

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية وتقرير المراجعة المستقل
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)
فهرس القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صفحة

فهرس

٢ - ١	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٧	قائمة التدفقات النقدية
٣٩ - ٨	الإيضاحات حول القوائم المالية

"تقرير المراجع المستقل "

المحترمين

إلى السادة / المساهمين

شركة إنماء الروابي

(شركة مساهمة سعودية)

الرأي :

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة إنماء الروابي (شركة مساهمة سعودية) "الشركة" ، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ، وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية ، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات المرفقة حول القوائم المالية بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى .

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

أساس الرأي :

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية . ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا . ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية . كما وفيما أياضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى طبقاً لتلك القواعد . ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا في المراجعة .

الأمور الرئيسية للمراجعة :

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت ، بحسب حكمنا المهني ، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية .

وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية كل ، وعند تكوين رأينا فيها ، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور . فيما يلي وصفاً لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجتها:

الإجراءات المتخذة تجاه أمور المراجعة الرئيسية	أمور المراجعة الرئيسية
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها من بين أمور أخرى بناءً على حكمنا ما يلي :</p> <ul style="list-style-type: none"> • اختبار تصميم وتطبيق إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإثبات الإيرادات بفعاليتها التشغيلية، بما في ذلك إجراءات الرقابة الخاصة بمكافحة الغش. • تنفيذ إجراءات مراجعة تحليلية لإيرادات الإيجار وذلك بمقارنة عقود الإيجار وقيمها السنوية للسنة الحالية بالسنة السابقة وتحديد ما إذا كان هناك أيّة اتجاهات أو تقلبات هامة تحتاج إلى فحص إضافي في ضوء فهمنا لظروف السوق الساندة. • فحص على أساس العينة لمعاملات إيرادات الإيجارات مع المستندات المؤيدة لها، وإجراءات القطع للتحقق من تسجيل إيرادات الإيجارات في فتراتها الصحيحة. • تقييم مدى كفاية الإفصاحات المتعلقة بإثبات الإيرادات في الإيضاحات وعرضها في القوائم المالية. 	<p>أولاً: إثبات الإيرادات: قامت الشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بإثبات إيرادات بأجمالي مبلغ ٦١,٧٣٧,٧١٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٨,٩٤٢ ريال سعودي).</p> <p>ت تكون إيرادات الشركة بشكل رئيسي من إيرادات إيجار ناشئة من عقود إيجارات. وقد تم اعتبار إثبات الإيرادات أمر مراجعة رسمي وذلك لوجود مخاطر تجاوز الإدارية للضوابط الداخلية بأن يتم إثبات الإيرادات بأكثر من قيمتها الفعلية لزيادة الربحية حيث تركز الشركة على الإيرادات كمؤشر رئيسي لأدائها.</p> <p>إن السياسة المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بإثبات الإيرادات مبنية في الإيضاحات حول القوائم المالية، راجع الإيضاح رقم (٣) للسياسة المحاسبية والإيضاح رقم (١٩) للإفصاح ذات العلاقة.</p>

- تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها من بين أمور أخرى بناءً على حكمنا ما يلي :
- فهم وتقييم إجراءات الإدارة والسياسة المحاسبية المطبقة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية.
- تقييم مدى استقلالية المقيم عن الشركة والذي تم تعينه بواسطة الإدارة وتقييم خبراته ومؤهلاته والتتأكد من أن المقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين (تقييم).
- إشراك المتخصصين لدينا من أجل تقييم الافتراضات الأساسية المستخدمة بواسطة خبير التقييم العقاري عند تحديد قيمة العقارات الاستثمارية.
- مراجعة – على أساس العينة، عمليات تقييم العقارات المنفذة من قبل المقيم بالإضافة بالمتخصصين لدينا التتأكد من مدى مقولية الافتراضات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية
- التتأكد بأن القوائم المالية تتضمن على الإفصاحات الكافية والملائمة للسياسات المحاسبية ومن الإفصاح ذات العلاقة للعقارات الاستثمارية.

ثانياً : الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وقيمتها العادلة:
 تمتلك الشركة عقارات استثمارية من أراضي ومباني وملحقاتها ، بلغت صافي قيمتها الدفترية مبلغ ٥٢٣,٢٦٠,٥٤٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ : ٤٨١,٨٨٣,٢٨١ ٤٨١,٨٨٣,٢٨١ ريال سعودي) وهي تمثل جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات الشركة بنسبة (٩٠٪) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ : بنسبة (٨٩٪)). تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة (إن وجد)، ولأغراض اختبار الانخفاض في القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم خارجي مستقل معتقد ("المقيم") يحمل مؤهل مهني معترف به ذو خبرة في مجال تقييم العقارات.

تم اعتبار الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وقيمتها العادلة كأمر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام وتطبيق افتراضات وأحكام هامة قد تؤدي إلى أخطاء جوهيرية في احتساب خسائر انخفاض القيمة والإفصاح عن العقارات الاستثمارية في القوائم المالية.

راجع الإيضاح رقم (٣) للسياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية والإيضاح رقم (٦) للإفصاحات ذات العلاقة.

المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى وت تكون المعلومات الأخرى في التقرير السنوي عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. ويتوقع أن تقدم لنا المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا حول القوائم المالية لا تغطي المعلومات الأخرى، كما أنتا لا ولن تبني أي من أشكال التأكيدات حولها. وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية ، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الموضحة أعلاه، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية المراجعة، أو تظهر بطريقة أخرى أنها تحتوي على تحريف جوهري.

عندما نقرأ المعلومات الأخرى وتبين لنا وجود تحريف جوهري فيها، فإنه يتبعنا إبلاغ المكلفين بالحكومة بذلك.

مسؤوليات الإدارة عن القوائم المالية :

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لنظام الشركات وعقد تأسيس الشركة، وهي المسئولة عن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكنها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري ، سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ .

وعند إعداد القوائم المالية ، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لفرض الاستثمار وعن الإفصاح ، عندما ينطبق ذلك ، عن أمور تتعلق بالاستمرارية واستخدام فرض الاستثمار كأساس في المحاسبة ، ما لم تتوافق الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك .

والمكلفوون بالحكومة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية :

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية كل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا . والتأكد المعقول هو مستوى عال من التأكيد ، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن تحريف جوهري عندما يكون موجوداً . ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ ، وتحتفظ جوهيرية إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية .

وكل جزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة . علينا أيضاً :

- تحديد وتقييم مخاطر التحريرات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابةً لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومتاسبة ل توفير أساس لرأينا . وبعد خطر عدم اكتشاف تحرير جوهرى ناتج عن غش أعلى من الخطير الناتج عن خطأ ، لأن الغش قد ينطوي على توافق أو تزوير أو إغفال ذكر متعدد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية .
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة ، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للشركة .
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستثمارية في المحاسبة ، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها ، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى ذات علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكلاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة . إذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى ، فإننا علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية ، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية ، فإننا مطلوبون بتعديل رأينا . وستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا . ومع ذلك ، فإن الأحداث أو الظروف المستقلة قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة .
- تقييم العرض العام ، وهيكيل ومحظى القوائم المالية ، بما في ذلك الإفصاحات ، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً .

لقد أبلغنا المكلفوون بالحكمة فيما يتعلق بجملة أمور أخرى من بينها، النطاق والتقويت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة ، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة .

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفوون بالحكمة، تلك الأمور التي كانت لها الأهمية القصوى عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا مالم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف غامضة، نرى أن الأمر ينبغي إلا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن الخراشي وشركاه



عبد الله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في:
التاريخ: ٤٠ رمضان ١٤٤٥ هـ
الموافق: ١٤ مارس ٢٠٢٤ م

شركة إنماء الروابي
 (شركة مساهمة سعودية)
 قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
 (جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
١,٤٨٩,٥٣١	١,٧٥٢,٤٤٨	الأصول غير المتداولة
٤٨١,٨٨٣,٢٨١	٥٢٣,٢٦٠,٥٤٠	الممتلكات والألات والمعدات ، صافي
٢٤,١٢٢	١٩,٠٨٥	عقارات استثمارية ، صافي
<u>٤٨٣,٣٩٦,٩٣٤</u>	<u>٥٢٥,٠٣٢,٠٧٣</u>	الأصول غير الملموسة ، صافي
		إجمالي الأصول غير المتداولة
٥١,١٥٦,٤٦٢	٤٥,١٣٣,١٩٨	الأصول المتداولة
٣,١٥١,٢٦١	١,٩١٨,٦٦٦	النقد وما في حكمه
١,٣٣٠,٦٠٨	٣,٥٨,٨٤٣	ذمم المستأجرين ، صافي
-	٢,٤٤,٧٢٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى
<u>٣,١٨٩,٨٣٢</u>	<u>٢,٧٤٩,٩٠٢</u>	عقارات تحت التطوير لغرض البيع
<u>٥٨,٨٢٨,١٦٣</u>	<u>٥٤,٩٠٥,٣٣٥</u>	استثمارات في صناديق إستثمارية
<u>٥٤٢,٢٢٥,٠٩٧</u>	<u>٥٧٩,٩٣٧,٤٠٨</u>	إجمالي الأصول
		حقوق الملكية والإلتزامات
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	حقوق الملكية
٨,٧١٦,٩٧٠	١٢,٩٣٥,٤٠٤	رأس المال
١١٥,٧٣٦,٨١٠	١٤٣,٧٠٢,٧١٢	الاحتياطي النظامي
(١٣٠,٢٩٧)	(٤١١,٤٧٢)	الأرباح المتباقة
<u>٥٢٤,٣٢٣,٤٨٣</u>	<u>٥٥٦,٢٢٦,٦٤٤</u>	احتياطي إعادة قياس التزامات المزايا المحددة للموظفين
<u>٥٧٠,٥٨٣</u>	<u>١,٠٣٩,٣٣٨</u>	إجمالي حقوق الملكية
<u>٥٧٠,٥٨٣</u>	<u>١,٠٣٩,٣٣٨</u>	الالتزامات غير المتداولة
٥,٠٤٣,٧٣١	٥,٠٤٣,٧٣١	الالتزامات المزايا المحددة للموظفين
١٠,٤٥٦,٦٠٥	١٥,٨٣١,٦٩٨	اجمالي الالتزامات غير المتداولة
١,٨٣٠,٦٩٥	١,٧٩٥,٩٩٧	الالتزامات المتداولة :
١٧,٣٣١,٠٣١	٢٢,٦٧١,٤٢٦	دالنو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط
١٧,٩٠١,٦١٤	٢٣,٧١٠,٧٦٤	مصاريف مستحقة وارصدة دالنة أخرى
<u>٥٤٢,٢٢٥,٠٩٧</u>	<u>٥٧٩,٩٣٧,٤٠٨</u>	مخصص الزكاة
		إجمالي الالتزامات المتداولة
		إجمالي الالتزامات
		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

الأستاذ / محمد صابر
 المدير المالي

المهندس / سعود سيف القويفل
 الرئيس التنفيذي

الأستاذ / فهد إبراهيم الموسى
 رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
 شركة مساهمة سعودية
 قائمة الدخل الشامل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
 (جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

<u>٢٠٤٤</u>	<u>٢٠٤٣</u>	<u>إيضاح</u>	
٤٨,١٢٦,٩٤٢	٦١,٧٣٧,٧١٦	١٩	إيرادات
(١٠,٣٨١,٧٧٩)	(١١,٥٥٨,١٦٢)	٢٠	تكلفة الإيرادات
<u>٣٧,٧٤٥,١٦٣</u>	<u>٥٠,٦٧٩,٥٥٤</u>		مجمل الربح
(٥,١١٨,٠٨٢)	(٦,٦٠٧,٦٧٧)	٢١	مصاريف عمومية وادارية
(٩٤,٤٨٠)	(٥٠٠)	٢٢	مصاريف بيع وتوزيع
<u>٣٢,٥٣٢,٦٠١</u>	<u>٤٤,٠٧١,٣٧٧</u>		ربح التشغيل
٥٤٠,٦١٣	(٤٣٩,٩٣٠)	١٢	(خسائر) أرباح إعادة تقييم استثمارات
(٩,٢٨٩)	(٢٢,٢٨٠)	١٥	تكلفة تمويل
(٢٦,٢٣٤)	(١٨)		خسائر استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
-	(١,٢٩٤,٧٢٣)	٦	خسائر استبعاد عقارات استثمارية
٨٣١,٤٠٤	٨٢٣,١٢٩	٩	مخصص خسائر انتقامية متوقعة انتفي الغرض منه
<u>٥٩,٣٨٥</u>	<u>٣٣٠,٠٢٣</u>		إيرادات أخرى
<u>٣٣,٩٢٨,٤٨٠</u>	<u>٤٣,٤٦٧,٥٧٨</u>		ربح السنة قبل الزكاة
(٢,٠٩٠,٠٤٩)	(١,٢٨٣,٢٤٢)	١٨	الزكاة الشرعية
<u>٣١,٨٣٨,٤٣١</u>	<u>٤٢,١٨٤,٣٣٦</u>		ربح السنة
(٧٩,٩٩٤)	(٢٨١,١٧٥)	١٥	الدخل الشامل الآخر :
(٧٩,٩٩٤)	(٢٨١,١٧٥)		(خسائر) إعادة قياس التزامات المزايا المحددة للموظفين
<u>٣١,٧٥٨,٤٣٧</u>	<u>٤١,٩٠٣,١٦١</u>		الخسارة الشاملة الأخرى
 	 	 	الدخل الشامل للسنة
٠,٨٠	١,٠٥	٢٥	ربحية السهم:
<u>٠,٨٠</u>	<u>١,٠٥</u>	<u>٢٥</u>	الأساسية
			المنخفضة

الأستاذ / محمد صابر
 المدير المالي

المهندس / سعود سيف القويفل
 الرئيس التنفيذي

الأستاذ / فهد إبراهيم الموسى
 رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
 شركة مساهمة سعودية
 قائمة التغيرات في حقوق الملكية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
 (جمع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

