

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

رقم الصفحة	فهرس
٢ - ١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي الموحدة
٤	قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
٥	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٨ - ٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٥٨ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

رقم السجل التجاري: ١٠٣٨٣٨٢١

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

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

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



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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة سعودية مغلقة) ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وقائمة الربح أو الخسارة الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

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

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

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)
وكجزء من المراجعة، وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

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

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٤)

الرياض: ١ شوال ١٤٤٦ هـ
(٣٠ مارس ٢٠٢٥ م)

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

قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	ايضاح	
ﷲ	ﷲ		
٨٥٣,٨٥٣,٣٨١	٨٩٣,٧٨٩,٣٠٧	١-٢٣	إيرادات من بيع وحدات عقارية
٨,١٤٠,٨٠٠	٣٩٢,٧٣٣,١٥٢	١-٢٣	إيرادات من بيع أراضي
(٦٨٤,٣٠٤,٦٤٨)	(٦٩٤,٩٩٤,١١٦)	٢-٢٣ و ٨	تكلفة مبيعات وحدات عقارية
(٧,١٨٠,١٠٨)	(٣٠٧,٧٥٨,٦٢٤)	٢-٢٣ و ٨	تكلفة مبيعات أراضي
١٧٠,٥٠٩,٤٢٥	٢٨٣,٧٦٩,٧١٩		الربح من بيع وحدات عقارية وأراضي
٣٩,٠٩٩,١٨٩	٥٣,٣٣٧,٩٤٥	١-٢٣	دخل من عمولات عقارية
٥٥,٥٠٦,٦٣٩	٣٤,٦٧٥,٣١٧	١-٢٣	دخل تطوير عقارات
(٤٨,١٠٦,٨٤٧)	(٢٥,٨٤٩,٤٢٠)	٢-٢٣	تكلفة عمليات تطوير وعمولة
٤٦,٤٩٨,٩٨١	٦٢,١٦٣,٨٤٢		الربح من تطوير عقارات وعمولات
١١,٢٩٠,٨٦٤	-	١-٢٣	إيرادات من بيع استثمارات عقارية
(١١,٦٤٤,١٥٧)	-	٢-٢٣	تكلفة مبيعات استثمارات عقارية
٥٢,٢٨٠,٤١٠	(١٤٤,٥١٠)	٧	(خسائر) مكاسب تقييم استثمارات عقارية
٥١,٩٢٧,١١٧	(١٤٤,٥١٠)		(خسائر) مكاسب من استثمارات عقارية
٥,٣٠٧,٦٠٥	١١,٢٢٢,٩٥٩	١-٢٣	دخل إيجار
(٤٥٧,٣٧٣)	(٤٥٨,٦٢٦)	٢-٢٣ و ٦	استهلاك موجودات حق استخدام
(٥٧٠,٧١٠)	(١,٧٤٨,٩٧٨)	٢-٢٣	تكلفة إيجار
٤,٢٧٩,٥٢٢	٩,٠١٥,٣٥٥		الربح من الإيجار
١٤,٦٢٥,٣٣٣	١٦,٥٤٨,٠٠٠	١-٢٣	دخل صيانة
(١٠,١٣٢,٢٨٦)	(١٤,٣٩٣,٠٧٦)	٢-٢٣	تكلفة صيانة
٤,٤٩٣,٠٤٧	٢,١٥٤,٩٢٤		الربح من الصيانة
٢٧٧,٧٠٨,٠٩٢	٣٥٦,٩٥٩,٣٣٠		مجمل الربح
(٩٢,٥١٣,٦٤٥)	(٨٢,٨٢٠,٤٧٨)	٢٤	مصاريف عمومية وإدارية
(١٢,٤٥١,٣٩٢)	(٦,٩٤٧,٣٤٤)		مصاريف بيع وتسويق
١٧٢,٧٤٣,٠٥٥	٢٦٧,١٩١,٥٠٨		ربح العمليات
(١٣,١٠٨,٤٤٠)	(٣,٥٩٦,٨١٣)	٢٥	تكاليف تمويل
٦,٧٢٣,١١٥	٣,٦٢٧,٣١٠	٩	حصة في نتائج شركة زميلة
-	١٢,٢٩٩,١٩٩	٩	ربح من بيع جزء من حصة في شركة زميلة
٤,٥٠٥,٦٩٣	٢٦,٥٤٦,٥٦٢	٢٦	إيرادات أخرى
١٧٠,٨٦٣,٤٢٣	٣٠٦,٠٦٧,٧٦٦		ربح السنة قبل الزكاة
(٣,٨٩٥,٥٦٢)	(٩,٧٥٤,٤٤٩)	٢٢	زكاة
١٦٦,٩٦٧,٨٦١	٢٩٦,٣١٣,٣١٧		ربح السنة
١٤٧,٣٨٠,٨٧٤	٢١٣,٥٥٤,٤٤٠		الربح العائد إلى:
١٩,٥٨٦,٩٨٧	٨٢,٧٥٨,٨٧٧	٣-٣١	مساهمي الشركة الأم
١٦٦,٩٦٧,٨٦١	٢٩٦,٣١٣,٣١٧		حقوق ملكية غير مسيطرة

ربحية السهم لصافي ربح السنة العائد الى المساهمين في الشركة الأم (ﷲ)
حصة السهم الأناسية والمخفضة من ربح السنة العائدة الى مساهمي الشركة

الرئيس التنفيذي
سليمان العائد

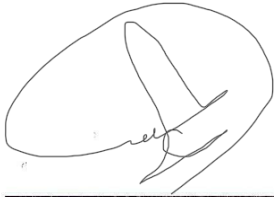
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد صيلاح

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

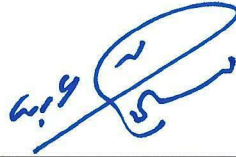
شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

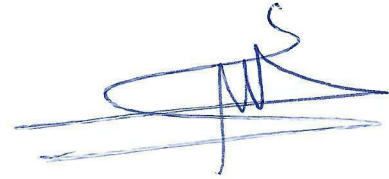
٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	ربح السنة
ﷲ	ﷲ		
١٦٦,٩٦٧,٨٦١	٢٩٦,٣١٣,٣١٧		
			الدخل الشامل الآخر
			دخل شامل آخر لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو (الخسارة) في الفترات اللاحقة
٢٩٨,٠٩٩	(١٦٨,٨٢٩)	٢-١٩	(خسائر) مكاسب إعادة قياس التزام منافع محددة للموظفين
٢,٣٠٩,٧١٦	٦,٧٠٣,٥٣٣	٩	حصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
-	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	١٠	ربح غير محقق للتغير في القيمة العادلة لاستثمار في أدوات حقوق ملكية
٢,٦٠٧,٨١٥	٩٠,٩٩٨,١٣٨		الدخل الشامل الآخر للسنة
١٦٩,٥٧٥,٦٧٦	٣٨٧,٣١١,٤٥٥		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
١٤٩,٩٨٨,٦٨٩	٣٠٤,٥٥٢,٥٧٨		مساهمي الشركة الأم
١٩,٥٨٦,٩٨٧	٨٢,٧٥٨,٨٧٧	٣-٣١	حقوق ملكية غير مسيطرة
١٦٩,٥٧٥,٦٧٦	٣٨٧,٣١١,٤٥٥		



العضو المنتدب
عبد السلام الماجد



الرئيس التنفيذي
سليمان العائد



الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد صلاح

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

حقوق إجمالي حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	حقوق الملكية الشركة	احتياطي القيمة العائلة لاستثمار بالبقية العائلة من خلال الدخل الشامل الآخر				احتياطي نظامي	رأس المال
			حقوق إجمالي حقوق الملكية	حقوق إجمالي حقوق الملكية	أرباح مبقاة	شامل الآخر		
٧٣١,٥٧٣,٣٢٠	٦٥,٦١٧,٨٠٨	٦٦٥,٩٥٥,٥١٢	٣٢١,٣٥٦,٨١١	-	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤	
٢٩٦,٣١٣,٣١٧	٨٢,٧٥٨,٨٧٧	٢١٣,٥٥٤,٤٤٠	٢١٣,٥٥٤,٤٤٠	-	-	-	ربح السنة	
٩٠,٩٩٨,١٣٨	-	٩٠,٩٩٨,١٣٨	٦,٥٣٤,٧٠٤	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	-	-	الدخل الشامل الآخر	
٣٨٧,٣١١,٤٥٥	٨٢,٧٥٨,٨٧٧	٣٠٤,٥٥٢,٥٧٨	٢٢٠,٠٨٩,١٤٤	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	-	-	إجمالي الدخل الشامل	
(٢٠٦,١٩٩,٠٨٨)	(١١١,٩٨٤,٨٢٣)	(٩٤,٢١٤,٢٦٥)	(٩٤,٢١٤,٢٦٥)	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩ و ٣١)	
٩١٢,٢٨٥,٦٨٧	٣٦,٣٩١,٨٢٢	٨٧٦,٢٩٣,٨٦٥	٤٤٧,٢٣١,٦٩٠	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٦٥٣,٨١٥,٠١٨	١٣٧,٨٤٨,١٩٥	٥١٥,٩٦٦,٨٢٣	١٧١,٣٢٨,١٢٢	-	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣	
١٦٦,٩٦٧,٨٦١	١٩,٥٨٦,٩٨٧	١٤٧,٣٨٠,٨٧٤	١٤٧,٣٨٠,٨٧٤	-	-	-	ربح السنة	
٢,٢٠٧,٨١٥	-	٢,٢٠٧,٨١٥	٢,٢٠٧,٨١٥	-	-	-	الدخل الشامل الآخر	
١٦٩,٥٧٥,٦٧٦	١٩,٥٨٦,٩٨٧	١٤٩,٩٨٨,٦٨٩	١٤٩,٩٨٨,٦٨٩	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل	
(٩١,٨١٧,٣٧٤)	(٩١,٨١٧,٣٧٤)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩ و ٣١)	
٧٣١,٥٧٣,٣٢٠	٦٥,٦١٧,٨٠٨	٦٦٥,٩٥٥,٥١٢	٣٢١,٣٥٦,٨١١	-	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد صلاح

