوات المالية التي تبدأ بعد يناير ٢٠٢٤
معيار المحاسبة الدولي رقم (١)	عرض القوائم المالية	السنوات المالية التي تبدأ بعد يناير ٢٠٢٤
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢١)	آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية	السنوات المالية التي تبدأ بعد يناير ٢٠٢٥
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)	عقود الإيجار	السنوات المالية التي تبدأ بعد يناير ٢٠٢٤

٤- العملة المستخدمة والعرض

تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة. وتدرج جميع المبالغ في القوائم المالية بالريال السعودي، ما لم يذكر غير ذلك.

٥- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

تستند هذه التقديرات والافتراضات على الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف وتستخدم لقياس القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على السنة الحالية والفترات المستقبلية.

المصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

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

الخسائر الإنتمانية المتوقعة

تقوم الشركة بتقدير خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية رقم (٩) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات من احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وتقييم الضمانات ونسب التعثر ورصيد الموجودات المالية عند التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة درجة المخاطر الإنتمانية للموجودات المالية.

٥- الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات، والآلات والمعدات

تقوم إدارة الشركة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات، والآلات والمعدات لأغراض الإهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار استخدام المتوقع للأصل أو الإهلاك العادي.

الافتراضات طويلة الأجل المتعلقة بمنافع الموظفين

تمثل مكافأة نهاية الخدمة، الالتزامات التي سيتم سدادها في المستقبل وتتطلب وضع افتراضات في تقدير الالتزامات والقيمة العادلة لموجودات البرنامج، إن وجدت. يتعين على الإدارة إجراء المزيد من الافتراضات المتعلقة بالمتغيرات مثل معدلات الخصم ومعدل الزيادة في الرواتب والعائد على الموجودات ومعدلات الوفيات ومعدل دوران الموظفين وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية.

المخصصات

تعتمد المخصصات، بحسب طبيعتها، على تقديرات وعمليات تقويم للتأكد فيما إذا تم استيفاء ضوابط الإثبات، بما في ذلك تقدير المبالغ المحتمل سدادها. تتضمن مخصصات مكافأة نهاية الخدمة وتكاليف المغادرة، إن وجدت، حكم الإدارة في تقدير التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة لدفع مكافأة نهاية الخدمة وإغلاق المواقع أو تكاليف المغادرة الأخرى. تتضمن المخصصات المتعلقة بالمطلوبات غير المؤكدة، أفضل تقديرات الإدارة فيما إذا كان من المحتمل وقوع التدفقات النقدية الصادرة.

انخفاض قيمة المخزون

تقدر الإدارة قيم المخزون القابلة للتحقق، وتأخذ بالحسبان الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في كل تاريخ إعداد التقارير المالية. والتحقيق المستقبلي للقيمة القابلة للتحقق لهذا المخزون قد تتأثر بالأحداث المستقبلية أو التغيرات الأخرى في ضوء أحوال السوق والتي قد تنخفض أو تزيد أسعار البيع في المستقبل.

وعندما تصبح مواد المخزون قديمة أو غير صالحة للاستخدام، يتم عمل تقدير لقيمتها السوقية. أما المواد الهامة فيتم إجراء هذا التقدير لها على أساس فردي، ومواد المخزون التي ليست هامة فردياً لكنها قديمة أو غير صالحة يتم تقديرها مجتمعة ويتم تكوين المخصص اللازم استناداً إلى نوع المخزون ودرجة التقادم والتهلاك وسعر البيع المتوقع.

الاستمرارية

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

العقارات الاستثمارية

تتم المحاسبة عن العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة المتوافق مع طريقة المحاسبة عن العقارات والآلات والمعدات. يتم استهلاك المباني ومكوناتها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم الاعتراف بحوافز التأجير الممنوحة كجزء من إجمالي إيراد الإيجار على مدى فترة العقد.

٥- الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها 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 للموجودات أو المطلوبات، أو
- من خلال السوق الأكثر منفعة للموجودات 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 للموجودات غير المالية في الحسبان قدرة المشاركين في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الموجودات فيما يحقق أفضل منفعة 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 وتقليص 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 (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.

٦- السياسات المحاسبية الهامة

١-٦ الاستثمارات العقارية

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

تظهر 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 معنا 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.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-١ الاستثمارات العقارية (تتمة)

يتم إدراج تكلفة العقارات تحت الإنشاء والتي يكون الغرض منها إنشاء عقارات من أجل كسب إيرادات إيجارية 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.

يتم إلغاء إثبات المبلغ الدفترى للعقار الاستثماري عند استبعاده (عن طريق البيع) أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري من الاستخدام بشكل دائم ولا يتوقع منه أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين (أ) صافي المتحصلات من استبعاد العقار الاستثماري و (ب) المبلغ الدفترى في قائمة الأرباح أو الخسائر في السنة التي يتم فيها الاستبعاد أو الشطب.

إذا تغير استخدام العقار الاستثماري فأصبح عقاراً تشغله الشركة فيتم إعادة تويبه إلى بند الممتلكات والمعدات.

٦-٢ عقارات معدة للتطوير

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

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية لعقارات التطوير على أساس سنوي.

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

٦-٣ عقارات متاحة للبيع

يتم تقييم الأراضي المتاحة للبيع بالتكلفة أو القيمة الحالية، صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل وتتضمن تكلفة أراضي متاحة للبيع تكلفة الشراء بالإضافة إلى المصاريف الأخرى المباشرة للوصول للأراضي المتاحة للبيع إلى حالته الراهنة.

يتم احتساب تكلفة أراضي متاحة للبيع إلى مكانه وحالته الحالية كما يلي:

أراضي متاحة للبيع بالتكلفة أو القيمة الحالية للأرض أيهما أقل.

٦-٤ 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 الدخل أو من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر.

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.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٦ الأدوات المالية (تتمة)

• القياس الأولى

تقاس الموجودات المالية، في الأصل، بالقيمة العادلة لها، زائداً تكاليف المعاملات كما في حالة الموجودات المالية الغير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل. إن تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل يتم إثباتها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

يتم اعتبار الموجودات المالية التي تتضمن مشتقات مدرجة، بالكامل عند تحديد ما إذا كانت تدفقاتها النقدية تفي بمتطلبات كونها تمثل سداد أصل المبلغ والعمولة فقط.

• القياس اللاحق

أدوات الدين.

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

• التكلفة المطفأة

إن الموجودات المالية المكتتاة 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 الدخل، 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 المكتتاة 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 إثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة، وإيرادات العمولة وأرباح وخسائر الصرف الأجنبي، والتي يتم إثباتها في قائمة الدخل. وعند التوقف عن إثبات الأصل المالي، فإن الأرباح أو الخسائر التراكمية المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى قائمة الدخل، 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 الدخل

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 الدخل. كما أن الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل ولا تشكل جزءاً من أداة تغطية المخاطر، يتم إثباتها وإظهارها بالصافي في قائمة الدخل في السنة 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 الأرباح من تلك الاستثمارات في قائمة الدخل كإيرادات أخرى وذلك عند الإقرار بأحقية الشركة في استلامها. لن يكون هناك إعادة تصنيف لاحق للتغيرات في القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٦ الأدوات المالية (تتمة)

• التوقف عن الإثبات

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

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- 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:

(أ) قامت الشركة بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو

لم تقم الشركة بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

• 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 على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة والأيام التي تجاوزت موعد استحقاقها.