الإجمالي	احتياطي إعادة قياس التزامات المزايا المحددة للموظفين	الأرباح المبقاة	الاحتياطي النظامي	رأس المال	
٤٩٢,٥٦٥,٠٤٦	(٥٠,٣٠٣)	٨٧,٠٨٢,٢٢٢	٥,٥٣٣,١٢٧	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
٣١,٨٣٨,٤٣١	-	٣١,٨٣٨,٤٣١	-	-	ربح السنة
(٧٩,٩٩٤)	(٧٩,٩٩٤)	-	-	-	(خسارة) إعادة قياس التزامات المزايا المحددة للموظفين
-	-	(٣,١٨٣,٨٤٣)	٣,١٨٣,٨٤٣	-	المحول للاحتياطي النظامي
<u>٥٢٤,٣٢٣,٤٨٣</u>	<u>(١٣٠,٢٩٧)</u>	<u>١١٥,٧٣٦,٨١٠</u>	<u>٨,٧١٦,٩٧٠</u>	<u>٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
<u>٥٢٤,٣٢٣,٤٨٣</u>	<u>(١٣٠,٢٩٧)</u>	<u>١١٥,٧٣٦,٨١٠</u>	<u>٨,٧١٦,٩٧٠</u>	<u>٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
٤٢,١٨٤,٣٣٦	-	٤٢,١٨٤,٣٣٦	-	-	ربح السنة
(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٦)
(٢٨١,١٧٥)	(٢٨١,١٧٥)	-	-	-	(خسارة) إعادة قياس التزامات المزايا المحددة للموظفين
-	-	(٤,٢١٨,٤٣٤)	٤,٢١٨,٤٣٤	-	المحول للاحتياطي النظامي
<u>٥٥٦,٢٢٦,٦٤٤</u>	<u>(٤١١,٤٧٢)</u>	<u>١٤٣,٧٠٢,٧١٢</u>	<u>١٢,٩٣٥,٤٠٤</u>	<u>٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الأستاذ / محمد صابر
 المدير المالي

المهندس / سعود سيف القبيسي
 الرئيس التنفيذي

الأستاذ / فهد إبراهيم الموسى
 رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
٤١,٠٣٩,٨٤٩	٥٣,٣٣١,٢٥٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :
٨,٦٥٦,٢٤٧	٨,٧٢٦,٨٦٩	ربع السنة قبل الزكاة
١,٠٦٨	٥,٠٣٧	تعديلات لتسوية صافي الربح لصافي النقدية
٢٦,٢٢٤	١٨	الاستهلاكات
-	١,٢٩٤,٧٧٣	إطفاء أصول غير ملموسة
١٢٤,٣٦٥	٢٦١,٤٢٨	خسائر رأسمالية
٩,٢٨٩	٢٢,٢٨٠	مخصص التزامات المزايا المحددة للموظفين، المكون
(٨٣١,٤٠٤)	(٨٢٣,١٢٩)	مصرفات تمويلية على المزايا المحددة للموظفين
(٣٣٣,٨١٧)	(٦٣,٤٨٤)	مخصص خسائر انتقالية متوقعة التي الغرض منها
(٥٤٠,٦١٢)	٤٣٩,٩٣٠	مخصص خسائر انتقالية متوقعة - المستخدم
		خسائر (أرباح) إعادة تقدير استثمارات
		التعديلات على التغيرات في رأس المال العامل:
٨,٩٥٦,٥٣٢	٢,١١٩,٢٠٨	نرم المستأجرين
(٣٥٧,٣٣٨)	(١,٧٢٨,٢٢٥)	مصرفات مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى
٤٠٦,٧١٣	٥,٣٧٥,٠٩٣	مصرفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى
(٥٥,٧٩٨,٩١٧)	-	مستحق لأطراف ذات علاقة
(٥,٧٥٣,١٦١)	٥٩,٠٩٧,٣١٦	التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(٨,٧٨٢)	(٩٦,١٢٨)	مخصص التزامات المزايا المحددة للموظفين، المدفوع
(٢,٣٥١,٤٩٣)	(١,٣١٧,٩٤٠)	مخصص الزكاة الشرعية، المسدود
(٨,١١٣,٤٣٦)	٥٧,٦٨٣,٢٤٨	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :
(٤٣٩,٤٢٤)	(٤٤٠,٩٢٠)	إضافات ممتلكات والآلات ومعدات
(٩٨٨,٦٦٩)	(٥٣,٣٦٢,٩٩٦)	إضافات عقارات استثمارية
-	(٢,٥٩٦)	إضافات عقارات تحت التطوير لغرض البيع
١٧,٣٩١	-	المحصل من ممتلكات والآلات ومعدات
-	١٠٠,٠٠٠	المحصل من عقارات استثمارية
(٢٥,١٨٨)	-	إضافات أصول غير ملموسة
(١,٤٣٥,٨٩٠)	(٥٣,٧٠٦,٥١٢)	التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية :
-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
(٩,٥٤٩,٣٢٦)	(٦,٠٢٢,٢٦٤)	التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٦٠,٧٥٠,٧٨٨	٥١,١٥٦,٤٦٢	صافي (النقص) الزيادة في أرصدة النقد وما في حكمه
٥١,١٥٦,٤٦٢	٤٥,١٣٣,١٩٨	النقد وما في حكمه في بداية السنة
-	٢,٠٤٢,١٣٠	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية:
		محول من عقارات استثمارية إلى عقارات تحت التطوير لغرض البيع

الأستاذ / محمد صابر
المدير المالي

المهندس / سعود سيف العويفل
الرئيس التنفيذي

الأستاذ / فهد إبراهيم الموسى
رئيس مجلس الإدارة

إن الإضافات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

١. الشركة وطبيعة النشاط :

أ. تأسيس الشركة

شركة إنماء الروابي هي شركة مساهمة سعودية مسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٣٠٦٢٩١ بتاريخ ٣٠ ربيع الثاني ١٤٣٢ الموافق ٤ إبريل ٢٠١١.

- يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، والعنوان المسجل للشركة هو: شركة إنماء الروابي، ٤٦٣١ شارع الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز - حي النموذجية، الرياض - ٨٧٦٤ ، الرمز البريدي: ٤١٢٧٣، المملكة العربية السعودية.
- أعلنت هيئة السوق المالية عن صدور قرار مجلس الهيئة بتاريخ ١٣ صفر ١٤٤٣هـ الموافق ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١م، والمتضمن الموافقة على تسجيل أسهم الشركة في الإدراج المباشر في السوق الموازية. وتم الانتهاء من الإجراءات النظامية لغير الكيان القانوني للشركة والنظام الأساسي للشركة والإجراءات النظامية الأخرى.
- تتضمن الحسابات المرفقة حسابات الشركة (المركز الرئيسي) وحساب الفرع التالي:
- شركة إنماء الروابي للمقاولات سجل تجاري رقم ١٠١٠٧٩٤٧٦٤.

ب. طبيعة نشاط الشركة :

يتمثل نشاط الشركة في إنشاء وتملك المباني بجميع أنواعها وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية وغير سكنية ، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

ج. رأس مال الشركة

تألست الشركة برأس مال ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٢٠٠,٠٠٠ سهم عادي متساوي القيمة، قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي. وبتاريخ ١٤ محرم ١٤٤٢هـ الموافق ٢٠٢٠ م، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة علي زيادة رأس المال من ٢,٠٠٠,٠٠٠ إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤٠٠,٠٠٠ سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد.

د. السنة المالية للشركة :

تبدأ السنة المالية للشركة من ١ يناير و تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة.

هـ. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة في ٢٩ شعبان ١٤٤٥هـ الموافق ١٠ مارس ٢٠٢٤م.

٢. أسس إعداد القوائم المالية :

أسس الإعداد بيان التزام

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي أقرتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أسس القياس

أعدت القوائم المالية المرفقة باستخدام أساس القياس المحددة في المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية لكل نوع من الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات، وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية، باستثناء البنود التالية والتي يتم قياسها على أساس بديل في كل تاريخ إعداد القوائم المالية:

- الاستثمارات في صناديق استثمارية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة مباشرة في قائمة الدخل.
- يتم الاعتراف بمنافع الموظفين نهاية الخدمة بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يعتبر عمله العرض والنشاط للشركة.

أسس العرض وقوائم الدخل والتدفقات النقدية

تعرض الشركة قائمة المركز المالي على أساس متداول وغير متداول. كما اختارت الشركة بأن يتم عرض نتائج أعمال الشركة بقائمة دخل شامل واحدة حيث تم اعتماد مدخل القائمة الواحدة بدلاً من مدخل القائمتين، وأن تعرض مصاريفها بموجب وظيفتها. كما تقوم الشركة بعرض قائمة التدفقات النقدية من العمليات باستخدام الطريقة غير المباشرة. يتم عرض الاستحواذ على العقارات الاستثمارية ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية حيث يعكس هذا أنشطة الشركة بشكل أفضل.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية:
فيما يلي بياناً لأهم السياسات المحاسبية المتتبعة من قبل الشركة في إعداد قوائمها المالية:

النقد وما في حكمه

يتكون النقد ومعادلات النقد في قائمة المركز المالي من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل ومرابحات مستحقة خلال ثلاثة أشهر أو أقل والتي لا تخضع لمخاطر جوهيرية للتغير في قيمتها. يتم استبعاد النقد ومعادلات النقد الخاضعة لقيود بنكية وغير متاحة للاستخدام من النقد ومعادلات النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية.

نجم المستأجرين

تظهر نجم المستأجرين بصفتها قيمتها القابلة للتحقق بعد تكوين مخصص كافٍ لأية مبالغ غير قابلة للتحصيل. يتم احتساب مخصص الخسائر الانتمانية المتوقعة بناءً على العمر الزمني للديون والخبرة السابقة للإدارة في تحصيلها. وعند عدم إمكانية تحصيل المبالغ بالكامل يتم شطب هذه النجم.

الممتلكات والآلات والمعدات

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المترافق والخسائر المترافق للانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من العقارات والآلات والمعدات وتکاليف الاقتران للمشاريع الإنسانية طولية الأجل (الأصول المؤهلة) إذا استوفت معايير الاعتراف. عند الحاجة إلى استبدال أجزاء هامة من العقارات والآلات والمعدات على فترات، تقوم الشركة بالاعتراف بهذه الأجزاء بشكل فردي كأصول لها أعمار إنتاجية محددة وستهلكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عندما يتم إجراء فحص رئيسي، يتم الاعتراف بتكلفته في القيمة الدفترية للمعدات في حال استيفاء معايير الاعتراف. يتم الاعتراف بجميع تکاليف الصيانة والإصلاح الأخرى في قائمة الدخل عند تكبدتها. يتم إدراج القيمة الحالية للتکلفة المتوقعة لإزالة الأصل بعد استخدامها في تکلفة الأصل المعنى في حالة استيفاء معايير الاعتراف بالمخصص. يتم احتساب استهلاك العقارات والآلات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت، بعد خصم القيمة التقديرية المتبقية وبالنسبة للمباني المتضمنة قيمتها على أراضي فيما استهلكها بعد تحفيض قيمة الأرضي المقامة عليها تلك المباني (خردة)، على مدى اعمارها الإنتاجية المتوقعة وفقاً للنسب السنوية التالية.

نجم	%
المباني	•
المباني الحديدية	•
الأثاث والمفروشات	•
المصاعد والأنظمة التابعة للمباني	•
الأجهزة الكهربائية	•
سيارات	•

إذا كان بند الممتلكات والآلات والمعدات يتكون من مكونات أجزاء فردية يكون لها تطبيق طرق أو نسب استهلاك أخرى مناسبة، فإنه يتم استهلاك كل جزء على حدة. الجزء المنفصل يكون جزءاً مادياً أو جزءاً غير ماديًّا يمثل فحصاً أو إصلاحه رئيسيًّا. يتم التوقف عن الاعتراف ببند الممتلكات والآلات والمعدات عند استبعاد الأصل أو عندما لا يتوقع وجود منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم إدراج أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (المتحسب بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل عند التوقف عن الاعتراف بالأصل. عند وجود مؤشرات على تغير القيمة التقديرية المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة للممتلكات والآلات والمعدات فإنه يتم مراجعة التقديرات السابقة من قبل الإدارة وبناءً على هذه المراجعة، يتم تعديل القيم التقديرية المتبقية أو الإعمار الإنتاجية المتوقعة أو طرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات بأثر مستقبلي. تتم التحويلات من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المحدد لها. يتم هذا التحويل باستخدام القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات في تاريخ التحويل.

العقارات الاستثمارية

يتم في الأصل قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة و خصم الاستهلاك المترافق وأي خسائر انخفاض في القيمة، طبقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم (٤٠). حيث اختارت الشركة نموذج التكلفة لقيد عقاراتهاها الاستثمارية. تظهر الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية وتکاليف الاقتران المتعلقة بالمشاريع الإنسانية طولية الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من العقارات الاستثمارية على مراحل تقوم الشركة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى اعمارها الإنتاجية. وبالمقابل فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. يتم إثبات كافة تکاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدتها. تدرج القيمة الحالية للتکلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعنى وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):
العقارات الاستثمارية (تتمة)

فيما يلي النسب السنوية التي يتم احتساب استهلاك العقارات الاستثمارية بموجبها:

٪٣	المباني
٪٣	المصاعد والأنظمة التابعة للمباني

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود العقارات الاستثمارية وأي جزء جوهري وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك العقارات الاستثمارية في نهاية كل سنة مالية وتتم التعديلات مستقبلاً إذا كان ملائماً.

في حال شغل المالك أي عقار استثماري، فإنه يعاد تصنيفه كعقارات وألات ومعدات وتصبح تكلفته الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف هي التكفة للمحاسبة عنه لاحقاً كعقارات وألات ومعدات.

يتم في تاريخ كل تقرير مالي بالاستعانة بخبير ثمين مستقل وتقيم العقارات الاستثمارية من خلاله للوصول للقيمة العادلة لتلك العقارات والإفصاح عن القيمة العادلة لها كما هو موضح في الإيضاح رقم (٦)، دون إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء

تشتمل العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء بشكل أساسى من تكاليف البنية التحتية وتكلفة البناء وجميع التكاليف الأخرى الضرورية للحصول على العقارات الاستثمارية، والتي يتم رسملتها إلى بند العقارات الاستثمارية عند الانتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام بقيمتها الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. ويتم إدراجها لاحقاً بحسب السياسة المستخدمة في قياس العقارات الاستثمارية.

عقارات تحت التطوير لغرض البيع

العقارات التطويرية هي تلك العقارات التي يتم اقتناصها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء أو التطوير لغرض البيع. يتم قياس العقارات التطويرية بتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيها أقل. تتضمن تكلفة العقارات التطويرية من تكفة الحصول على الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي على أساس سعر السوق في تاريخ قائمة المركز المالي بعد خصم أي تكاليف لإتمام البيع. تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات التطويرية بشكل سنوي. ويتم تصنيف العقارات التطويرية كأصول متداولة.

الموجودات غير الملموسة

الأصل غير الملموس هو أصل غير نفدي قابل للتحديد وليس له كيان مادي ملموس. يتم الإثبات الأولي للأصول غير الملموسة بتكلفة ومن ثم يتم قياسها لاحقاً بتكلفة مطروحاً منها أي مجمع إطفاء وأي مجمع خسائر هبوط، إن وجدت.

يتم إثبات النفقات التي تتحملها المنشأة داخلياً على بند ملموس، بما في ذلك جميع النفقات على أنشطة البحث والتطوير، على أنها مصروف عندما يتم تحملها، مالم تكن تشكل جزءاً من تكلفة أصل آخر يستوفي ضوابط الإثبات.

