

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الصفحات	الفهرس
٢ - ١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي الموحدة
٤	قائمة الربح والخسارة الموحدة
٥	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٧-٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٦٠ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

رقم السجل التجاري:
١٠١٠٣٨٣٨٢١

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٩٨٩٨
+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)
المركز الرئيسي
برج الفيصلية - الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص.ب. ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية



تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة سعودية مغلقة) ("الشركة") والشركات التابعة لها (المشار إليها بـ "المجموعة")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وقائمة الربح والخسائر الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أنّ القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة 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

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إنّنا مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أنّنا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمر آخر

تم مراجعة القوائم المالية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع آخر الذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم المالية الموحدة بتاريخ ٢٠ ربيع الأول ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٦ أكتوبر ٢٠٢٢).

مسؤوليات مجلس الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، لجنة المراجعة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريفٍ جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة. وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

تقرير المراجع المستقل
إلى مساهمي شركة دار الماجد العقارية
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرية ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرية، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولين الوحيديين عن رأينا في المراجعة.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٣٥٤)

الرياض: ١١ ربيع الثاني ١٤٤٥ هـ
٢٦ أكتوبر ٢٠٢٣ م

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١ يناير ٢٠٢١ م معدلة (إيضاح ١-٣٠) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م معدلة (إيضاح ٢-٣٠) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
-	-	٢٤,٤٩٧,٥٤٢	٤	الموجودات غير المتداولة
٤٧٣,٧١٩	٢٣,٩٥٤,٣١٦	٢٤,٣٨٩,٨١٦	٥	شهرة
١,٨٣٠,٧٤٥	١,٣٧٣,٣٧٢	٩١٥,٩٩٩	٦	ممتلكات ومعدات
-	١٠١,٥٥٣,٣٥٢	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	٧	موجودات حق الاستخدام
-	٨٥٢,٢٣١,٤٨٦	١,٣٩٦,٠٧٦,٠١٨	٨	استثمارات عقارية
٤٧,٢٢٨,٤٢٧	٦٩,٥٠٦,٢٤٠	١١٣,٥٩٩,٩٠٩	٩	مخزون عقارات قيد التطوير
-	٦١,٢٨٤,٤٨٦	٣٤,٦١٤,٦٣١	١٠	استثمار في شركة زميلة
٤٩,٥٣٢,٨٩١	١,١٠٩,٩٠٣,٢٥٢	١,٦٧٣,٦٢٦,٧٨١		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
				إجمالي الموجودات غير المتداولة
٤١٥,٢٦٦,١٦٥	٣٣٥,٢٤٨,٩٩٠	٢٧٥,٧٨٧,٩٨٥	٨	الموجودات المتداولة
-	-	١٨,٢٥٦,٤٨٥	١١	مخزون عقارات
٣١,٧٠٥,٩٣٩	١٢,٣٨٣,٧٥٥	٣٣,٤٦٥,٤٠٠	١١	موجودات عقود
٣٢,٢٣١,٥٣٦	١٤٩,٤٧٥,٦٠٢	١٠٨,٨٣٦,٥٧٠	١٢	مديون تجاريون
٩١,٠٦٦,٤٨٠	٦٠,٣٢٥,٠٢٢	١٤,٣٦٩,٦٩٩	١٣-١٤	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٤٩,١٤٧,٧٨٣	٢٩٠,١٣٢,١٢٠	٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	١٤	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٦١٩,٤١٧,٩٠٣	٨٤٧,٥٦٥,٤٨٩	٦٨٧,٩٤١,٧١٩		نقد وما في حكمه
٦٦٨,٩٥٠,٧٩٤	١,٩٥٧,٤٦٨,٧٤١	٢,٣٦١,٥٦٨,٥٠٠		إجمالي الموجودات المتداولة
				إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥	حقوق الملكية
٤,٩٦٣,٢٩٥	٣٣,٦٤٧,٧٦٥	٤٦,٣١٦,٠٤٤	١٦	رأس المال
٥٨,٧٠٢,٦٨٥	٦٣,٦٤١,٨٣٤	١٨٦,٨٢٤,٢١٢		احتياطي نظامي
٣٦٣,٦٦٥,٩٨٠	٣٩٧,٢٨٩,٥٩٩	٥٣٣,١٤٠,٢٥٦		أرباح مبقاة
-	١٨١,٣٣٣,٧٤٥	١٤٥,٢٤٤,٧٦٢	٢-٣١	حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم
٣٦٣,٦٦٥,٩٨٠	٥٧٨,٦٢٣,٣٤٤	٦٧٨,٣٨٥,٠١٨		حقوق ملكية غير مسيطرة
				إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
-	٧٠٠,٣٣١,١٨٣	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	١٧	المطلوبات غير المتداولة
٢,٢٩٣,٣٥٠	١,٥٥١,١٩٣	٧٩٢,٦٣٩	٦	قروض وسلف
١,٣٠٧,٤٦١	٦,٤٦٣,٣٥٢	٤,٢٤٤,٩٦٢	١٨	التزامات عقود الإيجار
-	-	٢٦,٧٩٨,٥٨٩	٢٠	التزامات المنافع المحددة للموظفين
٣,٦٠٠,٨١١	٧٠٨,٣٤٥,٧٢٨	٩٨٢,٤١٦,٠٦٨		التزامات العقود
				إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١٦,٥٠٠,٠٠٠	-	-	١٧	المطلوبات المتداولة
٦٧٨,٣٦٢	٧٢٥,٨٨٩	٧٥٨,٥٥٤	٦	قروض وسلف
٢٣,١٧٩,٣٠٠	١٩١,٧٩١,٢١٨	٢٤٠,٤٢١,٠٨٨	١٩	التزامات عقود الإيجار
-	١١٥,٥٥٦,٥٤٢	١٢٧,٧٢٥,٥١٥	٢٠	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
٢٤٩,١٢٣,٣٧٧	٣٣٦,٠٤٨,١١٢	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٢-١٣	التزامات العقود
١٢,٢٠٢,٩٦٤	٢٦,٣٧٧,٩٠٨	٤٠,٠٧٦,٢٣١	٢١	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٣٠١,٦٨٤,٠٠٣	٦٧٠,٤٩٩,٦٦٩	٧٠٠,٧٦٧,٤١٤		زكاة مستحقة الدفع
٣٠٥,٢٨٤,٨١٤	١,٣٧٨,٨٤٥,٣٩٧	١,٦٨٣,١٨٣,٤٨٢		إجمالي المطلوبات المتداولة
٦٦٨,٩٥٠,٧٩٤	١,٩٥٧,٤٦٨,٧٤١	٢,٣٦١,٥٦٨,٥٠٠		إجمالي المطلوبات
				إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح والخسارة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٠٢١ م معدلة (ايضاح ٢-٣٠) ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	ايضاح	
٧٤١,٦٨٦,١٥٦	٧٥٩,٨٠٦,٧١٧	١-٢٢	إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة
٢٣٧,١٣٦,٨٦١	٢٠٤,١٩١,٨٣٩	١-٢٢	إيرادات من بيع أراضي
(٦٧٢,٤٢١,٨٦١)	(٧٨٠,١٣٤,٩٥٣)	٨	تكلفة مبيعات - مخزون عقارات
<u>٣٠٦,٤٠١,١٥٦</u>	<u>١٨٣,٨٦٣,٦٠٣</u>		اجمالي الربح
١٦,١١٨,٦٩٠	٣٣,١٥٢,٩٤٤	١-٢٢	دخل من عمليات عقارية
١٠٤,٢٠٤,٨٦٣	٢٩,٠٨٦,٧٧٦	١-٢٢	دخل من تطوير عقارات
(١٢٥,٤٨١,٢٧٦)	(١٢,٥٠٢,٩٦٣)	٢-٢٢	تكلفة عمليات - تطوير وعمولة
<u>(٥,١٥٧,٧٢٣)</u>	<u>٤٩,٧٣٦,٧٥٧</u>		الربح / (الخسارة) من تطوير وعمليات عقارية
-	٣٩,٥٨٧,٤٨٠	١-٢٢	ايراد من بيع استثمار عقاري
٣٨,٧٩٥,٨٦٨	٩,١٨٩,٩٧٥	٧	مكاسب تقييم استثمار عقاري
-	(٣٥,٢٤٢,٩٢٦)	٢-٢٢	تكلفة مبيعات - استثمار عقاري
<u>٣٨,٧٩٥,٨٦٨</u>	<u>١٣,٥٣٤,٥٢٩</u>		مكاسب استثمار عقاري
-	٩١٦,٠٥٧	٦	دخل إيجار
(٤٥٧,٣٧٣)	(٤٥٧,٣٧٣)	٦	استهلاك أصل حق الاستخدام
<u>(٤٥٧,٣٧٣)</u>	<u>٤٥٨,٦٨٤</u>		صافي دخل / (خسارة) تأجير
(٣٠,٢١٢,٨١٦)	(٥٠,٤٤١,١٥١)	٢٣	مصاريف عمومية وإدارية
(٧,٧٢٤,٧٤٥)	(١٣,١٧٩,٠٩٥)		مصاريف بيع وتسويق
<u>٣٠١,٦٤٤,٣٦٧</u>	<u>١٨٣,٩٧٣,٣٢٧</u>		ربح من العمليات
(٣,٤١١,١٤٤)	(١١,٩٢٤,٣٢٤)	٢٤	تكاليف تمويل
٧,٥٩١,٩١٣	٧,٧٠٥,١٨٢	٩	حصة في نتائج شركة زميلة
١١,٧٠٤,٠٢٠	٦,٣٧٢,١٧٩	٢٥	إيرادات أخرى
<u>٣١٧,٥٢٩,١٥٦</u>	<u>١٨٦,١٢٦,٣٦٤</u>		الربح قبل الزكاة
(٢٠,٣٤٤,١٩٨)	(١٩,١٦١,٣٤٠)	٢١	زكاة
<u>٢٩٧,١٨٤,٩٥٨</u>	<u>١٦٦,٩٦٥,٠٢٤</u>		ربح السنة
			المتعلق بـ:
٢٨٦,٨٤٤,٦٩٦	١٢٦,٦٨٢,٨٠٢		مساهمي الشركة الأم
١٠,٣٤٠,٢٦٢	٤٠,٢٨٢,٢٢٢		حقوق الملكية غير المسيطرة
<u>٢٩٧,١٨٤,٩٥٨</u>	<u>١٦٦,٩٦٥,٠٢٤</u>		

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٠٢١ م معدلة (إيضاح ٢-٣٠) ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح	
٢٩٧,١٨٤,٩٥٨	١٦٦,٩٦٥,٠٢٤		ربح السنة
الدخل الشامل الآخر			
دخل / (خسارة) شاملة أخرى لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة			
(٣,٠٦٣,٨٩٤)	٤,٢٩١,٠٤٣	٢-١٨	أرباح/ (خسارة) إعادة قياس التزامات المنافع المحددة للموظفين
١,١٦٤,٣٢٧	٤,٨٧٦,٨١٢	٩	حصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
(١,٨٩٩,٥٦٧)	٩,١٦٧,٨٥٥		الدخل/(الخسارة) الشامل الآخر للسنة
٢٩٥,٢٨٥,٣٩١	١٧٦,١٣٢,٨٧٩		إجمالي الدخل الشامل للسنة
المتعلق بـ:			
٢٨٤,٩٤٥,١٢٩	١٣٥,٨٥٠,٦٥٧		مساهمي الشركة الأم
١٠,٣٤٠,٢٦٢	٤٠,٢٨٢,٢٢٢		حقوق الملكية غير المسيطرة
٢٩٥,٢٨٥,٣٩١	١٧٦,١٣٢,٨٧٩		

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الإجمالي ريال سعودي	حصة غير مسيطرة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	أرباح مبقاة ريال سعودي	احتياطي نظامي ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	
٥٧٨,٦٢٣,٣٤٤	١٨١,٣٣٣,٧٤٥	٣٩٧,٢٨٩,٥٩٩	٦٣,٦٤١,٨٣٤	٣٣,٦٤٧,٧٦٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م
١٦٦,٩٦٥,٠٢٤	٤٠,٢٨٢,٢٢٢	١٢٦,٦٨٢,٨٠٢	١٢٦,٦٨٢,٨٠٢	-	-	ربح السنة
٩,١٦٧,٨٥٥	-	٩,١٦٧,٨٥٥	٩,١٦٧,٨٥٥	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٧٦,١٣٢,٨٧٩	٤٠,٢٨٢,٢٢٢	١٣٥,٨٥٠,٦٥٧	١٣٥,٨٥٠,٦٥٧	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	-	-	(١٢,٦٦٨,٢٧٩)	١٢,٦٦٨,٢٧٩	-	تحويل إلى الاحتياطي النظامي
(٦٠,٢٠٨,١١٤)	(٦٠,٢٠٨,١١٤)	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٢-٣١)
(١٦,١٦٣,٠٩١)	(١٦,١٦٣,٠٩١)	-	-	-	-	الحركة في حقوق ملكية غير مسيطرة
٦٧٨,٣٨٥,٠١٨	١٤٥,٢٤٤,٧٦٢	٥٣٣,١٤٠,٢٥٦	١٨٦,٨٢٤,٢١٢	٤٦,٣١٦,٠٤٤	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٣٦٤,٨٠٦,٩٤٧	-	٣٦٤,٨٠٦,٩٤٧	٥٩,٨٤٣,٦٥٢	٤,٩٦٣,٢٩٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢١ م، - كما هو مصرح عنه سابقاً
(١,١٤٠,٩٦٧)	-	(١,١٤٠,٩٦٧)	(١,١٤٠,٩٦٧)	-	-	تعديلات فترات سابقة (إيضاح ٣٠)
٣٦٣,٦٦٥,٩٨٠	-	٣٦٣,٦٦٥,٩٨٠	٥٨,٧٠٢,٦٨٥	٤,٩٦٣,٢٩٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢١ المعدل
٢٩٧,١٨٤,٩٥٨	١٠,٣٤٠,٢٦٢	٢٨٦,٨٤٤,٦٩٦	٢٨٦,٨٤٤,٦٩٦	-	-	ربح السنة كما تم تعديله
(١,٨٩٩,٥٦٧)	-	(١,٨٩٩,٥٦٧)	(١,٨٩٩,٥٦٧)	-	-	الدخل الشامل الآخر - كما تم تعديله (إيضاح ٢-٣٠)
٢٩٥,٢٨٥,٣٩١	١٠,٣٤٠,٢٦٢	٢٨٤,٩٤٥,١٢٩	٢٨٤,٩٤٥,١٢٩	-	-	إجمالي الدخل الشامل المعدل - كما تم تعديله
١٨٥,١٨٣,٤٨٣	١٨٥,١٨٣,٤٨٣	-	-	-	-	الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة
(٢٦٥,٥١١,٥١٠)	(١٤,١٩٠,٠٠٠)	(٢٥١,٣٢١,٥١٠)	(٢٥١,٣٢١,٥١٠)	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 28 و ٢-٣١)
-	-	-	(٢٨,٦٨٤,٤٧٠)	٢٨,٦٨٤,٤٧٠	-	تحويل إلى الاحتياطي النظامي
٥٧٨,٦٢٣,٣٤٤	١٨١,٣٣٣,٧٤٥	٣٩٧,٢٨٩,٥٩٩	٦٣,٦٤١,٨٣٤	٣٣,٦٤٧,٧٦٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ المعدلة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٠٢١ م معدلة (إيضاح ٣٠-٢) ريال سعودي	٢٠٢٢ م إيضاح ريال سعودي	
٣١٧,٥٢٩,١٥٦	١٨٦,١٢٦,٣٦٤	الأنشطة التشغيلية
		ربح السنة قبل الزكاة
		التعديلات لتسوية الخسارة قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٣٥٣,٢٢١	٧٤٤,٣٢١	٥ استهلاك ممتلكات ومعدات
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	٦ استهلاك موجودات حق استخدام
-	(٥,٩٤٤)	أرباح من بيع ممتلكات ومعدات
(٣٨,٧٩٥,٨٦٨)	(٩,١٨٩,٩٧٥)	٧ مكاسب تقييم استثمارات عقارية
-	(٤,٣٤٤,٥٥٤)	أرباح من بيع عقار
(٩,٤٩٥,٧٥٧)	(٢,٥٤٠,٢٢٤)	١٠ مكاسب من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧,٥٩١,٩١٣)	(٧,٧٠٥,١٨٢)	٩ حصة في نتائج شركة زميلة
١٤,٦٩٢,٤٧٣	٥٤,٣٣٨,٩٧٨	تكاليف تمويل
-	٤,١٣٠,٨٠٤	١١ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢,١٧٤,٢٧٠	٢,٢٩٠,٢٩٣	١٨ مخصص التزامات المنافع المحددة للموظفين
٢٧٩,٣٢٢,٩٥٥	٢٢٤,٣٠٢,٢٥٤	
(١١٦,٧٩١,٤٨٦)	(٥٤٣,٨٤٤,٥٣٢)	٨ تعديلات رأس المال العامل:
٨٠,٠١٧,١٧٥	٥٩,٤٦١,٠٠٥	٨ مخزون عقارات قيد التطوير - غير متداول
-	(١٨,٢٥٦,٤٨٥)	مخزون عقارات
١٩,٣٢٢,١٨٤	(٢٥,٢١٢,٤٤٩)	موجودات العقود
(٧٠,٩٦٥,٤٩٥)	٤٠,٦٣٩,٠٣٢	مدينون تجاريون
٣٠,٧٤١,٤٥٨	٤٥,٩٥٥,٣٢٣	١٣ مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٣٠,٨٨٢,٠١١	٣٨,١١٤,٠٨٤	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١١٥,٥٥٦,٥٤٢	٣٨,٩٦٧,٥٦٢	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
		التزامات العقود
(١١,٦١٤,٩١٤)	(٤٤,٩٦٤,٩٥٩)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٨٢,٢٧٣)	(٢١٧,٦٤٠)	١٨ التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
(٦,١٦٩,٢٥٤)	(٥,٤٦٣,٠١٧)	٢١ زكاة مدفوعة
٤٥٠,٢١٨,٩٠٣	(١٩٠,٥١٩,٨٢٢)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٢٣,٨٣٣,٨١٨)	(١,٢٢٩,٨٧٨)	٥ إضافة إلى ممتلكات ومعدات
-	٥٦,٠٠١	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٦٢,٧٥٧,٤٨٤)	(٤,٠٣٢,٤٦٥)	٧ إضافة إلى عقار استثماري
-	٣٩,٥٨٧,٤٨٠	٧ متحصلات من بيع عقار استثماري
(٣١,٦٥١,٧٩٢)	(٢٢,٤٣٨,٥٣٣)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٢٠,١٣٦,٩٣٧	١٠ متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٦٠,٧٥٠,٠٠٠)	-	٩ استثمار في شركة زميلة
(١٤٨,٥٨٣,٧٧٢)	(٩٣,٦٣٩,٠٠٠)	٤ الاستحواذ على فوائد إضافية / الاستحواذ على شركة تابعة
(٣٢٧,٥٧٦,٨٦٦)	(٦١,٥٥٩,٤٥٨)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الأنشطة التمويلية		
٣١٩,١٥٢,٥٥٥	١,٤٣٧,٥٦٢,٠٩٩	متحصلات من قروض وسلف
(١٦,٥٠٠,٠٠٠)	(١,١٨٦,٠٩٧,٥٢٦)	١٧ سداد قروض وسلف
(١٦٩,٣٢٠,٢٥٥)	(٤٤,٢٦٢,٠٨٦)	١٣ مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة
(٨٠٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	٦ التزام عقود إيجار مسددة
	٥٢,٩٧٨,٣٦٧	إعادة شراء حقوق ملكية غير مسيطرة
(١٤,١٩٠,٠٠٠)	(٦٠,٢٠٨,١١٤)	٢-٣١ توزيعات أرباح مدفوعة
١١٨,٣٤٢,٣٠٠	١٩٩,١٧٢,٧٤٠	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٤٠,٩٨٤,٣٣٧	(٥٢,٩٠٦,٥٤٠)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
٤٩,١٤٧,٧٨٣	٢٩٠,١٣٢,١٢٠	النقد وما في حكمه كما في ١ يناير
٢٩٠,١٣٢,١٢٠	٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	النقد وما في حكمه في كما ٣١ ديسمبر
		المعاملات الهامة غير النقدية:
٢٥١,٣٢١,٥١٠	-	توزيعات أرباح محولة إلى جهات ذات علاقة
١٨,٣١٧,٩٤٠	-	محول من سداد استثمارات في الموجودات المالية المكتناة بالقيمة العادلة
(١١,٥٢٦,٩٣٠)	(٤٣,٤١٢,٧٥٠)	٢٤ من خلال الربح أو الخسارة
		تكاليف التمويل والمعاملات مرسمة
		تحويل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلى استثمار
	(٣١,٥١١,٦٧٥)	١٠ في شركة زميلة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١- معلومات عن الشركة

تم تأسيس شركة دار الماجد العقارية كشركة مساهمة سعودية مقفلة ("الشركة" أو "الشركة الأم") بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ الصادر في ٢٠ شعبان ١٤٣٥ هـ الموافق ٨ يونيو ٢٠١٤ م.