٥-٦ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل أصول مالية غير مشتقة كأصول متاحة للبيع عند الاقتناء، وغير مبنية كقروض ومديونيات أو كاستثمارات محنفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاقتناء يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالتكلفة بعد الاعتراف الدولي، يتم قياسها بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الاضمحلال وآثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الآخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعن استبعاد هذه الموجودات يتم إعادة تبويب الأرباح أو الخسائر المتركمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الآخر سابقاً إلى الأرباح أو الخسائر.

٦-٦ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تصنف الاستثمارات من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم شراؤها بقصد إعادة بيعها في الأجل القصير ضمن الموجودات المتداولة في قائمة المركز المالي. يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بداية بالتكلفة باعتبارها تمثل القيمة العادلة للمبلغ المدفوع، بعد الاقتناء يتم تقييم الاستثمارات المحنفظ بها بغرض المتاجرة بالقيمة العادلة في تاريخ المركز المالي، وتسجل الأرباح أو الخسائر غير المحققة وكذلك الأرباح أو الخسائر من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في قائمة الدخل الشامل.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٧-٦ أوراق قبض

تمثل أوراق قبض 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. تتم معالجة أوراق القبض وفقاً لطريقة التكلفة المطفأة "معيار ٩".

٨-٦ عقارات وآلات ومعدات

تظهر عقارات والآلات ومعدات بصافي التكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم احتساب الاستهلاك عليها على أساس العمر الإنتاجي المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت وبعتماد النسب المئوية التالية:

السنوات	نسبة الاستهلاك	البند
فترة الإيجار أو العمر الإنتاجي للتحسينات، أيهما أقل	٢٥٪	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 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، الأعمار الإنتاجية وأساليب تعديلها، عند الحاجة، في كل قائمة بتاريخ المركز المالي. 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.

٩-٦ الاحتياطي النظامي

بموجب النظام الأساسي للشركة والمادة (١٢٥) من نظام الشركات السابق، فإن على الشركة اقتطاع ١٠٪ على الأقل من صافي الدخل إلى الاحتياطي النظامي إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع ولم تقم الشركة بعد بتعديل النظام الأساسي لها ليعكس التخفيض في المتطلبات الحالية وفقاً لنظام الشركات الجديد والذي لم ينص على وجوب اقتطاع احتياطي نظامي من أرباح الشركة. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على مساهمي الشركة حالياً.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-١٠ مخصص منافع محددة للموظفين

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لنظام العمل والعمال السعودي وذلك عن فترات خدمة الموظفين منذ التحاقهم بالشركة وحتى تاريخ قائمة المركز المالي. ويتم رصد استحقاق للموظفين بالالتزام المقدر لمستحققاتهم من الاجازة السنوية وتذاكر السفر نتيجة لخدماتهم المقدمة حتى تاريخ المركز المالي.

٦-١١ مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات الدائنون التجاريون لقاء المبالغ الواجبة الدفع في المستقبل عن البضاعة والخدمات المستلمة، سواءً قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

٦-١٢ الزكاة الشرعية

يجنب مخصص للزكاة وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ويتم احتساب الزكاة الشرعية المستحقة على الشركة بناءً على فهم الشركة للأنظمة الزكوية المعمول بها في المملكة العربية السعودية واللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٢٢١٦) في تاريخ ١٤٤٠/٧/٧ هـ ويتم تسجيل أية فروقات بين المخصص والربط النهائي عند اعتماد الربط النهائي حيث يتم حينئذ إقفال المخصص.

٦-١٣ تكاليف التمويل والاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعود بشكل مباشر إلى اقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل (يستغرق بالضرورة 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.

٦-١٤ 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.

٦-١٥ التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج 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.

٦-١٦ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند نشوء التزامات على الشركة سواءً 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 السنة التي تغطيها القوائم المالية مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر وحالة عدم التأكد (الشكوك) التي قد تحيط بهذه الالتزامات.

٦- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-١٧ موجودات حق الاستخدام

تقوم الشركة بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (التاريخ الذي يكون الأصل فيه قابل للاستخدام). يتم الاعتراف بأصل حق الاستخدام بالتكلفة، بعد تنزيل الإهلاك المتراكم وخسائر التدني في القيمة، ويتم تعديل القيمة عند إعادة تقييم التزامات الإيجار.

تتضمن تكلفة أصل حق الاستخدام قيمة التزامات الإيجار المعترف بها، بالإضافة إلى التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ بدء العقد، مطروحاً منها أي حوافز مستلمة متعلقة بعقد الإيجار. في حال لم تكن الشركة متيقنة من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة العقد، يتم احتلاك قيمة حق استخدام الأصل المعترف به على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار أيهما أقل. تخضع موجودات أصول حق الاستخدام إلى اختبار التدني في القيمة.

٦-١٨ التزامات عقود الإيجار

تقوم الشركة في تاريخ بدء عقد الإيجار، بالاعتراف بالتزامات عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين دفعها خلال مدة العقد. تتضمن دفعات الإيجار الدفوعات الثابتة (والتي تتضمن الدفوعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة) مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشرات أو معدلات متفق عليها وفقاً لشروط العقد، والمبالغ المتوقع تحصيلها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً القيمة المستحقة عند ممارسة خيار الشراء والذي من المؤكد أن تمارسه الشركة وقيمة غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت الشركة تنوي أن تمارس خيار الإنهاء وفقاً لشروط العقد.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشرات أو معدلات متفق عليها وفقاً لشروط العقد كمصاريف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى دفع تلك المبالغ.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم الشركة لغايات خصم دفعات الإيجار المستقبلية معدل الاقتراض عند بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد. لاحقاً يتم زيادة التزامات الإيجار بقيمة الفائدة المستحقة ويتم تخفيضها بقيمة دفعات الإيجار الفعلية. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا كان هناك أي تعديل أو تغيير على مدة الإيجار أو عند حدوث أي تغيير على الدفوعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة أو عند تغيير التقييم المتعلق بشراء الأصل.

٦-١٩ عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم الشركة أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدة عقد الإيجار.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧- 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 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 الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل.

٨- النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢٩٢,٤٩٠	٥٧٢,٧٥٩	نقدية لدى البنوك
٢٩٢,٤٩٠	٥٧٢,٧٥٩	الرصيد في نهاية السنة

٩- عقارات معدة للتطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢٩٦,٠٤٣,٢٦٣	٢٩٨,٦٦٢,٣٨٠	الرصيد كما في ١ يناير
٢,٦١٩,١١٧	٢,٤١٦,٧١٦	الإضافات
٢٩٨,٦٦٢,٣٨٠	٣٠١,٠٧٩,٠٩٦	الإجمالي قبل مجمع خسائر الهبوط
(٢,٨٥٣,٨٩٧)	(١,٨٦٦,٥٨٢)	مخصص خسائر هبوط عقارات معدة للتطوير (٩-١)
٢٩٥,٨٠٨,٤٨٣	٢٩٩,٢١٢,٥١٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٩-١ مخصص خسائر هبوط عقارات معدة للتطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١,٤١١,٥٨٣	٢,٨٥٣,٨٩٧	الرصيد كما في ١ يناير
١,٤٤٢,٣١٤	-	الإضافات خلال السنة
-	(٩٨٧,٣١٥)	المسترد خلال السنة
٢,٨٥٣,٨٩٧	١,٨٦٦,٥٨٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠- استثمارات عقارية