الرئيس التنفيذي
سليمان العائد

العضو المنتدب
عبد السلام الماجد

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
١٧٠,٨٦٣,٤٢٣	٣٠٦,٠٦٧,٧٦٦		ربح السنة قبل الزكاة التعديلات لتسوية ربح السنة قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٩٥٥,٦٥٦	١,٠٣٠,٣٥٤	٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٨,٦٢٦	٦	استهلاك موجودات حق استخدام
٢٦,٨١٥	(٦٤١)		(مكاسب) خسارة من بيع ممتلكات ومعدات
(٥٢,٢٨٠,٤١٠)	١٤٤,٥١٠	٧	خسارة (مكاسب) تقييم استثمارات عقارية
٣٥٣,٢٩٣	-		خسارة من بيع استثمار عقاري
٢,٤٥٩,٩٥٥	(١٠,١٩١,٣٣٧)	١١	(مكاسب) خسارة من تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٦,٧٢٣,١١٥)	(٣,٦٢٧,٣١٠)	٩	الحصة في نتائج شركة زميلة
-	(١٢,٢٩٩,١٩٩)	٩	الربح من بيع جزء من حصة في شركة زميلة
(١,٥٧٣,٢٨٥)	٣,١٢١,٢٠٥	١-١٢	مخصص (عكس) خسائر الائتمان المتوقعة
-	(٣,٩٣٣,٥٥٨)		عكس خسائر الائتمان المتوقعة على مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
-	(٩,٢٠٠,٠٠٠)	٢٦	توزيعات أرباح
٣٣,٠٨٨,٣٢٥	٣٣,٧٢٦,٣٨٥		تكلفة تمويل
١,٦٥٨,٥٦٨	١,٦٨٩,٢٧١	١٩	مخصص التزامات منافع محددة للموظفين
١٤٩,٢٨٦,٥٩٨	٣٠٦,٩٨٦,٠٧٢		
٣٨٧,٤٩٨,٤٢٦	(٧٦,٧٧١,٩٨٨)		تعديلات رأس المال العامل:
(٣١٣,٧٩٤,٩٩٠)	(١٣٤,٣٣٢,٣٩٩)		مخزون عقارات قيد التطوير - غير متداول
(٤١,٥٤٩,٠٨٥)	(٢٨,٨٠١,٧٣٣)		مخزون عقارات
(٣٠,٢٠٦,٦١٨)	(١١,٦٣٨,٦٤٥)		موجودات عقود
(٢١,٥٣٤,٣٣٩)	١٤,٩٦١,٥٠٨		مدينون تجاريون
٦٣,٧٥٩,٤٤٩	٥,٤٨٦,٧٨٤		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٩٨,٧٦٦,٨١٥	(٦٢,٢١٤,٠٨٩)		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٩٧,٨٥٤,٨٩٨	(١٨٠,٧٠٢,٠٠٤)		دائنون تجاريون ودائنون آخرون
٤٩٠,٠٨١,١٥٤	(١٦٧,٠٢٦,٤٩٤)		مطلوبات عقود
(٤٦,٧٩٨,٤٨٢)	(٧٣,٧٢٥,٨٦٣)		تكلفة تمويل مدفوعة
(٦٢٠,٧٥٣)	(٤٨٦,٨٩٤)	١٩	التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
(٢٣,٨٥٤,٢٧١)	(١٣,٩٨١,٠٤٢)	٢٢	زكاة مدفوعة
٤١٨,٨٠٧,٦٤٨	(٢٥٥,٢٢٠,٢٩٣)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
(١,٣٩١,٨٢٦)	(٤٦٩,٤٤٨)	٥	الأنشطة الاستثمارية
٨,٠٠٠	٣,٨٩١		إضافة إلى ممتلكات ومعدات
(٧,٨٦٠,٨٤٢)	(١٤,٨٥٨,٦٤٧)	٧	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
١١,٢٩٠,٨٦٤	-		إضافة إلى استثمارات عقارية
(٤٧,٢٥١,٦٨٠)	(٩٤٦,٨٢٢,٦١٢)	١١	متحصلات من بيع استثمار عقاري
٥,٢٩١,١٨٧	٨٢٦,٢٦٩,٧٢٧	١١	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٦٠,٢٣٠,٣٣٠	٩	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٧٨٥,١٨٦	٣,٢٠٦,٢٠٢	٩	متحصلات من بيع جزء من حصة في شركة زميلة
-	٩,٢٠٠,٠٠٠	٢٦	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
(٣٨,١٢٩,١١١)	(٦٣,٢٤٠,٥٥٧)		توزيعات أرباح مستلمة
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

العضو المنتدب
عبد السلام الماجد

الرئيس التنفيذي
سليمان العائد

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد إصلاح

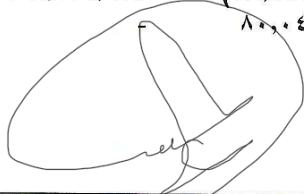
شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	ايضاح	
ﷲ	ﷲ		
١,١٩٦,٠٥٩,٩٢٢	٢,٨٨٤,٢٥٤,٢٩١	١٨	الأنشطة التمويلية
(١,٥١٦,٤٦٣,١٤٨)	(٢,٣٦٥,٤١٤,٥٣١)	١٨	متحصلات من قروض وسلف
(٣٦,٥٦٨,٥٩٦)	(٨,٤٤٣,٤٢١)		قروض وسلف مسددة
(٨٠٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	٦	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(٩١,٨١٧,٣٧٤)	(٢٠٦,١٩٩,٠٨٨)	٢٩	التزام عقد إيجار مسدد
(٤٤٩,٥٨٩,١٩٦)	٣٠٣,٣٩٧,٢٥١		توزيعات أرباح مدفوعة
(٦٨,٩١٠,٦٥٩)	(١٥,٠٦٣,٥٩٩)		صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	١٦٨,٣١٤,٩٢١		صافي النقص في النقد وما في حكمه غير مقيد
-	(٣١,٤٧٣,٢١٠)		النقد وما في حكمه غير مقيد في ١ يناير
١٦٨,٣١٤,٩٢١	١٢١,٧٧٨,١١٢	١٥	النقد وما في حكمه غير مقيد في ٣١ ديسمبر

(١٩,٩٤١,٩٧٨)	(٣٠,٢٤٥,٣٣٣)	٢٥
١٠٨,١٢٩,٦٧٤	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)	٧ و ٨
	٨٠٠,٠٤١,٠٦٤	٩ و ١٠

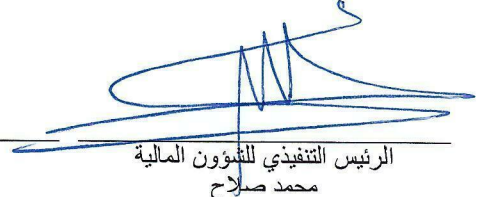
المعاملات غير النقدية الهامة:
تكلفة تمويل ومعاملات مرسمة
استثمارات عقارية محولة (إلى) من مخزون عقارات
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر محول من استثمار في شركة زميلة ٩ و ١٠



العضو المنتدب
عبد السلام الماجد



الرئيس التنفيذي
سليمان العائد



الرئيس التنفيذي للثبوتون المالية
محمد صلاح

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١- معلومات عن المجموعة

شركة دار الماجد العقارية شركة مساهمة سعودية مقفلة (يشار إليها في هذه القوائم المالية الموحدة "الشركة" أو "الشركة الأم") بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية وبموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ الصادر بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٣٥ هـ (الموافق ١٨ يونيو ٢٠١٤).

بدأت الشركة نشاطها العقاري المتخصص في التطوير والاستثمار العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت اسم شركة ناصر وعبد السلام أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية برأس مال قدره مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال، وبتاريخ ٧ ربيع الثاني ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠) قامت الشركة بزيادة رأسمالها ليصبح ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال وتم تحويلها إلى شركة مساهمة مقفلة. وبتاريخ ٢٧ ذو القعدة ١٤٤٥ هـ (الموافق ٤ يونيو ٢٠٢٤) قرر مجلس إدارة الشركة طرح الشركة للإكتتاب العام، ولا زالت الشركة في مراحل عملية الطرح العام الأولى (IPO).

خلال العام ٢٠٢٤ قررت الجمعية العامة للشركاء بتغيير عدد الأسهم من ٣٠ مليون سهم إلى ٣٠٠ مليون سهم وتغيير قيمة السهم من ١٠ ريال إلى ١ ريال.

ويتمثل نشاط المجموعة والشركات التابعة لها في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

(أ) الشركات التابعة الموحدة

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة، القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها التالية (ويشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"):

الاسم	بلد التأسيس	نسبة الملكية
شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (١)	المملكة العربية السعودية	٢٠٢٣ % ٢٠٢٤ %
شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (٢)	المملكة العربية السعودية	١٠٠ % ١٠٠ %
شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري (٣)	المملكة العربية السعودية	١٠٠ % ١٠٠ %
شركة نبراس الاماكن للتطوير العقاري (٤)	المملكة العربية السعودية	١٠٠ % ١٠٠ %
شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري (٥)	المملكة العربية السعودية	١٠٠ % ١٠٠ %
شركة الرائعة العقارية (٦)	المملكة العربية السعودية	١٠٠ % ١٠٠ %
شركة جادة الشاطئ العقارية (٧)	المملكة العربية السعودية	٧٠ % ٧٠ %
شركة جادة الربيع العقارية (٨)	المملكة العربية السعودية	٢٥ % ٢٥ %
صندوق الماجدية للاستثمار (٩)	المملكة العربية السعودية	١٠٠ % ١٠٠ %
صندوق الدار للاستثمار (١٠)	المملكة العربية السعودية	٧٠ % ٧٠ %
صندوق النرجس للاستثمار (١١)	المملكة العربية السعودية	٦٤ % ٦٤ %
شركة برج الرائعة للعقارات (١٢)	المملكة العربية السعودية	- % ٥٠ %

(١) خلال ٢٠٢٠، استحوذت الشركة على شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٥٩٨٠٤ الصادر بتاريخ ٢٥ ربيع الاول ١٤٢١ هـ (الموافق ٢٧ يونيو ٢٠٠٠).

ويتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، والنقل البري للبيضانع وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة، وتأجير العقارات غير سكنية المملوكة أو المؤجرة.

(٢) خلال ٢٠٢٠، استحوذت الشركة على شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩١ الصادر بتاريخ ١ ذو الحجة ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢٥ سبتمبر ٢٠١٤).

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١- معلومات عن المجموعة (تتمة)
(أ) الشركات التابعة الموحدة (تتمة)

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

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

ويتمثل نشاط الشركة في إنشاء المباني الجاهزة في المواقع، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

(٤) خلال ٢٠٢٠، استحوذت الشركة على شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧١٣٤ الصادر بتاريخ ١٠ ذو القعدة ١٤٤٠هـ (الموافق ١٣ يوليو ٢٠١٩).

ويتمثل نشاط الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب بناء حديثة، والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

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

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

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

يتمثل نشاط الشركة في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع أراضي العقارات وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.

