



شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مغلقة
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة إنداء الروابي
شركة مساهمة سعودية مغلقة
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صفحة	فهرس
٣ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
٦	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٧	قائمة التدفقات النقدية
٤٥ - ٨	إيضاحات حول القوائم المالية



"تقرير مراجعة الحسابات المستقل حول القوائم المالية"

المحترمين

إلى السادة / المساهمين
شركة إنماء الروابي

الرأي :

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة إنماء الروابي - شركة مساهمة سعودية مغلقة ، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين ، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات المرفقة مع 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 ٢٠١٩م وأداؤها المالي وتتفقها التالية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

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 . ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية . كما وفيما يلي 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 لفترة 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:

أمور المراجعة الرئيسية	الإجراءات المتخذة تجاه أمور المراجعة الرئيسية
أولاً: التغير في إطار التقرير المالي	قامت الشركة بتعيين مستشار مستقل للتحول إلى المعايير الدولية للتقارير المالية ، حيث تم إعداد تحليل للفرق وتحديد التغيرات في السياسات المحاسبية والمعالجات والعرض والإفصاح بالقواعد المالية .
بالنسبة لكافة السنوات السابقة ، بما في ذلك السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ، قامت الشركة بإعداد وعرض قوائمها المالية وفقاً للمعايير المحاسبة المعترف عليها في المملكة العربية السعودية الصدرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين .	لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية فيما يتعلق بالتحول إلى المعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية :
نتيجة للمتطلبات النظمية بالمملكة العربية السعودية ،	عقدنا اجتماع مع الاستشاري لمناقشة ملاحظاتنا حول تقرير تعديلات التحول إلى المعايير الدولية للتقارير المالية .
بالنسبة لفترات المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م قدمت الشركة بعرض قوائمها المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة الحجم في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين .	حصلنا على فهم لتحليل الفروق المعد من قبل المستشار المستقل لتحديد الفروقات الجوهرية بين الإطار السابق لإعداد القوائم المالية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والتي سيكون لها أثر على القوائم المالية للشركة .
بالنسبة لفترات المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م ، قدمت الشركة بعرض قوائمها المالية وفقاً للمعايير الدولية والإصدارات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين .	قمنا بتقييم ملائمة تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية فيما يتعلق بمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ (١) وقرارات الإدارة ذات الصلة .
وعليه ، فإن القوائم المالية المرفقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ، تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ (تطبيقات المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة) .	قمنا بتقييم ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة .



<p>تم اختبار تسويات التحول بالأخذ في الاعتبار تحليل الفروق والمعلومات المالية واحتساب هذه التسويات . تقييم ملائمة الإفصاحات المستخدمة فيما يتعلق بالتحول من المعايير الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين إلى المعايير الدولية للتقارير المالية .</p>	<p>أولاً: التغير في إطار التقرير المالي (تتمه) : وللامتنال لتلك المتطلبات تم إعداد تحليل للفروق لتحديد الاختلافات بين الإطار السابق لإعداد القوائم المالية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير الدولية للتقارير المالية متضمنا التعديلات والإفصاحات المطلوبة . وفقاً لتحليل الفروق ، قامت الشركة بتقييم أثر التحول من المعايير الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين إلى المعايير الدولية للتقارير المالية وإدخال تسويات التحول على القوائم المالية كما في ١ يناير ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ . تم اعتبار ذلك كأمر رئيسي للمراجعة حيث أن تسويات التحول الناتجة عن تغير إطار التقرير المالي وأثره الجوهري على القوائم المالية من الإثبات والقياس والإفصاح تطلب اهتماما إضافيا خلال مراجعتنا .</p>
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها من بين أمور أخرى بناءً على حكمنا ما يلي :</p> <ul style="list-style-type: none"> • تم التحقق من خبرة المقيم ومؤهلاته واعتماده بهيئة المقيمين . • مراجعة عينة من المدخلات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيم الخارجي المستقل للعقارات الاستثمارية . • تقويم موضوعية واستقلالية وخبرات المقيم الخارجي ومراجعة الافتراضات المستخدمة من قبله دراسة منهجية التقويم المتبعة . • مراجعة عينة من عمليات التقويم المنفذة من قبل المقيم ، للتأكد من مدى معقولية القيم العادلة للعقارات . • التأكيد بأن القوائم المالية تضمن على إفصاحات كافية للسياسات المحاسبية والتفاصيل الهامة بخصوص العقارات الاستثمارية . 	<p>ثانياً: العقارات الاستثمارية :</p> <p>تحتفظ الشركة بعقارات استثمارية وتتألف من أراضي ومباني ، تبلغ قيمتها ٤٩٢,٧٣١,٨٣٧ دينار سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ٤٩٩,٨٨٧,٤٠٩ دينار سعودي) وهي تمثل جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات الشركة (٩٠٪) (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ : ٨٨٪) تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة (إن وجد) وذلك في عام ٢٠١٨ ، عام ٢٠١٩ تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم خارجي مستقل معتمد ("المقيم") يحمل مؤهل مهني معترف به ذو و الخبرة في مجال العقار . وكان التقييم للعقارات الاستثمارية بغرض الإفصاح .</p>

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة 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 للمحاسبين القانونيين ووفقاً لنظام الشركات وعقد تأسيس الشركة ، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكنها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري ، سواء كانت ناشئة عن الغش أو عن خطأ .

عند إعداد القوائم المالية ، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستثمار والإفصاح ، عندما ينطبق ذلك ، عن أمور تتعلق بالاستثمارية واستخدام أساس الاستثماري المحاسبي ، ما لم توفر الإدارة تصفيية الشركة أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك .

إن مجلس الإدارة هو المسئول عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة .

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية :

تمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول بما إذا كانت القوائم المالية بكل 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 ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عندما يكون موجوداً . ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ ، وتحدد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردتها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية .



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

- تحديد مخاطر التحريرات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابةً لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة ل توفير أساس لرأينا .
- وبعد خطر عدم اكتشاف تحرير جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر 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 بعرض 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 الاستمرارية في المحاسبة ، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها ، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كشركة مستمرة . إذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري ، فإننا علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية ، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية ، فإننا مطالبون بتعديل رأينا . و تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا . ومع ذلك ، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة .
- تقييم العرض العام ، وهيكيل ومحظوظ القوائم المالية ، بما في ذلك الإفصاحات ، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً .

لقد أبلغنا مجلس الإدارة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى ، بال نطاق والتقويت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة ، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة .

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:

تنطلب المادة (١٣٥) من نظام الشركات أن يتضمن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام النظام أو أحكام عقد التأسيس للشركة . وخلال مسار مراجعتنا الحالية للقواعد المالية ، لم يتبيّن لنا مخالفة شركة إنماء الروابي (شركة مساهمة مغلقة) (الشركة) لأحكام نظام الشركات أو أحكام النظام الأساسي للشركة .

عن الخراشي وشركاه

عبد الله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في: ٧ ذوالحجّة ١٤٤١ هـ
٢٠٢٠ يوليو م ٢٨

الموجودات	إيضاح	ريل سعودي	ريل سعودي	ريل سعودي	كما في ٣١ ديسمبر	كما في ١ يناير
		٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨
الموجودات المتداولة:						
النقد في الصندوق ولدى البنوك	٤				٤٦,٥٨٣,١٩٧	٢١,٠٧٠,٢٨٦
ذمم المستأجرين ، صافي	٥				٨,٥٥٩,٨٦٦	٨,٤٠٧,٦٣٨٨
مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	٦				٢,٦٥٧,٤٠٨	٧,٥٦٧,٢٩٧
استثمارات في صناديق إستثمارية	٧				٩,٦٣٣,٤١٥	-
إجمالي الموجودات المتداولة					٤٩,٥٦٩,٢٣٩	٣٧,٠٤٤,٩٧١
الموجودات غير المتداولة:						
استثمارات في صناديق إستثمارية	٧				-	٢٠,١٩٥,١٢٢
الممتلكات والآلات والمعدات ، صافي	٨				١٠,٢٤٤,٩٨٢	١,٢٨٩,٢٣٨
عقارات استثمارية ، صافي	٩				٤٩٢,٧٣١,٨٣٧	٤٧٥,٤٥٣,٩٩٧
الأصول غير الملموسة	١٠				٢	٢
إجمالي الموجودات غير المتداولة					٤٩٣,٩١٦,٥١٠	٤٩٦,٩٣٨,٦٣٩
إجمالي الموجودات					٥٤٣,٤٨٥,٧٤٩	٥٣٣,٩٨٣,٣٣٠
المطلوبات وحقوق المساهمين						
المطلوبات المتداولة:						
دائنون شراء عقارات استثمارية بالتقسيط	١١				٧,٥٢٦,٢١٩	-
مصاريف مستحقة وأرصدة دانة أخرى	١٢				١٨,٨٣٩,٢٨٢	١٨,١٥١,٨٨٠
أطراف ذات علاقة	١٣				٣٧٠,٠٠٠	٢٧٠,٠٠٠
مخصص الزكاة	١٤				٨٢٦,٨٤١	٥٧٩,١٨٧
إجمالي المطلوبات المتداولة					٢٧,٥٦٢,٣٤٢	١٩٠٠,١٠٦٧
المطلوبات غير المتداولة:						
أطراف ذات علاقة	١٣				١٧٦,٢٠٣,٤٢١	١٩٧,٧٧١,١١٨
التزامات المنافع المحددة للموظفين	١٥				١٢٢,٥٢٣	٣٣,٥١٤
إجمالي المطلوبات غير المتداولة					١٧٦,٣٣٠,٩٤٤	١٩٧,٨٠٤,٦٣٢
إجمالي المطلوبات					٢٠٣,٨٩٣,٢٨٦	٢١٦,٨٠٥,٦٩٩
حقوق المساهمين :						
رأس المال	١				٢٠٠٠٠٦٠٠٠	٢٠٠٠٠٦٠٠٠
احتياطي نظامي	٢				١٠٠٠٠٦٠٠٠	١٠٠٠٠٦٠٠٠
مساهمات إضافية منوحة لرأس المال	٢٣				١٨٩,١٩٠,٠٠٠	١٨٩,١٩٠,٠٠٠
الأرباح المبقاء					١٤٧,٣٧٣,١٤٩	١٢٤,٩٦٠,٢٠٤
التغيرات المتراكمة في بند الدخل الشامل الآخر					٣٣٩,٥٩٢,٤٦٣	٣١٧,١٧٧,٦٣١
إجمالي حقوق المساهمين					٥٤٣,٤٨٥,٧٤٩	٥٣٣,٩٨٣,٣٣٠
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين						