٢٠٢٣ م			
الإجمالي	مباني	أراضي	
			التكلفة
٤١,٤٥٥,٤٥٥	٢٠,٦٨٦,٩٧٩	٢٠,٧٦٨,٤٧٦	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
٢٢,٥٩٨	٢٢,٥٩٨	-	الإضافات
(٢٧,٠٩٥,٨٦٢)	(١٥,٠٢٠,٦٣٦)	(١٢,٠٧٥,٢٢٦)	الاستبعادات
١٤,٣٨٢,١٩١	٥,٦٨٨,٩٤١	٨,٦٩٣,٢٥٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
			مجمع الاهتلاك
١,٢٥٧,١٥٠	١,٢٥٧,١٥٠	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
١,٠٤٨,٩٦٧	١,٠٤٨,٩٦٧	-	المحمل على السنة
(١,٥٤٧,٠٧٨)	(١,٥٤٧,٠٧٨)	-	الاستبعادات
٧٥٩,٠٣٩	٧٥٩,٠٣٩	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١٣,٦٢٣,١٥٢	٤,٩٢٩,٩٠٢	٨,٦٩٣,٢٥٠	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٢٠٢٢ م			
الإجمالي	مباني	أراضي	
			التكلفة
٥٣,٢٣٦,٣٠٧	٢٧,٤٩٣,٩١٧	٢٥,٧٤٢,٣٩٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م
١٣٧,٦٨١	١٣٧,٦٨١	-	الإضافات
(١١,٩١٨,٥٣٣)	(٦,٩٤٤,٦١٩)	(٤,٩٧٣,٩١٤)	الاستبعادات
٤١,٤٥٥,٤٥٥	٢٠,٦٨٦,٩٧٩	٢٠,٧٦٨,٤٧٦	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
			مجمع الاهتلاك
٧١٦,٣١٤	٧١٦,٣١٤	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م
١,٣٢٥,١٤٨	١,٣٢٥,١٤٨	-	المحمل على السنة
(٧٨٤,٣١٢)	(٧٨٤,٣١٢)	-	الاستبعادات
١,٢٥٧,١٥٠	١,٢٥٧,١٥٠	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٨,٤٥٧,٦٠٠	٨,٤٥٧,٦٠٠	-	مجمع خسائر هبوط استثمارات عقارية (١٠-١)
٣١,٧٤٠,٧٠٥	١٠,٩٧٢,٢٢٩	٢٠,٧٦٨,٤٧٦	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

كما هو موضح في السياسات المحاسبية الهامة، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك والانخفاض المتراكم. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (١٦,٧٠٠,٠٠٠) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و (٣١,٧٤٠,٣٩٠) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها شركة معيار القمة للتقييم العقاري مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متخصصين في تقييم هذه الاستثمارات العقارية.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١-١٠ مجمع خسائر هبوط استثمارات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
-	٨,٤٥٧,٦٠٠	الرصيد كما في ١ يناير
٨,٤٥٧,٦٠٠	-	الإضافات خلال السنة
-	(٨,٤٥٧,٦٠٠)	المسترد خلال السنة
٨,٤٥٧,٦٠٠	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

١١- مشاريع تحت التنفيذ

الإجمالي	مباني	أراضي	
١٨,٤٠٣,٤٣٢	٣,٨٧٢,٨٥٩	١٤,٥٣٠,٥٧٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٨,٧٤٥,٩٢٦	٨,٧٤٥,٩٢٦	-	الإضافات
٢٧,١٤٩,٣٥٨	١٢,٦١٨,٧٨٥	١٤,٥٣٠,٥٧٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

تتمثل الأعمال تحت التنفيذ بأعمال بناء مبنى إداري جديد للشركة كون الشركة قامت ببيع المقر الحالي لها و قد وقعت الشركة اتفاقية مشتركة مع كل من شركة أبراج المربع للتطوير العقاري والسيد/ عبد العزيز اليابس على إنشاء ٣ مباني على الأرض المشتركة على أن يتم تحمل كافة المصاريف من قبل الأطراف الثلاث بالتساوي وفقا للموضح بالعقد والتكلفة التقديرية المتوقعة لإتمام الأعمال للمباني هي (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ومن المتوقع الانتهاء من أعمال إنشاء المبنى الجديد للشركة في عام ٢٠٢٤ م.

١٢- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٦٥,٧٨٥,٣٩٦	-	الرصيد بداية السنة
-	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	الإضافات (صندوق العربي المالية الأركان العقاري)
٨,٩٨٥,٦٧٨	(٨٨٨,٦٠٠)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر
(٧٤,٧٧١,٠٧٤)	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة
-	٥٩,١١١,٤٠٠	الرصيد في نهاية السنة

١-١٢ صندوق العربي المالية الأركان العقاري

قامت الشركة بتاريخ ١٠ ابريل ٢٠٢٣ م بشراء عدد (٦٠,٠٠٠) وحدة استثمارية ضمن صندوق العربي المالية الأركان العقاري (٢). بقيمة (٦٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتتم المحاسبية عن حصة الشركة في الصندوق العقاري باستخدام طريقة القيمة العادلة، وبلغت القيمة العادلة للاستثمارات مبلغ (٥٩,١١١,٤٠٠) ريال سعودي.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣ - عقارات وآلات ومعدات، بالصافي

٢٠٢٣ م				
إجمالي	أجهزة كهربائية وأنظمة ومعدات	أجهزة وبرامج حاسب آلي	أثاث وتركيبات وديكورات	
١,٧٠٣,٨٩١	٨٠٦,٩٢٣	٦٦٢,١٦٠	٢٣٤,٨٠٨	التكلفة
١,٤١٧	-	١,٤١٧	-	الرصيد كما في ٠١ يناير ٢٠٢٣ م
١,٧٠٥,٣٠٨	٨٠٦,٩٢٣	٦٦٣,٥٧٧	٢٣٤,٨٠٨	الإضافات الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١,٦٠١,٤١٩	٧٦٢,٦٨٩	٦٣٤,٠٠٠	٢٠٤,٧٣٠	مجمع الاهتلاك
٢٥,٥٥١	١٠,٥٠٠	٩,٢٩٨	٥,٧٥٣	الرصيد كما في ٠١ يناير ٢٠٢٣ م
١,٦٢٦,٩٧٠	٧٧٣,١٨٩	٦٤٣,٢٩٨	٢١٠,٤٨٣	المحمل على السنة الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٧٨,٣٣٨	٣٣,٧٣٤	٢٠,٢٧٩	٢٤,٣٢٥	القيمة الدفترية: كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣ - عقارات وآلات ومعدات بالصفحي (تتمة)

٢٠٢٢ م							
إجمالي	أجهزة كهربائية وأنظمة ومعدات	أجهزة وبرامج حاسب آلي	أثاث وتركيبات وديكورات	سيارات	تحسينات على مباني مستأجرة	أراضي	
							التكلفة
٦,٦٦٥,٣٥٦	٨٠٦,٩٢٣	٦٥٠,٢٢٠	١,٤٢٧,٦٣٦	٥٤,٥٠٠	١,٧٥٣,٣٩٢	١,٩٧٢,٦٨٥	الرصيد كما في ٠١ يناير ٢٠٢٢ م
١٨,١٩٧	-	١٥,٤٩٥	٢,٧٠٢	-	-	-	الإضافات
(٤,٩٧٩,٦٦٢)	-	(٣,٥٥٥)	(١,١٩٥,٥٣٠)	(٥٤,٥٠٠)	(١,٧٥٣,٣٩٢)	(١,٩٧٢,٦٨٥)	استبعادات
١,٧٠٣,٨٩١	٨٠٦,٩٢٣	٦٦٢,١٦٠	٢٣٤,٨٠٨	-	-	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
							مجمع الإهلاك
٣,٩٦١,٥٠٥	٧٥١,٧٣٤	٦٢٢,٩٣٣	١,٣٩٢,٦٤٢	٥٤,٤٩٩	١,١٣٩,٦٩٧	-	الرصيد كما في ٠١ يناير ٢٠٢٢ م
١٢٠,٨٦٥	١٠,٩٥٥	١٤,٦٢٢	٧,٦١٨	-	٨٧,٦٧٠	-	المحمل على السنة
(٢,٤٨٠,٩٥١)	-	(٣,٥٥٥)	(١,١٩٥,٥٣٠)	(٥٤,٤٩٩)	(١,٢٢٧,٣٦٧)	-	استبعادات خلال السنة
١,٦٠١,٤١٩	٧٦٢,٦٨٩	٦٣٤,٠٠٠	٢٠٤,٧٣٠	-	-	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
							القيمة الدفترية:
١٠٢,٤٧٢	٤٤,٢٣٤	٢٨,١٦٠	٣٠,٠٧٨	-	-	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