تتمثل أنشطة الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية وإنشاء المباني الجاهزة في المواقع وترميمات المباني السكنية وغير السكنية وشراء وبيع الأرض والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

أ) الشركات التابعة الموحدة

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة، القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التالية (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"):

الاسم	دولة التأسيس	نسبة المساهمة %	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (١)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (٢)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري (٣)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري (٤)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري (٥)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة الرائعة العقارية (٦)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة جادة الشاطئ العقارية (٧)	المملكة العربية السعودية	٧٠٪	٧٠٪	٧٠٪
شركة جادة الربيع العقارية (٨)	المملكة العربية السعودية	٢٥٪	٢٥٪	٢٥٪
صندوق الماجدية للاستثمار (٩)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	-	-
صندوق الدار للاستثمار (١٠)	المملكة العربية السعودية	٧٠٪	٥٢٪	٥٢٪
صندوق النرجس للاستثمار (١١)	المملكة العربية السعودية	٦٤٪	-	-

(١) خلال سنة ٢٠٢٠ م، استحوذت الشركة على شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٥٩٨٠٤ الصادر في ٢٥ ربيع الأول ١٤٢١ هـ الموافق ٢٧ يونيو ٢٠٢٠ م.

تتمثل أنشطة الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية وترميمات المباني السكنية وغير السكنية والنقل البري للبضائع وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة وتأجير العقارات غير السكنية المملوكة أو المؤجرة.

(٢) خلال سنة ٢٠٢٠ م، استحوذت الشركة على شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩١ الصادر في ١ ذو الحجة ١٤٣٥ هـ الموافق ٥ أكتوبر ٢٠١٤ م.

تتمثل أنشطة الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية وترميم المباني السكنية وغير السكنية وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وأنشطة الوسطاء العقاريين (مكاتب المزادات)، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١- معلومات حول الشركة (تتمة)

(٣) خلال سنة ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري والاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٦٩٥٢٣ الصادر في ٢٧ رجب ١٤٤٠هـ الموافق ٣ أبريل ٢٠١٩م.

تتمثل أنشطة الشركة في إنشاء المباني الجاهزة في المواقع وتجديد وتطوير المباني السكنية بأساليب بناء حديثة والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب بناء حديثة وشراء وبيع الأرض والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

(٤) خلال سنة ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧١٣٤ الصادر في ١١ ذو القعدة ١٤٤٠هـ الموافق ١٤ يوليو ٢٠١٩م.

تتمثل أنشطة الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب بناء حديثة والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب بناء حديثة وشراء وبيع الأراضي وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

(٥) خلال سنة ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري والاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٦٩٨٧ الصادر في ٨ ذو القعدة ١٤٤٠هـ الموافق ١١ يوليو ٢٠١٩م.

تتمثل أنشطة الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب بناء حديثة والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب بناء حديثة وشراء وبيع الأراضي العقارية وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

(٦) خلال سنة ٢٠٢١م، أنشأت الشركة شركة الرائعة العقارية وهي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٩٧٣٠٩ الصادر في ١٨ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١م).

تتمثل أنشطة الشركة في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب بناء حديثة وشراء وبيع أراضي العقارات وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.

(٧) خلال ٢٠٢١م، استحوذت الشركة على ٣٥٠ سهماً (من مجموع ٥٠٠ سهماً) في شركة جادة الشاطئ العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٣٨١٤٤٦ الصادر في ٩ شوال ١٤٤١هـ (الموافق ١ يونيو ٢٠٢٠م).

تزاوّل الشركة أعمالها في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب بناء حديثة وشراء وبيع أراضي عقارية وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.

(٨) خلال سنة ٢٠٢١م، شاركت الشركة في تأسيس شركة جادة الربيع العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٦٢٥١٠ بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٠م). تملك شركة دار الماجد العقارية ٢٥ سهماً نقدياً من مجموع ١٠٠ سهماً نقدياً في شركة جادة الربيع العقارية. إن الأسهم المتبقية محتفظ بها باسم المرشحين بالنيابة عن المجموعة. أكد المشرّحون كتابياً أن الشركة الأم هي المالك المنتفع من الأسهم في هذه الشركات التابعة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١- معلومات حول الشركة (تتمة)

(٩) خلال السنة، شاركت الشركة في تأسيس صندوق الماجدية للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم مع معايير وضوابط الشريعة وقامت بتأسيسه شركة جدوى الاستثمارية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. تملك شركة دار الماجد ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من مجموع ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة في شركة صندوق الماجدية الاستثماري. الصندوق له ثلاث فترات، والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

(١٠) خلال سنة ٢٠٢٠م، شاركت الشركة في صندوق الدار للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم مع معايير وضوابط الشريعة وقامت بتأسيسه شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تمتلك الشركة ٢٧٪ سهماً بشكل مباشر و٤٣٪ بشكل غير مباشر من خلال صندوق الماجدية الاستثماري. الصندوق له ثلاث فترات، والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

(١١) خلال السنة، شاركت الشركة في صندوق النرجس للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم مع معايير وضوابط الشريعة وقامت بتأسيسه شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تمتلك الشركة نسبة ٦٤٪ بشكل غير مباشر من خلال صندوق الماجدية الاستثماري. الصندوق له ثلاث فترات، والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

٢- السياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أسس الإعداد

١-١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليهم فيما بعد بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

٢-١-٢ مبدأ التكلفة التاريخية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المقاسة بالقيمة العادلة، ومنافع نهاية الخدمة التي تم قياسها بطريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٣-١-٢ أسس القياس

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة. تم تقريب هذه القوائم المالية الموحدة إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٢-٢ أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها القدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

(أ) السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق بمنح المجموعة المقدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)

(ب) التعرض لمخاطر، ولديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.

(ج) المقدرة على استخدام سلطاتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وبوجه عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

(أ) الترتيب التعاقدية (الترتيبات التعاقدية) مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.

(ب) الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و

(ج) حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٢ أسس التوحيد (تتمة)

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقويم للتأكد فيما إذا ما كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغير في عنصر واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد القوائم التابعة عند حصول المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتم التوقف عن عملية التوحيد عند تخلي المجموعة عن ممارسة مثل هذه السيطرة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة.

يتعلق الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بالمساهمين في الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة (إن وجدت) حتى لو أدى ذلك إلى وجود عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياستها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية ما بين المجموعة المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. وفي حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تتوقف عن اثبات الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات أي مكسب أو خسائر ناتجة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٣-٢ التغييرات في الإفصاحات والسياسات المحاسبية

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ م. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية المفعول بعد. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر جوهري على المجموعة وهي كما يلي:

المعايير	البيان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٣٧)	العقود المتوقع خسارتها - تكلفة الوفاء بالعقد
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)	الإشارة إلى الإطار المفاهيمي
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٦)	الممتلكات والألات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١)	تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة: الشركة التابعة المطبقة للمعايير الدولية لأول مرة
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)	الأدوات المالية - الرسوم في اختبار "الـ ١٠ بالمئة" للتوقف عن إثبات المطلوبات المالية

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

١-٤-٢ عمليات تجميع الأعمال والشهرة

تتم المحاسبة عن عمليات تجميع الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. تقاس تكلفة الاستحواذ بإجمالي كل من العوض المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ، ومبلغ أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، تقوم المجموعة بقياس حصص غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف، وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقدير الموجودات والمطلوبات المالية التي تم التعهد بها من أجل التصنيف والتخصيص الملائم لها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة كما في تاريخ الاستحواذ. سيتم إثبات العوض المحتمل المراد تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس العوض المحتمل المصنف كحقوق ملكية، ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يُقاس العوض المحتمل المصنف كأصل أو التزام والذي يمثل أداة مالية ويقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية"، بالقيمة العادلة وتُدرج التغييرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). يتم قياس العوض المحتمل الآخر، الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير مالي، وإثبات التغييرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

يتم، في الأصل، قياس الشهرة، بالتكلفة (والتي تمثل الزيادة في إجمالي العوض المحول والمبلغ المثبت للحصص غير المسيطرة وأية حصص مقتناة سابقاً، عن صافي الموجودات القابلة للتحديد التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم التعهد بها). وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقدير للتأكد من قيامها بصورة صحيحة بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد إثباتها بتاريخ الاستحواذ.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤-١ عمليات تجميع الأعمال والشهرة (تتمة)

وإذا ما زال ينتج عن إعادة التقدير زيادة القيمة العادلة لصادفي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، يتم حينئذٍ إثبات المكسب في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وبعد الإثبات الأولي لها، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر مترابطة في الانخفاض في القيمة.

ولغرض إجراء الاختبار للتأكد من وجود انخفاض في القيمة، تخصص الشهرة المستحوذ عليها عند تجميع الأعمال – اعتباراً من تاريخ الاستحواذ – إلى كل وحدة أو مجموعة من الوحدات المدرة للنفعية التي يتوقع بأن تستفيد من تجميع الأعمال، بصرف النظر عما إذا خصصت موجودات أو مطلوبات أخرى خاصة بالشركة المستحوذ عليها إلى تلك الوحدات.

٢-٤-٢ استثمارات في الشركات الزميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي يكون للمجموعة فيها تأثير هام، وليس سيطرة مطلقة أو سيطرة مشتركة، على السياسات المالية والتشغيلية لها. تمثل السيطرة المشتركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على ترتيب ما، وتتواجد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة الموافقة الجماعية للأطراف المشاركة في السيطرة.

إن الاعتبارات الموضوعية للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

تتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل تسجيل الاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركات الزميلة والمشاريع المشتركة في القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم اختبارها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها بصورة مستقلة. تعكس القوائم المالية الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. يتم إظهار أي تغيير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغيير مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغييرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

يتم اظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في بداية قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الزكاة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة لنفس فترة التقرير المالي للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركاتها الزميلة ومشاريعها المشتركة. تقوم المجموعة بتاريخ التقرير المالي بتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة كـ "حصة في خسارة الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة" في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وعند فقدان التأثير الهام على الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. ويتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة عند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤-٣ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

- تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة كمتداولة/ غير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً وذلك:
- عندما يتوقع تحققه أو ينوي بيعه أو استنفاده خلال دورة العمليات العادية،
 - في حالة اقتنائه بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
 - عندما يتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي، أو
 - عندما يكون نقداً أو ما في حكمه ما لم تكن هناك قيود على استبداله أو استخدامه لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداولاً، وذلك:

- عندما يتوقع سداه خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائه بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٢-٤-٤ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات، والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية، بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس بافتراض أن المعاملة قد تمت إما في السوق الرئيسي، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات والتي يمكن للمجموعة للوصول إليها في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء المتعلقة به.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات أو المطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأفضل والأمثل.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وزيادة استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة القابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير مالي.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤-٤ قياس القيمة العادلة (تتمة)

يقوم مقيمون خارجيون بتقييم الموجودات الهامة مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية غير المتداولة. إن عمل المقيمين الخارجيين يتقرر سنوياً من قبل لجنة المراجعة والمخاطر. تشمل ضوابط الاختيار على الإلمام والمعرفة بالسوق، والسمعة، والاستقلالية، وفيما إذا تمت مراعاة المعايير المهنية. وعادة ما يتم التناوب بين المقيمين بانتظام.

يقوم فريق الاستثمار بالتحقق من المدخلات الرئيسية المستخدمة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى.

تم تلخيص الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة أو تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، في الأيضاحات التالية:

- الإفصاح عن طرق التقييم والتقدير والافتراضات الهامة
- الإفصاحات الكمية للتسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة
- العقارات الاستثمارية
- الأدوات المالية (بما في ذلك المسجلة بالتكلفة المطفأة)

٢-٤-٥ الممتلكات والمعدات

تظهر الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة، ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة. تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض (إن وجدت) المتعلقة بالمشاريع طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على مراحل، فإن المجموعة تقوم باستهلاكها بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية المحددة. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم اثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كإحلال وذلك في حالة استيفاء معايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها.

يتم حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات على النحو التالي:

مباني	٢٠ سنة
تحسينات مباني	١٠ سنوات
سيارات	٥ سنوات
أثاث ومعدات مكتبية	١٠ - ٦,٦٧ سنة
أجهزة حاسب آلي وبرامج وأجهزة إلكترونية	١٠ - ٦,٦٧ سنة

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وذلك عند الاستبعاد (أي بتاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند عدم وجود أي منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من استخدامه. يدرج أي مكسب أو خسارة ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية والاعمار الانتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائماً.

٢-٤-٦ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات المكتملة والعقارات تحت التطوير أو إعادة التطوير والتي يتم الاحتفاظ بها بغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المقنتاة بموجب عقد إيجار كاستثمارات عقارية في حالة اقتنائها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية.

تتكون العقارات الاستثمارية من الأراضي غير المشغولة بشكل جوهري للاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها، وغير المعدة للبيع خلال دورة أعمالها العادية، لكن يتم اقتناؤها بصورة رئيسية لزيادة رأس المال.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤-٦ العقارات الاستثمارية (تتمة)

يتم، في الأصل، قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة، شاملة تكاليف المعاملات. تشتمل تكاليف المعاملات على ضرائب التحويل والرسوم المهنية لقاء الخدمات النظامية وعمولات عقود الإيجار الأولية لإحضار العقار إلى حالته اللازمة ليكون قادراً على التشغيل (فقط في حال كان العقار الاستثماري محتفظ به بموجب عقد إيجار).

وبعد الإثبات الأولى لها، تظهر العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة والتي تعكس الظروف السائدة بالسوق بتاريخ التقرير المالي. تدرج المكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية في ربح أو خسارة الفترة التي تنشأ فيها.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقارات الاستثمارية فقط عند وجود دليل على تغير الاستخدام (مثل بدء عملية التطوير أو بدء عقد الإيجار التشغيلي مع طرف آخر). بالنسبة للتحويل من العقارات الاستثمارية إلى مخزون العقارات، تعتبر التكلفة المفترضة لأغراض المحاسبة اللاحقة بمثابة القيمة العادلة بتاريخ التحويل. وإذا أصبح أحد مكونات مخزون العقارات عقاراً استثمارياً، يتم إثبات الفرق بين القيمة العادلة للعقار بتاريخ التحويل وقيمه الدفترية السابقة في الربح أو الخسارة. تعتبر المجموعة ان بدء التطوير من أجل البيع (للتحويل من عقار استثماري إلى مخزون) أو بدء عقد الإيجار التشغيلي مع طرف آخر (للتحويل من المخزون إلى العقار الاستثماري) على أنه دليل.

يتم التوقف عن إثبات الاستثمار العقاري إما عند استبعاده (أي بتاريخ انتقال السيطرة على العقار الاستثماري إلى المستلم وفقاً للمتطلبات الخاصة بتحديد الوفاء بالالتزام الأداء الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) أو عند سحبه نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم إثبات الفرق بين صافي منحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل ضمن الربح أو الخسارة في فترة التوقف عن الإثبات. عند تحديد ثمن العوض ليتم إدراجه في المكسب أو الخسارة الناتجة عن التوقف عن إثبات العقار الاستثماري، تأخذ المجموعة حينئذ آثار العوض المتغير ووجود مكون التمويل الهام والعوض غير النقدي والعوض مستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

٢-٤-٧ مخزون العقارات

إن العقارات المشتراة أو التي يتم إنشاؤها لأغراض البيع خلال دورة الأعمال العادية، وليس لغرض الإيجار أو زيادة رأس المال، يتم الاحتفاظ بها كمخزون عقارات وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل.

وبشكل رئيسي، تقوم المجموعة بتطوير العقارات السكنية وتعزّم بيعها قبل أو عند إتمام عملية التطوير.

تشتمل التكلفة المتكبدة عند إحضار كل عقار إلى حالته وموقعه الحالي على ما يلي:

- الحقوق المتعلقة بالأراضي المملوكة والمستأجرة.
- المبالغ المدفوعة للمقاولين لقاء أعمال التطوير.
- تكاليف الاقتراض، وتكاليف التخطيط والتصميم، وتكاليف تجهيز الموقع، والأتعاب المهنية للخدمات القانونية، وضرائب تحويل العقارات، ومصاريف التطوير غير المباشرة، والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع المقدر خلال دورة الأعمال العادية على أساس الأسعار السائدة في السوق بتاريخ التقرير المالي، ناقصاً تكاليف الإكمال المقدرة والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام عملية البيع.

وعند بيع العقارات والأراضي المقتناة للتطوير، يتم إثبات القيمة الدفترية للعقارات كمصروف في الفترة التي يتم فيها إثبات الإيرادات ذات العلاقة. يتم تحديد القيمة الدفترية لمخزون العقارات المثبت في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة المتعلقة مباشرة بالعقارات المباعة وتوزيع أي تكاليف أخرى ذات صلة على أساس الحجم النسبي للعقار المباع.

٢-٤-٨ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة (العقار الاستثماري بشكل أساسي) واستبعاد المجموعات كمحتفظ بها لأغراض البيع في حال إمكانية استرداد القيم الدفترية بشكل أساسي من خلال معاملة بيع بدلاً من أن تكون من خلال الاستخدام المستمر. تقاس الموجودات غير المتداولة واستبعاد المجموعات المصنفة كمحتفظ بها للبيع (فيما عدا لأغراض العقار الاستثماري المقاس بالقيمة العادلة) بالقيمة الدفترية لها والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع - أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤-٨ الموجودات غير المتداولة المحفوظ بها للبيع (تتمة)

يتم الوفاء بمعايير تصنيف الموجودات المعدة للبيع فقط عندما تكون عملية البيع محتملة بشكل كبير وأن يكون الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحين للبيع الفوري بحالته الراهنة. تشير الأمور اللازمة لإنهاء عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغيرات هامة على عملية البيع أو الغاء قرار البيع. يجب على الإدارة الالتزام بالخطة لبيع الأصل ويتوقع إتمام البيع خلال سنة من تاريخ التصنيف.

ويستمر قياس العقار الاستثماري المحفوظ به للبيع بالقيمة العادلة. تعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحفوظ بها لأغراض البيع بشكل مستقل في قائمة المركز المالي.

٢-٤-٩ عقود الإيجار

يتوقف تصنيف العقد فيما إذا كانت الترتيبات تعتبر إيجار أو تشتمل على إيجار، على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد، سواء كان الوفاء بالترتيبات يتوقف على استخدام أصل أو موجودات محددة أو نقل حق الاستخدام حتى لو لم ينص صراحة على ذلك الحق في الترتيبات.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة واحدة للإثبات والقياس على جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. وتقوم المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لسداد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات ذات العلاقة.

(أ) موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). وتُقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر ناشئة عن الانخفاض في القيمة، ومُعدّلة حسب أي إعادة قياس في التزامات عقود الإيجار. وتشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ التزامات عقود الإيجار المثبت والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبّدة ومدفوعات الإيجار المُسدّدة في أو قبل تاريخ بدء عقد الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو العمر الإنتاجي المقدر للموجودات، أيهما أقصر. وتخضع موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة. وتستهلك موجودات حق الاستخدام وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار أو الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر:

مدة عقد الإيجار
٤ سنوات

فترة موجودات حق الاستخدام
مبنى

كما تخضع موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

(ب) التزامات عقود الإيجار

تقوم المجموعة، عند بدء عقد الإيجار، بإثبات التزامات عقود الإيجار التي تُقاس بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي تُدفع على مدى فترة عقد الإيجار. وتشتمل مدفوعات الإيجار على المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة الفعلية) ناقصاً أي حوافز إيجار مُستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو مُعدّل والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشتمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في السنة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي بتاريخ بدء الإيجار إذا كان معدل العمولة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات عقد الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو وجود تغيير في التقويم الخاص بشراء الأصل المعني.

