

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية
القوانين المالية وتقرير المراجعة المستقل
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)
فهرس القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صفحة

فهرس

٣ - ١	تقرير المراجع المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٧	قائمة التدفقات النقدية
٣٤ - 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 ٢٠٢٢م ، 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 ٢٠٢٢م 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 أيضاً 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 بكل ، 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
<ul style="list-style-type: none"> تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها من بين أمور أخرى بناء على حكمنا ما يلي : • اختبار تصميم وتطبيق إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإثبات الإيرادات وفعاليتها التشغيلية، بما في ذلك إجراءات الرقابة الخاصة بمكافحة الغش. • تنفيذ إجراءات مراجعة تحليلية لإيرادات الإيجار وذلك بمقارنة عقود الإيجار وقيمة السنوية للسنة الحالية بالسنة السابقة وتحديد ما إذا كان هناك أية اتجاهات أو تقلبات هامة تحتاج إلى فحص إضافي في ضوء فهمنا لظروف السوق السائدة. • فحص على أساس العينة لمعاملات إيرادات الإيجارات مع المستندات المزودة 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: تحقق الإيرادات: قامت الشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بإثبات إيرادات بإجمالي مبلغ ٤٨,١٢٦,٩٤٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٨,٩٨٣,٦٠١ ريال سعودي).</p> <p>ت تكون إيرادات الشركة بشكل رئيسي من إيرادات إيجار ناشئة من عقود إيجارات. وقد تم اعتبار تحقق الإيرادات أمر مراجعة رئيسي 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 والإيضاحات المتعلقة بالإيرادات مبنية في الإيضاحات حول القوائم المالية، راجع الإيضاح رقم (٣) للسياسة المحاسبية، والإيضاح رقم (١٨) للإفصاحات ذات العلاقة.</p>

- تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها من بين أمور أخرى بناء على حكمنا ما يلي :
- تقييم خبرات ومؤهلات خبير التقييم العقاري الذي تم تعينه بواسطة الإدارة والتتأكد من أن المقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين.
- 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 بالاستعانة بالمتخصصين لدينا للتتأكد من مدى مغلوطية الافتراضات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد القيمة العادلة للعقارات العقارية.
- التأكيد بأن القوائم المالية تتضمن على الإفصاحات الكافية والملائمة للسياسات المحاسبية ومن الإفصاح ذات العلاقة للعقارات الاستثمارية.

ثانياً : العقارات الاستثمارية :
 تمتلك الشركة عقارات استثمارية من أراضي ومباني ، بلغت قيمتها ٤٨١,٨٨٣,٢٨١ ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : ٤٨٩,٤٢٤,٧٠٠ ريال سعودي) وهي تمثل جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات الشركة بنسبة (٨٩٪) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : بنسبة (٨٦٪))، ظهر 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 تغير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم خارجي مستقل معتمد ("المقيم") يحمل مؤهل مهني معترف به وذو خبرة في مجال تقييم العقارات.
 تم اعتبار هذا الأمر كامر مراجعة رئيسي حيث أن تقييم العقارات الاستثمارية يتطلب افتراضات وأحكام هامة قد تؤدي إلى أخطاء جوهوية في الإفصاح عن العقارات الاستثمارية في القوائم المالية.
 راجع الإضاح رقم (٢) للسياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية والإضاح رقم (٦) للإفصاحات ذات العلاقة.

مسؤوليات الإدارة عن القوائم المالية :

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد 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.

وعدد إعداد القوائم المالية ، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لفرض الاستثمارية وعن الإفصاح ، عندما ينطبق ذلك ، عن أمور تتعلق بالاستمرارية واستخدام فرض الاستثمارية كأساس في المحاسبة ، ما لم تتوافق الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بدليلاً واقعياً غير ذلك .
 والمكلفوون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية :

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول بما إذا كانت القوائم المالية كل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ ، وإصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا . والتأكيد 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 دانماً عن تحريف جوهري عندما يكون موجوداً . ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ ، وتحذر جوهري إذا كان يمكن بشكل معقول توقيع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية .

وكلجزء 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 التحريفات الجوهري في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة ل تلك المخاطر ، والحصول على أدلة مراجعة كافية و المناسبة لتوفير أساس لرأينا . وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطأ الناتج عن خطأ ، لأن الغش قد ينطوي على تواؤ 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 إيهاد 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 الحصول عليها ، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذات علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة . إذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري ، فإننا علينا أن نلتقي الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية ، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية ، فإننا مطالبون بتعديل رأينا . وتنستد استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا . ومع ذلك ، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة .
- تقييم العرض العام ، وهيكلي ومحفوظي القوائم المالية ، بما في ذلك الإفصاحات ، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضياً عادلاً .

لقد أبلغنا المكلفوـن بالـحوكمة فيما يتعلـق بـجملة أمـور أخـرى من بينـها، النـطاق والتـوقـيت المـخطـط للـمـراجـعة وـالـنتـائـج المـهمـة للـمـراجـعة ، بما في ذلك أي أوجه قصور مـهمـة في الرـقـابة الدـاخـلـية اكتـشـفـناها خـلال المـراجـعة .

ومن الأمـور التي تم إـبـلـغـها للمـكـلـفـوـن بالـحـوكـمة، تـلـكـ الأمـورـ التي كانتـ لهاـ الأـهمـيـةـ القـصـوـيـ عندـ مـراجـعةـ القـوـانـيمـ المـالـيـةـ لـلسـنةـ الـحـالـيـةـ، وـبـنـاءـ عـلـىـ ذـلـكـ تـدـعـ الأمـورـ الرـئـيـسـيـةـ لـلـمـراجـعةـ. وـنـوـضـ هـذـهـ الأمـورـ فـيـ تـقـرـيرـنـاـ مـالـمـ يـمـعـنـ نـظـامـ أوـ لـانـجـةـ الـإـفـصـاحـ العـلـنـيـ عنـ الـأـمـرـ، أوـ عـنـدـمـاـ، فـيـ ظـرـوفـ غـامـضـةـ، نـرـىـ أنـ الـأـمـرـ يـنـبـغـيـ لـاـ يـتـمـ الإـبـلـاغـ عـنـهـ فـيـ تـقـرـيرـنـاـ بـسـبـبـ أـنـهـ مـنـ الـمـتـوقـعـ بـشـكـلـ مـعـقـولـ أـنـ تـفـوـقـ الـتـبـعـاتـ السـلـيـلـةـ لـفـعـلـ ذـلـكـ فـوـادـ الـمـصـلـحةـ الـعـامـةـ مـنـ ذـلـكـ الإـبـلـاغـ.

عن الخراشى وشركاه



عبد الله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في:

التاريخ: ٠٧ مارس ٢٠٢٣ م

الموافق: ١٥ شعبان ١٤٤٤ هـ

شركة إنماء الروابي
 (شركة مساهمة سعودية)
 قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

<u>٢٠٢١</u>	<u>٢٠٢٢</u>	<u>إيضاح</u>	<u>الأصول</u>
١,٢١٩,٨٩١	١,٤٨٩,٥٣١	٥	الممتلكات والألات والمعدات ، صافي
٤٨٩,٤٢٤,٧٠٠	٤٨١,٨٨٣,٢٨١	٦	عقارات استثمارية ، صافي
٢	٢٤,١٢٢	٧	الأصول غير الملموسة
<u>٤٩٠,٦٤٤,٥٩٣</u>	<u>٤٨٣,٣٩٦,٩٣٤</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
٦٠,٧٠٥,٧٨٨	٥١,١٥٦,٤٦٢	٨	الأصول المتداولة:
١٠,٩٤٢,٥٧٢	٣,١٥١,٢٦١	٩	النقد وما في حكمه
٩٧٣,٢٧٠	١,٣٣٠,٦٠٨	١٠	ذمم المستأجرين ، صافي
٥,١٣١,٧٠٧	٣,١٨٩,٨٣٢	١١	مصرفوفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
<u>٧٧,٧٥٣,٣٣٧</u>	<u>٥٨,٨٢٨,١٦٣</u>		استثمارات في مناديق إستثمارية
<u>٥٦٨,٣٩٧,٩٣٠</u>	<u>٥٤٢,٢٢٥,٠٩٧</u>		إجمالي الأصول المتداولة
			الالتزامات وحقوق الملكية
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢	حقوق الملكية :
٥,٥٣٣,١٢٧	٨,٧١٦,٩٧٠	٣	رأس المال
٨٧,٠٨٢,٢٢٢	١١٥,٧٣٦,٨١٠		الاحتياطي النظامي
(٥٠,٣٠٣)	(١٣٠,٢٩٧)		الأرباح المبقة
<u>٤٩٢,٥٦٥,٠٤٦</u>	<u>٥٢٤,٣٢٣,٤٨٣</u>		احتياطيات أخرى
٥٥,٧٩٨,٩١٧	-	١٣	إجمالي حقوق الملكية
<u>٣٦٥,٧١٧</u>	<u>٥٧٠,٥٨٣</u>	١٤	الالتزامات غير المتداولة :
<u>٥٦,١٦٤,٦٣٤</u>	<u>٥٧٠,٥٨٣</u>		مستحق لأطراف ذات علاقة طويلة الأجل
٧,٥٢٦,٢١٩	٥,٠٤٣,٧٣١	١٥	الالتزامات المزايا المحددة للموظفين
١٠,٠٤٩,٨٩٢	١٠,٤٥٦,٦٠٥	١٦	إجمالي الالتزامات غير المتداولة :
٢,٠٩٢,١٣٩	١,٨٣٠,٦٩٥	١٧	الالتزامات المتداولة
١٩,٦٦٨,٢٥٠	١٧,٣٣١,٠٣١		إجمالي الالتزامات
٧٥,٨٣٢,٨٨٤	١٧,٩٠١,٦١٤		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية
<u>٥٦٨,٣٩٧,٩٣٠</u>	<u>٥٤٢,٢٢٥,٠٩٧</u>		