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

تزاوّل الشركة أعمالها في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع أراضي عقارية وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١- معلومات عن المجموعة (تتمة)
(أ) الشركات التابعة الموحدة (تتمة)

٨) خلال ٢٠٢١، شاركت الشركة في تأسيس شركة جادة الربيع العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٦٢٥١٠ بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٠). تمتلك شركة دار الماجد العقارية ٢٥ سهم نقدي من إجمالي ١٠٠ سهم نقدي في شركة جادة الربيع العقارية. إن الحصص المتبقية هي باسم مساهمين آخرين، تقوم المجموعة بإدارة كافة عمليات المجموعة وأموالها واستراتيجيتها والسيطرة عليها، وبالتالي، تم توحيدها ضمن هذه القوائم المالية الموحدة.

٩) خلال ٢٠٢٢، شاركت الشركة في تأسيس صندوق الماجدية للاستثمار وهو صندوق عقاري مغلقة يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وقد تم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. تمتلك شركة دار الماجد العقارية ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من إجمالي ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة في صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

١٠) خلال ٢٠٢٠، اشتركت الشركة في صندوق الدار للاستثمار، وهو صندوق استثمار عقاري مغلقة يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وتم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تمتلك الشركة نسبة ٢٧٪ بشكل مباشر ونسبة ٤٣٪ بشكل غير مباشر من خلال صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية. خلال عام ٢٠٢٤، وافقت أغلبية أعضاء مجلس إدارة الصندوق على تمديد مدة الصندوق لمدة سنة واحدة والتي كانت على وشك الانتهاء في أبريل ٢٠٢٤. لذلك، تم إعداد القوائم المالية الأولية المنفصلة للصندوق على أساس آخر غير مبدأ الاستمرارية. وتعتبر المجموعة أن تأثير عدم توحيد هذا الصندوق غير جوهري.

١١) خلال ٢٠٢٢، شاركت الشركة في صندوق النرجس للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مغلقة يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وتم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تمتلك الشركة بشكل غير مباشر ٦٤٪ من خلال صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

١٢) خلال ٢٠٢٤، امتلكت شركة الرائعة العقارية حصة ملكية ٥٠٪ في شركة برج الرائعة للعقارات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست خلال العام ٢٠٢٤ بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٩٠٧٢١٣٨ الصادر في ١١ محرم ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠٢٤م).

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

١-٢ أسس الإعداد

١-١-٢ بيان الالتزام

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

٢-١-٢ مبدأ التكلفة التاريخية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية، والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة و استثمار في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر يتم قياسها بالقيمة العادلة، ومنافع نهاية الخدمة التي تم قياسها بطريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٣-١-٢ أسس القياس

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بـ **ر.س.**، والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالشركة. وقد تم تقريب هذه القوائم المالية الموحدة إلى أقرب **ر.س.**، مالم يرد خلاف ذلك.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٢ أساس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها القدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة ما يلي:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة على توجيه أنشطة الشركة المستثمر فيها)؛
- التعرض لمخاطر، ولديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سلطاتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

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

- (الترتيب) الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم السيطرة على الشركة المستثمر فيها في حال كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة للشركة التابعة.

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

يتم اعتبار أي تغيير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. وفي حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية، بينما يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. ويتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٢-٣ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر جوهري على المجموعة وهي كما يلي:

البيان

المعايير

التزام الإيجار في البيع وإعادة التأجير
تصنيف المطلوبات على أنها المتداولة مقابل غير المتداولة
ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١)
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

١-٤-٢ تجميع الأعمال والشهرة

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

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقدير الموجودات والمطلوبات المالية التي تم التعاقد بها من أجل التصنيف والتخصيص الملائم لها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ.

يتم إثبات أي عوض محتمل يتم تحويله من قبل المستحوذ بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس العوض المحتمل المصنف كحقوق ملكية، ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يقاس العوض المحتمل المصنف كأصل أو التزام والذي يعتبر الأداة المالية وضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الأدوات المالية بالقيمة العادلة مع التغيرات في القيمة العادلة ضمن قائمة الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). يتم قياس العوض المحتمل الآخر، الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، بالقيمة العادلة بتاريخ التقرير، وإثبات التغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

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

في حال كان ينتج عن إعادة التقييم بالقيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها على مدى العوض الإجمالي المحول ومن ثم إثبات المكسب ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وبعد الإثبات الأولى لها، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكمة.

لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة، تم توزيع الشهرة التي تم الحصول عليها ضمن عمليات تجميع الأعمال من تاريخ الاستحواذ وذلك على الوحدات المحققة للنقد لدى المجموعة المتوقع أن تنفع من تجميع الأعمال، بغض النظر عما إن كانت الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المستحوذ عليها قد تم تخصيصها لتلك الوحدات.

٢-٤-٢ الاستثمار في الشركة الزميلة

الشركة الزميلة هي عبارة عن منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. يمثل التأثير الهام المقدر على المشاركة في اتخاذ السياسات والقرارات المالية والتشغيلية للشركات المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل، إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة المستثمر فيها منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم اختبارها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها بصورة مستقلة.

تعكس قائمة الربح أو الخسارة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم إظهار أي تغيير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغيير مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغييرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بقدر الحصة في الشركة الزميلة.

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة بعد ربح التشغيل، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضريبة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقرير للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤-٢ الاستثمار في الشركة الزميلة (تتمة)

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة. وبتاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، وبعد ذلك إثبات الخسارة ضمن "الحصة في نتائج شركة زميلة" في قائمة الربح أو الخسارة.

وعند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وكذلك متحصلات الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

٢-٤-٣ تصنيف الموجودات والمطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس متداول أو غير متداول. يصنف الأصل كمتداول وذلك:

- عندما يتوقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة الأعمال العادية.
- إذا كان محتفظاً به بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- كونه نقداً أو ما في حكمه إلا إذا كان محظوراً لتبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يصنف الالتزام كمتداول وذلك:

- عندما يتوقع تسوية الالتزام خلال دورة الأعمال العادية.
- إذا كان محتفظاً بالالتزام بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
- عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٢-٤-٤ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية كالمشتقات، والموجودات غير المالية مثل استثمارات عقارية، بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو سداه عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة والتي يمكن للمجموعة الوصول إليها في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء المتعلقة به.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل ما أو التزام ما باستعمال الافتراضات التي يستخدمها الأطراف المتعاملين في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن الأطراف المتعاملين في السوق يعملون بما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف المتعاملين في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من الأطراف المتعاملين في السوق لاستخدامه فيما يحقق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليل استخدام المعطيات غير الملحوظة إلى أكبر حد.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤-٣ قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمها العادلة أو الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية الموحدة في نطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات متشابهة.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم أخرى يكون فيها الحد الأدنى من المعطيات الجوهرية ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة
- المستوى الثالث: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا جرى تحويلات ما بين المستويات في التسلسل الهرمي أعلاه من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى المستوى الأدنى من المعطيات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

يقوم مقيمون خارجيون بتقييم الموجودات الهامة مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المتداولة. تم تحديد علاقة المقيمين الخارجيين سنوياً من قبل لجنة المراجعة والمخاطر. تتضمن طريقة الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إن تم الحفاظ على المعايير المهنية. يتم تدوير المقيمين عادةً بشكل منتظم.

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

تتلخص الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة أو ما إن تم الإفصاح عن القيم العادلة ضمن البنود التالية:

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

٢-٤-٥ الممتلكات والمعدات

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

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

مباني	٢٠ سنة
تحسينات المباني المستأجرة	١٠ سنوات
سيارات	٧ سنوات
أثاث ومعدات مكتبية	٥ - ٧ سنوات
أجهزة الحاسب الآلي وبرامج وأجهزة كهربائية	٦,٦٧ - ١٠ سنوات

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء هام عند استيعاده (أي التاريخ الذي يحصل المستلم فيه على السيطرة) أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال. تدرج أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستيعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم فحص القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائماً.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤-٦ الاستثمارات العقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على العقارات المنجزة والعقارات قيد التطوير أو إعادة التطوير والتي يتم الاحتفاظ بها بغرض تحقيق دخل الإيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار كاستثمارات عقارية في حالة اقتنائها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية.

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات غير المشغولة بشكل جوهري للاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها، وغير المعدة للبيع خلال دورة أعمالها العادية، لكن يتم اقتناؤها بصورة رئيسية لتحقيق دخل الإيجار وزيادة رأس المال. يتم تأجير هذا العقار للمستأجرين ولا ينوى بيعه خلال دورة الأعمال العادية.

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

وبعد الإثبات الأولي لها، تظهر الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس الظروف السائدة بالسوق بتاريخ التقرير. تدرج المكاسب أو الخسائر الناشئة عن التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تحدث فيها.

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

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

٢-٤-٧ مخزون عقارات

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

وبشكل رئيسي، تمثل تلك العقارات السكنية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتعززم بيعها قبل أو بعد إتمام عملية التطوير.

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

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

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤-٨ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة (العقار الاستثماري بشكل أساسي) ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع في حال يمكن استرداد قيمها الدفترية بشكل أساسي من خلال معاملة بيع بدلاً من خلال استثمارية الاستخدام. تقاس الموجودات غير المتداولة ومجموعة الاستبعاد المصنفة كمقتناة للبيع (باستثناء العقار الاستثماري المقاس بالقيمة العادلة) بالقيمة الدفترية لها والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع - أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

تعتبر معايير تصنيف المحتفظ به للبيع على أنها تم استيفؤها عندما يكون البيع محتملاً بصورة عالية، وأن الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحين للبيع الفوري بحالته الراهنة. تشير الأحداث اللازمة لإنهاء عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغيرات هامة على عملية البيع أو الغاء قرار البيع. على الإدارة أن تلتزم بخطة بيع الأصل وأن البيع متوقع استكمالاً خلال سنة من تاريخ التصنيف.

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

٢-٤-٩ عقود الإيجار

يستند تحديد ما إن كانت الترتيبات عبارة عن عقد إيجار أو تحتوي على عقد إيجار إلى جوهر الترتيب بتاريخ البدء، وما إن كان استيفاء الترتيبات يعتمد على استخدام أصل أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينطوي على حق استخدام الأصل، حتى لو لم يكن هذا الحق منصوصاً عليه صراحة في الترتيبات.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة واحدة لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار من أجل سداد الإيجار، وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية.

(أ) موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المنكبة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار والأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات، أيهما أقصر، على النحو التالي:

مدة عقد الإيجار
٤ سنوات

فترة موجودات حق الاستخدام
المباني

تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة.