(ج) عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمكانن والمعدات (أي عقود الإيجار التي تبلغ ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً الإعفاء من إثبات الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤-١٠ انخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات غير المالية، بتاريخ كل تقرير مالي، وذلك لتحديد الحالات التي تشير إلى وقوع خسارة انخفاض في القيمة أو عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة أو عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومماثل للتخصيص. يتم اختبار الموجودات غير الملموسة التي لها عمر غير محدد والموجودات غير الملموسة غير المتاحة بعد للاستخدام للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك مرة واحدة على الأقل في السنة أو عند وجود دليل على وقوع انخفاض في قيمة الأصل.

تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصة تكاليف البيع والقيمة الحالية. وعند تحديد القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الزكاة (حيثما ينطبق ذلك) الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية.

وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حال تعذر تحديد هذه المعاملات، تُستخدم طريقة تقييم ملائمة، إن عمليات الاحتساب هذه مدعومة بمضاعفات التقييم، وأسعار الأسهم المتداولة للشركات المدرجة، والمؤشرات الأخرى المتوفرة عن القيمة العادلة.

تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض في القيمة على أساس أحدث المعلومات المستخدمة في احتساب الموازنات والتوقعات والتي يتم إعدادها بصورة مستقلة لكل وحدة مدرة للنقدية في المجموعة التي يخصص إليها الأصل. تغطي هذه الموازنات والتوقعات عادة فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو للمدى الطويل الأجل، ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٢-٤-١١ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم إثبات الحسابات المدينة الصادرة في الأصل عند استحداثها. يتم إثبات جميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى في الأصل عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم في الأصل قياس الموجودات المالية (ما لم تكن حسابات مدينة لا تتضمن مكون تمويل هام) أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالاستحواد أو الإصدار. ويتم في الأصل قياس الذمم المدينة التي لا تتضمن مكون تمويل هام بسعر العاملة.

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمقاسة بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على مكون تمويلي هام أو الذي طبقت عليهم المجموعة الوسيلة العملية، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً، في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة. تقاس الذمم المدينة، التي لا تتضمن مكون تمويل هام أو التي قامت المجموعة بشأنها باستخدام وسيلة عملية، بسعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤-١١ الأدوات المالية (تتمة)

الإثبات والقياس الأولي (تتمة)

ولقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية.

يشير نموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما.

يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية – التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني تنص عليه الأنظمة أو تلك المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) – بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

قامت المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية على النحو التالي:

التصنيف طبقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)

التكلفة المطفأة

التكلفة المطفأة

القيمة العادلة

بنود القوائم المالية

مدينون تجاريون

النقد وما في حكمه

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة عند قيامنا بالتوقف عن لاثبات (أدوات حقوق الملكية)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم.

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات المكاسب أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تشتمل الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة الخاصة بالمجموعة على الحسابات المدينة والمرابحات المدينة.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الإثبات الأولي، يجوز للمجموعة أن تختار بشكل لا رجعة فيه، تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كمقتناة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وذلك عند الوفاء بضوابط تعريف أدوات حقوق الملكية الواردة في معيار المحاسبة الدولي (٣٢) – الأدوات المالية: العرض، وألا تكون مقتناة لأغراض المتاجرة. يحدد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يعاد تدوير المكاسب أو الخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية مطلقاً إلى الربح أو الخسارة. يتم إثبات توزيعات الأرباح في قائمة الربح أو الخسارة عند الإقرار بأحقية دفعها، إلا إذا كانت الشركة تستفيد من هذه المتحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تقيد هذه الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقويم الانخفاض في القيمة.

قررت المجموعة، بشكل لا رجعة فيه، تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية والمحافظ الاختيارية الخاصة بها ضمن هذه الفئة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤-١١ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الموجودات المالية المكتتة لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة عند الإثبات الأولى لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي. تصنف الموجودات المالية كـ "مكتتة لأغراض المتاجرة" في حالة شراؤها لبيعها أو إعادة شراؤها في المستقبل القريب. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تشتمل هذه الفئة على وحدات في صناديق استثمارية. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح من الصناديق الاستثمارية كدخل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند الإقرار بأحقيتها دفعها.

عمليات إعادة التصنيف

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية بعد الإثبات الأولى لها، باستثناء الفترة بعد قيام المجموعة بتغيير نموذج الأعمال الخاصة بها لإدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

تتوقف المجموعة عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بهذه الموجودات أو تحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية بموجب معاملة ما يتم بموجبها تحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية الأصل المالي أو عدم قيام المجموعة بتحويل أو الإبقاء على كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية وعدم احتفاظها بالسيطرة على الموجودات المالية.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة، بناءً على كافة المعلومات المستقبلية المتاحة، بإجراء تقييم لخسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة لموجوداتها المقيدة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تستند الطريقة المطبقة بشأن الانخفاض في القيمة إلى ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتحديد ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر التي تقع بشأن الأصل كما بتاريخ التقرير المالي مع مخاطر التعثر بتاريخ الإثبات الأولى وذلك بناءً على كافة المعلومات المتاحة والمعلومات المستقبلية المؤيدة والمعقولة.

تقويم خسارة الائتمان المتوقعة بشأن الحسابات المدينة

بالنسبة للحسابات المدينة فقط، تقوم المجموعة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة باستخدام الطريقة المبسطة المذكورة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). إن الطريقة المبسطة المتعلقة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة لا تتطلب من المجموعة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تقوم المجموعة بإثبات مخصص الخسارة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ التقرير المالي اعتباراً من تاريخ الحسابات المدينة.

على مدى فترة المراجعات المدينة، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن خسائر الائتمان المتعلقة بها وذلك بتجنيب مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بصورة منتظمة. وعند احتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة، تنظر المجموعة في معدلات الخسارة السابقة لكل جهة مقترضة، ويتم تعديلها بالبيانات المستقبلية المتعلقة بالاقتصاد الكلي.

الشطب والسيطرة

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (إما بشكل جزئي أو بشكل كامل) عند عدم وجود توقعات معقولة لاستردادها. ويكون ذلك عادةً عندما تحدد المجموعة بأن لا يوجد لدى المدين أية موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تدر عليه تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤-١١ الأدوات المالية (تتمة)

تصنيف المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف مطلوباتها المالية بما في ذلك القروض طويلة الأجل وتمويلات المراجعة والدائنين التجاريين، بخلاف الضمانات المالية والتزامات القروض، ويتم إثبات كافة المطلوبات المالية في الأصل بالقيمة العادلة وضمن تكلفة القروض والسلف والذمم الدائنة، بعد خصم تكاليف المعاملات. يتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك الدائنين الآخرين والقروض، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تمثل الحسابات الدائنة والحسابات الدائنة الأخرى التزامات لقاء البضاعة أو الخدمات المقدمة إلى المجموعة قبل نهاية الفترة المالية ولم يتم دفعها بعد. إن هذه المبالغ بدون ضمانات. ويتم إثباتها في الأصل بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

التوقف عن الإثبات

يتوقف إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المُستحق ضمن المطلوبات أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً، أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات مطلوبات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

التعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، تقوم المجموعة بتقويم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة تماماً. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة تماماً، يتم اعتبار الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي منتهية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي الأصلي، ويتم إثبات الأصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

وإذا كانت التدفقات النقدية من الأصل المالي المعدل المسجل بالتكلفة المطفأة غير مختلفة تماماً، فإن التعديل لا يؤدي عندئذ إلى التوقف عن إثبات الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة الدفترية كمكاسب أو خسائر تعديل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المطلوبات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات مطلوبات مالية ما وذلك في حالة تعديل شروطها وأن التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة كانت مختلفة تماماً. وفي مثل هذه الحالة، يتم إثبات أية مطلوبات مالية جديدة وفق الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم استنفادها والمطلوبات المالية الجديدة مع الشروط المعدلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لدى المجموعة لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة من النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق وتخضع لمخاطر غير هامة بشأن التغيرات في القيمة. ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يتكون النقد وما في حكمه من النقد والودائع قصيرة الأجل الموضحة أعلاه، بعد خصم الحسابات البنكية المكشوفة القائمة (إن وجدت) لأنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد بالمجموعة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤-١٢ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم إثبات منافع الموظفين قصيرة الأجل كمصاريف عند تقديم الخدمات ذات العلاقة. يتم إثبات الالتزام لقاء المبلغ المتوقع سداه في حالة وجود التزام قانوني أو متوقع حالي على المجموعة لسداد هذا المبلغ نتيجة للخدمات السابقة المقدمة من قبل الموظفين، وإمكانية تقدير الالتزام بشكل موثوق به.

تستحق منافع الموظفين الدفع لكافة الموظفين طبقاً لشروط وأحكام أنظمة العمل المطبقة على المجموعة والشركات التابعة لها عند انتهاء عقود عملهم.

برامج المنافع المحددة

إضافة لما سبق، يجب مخصص التزامات المنافع المحددة للموظفين وفقاً لمتطلبات نظام العمل السعودي وسياسات المجموعة. تمثل التزامات المنافع المحددة للموظفين برنامج منافع محددة. يمثل برنامج المنافع المحددة برنامج منافع لما بعد انتهاء الخدمة بخلاف برنامج المساهمات المحددة. يمثل التزام المنافع المحددة المثبت في قائمة المركز المالي الموحدة بشأن برامج المنافع المحددة لما بعد التوظيف القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة المتوقعة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم احتساب التزام المنافع المحددة سنوياً من قبل خبراء اكتوبريين مؤهلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم إثبات مبالغ إعادة القياس، إن وجدت، والتصريح عنها ضمن حقوق الملكية في قائمة التغييرات في حقوق المساهمين الموحدة وتحمل الزيادة أو النقص المقابل لذلك على الدخل الشامل الآخر والتي تتكون من مكاسب وخسائر اكتوارية عن التزام المنافع المحددة.

٢-٤-١٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (نظامية أو ضمنية) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة تعويض بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات التعويض كأصل مستقل وذلك فقط عندما يكون في حكم المؤكد بأن المنشأة ستحصل على التعويض. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل خصم والذي يعكس، عندما يكون ملائماً، المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل. إذا كان لدى المجموعة عقد متوقع خسارته، يتم إثبات وقياس الالتزام الحالي بموجب العقد كمخصص. إلا أنه وقبل تجنب مخصص مستقل للعقد المتوقع خسارته، تقوم المجموعة بإثبات أي خسارة انخفاض في القيمة قد حدثت على الموجودات المخصصة لذلك العقد. يمثل العقد المتوقع خسارته عقداً تزيد بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بحكم وجود العقد) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد عن المنافع الاقتصادية التي يتوقع استلامها بموجب العقد. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للعقد القائم والذي يمثل تكلفة الوفاء به وأي تعويضات أو غرامات ناتجة عن عدم الوفاء به - أيهما أقل. تشمل تكلفة الوفاء بالعقد على التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد (أي كل من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة مباشرة بأعمال العقد).

٢-٤-١٤ الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال تدفق منافع اقتصادية. يتم إجراء تقويم، بتاريخ كل تقرير مالي، لإثبات المطلوبات المحتملة، والتي تمثل التزامات محتملة ناتجة عن أحداث سابقة يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث مستقبلي واحد أو أكثر غير مؤكد لا يخضع لسيطرة المجموعة بصورة كاملة.

٢-٤-١٥ تكاليف الاقتراض

تتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل والذي يستغرق وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو البيع وذلك كجزء من تكلفة الأصل المعني. تقيد كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من تكاليف التمويل والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة بشأن اقتراض الأموال.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤-١٦ إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس العوض المنصوص عليه في العقد المبرم مع العميل، ويتم استبعاد المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف أخرى. تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات عند تحويل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. لقد تبين للمجموعة بشكل عام بأنها تعمل كأصيل في الترتيبات الخاصة بها لأنها تسيطر على البضاعة أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

تقوم المجموعة بتقويم البضاعة أو الخدمات المتعهد بها في العقد المبرم مع العميل وتحدد التزام أداء وذلك إما كـ:

- أ) بضاعة أو خدمة قابلة للتمييز؛ أو
- ب) سلسلة من البضائع أو الخدمات القابلة للتمييز بذاتها والمتشابهة إلى حد كبير والتي تتضمن نفس طريقة التحويل إلى العميل (أي يتم الوفاء بكل بضاعة أو خدمة قابلة للتمييز على مدى الزمن ويتم استخدام نفس الطريقة لقياس مدى التقدم).

تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا تم استيفاء الشروط التالية:

- أ) لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل لدى المجموعة، وأن المجموعة لها حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.
- ب) أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
- ج) أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المجموعة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت المجموعة بالأداء.

بالنسبة للالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

وفي الحالات التي تقوم فيها المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنها تقوم بإنشاء أصل قائم على العقد وذلك بمبلغ العوض الذي يحققه الأداء. وفي حالة زيادة مبلغ العوض المستلم من العميل عن مبلغ الخدمات المثبتة، فإنه ينشأ عن ذلك مطلوبات عقود.

العوض المتغير

إذا كان العوض المتعهد به في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ العوض الذي تستحقه المجموعة مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل. تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة للعقود التي تتضمن عوضاً متغيراً باستخدام القيمة المتوقعة أو طريقة المبلغ الأكثر ترجيحاً. يتم تطبيق الطريقة باستمرار خلال العقد ولأنواع مشابهة من العقود.

مكون التمويل الهام

تقوم المجموعة بتعديل مبلغ العوض المتعهد به بشأن القيمة الزمنية للنقود في حال اشتغال العقد على مكون تمويل هام.

قياس مدى التقدم نحو الوفاء الكامل بالتزام الأداء

بالنسبة لكافة التزامات الأداء التي يتم الوفاء بها على مدى زمني، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة واحدة لقياس مدى التقدم نحو الوفاء التام بالتزام الأداء. تقوم المجموعة باختيار طريقة المدخلات والمخرجات الملائمة، وتطبيقها بصورة ثابتة على التزامات الأداء المماثلة وفي الظروف المماثلة.

تكاليف العقود

يتم إثبات أي تكاليف إضافية للحصول على العقد كمصاريف ما لم يكن لدى المجموعة توقعات معقولة باسترداد هذه التكاليف من العملاء وفي الحالات التي يتم فيها تحميل هذه التكاليف صراحة على العملاء.

٢-٤-١٧ الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). ويُحتمل مخصص الزكاة للشركة والزكاة المتعلقة بملكية الشركة في الشركات التابعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم المحاسبة عن المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عن الربوط النهائية عند تحديد تلك المبالغ.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤-١٨ ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا الحالات التالية:

- إذا كانت ضريبة القيمة المضافة المنكوبة بشأن شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من مصروف البند، حيثما ينطبق، و
- عند إظهار الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من أو المستحق الدفع إلى السلطات الضريبية كجزء من أرصدة المدينين أو الدائنين في قائمة المركز المالي الموحدة.

٢-١-١٩ توزيعات الأرباح

تقوم المجموعة بتحديد الالتزامات المتعلقة بدفع توزيعات الأرباح النقدية إلى المساهمين في الشركة عند اعتماد التوزيع. وفقاً لنظام الشركات السعودي، يتم اعتماد توزيعات الأرباح عند الموافقة عليها من قبل المساهمين. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢-٤-٢٠ مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية

تشتمل مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. يتم التوزيع بين تكلفة الإيرادات ومصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية، عند الضرورة، وفق أسس ثابتة. تقوم المجموعة بتحميل المبالغ المدفوعة، عدا تلك المتعلقة بالتخفيضات الممنوحة على أساس حجم المبيعات والتي تتعلق بالاتفاقيات طويلة الأجل مع العملاء والموزعين، على مصاريف البيع والتوزيع.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات. وقد تؤثر هذه التقديرات والافتراضات على الأرصدة المصرح عنها لبعض الموجودات والمطلوبات وكذلك الإفصاح عن بعض الموجودات والمطلوبات المحتملة كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. كما أن التقديرات والافتراضات التي تؤثر على الموجودات والمطلوبات قد تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف المصرح عنها لنفس فترة التقرير المالي. وبالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل المعلومات المتوفرة لدى الإدارة بشأن العمليات والأحداث الجارية، فإن النتائج الفعلية يمكن أن تختلف عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو في فترة التعديل والفترة المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترة الحالية والفترة المستقبلية.

٣-١ الأحكام

تم إدراج المعلومات المتعلقة بالأحكام - التي تم إجراؤها عند تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها آثار جوهرية على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة - في الإيضاح التالي:

تصنيف عقود إيجار العقارات

المجموعة كمؤجر:

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية بشأن محفظة استثماراتها العقارية. وقد تبين للمجموعة بناء على تقويم أحكام وشروط الترتيبات، مثل فترة الإيجار، أنها لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الإنتاجي للعقار التجاري وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقار التجاري حيث أنها تحتفظ بكافة المنافع والمخاطر المصاحبة لملكية هذه العقارات وتقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٣ الأحكام (تتمة)

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لمقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن المجموعة لديها الموارد الكافية لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة علم بأي حالات عدم تأكد جوهري قد تثير شكوكاً حول مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تحديد تحويل السيطرة لإثبات الإيرادات من تقديم الخدمات

يتم إثبات الإيرادات من تقديم الخدمات عند تقديم الخدمات إلى العميل. وعند إجراء هذا التقييم، قامت المجموعة بممارسة الأحكام بناءً على شروط وأحكام العقود المعنية.

تم إدراج المعلومات المتعلقة بالافتراضات وحالات عدم التأكد من التقديرات، والتي تؤثر تأثيراً جوهرياً يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، في الإيضاحات التالية:

التقييم العادل للاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بقيد استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. قامت المجموعة بتكليف خبير تقييم مستقل لتقدير القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. إضافة إلى ذلك، عند توفر البيانات القابلة للمقارنة في السوق، فإن المجموعة تقوم بإعادة تقييم العقارات وذلك على أساس المعاملات التي تتضمن عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة. قامت المجموعة بتكليف خبير تقييم مستقل لتقدير القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

التزامات المنافع المحددة

يتم احتساب صافي التزام المجموعة بشأن برامج المنافع المحددة من خلال تقدير قيمة المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظفون لقاء خدماتهم في الفترات الحالية والسابقة؛ ويتم خصم هذه المنافع لتحديد قيمتها الحالية، ويتم خصم القيمة العادلة لكافة موجودات البرامج. يتم تحديد القيمة الحالية للالتزام بناءً على تقويم اكتواري بتاريخ قائمة المركز المالي يتم إجراؤه من قبل خبير اكتواري مستقل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، وبموجبها يتم إثبات كل فترة من فترات الخدمة على أنها تؤدي إلى وحدة إضافية من استحقاقات وقياسات منافع الموظفين. يقاس الالتزام بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المقدرة. وفي المملكة العربية السعودية، يتم تحديد معدلات الخصم المستخدمة في تحديد القيمة الحالية للالتزام بموجب برنامج المنافع المحددة بالرجوع إلى عائدات السندات الأمريكية (حيث إن الريال السعودي مربوط بالดอลลาร์ الأمريكي) المعدلة بعلاوة المخاطرة الإضافية والتي تعكس إمكانية فك الارتباط. وتشتمل الافتراضات الأخرى على معدل الوفيات، ومعدل الزيادة المستقبلية في الرواتب، ومعدل الزيادة المستقبلية في المعاشات.

المحاسبة عن حقوق الملكية في الاستثمار في الشركات الزميلة التي تمتلك فيها المجموعة نسبة أقل من ٥٠٪ من حقوق التصويت (السيطرة الفعلية)

تعتبر شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري شركة زميلة للمجموعة كما هو مبين في الإيضاح (٩) حتى لو كانت المجموعة تمتلك نسبة ١٧,٥٧٪ عمولة في الشركة الزميلة. ينشأ التأثير الجوهري بحكم تمثيل المجموعة في مجلس الإدارة للشركة الزميلة.

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة ضمن قائمة المركز المالي الموحدة بناءً على الأسعار المعدلة في الأسواق النشطة، فإن قيمتها العادلة تقاس باستخدام طرق تقييم تتضمن صافي قيمة الموجودات. تؤخذ المدخلات لهذه الطرق من الأسواق القابلة للملاحظة عندما يمكن ذلك، وعند عدم القدرة على القيام بذلك، يستلزم الأمر درجة من الأحكام عند إدراج القيم العادلة. تتضمن الأحكام ثمن المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل قد تؤثر على القيمة العادلة للأدوات المالية المفصح عنها.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يظهر الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنفذ القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمتها قيد الاستعمال - أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتاحة لمعاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل لموجودات مماثلة أو الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لبيع الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد التدفقات النقدية على أساس الموازنة التقديرية لمدة خمس سنوات قادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء الأصل للوحدة المدرة للنفذ الخاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

تقدير صافي القيمة البيعية لمخزون العقارات

يظهر مخزون العقارات بالتكلفة وصافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية لمخزون العقار المنجز بالرجوع إلى الظروف السائدة في السوق والأسعار الموجودة بتاريخ التقرير المالي ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات القابلة للمقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق الجغرافي الذي يخدم نفس القطاع العقاري. يتم تقييم صافي القيمة البيعية فيما يتعلق بمخزون العقارات تحت التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق، بتاريخ التقرير المالي للعقارات المكتملة المماثلة، ناقصاً التكاليف المقدرة لإكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للنقود، إذا كانت جوهرية.