شركة اليمامة للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٤ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	نسبة الملكية	
٤٢,٢٠٢,٦٧٦	٣٨,٣٧٥,٧٨٠	%٥	شركة المستودعات المركزية (١-١٤)
			حركة استثمارات بالقيمة العادلة خلال العام
٤٢,٢٠٢,٦٧٦	٣٨,٣٧٥,٧٨٠		الرصيد بداية السنة
-	-		إضافات
(٣,٨٢٦,٨٩٦)	٤,٢٨٠,٠٧٤		أرباح غير متحققة من إعادة التقييم
٣٨,٣٧٥,٧٨٠	٤٢,٦٥٥,٨٥٤		الرصيد في نهاية السنة

١-١٤ شركة المستودعات المركزية

تمتلك الشركة حصة قدرها %٥ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م في شركة المستودعات المركزية، وهي شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في الشركة باستخدام طريقة القيمة العادلة بلغت القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمبلغ (٤٢,٦٥٥,٨٥٤) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها السادة مكتب عزم للاستشارات. (مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصصين في تقييم المنشآت الاقتصادية وفقا للترخيص رقم /٣٩١٢٠٠٠٠١.

١٥ - أوراق قبض

الإجمالي	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٦٥٨,٨٩٣,١٦١	٢٤٨,٤٢٩,٦٦٩	٤١٠,٤٦٣,٤٩٢	الرصيد قبل الخصومات
(٢٤,٧٤٠,٧٩١)	(٩,٣٢٨,٢٩٠)	(١٥,٤١٢,٥٠١)	يخصم: إيرادات مؤجلة
(٦٤,٨٦٢,١٥٨)	(٢٤,٤٥٥,٦٨٦)	(٤٠,٤٠٦,٤٧٢)	يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (١-١٥)
٥٦٩,٢٩٠,٢١٢	٢١٤,٦٤٥,٦٩٣	٣٥٤,٦٤٤,٥١٩	الإجمالي
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١,٠٥٢,٧٠٧,٣٣٤	٢٨٧,٨٥٠,٢٢٣	٧٦٤,٨٥٧,١١١	الرصيد قبل الخصومات
(٤٥,٢١٦,٦٦٨)	(١٢,٠٢٤,٠٣١)	(٣٣,١٩٢,٦٣٧)	يخصم: إيرادات مؤجلة
(٧٥,١٦٤,١٧٩)	(٧,٤٦٥,٥٦٨)	(٦٧,٦٩٨,٦١١)	يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (١-١٥)
٩٣٢,٣٢٦,٤٨٧	٢٦٨,٣٦٠,٦٢٤	٦٦٣,٩٦٥,٨٦٣	الإجمالي

شركة اليمامة للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٥- أوراق قبض (تتمة)

١-١٥ إن حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٤٧,٤١٦,٢٣٩	٧٥,١٦٤,١٧٩	الرصيد في بداية السنة
٣٨,٦١٦,٦٢٥	٧,٩٢٥,٠٠٤	المكون خلال السنة
(١٠,٨٦٨,٦٨٥)	(١٨,٢٢٧,٠٢٥)	المسترد خلال السنة
٧٥,١٦٤,١٧٩	٦٤,٨٦٢,١٥٨	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي تحليلاً لأعمار الذمم المدينة ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة و الإيرادات المؤجلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

الاجمالي	أكثر من سنة	من ٢٧١ إلى ٣٦٥ يوم	من ١٨١ إلى ٢٧٠ يوم	من ٩١ إلى ١٨٠ يوم	من ١ إلى ٩٠ يوم	
٦٥٨,٨٩٣,١٦١	٤١٠,٤٦٣,٤٩١	٢٠,٦١٥,٣٦٠	٥١,٩٦٦,٩٣٤	١٦,٦٤٤,٢٠٣	١٥٩,٢٠٣,١٧٣	أوراق القبض
(٦٤,٨٦٢,١٥٨)	(٤٠,٤٠٦,٤٧٢)	(٢,٠٢٩,٣٩٨)	(٥,١١٥,٦٨١)	(١,٦٣٨,٤٧٣)	(١٥,٦٧٢,١٣٤)	خسائر ائتمانية متوقعة
(٢٤,٧٤٠,٧٩١)	(١٥,٤١٢,٥٠٢)	(٧٧٤,٠٨٧)	(١,٩٥١,٣٠٧)	(٦٢٤,٩٧٣)	(٥,٩٧٧,٩٢٢)	أرباح غير محققة
٥٦٩,٢٩٠,٢١٢	٣٥٤,٦٤٤,٥١٧	١٧,٨١١,٨٧٥	٤٤,٨٩٩,٩٤٦	١٤,٣٨٠,٧٥٧	١٣٧,٥٥٣,١١٧	الإجمالي

١٦- عقارات متاحة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٧٢,٦١٥,٢٦٩	١٣,٨١٥,٢٦٩	الرصيد كما في ١ يناير
٣,٠١٩,٧٥٠	٥,٥٤٠,٢٠١	الإضافات خلال السنة
(٦١,٨١٩,٧٥٠)	(٥,٥٤٠,٢٠١)	الاستبعادات (بيع أراضي) خلال السنة
(٣,١٦٧,٣٣٩)	(٢,٧٦٧,٦٤٣)	مجمع خسائر هبوط استثمارات متاحة للبيع (١-١٦)
١٠,٦٤٧,٩٣٠	١١,٠٤٧,٦٢٦	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

١-١٦ مجمع خسائر هبوط عقارات متاحة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٤,٧٥٦,٧٦٩	٣,١٦٧,٣٣٩	الرصيد كما في ١ يناير
-	-	الإضافات خلال السنة
(١,٥٨٩,٤٣٠)	(٣٩٩,٦٩٦)	المسترد خلال السنة
٣,١٦٧,٣٣٩	٢,٧٦٧,٦٤٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

شركة اليمامة للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٧ - مستحق إلى جهات ذات علاقة