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	إيضاح
٤٣,٢٧٦,٢٢٣	٤٤,٩٩٥,٠٥٠	١٦
(١٥,٨٨٨,٩٥٥)	(١٣,٢٢٥,٢٢٠)	١٧
<u>٢٧,٣٨٧,٢٦٨</u>	<u>٣١,٧٦٩,٨٣٠</u>	
(٢,٤٥٠,٥٠٢)	(٢,٧٢٤,٦٦٣)	١٨
(٢٦٠,٥٨١)	(١٧٨,٦١٧)	١٩
(٢,٧١١,٠٨٣)	(٢,٩٠٣,٢٨٠)	
<u>٢٤,٦٧٦,١٨٥</u>	<u>٢٨,٨٦٦,٥٥٠</u>	
٢٥٣,٦٥٨	٤,٠٠٠,٠٠٠	٧
(٣٧٩,٢٩٤)	(١,٢٢٥,٠٦٢)	٥
-	(٥,٦٣٤,٠٠٠)	
١٧٩,٥٦٨	١٤٦,٩٧٤	
<u>٢٤,٧٣٠,١١٧</u>	<u>٢٦,١٥٤,٤٦٢</u>	
(٩٧٨,١٢٧)	(٨٢٦,٨٤١)	١٤
<u>٢٣,٧٥١,٩٩٠</u>	<u>٢٥,٣٢٧,٦٢١</u>	
٣,٣٥٢	(١,٤٦٥)	١٥
٣,٣٥٢	(١,٤٦٥)	
<u>٢٣,٧٥٥,٣٤٢</u>	<u>٢٥,٣٢٦,١٥٦</u>	
١٢٣,٣٨	١٤٤,٣٣	٢٤
١١٨,٧٦	١٢٦,٦٤	٢٤

إيرادات
تكلفة الإيرادات
مجمل الربح
المصاريف:
مصاريف عمومية و ادارية
مصاريف بيع وتوزيع وتسويق
اجمالي المصاريف
صافي الربح من النشاط الرئيس
إيرادات (مصاريف) أخرى:
مكاسب إعادة تقييم استثمارات
خسائر هبوط قيمة المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين القابلة للتحصيل
مخصص هبوط استثمارات
إيرادات أخرى
صافي ربح العام قبل الزكاة
الزكاة الشرعية
صافي الدخل
الدخل الشامل الآخر :
خسائر / مكاسب اكتوارية من إعادة قياس منافع الموظفين لنهاية الخدمة
إجمالي بنود الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل
ربحية السهم:
من الأنشطة الرئيسية
من صافي الدخل

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

النوع	المقدار	التاريخ
مساهمات اضافية	رأس المال	ريال سعودي
المترافق	الاحتياطي	ريال سعودي
المنسوبة لرأس	النظام	ريال سعودي
المال	الإيداع	ريال سعودي
المترافق في بنود	الأرباح المبقاة	ريال سعودي
المال الشامل	الدخل الشامل	ريال سعودي
الغير	الإجمالي	ريال سعودي

إن الإيصالات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مغلقة
قائمة التدفقات النقدية
الزيادة (النقد) في النقدية

في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٨	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٤,٧٣٠,١١٧	٢٦,١٥٤,٤٦٢
١٣,١٧٠,٣٣٠	٨,٢٢١,٣٣٩
-	٥,٦٣٤,٠٠٠
٥٩,٩٥٣	٥٨,٦٦٥
٣٧٩,٢٩٤	١,٢٢٥,٠٦٣
(٢٥٣,٦٥٨)	(٤٤٠٠٠,٠٠٠)
<u>٣٨,٠٨٦,٠٣٦</u>	<u>٣٧,٢٩٣,٥٢٩</u>
-	(٥,٦٣٤,٠٠٠)
(٥٣١,٧٧٢)	(٣,٠٣٧,٧٤٧)
٤,٩٠٩,٨٨٩	(٦,٤١٠,٩٣٧)
(٤٣٩,٢٩٣)	١,١٢٦,٦٩٥
(٥,٣٩١,٦٨٩)	(١٦,٠٧٦,٠٠٨)
<u>٣٦,٦٣٣,١٧١</u>	<u>٧,٢٦١,٥٣٢</u>
-	(٢١,٣٣٣)
(٢٠,٠٠٠)	(٢,٧٢٢)
(٥٧٩,١٨٧)	(٩٧٨,١٢٧)
<u>٣٦,٠٣٣,٩٨٤</u>	<u>٦,٢٥٩,٣٥٠</u>
(٦٩٩,٦٣٠)	-
(٩,٨٢١,٤٤٣)	(١,٤١٩,٥٩٧)
-	٤١٤,١٤٢
(١٠,٥٢١,٠٧٣)	(١٠,٠٥,٤٥٥)
-	(٢٦,٦٦٦,٦٦٦)
-	(٢٦,٦٦٦,٦٦٦)
٢٥,٥١٢,٩١١	(٢١,٤١٢,٧٧١)
٢١,٠٧٠,٢٨٦	٤٦,٥٨٣,١٩٧
<u>٤٦,٥٨٣,١٩٧</u>	<u>٢٥,١٧٠,٤٢٦</u>

صافي الدخل قبل الزكاة
تعديلات لتسوية صافي الربح لصافي النقدية
الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة العمليات:

الاستهلاكات

مخصص هبوط استثمارات

مخصص منافع الموظفين لنهاية الخدمة الحالية - المكون

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

مكاسب/ إعادة تقييم استثمارات

التعديلات على التغيرات في رأس المال العامل:

إضافات على الاستثمار في صناديق استثمارية

المدينين التجاريين

مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

أطراف ذات علاقة

صافي النقد من العمليات

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة - المستخدم

مخصص منافع الموظفين لنهاية الخدمة ، المستخدم

مخصص الزكاة الشرعية، المستخدم

صافي النقدية الناتجة من أنشطة العمليات

تدفقات نقدية من أنشطة الاستثمار:

إضافات ممتلكات والآلات ومعدات

إضافات عقارات استثمارية تحت الإنشاء

إستبعادات على العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء

صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

تدفقات النقدية من أنشطة التمويل:

توزيعات

صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل

صافي الزيادة (النقد) في أرصدة النقد

رصيد النقد وما يعادله في أول السنة

رصيد النقد وما يعادله في نهاية السنة

إيضاح (١) : الشركة وطبيعة النشاط :

شركة إنماء الروابي هي شركة مساهمة سعودية مقلدة بالملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٣٠٦٢٩١ بتاريخ ٣٠ ربيع الثاني ١٤٣٢ الموافق ٤ إبريل ٢٠١١ م.

- يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، والعنوان المسجل للشركة هو:

شركة إنماء الروابي، ٤٦٣١ شارع الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز - حي النمونجية، وحدة رقم ٤٦٣٢، الرياض - ٧٨٦٤، المملكة العربية السعودية.

- يتمثل نشاط الشركة في إنشاء وتملك المباني بجميع أنواعها وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية وغير سكنية.

رأس المال الشركة

بلغ رأس مال الشركة المكتتب به والمدفوع ٢٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٢٠٠،٠٠٠ سهم، بقيمة إسمية ١٠ ريال للسهم الواحد. إن المساهم الرئيسي في الشركة هو الشيخ إبراهيم بن سعد بن محمد الموسى والذي يملك ما يزيد عن ٨٠٪ من أسهم الشركة، بينما الأسماء المتبقية والتي تمثل ما نسبته تقريباً ٢٠٪ مملوكة من قبل مساهمين آخرين يمتلك كل منهم نسبة تقل عن ٥٪.
وفيما يلي بيان بالمساهمين وحصة كل منهم في رأس مال الشركة :

الإجمالي	قيمة الأسهم	عدد الأسهم	أسماء المساهمين
١،٦٢٦،٩٦٠	١٠	١٦٢٦٩٦	إبراهيم سعد محمد الموسى
٢٦٩٢٠	١٠	٢٦٩٢	محمد إبراهيم سعد محمد الموسى
٢٦٩٢٠	١٠	٢٦٩٢	عبدالله إبراهيم سعد محمد الموسى
٢٦٩٢٠	١٠	٢٦٩٢	أحمد إبراهيم سعد محمد الموسى
٢٦٩٢٠	١٠	٢٦٩٢	موسى إبراهيم سعد محمد الموسى
٢٦٩٢٠	١٠	٢٦٩٢	سعد إبراهيم سعد محمد الموسى
٢٦٩٢٠	١٠	٢٦٩٢	أنس إبراهيم سعد محمد الموسى
٢٦٩٢٠	١٠	٢٦٩٢	فهد إبراهيم سعد محمد الموسى
٢٦٩٢٠	١٠	٢٦٩٢	عبدالعزيز إبراهيم سعد محمد الموسى
١٣،٤٦٠	١٠	١٣٤٦	هيلة إبراهيم سعد محمد الموسى
١٣،٤٦٠	١٠	١٣٤٦	نورة إبراهيم سعد محمد الموسى
١٣،٤٦٠	١٠	١٣٤٦	الجوهرة إبراهيم سعد محمد الموسى
١٣،٤٦٠	١٠	١٣٤٦	أسماء إبراهيم سعد محمد الموسى
١٣،٤٦٠	١٠	١٣٤٦	مشاعل إبراهيم سعد محمد الموسى
١٣،٤٦٠	١٠	١٣٤٦	منيرة إبراهيم سعد محمد الموسى
١٣،٤٦٠	١٠	١٣٤٦	سارة إبراهيم سعد محمد الموسى
١٣،٤٦٠	١٠	١٣٤٦	هند إبراهيم سعد محمد الموسى
٢٥٠٠٠	١٠	٢٥٠٠	نورة محمد عبد الرحمن الناصر
٢٥٠٠٠	١٠	٢٥٠٠	مريم عبدالله عبد الرحمن مطلقة
٢٠٠٠٠٠٠		٢٠٠٠٠٠	الإجمالي

إيضاح (٢): أساس إعداد القوائم المالية :

بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

بالنسبة لكافة القوائم المالية المصدرة مسبقاً منذ تأسيس الشركة ولغاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ قامت الشركة بإعدادها وعرضها وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، أما بالنسبة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ فلما كانت الشركة بإعدادها وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة الحجم في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

قرر أعضاء مجلس الإدارة للشركة، خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ ١٤٤١/٥/٥ هـ الموافق ٢٠١٩/١٢/٣١م اعتماد تطبيق الشركة في إعدادها لقوائمها المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية بدلاً من تطبيقها المتبع سابقاً في إعدادها لقوائمها المالية بحسب المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة الحجم في المملكة العربية السعودية.

إن القوائم المالية المرفقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ هي القوائم المالية الأولى التي يتم إصدارها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وعليه تم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١) "تطبيق للمعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة" المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

وكجزء من متطلبات التحول لتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي قامت الشركة بإعداد كل من قائمة المركز المالي الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠١٨م وهو تاريخ تحول الشركة لتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي وقائمة المركز المالي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي البينية بشكل مختصر يأسس الإعداد في الإيضاح رقم (٢) والسياسات المحاسبية الهامة في الإيضاح رقم (٣) بغرض توفير أرقام المقارنة لقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ويبيّن الإيضاح رقم (٢٢) الأثر المالي والتسويات التي نتجت عن تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي على قائمة المركز المالي وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين.