تقدير الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية

إن العمر الإنتاجي المستخدم لإطفاء أو استهلاك الموجودات غير الملموسة أو الممتلكات أو المعدات على التوالي يتعلق بالأداء المستقبلي المتوقع للموجودات المستحوذ عليها وحكم الإدارة بناءً على التقييم الفني للفترة التي سيتم على مداها تحقيق المنافع الاقتصادية من الأصل. ويحدد قسط الاستهلاك الدوري بعد تقدير العمر الإنتاجي المتوقع للأصل والقيمة المتبقية المتوقعة في نهاية عمر ذلك الأصل. إن القيمة المتبقية المتوقعة للأصل لها تأثير مباشر على الاستهلاك المحمل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية لموجودات المجموعة من قبل الإدارة بناءً على التقييم الفني وقت شراء الأصل ويتم مراجعتها سنوياً للتأكد من مدى ملازمتها. كما يتم تحديد الأعمار الإنتاجية على أساس الخبرة السابقة بشأن موجودات مماثلة بالإضافة إلى توقعات الأحداث المستقبلية والتي قد تؤثر على أعمار تلك الموجودات مثل التغيرات التقنية.

خسائر الانخفاض في القيمة الناتجة عن المدينون التجاريون والحسابات المدينة الأخرى

تظهر المدينون التجاريون والحسابات المدينة الأخرى بالتكلفة المطفاة، وتُخفَض بالمخصصات الملائمة للمبالغ المقدرة غير القابلة للاسترداد. يتم تحديد المبالغ المقدرة غير القابلة للاسترداد على أساس أعمار أرصدة المدينين والخبرة التاريخية المعدلة بشكل ملائم وفقاً للتوقعات المستقبلية. يتم شطب الذمم المدينة الفردية عندما ترى الإدارة أنها غير قابلة للتحويل.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها لأية عملية إعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات عقود الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر.

في حالة تحويل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة العقد أو أن التكلفة تُظهر ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل. تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة. أنظر السياسات المحاسبية في قسم "الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية".

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات (تتمة)

التزامات عقود الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار التي تم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشتمل دفعات الإيجار على دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشتمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصاريف (مالم تكن متكبدة لإنتاج البضائع) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار فإن المجموعة تستخدم معدل الاقتراض الإضافي بتاريخ بدء عقد الإيجار لان معدل العمولة الضمني في عقد الإيجار لا يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار (مثل التغييرات في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة التغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم في تحديد تلك الدفعات) أو وجود تغيير في التقويم الخاص بخيار شراء الأصل المعني. يتم إدراج التزامات عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة ضمن الأعباء المالية.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالعقارات (أي عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصرف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات ومبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المصرح عنها، والإفصاح عن الالتزامات المحتملة بتاريخ التقرير المالي. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر بذلك في الفترات المستقبلية.

٣-٣ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد والتعديلات الأخرى

فيما يلي بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تعتزم المجموعة إتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

المعايير	البيان	تاريخ السريان الإلزامي
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي (٢)	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)	تعريف التقديرات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣م

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٤- الشهره

خلال سنة ٢٠٢٠م، شاركت المجموعة في صندوق الدار للاستثمار وهو صندوق عقاري مقفل وفقا لمعايير الشريعة والتي قامت بتأسيسه والسيطرة عليه شركة جدوى للاستثمار وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تمتلك الشركة ٢٧٪ سهماً بشكل مباشر و٤٣٪ بشكل غير مباشر من خلال صندوق الماجدية للاستثمار. خلال السنة، عند الاستحواذ على حصة إضافية من الحصص غير المسيطرة بنسبة ١٨٪، تم الاعتراف بها بالقيمة العادلة بناء على صافي قيمة الأصول المعدلة والتي نتج عنها الشهره.

فيما يلي بيان القيمة الدفترية لصافي الموجودات بتاريخ الشراء:

٢٠٢١	الموجودات غير متداولة
ريال سعودي	عقارات قيد التطوير
٧٣٥,٤٤٠,٠٠٠	
	الموجودات المتداولة
	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
	أرصدة لدى البنوك
	إجمالي الموجودات (أ)
	المطلوبات غير المتداولة
	قروض وسلف
	المطلوبات المتداولة
	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
	مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة
	أتعاب إدارة مستحقة
	إجمالي المطلوبات (ب)
	صافي الموجودات في صندوق الدار الاستثماري (أ - ب)
	عوض المدفوع خلال السنة
	ناقصاً: القيمة العادلة من الحصص غير المسيطرة الإضافية (١٨٪)
	الشهره
٢٠٢١	
ريال سعودي	
٧٣٥,٤٤٠,٠٠٠	
٢٠,١٣٦,٩٣٧	
٤٦,٢٧٨,٥٧١	
١٢,٩٦٦,٢٢٨	
٨١٤,٨٢١,٧٣٦	
٣٨٤,٣٥٦,٥٣٥	
٣٤,٥٩٩,٥٣٩	
٧,٠٠٥,٤١٢	
٣,١٣٠,٣٦٨	
٤٢٩,٠٩١,٨٥٤	
٣٨٥,٧٢٩,٨٨٢	
٩٣,٦٣٩,٠٠٠	
(٦٩,١٤١,٤٥٨)	
٢٤,٤٩٧,٥٤٢	

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٥- الممتلكات والمعدات

أراضي (إيضاح ١-٥) ريال سعودي	مباني ريال سعودي	تحسينات مباني ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	أثاث ومعدات مكتبية ريال سعودي	أجهزة حاسب آلي وبرامج وأجهزة الالكترونية ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	
							التكلفة:
-	-	-	٦٠٧,٩٧٥	٥٥٩,٩٠٧	١٢٢,٤٢٣	١,٢٩٠,٣٠٥	كما في ١ يناير ٢٠٢١ م
١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	٦٠١,٩٥٠	١٧١,٦٩٨	٢٦٤,٨١١	٧٩٥,٣٥٩	٢٣,٨٣٣,٨١٨	إضافات
١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	٦٠١,٩٥٠	٧٧٩,٦٧٣	٨٢٤,٧١٨	٩١٧,٧٨٢	٢٥,١٢٤,١٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
-	-	١٩٠,٦٨٠	١١٠,٧٦٥	١٥٩,٢٨٦	٧٦٩,١٤٧	١,٢٢٩,٨٧٨	إضافات
-	-	-	(١٠٩,٠٥٠)	-	-	(١٠٩,٠٥٠)	استيعادات
١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	٧٩٢,٦٣٠	٧٨١,٣٨٨	٩٨٤,٠٠٤	١,٦٨٦,٩٢٩	٢٦,٢٤٤,٩٥١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
							الاستهلاك المتراكم:
-	-	-	٣١٤,٥٤٦	٤٥٩,٧٤٣	٤٢,٢٩٧	٨١٦,٥٨٦	كما في ١ يناير ٢٠٢١ م
-	٩٢,٨١٦	٣٢,٤٣٦	٧٨,١٠٥	٦٣,١٧٨	٨٦,٦٨٦	٣٥٣,٢٢١	مخصص محمل للسنة
-	٩٢,٨١٦	٣٢,٤٣٦	٣٩٢,٦٥١	٥٢٢,٩٢١	١٢٨,٩٨٣	١,١٦٩,٨٠٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
-	١٧٩,٤٣٨	٦٧,٨٢٧	٩٨,١٣٤	٨٤,٣٠٠	٣١٤,٦٢٢	٧٤٤,٣٢١	مخصص محمل للسنة
-	-	-	(٥٨,٩٩٣)	-	-	(٥٨,٩٩٣)	استيعادات
-	٢٧٢,٢٥٤	١٠٠,٢٦٣	٤٣١,٧٩٢	٦٠٧,٢٢١	٤٤٣,٦٠٥	١,٨٥٥,١٣٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
							صافي القيمة الدفترية:
١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٤٩٥,٩٣٤	٥٦٩,٥١٤	٣٨٧,٠٢٢	٣٠١,٧٩٧	٧٨٨,٧٩٩	٢٣,٩٥٤,٣١٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٣١٦,٤٩٦	٦٩٢,٣٦٧	٣٤٩,٥٩٦	٣٧٦,٧٨٣	١,٢٤٣,٣٢٤	٢٤,٣٨٩,٨١٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١-٥ ان صك الأرض مسجل باسم اثنين من المساهمين، نظراً لعدم استطاعة تحويل ملكية العقار إلى شركة دار الماجد العقارية ("الشركة الأم") نظراً للتعليق الذي صدر من قبل الجهات الحكومية لنقل صكوك الملكية إلى الملاك الجدد المتعلقة بحي القيروان. أكد المساهمون أن هذه الأرض مسجلة باسمهم للأغراض القانونية فقط وأكدوا ان ملكية الأرض تعود للمجموعة.

٦- موجودات حق الاستخدام

لدى بالمجموعة عقود إيجار للمباني السكنية لمدة إيجار تبلغ ٤-٥ سنوات. فيما يلي بيان القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والحركة خلال السنة:

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٠ م ريال سعودي	
١,٣٧٣,٣٧٢	١,٨٣٠,٧٤٥	-	كما في ١ يناير
-	-	٢,٠٧٦,٣٤٨	إضافات
(٤٥٧,٣٧٣)	(٤٥٧,٣٧٣)	(٢٤٥,٦٠٣)	مصروف استهلاك
٩١٥,٩٩٩	١,٣٧٣,٣٧٢	١,٨٣٠,٧٤٥	كما في ٣١ ديسمبر

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٦- موجودات حق الاستخدام (تتمة)

فيما يلي بيان القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار المثبتة والحركة خلال السنة:

١ يناير ٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٣٠-١) ريال سعودي	٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٣٠-٢) ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	
-	٢,٩٧١,٧١٢	٢,٢٧٧,٠٨٢	كما في ١ يناير
٢,٩٠٢,٢٩٥	-	-	إضافات
٦٩,٤١٧	١٠٥,٣٧٠	٧٤,١١١	العمولة المستحقة
-	(٨٠٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	مبالغ مسددة
٢,٩٧١,٧١٢	٢,٢٧٧,٠٨٢	١,٥٥١,١٩٣	في ٣١ ديسمبر
٦٧٨,٣٦٢	٧٢٥,٨٨٩	٧٥٨,٥٥٤	متداول
٢,٢٩٣,٣٥٠	١,٥٥١,١٩٣	٧٩٢,٦٣٩	غير متداول

فيما يلي بيان المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:

١ يناير ٢٠٢٠م معدلة (إيضاح ٣٠-١) ريال سعودي	٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٣٠-٢) ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	
٢٤٥,٦٠٣	٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام
٦٩,٤١٧	١٠٥,٣٧٠	٧٤,١١١	مصروف العمولة على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٢٤)
٣١٥,٠٢٠	٥٦٢,٧٤٣	٥٣١,٤٨٤	إجمالي المبلغ المثبت ضمن الربح أو الخسارة

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الصادرة للمجموعة فيما يتعلق بعقود الإيجار ٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م (٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في عام ٢٠٢١م). كما لم يكن لدى المجموعة إضافات غير نقدية لموجودات حق الاستخدام والتزام عقود الإيجار في عام ٢٠٢٢م (لا شيء في عام ٢٠٢١م).

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على مبنى سكني خاص بها. إن عقود الإيجار هذه هي عقود إيجار قصيرة الأجل. بلغت إيرادات الإيجار المعترف بها من قبل المجموعة خلال العام ٢٠٢٢: ٩١٦,٠٧٥ ريال سعودي (٢٠٢١: لا شيء).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٧- استثمارات عقارية

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي	أرض
٧٩,٥٣٢,٨٦٦	١٠١,٥٥٣,٣٥٢	

٧-١ حركة الاستثمارات عقارية

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي	كما في ١ يناير
١٠١,٥٥٣,٣٥٢	١٠١,٥٥٣,٣٥٢	مصارييف رأسمالية على عقار مملوك
٤,٠٣٢,٤٦٥	-	استبعدادات (تم تسجيلها ضمن تكلفة المبيعات) (إيضاح ٢٢-٢)
(٣٥,٢٤٢,٩٢٦)	-	تعديل من إعادة قياس
٩,١٨٩,٩٧٥	٣٨,٧٩٥,٨٦٨	كما في ٣١ ديسمبر
٧٩,٥٣٢,٨٦٦	١٠١,٥٥٣,٣٥٢	

أ- بيان المدخلات الهامة القابلة للملاحظة المستخدمة بشأن التقييم

فيما يلي بيان المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة في عمليات قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المصنفة ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:

العقارات الاستثمارية	طريقة التقييم	غير القابلة للملاحظة	بيان طريقة التقييم
أرض	طريقة السوق القابلة للمقارنة	حجم قطعة الأرض مساحة الأرض	باستخدام هذه الطريقة، تم إجراء مسح السوق من قبل مُقيّم لقطع أراضي مماثلة توجد في المنطقة المحيطة ومماثلة للأرض المستهدفة حسب حجم المساحة وفي نفس الحي.

يتم تقييم القيمة العادلة للأرض في منطقة الرمال في الرياض، المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة السوق القابلة للمقارنة.

بموجب طريقة السوق القابلة للمقارنة، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار بناء على السوق القابلة للمقارنة بين العقار الذي يتم تقييمه والعقارات المماثلة التي تقع في نفس المنطقة والتي تم بيعها مؤخراً. إن مؤشر القيمة للعقار الذي يتم اشتقاق قيمته من تطبيق وحدات المقارنة الملائمة وإجراء التعديلات على أسعار بيع عقارات مماثلة وعناصر قابلة للمقارنة.

أجرت التقييمات شركة غادة الإدريسي للاستشارات المهنية، وهي مقيم مستقل بمؤهل معترف به وذو صلة وخبرة حديثة في عنوان وفئة العقار الاستثماري الذي تم تقييمه وهي معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") بموجب عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٨٢٠. وتم تطبيق طرق التقييم وفقاً للطريقة الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية. يتماشى نموذج التقييم مع المبادئ في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٣).

المزيد من المعلومات حول قياس القيمة العادلة مبين في الإيضاح (٢٧).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٨- مخزون عقارات

تمتلك المجموعة شركات تابعة تقوم بتطوير العقارات السكنية، والتي تباع خلال دورة الأعمال العادية، وقامت بإبرام عقود لبيع بعض هذه العقارات. قامت المجموعة بتصنيف كافة العقارات كموجودات متداولة والتي يتوقع إنجازها وبيعها خلال فترة التقرير المالي التالية فيما عدا العقارات التي سوف يتم تطويرها التي لا يتوقع إنجازها في فترة التقرير المالي التالية.

وفيما يلي ملخص الحركة في مخزون عقارات.

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
معدلة	ريال سعودي	ريال سعودي
(إيضاح ٢-٣٠)		
٤١٥,٢٦٦,١٦٥	١,١٨٧,٤٨٠,٤٧٦	في ١ يناير
١,٤١٦,٣٢١,٥٣٨	١,٢٢١,١٠٥,٧٣٠	تكاليف التطوير متكبدة
١١,٥٢٦,٩٣٠	٤٣,٤١٢,٧٥٠	تكاليف اقتراض مرسمة (إيضاح ٨-١ و ٢٤)
(٦,٧٧٨,٢٨٥)	-	محول إلى جهات ذات علاقة
(٦٤٨,٨٥٥,٨٧٢)	(٧٨٠,١٣٤,٩٥٣)	استبعادات (تم تسجيلها ضمن تكلفة المبيعات) (إيضاح ٢-٢٢)
<u>١,١٨٧,٤٨٠,٤٧٦</u>	<u>١,٦٧١,٨٦٤,٠٠٣</u>	
٣٣٥,٢٤٨,٩٩٠	٢٧٥,٧٨٧,٩٨٥	مخزون عقارات المتوقع أنجاهه وبيعه خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة
٨٥٢,٢٣١,٤٨٦	١,٣٩٦,٠٧٦,٠١٨	مخزون عقارات قيد التطوير غير المتوقع أنجاهه وبيعه خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة

٨-١ تكاليف اقتراض مرسمة

لدى المجموعة ٣٥ مشروعًا جارياً حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٢٦). من المتوقع أن تكون هذه المشاريع على فترات مختلفة تتراوح بين ١-٤ سنوات. بلغت القيمة الدفترية لهذه المشاريع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١,٦٧١,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١,١٨٧,٤ مليون ريال سعودي).

يتم تمويل جميع هذه المشاريع عن طريق القروض المتاحة للمجموعة. هناك عقاران مضمونان كرهن بقيمة ١٥٠٪ من مبلغ التمويل لدى بنك الرياض. أرض واحدة في حي نرجس مضمونة لدى البنك السعودي الفرنسي بقيمة عادلة تبلغ ٣٩٦ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٧).

بلغت تكاليف الاقتراض المرسمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٣,٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٢٠,٥ مليون ريال سعودي). يتراوح المعدل المستخدم لتحديد مقدار تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسمة لهذه المشاريع بين ٨,١٪ - ١٢,٣٪، وهو سعر الفائدة الفعلي للاقتراض المحدد.

٨-٢ المبالغ المثبتة في تكلفة المبيعات للسنة كما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
معدلة	ريال سعودي	ريال سعودي
(إيضاح ٢-٣١)		
٥٢٥,٣٠٩,١٨٨	٥٨٨,٥٧١,٦٣٢	ما يتعلق ببيع مخزون عقارات المنجزة (إيضاح ٢-٢٢)
١٢٣,٥٤٦,٦٨٤	١٩١,٥٦٣,٣٢١	ما يتعلق ببيع أراضي (إيضاح ٨-٢ و ٢-٢٢)
٢٣,٥٦٥,٩٨٩	-	ما يتعلق بمخصص للعقود غير المجدية (إيضاح ١٩ و ٢-٢٢)
<u>٦٧٢,٤٢١,٨٦١</u>	<u>٧٨٠,١٣٤,٩٥٣</u>	

٨-٢-١ تتضمن الأراضي أعلاه أراضي متاحة للبيع تم ادراجها ضمن مخزون العقارات.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٩- الاستثمار في الشركة الزميلة

تمتلك المجموعة نسبة ١٧,٥٧٪ عمولة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والتي تزاوّل أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة غير مطروحة لأي تداول عام. تتم المحاسبة عن عمولة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة. يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري.

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي	
١٤٨,٥٠٦,٤٤١	٤٩,٨١٦,٨٧٥	موجودات متداولة
٢٦٣,٣٥٧,٣٢٨	١٤٥,٤٨٠,١٢٢	موجودات غير متداولة
(٨٧,١٢٨,٤٩٠)	(٢٤,٧٣٢,١٠٤)	مطلوبات متداولة
(٤٥,٤٢٣,١٣٥)	(٤٩,٠٧٧,٤٨٢)	مطلوبات غير متداولة
٢٧٩,٣١٢,١٤٤	١٢١,٤٨٧,٤١١	حقوق الملكية
٤٩,٠٧٥,١٤٤	١٨,٢٢٣,١١٢	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٧,٥٧٪ (٢٠٢١ م: ١٥٪)
١٢,٥٨١,٩٩٤	٨,٧٥٦,٢٤٠	حصة المجموعة في النتائج

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي	
٢٤٨,٤٠٢,٠٤١	٢٤٢,٧٦٧,٨٦٠	إيرادات
(١٩٧,٣٢٩,٧٤٨)	(١٨٣,٨٠٨,٤٩٧)	تكلفة إيرادات
٥١,٠٧٢,٢٩٣	٥٨,٩٥٩,٣٦٣	إجمالي الربح
٤٦,٠٠٦,٤٨٨	٥٢,٠٢٧,٥٤٧	صافي الدخل من العمليات الرئيسية
٤٤,٩٦١,٨٠١	٥٢,٣٧٣,٤٥٦	صافي الدخل قبل الزكاة
٤٣,٨٣٣,٨٤٣	٥٠,٦١٢,٧٥٢	صافي دخل السنة
٧١,٥٧٧,٤٣٦	٥٨,٣٧٤,٩٣٣	إجمالي الدخل الشامل
١٢,٥٨١,٩٩٤	٨,٧٥٦,٢٤٠	حصة المجموعة في الدخل

وفيما يلي ملخص الحركة في الاستثمار في شركة زميلة.