الأستاذ / محمد صابر
 المدير المالي

الأستاذ / محمد منصور أبا حسين
 الرئيس التنفيذي



ENMA ALRAWAIFI
 C.R.1010306291

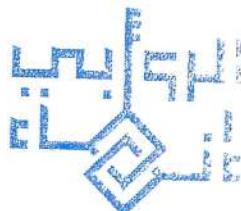
الأستاد / فهد إبراهيم الموسى
 رئيس مجلس الإدارة

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 ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
٣٨,٩٨٣,٦٠١	٤٨,١٢٦,٩٤٢	١٨	إيرادات
(١٠,٦٧٣,٨٦١)	(١٠,٣٨٠,٨٣٩)	١٩	تكلفة الإيرادات
<u>٢٨,٣٠٩,٧٤٠</u>	<u>٣٧,٧٤٦,١٠٣</u>		مجمل الربح
(٤,٢٥٢,٩٨٠)	(٥,١١٩,٠٢٢)	٢٠	مصاريف عمومية و ادارية
(٥٨,١٩٨)	(٩٤,٤٨٠)	٢١	مصاريف بيع وتوزيع
<u>٢٣,٩٩٨,٥٦٢</u>	<u>٣٢,٥٣٤,٦٠١</u>		ربح التشغيل
٨٣٩,٠٢٤	٥٤٠,٦١٣	١١	أرباح إعادة تقييم استثمارات
(٤,٨١١)	(٩,٢٨٩)	١٤	تكلفة تمويل
-	(٢٦,٢٣٤)		خسائر بيع ممتلكات وألات ومعدات
(٧٨٥,٥٦١)	-	٩	مخصص خسائر انتمانية متوقعة
-	٨٣١,٤٠٤	٩	مخصص خسائر انتمانية متوقعة انتفي الغرض منها
<u>٣٦,٨٩٧</u>	<u>٥٩,٣٨٥</u>		إيرادات أخرى
<u>٢٤,٠٨٤,١١١</u>	<u>٣٣,٩٢٨,٤٨٠</u>		ربح السنة قبل الزكاة
<u>(٢,٠٩٢,١٣٩)</u>	<u>(٢,٠٩٠,٠٤٩)</u>	١٧	الزكاة الشرعية
<u>٢١,٩٩١,٩٧٢</u>	<u>٣١,٨٣٨,٤٣١</u>		ربح السنة
(١٠٦,٩٢٩)	(٧٩,٩٩٤)	١٤	الدخل الشامل الآخر :
(١٠٦,٩٢٩)	(٧٩,٩٩٤)		(خسائر) إعادة قياس التزامات المزايا المحددة للموظفين
<u>٢١,٨٨٥,٠٤٣</u>	<u>٣١,٧٥٨,٤٣٧</u>		الخسارة الشاملة الأخرى
 	 		الدخل الشامل للسنة
٠,٥٥	٠,٨٠	٢٤	ربحية السهم:
٠,٥٥	٠,٨٠	٢٤	الأساسية
			المنخفضة



ENMA ALRAWABI
C.R.101030621

الأستاذ / فهد إبراهيم الموسى
رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ / محمد صابر
المدير المالي

الأستاذ / محمد منصور أبا حسين
الرئيس التنفيذي

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 ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

الإجمالي	احتياطيات أخرى	الأرباح المبقاء	الاحتياطي النظامي	رأس المال	
٤٧٠,٦٨٠,٠٠٣	٥٦,٦٢٦	٦٧,٢٨٩,٤٤٧	٣,٣٣٣,٩٣٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢١
٢١,٩٩١,٩٧٢	-	٢١,٩٩١,٩٧٢	-	-	ربح السنة
(١٠٦,٩٢٩)	(١٠٦,٩٢٩)	-	-	-	(خسارة) إعادة قياس المزايا المحددة للموظفين
-	-	(٢,١٩٩,١٩٧)	٢,١٩٩,١٩٧	-	المحول للإحتياطي النظامي
<u>٤٩٢,٥٦٥,٠٤٦</u>	<u>(٥٠,٣٠٣)</u>	<u>٨٧,٠٨٢,٢٢٢</u>	<u>٥,٥٣٣,١٢٧</u>	<u>٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
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 المزايا المحددة للموظفين
-	-	(٣,١٨٣,٨٤٣)	٣,١٨٣,٨٤٣	-	المحول للإحتياطي 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



ENMA ALRAWABI
C.R.1010306291

الأستاذ / محمد صابر
المدير المالي

الأستاذ / محمد منصور أبا حسين
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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
٢٤,٠٨٤,١١١	٣٣,٩٢٨,٤٨٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية : ربح السنة قبل الزكاة
٨,٥٧٢,٤٧٣	٨,٦٥٦,٢٤٧	تعديلات لتسوية صافي الربح لصافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية :
-	١,٠٦٨	الاستهلاكات
-	٢٦,٢٣٤	إطفاء أصول غير ملموسة
٧٥,٤٣٧	١٢٤,٣٦٥	خسائر رأسمالية
٤,٨١١	٩,٢٨٩	مخصص التزامات المزايا المحددة للموظفين، المكون
-	(٨٣١,٤٠٤)	مصروفات تمويلية على المزايا المحددة للموظفين
٧٨٥,٥٦١	-	مخصص خسائر انتمانية متوقعة انتفي الغرض منها
(٨٣٩,٠٢٤)	(٥٤٠,٦١٣)	مخصص خسائر انتمانية متوقعة - المكون
<u>٣٢,٦٨٣,٣٦٩</u>	<u>٤١,٣٧٣,٦٦٦</u>	(أرباح) إعادة تقييم استثمارات
(٥,١٤٤,٧٨٩)	٨,٩٥٦,٥٣٢	التعديلات على التغيرات في رأس المال العامل:
٤٤٠,٣٢٣	(٣٥٧,٣٣٨)	ذمم المستأجرين
٦٩٧,٩٧٩	٤٠٦,٧١٣	مصرفوفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٥,٦٤٦,٠٧٦)	(٥٥,٧٩٨,٩١٧)	مصرفوفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٣,٠٣٠,٨٠٦	(٥,٤١٩,٣٤٤)	مستحق لأطراف ذات علاقة
-	(٣٣٣,٨١٧)	التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٦,٥٠٠)	(٨,٧٨٢)	مخصص خسائر انتمانية متوقعة - المستخدم
(١,٢٦١,٣٣٢)	(٢,٣٥١,٤٩٣)	مخصص التزامات المنافع المحددة للموظفين، المستخدم
<u>٢١,٧٦٢,٩٧٤</u>	<u>(٨,١١٣,٤٣٦)</u>	مخصص الزكاة الشرعية، المسدد
(١٢٤,٣٥٠)	(٤٣٩,٤٢٤)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٣,٦٥٩,٢٢٧)	(٩٨٨,٦٦٩)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :
-	١٧,٣٩١	إضافات ممتلكات والآلات ومعدات
-	(٢٥,١٨٨)	إضافات عقارات استثمارية
<u>(٣,٧٨٣,٥٧٧)</u>	<u>(١,٤٣٥,٨٩٠)</u>	المحصل من ممتلكات والآلات ومعدات
١٧,٩٧٩,٣٩٧	(٩,٥٤٩,٣٢٦)	إضافات أصول غير ملموسة
٤٢,٧٢٦,٣٩١	٦٠,٧٠٥,٧٨٨	التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
<u>٦٠,٧٠٥,٧٨٨</u>	<u>٥١,١٥٦,٤٦٢</u>	صافي (النقد) الزيادة في أرصدة النقد وما في حكمه

الأستاذ / محمد صالح
 المدير المالي

الأستاذ / محمد منصور أبا حسين
 الرئيس التنفيذي

ENNA ALRAWABI
 C.R. 1010306291

الأستاذ / فهد إبراهيم الموسى
 رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوانين 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: ٤٢٧٣٤ ، المملكة العربية السعودية.
- أعلنت هيئة السوق المالية عن صدور قرار مجلس الهيئة بتاريخ ١٣-٠٢-٢٠٢١م، والمتضمن موافقة على تسجيل أسهم الشركة في الإدراج المباشر في السوق الموازية. وتم الانتهاء من الإجراءات النظامية لتغيير الكيان القانوني للشركة والنظام الأساسي للشركة والإجراءات النظامية الأخرى.
تتضمن الحسابات المرفقة حسابات الشركة (المراكز الرئيسي) وحساب الفرع التالي:
- شركة إنماء الروابي للمقاولات سجل تجاري رقم ١٠١٠٧٩٤٧٦٤.