(ب) التزامات عقود الإيجار

عند بدء تاريخ عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي سيتم سدادها على مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقود الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك، الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة ودفعات عقود الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في السنة التي يحصل فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤-٩ عقود الإيجار (تتمة)

ج) عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة

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

٢-٤-١٠ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم فحص الموجودات غير المالية بتاريخ التقرير لتحديد الظروف التي تشير إلى حدوث خسارة انخفاض في القيمة أو عكس قيد خسارة انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماثل للتخصيص. يتم فحص الموجودات غير الملموسة للتأكد من وجود انخفاض في القيمة على الأقل سنوياً وذلك بأعمار انتاجية غير محددة والموجودات غير الملموسة غير المتاحة بعد للاستخدام، ومتى ما كان هنالك مؤشر على أن الأصل قد انخفضت قيمته.

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

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

تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض في القيمة على أساس الموازنات وحسابات التوقعات، والتي يتم إعدادها بصورة مستقلة لكل وحدة مدرة للنقدية في المجموعة والتي خصصت إليها الموجودات الفردية. تغطي هذه الموازنات والتوقعات عادة فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو طويل الأجل، ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

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

وعندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لم يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤-١١ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم إثبات الذمم المدينة الصادرة مبدئياً عند نشأتها. يتم إثبات جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى في الأصل عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم في الأصل قياس أصل مالي ما، (ما لم تكن ذمماً مدينة تجارية لا تتضمن مكون تمويل هام) أو التزام مالي ما مقياساً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرةً بالاستحواذ أو الإصدار - في حالة البند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم في الأصل قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن مكون تمويل هام بسعر المعاملة.

يصنف ويقاس أصل مالي ما بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي.

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

ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ "اختبار فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية.

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

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

قامت المجموعة بتنفيذ التصنيفات التالية على موجوداتها المالية:

البند في القائمة المالية

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)

التكلفة المطفأة:

التكلفة المطفأة:

القيمة العادلة

ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى

نقد وما في حكمه

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

القياس اللاحق

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

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- الموجودات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مع عدم إعادة تدوير المكاسب أو الخسائر المتراكمة عند التوقف عن الإثبات (أدوات حقوق الملكية)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة إذا ما تم استيفاء كلاً من الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم.

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

تشتمل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الخاصة بالمجموعة على الذمم المدينة التجارية وموجودات المراجعة

الموجودات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الإثبات الأولي، يجوز للمجموعة أن تختار بشكل لا رجعة فيه، تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية الخاصة بها كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وذلك عند الوفاء بتعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٢) – الأدوات المالية: العرض، وألا تكون مقتناة لأغراض المتاجرة. يحدد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

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

اختارت المجموعة، بشكل لا رجعة فيه، تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية والمحافظ الاختيارية ضمن هذه الفئة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة عند الإثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي. تصنف الموجودات المالية كمحتفظ بها لأغراض المتاجرة لأغراض المتاجرة؛ في حال تم الحصول عليها لأغراض البيع أو إعادة الشراء في فترة قريبة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويُدْرَج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

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

عمليات إعادة التصنيف

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

التوقف عن الإثبات

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقييم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك الأساس المستقبلي لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بموجوداتها المدرجة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تعتمد طريقة انخفاض القيمة المطبقة على ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تحديد ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فإن المجموعة تقوم بمقارنة مخاطر حدوث التعثر على الأصل كما في تاريخ التقرير مع مخاطر حدوث التعثر في تاريخ الإثبات الأولي، بناءً على كافة المعلومات المتاحة والمعلومات المستقبلية الداعمة والمعقولة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

تقييم خسارة الائتمان المتوقعة للذمم المدينة

بالنسبة للذمم المدينة فقط، تقوم المجموعة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الطريقة المبسطة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لا تتطلب الطريقة المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة من المجموعة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر بناء على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بكل تاريخ تقرير منذ تاريخ الذمم المدينة.

على مدى فترة المراجعات المدينة، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن خسائر الائتمان المتعلقة بها وذلك بتجنيب مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بصورة منتظمة. عند احتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة معدلات الخسائر السابقة لكل مقترض وتعذل بيانات الاقتصاد الكلي المستقبلية.

المبالغ المشطوبة والسيطرة

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية لأصل مالي ما (إما بشكل جزئي أو بالكامل) إلى المدى الذي لا يكون فيه احتمال واقعي لاسترداد. عادة ما يكون الأمر كذلك عندما تقرر المجموعة أنه ليس لدى الدائن موجودات أو مصادر دخل يمكنها تحقيق تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب.

تصنيف المطلوبات المالية

تصنف المجموعة مطلوباتها المالية بما في ذلك القروض طويلة الأجل وتمويلات المراجعة والذمم الدائنة التجارية بخلاف الضمانات المالية الأخرى والتعهدات المالية، يتم إثبات المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وبتكلفة القروض والسلف والذمم الدائنة بعد حسم تكلفة المعاملات. يتضمن الالتزام المالي للمجموعة الذمم الدائنة الأخرى والقروض، المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات مكاسب وخسائر في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تمثل الذمم الدائنة والأخرى المطلوبات المتعلقة بالبضائع أو الخدمات المقدمة للمجموعة قبل نهاية الفترة المالية، والتي لم يتم سدادها. تعتبر المبالغ غير مضمونة. يتم إثباتها في الأصل بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الالتزام المالي عند سداد الالتزام المُستحق ضمن الالتزام أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزام المالي بآخر من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن اثبات الالتزام الأصلي وإثبات التزام جديد. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

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

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

المطلوبات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات التزام مالي ما وذلك في حالة تعديل شروطه وأن التدفقات النقدية للالتزام المعدل كانت مختلفة تماماً. وفي هذه الحالة، يتم إثبات الالتزام المالي الجديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم تمييزه والالتزام المالي الجديد مع الشروط المعدلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي الموحدة على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والذي يخضع لمخاطر غير جوهرية للتغيرات في القيمة. ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يتكون النقد وما في حكمه من النقد والودائع قصيرة الأجل الموضحة أعلاه، بعد خصم الحسابات المكشوفة لدى البنوك القائمة حيث إنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقدية بالمجموعة.

يتم استبعاد النقد المقيد الغير متاح للاستخدام من قبل المجموعة من النقد وما في حكمه لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة. يتعلق النقد المقيد بمبالغ مستلمة من عملاء لبيع وحدات سكنية على الخارطة.

٢-٤-١٢ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

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

إن منافع الموظفين مستحقة السداد لكافة الموظفين الذين تم توظيفهم ضمن الشروط والأحكام وأنظمة العمل المنطبقة على المجموعة وشركاتها التابعة، عند إنهاء عقود التوظيف.

برامج المنافع المحددة

إضافة لما سبق، يجنب مخصص التزامات المنافع المحددة للموظفين وفقاً لنظام العمل السعودي وسياسات المجموعة. تمثل التزامات المنافع المحددة للموظفين برنامج منافع محددة. لا يُعد برنامج المنافع المحددة برنامج منافع ما بعد الخدمة بخلاف المساهمة المحددة. يمثل التزام المنافع المحددة المثبت في قائمة المركز المالي الموحدة بشأن برامج المنافع المحددة لما بعد الخدمة الحالية للالتزام المنافع المحددة المتوقعة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم احتساب التزام المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير ائتماني باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم إثبات مبالغ إعادة القياس، إن وجدت، والتصريح عنها ضمن حقوق الملكية في قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وتحمل الزيادة أو النقص المقابل لذلك على الدخل الشامل الآخر والتي تتكون من مكاسب وخسائر ائتمانية عن التزام المنافع المحددة.

٢-٤-١٣ المخصصات

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

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

٢-٤-١٤ الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية منها. يتم التقييم بكل تاريخ تقرير لإثبات المطلوبات المحتملة والتي تعتبر التزامات محتملة الناشئة عن أحداث سابقة وجودها مؤكدة فقط عند حدوث أو عدم حدوث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة وغير خاضعة بشكل كامل لسيطرة المجموعة.

٢-٤-١٥ تكاليف الاقتراض

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤-١٦ إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس العوض المنصوص عليه في العقد المبرم مع العميل، ويتم استبعاد المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف أخرى. تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات عند تحويل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل.

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

- (أ) بضاعة أو خدمة التي يمكن تمييزها؛ أو
(ب) سلسلة من البضائع أو الخدمات المتميزة التي تكون متماثلة تماماً ولها نفس نمط التحويل للعميل (أي البضائع أو الخدمات الممكن تمييزها التي استيفائها على مدى الوقت ونفس الطريقة المستخدمة لقياس مدى التقدم).

تستوفي المجموعة التزام أداء وتعترف بالإيرادات على مدى فترة زمنية إذا استُوفي أحد المعايير التالية:

- (أ) لا يؤدي أداء المجموعة لإنشاء أصل يتضمن استخداماً بديلاً لدى المجموعة، ويكون للمجموعة حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه؛ أو
(ب) أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
(ج) حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة.

وفيما يتعلق بواجبات الأداء التي لا تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يُعترف بالإيرادات عند مرحلة زمنية يُستوفى خلالها بواجب الأداء.

عند قيام المجموعة بالوفاء بواجب الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصلاً قائماً على العقد بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة قيمة العوض المستلم من العميل عن مبلغ الخدمات المثبت، فإنه ينتج عن ذلك مطلوبات العقد.

الأصيل مقابل الوكيل

يتطلب وضع أحكام هامة لتحديد ما إذا كانت المجموعة تعمل كأصيل، تقوم بالإبلاغ عن الإيرادات على أساس إجمالي، أو تعمل كوكيل، وتبلغ الإيرادات على أساس صافي. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تسيطر على واجب الأداء لكل خدمة.

تقوم المجموعة بتقييم فئات مختلفة من الإيرادات، ومع ذلك، قبل أن تستنتج ما إذا كانت تعمل بصفقتها كأصيل أو وكيل، تمارس المجموعة حكماً مع الأخذ في الاعتبار طبيعة المنتج والحل المقدم، والتعقيد الذي ينطوي عليه تسليم المنتج والحل، ومستوى السيطرة المتاح للمجموعة في عملية تسليم المنتج والحل.

يتم عرض مبيعات المنتجات والخدمات التي تعمل فيها المجموعة كأصيل على أساس إجمالي.

يتم عرض مبيعات المنتجات والخدمات في حالة عدم مشاركة المجموعة للوفاء بواجبات الأداء على أساس صافي.