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢١ م معدلة (إيضاح ٣١-٢) ريال سعودي	
٦٩,٥٠٦,٢٤٠	-	في ١ يناير
٣١,٥١١,٦٧٥	٦٠,٧٥٠,٠٠٠	إضافات (إيضاح ٩-١)
٧,٧٠٥,١٨٢	٧,٥٩١,٩١٣	الحصة في الربح والخسارة
٤,٨٧٦,٨١٢	١,١٦٤,٣٢٧	حصة في الدخل الشامل الآخر
١١٣,٥٩٩,٩٠٩	٦٩,٥٠٦,٢٤٠	

٩-١ اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢١ م، حصلت المجموعة على ١٥٪ من رأس المال شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بإجمالي مبلغ ٦٠,٧٥ مليون ريال سعودي. بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢ م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع الشركة المستثمر فيها لشراء أسهم إضافية عدد ٤٨٤,٧٩٥ سهماً بمبلغ ٦٥ ريال سعودي للسهم الواحد وإجمالي مبلغ ٣١,٥ مليون ريال سعودي مقابل ٢,٤٤٢,٥٧٨ وحدة في صندوق الشرفة للاستثمار بمبلغ ١٢,٩ ريال سعودي لسهم الوحدة وإجمالي ٣١,٥ مليون ريال سعودي مما أدى إلى إجمالي ملكية المجموعة إلى ١٧,٥٧٪ كما في نهاية السنة. (إيضاح ١٠).

٩-٢ لدى الشركة الزميلة التزام رأسمالي متعلق بالعقارات قيد التطوير بقيمة ٣٨,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١٠,٩ مليون ريال سعودي).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٠- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
معدلة	ريال سعودي	ريال سعودي
(إيضاح ٢-٣٠)		
٣٩,٥٠١,٥١٣	٣١,١٨٤,٢٨٠	صناديق عقارية (إيضاح ١-١٠)
١,٦٤٦,١٣٦	٣,٤٣٠,٣٥١	أسهم متداولة (إيضاح ٢-١٠)
٢٠,١٣٦,٨٣٧	-	صندوق المربحة (إيضاح ٣-١٠)
٦١,٢٨٤,٤٨٦	٣٤,٦١٤,٦٣١	

كانت الحركة خلال السنة في القيمة الدفترية على النحو التالي:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
معدلة	ريال سعودي	ريال سعودي
(إيضاح ٢-٣٠)		
-	٦١,٢٨٤,٤٨٦	كما في ١ يناير
٥١,٧٨٨,٧٢٩	٢٢,٤٣٨,٥٣٣	إضافات
-	(٥١,٦٤٨,٦١٢)	استبعادات
٩,٤٩٥,٧٥٧	٢,٥٤٠,٢٢٤	مكاسب تقييم (إيضاح ٢٥)
٦١,٢٨٤,٤٨٦	٣٤,٦١٤,٦٣١	كما في ٣١ ديسمبر

فيما يلي تفاصيل الإضافات والاستبعادات ومكاسب التقييم:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
معدلة	ريال سعودي	ريال سعودي
(إيضاح ٢-٣٠)		
		إضافات
٥٠,٥٣٣,٦٢٧	٢٢,٠٠٠,٠٠٠	صناديق عقارية
١,٢٥٥,١٠٢	٤٣٨,٥٣٣	أسهم متداولة
		استبعادات
-	٣١,٥١١,٦٧٥	صناديق عقارية
-	٢٠,١٣٦,٩٣٧	صندوق المربحة
		مكاسب تقييم
٨,٩٦٧,٨٨٦	١,١٩٤,٤٤١	صناديق عقارية (إيضاح ١-١٠)
٣٩٠,٩٣٤	١,٣٤٥,٧٨٣	أسهم متداولة (إيضاح ٢-١٠)
١٣٦,٩٣٧	-	صندوق المربحة (إيضاح ٢-١٠)

١-١٠ تمتلك المجموعة استثمارات في ثلاثة صناديق عقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وهي صندوق الشرفة الاستثماري وصندوق بلووم الاستثماري وصندوق الدار الاستثماري الثاني، بقيمة ٨,٦ مليون ريال و ١,١ مليون و ٢٠,٥٦ مليون ريال على التوالي. وخلال العام، تم استثمار ٢ مليون ريال و ٢٠ مليون ريال في صندوق بلووم الاستثماري وصندوق الدار الاستثماري الثاني، وتم تبادل ٣١,٥ مليون ريال في صندوق الشرفة الاستثماري مقابل حصة إضافية في شركة زميلة (الإيضاح ٩).

بلغ إجمالي الأرباح غير المحققة من الصناديق العقارية المذكورة أعلاه ١,٢ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٨,٩ مليون ريال سعودي).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٠- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

١٠-٢ استثمرت المجموعة في أربعة من الأسهم المتداولة، وهي شركة علم، وشركة مرافق، والشركة العربية لخدمات الإنترنت والاتصالات ("سوليوشنز باي اس تس سي")، وشركة أكوا باور بقيمة ٣,٤ مليون ريال سعودي (مقارنة مع ١,٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢١).

بلغ إجمالي الأرباح غير المحققة من الأسهم المدرجة أعلاه ١,٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٠,٤ مليون ريال سعودي).

١٠-٣ استثمرت المجموعة في وحدات صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي - الفئة (أ) الذي تديره شركة جدوى للاستثمار، بتكلفة بلغت ٢٠ مليون ريال سعودي. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم بيع جميع الوحدات في الصندوق بقيمة ٢٠,١ مليون ريال سعودي.

١١- المدينون التجاريون وموجودات العقود

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١٣,٧٣٩,٥٤٨	٣٨,٩٥١,٩٩٧	نم مدينة تجارية (إيضاح ١١-١)
(١,٣٥٥,٧٩٣)	(٥,٤٨٦,٥٩٧)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١٢,٣٨٣,٧٥٥	٣٣,٤٦٥,٤٠٠	

١١-١ تشمل الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: لا شيء) تتعلق ببيع أرض في إحدى الشركات التابعة كاستثمارات العقارية، والتي يتم تسويتها بالكامل لاحقاً.

الشروط والأحكام الخاصة بالموجودات المالية أعلاه:

إن الذمم المدينة التجارية غير مرتبطة بعمولة وتكون فترة سدادها عادة على ٣٠ يوماً. وأنها ليست من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات بشأن الذمم المدينة وبالتالي فإن معظمها بدون ضمانات.

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١,٣٥٥,٧٩٣	١,٣٥٥,٧٩٣	حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	٤,١٣٠,٨٠٤	كما في ١ يناير
١,٣٥٥,٧٩٣	٥,٤٨٦,٥٩٧	المكون خلال السنة (إيضاح ٢٣)
		كما في ٣١ ديسمبر

٢٠٢١ م
ريال سعودي

٢٠٢٢ م
ريال سعودي

موجودات العقود

يتم اثبات موجودات العقود بالأصل للإيرادات المكتسبة من التطوير العقاري وخدمات الإدارة المقدمة وغير المفوترة بعد للعملاء. وعند تقديم المطالبة بالفاتورة، يتم إثبات المبالغ كموجودات العقود إلى الذمم المدينة التجارية. كانت الزيادة في موجودات العقود في ٢٠٢٢ م بشكل أساسي نتيجة للزيادة في أعمال التطوير العقاري في نهاية السنة الحالية مقارنة مع السنة السابقة. وبعد نهاية السنة، تم إصدار فواتير بالمبلغ الإجمالي البالغ ١٨,٣ مليون ريال سعودي للعملاء.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٢- مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
معدلة	ريال سعودي	ريال سعودي
(إيضاح ٣٠-٢)		
٩٥,٤٥٧,٧٧٨	٧٨,٧٥٥,٧٨١	ضريبة قيمة مضافة مدينة (إيضاح ١٢-١)
٤٩,٢٠٩,٢٦٦	١٤,٢٨٧,٢٧٩	دفعات مقدمة لموردين
٦٤٤,٩٥٨	١٠,٢٤٣,٥٣٤	مبالغ مدفوعة مقدماً
١,٣٥٦,٤٩٧	١,٧٤٥,٢٢٤	نمم موظفين
٢,٢٧٨,٠٦٥	١,٦٤١,٥١١	ضريبة عقارية (إيضاح ١٢-٣)
٥٢٩,٠٣٨	٢,١٦٣,٢٤١	أخرى
<u>١٤٩,٤٧٥,٦٠٢</u>	<u>١٠٨,٨٣٦,٥٧٠</u>	

١-١٢ تتعلق مستحقات ضريبة القيمة المضافة المذكورة أعلاه بمدخلات لشراء السلع والخدمات. بعد نهاية العام، قدمت المجموعة إقرار ضريبة القيمة المضافة الخاص بها وإن إدارة المجموعة والمستشار الضريبي واثقون من أنه سيتم تحصيل المبالغ المذكورة أعلاه خلال الإطار الزمني القانوني.

٢-١٢ تمثل الضريبة أعلاه ضريبة العقارات التي يخصمها البائعون على شراء الأراضي ويتم احتسابها على أساس ٢,٥٪ من قيمة الأرض. بعد نهاية العام، قدمت المجموعة إقراراتها الضريبية وإن إدارة المجموعة والمستشار الضريبي واثقون من أن المبالغ المذكورة أعلاه سيتم تحصيلها خلال الإطار الزمني القانوني.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة

١٣-١ مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

الرصيد م ٢٠٢١ معدلة (إيضاح ٢-٣٠) ريال سعودي	مبلغ المعاملات		طبيعة المعاملات	العلاقة	اسم الجهات ذات العلاقة
	م ٢٠٢٢ ريال سعودي	م ٢٠٢١ ريال سعودي			
٧,٩٥٠,٨١٧	٧,٩٥٠,٨١٧	٧,٩٥٠,٨١٧	-	بيع أرض	محمد ابراهيم الماجد
-	٤,٣٨٤,٧٤٤	-	٤,٣٨٤,٧٤٤	الديون القابلة للاسترداد من الطرح مصاريف الطرح الاولي*	المساهمين (إيضاح ١٣-١)
٢٨,١١٨,٥٢٣	١,٩٨٠,٤٠٠	-	(٢٦,١٣٨,١٢٢)	تحصيلات مستلمة	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
		(٦٧,٣٣٠,٧١٩)	-	أرض مشتراة بالنيابة	
		٦٧,٤١٥,٠٦٦	-	الدفع مقابل الأرض	
		٢٨,٥٤٦,٦٠٧	-	الإيرادات من الخدمات المقدمة	
٤٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠,٠٠٠	(٤٠٠,٠٠٠)	تحصيل/ (مستحقات)	مساهم
-	٢٤,٧٨٨	-	٢٤,٧٨٨	مصروفات مدفوعة بالنيابة	مساهم الأغلبية
٧٤٦	١٩,٠٣٧	٧٤٦	١٨,٢٩١	مصروفات مدفوعة بالنيابة	جهة ذات علاقة لمساهم
٥٧	٧,٨٢٥	٥٧	٧,٧٦٨	مصروفات مدفوعة بالنيابة	جهة ذات علاقة لمساهم
٢,٠٨٨	٢,٠٨٨	٢,٠٨٨	-	مصروفات مدفوعة بالنيابة	مساهم
١٣,٤٣٦,٩٢١	-	-	(١٣,٤٣٦,٩٢١)	تحصيل	مساهم
		٢٢,٥٧٠,٧٧٦	-	صافي التمويل المستلم من المساهمين	محمد عبد الرحمن ناصر الماجد
١٢,٩٢٠,٠٧١	-	-	(١٢,٩٢٠,٠٧١)	تحصيل	مساهم
		٢٢,٥٧٠,٧٧٦	-	صافي التمويل المستلم من المساهمين	محمد عبد الرحمن ناصر الماجد
٨,٠٠٤	-	٨,٠٠٤	(٨,٠٠٤)	(سداد)/ مصروفات مدفوعة بالنيابة	جهة ذات علاقة لمساهم
٧,٧٢٨	-	٧,٧٢٨	(٧,٧٢٨)	(سداد)/ مصروفات مدفوعة بالنيابة	جهة ذات علاقة لمساهم
٢,٢٤٣	-	٢,٢٤٣	(٢,٢٤٣)	(سداد)/ مصروفات مدفوعة بالنيابة	جهة ذات علاقة لمساهم
٦٦٦	-	٦٦٦	(٦٦٦)	(سداد)/ مصروفات مدفوعة بالنيابة	جهة ذات علاقة لمساهم
٢,٠٨٨	-	٢,٠٨٨	(٢,٠٨٨)	(سداد)/ مصروفات مدفوعة بالنيابة	جهة ذات علاقة لمساهم
٦٢,٨٤٩,٩٥٢	١٤,٣٦٩,٦٩٩				
(٢,٥٢٤,٩٣٠)	-				عكس/ مخصص للجهات ذات علاقة (إيضاح ١٣-١)
٦٠,٣٢٥,٠٢٢	١٤,٣٦٩,٦٩٩				

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)
١٣-١ المبلغ المستحق من الجهات ذات العلاقة (تتمة)

١٣-١-١ يمثل هذا المبلغ تكلفة الاكتتاب العام التي تم الاتفاق على سدادها من قبل المساهمين عند إتمام عملية الإدراج .
١٣-١-٢ كانت الإدارة قد كونت مخصصات لجهات ذات علاقة افي السنة السابقة والتي تم عكسها في عام ٢٠٢٢ بعد التسوية مع الأطراف المعنية.
١٣-١-٣ إن الأرصدة المذكورة أعلاه غير مكفولة بضمانات ولا تحمل فائدة ولا يوجد تاريخ محدد لسدادها. وتقدير الإدارة المخصص المتعلق بالأرصدة المستحقة من الجهات ذات العلاقة كما في تاريخ التقرير بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. لا يوجد أرصدة جوهرية مستحقة من الجهات ذات العلاقة بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة متأخرة السداد، بعد الأخذ في الاعتبار الخبرة السابقة في التعثر والتوقعات المستقبلية للقطاعات التي تعمل فيها الجهات ذات العلاقة، ترى الإدارة أن أرصدة الجهات ذات العلاقة غير منخفضة القيمة. لم يطرأ أي تغيير في أساليب التقديرات أو الافتراضات الهامة التي تم إجراؤها خلال الفترة المالية الحالية عند تقييم مخصصات الأرصدة المستحقة من الجهات ذات العلاقة.

١٣-٢ المبلغ المستحق إلى الجهات ذات العلاقة
اسم الجهات ذات العلاقة

العلاقة	طبيعة المعاملات	مبلغ المعاملات	الرصيد
		٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي
الأمير سعود بن عبدالله بن محمد السعود	تمويل	(١١,٧٠٠,٠٠٠)	١١٩,٧٢٨,١١٨
خالد عبد الرحمن ناصر الماجد	تمويل	(٤١,٤٦٧,٣٨٦)	-
محمد عبد الرحمن ناصر الماجد	تمويل	(٣٩,٥١٨,٥٢٧)	-
الأمير فيصل بن عبدالله بن محمد السعود	تمويل	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	١٣,٧٢٣,١١٢
ماجد عبد الرحمن ناصر الماجد	تمويل	(٨,٩٢٢,٤٠٣)	٥٦٥,٣٩١
حسام عبد الرحمن ناصر الماجد	تمويل/سداد	٧,٩١٠,٨٣٠	١٧,٣٩٨,٦٢٤
شركة فرص الإعمار العقارية	المشروع ذو الغرض الخاص لشركة تابعة تكاليف تمويل	٢٥,٧٣٦,٩٤٦	٧,٠٠٥,٤١٢
شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق في شركة تابعة	١٠,٩٠٢,٢٦٦	-
	أتعاب إدارة (إيضاح ٢٣)	٧,١٤٨,٨١٤	٥,١٣١,٥٩٦
	رسوم إعادة هيكلة الديون	٨,٠٣٦,٨٩٣	-
	رسوم إنشاء الصناديق	٢٣٢,٠٤٦	-
شركة محمد ومصعب العجلان	تمويل	٤,٥١٥,٠٠٠	٤,٥١٥,٠٠٠
شركة دار الماجد للتطوير العقاري	سداد	٦,٤٧١,١٩٥	٦,٤٧١,١٩٥
عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد	سداد/تمويل	٨١,٢٤٩,٦٧٥	٨١,٤٥٤,٦٧٥
ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد	سداد/تمويل	٨١,٢٣٤,٢٥٢	٨١,٤٣٩,٢٥٢
شركة البلاد للاستثمار	أتعاب الحفظ	(٨٢,١٧٠)	-
شركة صندوق الماجدية العقاري	تحصيل مقابل خدمات مقدمة	(٣,٧٤٧,٣٣٣)	-
	إيراد مقابل خدمات مقدمة	٣,٧٤٧,٣٣٣	-
		٣٣٦,٠٤٨,١١٢	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

٣-١٣ تعويضات كبار موظفي الإدارة

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,٥٤٠,٠٠٠	٦,٥٤٠,٠٠٠	منافع الموظفين قصيرة الأجل
٥٤٥,٠٠٠	١,٠٩٠,٠٠٠	منافع نهاية الخدمة
٧,٠٨٥,٠٠٠	٧,٦٣٠,٠٠٠	
-	٢٣٠,٠٠٠	منافع أعضاء مجلس الإدارة

١٤- نقد وما في حكمه

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
ريال سعودي	معدلة (إيضاح ٣٠-٢) ريال سعودي	
١٩٧,٤٠٠,٣٧٨	٢٩٠,٠٩٠,٣٤٦	نقد لدى البنك
٣٩,٤٣٨,٠٠٠	-	ودائع قصيرة الأجل (إيضاح ١٤-١)
٣٨٧,٢٠٢	٤١,٧٧٤	نقد في الصندوق
٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	٢٩٠,١٣٢,١٢٠	

١٤-١ يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات مختلفة تتراوح من يوم واحد إلى ثلاثة أشهر، وذلك بناء على المتطلبات النقدية الحالية للمجموعة ويتحقق عنها عمولة وفقاً لمعدلات الودائع قصيرة الأجل المعنية.

١٥- رأس المال

بلغ رأسمال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ٣٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٣٠٠ مليون ريال سعودي) المكون من ٣٠٠,٠٠٠ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٣٠٠,٠٠٠ سهم) قيمة كل منها ١,٠٠٠ ريال سعودي.

اسم المساهمين	عدد الأسهم		%		الإجمالي
	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
شركة دار الماجد القابضة	١٧٣,٢٥٠	-	٥٧,٧٥%	-	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠
شركة أوج للتطوير والاستثمار السياحي	٢٢,٥٠٠	٢٢,٥٠٠	٧,٥%	٧,٥%	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة رفيد الحديثة للاستثمار	-	٢٢,٥٠٠	-	٧,٥%	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة المجد الأولى العقارية	-	١٤,٨٥٠	-	٤,٩٥%	١٤,٨٥٠,٠٠٠
خالد عبد الرحمن ناصر الماجد	٤٩,٥٠٠	١١,٨٨٠	٣,٩٦%	١٦,٥%	٤٩,٥٠٠,٠٠٠
محمد عبد الرحمن ناصر الماجد	٤٩,٥٠٠	١١,٨٨٠	٣,٩٦%	١٦,٥%	٤٩,٥٠٠,٠٠٠
حسام عبد الرحمن ناصر الماجد	٣٧,١٢٥	٨,٩١٠	٢,٩٧%	١٢,٣٧٥%	٣٧,١٢٥,٠٠٠
عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد	٣٧,١٢٥	٨,٩١٠	٢,٩٧%	١٢,٣٧٥%	٣٧,١٢٥,٠٠٠
ماجد عبد الرحمن ناصر الماجد	٣٧,١٢٥	٨,٩١٠	٢,٩٧%	١٢,٣٧٥%	٣٧,١٢٥,٠٠٠
ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد	٣٧,١٢٥	٨,٩١٠	٢,٩٧%	١٢,٣٧٥%	٣٧,١٢٥,٠٠٠
عبد الله عبد الرحمن ناصر الماجد	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠	١,٥%	١,٥%	٤,٥٠٠,٠٠٠
نادر حسن عطا الله العمري	٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	١%	١%	٣,٠٠٠,٠٠٠
شركة الفيصلية للاستثمار التجاري	٢٢,٥٠٠	-	٧,٥%	٠%	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	١٠٠%	١٠٠%	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٦- الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب على المجموعة تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع حالياً على المساهمين في المجموعة.