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

ج. رأس المال الشركة
تأسست الشركة برأس مال ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٢٠٠,٠٠٠ سهم عادي متساوي القيمة، قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي. وبتاريخ ١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠٢٠ م، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس المال من ٢,٠٠٠,٠٠٠ إلى ٤,٠٠٠,٠٠٠ 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 بجلسته المنعقدة في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣ م الموافق ٨ شعبان ١٤٤٤ هـ.

٢. أساس إعداد القوائم المالية :

أسس الإعداد:

بيان الالتزام
تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والمعتمدة 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 التكالفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبى 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 لالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

عملة العرض والنشاط
تم عرض هذه القوائم المالية بالي ريال 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 المتبعـة 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 جوهرية للتغير في قيمتها. يتم استبعاد النقد ومعادلات النقد الخاصة 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 بناء على العمر الزمني للديون والخبرة السابقة للإدارة في تحصيلها . وعند عدم امكانية تحصيل المبالغ بالكامل يتم شطب هذه النجم .

الممتلكات والآلات والمعدات :

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة لانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من العقارات والآلات والمعدات وتکاليف الاقتران للمشاريع الإنسانية طويلة الأجل (الأصول الموهله) 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 بتكلفة في القيمة الدفترية للمعدات في حال استيفاء معايير الاعتراف. يتم الاعتراف بجميع تكاليف الصيانة والإصلاح الأخرى في قائمة الدخل عند تكبدتها. يتم إدراج القيمة الحالية للتلفة المتوقعة لإزالة الأصول بعد استخدامها في تكلفة 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 فيتم استهلاكها بعد تخفيض قيمة الأرضي المقاومة عليها تلك المباني (خردة)، على مدى اعمارها الإنتاجية المتوقعة وفقاً للنسب السنوية التالية:

النسبة %	
.٣	المباني
.٣	المباني الحديدية
.١٠	الأثاث والمفروشات
.٣	المصاعد والأنظمة التابعة للمباني
.٢٠	الأجهزة الكهربائية
.٢٥	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 مادياً يمثل فحصاً أو اصلاحاً رئيسياً.

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 (المحسوب 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 وبناء على هذه المراجعة، يتم تعديل القيم التقديرية المتبقية أو الإعمار الإنتاجية المتوقعة أو طرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات باذن مستقبلي.

تم التحويلات من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارية 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 المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، طبقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم (٤٠). حيث اختارت الشركة نموذج التكلفة لقيد عقاراتها 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 طويلة 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 أعمارها 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 للتلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعنى وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقـة بإثبات المخصص.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

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 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 والاعمار الإنتاجية وطرق استهلاك العقارات الاستثمارية في نهاية كل سنة مالية وتم 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 التكلفة للمحاسبة عنه لاحقاً كعقارات وألات ومعدات.

يتم في تاريخ كل تقرير مالي بالاستعانة بخبير ثمين مستقل وتقيم العقارات الاستثمارية من خلاله للوصول لقيمة 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 أساسي من تكاليف البناء وتكلفة البناء وجميع التكاليف الأخرى الضرورية للحصول على العقارات الاستثمارية، والتي يتم رسلتها إلى بند العقارات الاستثمارية عند الانتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام بقيمتها الدفترية في تاريخ إعادة تضييفها. ويتم إدراجها لاحقاً بحسب السياسة المستخدمة في قياس العقارات الاستثمارية.

الموجودات غير الملموسة :

الأصل غير الملموس هو أصل غير نقدي قابل للتحديد وليس له كيان مادي ملموس. يتم إثبات الأولى للأصول غير الملموسة بالتكلفة ومن ثم يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة 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.

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

* برامج 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 تعديليها بأثر مستقبلي إذا كان ذلك ضرورياً.

عقود الإيجار:

- يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) كيفية الاعتراف، القياس العرض والإفصاح عن عقود الإيجار. يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد للمستأجر، 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 جميع 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 لدفعتين 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 بدون تغيير جوهري عن القسم رقم (٢٠) من المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم الذي كان مطبقاً سابقاً. وبالتالي فإن الشركة كمستأجر تقوم بإثبات دفعات الإيجار المرتبطة بذلك الإيجارات باعتبارها مصروفاً بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار. وكمؤجر تقييد الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تكتسب فيها.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

عقود الإيجار (تتمة)

- يصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول ما يقارب جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية، وما دون ذلك يتم تصنيفه على أنه عقد إيجار تشغيلي. ويعتمد تحديد ما إذا كان عقد الإيجار تمويلي أو تشغيلي على مضمون المعاملة وليس على شكل العقد. يتم إجراء تصنيف 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 تصنيف عقد الإيجار.

الشركة كمستأجر:

عقود الإيجار التمويلي

يتم رسمة عقد الإيجار التمويلية عند بداية أجلها بالقيمة العادلة للأصول المستأجرة وإذا كانت أقل من ذلك في القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار.

يتم تجزئة دفعات 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 بدفعات الإيجار كمصاريف تشغيلية في قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

الشركة كمؤجر:

عقود الإيجار التمويلي

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

يتم إثبات دخل التمويل على نمط يعكس معدل عائد دورى 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 تصنيف 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.

القياس الأولى

عند القياس الأولى، باستثناء النعم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلاً جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زانداً - في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر - تكاليف المعاملة العائد 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 النعم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلاً 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.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

الأصول المالية (تتمة)

• 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.
- ينتق عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تاريخ محددة للتدفقات النقدية التي هي دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

بعد القياس الأولى يتم قياس هذه الأصول المالية لاحقاً بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصاً الانخفاض في القيمة لخسارة الائتمان المتوقعة. يتم احتساب التكفة المطفأة من خلال الأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتضاء والرسوم او 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 محددة 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 الأولى لأصل حقوق ملكية مالي، قد تختار الشركة تصنيف الأداة 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 الأولى، 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، وفقاً عندما تتم تغيير 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 للأصل 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.

• 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 تعثر 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 متختلف 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.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

الأصول المالية (تتمة) الانخفاض في قيمة الأصول المالية

- يجب قياس الخسائر الانتتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهر من الخسائر المتوقعة، أو (ب) خسائر متوقعة مدى الحياة. وفي حال عدم زياد المخاطر الانتتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة ١٢ شهر. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الانتتمانية مدى الحياة بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لعمل تقدير للزيادة في المخاطر الانتتمانية في كل تاريخ تقرير مالي. بدلاً من ذلك، يمكن أن تختار الشركة تكوين مخصص مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة مدى الحياة. اختارت الشركة الاستفادة من خيار الخسائر الانتتمانية المتوقعة مدى الحياة. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتوجب على الشركة استخدام الخسائر الانتتمانية المتوقعة على مدى الحياة.
- تقوم الشركة بتاريخ كل قوائم مالية بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستندة منخفضة القيمة انتتمانياً. يتم تقدير الأصل المالي على أنه منخفض القيمة انتتمانياً 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 التقصير أو 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 احتفاء 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 الفائدة في الاستحقاق على القيمة الدفترية المنخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغض النظر عن خسارة الانخفاض. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض، عندما لا يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي وتم تحقيق جميع الضمانات أو تحويلها إلى الشركة. وفي حال زاد أو نقص في سنة لاحقة مبلغ خسارة الانخفاض التقريري 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 والتغيرات، بما في ذلك أي مصروف فائدة وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

الالتزامات المالية:

يتم قياس الالتزامات المالية غير المشتقة بدايةً بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرةً متعلقة بالمعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

التصنيف والقياس اللاحق

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

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

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

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 الفاندة 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 الفاندة الفعال . يدرج إطفاء معدل الفاندة الفعال كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة .

الغاء الإثبات

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم إعفاء من الالتزام أو الوفاء به أو الغاؤه أو انتهاء صلاحيته . وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المعرض حسب شروط مختلفة تماماً أو يتم تعديل شروط التزام حالياً 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 و توافر 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 المستندة باستخدام طريقة الفاندة الحقيقة . في نهاية كل فترة تقرير يتم مراجعة القيم الدفترية للمبالغ المستحقة من المدينين التجاريين وغيرهم لمتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على هبوط في قيمة تلك النعم . 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

الذمم الدانتة التجارية هي التزامات على أساس شروط الائتمان العادية ولا تحمل فوائد . يتم تحويل الذمم الدانتة 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 تقيير القيمة القابلة للاسترداد لأصل غير مالي، وفي حال عدم وجود مؤشرات للهبوط فليس من الضروري تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل غير المالي . ويتم مقارنة القيمة القابلة للاسترداد للأصل غير المالي المتاثر مع قيمة المبلغ المسجل ذفررياً 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 التدفقات 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 عواملات 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 .

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 الوحدة المنتجة للنقد . يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة . يحدد العكس بحيث تتجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد وتجاور القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة للأصل في السنوات السابقة .