نوع المعاملة	طبيعة العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		٠١ يناير ٢٠٢٣ م	
		دائن	مدين	دائن	
تجارية	مساهم				السيد/ عبد العزيز بن عبد الرحمن الياس
تجارية	مساهم				السيد/ مشاري فيصل عبد الرحمن المعمر
تجارية	مساهم				السيد/ عبد العزيز بن عبد الرحمن الياس
تجارية	مساهم				السيد/ عبد المحسن راشد عبد الرحمن الراشد
تجارية	مساهم				السيد/ علي عبد الرحمن صالح الخلف
تجارية	مساهم				شركة المعجل للتجارة والمقاولات
تجارية	مساهم				السيد/ أحمد عبد الله أحمد العقيل
تجارية	مساهم				شركة راشد للتنمية المحدودة (راشدكو)
تجارية	مساهم				السيد/ خالد بن إبراهيم عبدالعزيز المعجل
					-
					السيد/ عبد العزيز بن عبد الرحمن الياس
					السيد/ مشاري فيصل عبد الرحمن المعمر
					السيد/ عبد العزيز بن عبد الرحمن الياس
					السيد/ عبد المحسن راشد عبد الرحمن الراشد
					السيد/ علي عبد الرحمن صالح الخلف
					السيد/ خالد بن إبراهيم عبد العزيز المعجل
					الإجمالي
		١١٥,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	
		١١٥,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	
		١١٥,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	
		١١٥,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	
		١١٥,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	
		٥٧٥,٠٠٠	٥٦٠,٠٠٠	٥٦٠,٠٠٠	

١٨ - مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٠,٠١٧,٣٥٠	٢٢,٣٤٢,٧٨٩	مدينون آخرون
(٤,٦٠٣,٦٣١)	(٣,٥٤٨,٧٠٩)	ناقصاً: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة أخرى (١-١٨)
٦٥٢,٧٠٠	٩٠٩,١١٥	ضريبة القيمة المضافة
٥١١,٧٣٧	٤٦٦,١٦٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٣٦,٠١٠	١٩٥,٢١٢	ذمم موظفين
٦,٨١٤,١٦٦	٢٠,٣٦٤,٥٧٣	الإجمالي

١-١٨ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٤,٦٠٣,٦٣١	٤,٦٠٣,٦٣١	الرصيد في بداية السنة
-	-	المكون خلال السنة
-	(١,٠٥٤,٩٢٢)	المسترد خلال السنة
٤,٦٠٣,٦٣١	٣,٥٤٨,٧٠٩	الرصيد في نهاية السنة

شركة اليمامة للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩- موجودات مستأجرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢٤٠,٦٨٠	٩١,١٧٩	حق استخدام موجودات مستأجرة (١-١٩)
١٤٦,٩٩٤	-	التزامات عقود الإيجار (٢-١٩)

١-١٩ حق استخدام موجودات مستأجرة

إن الحركة على حق استخدام موجودات والتزامات عقود الإيجار هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	التكلفة:
-	٣٩٠,١٨١	بداية السنة
٣٩٠,١٨١	-	إضافات خلال السنة
٣٩٠,١٨١	٣٩٠,١٨١	في ٣١ ديسمبر
-	١٤٩,٥٠١	مجمع الاهتلاك
١٤٩,٥٠١	١٤٩,٥٠١	بداية السنة
١٤٩,٥٠١	٢٩٩,٠٠٢	اهتلاك السنة
		في ٣١ ديسمبر
٢٤٠,٦٨٠	٩١,١٧٩	صافي القيمة الدفترية:
		في ٣١ ديسمبر

٢-١٩ التزامات عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
-	١٤٦,٩٩٤	الرصيد بداية السنة
٣٩٠,١٨١	٣,٠٠٦	اضافات خلال السنة
٧,٨١٣	(١٥٠,٠٠٠)	الفائدة خلال السنة
(٢٥١,٠٠٠)	-	الإيجار المدفوع خلال السنة
١٤٦,٩٩٤	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
١٤٦,٩٩٤	-	الجزء المتداول
-	-	الجزء غير المتداول
١٤٦,٩٩٤	-	الإجمالي

٢٠- رأس المال

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

شركة اليمامة للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢١ - منافع محددة للموظفين

تتلخص حركة التزامات منافع الموظفين كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٨٦٨,٩٧٦	٩٤٧,٢٠٩	الرصيد في بداية السنة
١٢٧,١٠٩	١٥٧,٦٦٤	المكون خلال السنة
(٤٨,٨٧٦)	(١٠٠,٢٧٣)	المدفوع خلال السنة
٩٤٧,٢٠٩	١,٠٠٤,٦٠٠	الرصيد في نهاية السنة

نظراً لصعوبة التقييم الاكتواري وارتفاع تكاليفه وعدم وجود أهمية نسبية لقيمة بند مخصص مكافأة نهاية الخدمة لدى الشركة، لم تقم الشركة بإجراء دراسة اكتوارية من قبل مستشار اكتواري.

٢٢ - بنوك دائنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٤٣٩,٨٩٧,٨٤٠	٣٧٧,٠٠١,٦٢٩	البنك العربي الوطني
٢٧٠,٠٣٦,٢٣٦	-	بنك الخليج الدولي
٧٠٩,٩٣٤,٠٧٦	٣٧٧,٠٠١,٦٢٩	الإجمالي

حصلت الشركة في تاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠ م على اتفاقية للتسهيلات البنكية مع البنك العربي وبتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢٣ م تم تعديل وتعديل هذه الاتفاقية بالإضافة إلى اتفاقية تسهيلات مع بنك الخليج الدولي بتاريخ ٥ نوفمبر ٢٠١٩ م والجدول التالي يوضح تفاصيل هذه الاتفاقيات:

نوع التسهيلات	العملة	الجهة المانحة	سعر الفائدة	سقف التسهيلات	الرصيد كما في
جاري مدين	ريال سعودي	بنك العربي	سايبور +١,٥٪ سنويا	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
جاري مدين	ريال سعودي	بنك الخليج الدولي	سايبور +١,٥٪ سنويا	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-
الإجمالي				٨٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

إن هذه التسهيلات لدى البنوك مضمونة بسندات لأمر موقعة من الشركة وكفالة غرم وأداء موقعة من المساهمين وتخضع الحسابات المكشوفة لدى البنوك لعمولة وفقاً لمعدلات المرابحة السائدة لدى البنوك في المملكة العربية السعودية.

٢٣ - مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٣,٠٦١,٨١٩	٢٩,٢٧٥,٧٦٨	دائنون آخرون
٦٦٢,٨١٦	٥٧٣,٨٤٩	إيرادات مؤجلة
٧٥,٠٠٠	٨٢,٥٠٠	اتعاب مهنية مستحقة
٦٠٥,٠٠٠	-	ضريبة التصرفات العقارية المستحقة
٥٨,٤٥٠	-	أرصدة دائنة أخرى
٤,٤٦٣,٠٨٥	٢٩,٩٣٢,١١٧	الإجمالي

شركة اليمامة للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٤ - مبيعات الأراضي والعقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١١٠,٣١٥,٠٣٠	٦,٠٩٤,٢٢١	مبيعات الأراضي والعقارات
٣٨,٥٧٢,١٠٥	٢١,٠٢٩,٨٩٧	إيرادات مبيعات محققة
(١٦,٧٦١,٣٥٨)	(٥٥٤,٠٢٠)	يطرح: إيرادات مبيعات مؤجلة
(١١,١٥٩,٨٥٢)	(١٠,٩٢١,٠٩٢)	يطرح: الخصم المسموح به
١٢٠,٩٦٥,٩٢٥	١٥,٦٤٩,٠٠٦	الإجمالي

٢٥ - تكلفة المبيعات والإيرادات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٩٣,٥٥٣,٦٧٢	٥,٥٤٠,٢٠٢	تكلفة مبيعات الأراضي
١,٣٢٥,١٤٨	١,٠٤٨,٩٦٦	أهلاك الاستثمارات العقارية
٩٤,٨٧٨,٨٢٠	٦,٥٨٩,١٦٨	الإجمالي