١٧- القروض والسلف

معدل العمولة الفعلي	تاريخ الاستحقاق	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
		ريال سعودي	معدلة (إيضاح ٢-٣٠) ريال سعودي
صايبور + معدل ثابت	٢٠٢٥ م	٣١٤,٤٤٤,٨٥٠	٣٠٥,٩٧٤,٦٤٨
صايبور + ٢٪	٢٠٢٤ م	٢٤٥,٨٢٨,٥٦٩	٣٨٤,٣٥٦,٥٣٥
صايبور + ٢٪	٢٠٢٤ م	٢٢٦,٢٥١,٦٥٢	-
صايبور + ٢,٥٪	٢٠٢٧ م	١٥٣,٧٨٤,١٢٢	-
٨٪	٢٠٢٤ م	١٠,٢٧٠,٦٨٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠
		<u>٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨</u>	<u>٧٠٠,٣٣١,١٨٣</u>

فيما يلي بيان الحركة في القروض والسلف التي تحمل فائدة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
ريال سعودي	معدلة (إيضاح ٢-٣٠) ريال سعودي	
٧٠٠,٣٣١,١٨٣	١٦,٥٠٠,٠٠٠	المبلغ الرئيسي في ١ يناير
١,٤٣٧,٥٦٢,٠٩٩	٧٠٣,٥٠٩,٠٩٠	إضافة: متحصلات
(١,١٨٦,٠٩٧,٥٢٦)	(١٦,٥٠٠,٠٠٠)	ناقصاً: مبالغ مسددة
(١,٢١٥,٨٧٨)	(٣,١٧٧,٩٠٧)	ناقصاً: تكاليف المعاملات
<u>٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨</u>	<u>٧٠٠,٣٣١,١٨٣</u>	المبلغ الرئيسي في ٣١ ديسمبر

خلال سنة ٢٠٢١، وقعت المجموعة على اتفاقية للحصول على قرض من مصرف الراجحي بقيمة ٣١٠ مليون ريال سعودي. إن الغرض من القرض هو تمويل الاستحواذ على الأرض العقارية والتطوير والإنشاء ذي صلة. تمتد مدة القرض على مدى ٣ سنوات ويجب سدادها على قسط واحد بعد ثلاثة سنوات. يحمل القرض هامش صايبور + ٢,٤٪. إن القرض مرهون بضمانات شخصية من المساهمين.

خلال سنة ٢٠٢٠، وقعت المجموعة على اتفاقية للحصول على قرض من بنك الرياض. إن القرض لغرض تمويل مشاريع التطوير والإنشاء للمجموعة. تمتد مدة القرض على مدى ٣ سنوات ويجب سدادها على قسط واحد بعد ثلاثة سنوات. ويحمل القرض هامش صايبور + ٢٪. القرض مضمون برهن عقارين بقيمة ١٥٠٪ من مبلغ التمويل.

خلال سنة ٢٠٢٢، وقعت المجموعة على اتفاقية للحصول على قرض من البنك السعودي الفرنسي. إن القرض لغرض شراء أرض في مدينة الرياض. يجب سداد القرض على قسطين خلال سنة ٢٠٢٤ م. يحمل القرض هامش صايبور + ٢٪. إن القرض مرهون بضمان أرض في حي النرجس بالرياض بقيمة عادلة ٣٦٩ مليون ريال سعودي وسندات إذنية بمبلغ ٢٤٥ ريال سعودي.

خلال سنة ٢٠٢٢، وقعت المجموعة على اتفاقية للحصول على قرض من البنك العربي الوطني. إن القرض لغرض تمويل استثمار المجموعة في الموجودات ومشاريع التطوير الأخرى. يجب سداد القرض سنوياً. يحمل القرض هامش صايبور + ٢,٤٪. إن هذا القرض مرهون بسندات إذنية.

خلال سنة ٢٠٢١، وقعت المجموعة على اتفاقية للحصول على قرض من أملاك العالمية للتمويل العقاري. إن الغرض من القرض تمويل مشاريع التطوير والإنشاء للمجموعة. تمتد مدة القرض على مدى ٣ سنوات ويجب سدادها على قسط واحد بعد ثلاثة سنوات. يحمل القرض تكلفة تمويل ٨٪. إن القرض مرهون بضمانات شخصية من المساهمين.

بلغت رسوم التمويل وإطفاء تكلفة المعاملات على القروض للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٥٤,٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٨,٣ مليون ريال) منها ٤٣,٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١١,٥ مليون ريال). تم رسملتها ضمن خصائص المخزون (إيضاح ٨).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٧- القروض والسلف

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، كان لدى الشركة مبلغاً متاحاً بقيمة ١٨٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٤٣٥ مليون ريال سعودي) من تسهيلات القروض غير المسحوبة الملتمزم بها.

١٨- التزامات المنافع المحددة للموظفين

١-١٨ الوصف العام للمنافع

تقوم المجموعة بإدارة برنامج غير ممول لمنافع نهاية الخدمة وفقاً لأنظمة العمل السائدة في المملكة العربية السعودية. يتم تجنب مخصص لمنافع البرنامج على أساس التوصيات الاكتوارية. يتم إجراء عمليات التقويم الاكتوارية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٢٤٤,٩٦٢	٦,٤٦٣,٣٥٢	صافي التزام المنافع المحددة للموظفين

٢-١٨ الحركة في صافي التزام المنافع المحددة

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,٤٦٣,٣٥٢	١,٣٠٧,٤٦١	كما في ١ يناير
٢,٢٩٠,٢٩٣	٢,١٧٤,٢٧٠	محمل للسنة
(٢١٧,٦٤٠)	(٨٢,٢٧٣)	منافع مدفوعة
(٤,٢٩١,٠٤٣)	٣,٠٦٣,٨٩٤	(مكاسب) خسائر اكتوارية ناتجة عن الالتزام
٤,٢٤٤,٩٦٢	٦,٤٦٣,٣٥٢	كما في ٣١ ديسمبر

٣-١٨ صافي مصاريف المنافع

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,١٣٨,٢٠٠	٢,١٥٠,٨٩٤	مُدْرَج في الربح أو الخسارة
١٥٢,٠٩٣	٢٣,٣٧٦	تكلفة خدمة حالية
٢,٢٩٠,٢٩٣	٢,١٧٤,٢٧٠	تكلفة عمولة

المدرج في الدخل الشامل الآخر:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٢٩١,٠٤٣	(٣,٠٦٣,٨٩٤)	مكسب إعادة قياس نتيجة لـ:
		- الافتراضات الاكتوارية:

٤-١٨ الافتراضات الاكتوارية الرئيسية

فيما يلي بيان الافتراضات الهامة المستخدمة عند تحديد منافع نهاية الخدمة المتعلقة ببرنامج المجموعة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٤,٩٠%	١,٩٧%	معدل الخصم
٥%	٥%	معدلات الزيادة في الرواتب
١٥%	١٥%	معدل السحب سنوياً

٥-١٨ تحليل الحساسية

كان من المفترض ان تؤثر التغيرات المحتملة بصورة معقولة، بتاريخ التقرير المالي، في أحد الافتراضات الاكتوارية ذات العلاقة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، على التزام المنافع المحددة بالمبالغ المبينة أدناه:

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٨- التزامات المنافع المحددة للموظفين (تتمة)

١٨-٥ تحليل الحساسية (تتمة)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	معدل الخصم
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٢٣,٤٩٩	٥٥٠,٧٥٦	زيادة بواقع ١٪
٨٥٣,١٥٦	٥٩٧,١٥١	نقص بواقع ١٪
٨١٨,٥٣٦	٥٧٨,٠٥٩	الزيادة في الرواتب طويلة الأجل
٧١٠,٩٦١	٥٣٤,٦٦٥	زيادة بواقع ١٪
		نقص بواقع ١٪

تم تحديد تحاليل الحساسية أعلاه وفقاً لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على التزام المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير المالي. تعتمد تحاليل الحساسية على حدوث تغيير في الافتراضات الهامة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، وقد لا تكون مؤشراً على وجود تغيير فعلي في التزام المنافع المحددة حيث أنه من غير المحتمل أن تحدث التغيرات في الافتراضات بصورة منفصلة عن بعضها البعض.

١٩- الدائنون التجاريون والدائنون الآخرون

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
معدلة	ريال سعودي	
(إيضاح ٣٠-٢)	ريال سعودي	
١٢٢,٩٩١,٤١٠	١٥٩,٢٢١,٣٢٩	نم دائنة تجارية
٥٣,١٨٨,١٣٠	٣٤,٢٣٥,٣١٨	مخصص للعقود غير المجدية (إيضاح ١٩-١ وإيضاح ٣٠-٢)
٤,٣٣٤,١٤٦	٢٣,٦٨٧,١٧٦	ضريبة عقارية مستحقة الدفع
٦,١٥٠,٠٩٦	١٦,٦٦٥,٨٨٢	تكاليف تمويل مستحقة
٥,١٢٧,٤٣٦	٦,٦١١,٣٨٣	مصاريح مستحقة
١٩١,٧٩١,٢١٨	٢٤٠,٤٢١,٠٨٨	

١٩-١ في عام ٢٠٢٢، قامت الإدارة بعمل تقييم سنوي لكامل مشاريعها القائمة في نهاية العام، لتقييم ما إذا كان قد تم تكبد أي تكاليف إضافية، وبالتالي تحديد ما إذا كان أي من هذه المشاريع عقود غير مجدية. كشف هذا التقييم أن هناك ١٥ عقداً تم تحديدها على أنها عقود غير مجدية بقيمة ٣٤٦,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٣٩١ مليون ريال سعودي). العقد غير المجدي هو عقد تكون فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالواجبات بالعقد أكبر من المنافع الاقتصادية المتوقعة أن يتم الحصول عليها بموجب العقد. وتعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أدنى صافي تكلفة للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به أو أي تعويض أو غرامات تنشأ عن الإخفاق في الوفاء به، أيهما أقل.

٢٠- التزامات العقود

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
معدلة	ريال سعودي	
(إيضاح ٣٠-٢)	ريال سعودي	
١١٥,٥٥٦,٥٤٢	١٥٤,٥٢٤,١٠٤	التزامات العقود - ودائع العملاء ودفعات مقدمة
١١٥,٥٥٦,٥٤٢	١٢٧,٧٢٥,٥١٥	جزء متداول
-	٢٦,٧٩٨,٥٨٩	جزء غير متداول

تتضمن التزامات العقود المبالغ المستلمة من العملاء على التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلي كجزء من الوحدة المنجزة من عقد البيع للعقار. استلمت المجموعة مبلغ إيداع غير مسترد لقاء خدمة صيانة لخمس سنوات. إن إجمالي مطلوبات العقود المتعلقة بودائع العملاء بلغت ٢٦,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٢ مليون ريال سعودي).

تتضمن مطلوبات العقود ١٢٧,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١١٣,٦ مليون ريال سعودي) دفعات مدفوعة مقدماً من العملاء لقاء خدمات تطوير وإدارة العقارات التي تؤديها المجموعة. كما اعترفت المجموعة بالإيرادات المؤجلة من العملاء لبيع مخزون عقارات منجزة والتي بلغت ٥٥,٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢ م. (٢٠٢١ م: لا شيء ريال سعودي)

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢١- زكاة مستحقة الدفع

المحمل للسنة

تتكون الزكاة المحملة من مخصص السنة الحالية وقدره ١٩,٥٨٨,٦٤٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٢٠,٣٤٤,١٩٨ ريال سعودي).

الحركة في مخصص الزكاة:

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١٢,٢٠٢,٩٦٤	٢٦,٣٧٧,٩٠٨	كما في ١ يناير
٢٠,٣٤٤,١٩٨	١٩,١٦١,٣٤٠	محمل خلال السنة
(٦,١٦٩,٢٥٤)	(٥,٤٦٣,٠١٧)	مدفوع خلال السنة
<u>٢٦,٣٧٧,٩٠٨</u>	<u>٤٠,٠٧٦,٢٣١</u>	كما في ٣١ ديسمبر

الوضع الزكوي

تقدم الشركة وشركاتها التابعة ربوط زكوية منفصلة بناء على القوائم المالية المنفصلة لكل منشأة. يتم تحديد الوعاء الزكوي واحتسابه لكل منشأة بشكل منفصل. يتم عرض إجمالي الزكاة المقدرة في قائمة الربح والخسارة الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية (الشركة الام)

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١ م. تم استلام الربط النهائي الأخير وتسويته للعام ٢٠١٨ م.

شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١ م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١ م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة فكرة للتطوير العقاري

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١ م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة الرائعة العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١ م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة جادة الشاطئ العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١ م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة جادة الربيع العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١ م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة تاج الهدوء العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١ م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة نبراس الأماكن العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١ م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

صندوق الماجدية الاستثماري، صندوق الدار الاستثماري، صندوق النرجس الاستثماري

بموجب النظام الضريبي الحالي في المملكة العربية السعودية، فإن الصناديق ليست مسؤولة عن دفع أي زكاة أو ضريبة دخل لأنها تعتبر التزاماً على مالكي الوحدات، وبالتالي، لم يتم إدراجها في البيانات المالية المنفصلة للصندوق. ولذلك فقد تم أخذ الزكاة في الاعتبار في البيانات المالية المنفصلة للشركة الأم.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٢- إيرادات وتكاليف تشغيلية

١-٢٢ إيرادات تشغيلية

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
معدلة	ريال سعودي	ريال سعودي
(إيضاح ٣٠-٢)		
٧٤١,٦٨٦,١٥٦	٧٥٩,٨٠٦,٧١٧	إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة
٢٣٧,١٣٦,٨٦١	٢٠٤,١٩١,٨٣٩	إيرادات من بيع أراضي
-	٣٩,٥٨٧,٤٨٠	إيرادات من بيع استثمار عقاري
١٦,١١٨,٦٩٠	٣٣,١٥٢,٩٤٤	دخل من عمولة عقارات (إيضاح ٢٢-١)
١٠٤,٢٠٤,٨٦٣	٢٩,٠٨٦,٧٧٦	تطوير عقاري (إيضاح ٢٢-١)
<u>١,٠٩٩,١٤٦,٥٧٠</u>	<u>١,٠٦٥,٨٢٥,٧٥٦</u>	

تفصيل الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

في الجدول التالي، تم تفصيل الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء بشكل رئيسي حسب الأسواق الجغرافية وتوقيت إثبات الإيرادات.

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	الأسواق الجغرافية الرئيسية
<u>١,٠٩٩,١٤٦,٥٧٠</u>	<u>١,٠٦٥,٨٢٥,٧٥٦</u>	المملكة العربية السعودية
		توقيت إثبات الإيرادات
٩٩٤,٩٤١,٧٠٧	١,٠٣٦,٧٣٨,٩٨٠	خدمات مقدمة عند نقطة من الزمن
١٠٤,٢٠٤,٨٦٣	٢٩,٠٨٦,٧٧٦	خدمة مقدمة على مدى فترة من الزمن

٢٢-١-١ يمثل هذا المبالغ المفروضة على العملاء فيما يتعلق بخدمات التسويق المقدمة. يتم تحصيل العمولة بنسبة ٢,٥٪ من كل عقار تم بيعه والذي تم تسويقه من قبل المجموعة.

٢٢-١-٢ يمثل التطوير العقاري خدمات البناء والتطوير المقدمة للعملاء.

٢٢-٢ تكلفة تشغيلية

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
معدلة	ريال سعودي	ريال سعودي
(إيضاح ٣٠-٢)		
٥٢٥,٣٠٩,١٨٨	٥٨٨,٥٧١,٦٣٢	تكلفة مخزون عقارات منجز (إيضاح ٨)
١٢٣,٥٤٦,٦٨٤	١٩١,٥٦٣,٣٢١	تكلفة بيع أراضي (مدرجة في مخزون عقارات) (إيضاح ٨)
-	٣٥,٢٤٢,٩٢٦	تكلفة بيع استثمار عقاري (إيضاح ٧-١)
١٢٥,٤٨١,٢٧٦	١٢,٥٠٢,٩٦٣	تكاليف تشغيلية أخرى - تطوير وعمولة
٢٣,٥٦٥,٩٨٩	-	مخصص للعقود غير المجدية (إيضاح ٨)
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	استهلاك أصل حق الاستخدام
<u>٧٩٨,٣٦٠,٥١٠</u>	<u>٨٢٨,٣٣٨,٢١٥</u>	

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٣- مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢١ م معدلة (إيضاح ٣٠-٢) ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١٤,٠٦٢,١٨١	٢٠,٤١٤,١٣٢	رواتب ومنافع أخرى
٧,١٤٨,٨١٤	١٠,٩٠٢,٢٦٦	أتعاب إدارة (إيضاح ٢٣-١)
١,٧٧٢,٠٧٦	٩,١٨٢,٤٨٤	أتعاب مهنية
-	٤,١٣٠,٨٠٤	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة من المدينون التجاريون (إيضاح ١١) (عكس)/مخصص خسائر الائتمان المتوقعة من المستحق من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٣-١)
٢,٠٢١,٠٨٤	(٢,٥٢٤,٩٣٠)	تبرعات وهدايا
٥٩٧,٣٢٨	٩٥٥,٩٢٠	استهلاك (إيضاح ٥)
٣٥٣,٢٢١	٧٤٤,٣٢١	رسوم حكومية
٢٨٣,٤٢٦	٥١٦,٤٢٧	خدمات
٢٠٠,٦٦١	٤٦٠,٠١٨	ضيافة
٥١٨,٢٤٥	٣٢٥,٤٠٢	تحسينات
٢٨٥,٨٥١	٢٩٥,٦٨٨	صيانة
٨٣,٣٨٣	١٦١,٢٧٥	تحسينات المكتب
١٦٧,٤٠١	١٥٥,٢٢٩	أخرى
٢,٧١٩,١٤٥	٤,٧٢٢,١١٥	
٣٠,٢١٢,٨١٦	٥٠,٤٤١,١٥١	

٢٣-١ تمثل أتعاب الإدارة أتعاباً إدارية سنوية تدفع لمدير الصندوق مقابل إدارة أصول الصندوق مقابل رسوم تعادل ٠,٧٥٪ إلى ٢٪ من رأس مال الصندوق المستثمر فيها وفقاً لشروط وأحكام الصناديق.

٢٤- تكاليف تمويل

٢٠٢١ م معدلة (إيضاح ٣٠-٢) ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١٣,٢٣٤,٠١٠	٥٢,٣٠٢,٨٣٨	تكلفة تمويل على القروض والسلف
١,٣٥٣,٠٩٣	١,٩٦٢,٠٢٩	زيادة في تكاليف المعاملات بشأن القروض والسلف
٢٤٥,٦٠١	٩٩٨,٠٩٦	عمولات بنكية
١٠٥,٣٧٠	٧٤,١١١	عمولة على التزام عقد الإيجار
١٤,٩٣٨,٠٧٤	٥٥,٣٣٧,٠٧٤	إجمالي تكاليف الاقتراض
(١١,٥٢٦,٩٣٠)	(٤٣,٤١٢,٧٥٠)	ناقصاً: تكلفة تمويل والمعاملات مرسلة (إيضاح ٨)
٣,٤١١,١٤٤	١١,٩٢٤,٣٢٤	إجمالي تكاليف التمويل المحملة على الربح أو الخسارة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٥- إيرادات أخرى

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٢,٥٤٠,٢٢٤	٩,٤٩٥,٧٥٧
٣,٨٣١,٩٥٥	٢,٢٠٨,٢٦٣
٦,٣٧٢,١٧٩	١١,٧٠٤,٠٢٠

مكاسب تقييم من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٠)
أخرى

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية

١-٢٦ الموجودات المالية

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٣١,١٨٤,٢٨٠	٣٩,٥٠١,٥١٣
٣,٤٣٠,٣٥١	١,٦٤٦,١٣٦
-	٢٠,١٣٦,٨٣٧
٣٤,٦١٤,٦٣١	٦١,٢٨٤,٤٨٦
٣٣,٤٦٥,٤٠٠	١٢,٣٨٣,٧٥٥
١٤,٣٦٩,٦٩٩	٦٠,٣٢٥,٠٢٢
٨٢,٤٤٩,٧٣٠	١٣٣,٩٩٣,٢٦٣
٤٧,٨٣٥,٠٩٩	٧٢,٧٠٨,٧٧٧
٣٤,٦١٤,٦٣١	٦١,٢٨٤,٤٨٦

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
صناديق عقارية
أسهم متداولة
صندوق مراهبة
إجمالي الموجودات المالية بالقيمة العادلة (إيضاح ١٠)

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

مدينون تجاريون
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
إجمالي الموجودات المالية*
إجمالي الموجودات المالية المتداولة
إجمالي الموجودات المالية غير المتداولة (إيضاح ١٠)
*الموجودات المالية بخلاف النقد والودائع قصيرة الأجل.