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

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 اقتنانها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
 - عندما تكون نقد ومعادل للنقد ما لم تكن هناك قيود على استخدامها أو استبدالها 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 اقتنانها 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 انتطبق 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 لمنشأة 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 جزء 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 للمبلغ المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بالاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها وبعد استبعاد الضرائب أو الرسوم.

كما يجب الوفاء بمعايير الإثبات المحددة المذكورة 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 المتکبدة في التفاؤض وإبرام عقد إيجار تشغيلي كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

يتم إثبات حواجز إيجار المستأجر كمصروفات تشغيلية 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 غير 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.

رسوم الخدمات والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الدخل من المصاريف المعاد تحملها على المستأجرين في الفترة التي يصبح فيها التعويض مستحقة. 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.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية الشركة في استلامها (إذا كان من المحتمل أن المنافع الاقتصادية ستتفق 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.

تكلف الأفتراض

يتم رسملة تكاليف الأفتراض المتعلقة مباشرة بإنشاء الأصول المؤهلة، وهي الأصول التي تتطلب فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام المطلوب. وذلك عند اكتمال كافة الأنشطة الضرورية المتعلقة بإعداد الأصل المؤهل للعرض الذي أنشأ من أجله، إن جميع تكاليف الأفتراض الأخرى يتم إثباتها كمصرف وتحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر المنفصلة عند حدوثها.

المصروفات

مصروفات إدارة وصيانة العقارات وتكلف الكهرباء والمياه المتعلقة بها، وكذلك مصروفات استهلاكها تعتبر تكاليف مباشرة تدرج ضمن تكاليف النشاط، وتصنف المصروفات المرتبطة بانشطة التسويق والبيع كمصروفات تسويقية وتصنف بقيمة المصارييف المرتبطة بالإدارة العامة لأنشطة الشركة كمصارييف عمومية وإدارية. وتتضمن المصروفات العمومية والإدارية بعض التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تعد بالضرورة جزء من تكلفة الإيرادات وفقاً للمبادئ المحاسبية المعترف عليها، كما توزع التكاليف بين تكلفة الإيرادات والمصارييف 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 تحويله على قائمة الدخل، ويجري تسجيل أي فروقات بين المخصص المحاسب 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.

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 نهاية 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 تقييمات 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 متاثر في كل سنة من سنوات الخدمة والفائدة على هذا الالتزام فيما يتعلق بخدمة الموظف في السنوات السابقة.

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 إعادة 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 لالتزام المزايا المحددة الناتجة من تعديلات أو تقليلات 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.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة): المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو ضمنية) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحمّل أن يتطلّب الأمر استخدام الموارد التي تتضمّن المنافع الاقتصاديّة 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 المستردّة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلاً. يتم الاعتراف بالمصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل بعد خصم أي مبالغ مستردّة

الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركة الأساسي ونظام الشركات السعودية 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 وتقدير الأداء

٣. التي تتوفّر بشأنها معلومات مالية دقيقة .

تتضمن نتائج القطاع التي ترسل للمسؤول الأول عن العمليات على بنود عايدة 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 (٢٣).

تقوم الشركة بمزالة 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 المحمّل تحقيق منافع اقتصاديّة. يتم إجراء تقييم في تاريخ كل فترة مالية للاعتراف 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 لـ كامل سيطرة الشركة .

تعويضات كبار موظفي الإدارة :

تتمثل تعويضات كبار موظفي الإدارة في تلك المبالغ المدفوعة المستحقة للأشخاص الذين لهم سلطة ومسؤولية تحديد وتحفيظ 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).

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 اظهار 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 المحددة من خلال تقدير المزايا المستقبلية التي اكتسبها الموظفون في الفترات الحالية والسابقة وخصم تلك القيمة للوصول لقيمة الحالية. يتم احتساب التزام المزايا المحددة سنوياً من قبل الإدارة. يتم استخدام الأحكام لتقدير الافتراضات الاكتوارية.

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 حي التموجية المقام عليها سكن عمال الشركة، بأنه يجب تصنيفها كعقارات استثمارية بدلاً من الممتلكات والمعدات .

٤. استخدام التقديرات والأحكام (تنمية): تقييم العقارات الاستثمارية

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ويتم في تاريخ كل تقرير اجراء تقييم لقيمة 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 منهج السوق المماثل للمقارنة ومنهج القيمة المتبقية. وتعد التقييمات حساسة للافتراضات الرئيسية التي يطبقها المقيم الخارجي عند اشتقاق معدل الخصم ومعدلات البيع.

تصنيف عقود الإيجار التشغيلية – الشركة كموزج :

أبرمت الشركة عقود إيجار لعقارات تجارية وأراضي استثمارية بشأن بعض العقارات الاستثمارية. وقد تبين للشركة بناء على تقييم أحكام وشروط الترتيبات، بأن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الإنتاجي للعقار الموزج وأن القيمة الحالية للحد الأدنى للفعاليات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقار الموزج وأنها تحتفظ بكافة المنافع والمخاطر المتعلقة بملكية هذه العقارات، ولذلك قامت بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية.

الأعمال الإنتاجية للعقارات والألات والمعدات والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة
تحدد الإدارة الأعمال الإنتاجية المقدرة للعقارات والألات 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 يتعرض له. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمال الإنتاجية وطريقة الاستهلاك بشكل سنوي للتتأكد من أنها تعكس المنفعة المتوقعة الحصول عليها، وفي حال وجود فرق يتم التعامل معه كمتغيرات في التقديرات المحاسبية (في سنة التغيير والسنوات اللاحقة).

انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى

يتم تحديد الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى من خلال تطبيق المنهج البسيط والذي يتطلب استخدام مخصص الخسائر الانتمانية المتوقعة لجميع الذمم التجارية المدينة وعندما يكون هناك دليل موضوعي على أن الشركة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للاقتراضية. إن الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه العميل، وإمكانية دخول العميل في مرحلة إفلاس أو إعادة الهيكلة المالية، والعجز أو التأخير في السداد تعتبر جميعها مؤشرات على وجود دليل موضوعي للانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية. بالنسبة للمبالغ الفردية الهامة، يتم إجراء تقييم على أساس فردي. وبالنسبة للمبالغ غير الفردية الهامة، ولكنها متاخرة، 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 القيم 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 التدفقات النقدية المخصومة. يتمأخذ 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.

شركة إيماء الروابي
 (شركة مساهمة سعودية)
 الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. الممتلكات والآلات والمعدات ، صافي:

الإجمالي	سيارات	أثاث ومفروشات	أجهزة كهربائية	مبانٍ حديدية	أراضي	المملوكة :
١,٦٦١,٥٩٨	٨٧,١٥٠	٣٠,٨,٩٥٣	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>٣٣٥,٦٩٨</u>	<u>٢٦١,٤٩٥</u>	<u>٣٦,٧٠٠</u>	<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
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>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
صافي القيمة:						
<u>١,٤٨٩,٥٣١</u>	<u>٣٢٤,٥٩٨</u>	<u>٨٣,٢٢١</u>	<u>٥٧,٤٨٢</u>	<u>٢٤,٢٣٠</u>	<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
<u>١,٢١٩,٨٩١</u>	<u>٧٢,٥٠٦</u>	<u>٨٧,٠٢٥</u>	<u>٣٥,٠٢٩</u>	<u>٢٥,٣٣١</u>	<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

لم يكن هناك أي انخفاض في القيمة للممتلكات والآلات والمعدات في عامي ٢٠٢٢ و ٢٠٢١. كما لم يتم رسملة أي تكاليف اقتراض على الممتلكات والآلات والمعدات خلال عامي ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

إن الممتلكات والآلات والمعدات الظاهرة أعلاه ليست تحت رهن أو تهدى.

وكان الاستهلاك المحمل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كالتالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	مصرفقات عمومية وإدارية
<u>٤٩,٦٢٩</u>	<u>١٢٦,١٥٩</u>	

شركة إيماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. عقارات استثمارية ، صافي:

الإجمالي	مباني 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	٦٠,٧٢٩	١٩,٥٩٦	-	الإضافات
-	(٧٦٨,٢٨٩)	٧٠٠,٢١٩	٦٨,٠٧٠	-	محول من مباني تحت الإنشاء
٥٨٥,٦١٩,٤٤٢	٦٦٠,٧٧٣	١٧,١٩٠,٩٠٣	٢٦٨,٣٢٧,٧١٤	٢٩٩,٤٤٠,٠٥٢	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
الاستهلاك المتراكم :					
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:
٤٨٩,٤٢٤,٧٠٠	١,٠٦٣,٧١٨	١٢,٥٩٤,٦٠٠	١٧٦,٣٢٦,٣٣٠	٢٩٩,٤٤٠,٠٥٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً مجموع الاستهلاك وأى خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت، قامت الشركة بالتعاقد مع مكتب محمد الدحيم للتقييم العقاري (مقيم عقاري خارجي مستقل ومعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصص في تقييم هذه العقارات الاستثمارية ترخيص رقم (١٢١٠٠٠٣٦٨) وكانت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ ١,٣٩٥,١٥٠,٠٧٤ ريال سعودي عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وبلغ ١,٣٨٠,٠٤٧,٥٥٩ ريال سعودي عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