٢٦ - مصاريف بيع وتسويق

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٦٢٤,٨٧٣	٥٩٧,٢٤١	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٠,٢٠٠	٤٢,٤١٠	رسوم حكومية
٢٩,٤٥٤	٣٠,٧١٩	منافع محددة للموظفين
٢,٤٥٠	-	مصاريف متنوعة
٦٨٦,٩٧٧	٦٧٠,٣٧٠	الإجمالي

شركة اليمامة للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٧- مصاريف عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١,٤٧٠,٣٢٤	١,٥٠٤,٥٨٧	رواتب وأجور وملحقاتها
٥٨٣,٦٢٧	٥٣٥,٣٠٠	استشارات وخدمات قانونية
٥٦٠,٠٠٠	٥٠٧,٢٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة *
٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	مكافأة العضو المنتدب
٢٦٣,٤٦٨	٣٦٠,٨٩٦	اتعاب مهنية
٣٦٠,٠٠٠	٣٦٠,٠٠٠	مكافأة المدير العام
٢٣٨,٧٢٩	٣١٤,٦٦٥	مصرفات تأمين طبي وتأمينات اجتماعية
١٧٣,٩٦٢	٢٢١,٠٣٠	أمن وحراسة وضيافة
-	٢١٠,٠٠٠	مصرفات الإيجار
٤,١٦٢,١٤١	١٧١,٧٢٦	مصرفات حكومية
١٣٥,٤١٧	١٦٧,٩٢٥	رواتب وتذاكر الإجازة
١٤٩,٥٠١	١٤٩,٥٠١	اهتلاك حق انتفاع عقود الإيجار
١١٦,٣٢٤	١٢٩,٩٢٦	تأمينات اجتماعية
٩٧,٦٥٥	١٢٦,٩٤٥	منافع محددة للموظفين
١١١,٧٨٤	٥٣,٧٥٠	وقود ومواصلات
١٧٩,٥٦٥	٤٢,٧٥١	صيانة وإصلاح
٢٥,٥٣٥	٣٠,٠٠٨	رسوم بنكية
٧,٨١٣	٣,٠٠٦	مصرفات فائدة عقود الإيجار
٦٤,٨٦٤	-	عمولات استثمارات الأسهم
١٠٥,٩١٧	١٠٩,٥٦٤	متنوعة
٩,٢٠٦,٦٢٦	٥,٣٩٨,٧٨٠	الإجمالي

• مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

تم إدراج مكافأة أعضاء مجلس الإدارة التي تم احتسابها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وقدرها (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وفي عام ٢٠٢٢ م (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وفقا للنظام الأساسي للشركة وأتعاب الحضور المدفوعة للمدراء وأعضاء لجان مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وقدرها (٧,٢٠٠) ريال سعودي و في عام ٢٠٢٢ م مبلغ ٦٠,٠٠٠ ريال كمصرفات يتم إدراجها ضمن المصرفات العمومية والإدارية.

شركة اليمامة للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٨ - مخصص الزكاة الشرعية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
		أ- طريقة الربح المعدل:
(٥٤,٥٧٦,٠٦٣)	١٦,٨٧٠,٩٥٨	صافي ربح / (خسارة) السنة
		تعديلات على صافي ربح / (خسارة) السنة
١٢٧,١٠٩	١٥٧,٦٦٤	منافع محددة للموظفين - المكون
٣٢,٣٥١,٥٧١	٧,٩٢٥,٠٠٤	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٢٢,٠٩٧,٣٨٣)	٢٤,٩٥٣,٦٢٦	صافي ربح السنة المعدل
		ب- يتألف الوعاء الزكوي للشركة مما يلي:
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	احتياطي نظامي
٨٢٠,١٠٠	٥٦,٧٢٩,١٦٨	المدرور من المخصصات
٤٦,٦٦٤,٠١٦	٦,٤١٧,٠٣٢	أرباح مبقاة
١٤,٣٢٩,٧٦٥	-	التغير المتراكم في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣٥٦,٦٠٠,٥٥٠	٣٧٧,٠٠١,٦٢٩	بنوك دائنة بحدود المحسوم
١,٠٢٢,٥٠٩,٤٧٦	١,٠٤٤,٢٤٢,٨٧٤	اجمالي إضافات الوعاء الزكوي
		يحسم:
(٧٦٤,٨٥٧,١١١)	(٤١٠,٤٦٣,٤٩١)	أوراق قبض غير متداولة
(٣١,٧٤٠,٧٠٥)	(١٣,٦٢٣,١٥٢)	استثمارات عقارية
(٢٩٥,٨٠٨,٤٨٣)	(٢٩٩,٢١٢,٥١٤)	عقارات معدة للتطوير
(١٠,٦٤٧,٩٣٠)	(٤٢,٦٥٥,٨٥٤)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٥٩,١١١,٤٠٠)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١٨,٤٠٣,٤٣٢)	(٢٧,١٤٩,٣٥٨)	مشاريع تحت التنفيذ
(١٠٢,٤٧٢)	(٧٨,٣٣٨)	ممتلكات وآلات ومعدات
(١٢١,١٤٨,٠٤٠)	١٩١,٩٤٨,٧٦٧	وعاء الزكاة (طريقة حقوق الملكية)
(٢٢,٠٩٧,٣٨٣)	٢٤,٩٥٣,٦٢٦	وعاء الزكاة (طريقة الربح المعدل)
-	٤,٩٤٧,٨٣٢	استدراك الزكاة (طريقة حقوق الملكية) (٣٥٤/٣٦٥) * ٢,٥٪
-	٦٢٣,٨٤١	استدراك الزكاة (طريقة الربح المعدل) ٢,٥٪
-	٥,٥٧١,٦٧٣	إجمالي استدراك الزكاة
		حركة المخصص
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الرصيد في بداية السنة
١٥,٣٦٣,٧٢٧	٨,١٨٩,١٨٢	المكون خلال السنة
-	٥,٥٧١,٦٧٣	ربوطات زكوية
-	١٥,٠٠٠,٠٠٠	المسدد خلال السنة
(٧,١٧٤,٥٤٥)	-	الرصيد في نهاية السنة
٨,١٨٩,١٨٢	٢٨,٧٦٠,٨٥٥	

٢٧- مخصص الزكاة الشرعية (تتمة)

الوضع الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقرارها الزكوي حتى عام ٢٠٢٢ وقامت الشركة بتسوية موقفها الزكوي لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى نهاية عام ٢٠٢٢م وحصلت على ربط نهائي للعام ٢٠١٩م-٢٠٢٠م بمبلغ وقدره ٢٣,٠٦٠,٢٦٩ ريال سعودي، وحصلت الشركة على شهادة الزكاة والدخل.

٢٩- إيرادات غرامات تأخير السداد والرسوم الادارية

تتمثل في غرامات تم تحصيلها من العملاء نتيجة التأخر في سداد المستحقات المترتبة عليهم والتأخر في إجراءات نقل الملكية و استكمال الأوراق القانونية .

٣٠- ربحية السهم

تم احتساب حصة السهم الأساسية والمخفضة من صافي دخل السنة وذلك بقسمة صافي دخل السنة على عدد الأسهم العادية القائمة في نهاية السنة والبالغة (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم (٢٠٢٢م: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠).

٣١- إدارة المخاطر المالية

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 تشتمل 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 المراجعة الداخلية بمناقشة نتائج كافة الأحكام مع الإدارة والإبلاغ عن نتائجها وتقديم التوصية للجنة المراجعة.