أساس القياس

أعدت القوائم المالية المرفقة باستخدام أساس القياس المحدد في المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية لكل نوع من الأصول والالتزامات والأيرادات والمصروفات، وفقاً لمبدأ التكالفة 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 لالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الإنفاق المتوقعة.

عملة العرض والنشاط

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

أساس العرض وقوائم الدخل والتدفقات النقدية

عرض 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 تعرّض 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.

إيضاح (٢) : أسس إعداد القوائم المالية (تتمة)

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 التغير في التقديرات في الفترة التي تحدث فيها إذا كان يؤثر على هذه الفترة فقط أو السنة التي حدث فيها التغير والسنوات المقبلة إذا كان أثر التغير يمتد لأكثر من سنة.

مبدأ الاستمرارية

يتم تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإدارة على قناعة بأن لديها الموارد الازمة لمواصلة العمل في المستقبل علاوة على ذلك فإن الإدارة ليست على دراية بأي شكوك جوهرية قد تؤدي إلى شك كبير يؤثر على قدرة الشركة في لاستمرار كمنشأة عاملة وعليه تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

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 سنويًا من قبل الإداره . 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 تحتفظ بها الشركة. وقد قررت الشركة أن جميع الأراضي والعقارات المملوكة للشركة باستثناء أرض حي النموذجية المقام عليها سكن عمال الشركة، بأنه يجب تصنيفها كعقارات استثمارية بدلاً من ممتلكات ومعدات .

تقييم العقارات الاستثمارية

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ويتم في تاريخ كل تقرير اجراء تقييم للقيمة العادلة لها بالاستعانة بمقاييس 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 المماطل للمقارنة ومنهج القيمة المتبقية. وتعد التقييمات حساسة للافتراضات الرئيسية التي يطبقها العقيم الخارجي عند اشتراك 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 تتمثل جزءاً جوهرياً من العمر الإنتاجي للعقارات المؤجر وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقار المؤجر وأنها تحافظ بكلفة المنافع والمخاطر المتعلقة بملكية هذه العقارات، ولذلك قامت بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية.

الأعمار الإنتاجية للعقارات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة تحدد الإداره الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة بغضون الاستهلاك والإطفاء لها. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع لهذه الأصول والضرر المادي الذي تتعرض له . وتقوم الإداره بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار 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).

إيضاح (٢): أساس إعداد القوائم المالية (تتمة):

انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى

يتم تكوين الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى من خلال تطبيق المنهج المبسط والذي يتطلب استخدام مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع الذمم 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 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

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 التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة لللاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الحكم لتحديد القيم العادلة. تشتمل 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.

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة السارية التي ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية للشركة: قامت الشركة بتطبيق جميع المعايير التي يبدأ سيرانها من ١ يناير ٢٠١٩م وحيث أن القوائم المالية المرفقة هي أول قوائم مالية تصدر بحسب المعايير الدولية للتقرير المالي فقد تم تطبيق جميع المعايير الدولية السارية النفاذ والتطبيق حتى تاريخ القوائم المالية، وتم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١) "تطبيق المعايير الدولية لأول مرة" المعتمد في المملكة العربية السعودية وبيان جميع ما ظهر من أثر للتحول في تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي في الإيضاح رقم (٢٢)، كما أنه يسري عدد من المعايير الجديدة أو المعدلة لفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٠م ويسمح بالتطبيق السابق، ومع ذلك فإن الشركة لم تعتمد التطبيق المبكر لأي من تلك المعايير الجديدة أو المعدلة في إعداد هذه البيانات المالية. من غير المتوقع أن يكون للمعايير والتفسيرات المعدلة التالية تأثير كبير على البيانات المالية الحالية والمستقبلية للشركة:

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٧) "عقود التأمين"
- تعديلات على المراجع للإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقرير المالي (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٢)، والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٣)، والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٦)، والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٤)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨)، والتفسير الدولي رقم (١٢)، والتفسير الدولي رقم (١٩)، والتفسير الدولي رقم (٢٠)، والتفسير الدولي رقم (٢٢)، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية رقم (٣٢).
- تعریف العمل (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٣)).
- تعریف المادة (تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي (١) ومعيار المحاسبة الدولي (٨)).
- اصلاح معيار سعر الفائدة (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٧)).

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية:

النقد وما يعادله :

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 جوهريه للتغير في قيمتها. يتم استبعاد النقد ومعادلات النقد الخاصة لقيود بنكية وغير متاحة للاستخدام من النقد ومعادلات النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية.

الذمم المدينة :

تظهر الذمم المدينة بصافي قيمتها القابلة للتحقيق بعد تكوين مخصص كافٍ لأية مبالغ غير قابلة للتحصيل - يتم احتساب مخصص الخسائر الانهائية المتوقعة بناءً على العمر الزمني للديون والخبرة السابقة للإدارة في تحصيلها - . وعند عدم إمكانية تحصيل المبالغ بالكامل يتم شطب هذه الذمم .

الممتلكات والآلات والمعدات :

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من العقارات والآلات والمعدات وتکاليف الاقتراب من المشاريع الإنسانية طويلة 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 بتكلفة في القيمة الدفترية للمعدات في حال استيفاء معايير الاعتراف. يتم الاعتراف بجميع تکاليف الصيانة والإصلاح الأخرى في قائمة الدخل عند تكبدها. يتم إدراج القيمة الحالية للتكلفة 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 %
• المباني	٪٣
• المباني الحديدية	٪٣
• الأثاث والمفروشات	٪١٠
• المصاعد والأنظمة التابعة للمباني	٪٣
• الأجهزة الكهربائية	٪٢٠

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 إصلاحاً رئيسياً.

يتم التوقف عن الاعتراف بين بند 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 التقارير 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.

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.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) :

العقارات الاستثمارية :

يتم في الأصل قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة خصم الاستهلاك المترافق 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. تشتمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية وتکاليف الاقراظ المتعلقة بالمشاريع الإنسانية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من العقارات الاستثمارية على مراحل تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى عمرها الإنتاجية. وبالمقابل فعدن إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير إثباته. يتم إثبات كافة تکاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعنى وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

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

المباني٪٣

المصاعد والأنظمة التابعة للمباني٪٣

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 الاستعمال. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستعمال والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والآثار الإنتاجية وطرق استهلاك العقارات الاستثمارية في نهاية كل سنة مالية وتنتم 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 تثمين مستقل وتقدير العقارات الاستثمارية من خلال الوصول للقيمة العادلة لتلك العقارات والإفصاح عن القيمة العادلة لها كما هو موضح في الإيضاح رقم (٩)، دون إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء :

تشتمل العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء بشكل أساسي من تکاليف البنية التحتية وتكلفة البناء وجميع التکاليف 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.

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 تحملها 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.

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

برامـج حـاسـب آـلي ٤ سـنـوات

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) :

الموجودات غير الملموسة (تتمة):

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 عدمتمكن 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 تعديلاها باثر 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 والالتزامات جميع عقود الإيجار إلا إذا كانت تلك العقود قصيرة أجل التي تبلغ مدتة 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 مدتتها ٢ 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 لدفعات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقارات المؤجرة وأنها تحافظ بكلفة المنافع والمخاطر المتعلقة بملكية هذه العقارات وعليه فقد استمرت الشركة بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية وتمويلية 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 دفعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات باعتبارها مصروفات بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار. وكمؤجر تقييد الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تكتسب فيها.

- 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 رسملة عقود الإيجار التمويلية عند بداية أجلها بالقيمة العادلة للأصول المستأجرة وإذا كانت أقل من ذلك فالقيمة 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.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تممة) :

عقود الإيجار (تممة):

الشركة كموجر:

عقود الإيجار التمويلي

يتم إثبات الأصول المحفظ 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 نetto يعكس معدل عائد دوري 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 الأولي

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 الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينية التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً 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 العادلة مباشرة إلى اقناع الأصل المالي. يتم تحويل تكاليف معاملة الأصول المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كمصرفوفات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم قياس الذمم المدينية التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهر بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥).

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.

- ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تاريخ محدد للتدفقات النقدية التي هي دفعات لالمبلغ 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 الائتمان المتوقعة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من معدل الفائدة الفعال. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعال ضمن إيرادات / تكلفة التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأصول المالية (تتمة):

- **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 تواريخ 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 الأولي 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 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، فنه يجب عليها إعادة تصنيف 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.
- **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 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). أو الأصول المالية متاخرة أكثر من ٤ سنوات من تاريخ الاستحقاق من الجهات الحكومية ومتاخرة أكثر من ستين من تاريخ الجهات التجارية.
 - يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها بما يبلغ يعادل (أ) ١٢ شهر من الخسائر المتوقعة، أو (ب) خسائر متوقعة مدى الحياة. وفي حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة ١٢ شهر. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية مدى الحياة.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تممة) :

الأصول المالية (تممة) :

• الانخفاض في قيمة الأصول المالية (تممة)

بالنسبة للذمم المدينية التجارية التي تتضمن عنصرأً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لعمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية في كل تاريخ تقرير مالي. بدلاً من ذلك، يمكن أن تخذل الشركة تكوين مخصص مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة مدى الحياة. اختارت الشركة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة. بالنسبة للذمم المدينية التجارية التي لا تتضمن عنصرأً 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 المستفيدة منخفضة القيمة ائتمانياً. يتم تقييم الأصل المالي على أنه منخفض القيمة ائتمانياً 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 لللاحظات التالية:

- صعوبة مالية كبيرة للمدين.

- خرق العقد مثل التقصير أو التأخير أكثر من ٤ سنوات من تاريخ الاستحقاق من الجهات الحكومية ومتاخرة 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 حصم التدفقات النقدية المستقبلية بغض قياس 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 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 تكبدها. يتم قياس الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة والتغيرات، بما في ذلك أي مصروف فائدة وثبتت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

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

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 لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر الفائدة في السوق .

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) :

الالتزامات المالية (تتمة): التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

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 المطافأة باستخدام معدل الفائدة الفعّال.

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

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 المفترض 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 الإجمالي 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 توافق النية لدى الشركة لتسوية الأصول مع الالتزامات على أساس الصافي أو تحقيق الأصول وسداد الالتزامات في نفس الوقت.

المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين وغيرهم

تم 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 المستفدة باستخدام طريقة الفائدة الحقيقية. في نهاية كل فترة تقرير تتم مراجعة القيم الدفترية للمبالغ المستحقة من المدينين التجاريين وغيرهم لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على هبوط في قيمة تلك الذمم. إذا كان هناك دليل موضوعي على هبوط القيمة، فيتم إثبات خسارة هبوط القيمة ضمن الربح أو الخسارة مباشرة.

استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع

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

المبالغ المستحقة للدائنين التجاريين

الذمم الدائنة التجارية هي التزامات على أساس شروط الائتمان العادية ولا تحمل فوائد. يتم تحويل الذمم 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 المصروفات الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر.