بيع عقارات تحت التطوير على الخارطة

تدرس المجموعة ما إذا كانت هناك وعود في العقد تمثل التزامات أداء منفصلة يجب تخصيص جزء من سعر المعاملة لها. بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، تكون المجموعة مسؤولة عن الإدارة الشاملة للمشروع وتحدد السلع والخدمات المختلفة التي سيتم توفيرها، بما في ذلك أعمال التصميم، وشراء المواد، وإعداد الموقع وصب الأساسات، والتأطير والتجسيص، والأعمال الميكانيكية والكهربائية، وتثبيت التركيبات (على سبيل المثال، النوافذ والأبواب والخزائن، وما إلى ذلك) وأعمال التشطيب. تعتبر المجموعة هذه العناصر كالتزام أداء واحد لأنها تقدم خدمة مهمة تتمثل في دمج السلع والخدمات (المدخلات) في العقار المكتمل (الناتج المجمع) الذي تعاقد العميل على شرائه.

بالنسبة لبيع العقارات قيد التطوير، قررت المجموعة بالنسبة لعقودها النموذجية لبيع العقارات متعددة الوحدات على الخارطة، إن أداءها لا يخلق أصلاً له استخدام بديل للمجموعة وخلصت إلى أنه في جميع الأوقات، لديها حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. وبالتالي، تنتقل السيطرة لهذه العقود ولذلك يتم الاعتراف بالإيرادات لهذه العقود بمرور الوقت.

بالنسبة للعقود التي تستوفي معايير الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، وذلك بالإشارة إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة، وساعات العمل المنفقة، والتكاليف المتكبدة، والوقت المنقضي أو ساعات تشغيل الآلات المستخدمة) نسبة إلى إجمالي المدخلات المتوقعة لإكمال العقار. تستبعد المجموعة تأثير أي تكاليف متكبدة لا تساهم في أداء المجموعة في نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل (مثل الكميات غير المتوقعة من المواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى) وتعديل طريقة المدخلات لأي تكاليف متكبدة لا تتناسب مع تقدم المجموعة في الوفاء بالتزام الأداء (مثل المواد غير المثبتة).

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤-١٦ إثبات الإيرادات (تتمة)

الدخل من الإيجار

تحصل المجموعة على إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تتقل بشكل أساسي جميع المخاطر والمكافآت العرضية لملكية عقار استثماري. يتم احتساب الدخل الإيجاري الناشئ عن عقود الإيجار التشغيلية لعقار استثماري على أساس خطي على مدى فترة الإيجار ويتم تضمينه في الإيرادات في بيان الربح أو الخسارة بسبب طبيعته التشغيلية، باستثناء الدخل الإيجاري الطارئ الذي يتم الاعتراف به عند نشوئه. يتم الاعتراف بالتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي كنفقات على مدى فترة الإيجار على نفس الأساس مثل دخل الإيجار.

دخل من عمولات عقارية

يوجد لدى المجموعة عقود ميرمة مع العملاء للقيام - بالنيابة عنهم - بخدمات تسويقية لبيع عقارات مملوكة للعملاء. وبموجب تلك العقود، تقدم المجموعة خدمات التسويق لهذه العقارات (أي، تسويق العقارات للمشتريين المناسبين وإدارة عملية بيع العقار). لا تمتلك المجموعة السيطرة على العقارات قبل تحويلها إلى المشتري. تعمل المجموعة كوكيل وتعترف بالإيرادات بصافي المبلغ الذي يتم الاحتفاظ به لهذه الترتيبات. يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة من الزمن (أي عند بيع العقار) لأن هذا هو الوقت الذي يستفيد فيه العميل من خدمات التسويق التي تقدمها المجموعة.

الإيرادات من خدمات التطوير

يوجد لدى المجموعة عقود ميرمة مع العملاء للقيام - بالنيابة عنهم - بالتطوير العقاري لمشاريع عقارية مملوكة للعملاء. وبموجب تلك العقود، تقدم المجموعة خدمات التطوير (أي، تنسيق اختيار المقاولين المناسبين وإدارة عملية التطوير وتسليمها للعملاء) مقابل نسبة معينة من تكاليف التطوير المتكبدة. لا تمتلك المجموعة السيطرة على العقارات عند تطويرها وقيل تحويلها إلى العميل. تعمل المجموعة كوكيل وتعترف بالإيرادات بصافي المبلغ الذي يتم الاحتفاظ به لهذه الترتيبات.

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من خدمات التطوير العقاري على فترة زمنية لأن العميل يقوم باستلام واستنفاد المنافع المقدمة في آن واحد.

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات على أساس نسبة من التكاليف المتكبدة على مشاريع التطوير العقاري للعملاء.

دخل صيانة

تحصل المجموعة على إيرادات صيانة من المبالغ المستلمة من العملاء عند التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلي لخمس سنوات كجزء من عقد بيع مخزون العقارات. يتم احتساب دخل الصيانة الناشئ على أساس خطي على مدى فترة الصيانة ويتم تضمينه في الإيرادات في بيان الربح أو الخسارة.

مكون التمويل الهام

تقوم المجموعة بتعديل مبلغ العوض المتعهد به، إن وجد، بشأن القيمة الزمنية للنقود إذا تضمن العقد مكون تمويل هام.

قياس مدى التقدم نحو الوفاء الكامل بالتزام الأداء

وبالنسبة لكل التزام أداء تم استيفاءه على مدى الوقت، تطبق المجموعة طريقة واحدة لقياس التقدم نحو استكمال استيفاء الالتزامات. تختار المجموعة طريقة مدخلات ومخرجات ملائمة ومن ثم تطبيقها بشكل مستمر على واجبات أداء متماثلة وفي ظروف متماثلة

تكاليف العقد

يتم إثبات التكاليف الإضافية للحصول على عقد كمصروف مالم يكن لدى المجموعة توقع معقول لاسترداد هذه التكاليف من عملائها وفي الحالات التي تكون فيها هذه التكاليف قابلة للتحميل على العملاء بشكل واضح.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤-١٧ الزكاة

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

٢-٤-١٨ ضريبة القيمة المضافة وضريبة المعاملات العقارية

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

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

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

سيتم إعفاء استبعاد العقارات في المملكة العربية السعودية من ضريبة القيمة المضافة والتي تتم من خلال بعض المعاملات الناتجة عن تحويل الملكية القانونية أو الحيازة وستخضع لضريبة المعاملات العقارية بنسبة ٥٪. تنطبق ضريبة المعاملات العقارية على المعاملة التي تمت في أو بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠. إلا أنه، ووفقاً لنظام ضريبة المعاملات العقارية، فإن المطور العقاري المرخص بإمكانه استرداد مدخلات ضريبة القيمة المضافة على العقار المباع بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠.

٢-٤-١٩ توزيعات الأرباح

تقوم المجموعة بتحديد الالتزامات المتعلقة بدفع توزيعات الأرباح النقدية إلى مساهمي الشركة عند اعتماد التوزيع. وفقاً لأنظمة الشركات في المملكة العربية السعودية، تتم الموافقة على توزيعات الأرباح عند موافقة المساهمين عليها. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢-٤-٢٠ مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية

تشتمل مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. تتم عمليات التوزيع بين تكلفة الإيرادات ومصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية، عند الضرورة، على أساس مماثل. تحمل المجموعة دفعات السداد، بخلاف تلك المتعلقة بالخصومات حسب حجم المبيعات، التي تتعلق بالاتفاقيات طويلة الأجل مع العملاء والموزعين على مصروف البيع والتوزيع.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة. فقد تؤثر هذه التقديرات والافتراضات على الأرصدة المسجلة لبعض الموجودات والمطلوبات بالإضافة إلى الإفصاح عن بعض الموجودات والمطلوبات المحتملة كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. أي تقديرات أو افتراضات تؤثر على الموجودات والمطلوبات قد تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف المسجلة لنفس فترة التقرير. بالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل معرفة للإدارة بالأحداث والأمور الحالية، إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف بالنهاية عن تلك التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات المراجعات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات في حال كانت المراجعة تؤثر على تلك الفترة فقط، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت المراجعة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

١-٣ الاحكام

تدرج المعلومات حول الأحكام التي تتم عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الهام الأكبر على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة في الإيضاح التالي:

تصنيف عقد إيجار الممتلكات

المجموعة كمؤجر:

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية بشأن محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة بناءً على تقييم الشروط والأحكام للترتيبات مثل مدة عقد الإيجار الذي لا يشتمل على جزء أساسي من العمر الاقتصادي للممتلكات التجارية والقيمة الحالية لدفعات عقود الإيجار الأدنى التي تحتفظ بها بصورة جوهرية على كافة المنافع والمخاطر المماثلة لملكية هذه الممتلكات وتقوم باحتساب العقود كعقود إيجار تشغيلي.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لمقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن المجموعة لديها الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكيد جوهرية قد يثير شكوكاً حول مقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تحديد تحويل السيطرة من أجل إثبات الإيرادات من تقديم الخدمات

يتم إثبات الإيرادات من تقديم الخدمات عند تقديم الخدمات للعميل. عند إجراء هذا التقييم، تمارس المجموعة الحكم بناءً على الشروط والأحكام للعقود المعنية. تدرج المعلومات حيال عدم التأكد من التقديرات والافتراضات التي يكون لها مخاطر جوهرية ناتجة عن تعديل جوهرية في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م في الإيضاحات التالية.

التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

تحمل المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. عينت المجموعة خبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. بالإضافة إلى بيانات السوق القابلة للمقارنة التي تكون متاحة، فإن المجموعة تعيد تقييم الممتلكات من خلال علاقتها بالمعاملة التي تتضمن الممتلكات ذات موقع طبيعي وظروف متماثلة. عينت المجموعة خبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

التزامات المنافع المحددة

يتم احتساب صافي التزام المجموعة المتعلق بالتزام المنافع المحددة من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظفين فيما يتعلق بخدمتها في الفترات الحالية والسابقة؛ التي يتم فيها خصم المنافع من أجل تحديد قيمتها الحالية وتخضم القيمة العادلة لأي موجودات البرنامج. يتم تحديد القيمة الحالية للالتزام بناءً على القيمة الاكتوارية بتاريخ قائمة المركز المالي من خلال مقيم اكتواري مستقل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، والتي تثبت كل فترة من فترات الخدمة والتي ينشأ عنها وحدة إضافية لقياسات وأحقية منافع الموظفين. يقاس الالتزام بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. يتم تحديد معدلات الخصم المستخدمة لتحديد القيمة الحالية للالتزام بموجب برنامج المنافع المحددة، في المملكة العربية السعودية، من خلال الإشارة إلى عوائد السندات الأمريكية (حيث إن LIBOR ثبت أمام الدولار الأمريكي) والمعدل للعلو للمخاطر الإضافية والتي تعكس احتمالية انقطاع الرابط. تتضمن الافتراضات الأخرى معدل الوفيات والزيادة في الرواتب المستقبلية والزيادة في التمويل المستقبلي.