٢-٢٦ المطلوبات المالية

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٧٠٠,٣٣١,١٨٣
١,٥٥١,١٩٣	٢,٢٧٧,٠٨٢
٢١٦,٧٣٣,٩١٢	١٨٧,٤٥٧,٠٧٢
٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٣٣٦,٠٤٨,١١٢
١,٤٦٠,٦٥١,٠٠٩	١,٢٢٦,١١٣,٤٤٩

تاريخ الاستحقاق

معدل العمولة الفعلي

٢٠٢٣ م-٢٠٢٥ م
٢٠٢٤ م
عند الطلب

سايبور + ٢٪ إلى ٨٪
٤,٥٪

قروض وسلف
التزام عقود إيجار
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة
أخرى
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
إجمالي المطلوبات المالية

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٣-٢٦ القيمة العادلة

فيما يلي مقارنة، حسب الفئة، للقيم الدفترية والقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة، عدا تلك التي تقارب قيمها الدفترية القيم العادلة لها بصورة معقولة:

٢٠٢١ م ريال سعودي		٢٠٢٢ م ريال سعودي		
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
١٢,٣٨٣,٧٥٥	١٢,٣٨٣,٧٥٥	٣٣,٤٦٥,٤٠٠	٣٣,٤٦٥,٤٠٠	الموجودات المالية
		١٨,٢٥٦,٤٨٥	١٨,٢٥٦,٤٨٥	مدينون تجاريون
				موجودات العقود
٥١,٧٣٩,٧٥٩	٥١,٧٣٩,٧٥٩	٢٨,٤٣٩,٢٧٨	٢٨,٤٣٩,٢٧٨	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٦٠,٣٢٥,٠٢٢	٦٠,٣٢٥,٠٢٢	١٤,٣٦٩,٦٩٩	١٤,٣٦٩,٦٩٩	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٣٩,٥٠١,٥١٣	٣٩,٥٠١,٥١٣	٣١,١٨٤,٢٨٠	٣١,١٨٤,٢٨٠	صناديق عقارية
١,٦٤٦,١٣٦	١,٦٤٦,١٣٦	٣,٤٣٠,٣٥١	٣,٤٣٠,٣٥١	أسهم متداولة بالقيمة العادلة من خلال الريح والخسارة
٢٠,١٣٦,٨٣٧	٢٠,١٣٦,٨٣٧	-	-	صندوق مراهبة
١٨٥,٧٣٣,٠٢٢	١٨٥,٧٣٣,٠٢٢	١٢٩,١٤٥,٤٩٣	١٢٩,١٤٥,٤٩٣	
				المطلوبات المالية
٧٠٠,٣٣١,١٨٣	٧٠٠,٣٣١,١٨٣	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	قروض وسلف
١٨٧,٤٥٧,٠٧٢	١٨٧,٤٥٧,٠٧٢	٢١٦,٧٣٣,٩١٢	٢١٦,٧٣٣,٩١٢	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
٣٣٦,٠٤٨,١١٢	٣٣٦,٠٤٨,١١٢	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢,٢٧٧,٠٨٢	٢,٢٧٧,٠٨٢	١,٥٥١,١٩٣	١,٥٥١,١٩٣	التزام عقود إيجار
١,٢٢٦,١١٣,٤٤٩	١,٢٢٦,١١٣,٤٤٩	١,٤٦٠,٦٥١,٠٠٩	١,٤٦٠,٦٥١,٠٠٩	

أ. يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المتداولة والمطلوبات المالية الأخرى وذلك بخضم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام المعدلات السائدة حالياً للديون بشروط مماثلة ومخاطر الائتمان وتواريخ الاستحقاق المتبقية. وبالإضافة إلى أنها تتأثر بالتغيرات المحتملة المعقولة في التدفقات النقدية المتوقعة أو معدل الخصم، فإن القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية تتأثر أيضاً بالتغيرات المحتملة المعقولة في معدلات النمو. تقوم الإدارة بانتظام بمراجعة عدد متنوع من البدائل المحتملة المعقولة لهذه المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة وتحديد أثرها على إجمالي القيمة العادلة.

ب. يتم تقدير القيم العادلة للاستثمار في الصناديق الاستثمارية الخاصة باستخدام إما صافي قيمة الموجودات أو القيمة العادلة المقدمة من الصناديق الاستثمارية الخاصة على أساس شهري أو ربع سنوي أو سنوي.

٢٦- ٤- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة من القروض والحسابات والذمم الدائنة الأخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات المجموعة وتقديم الضمانات اللازمة لدعم عملياتها. وتشتمل الموجودات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة على المدينين التجاريين والآخرين والموجودات المالية المقتناة بالتكلفة المطفأة، والموجودات المالية المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الريح أو الخسارة، والنقدية الناتجة مباشرة من عملياتها. تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا بالمجموعة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر.

٢٦- ٤- ١- مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار في السوق. تتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العمولات ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر أسعار السلع. تشتمل الأدوات المالية التي تأثرت بمخاطر السوق على القروض والسلف والودائع والموجودات المالية المقاسة بموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الريح أو الخسارة. تتعلق تحليلات الحساسية الواردة في الأقسام التالية بالوضع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٦-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٦-٤-٢ مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق تتعلق بشكل رئيسي بالالتزامات لقاء الديون طويلة الأجل الخاصة بالمجموعة والمرتبطة بمعدلات عمولة عائمة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العملات الخاصة بها من خلال الاحتفاظ بمحفظة متوازنة من القروض المرتبطة بعمولة ثابتة ومتغيرة.

حساسية أسعار العملات

يوضح الجدول التالي الحساسية تجاه التغير المحتمل المعقول في أسعار العملات المتعلقة بذلك الجزء من القروض والسلف التي تأثرت بذلك. ومع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، تأثر ربح المجموعة قبل الزكاة من خلال الأثر على القروض المرتبطة بعمولة عائمة، على النحو التالي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣١٢,٩٤٩,٢٩٤	٢٦٠,٩٤٨,١٣٨	١٠+
٣١٠,٩٥٦,٢٨٩	٢١٣,٥٠٣,٠٢٢	١٠-

الزيادة في نقاط الأساس لأسعار العملات
النقص في نقاط الأساس لأسعار العملات

إن الحركة المفترضة في نقاط الأساس المتعلقة بتحليل أثر أسعار العملات تستند إلى بيئة السوق القابلة للملاحظة السائدة والتي تظهر تقلبات اصغر بصورة جوهرية مقارنة مع الفترات السابقة.

٢٦-٤-٣ مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية الخاصة بالمجموعة (عندما تكون الإيرادات أو المصاريف مسجلة بعملة أجنبية). إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في العملات الأجنبية بالنسبة لكافة العملات الأخرى يعتبر غير جوهري.

٢٦-٤-٤ مخاطر أسعار الأسهم

إن سندات الأسهم المدرجة وغير المدرجة الخاصة بالمجموعة محفوفة بالشكوك نتيجة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للسندات الاستثمارية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الأسهم من خلال التنوع ووضع حدود لكل أداة مالية على حده وبشكل إجمالي. يتم تقديم التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة بشكل منتظم. يقوم مجلس إدارة المجموعة بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة باستثمارات الأسهم. وبالنسبة لاستثمارات وأدوات حقوق الملكية المتداولة في المحافظ غير المقيدة، فإن الحد الأقصى للمخاطر يعادل القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٦-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٦-٤-٥ مخاطر الائتمان

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 المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية الذمم المدينة التجارية) ومن أنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمرابحات المدينة والذمم المدينة الأخرى ومعاملات الصرف الأجنبي والأدوات المالية الأخرى. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشأن الأرصدة لدى البنوك والذمم التجارية المدينة وذلك على النحو التالي:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢١م ريال سعودي	
٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	٢٩٠,١٣٢,١٢٠	أرصدة لدى البنوك
٣٣,٤٦٥,٤٠٠	١٢,٣٨٣,٧٥٥	المدينون التجاريون
١٤,٣٦٩,٦٩٩	٦٠,٣٢٥,٠٢٢	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٢٨٥,٠٦٠,٦٧٩	٣٦٢,٨٤٠,٨٩٧	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. تقتصر مخاطر الائتمان المتعلقة بالذمم المدينة والأرصدة لدى البنوك على:

- الأرصدة النقدية محتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد.
- إظهار الذمم المدينة بعد خصم مخصص خسائر ائتمان متوقعة.
- استقرار المركز المالي للجهات ذات العلاقة.

فيما يلي بيان خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢١م ريال سعودي	
٤,١٣٠,٨٠٤	-	مخصص خسارة الائتمان المتوقعة على الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى (إيضاح ١١)
(٢,٥٢٤,٩٣٠)	٢,٠٢١,٠٨٤	(عكس)/مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على الجهات ذات العلاقة (إيضاح ١٣)
١,٦٠٥,٨٧٤	٢,٠٢١,٠٨٤	

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. ومع ذلك، تأخذ الإدارة أيضاً بعين الاعتبار العوامل التي قد تؤثر على مخاطر الائتمان المتعلقة بقاعدة عملائها، بما في ذلك مخاطر التعثر المصاحبة للنشاط والدولة التي يعمل بها العملاء. تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الائتمان من الحسابات المدينة التجارية من خلال وضع حد أقصى لفترة السداد قدره شهر واحد وثلاثة أشهر للأفراد وعملاء الشركات، على التوالي. وفيما يتعلق بالقروض المقدمة من المجموعة إلى الجهات ذات العلاقة والشركات الأخرى، تعتقد المجموعة بأن الجهات ذات العلاقة والشركات الأخرى لها مركز مالي قوي وأنه سيتم سداد القروض بالكامل خلال الأطر الزمنية المحددة.

لم يتم شطب أي أرصدة لعملاء المجموعة بتاريخ التقرير المالي. وعند مراقبة مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء، يتم تصنيف العملاء وفقاً لخصائصهم الائتمانية، بما في ذلك ما إذا كانوا أفراداً أو منشآت نظامية، وموقعهم الجغرافي، ومجال عملهم وتاريخهم السابق مع المجموعة والصعوبات المالية الموجودة سابقاً.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٦-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٦-٤-٥ مخاطر الائتمان (تتمة)

إن الحسابات المدينة الخاصة بالمجموعة مستحقة من جهات أخرى في المملكة العربية السعودية. وفيما يلي بيان تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشأن الحسابات المدينة وفقاً للأساس الجغرافي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٣,٤٦٥,٤٠٠	١٢,٣٨٣,٧٥٥

المملكة العربية السعودية (إيضاح ١١)

تقويم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى:

تقوم المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر لكافة الحسابات المدينة والحسابات الأخرى.

يتم تحديد معدلات الخسائر المتوقعة على أساس بيانات السداد بشأن الذمم المدينة على مدى فترة ١٢ شهراً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م على التوالي، وخسائر الائتمان السابقة المقابلة خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسائر السابقة لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية عن عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على مقدرة العملاء على سداد الذمم المدينة. قامت المجموعة بتحديد إجمالي الناتج المحلي للدول التي تقوم فيها بإجراء المعاملات على أنه العامل الأكثر ملائمة، وعليه تقوم المجموعة بتعديل معدلات الخسائر السابقة على أساس التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

وعلى هذا الأساس، تم تحديد مخصص الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م على النحو التالي بشأن الحسابات المدينة والحسابات الأخرى:

٢٠٢٢ م		٢٠٢١ م	
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	مجموع القيمة الدفترية عند التعثر عن السداد	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	مجموع القيمة الدفترية عند التعثر عن السداد
	ريال سعودي		ريال سعودي
٠.٩٠	-	٩.٩٠	١٣,٧٣٩,٥٤٨
١٤.١٨٠	٣٨,٩٥١,٩٩٧	٠.١٨٠	-
٠.٢٧٠	-	٠.٢٧٠	-
٠.٣٦٠	-	٠.٣٦٠	-
٠.٣٦٠	-	٠.٣٦٠	-
	<u>٣٨,٩٥١,٩٩٧</u>		<u>١٣,٧٣٩,٥٤٨</u>
	(٥,٤٨٦,٥٩٧)		(١,٣٥٥,٧٩٣)
	<u>(٥,٤٨٦,٥٩٧)</u>		<u>(١,٣٥٥,٧٩٣)</u>

يتم إظهار خسائر الانخفاض في قيمة الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى كصافي خسائر الانخفاض في القيمة ضمن الربح التشغيلي. يتم قيد الاستردادات اللاحقة من المبالغ المشطوبة سابقاً على نفس البند.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٦-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٦-٤-٥ مخاطر الائتمان (تتمة)

فيما يلي تقادم الأصول التعاقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

مجموع القيمة الدفترية ريال سعودي	٢٠٢١ م
٤,٦٩١,٠٠٨	عدد أيام التأخر في السداد ٠-٩٠
٣,٥٠٨,٥١٠	عدد أيام التأخر في السداد ٩٠-١٨٠
-	عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠-٢٧٠
١٠,٠٥٦,٩٦٧	عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠-٣٦٠
-	عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً
<u>١٨,٢٥٦,٤٨٥</u>	

التركز المفرط للمخاطر

تنشأ تركيزات المخاطر عند مزاوله عدد من الأطراف الأخرى لنشاطات عمل مماثلة أو نشاطات في نفس المنطقة الجغرافية أو وجود خصائص اقتصادية لديهم قد تؤثر على قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية التي تتأثر بالتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على صناعة معينة.

ولتجنب التركيز المفرط للمخاطر، تتضمن السياسات والإجراءات الخاصة بالمجموعة بعض الإرشادات التي تركز على الإبقاء على محفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة وفقاً لذلك.

٢٦-٤-٦ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في الوفاء بالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تسدد نقداً أو على شكل موجودات مالية أخرى. وتتمثل طريقة المجموعة في إدارة السيولة في التأكد، قدر المستطاع، من توفر السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها حين استحقاقها، في ظل كل من الظروف العادية أو الظروف الصعبة، وذلك بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو الاضرار بسمعة المجموعة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:	أقل من ٣ أشهر ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهراً ريال سعودي	١-٥ سنوات ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	-	-	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	-	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨
٢٤٠,٤٢١,٠٨٨	-	-	-	-	٢٤٠,٤٢١,٠٨٨
-	-	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	-	١,٦٠٠,٠٠٠
-	-	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	-	-	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦
٢٤٠,٤٢١,٠٨٨	٢٩٢,٥٨٦,٠٢٦	٢٩٢,٥٨٦,٠٢٦	٩٥١,٣٧٩,٨٧٨	-	١,٤٨٤,٣٨٦,٩٩٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:	أقل من ٣ أشهر ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهر ريال سعودي	١-٥ سنوات ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	-	-	٧٠٠,٣٣١,١٨٣	-	٧٠٠,٣٣١,١٨٣
١٩١,٧٩١,٢١٨	-	-	-	-	١٩١,٧٩١,٢١٨
-	-	٨٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	-	٢,٤٠٠,٠٠٠
-	-	٣٣٦,٠٤٨,١١٢	-	-	٣٣٦,٠٤٨,١١٢
١٩١,٧٩١,٢١٨	٣٣٦,٨٤٨,١١٢	٣٣٦,٨٤٨,١١٢	٧٠١,٩٣١,١٨٣	-	١,٢٣٠,٥٧٠,٥١٣

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٦-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٦-٤-٧ إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس، المال الخاص بالمجموعة، يشتمل رأس المال على رأس المال المصدر وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم. يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال الخاص بالمجموعة في زيادة العائد للمساهمين. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية حيثما ينطبق ذلك على منشآت المجموعة. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل دفع توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إليهم أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسب الرفع المالي، والتي تمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة ضمن صافي الدين القروض طويلة الأجل والدائنين التجاريين والمصرفوف المستحق الدفع إلى المساهمين ناقصاً النقد وما في حكمه، باستثناء العمليات المتوقعة.

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢١ م ريال سعودي	
٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٧٠٠,٣٣١,١٨٣	قروض وسلف
٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٣٣٦,٠٤٨,١١٢	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٤٠,٤٢١,٠٨٨	١٩١,٧٩١,٢١٨	دائنون تجاريون
(٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠)	(٢٩٠,١٣٢,١٢٠)	ناقصاً: النقد وما في حكمه
١,٢٤٥,٥٦١,٤١٢	٩٣٨,٠٣٨,٣٩٣	صافي الدين
٦٧٨,٣٨٥,٠١٨	٥٧٨,٦٢٣,٣٤٤	حقوق الملكية
١,٩٢٣,٩٤٦,٤٣٠	١,٥١٦,٦٦١,٧٣٧	رأس المال وصافي الدين
%٦٥	%٦٢	نسبة الرفع المالي

٢٧- قياس القيمة العادلة

يقدم الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات الخاصة بالمجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
عقار استثماري أراضي	-	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	-	٧٩,٥٣٢,٨٦٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٣١,١٨٤,٢٨٠	٣١,١٨٤,٢٨٠
صناديق عقارية	-	-	-	٣,٤٣٠,٣٥١
أسهم متداولة	٣,٤٣٠,٣٥١	-	-	٣,٤٣٠,٣٥١
الإجمالي	٣,٤٣٠,٣٥١	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	٣١,١٨٤,٢٨٠	١١٤,١٤٧,٤٩٧

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
-	١٠١,٥٥٣,٣٥٢	-	١٠١,٥٥٣,٣٥٢
عقار استثماري أراضي			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
-	٣٩,٥٠١,٥١٣	٣٩,٥٠١,٥١٣	٣٩,٥٠١,٥١٣
صناديق عقارية			
١,٦٤٦,١٣٦	-	-	١,٦٤٦,١٣٦
أسهم متداولة			
-	-	٢٠,١٣٦,٨٣٧	٢٠,١٣٦,٨٣٧
صندوق مرابحة			
١,٦٤٦,١٣٦	١٢١,٦٩٠,١٨٩	٣٩,٥٠١,٥١٣	١٦٢,٨٣٧,٨٣٨
الإجمالي			

إن القيم العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف كثيراً عن قيمها الدفترية المدرجة في القوائم المالية الموحدة.

٢٨- توزيعات الأرباح

بتاريخ ٢٧ جمادى الأولى ١٤٤٣ هـ (الموافق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م)، وافق المساهمون على توزيع الأرباح بقيمة ٢٥١,٣٢١,٥١٠ مليون ريال سعودي والتي تم تحويلها إلى حسابات المساهمين ضمن الأرصدة المستحقة للجهات ذات العلاقة.

٢٩- التعهدات والالتزامات المحتملة

الالتزامات المحتملة

- (أ) قدمت المجموعة خطابات ضمان، أي ضمانات مالية وسندات عطاء و ضمانات أداء من خلال بنوكها المحلية لأنشطتها التجارية الخاصة ونيابة عن بعض الشركات التابعة، بحد أقصى ٣١٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣١١ مليون ريال سعودي).
- (ب) تمتلك المجموعة مشروعين تم بيعهما في ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م والتي لم يتم تحويل صكوك الملكية النظامية بشأنها إلى المشتريين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وذلك نتيجة لإيقاف الأرض من قبل الهيئة الملكية لمدينة الرياض. قد يكون هناك التزام على المجموعة في حال استمرت الهيئة الملكية في عملية الإيقاف. (إيضاح ٣٢-٢)
- (ج) ليس هناك مطالبات متوقع أن تنشأ نتيجة التأخير في تحويل صكوك الملكية النظامية.

التعهدات الرأسمالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، لدى المجموعة التزامات رأسمالية مستقبلية قدرها ٣٩٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٧٠٠ مليون ريال سعودي).

٣٠- تعديلات الفترات السابقة

١-٣٠ قامت الإدارة بتعديل خطأ من السنوات السابقة، والتي تم تعديلها في هذه القوائم المالية والمتعلقة بعدم تسجيل عقد تأجير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م والتي تم تصحيحها من خلال الأرباح المبقاة كما في ١ يناير ٢٠٢١ م.

فيما يلي أثر الأخطاء المتراكم على قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠٢١ م.