من ضمن الأراضي الظاهره أعلاه وحدة عقارية تم إضافتها خلال العام ٢٠١٨ مبلغ ٢٧,٧٤,٣٧٤ ريال سعودي بموجب عقد بيع وحدة عقارية على الخطة البريم بين الشركة وشركة صندوق ثروات الرياض الصناعي بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٠ م المتمثل بشراء وحدات عقارية وبarmac قطع (٤٣٣-٤٣٢-٤٣١-٤٣٠-٤٣٩-٤٣٨-٤٣٧-٣٩٦-٣٩٥-٣٩٤-٣٩٣)، حيث بلغت إجمالي مساحة تلك الوحدات العقارية ٤١١,٣٦٢ م٢ 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 بواقع ٦٧٥,٩٦١ ريال سعودي دفعت عند توقيع الإتفاقية وقيمة الدفعات الأولى والثانية من الاتفاقية بواقع ١٠,٨١٥,٣٦٦ ريال سعودي خصمت من استثمارات الشركة في صندوق ثروات الرياض الصناعي وخلال العام ٢٠١٩ تم خصم الدفعات الثالثة وجزء من الرابعة من استثمارات الشركة في صندوق ثروات الرياض الصناعي بواقع ٨,٦٩٦,٨٣٠ ريال سعودي وبهذا يكون قد تم سداد مبلغ إجمالي بواقع ٢٠,١٨٨,١٥٦ ريال سعودي وباقي مبلغ ٢٠,١٨٨,١٥٦ ريال سعودي، تم تصفية جزئية خلال العام الحالي وأصبح المبلغ المتبقى بعد التصفية ٥,٠٤٣,٧٣١ ريال سعودي تتبع بحسب شرط الإتفاقية بين الطرفين، علماً بأنه كان من المتوقع أن تكون الأرض جاهزة للإسلام من قبل الشركة بتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٠١٩ الموافق ٩/١ بحسب تلك الإتفاقية إلا أنه حتى نهاية السنة المالية لم يتم الانتهاء من الإفراغ للمشروع علماً بأن نسبة الإنجاز بحسب تقييم الصندوق كما في ٣١/١٢/٢٠١٩ م بلغت ١٠٠ %.

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ باليارى السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. العقارات الاستثمارية ، صافي (نسمة) :

في نفس تاريخ توقيع عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة تم توقيع اتفاقية تفويض بالخصم من الوحدات الاستثمارية في صندوق ثروات الرياض الصناعي بين الشركة وشركة ثروات للأوراق المالية بكامل قيمة مساهمة الشركة بالصندوق والمتمثلة قيمتها العادلة بواقع ١٩,٥١٢,١٩٥ ريال سعودي كما في ذلك التاريخ.

لم يكن هناك أي انخفاض في القيمة للعقارات الاستثمارية في عامي ٢٠٢٢ و ٢٠٢١. كما لم يتم رسملة أي تكاليف افتراض على العقارات الاستثمارية الظاهرة أعلاه خلال عامي ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	تكلفة الإيرادات
٨,٥١٣,١٢١	٨,٥٢٩,١٤٨	مصاروفات عمومية وإدارية
٩,٧٢٣	٩٤٠	
<u>٨,٥٢٢,٨٤٤</u>	<u>٨,٥٣٠,٠٨٨</u>	

١/٦. مباني تحت الإنشاء:

٢٠٢١	٢٠٢٢	الرصيد في ١ يناير
٢٧٤,٤٩٥	١,٠٦٣,٧١٨	إضافات خلال السنة
٧٨٩,٢٢٣	٣٦٥,٣٤٤	المحول من مباني تحت الإنشاء
-	(٧٦٨,٢٨٩)	الرصيد في ٣١ ديسمبر
<u>١,٠٦٣,٧١٨</u>	<u>٦٦٠,٧٧٣</u>	

تتمثل العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء الظاهرة أعلاه في المبالغ التي تم صرفها على عدة مشاريع ممثلة في تحسينات واعمال دفاع مدني ، حيث كانت في بداية السنة عدد (٤) و عدد (٥) مشروعات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م جاري العمل على استكمالها ولم يتم الإنتهاء منها حتى تاريخ القوائم المالية للشركة.

شركة إنماء الروابي
 شركة مساهمة سعودية
 الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. الأصول غير الملموسة :

الإجمالي	برامج حاسب آلي	التكلفة :
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
٢٥,١٨٨	٢٥,١٨٨	الإضافات
<u>٥٠,١٨٨</u>	<u>٥٠,١٨٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٤,٩٩٨	٢٤,٩٩٨	الاستهلاك المترافق :
١,٠٦٨	١,٠٦٨	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
<u>٢٦,٠٦٦</u>	<u>٢٦,٠٦٦</u>	الاستهلاك خلال السنة
<u>٢٤,١٢٢</u>	<u>٢٤,١٢٢</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
<u>٢</u>	<u>٢</u>	صافي القيمة:

بلغ قسط إطفاء الأصول غير الملموسة المحمل على أعباء السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مملاً بـ (١,٠٦٨) ريال

٨. النقد وما في حكمه:

٢٠٢١	٢٠٢٢	حسابات جارية لدى البنوك
٦٠,٥٩٧,٢٨٦	٥١,٠٨٠,٦٤٤	النقد بالصندوق
١٠٨,٥٠٢	٧٥,٨١٨	
<u>٦٠,٧٠٥,٧٨٨</u>	<u>٥١,١٥٦,٤٦٢</u>	

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. دعم المستأجرين ، صافي :

٢٠٢١	٢٠٢٢	اجمالي الدعم مخصص خسائر إنتمانية متوقعة صافي الدعم
١٥,٤٦٨,١٥٩	٦,٥١١,٦٢٧	
(٤,٥٢٥,٥٨٧)	(٣,٣٦٠,٣٦٦)	
١٠,٩٤٢,٥٧٢	٣,١٥١,٢٦١	

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	رصيد ١ يناير المكون خلال السنة المستخدم خلال السنة مخصصات انتفي الغرض منها رصيد ٣١ ديسمبر
٣,٧٤٠,٠٢٦	٤,٥٢٥,٥٨٧	
٧٨٥,٥٦١	-	
-	(٣٣٣,٨١٧)	
-	(٨٣١,٤٠٤)	
٤,٥٢٥,٥٨٧	٣,٣٦٠,٣٦٦	

تتمثل دعم المستأجرين في غالبيها من إيرادات تأجير المباني والوحدات السكنية المملوكة للشركة وتحتاج الشركة 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 (٩٠) يوم من موعد حلولها، ويتم تكون مخصص هبوط في المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين لجميع المبالغ التي تزيد أعمارها عن (٩٠) يوم، وتطبق الشركة المنهج البسيط للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) لقياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة على المدى العمر الزمني لدعم المستأجرين. تم تحديد مخصص الخسائر الإنتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ كما يلي:

مخصص خسائر إنتمانية	دعم المستأجرين	عدد الأيام		
٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	من - إلى
-	٥٩٣,٧١٩	٣,١٧٨,٦٥٤	١,٩٤٧,٢٠٠	٩٠٠
٤٨,٣٥٧	١٨١,٦٠٦	٢,٤١٧,٨٣٤	٥٩٥,٦٠٨	١٨٠-٩١
٦٦,٤٥٢	٦٠٧,٠٠٨	١,٣٢٩,٠٣٩	١,٩٩٠,٧٨٦	٣٦٥-١٨١
٤,١٤٣,٨٥٤	٥٢٤,٩٦١	٨,٢٧٥,٧٠٨	٥٢٤,٩٦١	٧٣٠-٣٦٦
٢٦٦,٩٢٤	١,٤٥٣,٠٧٢	٢٦٦,٩٢٤	١,٤٥٣,٠٧٢	من ٧٣٠ وأكثر
٤,٥٢٥,٥٨٧	٣,٣٦٠,٣٦٦	١٥,٤٦٨,١٥٩	٦,٥١١,٦٢٧	

١٠. مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى :

٢٠٢١	٢٠٢٢	دفعات مقدمة لموردين عهد ودعم موظفين تأمين طبي مفوعة مقدماً رسوم وإشتراكات مدفوعة مقدماً منافع موظفين مدفوعة مقدماً صيانة مصاعد وأنظمة إنذار وتكييف مدفوعة مقدماً أرصدة مدينة أخرى
٤٩٠,٧١٣	٤٩٧,٥٨٥	
١٧٠,٩٤٥	١٢٤,٠٥١	
١٥١,٧١٣	٢٨٤,٤٥٥	
٣٣,٤٥٨	٢٨,٩٠٥	
٢٨,٠٤٩	١٤٩,٥٣٥	
١٨,٨١٥	٢١,٩٨٣	
٧٩,٥٧٧	٢٢٤,٠٩٤	
٩٧٣,٢٧٠	١,٣٣٠,٦٠٨	

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريل السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. استثمارات في صناديق استثمارية :

الإجمالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١		صناديق جرافيتى رانش ٢٠٢١		صناديق ثروات الرياض الصناعي ٢٠٢١		رصيد ١ يناير
٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩,٩٢٦,٦٨٣	١٠,٧٦٥,٧٧	٥,٦٣٤,٠٠٠	٥,٦٣٤,٠٠٠	٤,٢٩٢,٦٨٣	٥,١٣١,٧٠٧	مخصص هبوط
(٥,٦٣٤,٠٠٠)	(٥,٦٣٤,٠٠٠)	(٥,٦٣٤,٠٠٠)	(٥,٦٣٤,٠٠٠)	-	-	تصفية جزئية
-	(٢,٤٨٢,٤٨٨)	-	-	-	(٢,٤٨٢,٤٨٨)	أرباح إعادة التقييم
٨٣٩,٠٢٤	٥٤٠,٦١٣	-	-	٨٣٩,٠٢٤	٥٤٠,٦١٣	رصيد ٣١ ديسمبر
٥,١٣١,٧٠٧	٣,١٨٩,٨٣٢	-	-	٥,١٣١,٧٠٧	٣,١٨٩,٨٣٢	

صناديق ثروات الرياض الصناعي:

يتمثل الرصيد الظاهر أعلاه في القيمة العادلة للإستثمار في صندوق ثروات الرياض الصناعي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والمدار من قبل شركة ثروات للأرواق المالية . علماً بأنه تم إثبات تكلفة الاستثمار خلال عام ٢٠١٧م بقيمة ماتم سداده مقابل الإشتراك في الصندوق ولعدد من وحدات مصدره بلغت ١,٩٥١,٢١٩,٥٠ وحدة تبلغ قيمة الوحدة ١٠ ريال سعودي كما تم معالجة ماتم سداده كرسوم اشتراك في الصندوق البالغة ٤٨٧,٨٠٥ من خلال الربح والخسارة.

كما أنه في تاريخ ٢٦ شوال ١٤٣٩ هـ الموافق ١٠ يوليو ٢٠١٨م 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 وشركة صندوق ثروات الرياض الصناعي بتاريخ ٢٦ شوال ١٤٣٩ هـ الموافق ١٠ يوليو ٢٠١٨م.

تم تقييم الاستثمار في صندوق ثروات الرياض الصناعي بالقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٣,١٨٩,٨٣٢ ريال سعودي مما ينتج عنه أرباح ٥٤٠,٦١٣ ريال سعودي تم قيدها كأرباح إعادة تقييم استثمارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ضمن قائمة الأرباح أو

صناديق جرافيتى رانش:

يتمثل الرصيد الظاهر أعلاه في قيمة استثمار في صندوق جرافيتى رانش كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وهو صندوق استثماري أمريكي خاص بالتحول التكنولوجي. علماً بأنه تم إثبات تكلفة الاستثمار خلال عام ٢٠١٩م بقيمة ماتم سداده مقابل الإشتراك في الصندوق بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي ما يعادل (٥,٦٣٤,٠٠٠ ريال سعودي) .

لم يتم تقييم الاستثمار في صندوق جرافيتى رانش بالقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وتم إثباته مخصص هبوط استثمار بما يعادل ١٠٠ % من الاستثمار (٥,٦٣٤,٠٠٠ ريال سعودي).

١٢. رأس المال :

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة تبلغ القيمة الاسمية للسهم ١٠ ريال سعودي وجميعها اسهم عادية وقد اكتتب المؤسسين في جميع اسهم الشركة وسدلت بالكامل.

شركة إنماء الروابي
 (شركة مساهمة سعودية)
 الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ بالي ريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. مستحق لأطراف ذات علاقة :

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

الوصف	طبيعة العلاقة	الشيخ إبراهيم بن سعد الموسى	مساهم ورئيس مجلس الإدارة السابق	سدادات مستحقة	مبلغ المعاملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	مبلغ المعاملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
مسروقات مسدة من الشركة نيابة عن المساهم				-	٥٥,٧٩٨,٩١٧	٥٥,٧٣٤,٠٠٠	-	-
مسروقات نياة عن الشركة				-	(٩٠,٣١٨)	٢,٣٩٤	-	-
							٥٥,٧٩٨,٩١٧	٥٥,٧٣٤,٠٠٠

٤. التزامات المزايا المحددة للموظفين:

تطبق الشركة خطة مزايا محددة تتوافق مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية . يتم احتساب المبالغ المحددة 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.

٢٠٢١	٢٠٢٢
٣٦٥,٧١٧	٥٧٠,٥٨٣

القيمة الحالية للالتزامات المزايا المحددة في ٣١ ديسمبر

وكانت حركة الالتزام كالتالي:

١٨٥,٠٤٠	٣٦٥,٧١٧
٧٥,٤٣٧	١٢٤,٣٦٥
٤,٨١١	٩,٢٨٩
١٠٦,٩٢٩	٧٩,٩٩٤
١٨٧,١٧٧	٢١٣,٦٤٨
(٦,٥٠٠)	(٨,٧٨٢)
<u>٣٦٥,٧١٧</u>	<u>٥٧٠,٥٨٣</u>

الرصيد في ١ يناير
 المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل:
 القيمة الحالية للالتزامات المزايا المحددة ضمن الأرباح أو الخسائر
 تكفة الفائدة
 إعادة قياس الالتزامات المزايا المحددة ضمن الدخل الشامل الآخر
 صافي المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر
 المدفوع خلال السنة
 القيمة الحالية للالتزامات المزايا المحددة في ٣١ ديسمبر

الافتراضات الإكتوارية الرئيسية الهامة المستخدمة :

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
٢,٦%	٤,٥٠%
١,٢%	٢,٠٠%
٠,١%	١,٢٠%
١,٠%	١,٠٠%
٦٥-٦٠ سنة	٦٥-٦٠

معدل الخصم
 معدل الزيادة السنوية في الراتب
 معدل الوفاة
 معدل دوران التوظيف
 سن التقاعد الطبيعي

٥. دانو 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 ٢٠١٨ والذي ينص على سداد قيمة الوحدة العقارية بواقع (٥,٤٠٧,٦٨٣) ريال كدفعة عند توقيع العقد وبباقي الثمن البالغ (٢١,٦٣٠,٧٣١) ريال يتم سداده على أقساط متتابعة موزعة على عدد ٥ أقساط مرتبطة مواعيدها بحسب نسبة الإنجاز في أعمال المخطط حسب تقرير الاستشاري الهندسي من تاريخ إبرام العقد حيث كان من المتوقع استكمالها بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ولكن حتى نهاية السنة المالية لم يتم الإنتهاء من الإفراج للمشروع علمًا بأن نسبة الإنجاز بحسب تقدير الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بلغت ١٠٠%， كما أنه بعد وصول إجمالي المبلغ المخصومة لشركة ثروات خلال العام ٢٠١٩ م إلى مبلغ ١٩,٥١٢,١٩٦ ريال وهو مساوٍ لمبلغ الاشتراك في صندوق ثروات الرياض الصناعي وتمت خلال العام تصفيته جزئية ليصبح المبلغ المطلوب سداده ٥,٠٤٣,٧٣١ ريال و الجدول التالي يوضح السداد:

وصف الإنجاز	نسبة الإنجاز (تراتيمياً)	مبلغ الدفعه	نسبة الدفعه من إجمالي القيمه	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 العام	١٠٠٪	٢,٤٨٢,٤٨٨	٩٪	٥
مستحقة عند الإفراج	١٠٠٪	٢,٩٢٥,١٩٤	١١٪	٦
٢٠٢١		٢٠٢٢		
<u>٧,٥٢٦,٢١٩</u>		<u>٥,٠٤٣,٧٣١</u>		الرصيد في ٣١ ديسمبر

شركة إنماء الروابي
 شركة مساهمة سعودية
 الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١
 (جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى :

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩,٣٠٩,١١٦	٩,٣٦٣,٩٣٦	إيجارات مقدمة (غير محققة)
٣٢٠,٠٠٠	٤٨٧,٠٠٠	مكافأة مستحقة لأعضاء مجلس الإدارة
١١٥,٣٨٩	-	دفعت مقدمة من ذمم المستأجرين
٨٨,٦٠٨	١٩١,٩٠٦	رواتب وإجازات وتذاكر مستحقة
٥٥,٧٦٢	٢٤٣,٥٩٧	أمانات ضريبة القيمة المضافة (إيضاح ١/٦)
-	٣٤,٦٧٧	تأمينات إجتماعية مستحقة
١٦١,٠١٧	١٣٥,٤٨٩	أخرى
<hr/> ١٠,٠٤٩,٨٩٢	<hr/> ١٠,٤٥٦,٦٠٥	

١/٦. أمانات ضريبة القيمة المضافة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٦٩,٥٥٧	٥٥,٧٦٢	الرصيد في ١ يناير
٥,٤٤٦,٧١٥	٦,٨٩٥,٢٩٨	ضريبة المخرجات خلال السنة
(٤١٩,٧٥٩)	(٣٢٨,١٣٤)	ضريبة المدخلات خلال السنة
٥,٠٩٦,٥١٣	٦,٦٢٢,٩٢٦	الضريبة الواجبة السداد عن السنة
(٥,٠٤٠,٧٥١)	(٦,٣٧٩,٣٢٩)	الضريبة المسددة خلال السنة
<hr/> ٥٥,٧٦٢	<hr/> ٢٤٣,٥٩٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

وضع ضريبة القيمة المضافة:

قامت الشركة بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك لأغراض ضريبة القيمة المضافة بموجب شهادة تسجيل رقم ٣٠٠٧٧٦٥٠٨٨٠٠٠٣ وقدمت الشركة إقراراتها الشهرية حتى شهر ديسمبر من عام ٢٠٢٢م وقامت بسداد الضريبة المستحقة عليها بموجبها حتى نهاية شهر نوفمبر ، ويتمثل الرصيد الظاهر أعلاه الضريبة الواجب سدادها للهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك عن شهر ديسمبر ٢٠٢٢م .