تنتمل الأصول غير الملموسة في الشركة في برامج الحاسوب الآلي، وتطفأ الأصول غير الملموسة على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة على النحو التالي:

• برماج حاسب آلي ٤ سنوات

عند وجود مؤشرات على تغير القيمة المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة للأصول غير الملموسة فإنه يتم مراجعة التقديرات السابقة من قبل الإدارة وعندما تختلف التوقعات الحالية، فيتم تعديل القيم المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة أو طريقة الإطفاء، ويتم اعتبار ذلك التغير على أنه تغير في تقدير محاسبي. في حال عدم تمكن المنشأة من تحديد العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس بطريقة يمكن الاعتماد عليها فإنه يفترض أن يكون العمر الإنتاجي ٥ سنوات، يتم مراجعة القيمة المتبقية للأصول غير الملموسة وأعمارها الإنتاجية ومؤشرات الانخفاض في قيمتها في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها باثر مستقبلي إذا كان ذلك ضرورياً.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

عقود الإيجار

- يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) كيفية الاعتراف، القياس العرض والإفصاح عن عقود الإيجار. يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد للمستأجرين، حيث يتطلب من المستأجرين الاعتراف بأصول والتزامات جميع عقود الإيجار إلا إذا كانت تلك العقود قصيرة أجل التي تبلغ مدتها ١٢ شهر أو أقل أو أن الأصل موضوع العقد ذات قيمة منخفضة. ويستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار على أنها تشغيل أو تمويل، مع نهج المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) لمحاسبة المؤجر بشكل كبير دون تغيير عن سابقتها، معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧). وحيث أن معظم عقود الإيجار للشركة كمستأجر قصيرة أجل تبلغ مدتها ١٢ شهر أو أقل، وكمؤجر فإنه قد تبين للشركة، بناءً على تقييم أحكام وشروط الترتيبات، بأن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الإنتاجي للعقارات المؤجرة وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعتات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقارات المؤجرة وأنها تحافظ بكافة المنافع والمخاطر المتعلقة بملكية هذه العقارات وعليه فقد استمرت الشركة بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية ضمن مفهوم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) المتعلق بالمحاسبة عن عقود الإيجار دون تغيير جوهري عن القسم رقم (٢٠) من المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم الذي كان مطبق سابقاً. وبالتالي فإن الشركة كمستأجر تقوم بإثبات دفعتات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات باعتبارها مصروفاً بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار. وكمؤجر تقييد الإيجارات المحتملة كغيرات في الفترة التي تتطلب فيها.

- يصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول ما يقارب جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية، وما دون ذلك يتم تضمينه على أنه عقد إيجار تشغيلي. ويعتمد تحديد ما إذا كان عقد الإيجار تمويلي أو تشغيلي على مضمون المعاملة وليس على شكل العقد. يتم اجراء تضمين لعقد الإيجار عند نشأة عقد الإيجار، ولا يتم تغييره أثناء فترة عقد الإيجار، إلا إذا وافق المؤجر والمستأجر على تغيير أحكام عقد الإيجار، وفي هذه الحالة تتم إعادة تقويم تضمين عقد الإيجار.

الشركة كمستأجر

عقود الإيجار التمويلي

يتم رسمة عقود الإيجار التمويلية عند بداية أجلها بالقيمة العادلة للأصول المستأجرة وإذا كانت أقل من ذلك وبالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعتات الإيجار.

يتم تجزئة دفعتات الإيجار بين مصاريف التمويل والنقص في التزامات الإيجار للوصول إلى معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقى من الالتزام. ويتم إدراج مصاريف التمويل للأصل المستأجر في بند تكاليف التمويل في الربح والخسارة.

يتم استهلاك الأصل المستأجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل. وفي حالة عدم وجود قناعة معقولة بأنه سيتم نقل الملكية إلى الشركة في نهاية فترة الإيجار، فيتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر له أو فترة الإيجار، أيهما أقل.

عقود الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بدفعتات الإيجار كمصاريف تشغيلية في قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

الشركة كمؤجر

عقود الإيجار التمويلي

يتم إثبات الأصول المحفظ بها بموجب عقد إيجار تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساواً لصافي الاستثمار في عقد الإيجار. وصافي الاستثمار في عقد الإيجار هو إجمالي استثمار المؤجر في عقد الإيجار مخصوماً بسعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.

يتم إثبات دخل التمويل على نمط يعكس معدل عائد دورياً ثابت على صافي استثمار المؤجر في عقد الإيجار التمويلي.

عقود الإيجار التشغيلي

يتم إثبات دخل الإيجار ضمن الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

الأصول المالية

الإثبات الأولى

يجب على الشركة إثبات أي أصل مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح الشركة جزءاً من أحكام تعاقدية للأداة. يعتمد تضمين الأصول المالية على نموذج الأعمال الخاص بالشركة لإدارة أصولها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. تقوم الشركة بتصنيف أصولها كما يلي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة.
- أصول مالية مقاسة بالقيمة العادلة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الربح و الخسارة أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

الأصول المالية (تتمة)

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الندم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً – في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر – تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقناع الأصل المالي. يتم تحويل تكاليف معاملة الأصول المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كمصاروفات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم قياس الندم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهر بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩).

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- أ- تلك الأصول التي يجب قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة)
- ب- تلك الأصول التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال الشركة في إدارة الأصول المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

• الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يجب قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

- الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
- ينبع عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تاريخ محددة للتدفقات النقدية التي هي دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

بعد القياس الأولي يتم قياس هذه الأصول المالية لاحقاً بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصاً الانخفاض في القيمة لخسارة الانتeman المتوقعة. يتم احتساب التكفة المطفأة من خلال الأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتضاء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من معدل الفائدة الفعال. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعال ضمن إيرادات / تكفة التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

• الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند استيفائه للشروط التاليين:

- الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال، ويتم تحقيق أهداف هذا النموذج عن طريق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
- الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى رفع التدفقات النقدية في تاريخ محدد والتي فقط مدفوعات لأصل القرض وفائدة على أصل القرض المتبقى.

تقاس هذه الأصول المالية لاحقاً بالقيمة العادلة. تدرج مكاسب / خسائر القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. وعلاوة على ذلك، عند الإثبات الأولي لأصل حقوق ملكية مالي، قد تختار الشركة تصنيف الأداء المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

• الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مالم يكن من المطلوب قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بعد القياس الأولي، تقاس تلك الأصول المالية لاحقاً بالقيمة العادلة كما في تاريخ التقرير المالي. يتم إثبات جميع التغيرات في القيمة العادلة والإيرادات (الفائدة وتوزيعات الأرباح) الناتجة عن تلك الأصول المالية في الربح أو الخسارة.

• إعادة التصنيف

عندما، وفقط عندما، تقوم المنشأة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الأصول المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصميف جميع أصولها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

• إلغاء الإثبات

تقوم الشركة بحذف الأصول المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية، أو عندما تقوم بتحويل الأصول والمخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل إلى طرف آخر وعند استبعاد أصل مالي، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع (١) المقابل المبلغ المستلم (بما في ذلك أي أصل تم الحصول عليه حديثاً بعد خصم أي مطلوبات مفترضة حديثاً) (٢) أي أرباح أو خسائر متراكمة مثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر، ضمن الربح أو الخسارة. ومع ذلك، فيما يتعلق بأسمهم حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن أي ربح (خسارة) متراكمة مثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر، لا يتم إثباتها في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإثبات.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):
الأصول المالية (تتمة)

- الانخفاض في قيمة الأصول المالية
 - يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) من المنشأة اتباع نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الأصول المالية.
 - تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة.
 - بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:
 - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر، وهي ناتجة عن أحداث تتعذر محتملة عن السداد خلال فترة ١٢ شهر من تاريخ القوائم المالية.
 - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية، وهي الخسائر الائتمانية التي تنتج من جميع أحداث التعثر المحتمل عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.
 - تعتبر الشركة أن الأصل المالي مختلف عن السداد عندما من غير المرجح أن يدفع المدين التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تحقيق الضمان (إن وجد). ومتاخرة أكثر من سنتين من تاريخ الجهات التجارية.
 - يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهر من الخسائر المتوقعة، أو (ب) خسائر متوقعة مدى الحياة. وفي حال عدم زياحه المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكريم مخصص يعادل الخسارة المتوقعة ١٢ شهر. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية مدى الحياة.
 - بالنسبة للنظام المالي التجاري التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لعمل تقدير للزيادة في المخاطر الائتمانية في كل تاريخ تقرير مالي. بدلاً من ذلك، يمكن أن تختر الشركة تكريم خسائر مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة مدى الحياة. اختارت الشركة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة. بالنسبة للنظام المالي التجاري التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتوجب على الشركة استخدام الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة.
 - تقوم الشركة بتاريخ كل قوائم مالية بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستندة منخفضة القيمة الائتمانية. يتم تقدير الأصل المالي على أنه منخفض القيمة اعتماداً عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي.
- تشمل الأدلة التي تشير إلى انخفاض الأصول المالية البيانات القابلة للملاحظات التالية:
- صعوبة مالية كبيرة للمدين.
 - خرق العقد مثل التأخير أكثر من سنتين من تاريخ الاستحقاق الجهات التجارية.
 - إعادة هيكلة القرض أو السلفة من قبل الشركة بشروط التي تراها الشركة خلاف ذلك، من المحتمل أن يدخل المدين في حالة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي آخر أو احتفاظ سوق نشط للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.
 - يتم خفض القيمة الدفترية للأصل المالي من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في الربح أو الخسارة. تستمر إيرادات الفاندة في الاستحقاق على القيمة الدفترية المنخفضة باستخدام معدل الفاندة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض، عندما لا يكون هناك نظرة واقعية لاسترداد المستقل. يتم تحقيق جميع الضمانات أو تحويلها إلى الشركة. وفي حال زاد أو نقص في سنة لاحقة مبلغ خسارة الانخفاض التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليل خسارة الانخفاض المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيده في الربح أو الخسارة في الفترة التي تم استرداده فيها.

الالتزامات المالية
الإثبات الأولي

يجب على الشركة إثبات أي أصل مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح الشركة جزءاً من أحكام تعاقدية للأداة.

القياس الأولي

يتم تصنيف الالتزامات المالية عند الإثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم إثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند تكديها. يتم قياس الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة والغيرات، بما في ذلك أي مصرد فائد وثبتت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر .

الالتزامات المالية

يتم قياس الالتزامات المالية غير المتنفسة بدايةً بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرةً متعلقة بالمعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفاندة الفعالة.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المنشأة بتصنيف جميع الالتزامات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المطفأة، فيما عدا:

- أ- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.
- ب- الالتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- ج- عقود ضمان مالي.
- د- التزامات لتقييم قرض بمعدل أقل من سعر الفائدة في السوق.
- هـ- الثمن المحتمل المسجل من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع الأعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣).

يتم قياس هذا الثمن المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع التغيرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر .

يتم قياس جميع الالتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعال.

يتم احتساب التكفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعال كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

الغاء الإثبات

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم إعفاء من الالتزام أو الوفاء به أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو يتم تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية المعنية في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الأصول المالية والالتزامات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوافر النية لدى الشركة لتسوية الأصول مع الالتزامات على أساس الصافي أو تحقيق الأصول وسداد الالتزامات في نفس الوقت.

المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين وغيرهم

يتم معظم الإيرادات على أساس شروط الائتمان العادية، ولا تحمل فوائد. عندما يتم تمديد الائتمان إلى ما بعد شروط الائتمان العادية، يتم قياس المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين وغيرهم بالتكلفة المستنفدة باستخدام طريقة الفائدة الحقيقية. في نهاية كل فترة تقرير يتم مراجعة القيم الدفترية للمبالغ المستحقة من المدينين التجاريين وغيرهم لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على هبوط في قيمة تلك النسبة. إذا كان هناك دليل موضوعي على هبوط القيمة، فيتم إثبات خسارة هبوط القيمة ضمن الربح أو الخسارة مباشرة.

استثمارات في أوراق مالية

يتم قياس الاستثمارات في الأوراق المالية في قائمة المركز المالي على أساس القيمة العادلة، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة مباشرة في قائمة الدخل.

المبالغ المستحقة للدانين التجاريين

النسبة الدائنة التجارية هي التزامات على أساس شروط الائتمان العادية ولا تحمل فوائد. يتم تحويل النسبة الدائنة التجارية التي بعملة أجنبية إلى عملة الريال السعودي باستخدام سعر الصرف في تاريخ التقرير. تدرج أرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية ضمن الإيرادات أو المصاريف الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر.

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقويم ما إذا كان هناك أي مؤشرات تشير إلى حدوث هبوط في قيمة الأصول غير المالية، إذا كان هناك مؤشر على انخفاض محتمل، وفي حال وجود أي من هذه المؤشرات يتم تقييم القيمة القابلة للاسترداد لأي أصل غير مالي، وفي حال عدم وجود مؤشرات للهبوط وليس من الضروري تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل غير المالي. ويتم مقارنة القيمة القابلة للاسترداد للأصل غير المالي المتاثر مع قيمة المبلغ المسجل دفترياً وإذا كان المبلغ المقدر القابل للاسترداد أقل، فيتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة المقدرة القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسارة هبوط القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة. إذا تم عكس خسارة هبوط القيمة في وقت لاحق، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل للمبلغ الممكن استرداده، على أن لا يتتجاوز قيمة الخسائر المثبتة سابقاً.

عند تقييم القيمة الحالية، يتم خصم التغيرات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق في الاعتبار. إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم الاعتراف بهذه العمليات الحسابية بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المدرجة للشركات المتداولة أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة): الهيروط في قيمة الأصول غير المالية (تتمة)

بالنسبة للأصول باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقويم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. في حالة وجود هذا المؤشر، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحيدة المنتجة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يحدد العكس بحيث تتجاوز القيمة الفقيرة للأصل القيمة القابلة للاسترداد وتجاوز القيمة الفقيرة التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة للأصل في السنوات السابقة.

أسس قياس وتصنيف الأصول والالتزامات إلى "متداولة" و "غير متداولة":
تقوم الشركة بإظهار الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي على أساس متداول / غير متداول. تعتبر الأصول المتداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحقيقها أو يبني بيعها أو استفادتها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناصها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تكون نقد ومعادل للنقد ما لم تكن هناك قيود على استخدامها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن ١٢ شهر بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الأصول الأخرى "غير متداولة":
تعتبر الالتزامات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناصها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تستحق السداد خلال ١٢ شهر بعد الفترة المالية أو عندما عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد الالتزامات لمدة لا تقل عن ١٢ شهر بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الالتزامات الأخرى "غير متداولة"

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يكون الشخص أو عضو مقرب من أسرة ذلك الشخص ذو علاقة بالشركة، إذا كان ذلك الشخص:

- أحد أعضاء كبار موظفي الإدارة في الشركة، أو له سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة، أو له تأثير مهم على الشركة.
- يكون الموظف العامل في الشركة عضو من كبار موظفي الإدارة في الشركة إذا كان له صلاحيات اتخاذ القرارات الإدارية المؤثرة في الشركة.