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقدير 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 تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأي أصل 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 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 للسعر الممكن استرداده، ويتم إثبات عكس خسارة الهبوط في القيمة مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تنمية)

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية (تنمية)

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 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. 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 تغيير 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 وتتجاوز القيمة الدفترية 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 ينوي بيعها أو استفادتها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تكون نقد ومعدل النقد ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن ١٢ شهر بعد الفترة المالية.

تصنيف كافة الأصول الأخرى "غير متداولة"

تعتبر الالتزامات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتنائها 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.

تصنيف 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 ما ذات علاقة بالشركة إذا اطبق أي من الشروط التالية:

المنشأة والشركة أعضاء في المجموعة 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 علاقه بالشركة.

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

المنشأة أو أي عضو في المجموعة 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.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) :

إثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل 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 بالإضافة شروط السداد المحددة المتعاقدين 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 التفاوض 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 يمكن للمستأجر فيها اختيار 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 لإنها 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 تحديها على المستأجرين في الفترة التي يصبح فيها التعويض مستحقاً. يتم إدراج رسوم الخدمات وغيرها من المقوضات كإيرادات، بينما تدرج التكاليف ذات العلاقة كجزء من تكفة 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

ت تكون تكلفة إيرادات النشاط بشكل رئيسي على تكلفة إيرادات التأجير والتي تشمل 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.

تكاليف الاقتراض

يتم رسمة تكاليف الاقتراض 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 للغرض الذي أنشأ من أجله، إن جميع تكاليف الاقتراض الأخرى يتم إثباتها كمصروف وتحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر المنفصلة عند حدوثها.

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 بقية المصاريف 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 المعترف عليها، كما توزع التكاليف بين تكلفة الإيرادات والمصاريف العمومية والإدارية إن لزم الأمر على أساس منتظم.

ايضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

الزكاة الشرعية

يتم احتساب الزكاة الشرعية وفقاً للتعليمات الصادرة من الهيئة العامة للزكاة والدخل ويتم تجنب مخصص لمجابهة الزكاة الشرعية المستحقة بشكل سنوي ويتم تحميده على قائمة الدخل، ويجري تسجيل أي فروقات بين المخصص المحتسب والربط النهائي عند اعتماد الرابط 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 بالريال السعودي وهو أيضاً العملة الوظيفية للشركة. يتم في الأصل، تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية بالتاريخ التي تصبح فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. 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 خبير أكتواري مستقل 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 فيما لسنوات السابقة.

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

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية لالتزام المنافع 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.

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 بالبالغ المسترددة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلاً. يتم الاعتراف بالمصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل بعد خصم أي مبالغ مستردة.

الاحتياطي النظامي

يتم تجنب ١٠٪ من أرباح السنة الصافية لتكوين مخصص احتياطي نظامي طبقاً لأحكام المادة (١٢٩) من نظام الشركات ويجوز للشركة ان توقف تجنب الاحتياطي متى بلغ ٣٠٪ من رأس المال طبقاً لنظام الشركات الجديد، علماً بأن الشركة قررت التوقف عن احتساب الاحتياطي في عام ٢٠١٣م حيث بلغ الاحتياطي ٥٪ من رأس المال وفقاً لنص المادة رقم (١٢٥) من قانون الشركات القديم.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تنمية) :

الإيرادات غير المحققة

تشتمل الإيرادات غير المحققة على الإيجارات المحصلة مقدماً 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 وتكبد مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بمعاملات مع مكونات أخرى للشركة.
٢. يتم تحليل نتائج عملائها بصورة مستمرة من قبل المسؤول الأول عن العمليات من أجل اتخاذ قرارات متعلقة بتخصيص الموارد وتقييم الأداء

٣. التي تتتوفر بشأنها معلومات مالية دقيقة.

تضمن نتائج القطاع التي ترسل للمسؤول الأول عن العمليات على بنود عائدية 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 (٢١).

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

الأصول والالتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الأصول المحتملة في القوائم المالية، ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تحقيق منافع اقتصادية. 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 لكامل سيطرة الشركة .

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مغلقة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (٤) : النقد وما يعادله :

في ١ يناير ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	النقد لدى البنوك
٢١،٠٠٩،١٣٨	٤٦،٥٥٣،٣٦٧	٢٥،٠٥٧،٤٧٠	النقد بالصندوق
٦١،١٤٨	٢٩،٨٣٠	١١٢،٩٥٦	الإجمالي
٢١،٠٧٠،٢٨٦	٤٦،٥٨٣،١٩٧	٢٥،١٧٠،٤٢٦	

إيضاح (٥) : ذمم المستأجرين ، صافي :

في ١ يناير ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	إجمالي الذمم
٨،٨٨٦،٨٤٣	٩،٤١٨،٦١٥	١٢،٤٥٦،٣٦٢	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
(٤٧٩،٤٥٥)	(٨٥٨،٧٤٩)	(٢٠٦٢،٤٧٩)	صافي الذمم
٨،٤٠٧،٣٨٨	٨،٥٥٩،٨٦٦	١٠،٣٩٣،٨٨٣	

وكان حركة المخصص على النحو التالي :

في ١ يناير ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	رصيد ١ يناير
٣٦٢،٧٤٦	٤٧٩،٤٥٥	٨٥٨،٧٤٩	المكون
١١٦،٧٠٩	٣٧٩،٢٩٤	١،٢٢٥،٠٦٣	المستخدم
-	-	(٢١،٣٣٣)	رصيد ٣١ ديسمبر
٤٧٩،٤٥٥	٨٥٨،٧٤٩	٢٠٦٢،٤٧٩	

تتمثل ذمم المستأجرين في غالبيها من إيرادات تأجير المباني والوحدات السكنية المملوكة للشركة وتستحق الذمم المدينة فور حلول موعد تجديد عقود تأجير المباني وتصدور الفواتير واستحقاق الدفعات بحسب المتفق عليه في تلك العقود ويتم تحصيل المبالغ المستحقة فور حلول موعد تجديد تلك العقود وتصدور الفواتير وبعد أقصى بعد (٧٥) يوم من موعد حلولها، ويتم تكوين مخصص هبوط في المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين لجميع المبالغ التي تزيد أعمارها عن (٧٥) يوم حسب سياسة الشركة في تكوين مخصص هبوط في قيمة المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين القابلة للتحصيل وهي كما يلي:

نسبة المخصص	إلى	من	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
			ريال سعودي
٪	٧٥	١	-
٢٪	١٥٠	٧٦	١٩،٨٨١
٥٪	٣٦٦	١٥١	٣٠١،١٧١
٥٠٪	٧٣٢	٣٦٧	١،٧٤١،٤٢٧
١٠٠٪	وأكثر	٧٣٣	-
			٢٠٦٢،٤٧٩

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقلدة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (٦) : مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى :

في ١ يناير ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٦,٢٨٣	٧٦,٣١٥	٨٧,١٣١	منافع موظفين مدفوعة مقدماً
-	٥٧,٥٢٢	٧٥,١٣٩	تأمين طبي مدفوعة مقدماً
٩,٥٧٥	٢٦,٤٧٦	٤٠,٢٢٠	صيانة مصاعد وأنظمة إنذار وتكيف مدفوعة مقدماً
١٠,٨٩٩	٥,٤٥١	-	رسوم وإشتراكات مدفوعة مقدماً
٧,٣٦٦,٨٤٠	٢,٣٣٢,٦٩٤	٨,٦٦٢,٠٣٣	دفعات مقدمة لموردين
٨٣,٧٠٠	١٥٥,٧٠٠	١٩٢,٢٩٧	عهد وذمم موظفين
-	٣,٢٥٠	١١,٥٢٥	أخرى
٧,٥٦٧,٢٩٧	٢,٦٥٧,٤٠٨	٩,٠٦٨,٣٤٥	الإجمالي

إيضاً (٧) : استثمارات في صناديق استثمارية:

*مصدوق ثروات الرياض الصناعي

يتمثل الرصيد الفاصل في أعلاه في قيمة الاستثمار في صندوق جرافيتي راتش كاما في ١٩١٣م وهو صندوق استثماري أمريكي خاص بالتحول التكنولوجي. علماً بأنه تم إثبات تكافؤ الإستثمار خلال عام ١٩٠٢م بقيمة مائة سداده مقابل الإشتراك في الصندوق بمبلغ (٥٣٤,٠٠٠) دولار أمريكي ما يعادل (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي).

لم يتم تقديم الاستثمار في صندوق جرافيتي رانش بالقيمة العادلة كما في ٣١/١٢/٢٠٢٠ وتم إثباته مخصوص بـ ١٠٠٪ من الاستثمار (٥٤٣٦٥٠٠ ريال سعودي) من خلال قائمة الارباح أو الخسارة.

إيضاح (٨) : الممتلكات والألات والمعدات ، صافي:

المكتففة الدفترية		مجموع الاستهلاك		صافي القبضة	
رصيد	١٢٣١	إستهلاك	رصيد	٣١	في ١ يناير ٢٠١٨
رصيد ١١	العام الحالى	دسمبر ٢٠١٩	في ٣١	٢٠١٨	دسمبر ٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
أراضي حديدية	-	-	-	١٦٠٠٠٠٠٠٠	١٦٠٠٠٠٠٠٠
مبانٍ حديدية	٣٦٧٠	٣٦٧٠	٣٦٧٠	٢٨٦٣٤	٣٠٤٦٩
أجهزة كهربائية	١٩١٥٩٥	١٩١٥٩٥	١٩١٥٩٥	١٨٣٦٧٠	١٨٣٦٧٠
أثاث ومفوروشات	٣٠٨٦٩٥٣	٣٠٨٦٩٥٣	٣٠٨٦٩٤	١٥٤٣٥٤	١٨٦٨٤
الإجمالي	١٠٥٣٧٢٤٨	١٠٥٣٧٢٤٨	١٠٥٣٧٢٤٨	١٤٨٢١٣	١٩٠٦٨٥
لم يكن هناك أى انخفاض في القبضة للممتلكات والألات والمعدات في عامي ٢٠١٩ و ٢٠١٨ ، كما لم يتم رسمة أي تكاليف اقتراض على الممتلكات والألات والمعدات خلال عامي ٢٠١٩ و ٢٠١٨ .				١٤٣٤٤٦٧١	١٤٣٤٤٦٧١
* إن الممتلكات والألات والمعدات الظاهرة أحلاه ليست تحت رهن أو تمعّد.				٣٥٢٥٥٧٧	٣٥٢٥٥٧٧
* قامت إدارة الشركة بمراجعة الأصول الإنتاجية للممتلكات والألات والمعدات ظاهرة أحلاه ورأت وجود حاجة للتعديل العصري لتغييرها لغرض احتساب الاستهلاك الحديدي ، وقامت بإيجاده تعديل على عمرها الإنتاجي المقدر لغرض احتساب الاستهلاك ليصبح ٣٣ سنة بدلاً من ٣٠ سنة ، ولتصحيح نسبة الإستهلاك للمباني الحالية %٣٣ ، وبحسب ما هو موضح كأسس إعداد القوائم المالية في الإيضاح رقم (٢) فإن التعديلات على الأصول الإنتاجية المقدرة للممتلكات والألات والمعدات يتم التعامل معها ككتغيرات في التقدير الأساسيه ويتم إثبات آخرها المالي في السنة التي يحدث فيها التعديل والبيانات اللائقة وعليه لم يتم إجراء تعديلات على أرقام المقارنة.				٦٠٣١١	٦٠٣١١
وكان الاستهلاك المحمل كالتالي:				٦٧٦٩٢٥	٦٧٦٩٢٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	ريال سعودي	ريال سعودي
مصاريف إدارية				٦٠٣١١	٦٠٣١١