١ يناير ٢٠٢١ م:	المبالغ كما هي مدرجة بالأصل ريال سعودي	التعديل ريال سعودي	المبالغ المعدلة ريال سعودي
قائمة المركز المالي:	-	-	-
موجودات حق الاستخدام	-	١,٨٣٠,٧٤٥	١,٨٣٠,٧٤٥
أرباح مبقاة	٥٩,٨٤٣,٦٥٢	(١,١٤٠,٩٦٧)	٥٨,٧٠٢,٦٨٥
التزام عقد الإيجار - جزء متداول	-	٦٧٨,٣٦٢	٦٧٨,٣٦٢
التزام عقود الإيجار - جزء غير متداول	-	٢,٢٩٣,٣٥٠	٢,٢٩٣,٣٥٠

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٣٠- تعديلات الفترات السابقة (تتمة)

٢٠٣٠- خلال السنة، لاحظت الإدارة بعض الأخطاء المتعلقة والتي تم تعديلها بأثر رجعي كما يلي:

المعدلة كما في	التعديل	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	كما هو مصرح عنه سابقاً	إيضاح
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
					الموجودات
					الموجودات غير المتداولة
					ممتلكات ومعدات
٢٣,٩٥٤,٣١٦	-		٢٣,٩٥٤,٣١٦		
١,٣٧٣,٣٧٢	١,٣٧٣,٣٧٢		-		ج موجودات حق الاستخدام
١٠١,٥٥٣,٣٥٢	-		١٠١,٥٥٣,٣٥٢		استثمارات عقارية
٨٥٢,٢٣١,٤٨٦	٦٩٧,٧٠٢,٦٥٦		١٥٤,٥٢٨,٨٣٠		أ، د استثمارات عقارية قيد التطوير
٦٩,٥٠٦,٢٤٠	(١٣٠,٩٦٣,٣١٤)		٢٠٠,٤٦٩,٥٥٤		أ، ب استثمار في شركة زميلة
٦١,٢٨٤,٤٨٦	٢٠,١٣٦,٩٣٧		٤١,١٤٧,٥٤٩		أ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٩٧,٨٠٠,٠٠٠)		٩٧,٨٠٠,٠٠٠		ب موجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١,١٠٩,٩٠٣,٢٥٢	٤٩٠,٤٤٩,٦٥١		٦١٩,٤٥٣,٦٠١		إجمالي الموجودات غير المتداولة
					الموجودات المتداولة
					مخزون عقارات
٣٣٥,٢٤٨,٩٩٠	-		٣٣٥,٢٤٨,٩٩٠		
١٢,٣٨٣,٧٥٥	-		١٢,٣٨٣,٧٥٥		مديون تجاريون
١٤٩,٤٧٥,٦٠٢	٤٦,٢٧٨,٥٧١		١٠٣,١٩٧,٠٣١		مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٦٠,٣٢٥,٠٢٢	(١٩,٠٤٦,١٩٩)		٧٩,٣٧١,٢٢١		أ مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢٩٠,١٣٢,١٢٠	١٢,٩٦٦,٢٢٨		٢٧٧,١٦٥,٨٩٢		أ نقد وما في حكمه
٨٤٧,٥٦٥,٤٨٩	٤٠,١٩٨,٦٠٠		٨٠٧,٣٦٦,٨٨٩		إجمالي الموجودات المتداولة
١,٩٥٧,٤٦٨,٧٤١	٥٣٠,٦٤٨,٢٥١		١,٤٢٦,٨٢٠,٤٩٠		إجمالي الموجودات
					حقوق الملكية والمطلوبات
					حقوق الملكية
					رأس المال
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-		٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠		
٣٣,٦٤٧,٧٦٥	(٧,٩٦١,٣٧٧)		٤١,٦٠٩,١٤٢		احتياطي نظامي
٦٣,٦٤١,٨٣٤	(٥٧,٤٠٩,١٠٨)		١٢١,٠٥٠,٩٤٢		ب - و أرباح مبقاة
-	(٣٧,٠٥٠,٠٠٠)		٣٧,٠٥٠,٠٠٠		ب احتياطي القيمة العادلة
٣٩٧,٢٨٩,٥٩٩	(١٠٢,٤٢٠,٤٨٥)		٤٩٩,٧١٠,٠٨٤		حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين
١٨١,٣٣٣,٧٤٥	١٨١,٠٨٣,٤٣٦		٢٥٠,٣٠٩		أ حصة غير مسيطرة
٥٧٨,٦٢٣,٣٤٤	٧٨,٦٦٢,٩٥١		٤٩٩,٩٦٠,٣٩٣		إجمالي حقوق الملكية
					المطلوبات
					المطلوبات غير المتداولة
٧٠٠,٣٣١,١٨٣	٣٨٤,٣٥٦,٥٣٥		٣١٥,٩٧٤,٦٤٨		أ قروض وسلف
١,٥٥١,١٩٣	١,٥٥١,١٩٣		-		ج التزام عقود الإيجار
٦,٤٦٣,٣٥٢	-		٦,٤٦٣,٣٥٢		صافي التزامات المنافع المحددة للموظفين
٧٠٨,٣٤٥,٧٢٨	٣٨٥,٩٠٧,٧٢٨		٣٢٢,٤٣٨,٠٠٠		إجمالي المطلوبات غير المتداولة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٣٠- تعديلات الفترات السابقة (تتمة)

المعدلة كما في	كما هو مصرح عنه سابقاً	التعديل	٣١ ديسمبر م ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٤٥٠,٢١٨,٩٠٣	٢٦٢,٢٩١,٢١١	١٨٧,٩٢٧,٦٩٢	٢٠٩,٦٠٤,٦٠٧	٢٠٩,٦٠٤,٦٠٧
(٣٢٧,٥٧٦,٨٦٦)	(٦٧,٩٧٢,٢٥٩)	(٦٧,٩٧٢,٢٥٩)	(٢٩٩,٦٩٥,٠٢٤)	(٢٩٩,٦٩٥,٠٢٤)
١١٨,٣٤٢,٣٠٠	(١٨١,٣٥٢,٧٢٤)	(١٨١,٣٥٢,٧٢٤)		

قائمة التدفقات النقدية

التغير في التدفقات النقدية التشغيلية
التغير في التدفقات النقدية الاستثمارية
التغير في التدفقات النقدية التمويلية

(أ) يتعلق هذا التعديل بعدم توحيد صندوق دار الاستثمارية في السنة السابقة بنسبة ملكية ٥١,٩٧٪. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، امتلكت المجموعة ٢٠,٨٨٤,٤٦٣ وحدة بقيمة ١٢,٦٧ ريال سعودي لسهم الوحدة وإجمالي قيمة ٢٦٤,٦٠٦,١٤٠ ريال سعودي والتي تمثل ٥١,٩٧٪ من الوحدات في صندوق الاستثمار.

قامت الإدارة باحتساب معاملتها كاستثمار في شركة زميلة بموجب معيار المحاسبة الدولي (٢٨). بناء على نسبة الملكية ٥١,٩٧٪، تعتقد الإدارة بأنه كان عليها توحيد القوائم المالية مع صندوق الاستثمار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) - بحيث وجود سيطرة.

بناء على الاتفاقية بين شركة دار الماجد العقارية وشركة دار الاستثمارية، على المجموعة كافة مسؤوليات تطوير المشاريع واتخاذ كافة القرارات التشغيلية. أيضاً، وبناءً على نسبة الملكية للمجموعة ٥١,٩٧٪ ووجود مساهمين اثنين لشركة دار الماجد والتي قد ترفع نسبة حقوق التصويت إلى ٤٠٪ (٢ من ٥ أعضاء مجلس الإدارة)، تعتقد الإدارة بأن على المجموعة القيام بتوحيد صندوق الدار الاستثماري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

(ب) يتعلق هذا التعديل بالتصنيف الخاطئ للاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بدلاً من المحاسبة عن حقوق الملكية. بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١ م، حصلت المجموعة على ١,٥ مليون سهماً في شركة الجادة الأولى العقارية بسعر ٤٠,٥ ريال سعودي للسهم الواحد وإجمالي مبلغ ٦٠,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي. يمثل هذا ١٥٪ من أسهم الشركة المستثمر فيها. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ١٥٪ من أسهمها في الشركة المستثمر فيها كأداة حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). قامت الإدارة بتقييم ما إن كان تأثير المجموعة الجوهرية موجود وفقاً للشرط التالي من معيار المحاسبة الدولي (٢٨) لتحديد ما إن كان يجب المحاسبة على الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٢٨): الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. تعتقد الإدارة أن وجود التأثير الجوهرية هو نتيجة لتمثيل الرئيس التنفيذي للمجموعة في مجلس الإدارة ووجود معاملات هامة.

(ج) يتعلق هذا التحريف بمعاملة البيع وإعادة التأجير التي لم يتم المحاسبة عنها في عام ٢٠٢٠ م ولكن تم المحاسبة عن كامل المعاملة في ٢٠٢٢ م. وبالتالي، يعتبر ذلك خطأ والذي يتطلب إجراء تعديل على الأرصدة الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠٢٠ م نتيجة للانحراف عن متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) فيما يتعلق بمعاملة بالبيع وإعادة التأجير.

(د) يتعلق هذا التحريف بالخطأ في اثبات تكلفة بيع العقار في ٢٠٢١ م لبيع تم في ٢٠٢٢ م.

(هـ) يتعلق هذا التحريف بتأجيل إيرادات التزامات الصيانة، التي كانت جزءاً من عقود العملاء ولم يتم احتسابها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

(و) يتعلق هذا التحريف بالخسائر المتعلقة بالعقود غير المجدية نشأت في عام ٢٠٢١ م تتعلق بمشاريع قيد التطوير.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٣١- الشركات التابعة الهامة المملوكة بشكل جزئي

١-٣١ الأرصدة المتراكمة لحقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
١٨٥,٢٦٠,٣٢٨	١٠١,٩١٥,٨٥٤	صندوق الدار الاستثماري
١٢١,٣٧٩	(٧٦٣,٠٢٤)	شركة جادة الربيع العقارية
١٢٨,٩٣٣	٢,٧٠٣,٣٦٦	شركة جادة الشاطئ العقارية
-	٤٧,٢٦٩,٣٤٨	صندوق النرجس الاستثماري
<u>١٨٥,٥١٠,٦٤٠</u>	<u>١٥١,١٢٥,٥٤٤</u>	

٢-٣١ الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
-	١٨١,٣٣٣,٧٤٥	في ١ يناير
١٨٥,١٨٣,٤٨٤	-	استثمار إضافي
١٠,٣٤٠,٢٦١	٤٠,٢٨٢,٢٢٢	حصة في الربح (الخسارة)
(١٤,١٩٠,٠٠٠)	(٦٠,٢٠٨,١١٤)	توزيعات أرباح
-	(١٦,١٦٣,٠٩١)	إعادة شراء حصص غير مسيطرة
<u>١٨١,٣٣٣,٧٤٥</u>	<u>١٤٥,٢٤٤,٧٦٢</u>	في ٣١ ديسمبر

٣-٣١ إجمالي الدخل الشامل الموزع على حقوق الملكية غير المسيطرة الهامة

٢٠٢١ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي	
(٣,٨٧٩,٦٧١)	٤٦,٠٠٣,٦٢٥	صندوق الدار الاستثماري
١٤,٢٣٦,٣٧٩	(٨٨٤,٤٠٢)	شركة جادة الربيع العقارية
(١٦,٤٤٦)	٢,٥٧٤,٤٣٤	شركة جادة الشاطئ العقارية
-	(١,٥٣٠,٦٥٢)	صندوق النرجس الاستثماري
<u>١٠,٣٤٠,٢٦٢</u>	<u>٤٦,١٦٣,٠٠٥</u>	

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة

تم تقديم المعلومات المالية الملخصة لهذه الشركات التابعة أدناه. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل المحذوفات المتداخلة بين الشركات.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٣١- الشركات التابعة الهامة المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة (تتمة)

قائمة الربح أو الخسارة الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

صندوق النرجس الاستثماري ريال سعودي	جادة الشاطئ ريال سعودي	جادة الربيع ريال سعودي	صندوق الدار الاستثماري ريال سعودي	
-	٩٠,٤٤١,٠٠٠	-	٧١٠,١٥٢,٦٢٥	إيرادات
-	-	-	١٠١,٦٨٢	مكسب محقق من بيع الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٨١,١٢٣,٦٥٢)	-	(٥٤٨,٧٧٨,٥٤٦)	تكاليف التشغيل
(٤,١٩٦,٧٤٧)	(٤٩٢,٥٢٤)	(١,١٧٩,٢٠٣)	(٨,٦٦٠,٣٩٥)	مصاريف عمومية وإدارية
(٤,١٩٦,٧٤٧)	٨,٨٢٤,٨٢٤	(١,١٧٩,٢٠٣)	١٥٢,٨١٥,٣٦٦	ربح / (خسارة) قبل الزكاة
-	(٢٤٣,٣٧٨)	-	-	زكاة
(٤,١٩٦,٧٤٧)	٨,٥٨١,٤٤٦	(١,١٧٩,٢٠٣)	١٥٢,٨١٥,٣٦٦	ربح السنة
(١,٥٣٠,٦٥٢)	٢,٥٧٤,٤٣٤	(٨٨٤,٤٠٢)	٤٦,٠٠٣,٦٢٥	المتعلق بحقوق الملكية غير المسيطرة

قائمة الربح أو الخسارة الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

صندوق النرجس الاستثماري ريال سعودي	جادة الشاطئ ريال سعودي	جادة الربيع ريال سعودي	صندوق الدار الاستثماري ريال سعودي	
-	-	٨٤,٢٣٥,١٧٦	-	إيرادات
-	-	-	١٣٦,٩٣٧	مكسب القيمة العادلة غير المحقق من استثمارات عقارية
-	-	(٦٦,١٧٢,٧٧١)	-	تكاليف التشغيل
-	(٤٣,٤١٤)	(٤٥,٨٢٣)	(٨,٢١٤,٧٨٧)	مصاريف عمومية وإدارية
-	-	١,٤٥٥,١٣٥	-	دخل آخر
-	(٤٣,٤١٤)	١٩,٤٧١,٧١٧	(٨,٠٧٧,٨٥٠)	(خسارة) / ربح قبل الزكاة
-	(١١,٤٠٦)	(٤٨٩,٨٧٩)	-	زكاة
-	(٥٤,٨٢٠)	١٨,٩٨١,٨٣٨	(٨,٠٧٧,٨٥٠)	خسارة / ربح السنة
-	(١٦,٤٤٦)	١٤,٢٣٦,٣٧٩	(٣,٨٧٩,٦٧١)	المتعلق بحقوق الملكية غير المسيطرة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٣١- الشركات التابعة الهامة المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة (تتمة)

قائمة المركز المالي الملخصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

صندوق النرجس الاستثماري ريال سعودي	جادة الشاطئ ريال سعودي	جادة الربيع ريال سعودي	صندوق الدار الاستثماري ريال سعودي	
٣٣٤,٥٣١,١٢٢	-	٢٠١,٩٠٠,٦٧٣	٥٢٥,٣٢٠,٧٠٦	ممتلكات تحت التطوير
-	٣,٠٢٣,٩٢٥	-	١٣,٧٢٠,٠٠٠	مستحق من جهات ذات علاقة
٧,٥٤٣,٩١٩	٦,١٢٥,٠٨٧	٤,٩٧٤,٢٥٨	٤١,٢١٤,٦٨٢	حسابات مدينة وحسابات مدينة أخرى
٢٣,٨٩٨,٠٤٣	١٧٩,٧١٢	٢٦٤,٦٩٥	٧٢,٣١٩,٠٣٢	نقد وما في حكمه
(٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(٢٤٤,١٦٠,٩٩٥)	قروض طويلة الأجل
(٧,٦٤٦,٠٦٤)	(٧٤,١٢٥)	(١٧٨,٧٥٠)	(٦٥,٧١٧,٨٦٢)	حسابات دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وأرصدة دائنة أخرى
(٣,٧٢٣,٧٦٦)	-	(٢٠٧,٤٨٨,٣٦٢)	(٤,١٥٠,٣١٥)	مستحق إلى جهات ذات علاقة
-	(٢٤٣,٣٧٨)	(٤٨٩,٨٧٩)	-	مخصص الزكاة
١٢٩,٦٠٣,٢٥٤	٩,٠١١,٢٢١	(١,٠١٧,٣٦٥)	٣٣٨,٥٤٥,٢٤٨	إجمالي حقوق الملكية

المتعلق بـ:

٨٢,٣٣٣,٩٠٦	٦,٣٠٧,٨٥٥	(٢٥٤,٣٤١)	٢٣٦,٦٢٩,٣٩٤	مساهمين في الشركة الأم
٤٧,٢٦٩,٣٤٨	٢,٧٠٣,٣٦٦	(٧٦٣,٠٢٤)	١٠١,٩١٥,٨٥٤	حقوق ملكية غير مسيطرة

قائمة المركز المالي الملخصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

صندوق النرجس الاستثماري ريال سعودي	جادة الشاطئ ريال سعودي	جادة الربيع ريال سعودي	صندوق الدار الاستثماري ريال سعودي	
-	٨١,١٢٣,٦٥٢	٩١,٤٤٨,٥٨٣	٧٣٥,٤٤٠,٠٠٠	ممتلكات تحت التطوير
-	٤٠٠,٠٠٠	٦٢٩,٣٨٨	-	مستحق من جهات ذات علاقة
-	٦,٤٦٥,٨٩٣	١,٠٢١,٥١٨	٤٦,٢٧٨,٥٧١	حسابات مدينة وحسابات مدينة أخرى
-	١٨٠,٠٨٦	٤١,٠٣٥,٠٨٤	١٢,٩٦٦,٢٢٨	نقد وما في حكمه
-	-	-	٢٠,١٣٦,٩٣٧	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-	(٣٨٤,٣٥٦,٥٣٥)	قروض طويلة الأجل
-	(٣١,٦٢٤)	(٣١,٦٢٦)	(٣٧,٧٢٩,٩٠٧)	حسابات دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وأرصدة دائنة أخرى
-	(٨٧,٦٩٦,٨٢٦)	(١٣٣,٤٥١,٢٣٠)	(٧,٠٠٥,٤١٢)	مستحق إلى جهات ذات علاقة
-	(١١,٤٠٦)	(٤٨٩,٨٧٩)	-	مخصص الزكاة
-	٤٢٩,٧٧٥	١٦١,٨٣٨	٣٨٥,٧٢٩,٨٨٢	إجمالي حقوق الملكية

المتعلق بـ:

-	٣٠٠,٨٤٢	٤٠,٤٥٩	٢٠٠,٤٦٩,٥٥٤	مساهمين في الشركة الأم
-	١٢٨,٩٣٣	١٢١,٣٧٩	١٨٥,٢٦٠,٣٢٨	حقوق ملكية غير مسيطرة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٣١- الشركات التابعة الهامة المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة (تتمة)

قائمة التدفقات النقدية الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

صندوق الدار	جادة الربيع	جادة الشاطئ	صندوق النرجس	
الاستثماري	ريال سعودي	ريال سعودي	الاستثماري	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٩٨,٦٧٤,٤٥٦	(١١٤,٦٢٣,٩٣١)	(٣٧٤)	(٣٣٤,٩٠١,٩٥٧)	تشغيلي
(٢٩٧,٦١٥,٧٧٩)	-	-	-	استثماري
(٣٤١,٧٠٥,٨٧٣)	٧٣,٨٥٣,٥٤٢	-	(٣٥٨,٨٠٠,٠٠٠)	تمويلي

قائمة التدفقات النقدية الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

صندوق الدار	جادة الربيع	جادة الشاطئ	صندوق النرجس	
الاستثماري	ريال سعودي	ريال سعودي	الاستثماري	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
(١٧,١٢٣,٩٢٠)	(٧٣,٥٧١,١٤٦)	(٣١٩,٩١٤)	-	تشغيلي
(٧٤٦,٧٢١,٠٢٦)	-	-	-	استثماري
٧٧٦,٨١١,١٧٤	١١٤,٦٠٦,٢٣٠	-	-	تمويلي

٣٢- الأحداث اللاحقة

٣٢-١ في ٢٠ أغسطس ٢٠٢٣، أبرمت المجموعة عقدًا مع شركة مشاركة مالية لإنشاء صندوق استثمار عقاري مغلق يسمى صندوق برج مكتب الماجدية. والغرض من هذا الترتيب هو الاستثمار العقاري وتطوير الوحدات المكتبية والتجارية على الأراضي المملوكة للصندوق وبيع تلك الوحدات للجمهور لتحقيق مكاسب رأسمالية.

٣٢-٢ بالإشارة إلى الإفصاح المبين في إيضاح ٢٩-١(ب)، قامت الهيئة الملكية لمدينة الرياض رفعت التعليق الخاص بالمشروعين.

٣٢-٣ تم الإفصاح عن بعض الأحداث اللاحقة في الإيضاحات المتعلقة بتلك الأحداث، فيما عدا ذلك، ترى الإدارة أنه لا توجد أحداث هامة أخرى لاحقة بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م والتي من شأنها أن يكون لها أثر جوهري على قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة.

٣٣- أرقام المقارنة

أعيد تبويب بعض المبالغ للسنة السابقة لتتماشى مع عرض السنة الحالية.

٣٤- تاريخ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد إصدار هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة بتاريخ ١٦ ربيع الأول ١٤٤٥ هـ (الموافق ٠١ أكتوبر ٢٠٢٣ م).