الإيراد من بيع وحدات عقارية تحت التطوير

تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع وحدات عقارية تحت التطوير على مدى فترة زمنية بمرور الوقت وذلك بناءً على تقديرات إدارة المجموعة بأنه لا يؤدي إيداء المجموعة لإنشاء أصل يتضمن استخداماً بديلاً لدى المجموعة حسب العقود الموقعة مع العملاء وكما يكون للمجموعة حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه بناءً على العقود الموقعة مع العملاء وحسب القوانين والأنظمة في المملكة العربية السعودية.

٣- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

في حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة بناءً على الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، تقاس قيمتها العادلة باستخدام طرق تقويم تشتمل على صافي قيمة الموجودات. تؤخذ المدخلات لهذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة، حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الأحكام لتحديد القيم العادلة. وتتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان وتقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزون العقارات

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

تقدير الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية

تتعلق الأعمار الانتاجية المستخدمة في إطفاء أو استهلاك الموجودات غير الملموسة أو الممتلكات والعقارات على التوالي بالأداء المستقبلي المتوقع للموجودات المستحوذ عليها وحكم الإدارة المبني على التقييم الفني للفترة التي سيشتمل من خلالها المنافع الاقتصادية من الأصل. يكون المحمل المتعلق بالاستهلاك الدوري مشتقاً بعد تحديد تقدير العمر الانتاجي المتوقع للأصل والقيمة المتبقية المتوقعة في نهاية العمر الانتاجي لها. يوجد لدى العمر الانتاجي المتوقع للأصل أثر مباشر على الاستهلاك المحمل على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم تحديد الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية لموجودات المجموعة من قبل الإدارة بناءً على التقييم الفني في الوقت الذي يتم فيه الاستحواذ على الأصل ومراجعة مدى ملائمتها سنوياً. تستند الأعمار إلى الخبرة التاريخية بموجودات مماثلة بالإضافة إلى توقع الأحداث المستقبلية التي قد تؤثر على أعمارها مثل التغييرات في التقنية.

خسائر الانخفاض في قيمة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين

تظهر المدينون التجاريون المدينون الآخرون بالتكلفة المطفأة، وتُخفف بالمخصصات الملائمة للمبالغ المقدرة غير القابلة للاسترداد. تستند المبالغ غير القابلة للاسترداد التقديرية إلى تقادم الأرصدة المدينة والخبرة السابقة المعدلة بشكل يلائم التوقعات المستقبلية. يتم شطب الذمم المدينة الفردية عندما تعتبر الإدارة أنها غير قابلة للتحويل.

الموجودات حق الاستخدام

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

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

٣- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

التزامات عقود الإيجار

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

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي الخاص بها بتاريخ بدء الإيجار نظراً لأن معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات عقود الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار (مثل التغييرات في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة التغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم في تحديد تلك الدفعات) أو وجود تغيير في التقويم الخاص بخيار شراء الأصل المعني. تدرج التزامات عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة ضمن الأعباء المالية.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة

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

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

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود. تستند نسب المخصص إلى أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من قطاعات العملاء لها أنماط خسائر مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع ودرجة تصنيف العميل والتغطية بخطابات الاعتماد والأشكال الأخرى من ضمان الائتمان).

تستند مصفوفة المخصص مبدئياً إلى معدلات التعثر السابقة للمجموعة. وستقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية (أي إجمالي الناتج المحلي) على مدى السنة القادمة مما قد يؤدي إلى عدد متزايد من حالات التعثر في قطاع التصنيع، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. في كل تاريخ تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها وإجراء تحليل للتغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن عملية تقويم العلاقة المتداخلة بين معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة تمثل تقديراً هاماً. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالمجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشراً على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

مخصص خسائر متوقعة

تعترف المجموعة بمخصص العقود المتوقع خسارتها (معيار المحاسبة الدولي (٣٧) "المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة") عن الخسائر المستقبلية من العقود بحيث يعتبر احتمالاً أن تكاليف العقود مرجح تجاوزها الإيرادات عند اكتمال العقد. ويشتمل تقدير الخسائر المستقبلية على وضع عدد من الافتراضات (مثل الموقف التعاقد مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن والمفاوضات مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن وتقديرات تكلفة الاستكمال والخبرة السابقة مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن وما إلى ذلك) بشأن تحقيق أهداف تنفيذ العقد والمستويات المرجحة من زيادات التكلفة المستقبلية على مدى الزمن.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤- المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد والتعديلات الأخرى

فيما يلي بيان بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة. تعتزم الشركة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، حسبما هو ملائم، عند سريانها.

المعايير	البيان	تاريخ السريان الالزامي
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١)	عدم القابلية للصرف	١ يناير ٢٠٢٥
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) و (٧)	تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦
التعديلات على معيار التقارير المالية الدولي (٩) و (٧)	العقود التي تشير إلى الكهراء المعتمدة على الطبيعة	١ يناير ٢٠٢٦
معيار التقارير المالية الدولي (١٨)	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧
معيار التقارير المالية الدولي (١٩)	الإفصاحات للمنشآت التابعة بدون مسؤولية عامة	١ يناير ٢٠٢٧

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٥- ممتلكات ومعدات

أرض (إيضاح ١-٥)	مباني	تحسينات مباني مستأجرة	سيارات	أثاث ومعدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي وبرامج وأجهزة الكثرونية	الإجمالي	التكلفة
ريال	ريال	ريال	ريال	ريال	ريال	ريال	
١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	٧٩٢,٦٣٠	٧٨١,٣٨٨	٩٨٤,٠٠٤	١,٦٨٦,٩٢٩	٢٦,٢٤٤,٩٥١	كما في ١ يناير ٢٠٢٣
-	-	٨٦٣,٢٤٥	١٨٥,٢٠٠	١٠٥,٤٥٣	٢٣٧,٩٢٨	١,٣٩١,٨٢٦	إضافات
-	-	-	(٤٤,٦٢٥)	-	-	(٤٤,٦٢٥)	استبعاد
١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١,٦٥٥,٨٧٥	٩٢١,٩٦٣	١,٠٨٩,٤٥٧	١,٩٢٤,٨٥٧	٢٧,٥٩٢,١٥٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
-	-	٧٠,٠٠٠	-	-	٣٩٩,٤٤٨	٤٦٩,٤٤٨	إضافات
-	-	-	-	-	(٧,٧٨٦)	(٧,٧٨٦)	استبعاد
١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١,٧٢٥,٨٧٥	٩٢١,٩٦٣	١,٠٨٩,٤٥٧	٢,٣١٦,٥١٩	٢٨,٠٥٣,٨١٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	-	٢٧٢,٢٥٤	٤٣١,٧٩٢	٦٠٧,٢٢١	٤٤٣,٦٠٥	١,٨٥٥,١٣٥	الاستهلاك المتراكم
-	-	١٧٩,٤٣٧	١٠٠,٢٦٣	٩٨,٣٨٢	٤٥١,٤٤٤	٩٥٥,٦٥٦	كما في ١ يناير ٢٠٢٣
-	-	-	(٩,٨١٠)	-	-	(٩,٨١٠)	محمل للسنة
-	-	-	-	-	-	-	استبعاد
-	-	٤٥١,٦٩١	٥٢٢,٤٦٩	٧٠٥,٦٠٣	٨٩٥,٠٤٩	٢,٨٠٠,٩٨١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
-	-	١٧٩,٤٣٨	١١٨,٧٣١	١٠٩,٨٨٨	٤٥٦,٧١١	١,٠٣٠,٣٥٤	محمل للسنة
-	-	-	-	-	(٤,٥٣٦)	(٤,٥٣٦)	استبعاد
-	-	٦٣١,١٢٩	٦٤١,٢٠٠	٨١٥,٤٩١	١,٣٤٧,٢٢٤	٣,٨٢٦,٧٩٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٨,٤١١,٢٥٠	٣,١٣٧,٠٥٩	١,٤٢٩,٧٠٦	٣٩٩,٤٩٤	٣٨٣,٨٥٤	١,٠٢٩,٨٠٨	٢٤,٧٩١,١٧١	صافي القيمة الدفترية
١٨,٤١١,٢٥٠	٢,٩٥٧,٦٢١	١,٣٣٤,١٢٠	٢٨٠,٧٦٣	٢٧٣,٩٦٦	٩٦٩,٢٩٥	٢٤,٢٢٧,٠١٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٨,٤١١,٢٥٠	٢,٩٥٧,٦٢١	١,٣٣٤,١٢٠	٢٨٠,٧٦٣	٢٧٣,٩٦٦	٩٦٩,٢٩٥	٢٤,٢٢٧,٠١٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦- موجودات حق الاستخدام و التزام عقود إيجار

لدى المجموعة عقود إيجار للمباني السكنية بمدة إيجار ٤-٥ سنوات بما في ذلك فترة الإعفاء من الإيجار. فيما يلي بيان القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والحركة خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
₪	₪	
٢,٠٧٦,٣٤٨	٢,٠٧٦,٣٤٨	التكلفة
٢,٠٧٦,٣٤٨	٢,٠٧٦,٣٤٨	في ١ يناير
		في ٣١ ديسمبر
١,١٦٠,٣٤٩	١,٦١٧,٧٢٢	الإطفاء المتراكم:
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٨,٦٢٦	في ١ يناير
١,٦١٧,٧٢٢	٢,٠٧٦,٣٤٨	مصروف استهلاك
		في ٣١ ديسمبر
٤٥٨,٦٢٦	-	القيمة الدفترية

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
₪	₪	
١,٥٥١,١٩٣	٧٩٢,٦٣٨	في ١ يناير
٤١,٤٤٥	٧,٣٦٢	تكلفة التمويل (إيضاح ٢٥)
(٨٠٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	مبالغ مدفوعة
٧٩٢,٦٣٨	-	في ٣١ ديسمبر
٧٩٢,٦٣٨	-	متداولة
-	-	غير متداولة

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
₪	₪	
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٨,٦٢٦	مصروف استهلاك موجودات حق استخدام (إيضاح ٢٣-٢)
٤١,٤٤٥	٧,٣٦٢	مصروف العمولة على التزام عقد الإيجار (إيضاح ٢٥)
٤٩٨,٨١٨	٤٦٥,٩٨٨	إجمالي المبلغ المثبت في الربح أو الخسارة

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الصادرة للمجموعة فيما يتعلق بعقود الإيجار. ٨٠٠,٠٠٠ ₪ في ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٨٠٠,٠٠٠ ₪).