مجمع الاستهلاك

التكلفة الدفترية

طهرت العمارت الاستئمارية الشاهقة أعلاه في عام ١٩٠٣م ضمن مجموع العقارات والمعدات كون أن العقارات والآلات والمعدات كانت يتطلب ذلك عند عدم قبليتها بالقيمة العادلة، وحيث أن الشركه في عام ١٩٠٣م لم تتمكن من القيم من قياس قيمه العقارات يمكن الإعتماد على تكلفة أو جهد العمل عليها بدون تكاليف أو بطربيه هذه العقارات بقيتها العادلة حينها الأخذ بإعفاء "التكلفة أو الجهد أو اللذين لا مبرر لهم" في القیاس بعد الإثبات الأولي للغير المالي للمنشآت الصغيرة ومترو سطحة الحجم باختيار اقل من التكاليف المتفقه المنعقدة من العقارات بقيتها العادلة من خلال خبراء معتمدين ستكون اقل من التكاليف الاستئمارية، نظر لأن المتفقه المنعقدة من العقارات هذا العقارب من احتساب هذه العقارات بقيتها العادلة من خلال خبراء معتمدين من خلال تقوف مثل هذه المعلومات لدى الشركة من خلال الخبراء، وخصوصا في ظل توفر مثل هذه المعلومات لدى الشركة لدی منسوبيها وفي ظل عدم خضوع الشركة للمسائلة العاملة الذي لا يبرر اجراء مثل هذا القديم.

الدوائية للتقرير المالي المعتمدة بالتحول للمعابر ٢٠١٩ قامت الشركـة بالتحول للمعابر وأي خسائر انفلاـض في القـيبة، وإن وجدـت، فـلـمت الشـركـة بالـعـاـقـدـ مع مـكتـبـ محمد الدـحـيمـ للـتقـيـمـ العـقارـيـ (مـقيـمـ عـقارـيـ خـارـجيـ مـسـتـقلـ وـمعـتمـدـ منـ الـهـيـةـ الـسـعـودـيـةـ الـمـقـيـمـينـ الـمـعـتـدـلـينـ)ـ مـبلغـ (١٥٣،٣٧٢،٨٠٤)ـ ريالـ سـعـودـيـ وكانتـ الـقـيـمةـ السـوـقـيـةـ الـعـادـلـةـ لـالـمـقـارـاتـ الـاسـتـشـارـيـةـ تـرـخيـصـ رقمـ (١٢١،٣٦٣،٠٠٠،١٠٠)ـ

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مفقة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (٩) : العقارات الاستثمارية ، صافي (تتمة) :

* 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 بكميل قيمة مساهمة الشركة بالصندوق والمتمثلة قيمتها العادلة بواقع ١٩٥,٥١٢ ريال سعودي كما في ذلك التاريخ.

لم يكن هناك أي انخفاض في القيمة للعقارات الاستثمارية في عامي ٢٠١٩. كما لم يتم رسملة أي تكاليف اقتراض على العقارات الاستثمارية الظاهرة أعلاه خلال عامي ٢٠١٩ م و ٢٠١٨ م.

وكان الاستهلاك المحمول كالتالي:

في ٣١ ديسمبر		تكلفة الإيرادات مصاريف إدارية
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣٠,٨٦,٢٠٠	٨,١٥١,٣٠٥	
١٦,٢٠٥	٩,٧٢٣	
<u>١٣٠,١٠٢,٤٠٥</u>	<u>٨,١٦١,٠٢٨</u>	

إيضاح (١٩) : العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء:

في ١ يناير		في ٣١ ديسمبر		الرصيد في بداية السنة إضافات خلال السنة تحويلات للعقارات الاستثمارية خلال السنة تسويات خلال السنة
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٤١,١٣٨	٤,٢٤١,٧٦٩	٢٠٠٢٥,١٨٧		
٣,٣٠٠,٦٣١	٩,٨٢١,٤٤٣	١,٤١٩,٥٩٧		
-	(١٢٠,٣٨,٠٢٥)	-		
-	-	(٤١٤,١٤١)		
<u>٤,٢٤١,٧٦٩</u>	<u>٢٠٠٢٥,١٨٧</u>	<u>٣٠٣٠,٦٤٣</u>		

تتمثل العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء الظاهرة أعلاه في المبالغ التي تم صرفها على عدة مشاريع متمثلة في عقارات تقوم الشركة بإنشائها للإسقادة منها وتأجيرها وببعضها قائم حالياً ولكن يتم تجديد أو إضافة بعد التحسينات عليه ، حيث كانت في بداية السنة تبلغ ٨ مشاريع وتم إغفال وتسوية ما عدده (٢) منها بتحويلهم للمصاريف التشغيلية خلال السنة لتوقف الإدارة عن استكمالها، ليتبقى ما عدده (٦) مشاريع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م جاري العمل على استكمالها ولم يتم الإنتهاء منها حتى تاريخ القوائم المالية للشركة.

إيضاح (١٠) : الأصول غير الملموسة ، صافي :

- * قدمت إدارة الشركة براجعة الأعداد الإنتاجية للأصول غير الملموسة الطاھرۀ أعلاه ولا ترى حاجة لتعديلها
- * يليق قسط إطفاء الأصول غير الملموسة المالية المتنتهیة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ (صفر) ريال

إيضاح (١١) : دائنون شراء عقارات استثمارية بالتقسيط :

يتمثل شراء عقارات استثمارية بالتقسيط بقيمة الأرض المباعة للشركة من قبل صندوق ثروات الرياض الصناعي وبالبالغة قيمتها (٤١٤،٣٨،٢٧٠) ريال بموجب (عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة) والمبرم بتاريخ ٢٦/١٠/١٤٣٩هـ الموافق ١٠/٧/٢٠١٨م والذي ينص على سداد قيمة الوحدة العقارية بواقع (٦٨٣،٤٠،٥٠) ريال دفعة عند توقيع العقد وبباقي الثمن البالغ (٢١،٦٣٠،٧٣١) ريال يتم سداده على أقساط متابعة 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 ٣١/١٢/٢٠١٩م ولكن حتى نهاية السنة المالية لم يتم الانتهاء من الإفراج للمشروع علمًا بأن نسبة الإنجاز بحسب تقييم الصندوق كما في ٣١/١٢/٢٠١٩م بلغت ١٠٠٪، كما أنه بعد وصول إجمالي المبلغ المخصوم لشركة ثروات خلال العام ٢٠١٩م إلى مبلغ ١٩٦،٥١٢،٥٠ ريال وهو مساوٌ لمبلغ الاشتراك في صندوق ثروات الرياض الصناعي لم يتم سداد أيه دفعات نقدية بعد ذلك وتم الإنفاق على ذلك بينها وبين شركة ثروات شفهياً بأن يتم سداد الدفعات المستحقة لها عند حصر قيمة العائد من الاستثمار في الصندوق وتسويته من المبلغ المستحق سداده لشركة ثروات ، قيمة كل قسط منها كما هو في الجدول التالي:

الدفعة	من إجمالي القيمة	مبلغ الدفعة	نسبة الإنجاز (تراكمياً)	وصف الإنجاز
١	٢٠٪	٥،٤٠٧،٦٨٣	٠٪	عند توقيع العقد
٢	٢٠٪	٥،٤٠٧،٦٨٣	٤٠٪	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٤٠٪
٣	٢٠٪	٥،٤٠٧،٦٨٣	٦٠٪	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٦٠٪
٤	٢٠٪	٥،٤٠٧،٦٨٣	٨٠٪	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٨٠٪
٥	١٥٪	٤،٠٥٥،٧٦٢	٩٥٪	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٩٥٪
٦	٥٪	١،٣٥١،٩٢٠	١٠٠٪	مستحقة عند الإفراج

وتم خلال السنة سداد ما قيمته ٨٣٠،٦٩٦،٨٠ ريال من الدفعات الموضحة أعلاه وكانت حركة السداد للمبالغ كما هي في الجدول التالي:

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	في ١ يناير ٢٠١٨
ريال سعودي	ريال سعودي
-	-
١٦،٢٢٣،٠٤٩	٢٧٠،٣٨،٤١٤
٧،٥٢٦،٢١٩	(٨،٦٩٦،٨٣٠)
١٦،٢٢٣،٠٤٨	(١٠،٨١٥،٣٦٦)

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١٢) : مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى :

في ١ يناير ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٢,٥٧٨	٨٣,٩٢٠	٧٧,٠٣٣	رواتب وإجازات وتذاكر مستحقة
-	١٥,١٥٩	١٤,٧٩٢	تأمينات إجتماعية مستحقة
-	١٣٥,١٩٠	١٣٥,٠٧٨	عمولات وسعي مستحقة
١٧,٠١٥,٤٠٨	١٧,١٩٨,٩٤١	١٨,٤٤١,٥٣٨	إيجارات مقدمة (غير محققة)
٥,١٤٤	٢٢,٢٧١	-	دائنن تجاريين
١٠,٠٩٦,٢٥٠	٥٠,٧٤٦	-	دقعات مقدمة من العملاء
-	٢٢,٣٢٨	-	أمانات عاملين
-	١٧١,٥٣٢	٣٨,٨٤١	أمانات ضريبة القيمة المضافة (إيضاح ١/١٢)
١٢,٥٠٠	١٢,٥٠٠	١٣٢,٠٠٠	أخرى
<u>١٨,١٥١,٨٨٠</u>	<u>١٧,٧١٢,٥٨٧</u>	<u>١٨,٨٣٩,٢٨٢</u>	<u>الإجمالي</u>

إيضاح (١١٢) : أمانات ضريبة القيمة المضافة :

في ١ يناير ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	-	١٧١,٥٣٢	الرصيد في بداية السنة
-	٢,٠٠٥,٢٠٤	٢,٢١٨,٩٩٩	ضريبة المخرجات خلال السنة
-	(٩٣,٦٥٨)	(١١٧,٤٥٨)	ضريبة المدخلات خلال السنة
-	-	١٦,٤٨٩	فروقات وتعديلات
-	١,٩١١,٥٤٦	٢,٢٨٩,٥٦٢	الضريبة الواجبة السداد عن السنة
-	(١,٧٤٠,٠١٤)	(٢,٢٥٠,٧٢١)	الضريبة المسددة خلال السنة
-	<u>١٧١,٥٣٢</u>	<u>٣٨,٨٤١</u>	<u>الرصيد في نهاية السنة</u>

وضع ضريبة القيمة المضافة

قامت الشركة بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لأغراض ضريبة القيمة المضافة بموجب شهادة تسجيل رقم ٣٠٠٧٧٦٥٠٨٨٠٠٠٣ وقدمت الشركة إقراراتها الشهرية حتى شهر ديسمبر من عام ٢٠١٩م وقامت بسداد الضريبة المستحقة عليها بموجبها حتى نهاية شهر نوفمبر ، ويتمثل الرصيد الظاهر أعلاه الضريبة الواجب سدادها للهيئة العامة للزكاة والدخل عن شهر ديسمبر ٢٠١٩م .