٣٠- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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

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 والتغيير 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. إن الشركة معرضة لمخاطر التذبذب في أسعار صرف العملات الأجنبية في دورة الأعمال العادية لها. 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 الأرباح أو الخسائر. 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 الأرباح أو الخسائر 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.

مخاطر معدلات العمولة الخاصة

مخاطر معدل العمولة هي مخاطر تقلبات القيمة الحالية للتدفقات النقدية لأداة مالية بسبب التغيرات في معدلات العمولة الخاصة السوقية، تتعرض الشركة لمخاطر التغيرات في معدلات العمولة الخاصة السوقية المتعلقة بصورة رئيسية بالتزامات قروض الشركة طويلة الأجل التي تحمل معدلات عمولة خاصة متغيرة.

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 للعملاء والاعتمادات الائتمانية الرسمية وحدود ائتمان موقعة والحصول على ضمانات مثل ودائع التأمين وضمانات شخصية. إن عقود البيع الفردية بصورة عامة لها حدود لا تتجاوز ثمانية وأربعين شهراً.

٣١ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

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

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي المدينون التجاريون) وأنشطتها التمويلية.

لتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، يوجد لدى الشركة إجراءات اعتماد يتم من خلالها تطبيق حدود ائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة باستمرار بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء وتقوم بتجنيب مخصص لقاء الخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بناء على وضع العميل وتاريخ السداد. كما يتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بصورة منتظمة. تقوم إدارة الشركة بإدارة التعرض لمخاطر الائتمان من خلال تنوع أنشطة البيع للتأكد من عدم وجود تركيزات مخاطر غير قانونية مع أفراد أو مجموعة من العملاء في منطقة جغرافية أو أنشطة معينة.

تتركز الأصول المالية للشركة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٩٣٢,٣٢٦,٤٨٧	٥٦٩,٢٩٠,٢١٢	أوراق قبض
٢٩٢,٤٩٠	٥٧٢,٧٥٩	نقد لدى البنوك
٩٣٢,٦١٨,٩٧٧	٥٦٩,٨٦٢,٩٧١	الإجمالي

تتبع الشركة آلية التصنيف الائتماني بصورة يومية كأداة لإدارة نوعية المخاطر الائتمانية للمحفظة. تحتفظ الشركة حالياً بأربع مستويات والتي تفرق بين المحافظ العاملة وتوزيع المخصصات بناءً على ذلك.

أعمار أوراق القبض كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	البيان
٢٨٦,١٢٦,٣١٧	١٣٣,٦٣٨,٤٠١	غير متأخرة السداد وغير منخفضة القيمة
١٠,٠٧٩,٦٢٠	٩,١١٠,٨٢٢	متأخرة من ١-٣٠ يوماً
١٣,٢١٢,٧٨٣	١٦,٤٥٣,٩٥٠	متأخرة من ٣١-٩٠ يوماً
٥,١٣٩,٩٩٨	١٦,٦٤٤,٢٠٢	متأخرة من ٩١-١٨٠ يوماً
١١٨,١٠١,٣٢٥	٧٢,٥٨٢,٢٩٤	متأخرة من ١٨١-٣٦٥ يوماً
٦٢٠,٠٤٧,٢٩١	٤١٠,٤٦٣,٤٩٢	متأخرة لأكثر من سنة
(٧٥,١٦٤,١٧٩)	(٦٤,٨٦٢,١٥٨)	يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية
(٤٥,٢١٦,٦٦٨)	(٢٤,٧٤٠,٧٩١)	يخصم: الإيرادات المؤجلة
٩٣٢,٣٢٦,٤٨٧	٥٦٩,٢٩٠,٢١٢	الإجمالي

شركة اليمامة للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

لدى الشركة مخصص خسائر ائتمانية بمبلغ (٦٤,٨٦٢,١٥٨) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و (٧٥,١٦٤,١٧٩) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، مقابل هذه الذمم المدينة المتأخرة. إضافة إلى ذلك فإن أوراق القبض من عمليات البيع مضمونة. بحيث لا يتم التنازل عن ملكية العقارات المباعة حتى يتم تسديد كامل المستحقات على العملاء.

يتم تقييم الجودة الائتمانية للأرصدة البنكية للشركة بتصنيفات ائتمانية داخلية. إن تلك الأرصدة مودعة لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني مرتفع.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مقابلة الشركة لصعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تنشأ مخاطر السيولة من احتمال أن الشركة مطلوب منها دفع 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 لمقابلة التزاماتها 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 الاستحقاقات للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. يوضح الجدول أدناه ملخصاً بسجل الاستحقاقات للالتزامات الشركة بناءً على التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الإجمالي	٥-١ سنوات	١٢-٣ شهر	خلال ٣ أشهر	البيان
				الالتزامات:
١,٠٠٤,٦٠٠	١,٠٠٤,٦٠٠	-	-	منافع محددة للموظفين
٣٧٧,٠٠١,٦٢٩	-	٣٧٧,٠٠١,٦٢٩	-	بنوك دائنة
٥٧٥,٠٠٠	-	-	٥٧٥,٠٠٠	مستحق إلى جهات ذات علاقة
٢٩,٩٣٢,١١٧	-	٢٩,٩٣٢,١١٧	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٣١,١٨٩,١٨٢	-	-	٢٣١,١٨٩,١٨٢	مخصص الزكاة الشرعية
٦٣٩,١٢٧,٥٢٨	١,٠٠٤,٦٠٠	٤٠٦,٩٣٣,٧٤٦	٢٣١,٧٦٤,١٨٢	الإجمالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الإجمالي	٥-١ سنوات	١٢-٣ شهر	خلال ٣ أشهر	البيان
				الالتزامات:
٩٤٧,٢٠٩	٩٤٧,٢٠٩	-	-	منافع محددة للموظفين
٧٠٩,٩٣٤,٠٧٦	-	٧٠٩,٩٣٤,٠٧٦	-	بنوك دائنة
٥٦٠,٠٠٠	-	-	٥٦٠,٠٠٠	مستحق إلى جهات ذات علاقة
٤,٤٦٣,٠٨٥	-	٤,٤٦٣,٠٨٥	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٨,١٨٩,١٨٢	-	-	٨,١٨٩,١٨٢	مخصص الزكاة الشرعية
٧٢٤,٠٩٣,٥٥٢	٩٤٧,٢٠٩	٧١٤,٣٩٧,١٦١	٨,٧٤٩,١٨٢	الإجمالي

شركة اليمامة للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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 إصدار أسهم جديدة. لم يتم وضع تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع المالي والتي تمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. وقد كانت خلال السنة الحالية وفقاً للتالي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٧٠٩,٩٣٤,٠٧٦	٣٧٧,٠٠١,٦٢٩	بنوك دائنة
٥٦٠,٠٠٠	٥٧٥,٠٠٠	مستحق إلى جهات ذات علاقة
٤,٤٦٣,٠٨٥	٢٩,٩٣٢,١١٧	مبالغ مستحقة ومطلوبات أخرى
(٢٩٢,٤٩٠)	(٥٧٢,٧٥٩)	ناقصا النقد وما في حكمه
٣٢٩,١٤٧,٧٩٩	٤٠٦,٩٣٥,٩٨٧	صافي الدين
٦١٠,٥١٩,٣٩٣	٦١٢,٣٨٣,٠٣٧	حقوق الملكية
٩٣٩,٦٦٧,١٩٢	١,٠١٩,٣١٩,٠٢٤	رأس المال وصافي الدين
%٣٥	%٤٠	نسبة الرفع المالي

من أجل تحقيق هذا الهدف الكلي، تهدف إدارة رأس المال الخاص بالشركة، من بين أمور أخرى، إلى ضمان وفاء الشركة بالتعهدات المالية المصاحبة للقروض المرتبطة بعمولة والتي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. إن عدم الوفاء بالتعهدات المالية يسمح للبنوك طلب السداد الفوري للقروض.