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلي لأستخدامه بغرض تأجير تجاري ومشروعين سكنيين. تعتبر عقود الإيجار هذه عقود إيجار قصيرة الاجل. يبلغ دخل الإيجار الثابت من قبل المجموعة خلال ٢٠٢٤ مبلغ ١١,٢ مليون ₪ (٢٠٢٣: ٥,٣ مليون ₪) (إيضاح ٢٣-١).

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٧- استثمارات عقارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ر.س	ر.س	
٢٥,٠٢٩,٧١٩	٦,٢١٤,٣٦٠	أراضي
١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	١٥٥,٤٣٨,٤٣٢	مباني
<u>١٦٤,٩٣٨,٦٥٥</u>	<u>١٦١,٦٥٢,٧٩٢</u>	

٧-١ الحركة في الاستثمارات العقارية

٢٠٢٣			٢٠٢٤			
اجمالي	مباني	أراضي	اجمالي	مباني	أراضي	
٧٩,٥٣٢,٨٦٦	-	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	٢٥,٠٢٩,٧١٩	في ١ يناير
٧,٨٦٠,٨٤٢	٧,١٢٧,٢٠٦	٧٣٣,٦٣٦	١٤,٨٥٨,٦٤٧	١٤,٨٢٧,٠٥٠	٣١,٥٩٧	مصروف رأسمالي لعقارات مملوكة
(٧١,٢٢٠,٩٨٠)	-	(٧١,٢٢٠,٩٨٠)	-	-	-	تحويل إلى جهات ذات العلاقة
(١١,٦٤٤,١٥٧)	-	(١١,٦٤٤,١٥٧)	-	-	-	استبعادات (مثبتة ضمن تكلفة المبيعات)
٥٢,٢٨٠,٤١٠	٤٤,١١٥,٤٨٠	٨,١٦٤,٩٣٠	(١٤٤,٥١٠)	٧٠٢,٤٤٦	(٨٤٦,٩٥٦)	(إيضاح ٢٣-٢)
١٠٨,١٢٩,٦٧٤	٨٨,٦٦٦,٢٥٠	١٩,٤٦٣,٤٢٤	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)	تعديل من إعادة قياس
١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	٢٥,٠٢٩,٧١٩	<u>١٦١,٦٥٢,٧٩٢</u>	<u>١٥٥,٤٣٨,٤٣٢</u>	<u>٦,٢١٤,٣٦٠</u>	محول (الى) من مخزون عقارات (إيضاح ٨)
						في ٣١ ديسمبر

أ) بيان المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة للتقييم

فيما يلي بيان المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة في عمليات قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المصنفة ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

استثمارات عقارية	طريقة التقييم	المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة	معدل (المتوسط المرجح)
			٢٠٢٣ / ٢٠٢٤
الأراضي	طريقة السوق القابلة للمقارنة	السعر للمتر المربع	١٢٦٨,٥ للمتر المربع (٢٠٢٣) / ١٢٥٠ للمتر المربع (٢٠٢٤)
المبنى	طريقة السوق القابلة للمقارنة	السعر للمتر المربع	٩,٠٠٠ للمتر المربع (أرض) / ٦,٨٩٣ للمتر المربع (أرض)
	طريقة رسملة الدخل (٥٠٪ مرجحة لكل منها)	نمو الإيجار سنوياً وشاغر طويل الأجل معدل	٩,٠٠٠ للمتر المربع (المباني) ٨٪ / ٦,٨٩٣ للمتر المربع (المباني) ٨,٥٪
المبنى	طريقة السوق القابلة للمقارنة	السعر للمتر المربع	١٠,٤٥٠ للمتر المربع -
	طريقة رسملة الدخل	نمو الإيجار سنوياً وشاغر طويل الأجل معدل	

يتم تقييم القيمة العادلة للأراضي والمباني في القصيم والياسمين والملقا في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة السوق القابلة للمقارنة وطريقة رسملة الدخل.

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

أجرت التقييمات شركة أو بي أم من قبل أولات العقارية، وهو مقيم مستقل بمؤهل معترف به وذو صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه وهو معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") بموجب عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٣٩٧. وتم تطبيق طرق التقييم وفقاً للطريقة الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية. يتماشى نموذج التقييم مع المبادئ في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٣). المزيد من المعلومات حول قياس القيمة العادلة مبين في الإيضاح ٢٨.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٨- مخزون عقارات

تمتلك المجموعة شركات تابعة تقوم بتطوير العقارات السكنية وتبيعتها خلال دورة الأعمال العادية، وأبرمت المجموعة عقود لبيع بعض هذه العقارات. قامت المجموعة بتصنيف كافة العقارات كموجودات متداولة والتي يتوقع إنجازها وبيعها خلال فترة ١٢ شهراً القادمة فيما عدا العقارات قيد التطوير ولا يتوقع إنجازها خلال ١٢ شهراً القادمة.

فيما يلي ملخص الحركة في مخزون العقارات.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
١,٦٩٦,٣٦١,٥٤٥	١,٤٩٤,٥٨٦,٤٥٧	في ١ يناير
٥٧٧,٨٩٧,٣٦٤	١,١٥٣,٣٦٦,٤٦١	تكاليف تطوير متكبدة
١٩,٩٤١,٩٧٨	٣٠,٢٤٥,٣٣٣	تكلفة اقتراض مرسمة (إيضاحي ٨-١ و ٢٥)
(١٠٨,١٢٩,٦٧٤)	١٨,٠٠٠,٠٠٠	محول من (الى) استثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(٦٩١,٤٨٤,٧٥٦)	(١,٠٠٢,٧٥٢,٧٤٠)	استيعادات (ضمن تكلفة المبيعات) (إيضاح ٨-٢ و ٢٣-٢)
١,٤٩٤,٥٨٦,٤٥٧	١,٦٩٣,٤٤٥,٥١١	في ٣١ ديسمبر
٥٨٩,٥٨٢,٩٧٥	٧٢٣,٩١٥,٣٧٤	مخزون العقارات المتوقع الانتهاء منه وبيعه خلال الـ ١٢ شهراً القادمة
٩٠٥,٠٠٣,٤٨٢	٩٦٩,٥٣٠,١٣٧	مخزون العقارات قيد التطوير ليس من المتوقع الانتهاء وبيعه خلال الـ ١٢ شهراً القادمة
١,٤٩٤,٥٨٦,٤٥٧	١,٦٩٣,٤٤٥,٥١١	

٨-١ تكاليف الاقتراض المرسمة

لدى المجموعة ١٨ من المشاريع القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١٤ مشروع). يتوقع أن تكتمل هذه المشاريع على مراحل مختلفة تتراوح ما بين سنة إلى ٤ سنوات. بلغت القيمة الدفترية لهذه المشاريع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١,٦٩٣,٤ مليون ﷲ (٢٠٢٣: مبلغ ١,٤٩٤,٦ مليون ﷲ).

يتم تمويل كافة هذه المشاريع من خلال القروض والسلف المتاحة للمجموعة والبالغة ١,١٤٩ مليون ﷲ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٦٣٠,٢ مليون ﷲ). يتم تقديم عقارات كضمانات مرهونة بقيمة ١٣٣٪ (٢٠٢٣: ١٥٠٪) من مبلغ التمويل من بنك الرياض. إحدى الأراضي في حي النرجس مرهونة لدى البنك السعودي الفرنسي (إيضاح ١٨).

كانت قيمة تكاليف الاقتراض المرسمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٣٠,٢ مليون ﷲ (٢٠٢٣: ١٩,٩ مليون ﷲ). يتراوح المعدل المستخدم لتحديد قيمة تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسمة لهذه المشاريع بين ٥,٥٪ إلى ٨,٥٪ (٢٠٢٣: بين ٤,٨٪ إلى ٨,٣٪) والتي تمثل معدل العمولة الفعلي لاقتراض معين.

٨-٢ المبالغ المدرجة ضمن تكلفة المبيعات – وحدات عقارية للسنة كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
٦٨٤,٣٠٤,٦٤٨	٦٩٤,٩٩٤,١١٦	يتعلق ببيع وحدات عقارية (إيضاح ٨-٢ و ٢٣-٢)
٧,١٨٠,١٠٨	٣٠٧,٧٥٨,٦٢٤	يتعلق ببيع الأراضي (إيضاح ٨-٢ و ٢٣-٢)
٦٩١,٤٨٤,٧٥٦	١,٠٠٢,٧٥٢,٧٤٠	

٨-٢-١ يتضمن تكلفة مخزون العقارات المنجزة مبلغ ٣١,٩ مليون ﷲ تكلفة بيع وحدات عقارية على الخارطة (إيضاح ٢٣-٢).

٨-٢-٢ يمثل هذا المبلغ تكلفة الأراضي المحتفظ بها بغرض البيع والمصنفة كمخزون عقاري والتي تم بيعها خلال السنة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٩- استثمار في شركة زميلة

تمتلك المجموعة حصة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والتي تزاوّل أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. كانت تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة.

٩-١ اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢١، حصلت المجموعة على ١٥٪ من حقوق الملكية لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بإجمالي عوض يبلغ ٦٠,٧٥ مليون ر.س. في ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة ترتيباً مع الشركة المستثمر فيها لشراء ٤٨٤,٧٩٥ سهم إضافي بمبلغ ٦٥ ر.س. للسهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ ٣١,٥ مليون ر.س. مقابل ٢,٤٤٢,٥٧٨ وحدة في صندوق الشرفة للاستثمار بسعر ١٢,٩ ر.س. لوحدة السهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ ٣١,٥ مليون ر.س. ينتج عنها إجمالي الحصة للمجموعة بنسبة ١٧,٥٧٪ كما في نهاية السنة.

٩-٢ في ٧ يونيو ٢٠٢٣، وافق أعضاء مجلس إدارة الشركة الزميلة في الاجتماع غير العادي على إصدار سهم واحد لكل سهمين كتحويل بمبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ر.س. من علاوة الإصدار إلى رأس المال. ومن هذه الزيادة تم منح مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ر.س. مقابل برنامج حوافز الأسهم للموظفين. وبالتالي، انخفض إجمالي حصة المجموعة من الأسهم من ١٧,٥٧٪ إلى ١٥,٧٩٪ نتيجة لمصادرة الأسهم المعنية لموظفي الشركة الزميلة مما أدى إلى نقص في نسبة الملكية في الاستثمار وتسجيل خسائر بقيمة ٣,١٦٧,٨٢٨ ر.س.