二十一

ئەنۋەتىرىخ

ارصدت الأطراف ذات العلاقة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.

توضیحات کبار الموظفین

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إيضاح (١٤) : مخصص الزكاة:

في ١ يناير ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٤,٧٣٠,١١٧	٢٤,٧٣٠,١١٧	٢٦,١٥٤,٤٦٢	صافي دخل العام
٢٠٢٠,٨٠٣٦٤	٨١٢,٥٩٩	٦,٩١٩,١٩٣	مخصصات المكونة خلال العام
٢٦,٩٣٨,٤٨١	٢٥,٥٤٢,٧١٦	٣٣,٠٧٣,٦٥٥	صافيربح المعدل
٤٩٢,٩٤٨,٣٠٢	٥٢٤,٣٤٨,١٧٩	٤٩١,٣٧٣,٠٧٢	بنود مضافة
(٤٩٦,٧١٩,٢٩٤)	(٥١٠,٧٦٥,٨٠٨)	(٤٩٣,٩١٦,٥٠٨)	بنود مخصومة
٢٣,١٦٧,٤٨٩	٣٩,١٢٥,٠٨٧	٣٠,٥٣٠,٢١٩	الوعاء الزكوي
٥٧٩,١٨٧	٩٧٨,١٢٧	٨٢٦,٨٤١	الزكاة المستحقة

وكانت حركة المخصص على النحو التالي :

في ١ يناير ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٩٣,٥٩٣	٥٧٩,١٨٧	٩٧٨,١٢٧	الرصيد في بداية السنة
٥٧٩,١٨٧	٩٧٨,١٢٧	٨٢٦,٨٤١	المكون
(٥٩٣,٥٩٣)	(٥٧٩,١٨٧)	(٩٧٨,١٢٧)	المسدد
٥٧٩,١٨٧	٩٧٨,١٢٧	٨٢٦,٨٤١	الرصيد في نهاية السنة

بلغت الزكاة المستحقة المحاسبة والمحمولة على الشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٨٢٦,٨٤١ ريال سعودي ظهرت كبند مستقل في قائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم احتسابها بواقع %٢٠,٥ من صافي الوعاء الزكوي بدون صافي الدخل المعدل في حال كان صافي الوعاء الزكوي أعلى من صافي الدخل المعدل وفي حال كان صافي الدخل المعدل هو الأعلى فيتم احتسابها بواقع %٢٠,٥ من صافي الدخل المعدل فقط، وأما بالنسبة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ فقد تم احتسابها بواقع %٢٠,٥ من صافي دخل السنة المعدل.

الوضع الزكوي:

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوي للهيئة العامة للزكاة والدخل بالرياض عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ م وحصلت على شهادة زكاة تنتهي بتاريخ ١٤٤٠/٩/٧ هـ الموافق ٢٠٢٠/٤/٣٠ م، علماً بأنه لم تصدر أي ربوط زكويه من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل على الإقرارات الزكوية والقوائم المالية للشركة المقدمة عن السنوات السابقة منذ تأسيس الشركة وحتى تاريخ صدور القوائم المالية الحالية.

إيضاح (١٥) : التزامات المنافع المحددة للموظفين :

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

في ١ يناير	في ٣١ ديسمبر
٢٠١٨	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
<u>٣٣,٠٤٠</u>	<u>٣٣,٥١٤</u>

القيمة الحالية للالتزامات المانع المحددة

وكانت حركة الالتزام كالتالي:

٣٣٠٤٠	٣٣,٥١٤	٧٠,١١٥
١٩٠٣٥	٥٩,٩٥٣	٥٨,٦٦٥
(٧٦,١٠٨)	(٣,٣٥٢)	١,٤٦٥
<u>١١,٩٢٧</u>	<u>٥٦,٦٠١</u>	<u>٦٠,١٣٠</u>
<u>(١١,٤٥٣)</u>	<u>(٢٠,٠٠٠)</u>	<u>(٢,٧٢٢)</u>
<u>٣٣,٥١٤</u>	<u>٧٠,١١٥</u>	<u>١٢٧,٥٢٣</u>

الرصيد في بداية السنة
المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل:
القيمة الحالية للالتزامات المانع المحددة ضمن الأرباح
والخسائر
إعادة قياس الإلتزامات المانع المحددة ضمن الدخل
الشامل الآخر
صافي المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر
المدفوع خلال السنة
القيمة الحالية للالتزامات المانع المحددة في نهاية السنة

الافتراضات الإكتوارية الرئيسية الهامة المستخدمة :

إن الافتراضات الإكتوارية الرئيسية الهامة المستخدمة من قبل الإداره لنقييم الالتزامات المتعلقة بإحتساب التزامات منافع الموظفين - نهاية الخدمة كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩
٤%	٤%
٠,١%	٠,١%
٠,١%	٠,١%
١%	١%
٦٥-٦٠ سنة	٦٥-٦٠ سنة

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

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١٦) : إيرادات:

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠٠٠٠٠,٠٠٠	٩,٦٢٣,٣٥٢	فندق روابي زمز بمكة المكرمة
٥,٩٢٧,٢٨٩	٦,١٩٠,٤٧٦	فندق روابي الزهراء بالمدينة المنورة
٥,٤٠٠,٠٠٠	٥,١٣٩,٩٦٥	برج أبان
٣,٧٧١,٢٥٨	٣,١٧٤,٣١٩	ورش طريق الخرج
٢,٧٣٤,١٦٤	٣,٣٣٣,٣١٤	مركز الموسى للمكاتب
٤,٢٦٦,٦٦٧	٤,٩١٠,٤١٣	عمارة الستين
٢,٣٤٢,٠٠٢	٢,٣٧٠,٠٤٩	عماثر طريق الخرج
١,٢٤٨,١٤٧	١,٢٠٠,١٧٨	صناعية العبيدان
٨٣٣,٣٢٠	١,٠٠٥,٥٦٩	مول الدمام
٣٩٤,٤٨٦	٢١٢,٥٠٠	أحواش ودكاكين العمارية
٤,٢٣٦,٩٥٠	٥,٤٦٥,٤٤٣	مركز أبان حي الغدير
٧٣٣,٣٣٣	٧٩٧,٧٧٢	أسواق العمر
٦٩٨,٤٠٧	٧٢٠,٠٣٣	مبني الشركة الجديد
٥١٠,٦٠٠	٥٩٠,٤٠٠	فلل الحمدية
١٨٠,٠٠٠	١٧٠,٦٠٠	مستودعات الزايدية بمكة المكرمة
-	٩١,٦٦٧	أرض حي حطين
٤٣,٢٧٦,٢٢٣	٤٤,٩٩٥,٠٥٠	الإجمالي

إيضاح (١٧) : تكلفة الإيرادات:

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣,٠٨٦,٢٠٠	٨,١٥١,٣٠٥	استهلاك عقارات استثمارية
١,٨٧٥,٣٥٧	١,٨٠٤,٥٠٠	عقود إدارة وتشغيل عقارات
-	١,٥٢١,١٢٢	خصومات وتخفيضات
٧١٨,٦٧٢	٩٥٧,١٨٦	كهرباء و المياه وصرف صحي وصيانة ومنافع
-	٥٥,٠٠٠	تصاميم هندسية
٢٠,٨٦٧٢٦	٢٤١,١٠٧	رواتب وأجور ومنافع عاملين
١٥,٨٨٨,٩٥٥	١٣,٢٢٥,٢٢٠	الإجمالي

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١٨) : مصاريف عمومية وإدارية :

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٨٥٨,١٢٠	٢,٠١٩,٥٠٥	رواتب وأجور وما في حكمها
٣٧٠,٠٠٠	٣٧٠,٠٠٠	رواتب أعضاء مجلس الإدارة
٦٧,٩٢٥	٦٠,٣١١	استهلاك ممتلكات والآلات ومعدات
١٦,٢٠٥	٩,٧٢٣	استهلاك عقارات استثمارية
٥٨,٤٧١	٦٦,٦٥٥	كهرباء ومياه وهاتف وصيانة وإصلاح
١٣,١٨٠	١٨,٠٥٧	رسوم واشتراكات
١٣,٥٤٧	١٦,٩٥١	قرطاسية
٩,٨٢٠	٢١,٥١٧	سفر وانتقال
٤٣,٢٣٤	١٤١,٩٤٤	أخرى
<u>٢,٤٥٠,٥٠٢</u>	<u>٢,٧٢٤,٦٦٣</u>	<u>الإجمالي</u>

بموجب قرار رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١ تم اعتماد تسجيل رواتب وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ والمستحقة لهم بموجب المادة رقم (١٩) من النظام الأساسي للشركة.

إيضاح (١٩) : مصاريف بيع وتوزيع وتسويق :

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٤٨,٦٩٠	١٧٨,٠٧٨	سعي وعمولات
٥,٣٦١	٥٣٩	ملصقات ومطبوعات
٦,٥٣٠	-	إعلانات
<u>٢٦٠,٥٨١</u>	<u>١٧٨,٦١٧</u>	<u>الإجمالي</u>

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (٢٠) : الأصول المحتملة :

عقود الإيجار
* تصنیف عقود الإيجار

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

* الح الأدنى لدفعت الإيجار المستقبلية:

بلغ إجمالي الحد الأدنى لدفعت الإيجار المستقبلية من عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (للشركة كمؤجر) كما يلي:

الفترة الزمنية لدفعت الإيجار المستقبلية					
المجموع	بعد سنة وأقل	من خمس سنوات	بعد خمس سنوات	أقل من سنة	مركز التكاليف
٣٦,٥٨٨,٨٨٩	-	٢٩,٠٨٨,٨٨٩		٧,٥٠٠,٠٠٠	فندق روابي زمزم مكة المكرمة
١٧,٠٠٨,٣٣٣	-	١٠,٥٠٨,٣٣٣		٦,٥٠٠,٠٠٠	فندق روابي الزهراء المدينة المنورة
١٢,٥٩٤,٤٤٤	-	٧,٥٧٢,٢٢٢		٥,٠٢٠,٢٢٢	برج أبان
٢,٤٥٩,٧٣٣	٣٣١,٥٢٨	٤٩٢,٥٤٢		١,٦٣٥,٦٦٣	ورش طريق الخرج
٣,٣٩١,٨١١	-	١٠,٧٣,١٢٧		٢,٣١٨,٦٨٤	مركز الموسى للمكاتب
٩,٦٠٢,٧٧٨	-	٥,٠٢٤,٤٤٤		٤,٥٧٨,٣٣٤	عماره الستين
٨,٠٠٦,٧٥١	٣,٦٩٩,٢٣٦	٢,٥٨٧,٧٣٦		١,٧١٩,٧٧٩	عمائر طريق الخرج
٦٣٦,٢١٤	-	-		٦٣٦,٢١٤	صناعة العبيدان
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٦٠٠	٨,٠٠٠,٦٠٠		٢,٦٠٠,٦٠٠	مول الدمام
٧٠,٤٧٣	-	٧,٧٧٨		٦٢,٦٩٥	أحواش ودكاكين العمارية
٥,٦٧٠,٧٠٩	-	٧٩٣,٦٥١		٤,٨٧٧,٠٥٨	مركز أبان الغدير
١,٦٥١,١١١	-	٨٥١,١١١		٨٠٠,٠٠٠	أسواق العمر
٨٧١,٤٨٧	-	٤٢٩,١٦٧		٤٤٢,٣٢٠	مبني الشركة الجديد
٣٦٢,٠٨٣	-	٥,٤٩٣		٣٥٦,٥٩٠	فلل المحمدية
٩٨,٩٧٢	-	-		٩٨,٩٧٢	مستودعات الزايدى بمكة المكرمة
١٠٩,٨٢٥,٠٠٠	٩٧,٦٢٥,٠٠٠	١٢,١٠٠,٠٠٠		١٠٠,٠٠٠	أرض حي حطين
<u>٢٣٨,٨٣٨,٧٨٨</u>	<u>١٢١,٦٥٥,٧٦٤</u>	<u>٧٨,٥٣٤,٤٩٣</u>		<u>٣٨,٦٤٨,٥٣١</u>	<u>الإجمالي</u>

* الإيجارات الشرطية:

بلغت الإيجارات الشرطية المثبتة على أنها دخل (صفر) ريال للعام ٢٠١٩ مقابل (صفر للعام ٢٠١٨)، حيث أنه لا يوجد لدى الشركة أية عقود إيجار شرطية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م سواء (كمستأجر) أو (كمؤجر).

إيضاح (٢١) : 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 يتم فلّم الإفصاح عن أي معلومات حول القطاعات الجغرافية ، وفيما يلي تحليل المعلومات القطاعية:

الإجمالي	القطاع التجاري	المركز الرئيسي	القطاع السكني	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٤٤,٩٩٥,٠٥٠	-	٢٠٠٤٨,٨٢٧	٤٢,٩٤٦,٢٢٣	إيرادات النشاط
(١٣,٢٢٥,٢٢٠)	(٢,٨٣٣,٣١٧)	(٩٨٦,٥٧٢)	(٩,٤٠٥,٣٣١)	تكليف النشاط
<u>٣١,٧٦٩,٨٣٠</u>	<u>(٢,٨٣٣,٣١٧)</u>	<u>١٠٦٢,٢٥٥</u>	<u>٣٣,٥٤٠,٨٩٢</u>	<u>الإجمالي</u>
(٢,٧٢٤,٦٦٣)	(٢,٧٢٤,٦٦٣)	-	-	مصاريف عمومية و ادارية
(١٧٨,٦١٧)	(١٧٨,٦١٧)	-	-	مصاريف بيع وتوزيع وتسويق
٤٠٠٠,٦٠٠	٤٠٠٠,٦٠٠	-	-	مكاسب إعادة تقييم استثمارات
(١,٢٢٥,٠٦٢)	(١,٢٢٥,٠٦٢)	-	-	مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
١٤٦,٩٧٤	١٤٦,٩٧٤	-	-	(خسائر) هبوط قيمة المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين القابلة للتحصيل
<u>٣١,٧٨٨,٤٦٢</u>	<u>(٢,٨١٤,٦٨٥)</u>	<u>١٠٦٢,٢٥٥</u>	<u>٣٣,٥٤٠,٨٩٢</u>	<u>إيرادات أخرى</u>
<u>٥٤٣,٤٨٥,٧٤٩</u>				<u>صافي دخل السنة قبل الزكاة</u>
<u>٢٠٣,٨٩٣,٢٨٦</u>				<u>إجمالي الموجودات</u>
٤٣,٢٧٦,٢٢٣	-	-	-	إجمالي المطلوبات
(١٥,٨٨٨,٩٥٥)	-	-	-	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
<u>٢٧,٣٨٧,٢٦٨</u>				<u>إيرادات النشاط</u>
(٢,٤٥٠,٥٠٢)	-	-	-	<u>تكليف النشاط</u>
(٢٦٠,٥٨١)	(١,٤٦٥)	-	-	<u>الإجمالي</u>
٢٥٣,٦٥٨	-	-	-	مصاريف عمومية و ادارية
(٣٧٩,٢٩٤)	-	-	-	مصاريف بيع وتوزيع وتسويق
١٧٩,٥٦٨	-	-	-	مكاسب إعادة تقييم استثمارات
<u>٢٤,٧٣٠,١١٧</u>	<u>(١,٤٦٥)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل</u>
<u>٥٦٨,٥٦٦,٢٧٩</u>				<u>(خسائر) هبوط قيمة المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين القابلة للتحصيل</u>
<u>٢٢٧,٦٣٣,٣٠٦</u>				<u>إيرادات أخرى</u>
				<u>صافي دخل السنة قبل الزكاة</u>
				<u>إجمالي الموجودات</u>
				<u>إجمالي المطلوبات</u>

إيضاح (٢٢) : اعتماد المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) لأول مرة :

تم إعداد هذه القوائم المالية للسنة المنهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ حسب المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. كانت الشركة تقوم بإعداد قوائمها المالية التي أصدرتها لكافحة السنوات السابقة قبل ١ يناير ٢٠١٨ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للحسابين القانونيين والقوائم المالية التي تم إصدارها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ تم إعدادها وفقاً للمعيار الدولي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة الحجم (IFRS for SMEs) بناءً على ذلك، قامت الشركة بإعداد قوائمها المالية التي تتوافق مع المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية مع معلومات المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ .

توضح الجداول التالية تأثير التحول من المعيار الدولي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة الحجم (IFRS for SMEs) إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS).

جدول (١-٢٢) : مطابقة قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٨ (تاريخ التحول إلى المعايير الدولية) :

IFRS ريال سعودي	أثر التحول ريال سعودي	IFRS for SMEs ريال سعودي	الموجودات
٢١٠٧٠٠٢٨٦	-	٢١٠٧٠٠٢٨٦	الموجودات المتداولة:
٨٤٤٠٧٦٣٨٨	-	٨٤٤٠٧٦٣٨٨	النقد في الصندوق ولدى البنوك
٧٥٦٧٠٢٩٧	-	٧٥٦٧٠٢٩٧	ذمم المستأجرين ، صافي
-	-	-	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
<u>٣٧٠٠٤٤٦٩٧١</u>	<u>-</u>	<u>٣٧٠٠٤٤٦٩٧١</u>	استثمارات في صناديق إستثمارية
٢٠٠١٩٥٠١٢٢	-	٢٠٠١٩٥٠١٢٢	إجمالي الموجودات المتداولة
١٠٢٨٩٠٢٣٨	(٤٧٥٠٤٥٣٠٩٩٧)	٤٧٦٠٧٤٣٠٢٣٥	الموجودات غير المتداولة:
٤٧٥٠٤٥٣٠٩٩٧	٤٧٥٠٤٥٣٠٩٩٧	-	استثمارات في صناديق إستثمارية
٢	-	٢	الممتلكات والآلات والمعدات ، صافي
<u>٤٩٦٠٩٣٨٠٣٥٩</u>	<u>-</u>	<u>٤٩٦٠٩٣٨٠٣٥٩</u>	عقارات استثمارية ، صافي
<u>٥٣٣٠٩٨٣٠٣٣٠</u>	<u>-</u>	<u>٥٣٣٠٩٨٣٠٣٣٠</u>	الأصول غير الملموسة
<u>المطلوبات وحقوق المساهمين</u>			
المطلوبات المتداولة:			
١٨٠١٥١٠٨٨٠	-	١٨٠١٥١٠٨٨٠	دائنون شراء عقارات استثمارية بالتقسيط
٢٧٠٠٠٠	-	٢٧٠٠٠٠	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥٧٩٠١٨٧	-	٥٧٩٠١٨٧	أطراف ذات علاقة
<u>١٩٠٠١٦٠٦٧</u>	<u>-</u>	<u>١٩٠٠١٦٠٦٧</u>	مخصص الزكاة
١٩٧٠٧٧١٠١١٨	-	١٩٧٠٧٧١٠١١٨	إجمالي المطلوبات المتداولة
٣٣٥١٤	-	٣٣٥١٤	المطلوبات غير المتداولة:
<u>١٩٧٠٨٠٤٦٣٢</u>	<u>-</u>	<u>١٩٧٠٨٠٤٦٣٢</u>	أطراف ذات علاقة
<u>٢١٦٠٨٠٥٦٩٩</u>	<u>-</u>	<u>٢١٦٠٨٠٥٦٩٩</u>	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٢٦٠٠٠٦٠٠٠	-	٢٦٠٠٠٦٠٠٠	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١٠٠٠٠٦٠٠٠	-	١٠٠٠٠٦٠٠٠	إجمالي المطلوبات
١٨٩٠١٩٠٠٠٠	-	١٨٩٠١٩٠٠٠٠	حقوق المساهمين :
١٢٤٠٩٦٠٢٠٤	-	١٢٤٠٩٦٠٢٠٤	رأس المال
٢٧٦٤٢٧	-	٢٧٦٤٢٧	احتياطي نظامي
<u>٣١٧٠١٧٧٠٦٣١</u>	<u>-</u>	<u>٣١٧٠١٧٧٠٦٣١</u>	مساهمات إضافية ممنوحة لرأس المال
<u>٥٣٣٠٩٨٣٠٣٣٠</u>	<u>-</u>	<u>٥٣٣٠٩٨٣٠٣٣٠</u>	الأرباح المبقاء
التأثيرات المتراكمة في بنود الدخل الشامل الآخر			
إجمالي حقوق المساهمين			
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين			

شركة إنماء الروابي
 شركة مساهمة سعودية مقفلة
 إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

جدول (٤-٢٢) : مطابقة قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تاريخ التحول إلى المعايير الدولية) :