تعتبر منشأة ذات علاقة بالشركة إذا اطبق أي من الشروط التالية:

- المنشأة والشركة أعضاء في الشركة نفسها.
- أن تكون منشأة زميلة أو مشروع مشترك مع الشركة.
- المنشأة والشركة مشروعات مشتركة للطرف الثالث نفسه.

إحدى المنشآتين مشروع مشترك لمنشأة ثلاثة والمنشأة الأخرى منشأة زميلة للمنشأة الثالثة.

المنشأة بمثابة خطة منافع ما بعد انتهاء التوظيف لصالح الموظفين إما في الشركة أو في منشأة ذات علاقة بالشركة.

كون الشركة تخضع للسيطرة أو للسيطرة المشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة أعلاه.

المنشأة أو أي عضو في الشركة التي تعد جزءاً منها تقدم خدمات لموظفي الإدارة العليا للشركة.

شخص محدد في الفقرة الأولى أعلاه يكون له تأثير مهم على الشركة أو أنه عضو من موظفي الإدارة العليا للشركة.

إثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يتحمل أن يتدفق عنه منافع اقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات بشكل موثوق به وذلك بصرف النظر عن التاريخ الذي يتم فيه استلام المبلغ. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للبالغ المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بالاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقدين عليها وبعد استبعاد الضرائب أو الرسوم.

كما يجب الوفاء بمعايير الإثبات المحددة المنكورة أدناه قبل إثبات الإيرادات.

الإيرادات من النشاط الرئيسي (دخل الإيجار)

تنتج الإيرادات في المقام الأول في الشركة من تأجير العقارات الاستثمارية بعقود إيجار تشغيلية. يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار، ويدرج ضمن الإيرادات في قائمة الدخل بسبب طبيعته التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار المشروطة التي يتم إثباتها عند نشأتها. يتم إثبات التكاليف المباشرة الأولية المتبددة في التفاصيل وإبرام عقد إيجار تشغيلي بمصرد على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

يتم إثبات حواجز إيجار المستأجر بمصرد على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة الإيجار هي فترة الإيجار غير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار في عقد الإيجار، والتي عند نشأة العقد، كانت الإدارة واقفة بشكل معقول من أن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن التخريب في قائمة الدخل الشامل عند نشوء الحق في استلامها.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

رسوم الخدمات والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الدخل من المصارييف المعاد تحديدها على المستأجرين في الفترة التي يصبح فيها التعويض مستحقاً. يتم إدراج رسوم الخدمات وغيرها من المقوضات كإيرادات، بينما تدرج التكاليف ذات العلاقة كجزء من تكلفة الإيرادات، لأن الإدارة تعتبر بأن الشركة تعمل كطرف أصيل في هذا الشأن.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية الشركة في استلامها (إذا كان من المحتمل أن المنافع الاقتصادية ستتدفق للشركة، والإيرادات يمكن قياسها بشكل موثوق به).

تكلفة الإيرادات

تتكون تكلفة إيرادات النشاط بشكل رئيسي على تكلفة إيرادات التأجير والتي تشتمل على مصروفات التشغيل المباشرة المرتبطة بتشغيل العقارات الاستثمارية وتوليد التأجير بما فيها تكاليف الخدمات من مصادر خارجية (النظافة والأمن والصيانة والإصلاح وخدمات التأجير وإدارة العقارات الخ) ومصروف الكهرباء والمرافق الأخرى واستهلاكات العقارات الاستثمارية والتأمين وكافة المصروفات المباشرة الأخرى. أما مصروفات التشغيل الأخرى فتعتبر إما مصروفات عمومية وإدارية أو مصروفات تسويقية.

المصروفات

مصروفات إدارة وصيانة العقارات وتكاليف الكهرباء والمياه المتعلقة بها، وكذلك مصروفات استهلاكها تعتبر تكاليف مباشرة تدرج ضمن تكاليف النشاط، وتصنف المصروفات المرتبطة بأنشطة التسويق والبيع كمصروفات تسويقية وتصنف بقيمة المصارييف المرتبطة بالإدارة العامة لأنشطة الشركة كمصاريف عمومية وإدارية. وتتضمن المصروفات العمومية والإدارية بعض التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تعد بالضرورة جزء من تكلفة الإيرادات وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، كما توزع التكاليف بين تكلفة الإيرادات والمصاريف العمومية والإدارية إن لزم الأمر على أساس منتظم.

الزكاة الشرعية

يتم احتساب الزكاة الشرعية وفقاً للتعليمات الصادرة من الهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك ويتم تجنب مخصص لمجابهة الزكاة الشرعية المستحقة بشكل سنوي ويتم تحديده على قائمة الدخل، ويجرى تسجيل أي فروقات بين المخصص المحتسب والربط النهائي عند اعتماد الربط النهائي على قائمة الدخل في حينه.

ضريبة القيمة المضافة

تخضع الشركة لنظام ضريبة القيمة المضافة ويتم احتساب الضريبة فور صدور الفاتورة أو تسليم الخدمة أو استلام الثمن أو جزء منه، ويتم تقديم إقرار ضريبة القيمة المضافة على أساس شهري.

القروض

تثبت القروض مبدئياً بالقيمة العادلة صافية من تكاليف المعاملة، وتقتاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تلغى القروض من قائمة المركز المالي عند تنفيذ الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدتة، يتم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة عندما تستحق في أقل من ١٢ شهر.

أعباء مالية

يتم رسملة الأعباء المالية المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعداده وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للفرض الذي أنشأ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تقييد كافة الأعباء المالية الأخرى بمصروف وحمل على قائمة الدخل الشامل خلال الفترة التي تتعدد فيها. تكون الأعباء المالية من العمولات والتكاليف الأخرى التي تتعدد بها المنشآة في الحصول على القروض.

ترجمة العملات الأجنبية

تظهر القوائم المالية للشركة بالي ريال السعودي وهو أيضاً العملة الوظيفية للشركة. يتم في الأصل، تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية بالتاريخ التي تصبح فيه المعاملة مؤهلة للاعتراض. يتم بعد ذلك تحويل الأصول والالتزامات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد القوائم المالية للشركة، ويتم إدراج كافة الفروقات الناتجة عن تسوية أو ترجمة البنود النقدية بأسعار تختلف عن تلك التي تمت ترجمتها بها عند الإثبات الأولي ضمن الربح أو الخسارة مباشرة في الفترة التي تنشأ فيها.

منافع الموظفين لنهاية الخدمة

لدى الشركة نظام لمنافع نهاية الخدمة للموظفين ضمن خطة منافع محددة تتفق مع أنظمة العمل والعمال في المملكة العربية السعودية بناء على آخر راتب وعدد سنوات الخدمة.

لا يتم تمويل خطط منافع نهاية الخدمة. وبالتالي فإن تقديرات الالتزامات بموجب الخطط يتم تنفيذها من قبل الإدارة بناء على طريقة الوحدة الإضافية المقدرة. إن التكاليف المتعلقة بهذه الخطط تتكون أساساً من القيمة الحالية لمنافع المنسوبة وذلك على أساس متساو في كل سنة من سنوات الخدمة والفائدة على هذا الالتزام فيما يتعلق بخدمة الموظف في السنوات السابقة.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

منافع الموظفين لنهاية الخدمة (تتمة)

يتم إثبات تكاليف الخدمة الحالية والسابقة المتعلقة بمنافع ما بعد الخدمة وعكس الالتزام بمعدلات الخصم المستخدمة في الربح أو الخسارة. تعتبر أي تغيرات في صافي الالتزام بسبب التقييمات الاكتوارية والتغيرات في الافتراضات كإعادة قياس في الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات إعادة قياس الأرباح والخسائر التي تنشأ من تعديلات الخبرة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تحدث فيها، مباشرة في الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها بشكل منفصل في قائمة التغيرات في حقوق الملكية للمساهمين المنفصلة في الفترة التي تحدث فيها.

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية للالتزام المزايا المحددة الناتجة من تعديلات أو تقديرات النظام فوراً في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كتكاليف خدمة سابقة. تعتمد مدفوعات نهاية الخدمة بشكل أساسي على رواتب الموظفين النهائية والبدلات وسنوات الخدمة المتراكمة، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو ضمنية) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها الشركة استرداد بعض أو كل المخصصات من خلال طرف ثالث، على سبيل المثال، بموجب عقد تأمين، فإنه يتم الاعتراف بالمبالغ المسترددة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلاً. يتم الاعتراف بالمصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل بعد خصم أي مبلغ مسترد.

الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركة الأساس يتم تجنب ١٠٪ من أرباح السنة الصافية لتكوين مخصص احتياطي نظامي ، ويجوز للشركة ان توقف تجنب الاحتياطي متى بلغ ٣٠٪ من رأس المال وهو غير قابل للتوزيع.

الإيرادات غير المحققة

تشتمل الإيرادات غير المحققة على الإيجارات بشأن العقارات التي تبدأ عقود إيجارها بعد نهاية الفترة المالية.

التقارير القطاعية

قطاع الأعمال هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت:

١. يزاول أعماله في الأنشطة التجارية التي من خلالها يمكن تحقيق إيرادات وتکبد مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بمعاملات مع مكونات أخرى للشركة .
٢. يتم تحليل نتائج عملياتها بصورة مستمرة من قبل المسؤول الأول عن العمليات من أجل اتخاذ قرارات متعلقة بتخصيص الموارد وتنقيم الأداء

٣. التي تتوفّر بشأنها معلومات مالية دقيقة .

تتضمن نتائج القطاع التي ترسل للمسؤول الأول عن العمليات على بنود عائنة مباشرة للقطاع وكذلك تلك التي يمكن تحديدها على أساس منطقي. تمتلك الشركة قطاعين (السكنى / التجاري) يقدم عنها تقارير، وهي الوحدات الاستراتيجية لأنشطة الشركة، ولمزيد من التفاصيل عن قطاعات الأعمال، انظر الإيضاح (٢٤).

تقوم الشركة بمزاولة أعمالها في المملكة العربية السعودية فقط وعليه فلم يتم عرض قطاعات جغرافية في هذه القوائم المالية .

الأصول والتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الأصول المحتملة في القوائم المالية، ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تحقيق منافع اقتصادية. يتم إجراء تقدير في تاريخ كل فترة مالية للاعتراض بالالتزامات المحتملة والتي تكون الالتزامات محتملة ناشئة عن أحداث سابقة لا يمكن حدوثها إلا بوقوع وعدم وقوع حدث أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة التي لا تخضع ل الكامل سيطرة الشركة .

تعويضات كبيرة موظفي الإدارة :

تتمثل تعويضات كبار موظفي الإدارة في تلك المبالغ المدفوعة، المستحقة للأشخاص الذين لهم سلطة ومسؤولية تحديد وتجهيز ورقابة أنشطة المنشأة بشكل مباشر، أو غير مباشر، بما في ذلك أي مدير (سواء كان تنفيذياً، أو خلاف ذلك) حيث تشمل تعويضات كبار موظفي الإدارة (المنافع قصيرة الأجل، المنافع طويلة الأجل، منافع ما بعد انتهاء التوظيف، منافع إنهاء الخدمة، المدفوعات على أساس السهم).

المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

اعتمدت الشركة المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مرة من ١ يناير ٢٠٢٣:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٢ يتناول هذا التعديل مساعدة المنشآت على تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في القوائم المالية.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨

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

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (نتمة):

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م مع السماح بالتطبيق المبكر

ولكن لم تقم الشركة بتطبيقها عند إعداد القوائم المالية.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - المطلوبات غير المتدولة مع التهديدات وتصنيف المطلوبات كمتدولة أو غير متدولة

توضح هذه التعديلات كيف يؤثر الامتثال للشروط الذي يجب على الشركة الامتثال لها خلال اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير على

تصنيف المطلوبات. وتهدف هذه التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي توفرها الشركة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه

الشروط.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار

تشمل هذه التعديلات متطلبات لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لتوضيح طريقة محاسبة الشركة عن

معاملات البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة.

معاملات البيع وإعادة الاستئجار التي تعتبر فيها بعض أو جميع مدفوعات عقود إيجار بأنها مدفوعات عقود إيجار متغيره تعتمد على

المؤشر أو السعر الذي من المحمّل جداً أن يتاثر.

٤. - استخدام التقديرات والأحكام:

عند إعداد هذه القوائم المالية قامت الإدارة باستخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة

وعلى المبالغ للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات . قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات

والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إظهار أثر التغيير في التقديرات في الفترة التي تحدث فيها إذا كان يؤثر على هذه الفترة

فقط أو السنة التي حدث فيها التغيير والسنوات المقبلة إذا كان أثر التغيير يمتد لأكثر من سنة.

قياس التزامات مزايا الموظفين

يتم احتساب التزامات الشركة فيما يتعلق بخطة المزايا المستقبلاة التي اكتسبها الموظفون في الفترات

الحالية والسابقة وخصم تلك القيمة للوصول للقيمة الحالية. يتم احتساب التزام المزايا المحددة سنويًا من قبل الإدارة. يتم استخدام الأحكام

لتقدير الافتراضات الأكواتورية.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية" عند اتخاذ

مثل هذا الحكم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى التي تحفظ بها

الشركة . وقد قررت الشركة أن جميع الأراضي والعقارات المملوكة للشركة باستثناء أرض هي التموذجية المقام عليها سكن عمال

الشركة، بأنه يجب تصنيفها كعقارات استثمارية بدلاً من الممتلكات والمعدات .

تقييم العقارات الاستثمارية

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ويتم في تاريخ كل تقرير اجراء تقييم القيمة العادلة لها بالاستعانة بمقيم عقاري خارجي لديه مؤهلات

مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع ونوعية العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها. ومن أجل تحديد القيمة، يستخدم المقيم منهجه

السوق المماثل للمقارنة ومنهج القيمة المتبقية. وتعد التقييمات حساسة للفترة رئيسية التي يطبقها المقيم الخارجي عند اشتقاق

معدل الخصم ومعدلات البيع.

تصنيف عقود الإيجار التشغيلية - الشركة كمؤجر :

أبرمت الشركة عقود إيجار لعقارات تجارية وأراضي استثمارية بشأن بعض العقارات الاستثمارية. وقد تبين للشركة بناءً على تقييم أحكام

وشروط الترتيبات، بأن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الإنتاجي للعقار المؤجر وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لفوات

الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقار المؤجر وأنها تحتفظ بكلفة المنافع والمخاطر المتعلقة بملكية هذه العقارات، ولذلك

قامت بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية.

الأعمال الإنتاجية للعقارات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة

تحدد الإدارة الأعمال الإنتاجية المقدرة للعقارات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة بغرض احتساب

الاستهلاك والإطفاء لها. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع لهذه الأصول والضرر المادي الذي تتعرض له.

وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمال الإنتاجية وطريقة الاستهلاك بشكل سنوي للتأكد من أنها تعكس المنفعة المتوقعة الحصول

عليها، وفي حال وجود فرق يتم التعامل معه كمتغيرات في التقديرات المحاسبية (في سنة التغيير والسنوات اللاحقة).

٤. استخدام التقديرات والأحكام (تنمية)

انخفاض قيمة الندم التجارية المدينة والندم الأخرى

يتم تكين الانخفاض في قيمة الندم المدينة التجارية والندم المدينة الأخرى من خلال تطبيق المنهج البسيط والذي يتطلب استخدام مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع الندم التجارية المدينة وعندما يكون هناك دليل موضوعي على أن الشركة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية. إن الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه العميل، وإمكانية دخول العميل في مرحلة افلاس أو إعادة الهيكلة المالية، والعجز أو التأخير في السداد تعتبر جميعها مؤشرات على وجود دليل موضوعي للانخفاض في قيمة الندم المدينة التجارية. بالنسبة للمبالغ الفردية الهامة، يتم إجراء تقييم على أساس فردي. وبالنسبة للمبالغ غير الفردية الهامة، ولكنها متأخرة، فيتم تقييمها بشكل جماعي، ويتم إثبات الانخفاض بالأخذ بالاعتبار طول المدة الزمنية وفقاً لمعدلات الاسترداد السابقة.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق التقييم بما في ذلك نموذج التتفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الحكم لتحديد القيم العادلة. تشمل التقديرات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار.

مراجعة الهبوط في القيمة

تتطلب المعايير الدولية للتقرير المالي من الإدارة إجراء اختبار سنوي للهبوط في قيمة الأصول المحددة الأجل وغير المحددة، وذلك لاختبار الهبوط إذا أشارت الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية للأصل قد لا تكون قابلة للاسترداد.

٥. الممتلكات والآلات والمعدات ، صافي:

الإجمالي	سيارات	أثاث ومفروشات	أجهزة كهربائية	مباني حديدية	أراضي	التكلفة :
٢,٠٥٦,٠٢٢	٤٢٢,١٢٩	٣٣٥,٦٩٨	٢٦١,٤٩٥	٣٦,٧٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
٤٤٠,٩٢٠	١٤٩,٢٦٢	١٥٧,٢٩٩	١٣٤,٣٥٩	-	-	الإضافات
(٤٠,٣٧٥)	-	-	(٤٠,٣٧٥)	-	-	الاستبعادات
<u>٢,٤٥٦,٥٦٧</u>	<u>٥٧١,٣٩١</u>	<u>٤٩٢,٩٩٧</u>	<u>٣٥٥,٤٧٩</u>	<u>٣٦,٧٠٠</u>	<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣</u>
الإجمالي	سيارات	أثاث ومفروشات	أجهزة كهربائية	مباني حديدية	أراضي	الاستهلاك المترافق :
٥٦٦,٤٩١	٩٧,٥٣١	٢٥٢,٤٧٧	٢٠٤,٠١٣	١٢,٤٧٠	-	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
١٧٧,٩٨٥	١٢١,٦٦١	٣١,٠٠٢	٢٤,٢٢١	١,١٠١	-	الاستهلاك
(٤٠,٣٥٧)	-	-	(٤٠,٣٥٧)	-	-	الاستبعادات
<u>٧٠٤,١١٩</u>	<u>٢١٩,١٩٢</u>	<u>٢٨٣,٤٧٩</u>	<u>١٨٧,٨٧٧</u>	<u>١٣,٥٧١</u>	<u>-</u>	<u>الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣</u>
<u>١,٧٥٢,٤٤٨</u>	<u>٣٥٢,١٩٩</u>	<u>٢٠٩,٥١٨</u>	<u>١٦٧,٦٠٢</u>	<u>٢٣,١٢٩</u>	<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>صافي القيمة:</u> <u>في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣</u>

لم يكن هناك أي انخفاض في القيمة للممتلكات والآلات والمعدات في عامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢. كما لم يتم رسملة أي تكاليف اقتراض على الممتلكات والآلات والمعدات خلال عامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

لا توجد أية رهونات او ضمانات ام حجوزات على الممتلكات والآلات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

وكان الاستهلاك المحمول خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كالتالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
<u>١٢٦,١٥٩</u>	<u>١٧٧,٩٨٥</u>

مصاروفات عمومية وإدارية

٥. الممتلكات والآلات والمعدات ، صافي (تتمة):

الإجمالي	سيارات	أثاث ومفروشات	أجهزة كهربائية	مباني حديدية	أراضي	التكلفة :
١,٦٦١,٥٩٨	٨٧,١٥٠	٣٠٨,٩٥٣	٢٢٨,٧٩٥	٣٦,٧٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
٤٣٩,٤٢٤	٣٧٩,٩٧٩	٢٦,٧٤٥	٣٢,٧٠٠	-	-	الإضافات
(٤٥,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	-	-	-	-	الاستبعادات
<u>٢,٠٥٦,٠٢٢</u>	<u>٤٢٢,١٢٩</u>	<u>٢٣٥,٦٩٨</u>	<u>٢٦١,٤٩٥</u>	<u>٣٦,٧٠٠</u>	<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢</u>
<hr/>						
الاستهلاك المترافق :						
٤٤١,٧٠٧	١٤,٦٤٤	٢٢١,٩٢٨	١٩٣,٧٦٦	١١,٣٦٩	-	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
١٢٦,١٥٩	٨٤,٢٦٢	٣٠,٥٤٩	١٠,٢٤٧	١,١٠١	-	الاستهلاك
(١,٣٧٥)	(١,٣٧٥)	-	-	-	-	الاستبعادات
<u>٥٦٦,٤٩١</u>	<u>٩٧,٥٣١</u>	<u>٢٥٢,٤٧٧</u>	<u>٢٠٤,٠١٣</u>	<u>١٢,٤٧٠</u>	<u>-</u>	<u>الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢</u>
<hr/>						
صافي القيمة :						
١,٤٨٩,٥٣١	٣٢٤,٥٩٨	٨٣,٢٢١	٥٧,٤٨٢	٢٤,٢٣٠	١,٠٠٠,٠٠٠	صافي القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦. عقارات استثمارية ، صافي:

الإجمالي	(١/٦)	مصادر وأنظمة تابعة للمباني	مباني تحت الإنشاء	أراضي	التكلفة :
٥٨٥,٦١٩,٤٤٢	٦٦٠,٧٧٣	١٧,١٩٠,٩٠٣	٢٦٨,٣٢٧,٧١٤	٢٩٩,٤٤٠,٠٥٢	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
٥٣,٣٦٢,٩٩٦	١٢,٧٢٢,٨٥٢	١٦٢,٦٤٥	١٦٤,٩٩٩	٤٠,٣١٢,٥٠٠	الإضافات
(٣,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	-	الاستبعادات
(٢,٠٤٢,١٣٠)	(٤٢,١٣٠)	-	-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	محول إلى عقارات تحت التطوير لغرض البيع (إيضاح ١١)
-	(٦٥,٦٠٤)	-	٦٥,٦٠٤	-	محول من مباني تحت الإنشاء
٦٣٣,٩٤٠,٣٠٨	١٣,٢٧٥,٨٩١	١٧,٣٥٢,٥٤٨	٢٦٥,٥٥٨,٣١٧	٢٣٧,٧٥٢,٥٥٢	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الاستهلاك المتراكم :					
١٠٣,٧٣٦,١٦١	-	٣,٧٧٤,٦١٣	٩٩,٩٦١,٥٤٨	-	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
٨,٥٤٨,٨٨٤	-	٥١٩,٧١٢	٨,٠٢٩,١٧٢	-	الاستهلاك خلال السنة
(١,٦٠٥,٢٧٧)	-	-	(١,٦٠٥,٢٧٧)	-	الاستبعادات خلال السنة
١١٠,٦٧٩,٧٦٨	-	٤,٢٩٤,٣٢٥	١٠٦,٣٨٥,٤٤٣	-	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥٢٣,٢٦٠,٥٤٠	١٣,٢٧٥,٨٩١	١٣,٠٥٩,٢٢٣	١٥٩,١٧٢,٨٧٤	٢٣٧,٧٥٢,٥٥٢	صافي القيمة:
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً مجموع الاستهلاك وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت، قامت الشركة السعودية لتقديم وتنمية الأصول للإستشارات المهنية (مقيم عقاري خارجي مستقل ومعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصص في تقدير هذه العقارات الاستثمارية تاريخياً رقم (١٢١٠٠٠٢٧٣) وكانت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ ١,٥٦٤,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وبمبلغ ١,٣٩٥,١٥٠,٠٧٤ ريال سعودي عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

من ضمن الأراضي الظاهرة أعلاه وحدة عقارية تم إضافتها خلال العام ٢٠١٨ بمبلغ ٢٧,٧١٤,٣٧٤ ريال سعودي بموجب عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة المبرم بين الشركة وشركة صندوق ثروات الرياض الصناعي بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٠م المتمثل بشراء وحدات عقارية وبarmac قطع (٤٣١-٤٣٢-٤٣٣-٤٣٤)، حيث بلغت إجمالي مساحة تلك الوحدات العقارية ٢١٧,٤١١,٣٦م٢، وبتكلفة إجمالية بلغت ٢٧,٧١٤,٣٧٤ ريال سعودي شاملة ضريبة القيمة المضافة، حيث أنه خلال العام ٢٠١٨ تم سداد مبلغ ١١,٤٩١,٣٢٦ ريال سعودي من قيمة الوحدة العقارية والتي هي عبارة عن قيمة السعي الواقع تم خصم الدفعات الثالثة وجزء من الرابعة من الاتفاقية بواقع ١٠,٨١٥,٣٦٦ ريال سعودي خصمت من استثمارات الشركة في صندوق ثروات الرياض الصناعي وخلال العام ٢٠١٩م تم خصم الدفعات الأولى والثانية من الاتفاقية بواقع ١٠,٨١٥,٣٦٦ ريال سعودي المتبقى بعد التصفية ٢٠,١٨٨,١٥٦ ريال سعودي وبهذا يكون قد تم سداد مبلغ ٨,٦٩٦,٨٣٠ ريال سعودي وبهذا يكون قد تم سداد مبلغ ٧,٥٢٦,٢١٨ ريال سعودي، تم تصفية جزئية خلال العام ٢٠٢٢م وأصبح المبلغ المتبقى بعد التصفية ٥,٤٣,٧٣١ ريال سعودي تدفع بحسب شرط الاتفاقية بين الطرفين، علماً بأنه كان من المتوقع أن تكون الأرض جاهزة للإسلام من قبل الشركة بتاريخ ١٤٤١/١/٢ الموافق ٢٠١٩/٩/١م بحسب تلك الاتفاقية إلا أنه حتى نهاية السنة المالية لم يتم الإنتهاء من الإفراج للمشروع علمًا بأن نسبة الإنجاز بحسب تقييم الصندوق كما في ٣١/٩/٢٠١٢م بلغت ١٠٠٪.

٦. عقارات استثمارية ، صافي (تتمة):

الإجمالي	مبناني تحت الإنشاء (١/٦)	مصادر وأنظمة تابعة للمباني	مباني	أراضي	التكلفة :
٥٨٤,٦٣٠,٧٧٣	١,٠٦٣,٧١٨	١٥,٨٨٦,٩٥٥	٢٦٨,٢٤٠,٠٤٨	٢٩٩,٤٤٠,٠٥٢	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
٩٨٨,٦٦٩	٣٦٥,٣٤٤	٦٠٣,٧٢٩	١٩,٥٩٦	-	الإضافات
-	(٧٦٨,٢٨٩)	٧٠٠,٢١٩	٦٨,٠٧٠	-	محول من مبني تحت الإنشاء
٥٨٥,٦١٩,٤٤٢	٦٦٠,٧٧٣	١٧,١٩٠,٩٠٣	٢٦٨,٣٢٧,٧١٤	٢٩٩,٤٤٠,٠٥٢	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
الاستهلاك المترافق :					
٩٥,٢٠٦,٠٧٣	-	٣,٢٩٢,٣٥٥	٩١,٩١٣,٧١٨	-	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
٨,٥٣٠,٠٨٨	-	٤٨٢,٢٥٨	٨,٠٤٧,٨٣٠	-	الاستهلاك خلال السنة
١٠٣,٧٣٦,١٦١	-	٣,٧٧٤,٦١٣	٩٩,٩٦١,٥٤٨	-	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٤٨١,٨٨٣,٢٨١	٦٦٠,٧٧٣	١٣,٤١٦,٢٩٠	١٦٨,٣٦٦,١٦٦	٢٩٩,٤٤٠,٠٥٢	صافي القيمة:
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					

٦. عقارات استثمارية ، صافي (نتمة) :

في نفس تاريخ توقيع عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة تم توقيع اتفاقية تفویض بالخصم من الوحدات الاستثمارية في صندوق ثروات الرياض الصناعي بين الشركة وشركة ثروات للأوراق المالية بكميل قيمة مساهمة الشركة بالصندوق والمتمثلة قيمتها العادلة بواقع ١٩٥,٥١٢,١٩٥ ريال سعودي كما في ذلك التاريخ.

لم يكن هناك أي انخفاض في القيمة للعقارات الاستثمارية في عامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢. كما لم يتم رسملة أي تكاليف اقتراض على العقارات الاستثمارية الظاهرة أعلاه خلال عامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

وكان الإستهلاك المحمول خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر كالتالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	تكلفة الإيرادات
٨,٥٣٠,٠٨٨	٨,٥٤٨,٨٨٤	
<u>٨,٥٣٠,٠٨٨</u>	<u>٨,٥٤٨,٨٨٤</u>	

١/٦. مباني تحت الإنشاء:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	الرصيد في ١ يناير
١,٠٦٣,٧١٨	٦٦٠,٧٧٣	إضافات خلال السنة
٣٦٥,٣٤٤	١٢,٧٢٢,٨٥٢	المحول إلى عقارات استثمارية
(٧٦٨,٢٨٩)	(٦٥,٦٠٤)	المحول إلى عقارات تحت التطوير لغرض البيع
-	(٤٢,١٣٠)	الرصيد في ٣١ ديسمبر
<u>٦٦٠,٧٧٣</u>	<u>١٣,٢٧٥,٨٩١</u>	

تتمثل مباني تحت الإنشاء الظاهرة أعلاه في المبالغ التي تم صرفها على عدة مشروعات متمثلة في تحسينات واعمال دفاع مدني ، حيث كانت في بداية السنة عدد (٥) و عدد (٧) مشروعات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م جاري العمل على استكمالها ولم يتم الإنتهاء منها حتى تاريخ القوائم المالية للشركة.