٣٢ - المعلومات القطاعية

تم تحديد أسلوب عرض القطاعات الرئيسية على أساس أن المخاطر والمزايا المتعلقة بالشركة تتأثر بشكل جوهري بالاختلاف في منتجات تلك القطاعات. هذه القطاعات منظمة ومدارة بشكل منفصل حسب طبيعة الخدمات والمنتجات بحيث تشكل كل منها وحدة منفصلة. يتم تحديد القطاعات التشغيلية المبينة أدناه عن طريق التمييز في الأنشطة التجارية والتي تحقق منها الشركة الإيرادات وتتكدب التكاليف. يتم مراجعة الخصائص الاقتصادية ويتم تجميع القطاعات التشغيلية على أساس التقييم الذي أجراه متخذ القرارات التشغيلية كل ربع سنة على الأقل والذي يتم مراجعتها من الإدارة العليا للشركة. تمارس الشركة نشاطها بالمملكة العربية السعودية، من خلال الأنشطة الأساسية التالية:

- التطوير العقاري.
- استثمارات عقارية.

شركة اليمامة للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٢- المعلومات القطاعية (تتمة)

تقوم الإدارة بمراقبة النتائج التشغيلية لوحدات أعمالها بشكل منفصل لغرض إتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة ويتم قياسه بشكل متنسق مع الأرباح أو الخسائر في القوائم المالية.

الإجمالي	استثمارات عقارية	التطوير العقاري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١٥,٦٤٩,٠٠٦	١,٠٨٨,٨٥٠	١٤,٥٦٠,١٥٦	الإيرادات
(٥,٥٤٠,٢٠١)	-	(٥,٥٤٠,٢٠١)	تكلفة الإيرادات
١٠,١٠٨,٨٠٥	١,٠٨٨,٨٥٠	٩,٠١٩,٩٥٥	اجمالي الربح
١٠,١٠٨,٨٠٥	١,٠٨٨,٨٥٠	٩,٠١٩,٩٥٥	الربح خلال السنة
٣٢٣,٨٨٣,٢٩٢	٣١٠,٢٦٠,١٤٠	١٣,٦٢٣,١٥٢	اجمالي الموجودات
٤٣٦,٠٦٤,٨٧٥	-	-	اجمالي المطلوبات
الإجمالي	استثمارات عقارية	التطوير العقاري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١٢٢,٠٧٥,٠٨٦	١,١٠٩,١٦١	١٢٠,٩٦٥,٩٢٥	الإيرادات
٩٣,٥٥٣,٦٧٢	-	٩٣,٥٥٣,٦٧٢	تكلفة الإيرادات
٢٨,٥٢١,٤١٤	١,١٠٩,١٦١	٢٧,٤١٢,٢٥٣	اجمالي الربح
٢٨,٥٢١,٤١٤	١,١٠٩,١٦١	٢٧,٤١٢,٢٥٣	الربح خلال السنة
٣٣٨,١٩٧,١١٨	٣١,٧٤٠,٧٠٥	٣٠٦,٤٥٦,٤١٣	اجمالي الموجودات
٧١٤,٢٦٣,٧١١	-	-	اجمالي المطلوبات

٣٣- القيم العادلة للأدوات المالية

تصنف كافة الأدوات المالية، التي يعترف بقيمتها العادلة أو يفصح عنها، ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس مدخلات المستوى الأدنى والهامة لقياس القيمة العادلة ككل، وذلك على النحو التالي:

المستوى الأول: أسعار السوق المدرجة (بدون تعديل) في أسواق نشطة لأصول ومطلوبات مماثلة.

المستوى الثاني: طرق تقييم فنية تعتبر مدخلات المستوى الأدنى والهامة لقياس القيمة العادلة لها قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى الثالث: طرق تقييم فنية تعتبر مدخلات المستوى الأدنى والهامة لقياس القيمة العادلة لها غير قابلة للملاحظة.

وتتألف الأصول المالية من النقد وما في حكمه والحسابات المدينة وأصول العقود وبعض الأصول المتداولة الأخرى التي تقاس بالتكلفة المطفأة. فيما تتألف المطلوبات المالية من القروض لأجل والقروض قصيرة الأجل والدفعات المقدمة من عملاء والحسابات الدائنة وبعض المطلوبات المتداولة الأخرى. وتقاس هذه الأصول والمطلوبات لاحقاً باستخدام طريق معدل الفائدة الفعلي. وقد قيمت الإدارة بأن القيم العادلة تقارب قيمها الدفترية، وذلك يعود إلى حد كبير إلى تواريخ الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات المالية.

٣٣- القيم العادلة للأدوات المالية (تتممة)

وقيمت الإدارة بأن القيمة العادلة للحسابات المدينة غير المتداولة الأخرى والقروض لأجل والمطلوبات غير المتداولة الأخرى بناءً على المستوى الثاني من التسلسل الهرمي لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

وقد استخدمت الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيم العادلة:

- تقييم مجموعة الحسابات المدينة / القروض الطويلة الأجل ذات الأسعار الثابتة وذات الأسعار المتغيرة بناءً على معطيات مثل أسعار الفائدة وعوامل مخاطر الدول المحددة والجدارة الائتمانية لكل عميل على حدة وخصائص مخاطر المشروع الممول. وبناءً على هذا التقييم تؤخذ في الاعتبار مخصصات الخسائر التقديرية لتلك الحسابات المدينة.
- تحدد القيم العادلة لقروض ومقترضات المجموعة التي تحمل فائدة وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام سعر الخصم الذي يعكس سعر الاقتراض للجهة المصدرة كما في نهاية الفترة المالية المفصح عنها. وقد قيمت مخاطر عدم الأداء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بأنها غير هامة.

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة كما في

القيمة العادلة	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.
٤٢,٦٥٥,٨٥٤	٤٢,٦٥٥,٨٥٤	-	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٩,١١١,٤٠٠	٥٩,١١١,٤٠٠	-	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٠١,٧٦٧,٢٥٤	١٠١,٧٦٧,٢٥٤	-	-	
القيمة العادلة	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.
٣٨,٣٧٥,٧٨٠	٣٨,٣٧٥,٧٨٠	-	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٨,٣٧٥,٧٨٠	٣٨,٣٧٥,٧٨٠	-	-	

٣٤- الالتزامات المحتملة

بلغت الالتزامات المحتملة مقابل خطابات الضمان الصادرة من بعض البنوك نيابة عن الشركة بمبلغ ١,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٣٥- القضايا القائمة

يوجد قضايا مقامة على الشركة من قبل أحد العملاء بقيمة (٢٠٩) مليون ريال ومن بنك الراجحي على الشركة بمبلغ (١,١٥٠,٠٠٠) ريال سعودي وهذا وبراى إدارة الشركة والمستشار القانوني لها بأن موقف الشركة قوي تجاه هذه القضية بالاستناد الى الدفوع والاتفاقيات الموقعة مع هذا العميل.

٣٦- أحداث ما بعد فترة التقرير

تعتقد الإدارة بعدم وجود أحداث هامة، بعد تاريخ القوائم المالية وحتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية تتطلب التعديل أو الإفصاح عنها.

٣٧- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ الرياض في ٢٦ شعبان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٠٧ مارس ٢٠٢٤ م).