IFRS ريال سعودي	أثر التحول ريال سعودي	IFRS for SMEs ريال سعودي	
الموجودات			
الموجودات المتداولة:			
٤٦,٥٨٣,١٩٧	-	٤٦,٥٨٣,١٩٧	النقد في الصندوق ولدى البنوك
٨,٥٥٩,٨٦٦	-	٨,٥٥٩,٨٦٦	ذمم المستأجرين ، صافي
٢,٦٥٧,٤٠٨	-	٢,٦٥٧,٤٠٨	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٩,٦٣٣,٤١٥	-	٩,٦٣٣,٤١٥	استثمارات في صناديق إستثمارية
٦٧,٤٣٣,٨٨٦	-	٦٧,٤٣٣,٨٨٦	إجمالي الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة:			
١٠٢٤٤,٩٨٢	(٤٩٩,٨٨٧,٤٠٩)	٥٠١,١٣٢,٣٩١	استثمارات في صناديق إستثمارية
٤٩٩,٨٨٧,٤٠٩	٤٩٩,٨٨٧,٤٠٩	-	الممتلكات والألات والمعدات ، صافي
٢	-	٢	عقارات استثمارية ، صافي
٥٠١,١٣٢,٣٩٣	-	٥٠١,١٣٢,٣٩٣	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٥٦٨,٥٦٦,٢٧٩	-	٥٦٨,٥٦٦,٢٧٩	إجمالي الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين			
المطلوبات المتداولة:			
١٦,٢٢٣,٠٤٨	-	١٦,٢٢٣,٠٤٨	دائنون شراء عقارات استثمارية بالتقسيط
١٧,٧١٢,٥٨٧	-	١٧,٧١٢,٥٨٧	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥٢,٠٠٠٠٠	-	٥٢,٠٠٠٠٠	أطراف ذات علاقة
٩٧٨,١٢٧	-	٩٧٨,١٢٧	مخصص الزكاة
٣٥,٤٣٣,٧٦٢	-	٣٥,٤٣٣,٧٦٢	إجمالي المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة:			
١٩٢,١٢٩,٤٢٩	-	١٩٢,١٢٩,٤٢٩	أطراف ذات علاقة
٧٠,١١٥	-	٧٠,١١٥	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
١٩٢,١٩٩,٥٤٤	-	١٩٢,١٩٩,٥٤٤	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٢٢٧,٦٣٣,٣٠٦	-	٢٢٧,٦٣٣,٣٠٦	إجمالي المطلوبات
حقوق المساهمين :			
٢٠٠٠٠٠٠	-	٢٠٠٠٠٠٠	رأس المال
١٠٠٠٠٠٠	-	١٠٠٠٠٠٠	احتياطي نظامي
١٨٩,١٩٠,٠٠٠	-	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	مساهمات إضافية منحوحة لرأس المال
١٤٨,٧١٢,١٩٤	-	١٤٨,٧١٢,١٩٤	الأرباح المبقاة
٣٠,٧٧٩	-	٣٠,٧٧٩	التغيرات المتراكمة في بنود الدخل الشامل الآخر
٣٤٠,٩٣٢,٩٧٣	-	٣٤٠,٩٣٢,٩٧٣	إجمالي حقوق المساهمين
٥٦٨,٥٦٦,٢٧٩	-	٥٦٨,٥٦٦,٢٧٩	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

جدول (٣-٢٢) : مطابقة قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ :

IFRS ريال سعودي	أثر التحول ريال سعودي	IFRS for SMEs ريال سعودي	
٤٣,٢٧٦,٢٢٣	-	٤٣,٢٧٦,٢٢٣	إيرادات التشغيل
(١٥,٨٨٨,٩٥٥)	-	(١٥,٨٨٨,٩٥٥)	مصروفات التشغيل
٢٧,٣٨٧,٢٦٨	-	٢٧,٣٨٧,٢٦٨	مجمل ربح التشغيل
(٢,٤٥٠,٥٠٢)	-	(٢,٤٥٠,٥٠٢)	المصاريف:
(٢٦٠,٥٨١)	-	(٢٦٠,٥٨١)	مصاريف عمومية و ادارية
(٢,٧١١,٠٨٣)	-	(٢,٧١١,٠٨٣)	مصاريف بيع وتوزيع وتسويق
٢٤,٦٧٦,١٨٥	-	٢٤,٦٧٦,١٨٥	إجمالي المصاريف
٢٥٣,٦٥٨	-	٢٥٣,٦٥٨	صافي الربح من النشاط الرئيس
(٣٧٩,٢٩٤)	-	(٣٧٩,٢٩٤)	إيرادات (مصاريف) أخرى:
١٧٩,٥٦٨	-	١٧٩,٥٦٨	مكاسب إعادة تقييم استثمارات
٢٤,٧٣٠,١١٧	-	٢٤,٧٣٠,١١٧	خسائر هبوط قيمة المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين القابلة للتحصيل
(٩٧٨,١٢٧)	-	(٩٧٨,١٢٧)	إيرادات أخرى
٢٣,٧٥١,٩٩٠	-	٢٣,٧٥١,٩٩٠	صافي ربح العام قبل الزكاة
			الزكاة الشرعية
			صافي الدخل
٣,٣٥٢	-	٣,٣٥٢	الدخل الشامل الآخر :
٣,٣٥٢	-	٣,٣٥٢	مكاسب اكتوارية من إعادة قياس برامج المزايا المحددة للموظفين
٢٣,٧٥٥,٣٤٢	-	٢٣,٧٥٥,٣٤٢	إجمالي بنود الدخل الشامل الآخر
			إجمالي الدخل الشامل

جدول (٤-٢٢) : مطابقة قائمة التغيرات في حقوق المساهمين عن السنة المنتهية في ١ يناير ٢٠١٨:

IFRS ريال سعودي	أثر التحول ريال سعودي	IFRS for SMEs ريال سعودي	
٢٦٠٠٠٦٠٠٠	-	٢٦٠٠٠٦٠٠٠	رأس المال
١٠٠٠٠٦٠٠٠	-	١٠٠٠٠٦٠٠٠	احتياطي نظامي
١٨٩,١٩٠,٠٠٠	-	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	مساهمات إضافية منحوحة لرأس المال
٢٧,٤٢٧	-	٢٧,٤٢٧	التغيرات المتراكمة في بند الدخل الشامل الآخر
١٢٤,٩٦٠,٢٠٤	-	١٢٤,٩٦٠,٢٠٤	أرباح مبقة
٣١٧,١٧٧,٦٣١	-	٣١٧,١٧٧,٦٣١	الإجمالي

جدول (٥-٢٢) : مطابقة قائمة التغيرات في حقوق المساهمين عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

IFRS ريال سعودي	أثر التحول ريال سعودي	IFRS for SMEs ريال سعودي	
٢٦٠٠٠٦٠٠٠	-	٢٦٠٠٠٦٠٠٠	رأس المال
١٠٠٠٠٦٠٠٠	-	١٠٠٠٠٦٠٠٠	احتياطي نظامي
١٨٩,١٩٠,٠٠٠	-	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	مساهمات إضافية منحوحة لرأس المال
٣٠,٧٧٩	-	٣٠,٧٧٩	التغيرات المتراكمة في بند الدخل الشامل الآخر
١٤٨,٧١٢,١٩٤	-	١٤٨,٧١٢,١٩٤	أرباح مبقة
٣٤٠,٩٣٢,٩٧٣	-	٣٤٠,٩٣٢,٩٧٣	الإجمالي

إيضاح (٢٣) : مساهمات إضافية منوحة لرأس المال :

تقوم الشركة بإثبات ما يتم الحصول عليه من أراضي ومباني عقارية وأصول أخرى بالهبة والمنح سواء من مساهمين أو جهات خاصة أخرى غير حكومية دون مقابل أو التزام مالي على الشركة كمساهمات إضافية منوحة لرأس المال، بعد تقيير قيمتها العادلة بوقت الحصول عليها.

تمثل المساهمات الإضافية المنوحة لرأس المال البالغة ١٨٩,١٩٠,٠٠٠ ريال سعودي بالأراضي والمباني العقارية المقدمة من المساهم الشيخ / إبراهيم بن سعد الموسى (بالهبة) لشركة إنماء الروابي والتي تم تقدرها بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٨م من قبل أحد المكاتب العقارية.

إيضاح (٢٤) : ربحية السهم :

تم احتساب ربحية السهم من الأعمال وربحية السهم من صافي دخل السنة بتقسيم الربح من الأعمال الرئيسية والدخل الصافي للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

إيضاح (٢٥) : توزيعات الأرباح :

قرر المساهمين توزيعات أرباح نقدية على المساهمين بمبلغ ٢٦,٦٦٦,٦٦٦ ريال سعودي في ١٣ شعبان ١٤٤٠ هـ الموافق ١٨ أبريل ٢٠١٩ م.

إيضاح (٢٦) : 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 والدولار الأمريكي واليورو ، تراقب الإدارة تقلبات أسعار صرف العملات وتعتقد أن مخاطر العملات غير جوهيرية .

مخاطر أسعار العمولات :

تمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العمولات السائدة في السوق ، تعتبر الإدارة 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 :

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبّد الطرف الآخر لخسارة مالية ، تقوم الشركة بإدارة مخاطر الائتمان الخاصة بها فيما يتعلق بالنقض بالتعامل مع البنوك ذات السمعة الطيبة ، والمتصلة بالعملاء وذلك بوضع حدود ائتمان لكل عميل ومراقبة الديون المديونة القائمة .

مخاطر السيولة :

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها الشركة في توفير الأموال لوقفاء 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 ٢٠١٩ كما أظهرت نسبة السيولة في ذلك التاريخ قدرة الشركة على مقاومة التزاماتها المالية عند استحقاقها وترى إدارة الشركة أن استمرارية الشركة تتوقف على امكانيتها في تدبير الأموال اللازمة في الوقت المناسب .

إيضاح (٢٧) : القيمة المالية العادلة للأدوات المالية:

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك وبشروط تعامل عادل، تكون الموجودات المالية الخاصة بالشركة من النقدية وشبه النقدية والمدينيين، بينما تتكون المطلوبات من الدائنين والمصاريف المستحقة الدفع وأطراف ذات علاقة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية.

إيضاح (٢٨) : الأحداث اللاحقة :

في مطلع عام ٢٠٢٠ ظهر فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) كجائحة عالمية ، وأعلنت منظمة الصحة العالمية حالة الطوارئ الصحية العامة محل الاهتمام الدولي في ٣٠ يناير ٢٠٢٠م. انتشر كوفيد - ١٩ عبر مناطق جغرافية متعددة حول العالم ، مما تسبب في اضطرابات في الأنشطة التجارية والاقتصادية تم الإبلاغ عن انتشار كوفيد - ١٩ في المملكة العربية السعودية في مارس ٢٠٢٠م ، مما أدى إلى إغلاق المدن الكبرى. تعتبر الشركة أن هذا التفشي حدث غير قابل للتعديل في القوائم المالية. نظراً لكون الوضع متغيراً وسريع التطور ، لا تعتبر الإدارة أنه من الممكن تقديم تقدير كمي للتاثير المحتمل لهذا التفشي على الشركة. سيتم النظر في تأثير هذا التفشي على عمليات الشركة والتقارير المالية في عام ٢٠٢٠م.

إيضاح (٢٩) : اعتماد القوائم المالية:

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٧ ذوالحججة ١٤٤١هـ الموافق ٢٨ يوليو ٢٠٢٠م.

إيضاح (٣٠) : أرقام المقارنة:

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