تضمن الإضافات خلال السنة مبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠ ريال سعودي وهو عبارة عن دفعات مقدمة من واقع الاتفاق بين شركة إنماء الروابي (طرف أول مؤجر) وشركة المدارس المتقدمة (طرف ثاني مستأجر) على إنهاء عقد إيجار أرض حي طجين بمدينة الرياض المبرم بتاريخ ٢١ محرم ١٤٤٠هـ الموافق ١ أكتوبر ٢٠١٨م بالتراسبي من خلال شراء المباني المقامة من قبل الطرف الثاني على الأرض المؤجرة من الطرف الأول بقيمة ١٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شاملة الضرائب، حيث يلتزم الطرف الأول بسداد مبلغ ١٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يمثل ١٠% من قيمة شراء المباني عند التوقيع على العقد والباقي من مبلغ الشراء وقدره ١٦٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يمثل ٩٠% من قيمة شراء المباني تسدد بشيك أو شيكات أو حوالات مصرفيه للطرف الثاني عند استلام الطرف الأول شهادة إتمام البناء وشهادة الدفاع المدني من الطرف الثاني.

شركة إنماء الروابي
 (شركة مساهمة سعودية)
 الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
 (جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. الأصول غير الملموسة ، صافي :

برامج حاسب آلي

التكلفة :

٥٠,١٨٨	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
-	الإضافات
<u>٥٠,١٨٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإستهلاك المترافق :

٢٦,٠٦٦	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
٥,٠٣٧	الإستهلاك خلال السنة
<u>٣١,١٠٣</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
<u>١٩,٠٨٥</u>	صافي القيمة:
	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

بلغ قسط إطفاء الأصول غير الملموسة المحمل على قائمه الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ (٥,٠٣٧) ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٠٢٣) ريال سعودي (١٠٦٨) ريال سعودي

برامج حاسب آلي

التكلفة :

٢٥,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
<u>٢٥,١٨٨</u>	الإضافات
<u>٥٠,١٨٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإستهلاك المترافق :

٢٤,٩٩٨	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
١,٠٦٨	الإستهلاك خلال السنة
<u>٢٦,٠٦٦</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
<u>٢٤,١٢٢</u>	صافي القيمة:
	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٨. النقد وما في حكمه:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٥١,٠٨٠,٦٤٤	٤٥,١١٦,٦٥٣
٧٥,٨١٨	١٦,٥٤٥
<u>٥١,١٥٦,٤٦٢</u>	<u>٤٥,١٣٣,١٩٨</u>

حسابات جارية لدى البنوك
 النقد بالصندوق

٩. ذمم المستأجرين ، صافي :

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إجمالي ذمم المستأجرين يخصم مخصص خسائر إنتمانية متوقعة صافي ذمم المستأجرين
٦,٥١١,٦٢٧	٤,٣٩٢,٤١٩	
(٣,٣٦٠,٣٦٦)	(٢,٤٧٣,٧٥٣)	
<u>٣,١٥١,٢٦١</u>	<u>١,٩١٨,٦٦٦</u>	

وكانت حركة مخصص خسائر إنتمانية متوقعة خلال السنة على النحو التالي :

٢٠٢٢	٢٠٢٣	رصيد ١ يناير المستخدم خلال السنة انتفي الغرض منه نهاية السنة رصيد ٣١ ديسمبر
٤,٥٢٥,٥٨٧	٣,٣٦٠,٣٦٦	
(٣٣٣,٨١٧)	(٦٣,٤٨٤)	
(٨٣١,٤٠٤)	(٨٢٣,١٢٩)	
<u>٣,٣٦٠,٣٦٦</u>	<u>٢,٤٧٣,٧٥٣</u>	

تتمثل غالبيه ذمم المستأجرين من إيرادات تأجير المباني والوحدات السكنية المملوكة للشركة و تستحق الذمم المدينة فور حلول موعد تجديد عقود تأجير المباني وصدور الفواتير واستحقاق الدفعات بحسب المتفق عليه في تلك العقود ويتم تحصيل المبالغ المستحقة فور حلول موعد تجديد تلك العقود وصدور الفواتير وبعد أقصى بعد (٣٠) يوم من موعد استحقاقها، ويتم تكريم مخصص خسائر إنتمانية متوقعة على ارصده المستأجرين للمبالغ التي تزيد أعمارها عن (٣٠) يوم، وتطبق الشركة المنهج المبسط للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) لقياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة على المدى العمر الزمني لذمم المستأجرين. تم احتساب مخصص الخسائر الإنتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ كما يلي:

مخصص خسائر إنتمانية ٢٠٢٢	ذمم المستأجرين ٢٠٢٢	ذمم المستأجرين ٢٠٢٣	عدد الأيام من - إلى
٢٤٠,٠٢٤	٨١,٥٣٠	٨٦٩,١٨٢	٣٨٨,١٥٣
١٩٦,٨٨٦	١٤٥,٨٤٧	٦٢٩,٥٢٧	٧١٣,٩٨٧
١٥٦,٨٠٨	٦٩,٥٥٠	٤٣٠,٨٠٨	٣١٢,٨٦٩
٢٠٥,٨٣٣	١٥٥,٨٥٦	٨٢٣,٣٢٣	٦٨٠,٩٢٢
١٣٢,٨٣٩	١٢٤,٥٥٥	٣٢٨,٣٨٤	٣٩٨,٥٧٣
<u>٢,٤٢٧,٩٧٦</u>	<u>١,٨٩٦,٤١٥</u>	<u>٣,٤٣٠,٣٩٣</u>	<u>١,٨٩٧,٩١٥</u>
<u>٣,٣٦٠,٣٦٦</u>	<u>٢,٤٧٣,٧٥٣</u>	<u>٦,٥١١,٦٢٧</u>	<u>٤,٣٩٢,٤١٩</u>

١٠. مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى :

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤٩٧,٥٨٥	٢,٠٠٣,٨٨٢	دفعات مقدمة لموردين
٢٨٤,٤٥٥	٤١٧,١٦٥	تأمين طبي مدفوعة مقدماً
١٢٤,٠٥١	٢٧٨,٠٠٤	عهد وذمم موظفين
٢٨,٩٠٥	٥٣,٣٦٩	رسوم وإشتراكات مدفوعة مقدماً
-	١٨,٢٥٣	ضريبة القيمة المضافة
٢١,٩٨٣	١٨,٠٠٠	صيانة مصاعد وأنظمة إنذار وتكييف مدفوعة مقدماً
١٤٩,٥٣٥	١٣,٨٥٨	منافع موظفين مدفوعة مقدماً
٢٢٤,٠٩٤	٢٥٦,٣١٢	أرصدة مدينة أخرى
<u>١,٣٣٠,٦٠٨</u>	<u>٣,٠٥٨,٨٤٣</u>	

١١. عقارات تحت التطوير لغرض البيع:

الإجمالي	مجمع فلل المحمدية	التكلفة :
-	-	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	محول من عقارات استثمارية - أراضي (إيضاح ٦)
٤٢,١٣٠	٤٢,١٣٠	محول من عقارات استثمارية - مباني تحت الإنشاء (إيضاح ٦)
٢,٥٩٦	٢,٥٩٦	إضافات خلال العام
<u>٢,٠٤٤,٧٢٦</u>	<u>٢,٠٤٤,٧٢٦</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تم تحويل أراضي ومباني مجمع فلل المحمدية إلى حساب العقارات الاستثمارية إلى حساب عقارات تحت التطوير لغرض البيع بموجب قرار إداري بتاريخ ٠٨ أكتوبر ٢٠٢٣ بموجب الصلاحيات الإدارية المعتمدة من مجلس الإدارة، وتم هدم المباني المقامة على تلك الأراضي البالغ صافي قيمتها الدفترية مبلغ ١,٣٩٤,٧٢٣ ريال سعودي بغض تطويرها مما نتج عنه خسائر رأسمالية بصافي قيمة بلغت ١,٢٩٤,٧٢٦ ريال بعد خصم مبلغ ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقابل بيع الخرده والهدم.

١٢. استثمارات في صناديق استثمارية :

الإجمالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		صندوق جرافتي رانش		صندوق ثروات الرياض الصناعي	
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣
١٠,٧٦٥,٧٠٧	٣,١٨٩,٨٣٢	٥,٦٣٤,٠٠٠	-	٥,١٣١,٧٠٧	٣,١٨٩,٨٣٢
(٥,٦٣٤,٠٠٠)	-	(٥,٦٣٤,٠٠٠)	-	-	-
(٢,٤٨٢,٤٨٨)	-	-	-	(٢,٤٨٢,٤٨٨)	-
٥٤٠,٦١٣	(٤٣٩,٩٣٠)	-	-	٥٤٠,٦١٣	(٤٣٩,٩٣٠)
٣,١٨٩,٨٣٢	٢,٧٤٩,٩٠٢	-	-	٣,١٨٩,٨٣٢	٢,٧٤٩,٩٠٢
رصيد ٣١ ديسمبر		تصفيات جزئية		مخصص هبوط	
(خسائر) أرباح إعادة تقييم استثمارات		رصيد ١ يناير		تصفيات للارواق المالية	

صندوق ثروات الرياض الصناعي:

يتمثل الرصيد الظاهر أعلاه في القيمة العادلة للإستثمار في صندوق ثروات الرياض الصناعي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والمدار من قبل شركة ثروات للأرواق المالية. علماً بأنه تم إثبات تكلفة الاستثمار خلال عام ٢٠١٧ بمقدار ٥٦٣٤,٠٠٠ ريال سعودي مقابل الاشتراك في الصندوق ولعدد من وحدات مصدره بلغت ١٩٥١,٢١٩,٥٠ وحدة تبلغ قيمة الوحدة ١٠ ريال سعودي كما تم معالجة ماتم سداده كرسوم اشتراك في الصندوق البالغة ٤٨٧,٨٠٥ ريال سعودي من خلال الربح والخسارة.

كما أنه في تاريخ ٢٦ شوال ١٤٣٩ هـ الموافق ١٠ يوليو ٢٠١٨ تم توقيع اتفاقية تفويض بالخصم من الوحدات الاستثمارية في صندوق ثروات الرياض الصناعي بين الشركة وشركة ثروات للأرواق المالية بكمال قيمة مساهمة الشركة بالصندوق والمتمثلة قيمتها العادلة بواقع ١٩,٥١٢,١٩٥ ريال سعودي كما في ذلك التاريخ مقابل المبالغ المستحقة على الشركة نتيجة شراء أرض بموجب عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة والمبرم بين الشركة وصندوق ثروات الرياض الصناعي بتاريخ ٢٦ شوال ١٤٣٩ هـ الموافق ١٠ يوليو ٢٠١٨ م.

تم تقييم الاستثمار في صندوق ثروات الرياض الصناعي بالقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٢,٧٤٩,٩٠٢ ريال سعودي مما نتج عنه خسائر (٤٣٩,٩٣٠) ريال سعودي تم قيدها كخسائر إعادة تقييم استثمارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر.

صندوق جرافتي رانش:

هو صندوق استثماري أمريكي خاص بالتحول التكنولوجي. علماً بأنه تم إثبات تكلفة الاستثمار خلال عام ٢٠١٩ بمقدار ٥,٦٣٤,٠٠٠ دولار أمريكي ما يعادل (٣١,٧٦٥,٧٠٧ ريال سعودي). ونظراً لعدم وجود تقييم للإستثمار تم إثبات مخصص هبوط استثمار بما يعادل ١٠٠% من الاستثمار.

وفقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٨ شعبان ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٠٢٣ فبراير وافق أعضاء مجلس الإدارة بالإجماع على إلغاء الاستثمار في صندوق جرافتي رانش البالغ قيمته مبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دولار وبما يعادل (٥,٦٣٤,٠٠٠ ريال سعودي) وبناءً عليه فقد تم إلغاء الاستثمار باتفاقه في المخصص المكون بكمال القيمة.

١٣. رأس المال :

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة الاسمية للسهم ١٠ ريال سعودي وجميعها اسهم عادية وقد اكتتب المؤسسوون في جميع اسهم الشركة وسدلت بالكامل.

شركة إنماء الروابي
 (شركة مساهمة سعودية)
 الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
 (جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. مستحق لأطراف ذات علاقة :

تتمثل الجهات ذات العلاقة من المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين وتم اعتماد هذه التعاملات من قبل إدارة الشركة.

قيمة المعاملة ٢٠٢٢	نوع المعاملة ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة
٥٥,٧٩٨,٩١٧	- المسدد عن مصاروفات مدفوعه بالنيابة	مساهم ورئيس مجلس الإدارة السابق
-	٨٥,٣٠٠ أتعاب استشارية	يمتلك الرئيس التنفيذي نسبة ٣٠٪ من أسهامها

تعويضات الإدارة العليا:

٢٠٢٢٢	٢٠٢٣	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٦٩٠,٨٥٦	٧٤٣,٠٠٠	

٥. التزامات المزايا المحددة للموظفين:

تطبق الشركة خطة مزايا محددة تتوافق مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية . يتم احتساب المبالغ المدفوعة عند نهاية الخدمة بموجب الخطة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدمتهم المتراكمة كما في تاريخ نهاية خدمتهم ، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية . إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة ويتم استيفاء التزامات سداد المنافع عند استحقاقها.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	القيمة الحالية للالتزامات المزايا المحددة في ٣١ ديسمبر
٥٧٠,٥٨٣	١,٠٣٩,٣٣٨	

وكانت حركة الالتزام كالتالي:

٣٦٥,٧١٧	٥٧٠,٥٨٣	الرصيد في ١ يناير
١٢٤,٣٦٥	٢٦١,٤٢٨	المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل:
٩,٢٨٩	٢٢,٢٨٠	القيمة الحالية للالتزامات المزايا المحددة ضمن الأرباح أو الخسائر
٧٩,٩٩٤	٢٨١,١٧٥	تكلفة الفائدة
٢١٣,٦٤٨	٥٦٤,٨٨٣	إعادة قياس الالتزامات المزايا المحددة ضمن الدخل الشامل الآخر
(٨,٧٨٢)	(٩٦,١٢٨)	صافي المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر
٥٧٠,٥٨٣	١,٠٣٩,٣٣٨	المدفوع خلال السنة

القيمة الحالية للالتزامات المزايا المحددة في ٣١ ديسمبر

الافتراضات الإكتوارية الرئيسية الهامة المستخدمة :

إن الافتراضات الإكتوارية الرئيسية الهامة المستخدمة لتقدير الالتزامات المتعلقة باحتساب التزامات مزايا الموظفين - نهاية الخدمة كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	معدل الخصم
٤,٥٠٪	٤,٧٥٪	معدل الزيادة السنوية في الراتب
٢,٠٠٪	٥,٠٠٪	معدل الوفاة
١,٢٠٪	١,٢٠٪	معدل دوران التوظيف
١,٠٠٪	١,٠٠٪	سن التقاعد الطبيعي
٦٥-٦٠ سنة	٦٥-٦٠ سنة	

٦. دانغو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط :

يتمثل شراء عقارات استثمارية بالتقسيط بقيمة الأرض المباعة للشركة من قبل صندوق ثروات الرياض الصناعي والبالغة قيمتها (٢٧,٠٣٨,٤١٤) ريال بموجب (عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة) والمبرم بتاريخ ٢٦ شوال ١٤٣٩ هـ الموافق ١٠ يوليو ٢٠١٨م والذي ينص على سداد قيمة الوحدة العقارية بواقع (٥,٤٠٧,٦٨٣) ريال كدفعة عند توقيع العقد وبقي الثمن البالغ (٢١,٦٣٠,٧٣١) ريال يتم سداده على أقساط متابعة موزعة على عدد ٥ أقساط مرتبطة موعديها بحسب نسبة الإنجاز في أعمال المخطط حسب تقرير الاستشاري الهندسي من تاريخ إبرام العقد حيث كان من المتوقع استكمالها بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ولكن حتى نهاية السنة المالية لم يتم الإنتهاء من الإفراج للمشروع علمًا بأن نسبة الإنجاز بحسب تقدير الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بلغت ١٠٠%， كما أنه بعد وصول إجمالي المبالغ المخصومة لشركة ثروات خلال العام ٢٠١٩م إلى مبلغ ١٩,٥١٢,١٩٦ ريال وهو مساوي لمبلغ الاشتراك في صندوق ثروات الرياض الصناعي وتمت خلال عام ٢٠٢٢م تصفية جزئية ليصبح المبلغ المطلوب سداده ٥,٠٤٣,٧٣١ ريال و الجدول التالي يوضح السداد:

وصف الإنجاز	نسبة الإنجاز (تراكمياً)	مبلغ الدفعه	نسبة الدفعه من إجمالي القيمة	الدفعه
عند توقيع العقد	٠٪	٥,٤٠٧,٦٨٣	٢٠٪	١
عند وصول نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٤٠٪	٤٠٪	٥,٤٠٧,٦٨٣	٢٠٪	٢
عند وصول نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٦٠٪	٦٠٪	٥,٤٠٧,٦٨٣	٢٠٪	٣
عند وصول نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٨٠٪	٨٠٪	٥,٤٠٧,٦٨٣	٢٠٪	٤
تصفية جزئية خلال عام ٢٠٢٢م	١٠٠٪	٢,٤٨٢,٤٨٨	٩٪	٥
مستحقة عند الإفراج	١٠٠٪	٢,٩٢٥,١٩٤	١١٪	٦
٢٠٢٢		٢٠٢٣		
<u>٥,٠٤٣,٧٣١</u>		<u>٥,٠٤٣,٧٣١</u>		الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٧. مصروفات مستحقة وأرصدة دانة أخرى :

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٩,٣٦٣,٩٣٦	١٤,١٩٣,١٨٤	إيجارات مقدمة (غير محققة)
٤٨٧,٠٠٠	٥٠٣,٠٠٠	مكافأة مستحقة لأعضاء مجلس الإدارة
٢٤٣,٥٩٧	٤٠٢,٤٧٤	أمانات ضريبة القيمة المضافة (إيضاح ١١٧)
٤٠,٤٨٩	٣٨٢,٧٨١	مصروفات مستحقة
١٩١,٩٠٦	٢١٨,٠٦٨	رواتب واجازات وتذاكر مستحقة
٩٥,٠٠٠	٨٨,٠٠٠	أتعاب مهنية مستحقة
٣٤,٦٧٧	٣٩,٦٩١	تأمينات إجتماعية مستحقة
-	٣,٠٠٠	ضربيّة استقطاع
-	١,٥٠٠	دفعات مقدمة من ذمم المستأجرين
١٠,٤٥٦,٦٠٥	١٥,٨٣١,٦٩٨	

١١٧. أمانات ضريبة القيمة المضافة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٥٥,٧٦٢	٢٤٣,٥٩٧	الرصيد في ١ يناير
٦,٨٩٥,٢٩٨	٩,٧١٠,٥٠٧	ضريبة المخرجات خلال السنة
(٣٢٨,١٣٤)	(١,٠٣٨,٠١٨)	ضريبة المدخلات خلال السنة
٦,٦٢٢,٩٢٦	٨,٩١٦,٠٨٦	الضريبة الواجبة السداد عن السنة
(٦,٣٧٩,٣٢٩)	(٨,٥١٣,٦١٢)	الضريبة المسددة خلال السنة
٢٤٣,٥٩٧	٤٠٢,٤٧٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر

وضع ضريبة القيمة المضافة:

قامت الشركة بالتسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض ضريبة القيمة المضافة بموجب شهادة تسجيل رقم ٣٠٠٧٧٦٥٨٨٠٠٠٣ وقدمت الشركة إقراراتها الشهرية حتى شهر ديسمبر من عام ٢٠٢٣ وقامت بسداد الضريبة المستحقة عليها بموجبها حتى نهاية شهر نوفمبر ، ويتمثل الرصيد الظاهر أعلاه الضريبة الواجب سدادها لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن شهر ديسمبر ٢٠٢٣ م .

١٨. مخصص الزكاة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٣٣,٩٢٨,٤٨٠	٤٣,٤٦٧,٥٧٨	ربح العام قبل الزكاة
١٣٣,٦٥٤	٢٨٣,٧٠٨	تعديلات
٣٤,٠٦٢,١٣٤	٤٣,٧٥١,٢٨٦	صافي الربح المعدل
٥١١,٩١٢,١٢٢	٥٣٢,٣٨٢,٠٩٥	بنود مضافة
(٤٨٣,٣٩٦,٩٣٤)	(٥٢٥,٠٣٢,٠٧٣)	بنود مخصومة
٨٨٦,٠٦٥	٢٢٨,٣٩١	تعظيم الوعاء الزكوي بين التاريخ الهجري والميلادي
٦٣,٤٦٣,٣٨٧	٥١,٣٢٩,٦٩٩	الوعاء الزكوي
١,٥٨٦,٥٨٥	١,٢٨٣,٢٤٢	الزكاة المستحقة
٥٠٣,٤٦٤	-	فروقات زكوية
٢,٠٩٠,٠٤٩	١,٢٨٣,٢٤٢	إجمالي الزكاة

وكانت حركة مخصص الزكاة على النحو التالي :

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢,٠٩٢,١٣٩	١,٨٣٠,٦٩٥	الرصيد في ١ يناير
١,٥٨٦,٥٨٥	١,٢٨٣,٢٤٢	المكون خلال السنة
(١,٨٤٨,٠٢٩)	(١,٣١٧,٩٤٠)	المسدود خلال السنة
١,٨٣٠,٦٩٥	١,٧٩٥,٩٩٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

بلغت الزكاة المستحقة المحاسبة والمحملة على دخل الشركة لسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١,٢٨٣,٢٤٢ ريال سعودي ظهرت كنبد مستقل في قائمة الأرباح أو الخسائر، وخلال سنة ٢٠٢٣ تم سداد مبلغ ١,٣١٧,٩٤٠ ريال سعودي الزكاة المستحقة لعام ٢٠٢٢ م. ويتم احتسابها بواقع ٢٥٪ من صافي دخل السنة المعدل إضافة إلى ٢٥٪ من صافي الوعاء الزكوي بدون صافي الدخل المعدل في حال كان صافي الوعاء الزكوي أعلى من صافي الدخل المعدل فيتم احتسابها بواقع ٢٥٪ من صافي الدخل فقط.

الوضع الزكوي:

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوي لجهاز الضرائب والجمارك بالرياض عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م علمًا بأنه صدرت ربوط زكوية من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك على الإقرارات الزكوية والقوائم المالية للشركة عن العام ٢٠١٩ بقيمة إجمالية ٥٠٣,٤٦٤ ريال سعودي وتم سدادها خلال عام ٢٠٢٢ وحصلت على شهادة زكاة تنتهي بتاريخ ١٠ شوال ١٤٤٤ هـ الموافق ٣٠ إبريل ٢٠٢٣ م.

١٩. إيرادات:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٠,٥٧٥,٣٣٧	١١,٣٠٩,٦٦٤	أبان سنتر التجاري
٢,٨٠٥,٠٦١	٧,٩٩٦,٧٤٦	فندق روابي الزهراء بالمدينة المنورة
٣,٤٢٠,٣٣٥	٧,٥٠٠,٠٠٠	فندق روابي زمز بمكة المكرمة
٥,٤٠٠,٠٠٠	٦,٣٧٠,٩٩٦	مركز ابان التخصصي للأعمال
٣,٤٠٨,٤٠٤	٤,٢٢٥,٧٧٦	مجمع روابي الدفاع الصناعي
٤,٠١٦,٧١٢	٤,١٠٠,٠٠٠	روابي التحلية
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	أرض حي حطين
٣,٢٨٩,٣٨٩	٣,٥١٧,٥٥٤	عماير طريق الخرج
٣,٢٩٢,١٢٠	٣,٢٧٦,٠٩٢	روابي العليا التجاري
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	روابي الشاطئ
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	روابي الأنصار
١,٢٣٤,٨٦١	١,٣٨٦,٩٠٦	روابي الفيصلية الصناعي ١
٨٠٠,٠٠٠	١,٠٨١,٧٩٦	روابي الضباب
-	١,٠٠٠,٠٠٠	مبني البريد بحي الصحافة
١٣٩,٥١٢	٦٧٤,٦٦٥	كوريارد
٥٦٢,٠١٠	٥٧٣,٦٢٤	مبني الشركة الجديد
٥٠٠,٠٠٠	٥٠١,٣٦٦	عمارة طريق الخرج
١٢٦,٧٨٦	١٧٣,٠٠٢	مستودعات روابي مكة
٥٥٦,٤١٥	٤٩,٥٢٩	فلل المحمدية
٤٨,١٢٦,٩٤٢	٦١,٧٣٧,٧١٦	

بناءً على التعليم الصادر بتاريخ ١٨ جمادى الثاني ١٤٤٥ هـ الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ تم اعتماد مسميات جديدة لبعض العقارات.

٢٠. تكلفة الإيرادات:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٨,٥٣٠,٠٨٨	٨,٥٤٨,٨٨٤	استهلاك عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
٨٣٢,٢٧٣	١,١٣٢,٩١٥	كهرباء ومياه وصرف صحي وصيانة ومنافع
٥٥٣,٩٥٨	٧٥٤,١٨٣	رواتب وأجور ومنافع عاملين
٣٧٦,٣٦٨	٥٥٨,٣٢٥	خصومات وتخفيضات
٦٥,١٠٠	٤٧,٧٠٠	المقابل المالي نظام إيجار
٢٣,٩٩٢	١٦,١٥٥	نهاية الخدمة
١٠,٣٨١,٧٧٩	١١,٠٥٨,١٦٢	

٢١. مصروفات عمومية وإدارية:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢,٧٦٩,٧٣٠	٣,٤٨١,٣٠٣	رواتب وأجور ومافي حكمها
٦٩٠,٨٥٦	٧٤٣,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٤٩٠,١٢٢	٦٧٧,٧١٦	رسوم واشتراكاً
٣٤٤,٨٤٤	٥١٤,٠٧٤	اتعاب واستشارات مالية وقانونية ومراجعة
٢٠٠,٠٤٢	٤٠٨,٦٨٨	تأمين طبي
١٠٠,٣٧٣	٢٤٥,٢٧٣	نهاية الخدمة
١٢٧,٢٢٧	١٨٣,٠٢٢	استهلاك وإطفاءات
٢٥٨,٦٥٣	١٣٩,٤٤٩	كهرباء و المياه و هاتف و صيانة وإصلاح
١٨,٤٧٤	٥٥,٠٣٢	سفر وانتقال
٣٧,٢٠٧	٢٧,٧٣٦	دعائية وإعلان
١٥,٧٧٥	١٤,٨٤٢	قرطاسية
٦٤,٧٧٩	١١٧,٥٤٢	آخرى
٥,١١٨,٠٨٢	٦,٦٠٧,٦٧٧	

٢٢. مصروفات بيع وتوزيع:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٣,٣٧٠	٥٠٠	ملصقات وإعلانات
٩١,١١٠	-	سعوي و عمولات
٩٤,٤٨٠	٥٠٠	

٢٣. الأصول المحتملة :

عقود الإيجار

* تصنف عقود الإيجار

تم تصنيف عقود الإيجارات للشركة كمستأجر / كمؤجر والمبرمة بين الشركة ومستأجرين عقاراتها كعقود إيجار تشغيلية بناءً على مضامون المعاملة حيث يصنف الإيجار على أنه عقد إيجار تشغيلي إذا كان لا يحول ما يقارب جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية.

* الحد الأدنى لدفعتات الإيجار المستقبلية:

بلغ إجمالي الحد الأدنى لدفعتات الإيجار المستقبلية من عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (الشركة كمؤجر) كما يلي:

المجموع	الفترة الزمنية لدفعتات الإيجار المستقبلية				مركز التكلفة
	خمس سنوات وأكثر	خمس سنوات	سنة وأقل من		
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	ارض حطين (مجمع مدارس نمونجية)
٣٧,٦٨١,٧٥١	٤,٢٣٣,٣٣٣	٢٣,٧١٧,١٥٣	٩,٧٣١,٢٦٥		ابان سنتر التجاري
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠		روابي الشاطئي
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠		روابي الانصار
٢٨,٦٢٠,٠٠٠	-	٢٧,٨٧٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠		فندق روابي زمز
١٨,١١١,١١٠	-	١٢,٧١١,١١٠	٥,٤٠٠,٠٠٠		مركز ابان التخصصي للأعمال
٩,٠٠٢,٧٤٨	١,٥٨٨,٣٢٥	٤,٧٤٦,٤٢٢	٢,٦٦٨,٠٠١		عمائر طريق الخرج الأربع
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠		عمارة طريق الخرج ٥
٨,٢٨٧,٥٠١	-	٥,١٤٨,٩٦٣	٣,١٣٨,٥٣٨		روابي العليا التجاري
٧,٩٧٦,٢٧١	-	٧,٣٢٦,٢٧١	٦٥٠,٠٠٠		فندق روابي الزهاء
١,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٠٠٠,٠٠٠		مبني الصحافة
٦,٥٤٤,٢١١	-	١,٨٤٤,٦٥٩	٤,٦٩٩,٥٥٢		مجمع روابي النفاع الصناعي
٥,١١٠,١٧٠	-	٢٤٤,٠٦٨	٤,٨٦٦,١٠٢		روابي التحلية
١,٨٥٧,٥٨٠	-	٧٢٤,٣٨٨	١,١٣٣,١٩٢	١	روابي الفيصلية الصناعي
١,٦٥١,١١١	-	٨٥١,١١١	٨٠٠,٠٠٠		روابي الضباب
١,١٤٣,٧٧٣	-	٥٧١,٧٧٣	٥٧٢,٠٠٠		مبني الشركة بالنمونجية
١,٠٣١,٠٤٠	-	٤٤١,٠٤٠	٥٩٠,٠٠٠		فلل المحمدية
٢٦٧,٤٠٣	-	٩٧,٤٠٣	١٧٠,٠٠٠		مستودعات روابي مكة
١٥٢,٢٠٥	-	٦٧,٢٠٥	٨٥,٠٠٠		أراضي الياسمين
١٩٣,٤٣٦,٨٧٤	٤٥,٨٢١,٦٥٨	١٠٤,٨٦١,٥٦٦	٤٢,٧٥٣,٦٥٠		

* الإيجارات الشرطية:

بلغت الإيجارات الشرطية المثبتة على أنها دخل (صفر) ريال للعام ٢٠٢٣ مقابل (صفر للعام ٢٠٢٢) ، حيث أنه لا يوجد لدى الشركة أية عقود إيجار شرطية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م سواء (كمستأجر) أو (كمؤجر).