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)
الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٧. مخصص الزكاة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٤,٠٨٤,١١١	٣٣,٩٢٨,٤٨٠	ربح العام قبل الزكاة
٧٥٨,٨٨٠	١٣٣,٦٥٤	تعديلات
٢٤,٨٤٢,٩٩١	٣٤,٠٦٢,١٣٤	صافي الربح المعدل
٥٤٧,٧١٣,٨٣٨	٥١١,٩١٢,١٢٢	بنود مضافة
(٤٩٠,٦٤٤,٥٩٣)	(٤٨٣,٣٩٦,٩٣٤)	بنود مخصومة
١,٧٧٣,٣٣٨	٨٨٦,٠٦٥	تعظيم الرعاء الزكوي بين التاريخ الهجري والميلادي
٨٣,٦٨٥,٥٧٤	٦٣,٤٦٣,٣٨٧	الرعاء الزكوي
٢,٠٩٢,١٣٩	١,٥٨٦,٥٨٥	الزكاة المستحقة
-	٥٠٣,٤٦٤	فروقات زكوية
<u>٢,٠٩٢,١٣٩</u>	<u>٢,٠٩٠,٠٤٩</u>	اجمالي الزكاة

وكانت حركة مخصص الزكاة على النحو التالي :

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٢٦١,٣٣٢	٢,٠٩٢,١٣٩	الرصيد في ١ يناير
٢,٠٩٢,١٣٩	١,٥٨٦,٥٨٥	المكون خلال السنة
(١,٢٦١,٣٣٢)	(١,٨٤٨,٠٢٩)	المسدد خلال السنة
<u>٢,٠٩٢,١٣٩</u>	<u>١,٨٣٠,٦٩٥</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر

بلغت الزكاة المستحقة المحاسبة والمحمولة على دخل الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٢ مبلغ ١,٥٨٦,٥٨٥ ريال سعودي ظهرت كبند مستقل في قائمة الأرباح أو الخسائر، وخلال سنة ٢٠٢٢ تم سداد مبلغ ٢,٣٥١,٤٩٣ ريال سعودي وهو عبارة عن ٥٠٣,٤٦٤ ريال سعودي فروقات زكوية و مبلغ ١,٨٤٨,٠٢٩ ريال سعودي الزكاة المستحقة لعام ٢٠٢١ م. ويتم احتسابها بواقع ٢٥٪ من صافي دخل السنة المعدل إضافة إلى ٢٥٪ من صافي الرعاء الزكوي بدون صافي الدخل المعدل في حال كان صافي الرعاء الزكوي أعلى من صافي الدخل المعدل وفي حال كان صافي الدخل المعدل هو الأعلى فيتم احتسابها بواقع ٢٥٪ من صافي الدخل المعدل فقط.

الوضع الزكوي:

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية للهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك بالرياض عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢١ م علمًا بأنه صدرت ربوط زكوية من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك على الإقرارات الزكوية والقواعد 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.

شركة إنماء الروابي
 (شركة مساهمة سعودية)
 الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨. إيرادات:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٠,٠٨٩,٥٥٨	١٠,٥٧٥,٣٣٧	مركز أبان حي الغدير
٥,٤٠٠,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠	برج أبان
٤,٨٥٩,١٣٣	٤,٠١٦,٧١٢	عماره السنين
٣,١٥٨,٨٨٩	٣,٢٩٢,١٢٠	مركز الموسى للمكاتب
٢,٩٩٦,٤٣١	٣,٤٠٨,٤٠٤	ورش طريق الخرج
٢,٧٥٣,٤٤٥	٣,٢٨٩,٣٨٩	عمائر طريق الخرج
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	مول الدمام
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	مول المدينة المنورة
٢,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	أرض حي طгин
١,١٣٩,٨٠٧	١,٢٣٤,٨٦١	صناعية العبيدان
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	أسواق العمر
٥٨٥,٠٢٦	٥٥٦,٤١٥	فلل المحمدية
٥٧٢,٠٠٠	٥٦٢,٠١٠	مبني الشركة الجديد
٢٥٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	عماره طريق الخرج
١٧٠,١٩٦	١٢٦,٧٨٦	مستودعات الزايدی بمكة المكرمة
١٦٧,٤٢٨	١٣٩,٥١٢	أحواش ودكاكين العمارية
٤٢,١٨٨	٣,٤٢٠,٣٣٥	فندق روابي زمزم بمكة المكرمة
-	٢,٨٠٥,٠٦١	فندق روابي الزهراء بالمدينة المنورة
<u>٣٨,٩٨٣,٦٠١</u>	<u>٤٨,١٢٦,٩٤٢</u>	

١٩. تكلفة الإيرادات:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٨,٥١٣,١٢١	٨,٥٢٩,١٤٨	استهلاك عقارات استثمارية
١,٠٨٨,٦٧٩	٨٣٢,٢٧٣	كهرباء و المياه وصرف صحي وصيانة و منافع
٧٧٤,٧٠٥	٣٧٦,٣٦٨	خصومات وتخفيضات
٢٤٦,٨٥٦	٥٧٧,٩٥٠	رواتب وأجور و منافع عاملين
٥٠,٥٠٠	٦٥,١٠٠	المقابل المالي نظام ايجار
<u>١٠,٦٧٣,٨٦١</u>	<u>١٠,٣٨٠,٨٣٩</u>	

شركة إنماء الروابي
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك

٢٠. مصروفات عمومية وإدارية:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٩٨٠,٣٤١	٢,٨٧٠,١٠٣	رواتب وأجور وما في حكمها
١,٤٣٠,٩٥٩	٣٤٤,٨٤٤	اتعاب ومستشارات مالية وقانونية ومراجعة
٣٢٠,٠٠٠	٦٩٠,٨٥٦	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٣٥,٧٠٦	٢٠٠,٠٤٢	تأمين طبي
٢٠٦,٧٨١	٤٩٠,١٢٢	رسوم واشتراكات
٤٩,٦٣٠	١٢٧,٢٢٧	استهلاك وإطفاءات
٨٧,١٨٠	٢٥٨,٦٥٣	كهرباء ومياه وهاتف وصيانة وإصلاح
-	٣٧,٢٠٧	دعاية وإعلان
١٤,٥٨٢	١٥,٧٧٥	قرطاسية
٩,٧٢٣	٩٤٠	استهلاك عقارات استثمارية
١,٢٩٥	١٨,٤٧٤	سفر وانتقال
١٦,٧٨٣	٦٤,٧٧٩	آخرى
٤,٢٥٢,٩٨٠	٥,١١٩,٠٢٢	

٢١. مصروفات بيع وتوزيع:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٥٤,٣٧٣	٣,٣٧٠	ملصقات وإعلانات
٣,٨٢٥	٩١,١١٠	سعي وعمولات
٥٨,١٩٨	٩٤,٤٨٠	

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٢. الأصول المحتملة:

عقود الإيجار
* تصنیف عقود الإيجار

تم تصنیف عقود الإيجارات للشركة (كمستأجر) - لا يوجد لدى الشركة أي عقود إيجار كمستأجر) كموجر والمبرمة بين الشركة ومستأجرين عقاراتها كعقود إيجار تشغيلية بناءً على مضمون المعاملة حيث يصنف الإيجار على أنه عقد إيجار تشغيلي إذا كان لا يحول ما يقارب جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية.

* الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية:

بلغ إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية من عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (الشركة كموجر) كما يلي:

المجموع	الفترة الزمنية لدفعات الإيجار المستقبلية				مركز التكلفة
	خمس سنوات وأكثر	خمس سنوات	سنة وأقل من	أقل من سنة	
١١٢,٥٠٠,٠٠٠	٩٣,٥٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	أرض حي حطين
٣٧,٦٨١,٧٥١	٤,٢٣٣,٣٣٣	٢٣,٧١٧,١٥٣	٩,٧٣١,٢٦٥	٩,٧٣١,٢٦٥	مركز أبان الغدير
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	مول الدمام
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	مول المدينة المنورة
٢٨,٦٢٠,٠٠٠	-	٢٧,٨٧٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	فندق روابي زمم مكة المكرمة
١٨,١١١,١١٠	-	١٢,٧١١,١١٠	٥,٤٠٠,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠	برج أبان
٩,٠٠٢,٧٤٨	١,٥٨٨,٣٢٥	٤,٧٤٦,٤٢٢	٢,٦٦٨,٠٠١	٢,٦٦٨,٠٠١	عمائر طريق الخرج
٨,٢٨٧,٥٠١	-	٥,١٤٨,٩٦٣	٣,١٣٨,٥٣٨	٣,١٣٨,٥٣٨	مركز الموسى للمكاتب
٧,٩٧٦,٢٧١	-	٧,٣٢٦,٢٧١	٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	فندق روابي الزهراء المدينة المنورة
٦,٧٦٥,٧٣٩	٢٢١,٥٢٨	١,٨٤٤,٦٥٩	٤,٦٩٩,٥٥٢	٤,٦٩٩,٥٥٢	ورش طريق الخرج
٥,١١٠,١٧٠	-	٢٤٤,٠٦٨	٤,٨٦٦,١٠٢	٤,٨٦٦,١٠٢	عمارة الستين
١,٨٥٧,٥٨٠	-	٧٢٤,٣٨٨	١,١٣٣,١٩٢	١,١٣٣,١٩٢	صناعية العبيدان
١,٦٥١,١١١	-	٨٥١,١١١	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	أسواق العمر
١,١٤٣,٧٧٣	-	٥٧١,٧٧٣	٥٧٢,٠٠٠	٥٧٢,٠٠٠	مبني الشركة الجديد
١,٠٣١,٠٤٠	-	٤٤١,٠٤٠	٥٩٠,٠٠٠	٥٩٠,٠٠٠	فلل المحمدية
٢٦٧,٤٠٣	-	٩٧,٤٠٣	١٧٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	مستودعات الزايدى بمكة المكرمة
١٥٢,٢٠٥	-	٦٧,٢٠٥	٨٥,٠٠٠	٨٥,٠٠٠	أحواش ودكاكين العمارية
٣٠٠,١٥٨,٤٠٢	١٣٩,٥٤٣,١٨٦	١١٩,٣٦١,٥٦٦	٤١,٢٥٣,٦٥٠	٤١,٢٥٣,٦٥٠	

* الإيجارات الشرطية:

بلغت الإيجارات الشرطية المثبتة على أنها دخل (صفر) ريال للعام ٢٠٢٢ مقابل (صفر للعام ٢٠٢١) ، حيث أنه لا يوجد لدى الشركة أية عقود إيجار شرطية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م سواء (كمستأجر) أو (كماجر).

٢٣. القطاعات التشغيلية :

لأغراض إدارية تكون الشركة من وحدات عمل بناء على طبيعة عملاتها 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 يتوافق 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 فلن يتم الإفصاح عن أي معلومات حول القطاعات الجغرافية ، وفيما يلي تحليل المعلومات القطاعية:

الإجمالي	المركز الرئيسي	القطاع السكني	القطاع التجاري	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:
٤٨,١٢٦,٩٤٢	-	٢,١٦٦,٢٥٧	٤٥,٩٦٠,٦٨٥	إيرادات النشاط
(١٠,٣٨٠,٨٣٩)	-	(٥١٩٠,٤٤٣)	(٩,٨٦١,٧٩٦)	تكليف النشاط
٣٧,٧٤٦,١٠٣	-	١,٦٤٧,٢١٤	٣٦,٠٩٨,٨٨٩	الإجمالي
(٥,١١٩,٠٢٢)	(٥,١١٩,٠٢٢)	-	-	مصاروفات عمومية و إدارية
(٩٤,٤٨٠)	(٩٤,٤٨٠)	-	-	مصاروفات بيع وتوزيع وتسويق
٥٤٠,٦١٣	٥٤٠,٦١٣	-	-	أرباح إعادة تقييم استثمارات
(٩,٢٨٩)	(٩,٢٨٩)	-	-	تكلفة تمويل
(٢٦,٢٣٤)	(٢٦,٢٣٤)	-	-	خسائر رأسمالية
٨٣١,٤٠٤	٨٣١,٤٠٤	-	-	مخصص خسائر انتقامية متوقعة انتفي
٥٩,٣٨٥	٥٩,٣٨٥	-	-	الغرض منها
٢٣,٩٢٨,٤٨٠	(٣,٨١٧,٦٢٣)	١,٦٤٧,٢١٤	٣٦,٠٩٨,٨٨٩	إيرادات أخرى
٥٤٢,٢٢١,٠٩٧	٦٠٣٤١٨١٧	٣٧,١٤٦,١١٧	٤٤٤,٧٣٣,١٦٣	صافي دخل السنة قبل الزكاة
١٦,٣١٥,٠٢٩	١٩٠٧٣٦٢	٤٠٦,٩٧٢	١٤,٠٠٠,٦٩٥	إجمالي الأصول
٣٨,٩٨٣,٦٠١	-	٢,٠٩٩,٧٧٨	٣٦,٨٨٣,٨٢٣	إجمالي الالتزامات
(١٠,٦٧٣,٨٦١)	-	(٥٣٣,٦٩٣)	(١٠,١٤٠,١٦٨)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:
٢٨,٣٠٩,٧٤٠	-	١,٥٦٦,٠٨٥	٢٦,٧٤٣,٦٥٥	إيرادات النشاط
(٤,٢٥٢,٩٨٠)	(٤,٢٥٢,٩٨٠)	-	-	تكليف النشاط
(٥٨,١٩٨)	(٥٨,١٩٨)	-	-	الإجمالي
٨٣٩,٠٢٤	٨٣٩,٠٢٤	-	-	مصاروفات عمومية و إدارية
(٤,٨١١)	(٤,٨١١)	-	-	مصاروفات بيع وتوزيع وتسويق
(٧٨٥,٥٦١)	(٧٨٥,٥٦١)	-	-	أرباح إعادة تقييم استثمارات
٣٦,٨٩٧	٣٦,٨٩٧	-	-	تكلفة تمويل
٢٤,٠٨٤,١١١	(٤,٢٢٥,٦٢٩)	١,٥٦٦,٠٨٥	٢٦,٧٤٣,٦٥٥	(خسائر) هبوط قيمة المبالغ المستحقة من
٥٦٨,٣٩٧,٩٣٠	٧٨,٩٧٣,٢٢٩	٣٠,٤٥٧,١٩٤	٤٥٨,٩٦٧,٥٠٧	المدينين التجاريين القابلة للتحصيل
٧٥,٨٣٢,٨٨٤	٥٨,٩٩٧,٥٤٩	٤٦٦,٢٢١	١٦,٣٦٩,١١٤	إيرادات أخرى
				صافي دخل السنة قبل الزكاة
				إجمالي الأصول
				إجمالي الالتزامات

٤. ربحية السهم :

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	الربح العائد إلى مساهمي الشركة
٢١,٩٩١,٩٧٢	٣١,٨٣٨,٤٣١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	ربحية السهم الأساسية
٠,٥٥	٠,٨٠	ربحية السهم المنخفضة
٠,٥٥	٠,٨٠	

٥. 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 تعتمد خلالها من قبل الجمعية العامة للمساهمين.
لم تقرر الجمعية العادية توزيعات أرباح نقدية على المساهمين خلال العام المالي الحالي.

٦. الأدوات المالية وإدارة المخاطر:

مخاطر العملات :

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية ، إن معاملات الشركة الأساسية هي بالريال السعودي ، تراقب الإدارة تقلبات أسعار صرف العملات وتعتقد إن مخاطر العملات غير جوهوية .

مخاطر أسعار العمولات :

تتمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العمولات السائدة في السوق ، تغير الإدارية بأن مخاطر أسعار العمولات منخفضة نظراً لتدني أسعار العمولات المطبقة على الموجودات أو المطلوبات المالية المرتبطة بعمولة والتي لها تأثير محدود على الأداء المالي للشركة .

مخاطر السعر :

المخاطر التي تكمن في قيمة الأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق ، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل محددة بالأداة أو مصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق . لا تتعرض الشركة لمخاطر سعر الأسهم الأوراق المالية .

مخاطر الائتمان :

تتمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية ، تقوم الشركة بإدارة مخاطر الائتمان الخاصة بها فيما يتعلق بالفقد بالتعامل مع البنوك ذات السمعة الطيبة ، والمتعلقة بالعملاء وذلك بوضع حدود ائتمان لكل عميل ومراقبة النمم المدينية القائمة .

مخاطر السيولة :

تتمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها الشركة في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية ، تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة ، وقد تجاوزت قيمة الموجودات المتداولة المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما أظهرت نسبة السيولة في ذلك التاريخ قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المالية عند استحقاقها وترى إدارة الشركة أن استمرارية الشركة تتوقف على امكانيتها في تدبير الأموال اللازمة في الوقت المناسب .

٧. القيمة المالية العادلة للأدوات المالية:

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك ويشروط تعامل عادل، تكون الموجودات المالية الخاصة بالشركة من النقديّة وشبيه النقديّة والمدينيّن، بينما تكون المطلوبات من الدائنّين والمصاريف المستحقة الدفع وأطراف ذات علاقـة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية.

٨. أحداث لاحقة:

ترى إدارة الشركة أنه لا يوجد أية أحداث لاحقة هامة بعد تاريخ التقرير والتي تتطلب تعديلها أو الإفصاح عنها في هذه القوائم المالية.

٩. أرقام المقارنة:

تم إعادة تبويب بعض أرقام سنة المقارنة لتتوافق مع عرض البيانات المالية الحالية.