٤. القطاعات التشغيلية :

لأغراض إدارية تتكون الشركة من وحدات عمل بناء على طبيعة عملياتها التي تقدمها ولديها قطاعين يتم إعداد التقرير بشأنها كما يلي:

أ- القطاع السكني

ب- القطاع التجاري

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة ويقاس وفقاً لأسس ثابتة بما يتواافق مع الربح أو الخسارة في القوائم المالية. ومع ذلك، يتم إدارة التمويل بالشركة (بما في ذلك الأعباء المالية) على أساس مستوى الشركة ولا توزع على القطاعات التشغيلية والإيرادات. تقع جميع الأصول التشغيلية داخل المملكة العربية السعودية وتمارس الشركة أنشطتها التجارية في داخل المملكة العربية السعودية فقط ولا يوجد لديها أي فروع خارجية ، وعليه فلم يتم الإفصاح عن أي معلومات حول القطاعات الجغرافية ، وفيما يلي تحليل للمعلومات القطاعية:

الإجمالي	المركز الرئيسي	القطاع السكني	القطاع التجاري	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ :
٦١,٧٣٧,٧١٦	-	١,٦٨١,٠٣١	٦٠,٠٥٦,٦٨٥	إيرادات
(١١,٠٥٨,١٦٢)	-	(٣٠١,١٠٥)	(١٠,٧٥٧,٥٥٧)	تكلفة الإيرادات
٥٠,٦٧٩,٥٥٤	-	١,٣٧٩,٩٢٦	٤٩,٢٩٩,٦٢٨	مجمل الربح
(٦,٦٠٧,٦٧٧)	(٦,٦٠٧,٦٧٧)	-	-	مصروفات عمومية و ادارية
(٥٠٠)	(٥٠٠)	-	-	مصروفات بيع وتوزيع
(٤٣٩,٩٣٠)	(٤٣٩,٩٣٠)	-	-	(خسائر) أرباح إعادة تقييم استثمارات
(٢٢,٢٨٠)	(٢٢,٢٨٠)	-	-	تكلفة تمويل
(١٨)	(١٨)	-	-	خسائر إستبعاد ممتلكات وألات ومعدات
(١,٢٩٤,٧٢٣)	(١,٢٩٤,٧٢٣)	-	-	خسائر إستبعاد عقارات استثمارية
٨٢٣,١٢٩	٨٢٣,١٢٩	-	-	مخصص خسائر انتمانية متوقعة انتفي الغرض منه
٣٣٠,٠٢٣	٣٣٠,٠٢٣	-	-	إيرادات أخرى
٤٣,٤٦٧,٥٧٨	(٧,٢١١,٩٧٦)	١,٣٧٩,٩٢٦	٤٩,٢٩٩,٦٢٨	ربح السنة قبل الزكاة
٥٧٩,٩٣٧,٤٠٨	٦٤,٦٣٢,١٤٣	٣٣,٧٥٢,٤٩٥	٤٨١,٥٥٢,٧٧٠	اجمالي الأصول
٢٣,٧١٠,٧٦٤	٤,٤٧٣,٨٤٩	٣٥٦,١٩٥	١٨,٨٨٠,٧٧٠	اجمالي الالتزامات
٤٨,١٢٦,٩٤٢	-	٢,١٦٦,٢٥٧	٤٥,٩٦٠,٦٨٥	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ :
(١٠,٣٨١,٧٧٩)	-	(٥١٩,٩٨٣)	(٩,٨٦١,٧٩٦)	إيرادات
٣٧,٧٤٥,١٦٣	-	١,٦٤٦,٢٧٤	٣٦,٠٩٨,٨٨٩	تكلفة الإيرادات
(٥,١١٨,٠٨٢)	(٥,١١٨,٠٨٢)	-	-	مجمل الربح
(٩٤,٤٨٠)	(٩٤,٤٨٠)	-	-	مصروفات عمومية و ادارية
٥٤٠,٦١٣	٥٤٠,٦١٣	-	-	مصروفات بيع وتوزيع
(٩,٢٨٩)	(٩,٢٨٩)	-	-	(خسائر) أرباح إعادة تقييم استثمارات
(٢٦,٢٣٤)	(٢٦,٢٣٤)	-	-	تكلفة تمويل
٨٣١,٤٠٤	٨٣١,٤٠٤	-	-	خسائر إستبعاد ممتلكات وألات ومعدات
٥٩,٣٨٥	٥٩,٣٨٥	-	-	مخصص خسائر انتمانية متوقعة انتفي الغرض منه
٣٣,٩٢٨,٤٨٠	(٣,٨١٦,٦٨٣)	١,٦٤٦,٢٧٤	٣٦,٠٩٨,٨٨٩	إيرادات أخرى
٥٤٢,٢٢٥,٠٩٧	٦٠,٣٤٥,٨١٧	٣٧,١٤٦,١١٧	٤٤٤,٧٣٣,١٦٣	ربح السنة قبل الزكاة
١٧,٩٠١,٦١٤	١,٩٠٧,٣٦٢	٤٠٦,٩٧٢	١٥,٥٨٧,٢٨٠	اجمالي الأصول
				اجمالي الالتزامات

٢٥. ربحية السهم :

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة في الأرباح بقسمة صافي أرباح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٣١,٨٣٨,٤٣١	٤٢,١٨٤,٣٣٦	الربح العائد إلى مساهمي الشركة
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
٠,٨٠	١,٠٥	ربحية السهم الأساسية
٠,٨٠	١,٠٥	ربحية السهم المخفضة

٢٦. توزيعات الأرباح:

يتم قيد توزيعات الأرباح المرحلية في الفترة التي يتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة. كما يتم قيد توزيعات الأرباح النهائية في الفترة التي تعمد خلالها من قبل الجمعية العامة للمساهمين.

وافقت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بتاريخ ٩ أكتوبر ٢٠٢٣ الموافق ٢٤ ربىء أول ١٤٤٥ هـ بناء على توصية مجلس الإدارة بتاريخ ٢١ أغسطس ٢٠٢٣ الموافق ٥ صفر ١٤٤٥ هـ بتوزيع أرباح مرحلية عن النصف الأول من عام ٢٠٢٣ بمبلغ (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لسهم الواحد والتي تمثل ٢,٥% من القيمة الأساسية لسهم الواحد على أن يتم توزيع الأرباح يوم الخميس بتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠٢٣ الموافق ٤ ربىء ثاني ١٤٤٥ هـ.

٢٧. الأدوات المالية – القيمة العادلة وإدارة المخاطر:

تتكون الأصول المالية للشركة من نقد وما في حكمه وذمم مستأجرين وأرصدة مدينة أخرى وعقارات تحت التطوير لغرض البيع واستثمارات في صناديق استثمارية وت تكون الالتزامات المالية الرئيسية من دائن شراء عقارات استثمارية بالتقسيط والارصدة الدائنة الأخرى.

تتعرض الشركة للعديد من المخاطر المالية والمتمثلة في: مخاطر السوق (مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لأسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تسعى إدارة الشركة إلى دعم مركز السيولة بالشركة عن طريق توليد التدفقات النقدية من الأرباح السنوية المحققة وتسعى لتنقلي تأثير المتغيرات السوقية المحتملة والتي يمكن أن تؤثر على الأداء التشغيلي للشركة.

مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، تنشأ مخاطر العملات الأجنبية عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والموجبات والمطلوبات معترف بها بعملة أخرى غير الريال السعودي، تراقب الإدارة التقليبات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد بأن الشركة ليست معرضة بشكل جوهري للتغيرات أسعار الصرف، ونظراً لأن تعاملات الشركة تتم بالريال السعودي.

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض للمخاطر المختلفة المرتبطة بتأثير التقليبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للشركة وتدفقاتها النقدية. لا تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة على أصولها حيث لا توجد ارصده لقروض أو تسهيلات بنكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

مخاطر الأسعار

تمثل المخاطر في تعرض قيمة أداة مالية للتغير نتيجة التغيرات في أسعار السوق، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بكل أداة مالية على حدة أو على مصدرها أو نتيجة عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المتاجرة بها في السوق.

مخاطر الائتمان :

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكب الطرف الآخر لخسارة مالية ، تقوم سياسة الشركة بإدارة مخاطر الائتمان الخاصة بها والمتعلقة بذمم المستأجرين وذلك بوضع حدود ائتمان لكل عميل ومراقبة الذمم المدينة القائمة.

٢٧. الأدوات المالية – القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تنمية):

العرض لمخاطر الائتمان

حسابات الشركة مودعة لدى مؤسسات مالية مرموقة. لا يوجد لدى الشركة تركيز جوهري على مخاطر الائتمان بالنسبة للذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى نظراً لتوزيع المخاطر على عدد كبير من العملاء تحفظ الشركة بسياسة ائتمانية تتصل على التعامل فقط مع أطراف ذوي كفاءة ائتمانية عالية والحصول على التأمين الكافي حيثما كان ملائماً كوسيلة لتخفيض أخطار الخسارة المالية من عدم الوفاء بالالتزام، تراقب الشركة بانتظام التصنيف الائتماني لعملائها وحجم التعاملات معهم خلال السنة ويتم إجراء تقييم ائتماني مستمر على مراكزهم.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	النقد وما في حكمه نعم المستأجرين ، صافي
٥١,١٥٦,٤٦٢	٤٥,١٣٣,١٩٨	
٣,١٥١,٢٦١	١,٩١٨,٦٦٦	
٥٤,٣٠٧,٧٢٣	٤٧,٠٥١,٨٦٤	

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض الشركة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. قد تنشأ مخاطر السيولة نتيجة عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتتأكد من توفر السيولة الكافية من خلال التدفقات النقدية من الأنشطة الرئيسية للشركة لتلبية أي التزامات مستقبلة.

يتمثل نهج الشركة في إدارة السيولة في ضمان أنها سيكون لديها دائماً قدر الإمكان السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، تحت الظروف العادية والاضطرارية، دون تكبّد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسمعة الشركة.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية غير المشتقة:

المجموع	لا يوجد تاريخ استحقاق محدد	سنة فاكثر	أقل من سنة	المطلوبات المالية غير المشتقة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥,٠٤٣,٧٣١	-	-	٥,٠٤٣,٧٣١	دائع شراء عقارات استثمارية بالتقسيط
١٥,٨٣١,٦٩٨	-	-	١٥,٨٣١,٦٩٨	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٧٩٥,٩٩٧	-	-	١,٧٩٥,٩٩٧	مخصص الزكاة
١,٠٣٩,٣٣٨	١,٠٣٩,٣٣٨	-	-	الالتزامات المزايا المحددة للموظفين
٢٣,٧١٠,٧٦٤	١,٠٣٩,٣٣٨	-	٢٢,٦٧١,٤٤٦	

المجموع	لا يوجد تاريخ استحقاق محدد	سنة فاكثر	أقل من سنة	المطلوبات المالية غير المشتقة ٢٠٢٢ ديسمبر
٥,٠٤٣,٧٣١	-	-	٥,٠٤٣,٧٣١	دائع شراء عقارات استثمارية بالتقسيط
١٠,٤٥٦,٦٠٥	-	-	١٠,٤٥٦,٦٠٥	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٨٣٠,٦٩٥	-	-	١,٨٣٠,٦٩٥	مخصص الزكاة
٥٧٠,٥٨٣	٥٧٠,٥٨٣	-	-	الالتزامات المزايا المحددة للموظفين
١٧,٩٠١,٦١٤	٥٧٠,٥٨٣	-	١٧,٣٣١,٠٣١	

٢٧. الأدوات المالية – القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تنمية):

إدارة المخاطر

تتمثل أهداف الشركة عند إدارة رأس المال في حماية قدرة الشركة على الاستمرارية في العمل على أساس تجاري بهدف توفير العوائد للمساهمين وللحافظة على الهيكل المثالي لرأس المال لخفض تكلفة رأس المال. رأس المال هو عبارة عن حقوق الملكية العائدة إلى حاملي الأسهم بالشركة. ويتمثل الهدف الأساسي لإدارة رأس مال الشركة في دعم أعمالها وتنظيم القيمة للمساهمين. من سياسة مجلس الإدارة الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال تعمل على الحفاظ على المستثمر والدائن وثقة السوق ومداومة التطوير المستقبلي للأعمال. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وتقوم بإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الأحوال الاقتصادية. ويراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين.

٢٨. الالتزامات المحتملة والارتباطات:

ليس لدى الشركة أي التزامات محتملة وارتباطات رأسمالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

٢٩. أحداث لاحقة:

• بتاريخ ١٥ شعبان ١٤٤٥هـ الموافق ٢٥ فبراير ٢٠٢٤ تم الحصول على قرض من البنك العربي الوطني بقيمة ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من وقع الاتفاقية المبرمة بتاريخ ٥ جمادى الثاني ١٤٤٥هـ الموافق ١٨ ديسمبر ٢٠٢٣م، حيث أن الهدف من التمويل هو شراء المباني المقامة على أرض حي حطين بمدينة الرياض والمرتبطة بانهاء عقد الإيجار بالتراضي بين شركة إنماء الروابي (المؤجر) وشركة المدارس المتقدمة (المستأجر)، ويسدد قيمة التمويل على خمس أقساط سنوية متساوية القيمة، قيمه كل قسط يبلغ ٣٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ، يستحق سداد القسط الأول في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والقسط الأخير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨م.

وذلك مقابل الشروط والضمانات التالية:

- ١- سند لأمر بكمال قيمة التمويل.
- ٢- رهن أرض حي حطين بمدينة الرياض.
- ٣- التنازل الأصولي لصالح البنك عن عوائد إيجار العقار.
- ٤- أي ضمانات أخرى يطلبها البنك.

• بتاريخ ١٥ شعبان ١٤٤٥هـ الموافق ٢٥ فبراير ٢٠٢٤ تم توقيع عقد تأجير لمجمع تعليمي بحي حطين بمدينة الرياض لمدة ٢٥ سنة بقيمة ٢٩,٣٢٥,٠٠٠ ريال سعودي شاملاً ضريبة القيمة المضافة وذلك للسنة الأولى للإيجار وتزداد قيمة الإيجار تصاعدياً حتى نهاية العقد. وبلغت قيمة العقد كاملاً ١,٦٧٦,٤٢٧ ريال سعودي شاملاً ضريبة القيمة المضافة.