٩-٣ في تاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٢٤، قامت المجموعة ببيع جزء من أسهمها في شركة الجادة الأولى بعدد ١٠,٩١١,٤١١ سهم لصالح شركة مكة للإنشاء والتعمير، وبالتالي انخفضت نسبة حصة ملكية المجموعة من الأسهم من ١٥,٧٩٪ إلى ١٠٪ نتيجة لبيع الأسهم، ونتج من بيع الأسهم ربح بمبلغ ١٢,٢٩٩,١٩٩ ر.س.

٩-٤ في تاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٤، أعلنت شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري في نشرة الإصدار الخاصة بطرح أسهم جديدة بعدد ١٦,٤٢ مليون سهم من أسهمها في السوق الموازية "نمو" وتشكّل الأسهم التي تم طرحها ٨,٠١ ٪ من رأس مال المجموعة بعد الطرح ليصبح ٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠ مليون ر.س. في ٥ سبتمبر ٢٠٢٤ أعلنت هيئة السوق المالية السعودية صدور قرار مجلس الهيئة بالموافقة على طرح وإدراج أسهم المجموعة في السوق الموازية "نمو". وكانت فترة الطرح لأسهم المجموعة من تاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠٢٤ واستمرت لمدة ٥ أيام عمل وانتهت في تاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢٤ وتم إدراج المجموعة بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٤. وبالتالي انخفضت نسبة حصة ملكية المجموعة من الأسهم من ١٠٪ إلى ٩,٢٪ نتيجة لطرح الأسهم مما أدى للمجموعة أن تخسر تأثيرها الهام على الشركة الزميلة وتم تحويل الاستثمار فيها إلى استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح ١٠) وكانت ملكية المجموعة في الشركة الزميلة قبل الطرح وخفض الأسهم هو نسبة ١٠٪ (٢٠٢٣: ١٥,٧٩٪).

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ر.س.	ر.س.	
١٧٣,٤٥٠,٤٦٩	-	موجودات متداولة
٣١٨,٤٩٩,٦٧٥	-	موجودات غير متداولة
(١٣١,٠١٠,١١١)	-	مطلوبات متداولة
(٢٤,٧٣٦,٨٥٧)	-	مطلوبات غير متداولة
٣٣٦,٢٠٣,١٧٦	-	حقوق ملكية
١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	-	حصة المجموعة في حقوق الملكية - (تحولت إلى استثمار بالقيمة العادلة إيضاح ١٠) (٢٠٢٣م: ١٥,٧٩٪)
٩,٠٣٢,٨٣١	-	حصة المجموعة في النتائج
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ر.س.	ر.س.	
٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢	١٥٩,٨١٠,٥٥٧	إيرادات
(١٨٥,٩١٣,٩٠٩)	(١٠٣,٥٤١,٨٩٧)	تكلفة إيرادات
٥١,٩٣١,٤٣٣	٥٦,٢٦٨,٦٦٠	إجمالي الربح
٣٩,٤٢٤,٣٠٦	٢٢,٠٧٣,٢٨٤	صافي ربح العمليات
٥٣,٠٨٣,٩٠٦	٤٥,٦٢٧,٤٧٤	صافي الربح قبل الزكاة
٥١,٦٠٣,٩٠٦	٤٣,١٢٧,٤٧٤	صافي ربح السنة
٦٤,٦٣١,٧٣٧	٨٥,٦٧٣,٥٤٥	إجمالي الدخل الشامل
٩,٠٣٢,٨٣١	١٠,٣٣٠,٨٤٣	حصة المجموعة في الدخل

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٩- استثمار في شركة زميلة (تتمة)

فيما يلي ملخص حركة الاستثمار في الشركة الزميلة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
١١٣,٥٩٩,٩٠٩	١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	في ١ يناير
٦,٧٢٣,١١٥	٦,٧٩٥,١٣٨	حصة في الربح والخسارة
٢,٣٠٩,٧١٦	٦,٧٠٣,٥٣٣	حصة في الدخل الشامل الأخر
-	(٣,١٦٧,٨٢٨)	الخسائر (إيضاح ٩-٢)
-	(٤٧,٩٣١,١٣١)	الأستبعادات (إيضاح ٩-٣)
(١,٧٨٥,١٨٦)	(٣,٢٠٦,٢٠٢)	توزيعات أرباح
-	(٨٠,٠٤١,٠٦٤)	المحول إلى استثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	(٨٠,٠٤١,٠٦٤)	(إيضاح ٩-٤ و ١٠)
١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	-	

١٠- استثمار في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تمتلك المجموعة حصة بنسبة ٩,٢٪ في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والتي تزاوّل أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. كم هو موضح (بالإيضاح ٩) كانت تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة ولكن بعد إدراج الشركة المستثمر بها في السوق المالي الموازي وانخفاض نسبة حصص ملكية المجموعة خسرت المجموعة تأثيرها الهام على الشركة المستثمر بها، ونتيجة لذلك قامت المجموعة بتحويله إلى استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والتي اختارت لها المجموعة بطريقة غير قابلة للإلغاء على أن تثبت التغيرات في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر حيث انها تعده استثمار استراتيجي.

فيما يلي تفاصيل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:

نسبة الملكية	بلد التأسيس	الشركة
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
(١٥,٧٩)٪ استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٩)	٩,٢٪	المملكة العربية السعودية
		الجادة الأولى للتطوير العقاري

فيما يلي الحركة في الاستثمار في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
-	-	في ١ يناير
-	٨٠,٠٤١,٠٦٤	المحول من استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٩)
-	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	ربح غير محقق للتغير في القيمة العادلة
-	١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	

فيما يلي الحركة في احتياطي القيمة العادلة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
-	-	في ١ يناير
-	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	ربح غير محقق للتغير في القيمة العادلة
-	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١١- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
⌘	⌘	
٣٠,٠٧٧,١٩٣	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	صناديق عقارية (إيضاح ١-١١)
٤٤,٠٣٧,٩٧٦	-	مربحة (إيضاح ٢-١١)
<u>٧٤,١١٥,١٦٩</u>	<u>٢٠٤,٨٥٩,٣٩١</u>	

فيما يلي بيان الحركات خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
⌘	⌘	
٣٤,٦١٤,٦٣١	٧٤,١١٥,١٦٩	في ١ يناير
٤٧,٢٥١,٦٨٠	٩٤٦,٨٢٢,٦١٢	إضافات
(٥,٢٩١,١٨٧)	(٨٢٦,٢٦٩,٧٢٧)	استيعادات
(٢,٤٥٩,٩٥٥)	١٠,١٩١,٣٣٧	مكسب (خسارة) تقييم (إيضاح ٢٦)
<u>٧٤,١١٥,١٦٩</u>	<u>٢٠٤,٨٥٩,٣٩١</u>	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي تفصيل الإضافات والاستيعادات ومكاسب التقييم:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
⌘	⌘	
٣,٢٥١,٦٨٠	٩٤٦,٨٢٢,٦١٢	إضافات
٤٤,٠٠٠,٠٠٠	-	صناديق عقارية
<u>٤٧,٢٥١,٦٨٠</u>	<u>٩٤٦,٨٢٢,٦١٢</u>	مربحة (إيضاح ٢-١١)
-	٨٢٦,٢٦٩,٧٢٧	استيعادات
٥,٢٩١,١٨٧	-	صناديق عقارية
<u>٥,٢٩١,١٨٧</u>	<u>٨٢٦,٢٦٩,٧٢٧</u>	أسهم متداولة (إيضاح ٣-١١)
(٤,٣٥٨,٧٦٦)	١٠,١٩١,٣٣٧	مكاسب (خسائر) تقييم
١,٨٦٠,٨٣٥	-	صناديق عقارية (إيضاح ١-١١)
٣٧,٩٧٦	-	أسهم متداولة (إيضاح ٣-١١)
<u>(٢,٤٥٩,٩٥٥)</u>	<u>١٠,١٩١,٣٣٧</u>	مربحة (إيضاح ٢-١١)

١-١١ لدى المجموعة استثمارات في صناديق عقارية كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
⌘	⌘	
-	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	صندوق ٤٠
-	٢١,٨٠٠,٠٠٠	صندوق المنزل للاستثمار
٢٠,٣٤٠,٠٠٠	١٢,٧٠١,٧٥٠	صندوق الدار للاستثمار ٢
-	٩,٥٠٤,١٦٢	صندوق الدار للاستثمار ٣
٥,٩٦١,٢٥٨	٨٥٣,٤٧٩	صندوق الشرفة الاستثماري
٣,٧٧٥,٩٣٥	-	صندوق بلوم الاستثماري
<u>٣٠,٠٧٧,١٩٣</u>	<u>٢٠٤,٨٥٩,٣٩١</u>	في ٣١ ديسمبر

١-١١ بلغ إجمالي الأرباح غير المحققة على الصناديق العقارية أعلاه ١٠,٢ مليون ⌘ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (الخسارة غير المحققة في عام ٢٠٢٣: ٤,٤ مليون ⌘).

٢-١١ خلال السنة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، استثمرت المجموعة في ١١,٦٧٢ وحدة في شركة داوون داي أند كو ليميتد. كاستثمار مربحة، بتكلفة تبلغ ٤٤ مليون ⌘. بلغ إجمالي المكسب غير المحقق على استثمار المربحة أعلاه ٤٠,٠٠٠ ⌘ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٣-١١ في عام ٢٠٢٢ استثمرت المجموعة في أربعة من الأسهم المتداولة، شركة علم وشركة مرافق الطاقة والمياه والشركة العربية لخدمات الإنترنت والاتصالات ("سوليوشنز باي اس نس سي"). في عام ٢٠٢٣، تم بيع كافة الأسهم المتداولة أعلاه التي تبلغ ٥,٣ مليون ⌘. بلغ إجمالي الربح غير المحقق على الأسهم المتداولة أعلاه ١,٩ مليون ⌘ خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٣.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٢- مدينون تجاريون وموجودات العقود

١-١٢ مدينون تجاريون

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
٦٩,١٥٨,٦١٥	٨٠,٧٩٧,٢٦٠	مدينون تجاريون
(٣,٩١٣,٣١٢)	(٧,٠٣٤,٥١٧)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
<u>٦٥,٢٤٥,٣٠٣</u>	<u>٧٣,٧٦٢,٧٤٣</u>	

فيما يلي بيان بالشروط والأحكام الخاصة بالموجودات المالية أعلاه:

إن الذمم المدينة التجارية غير مرتبطة بعمولة وتكون فترة سدادها عموماً ٣٠ يوماً. وأنه ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات بشأن الذمم المدينة وبالتالي فإن معظمها دون ضمانات.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
٥,٤٨٦,٥٩٧	٣,٩١٣,٣١٢	الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(١,٥٧٣,٢٨٥)	٣,١٢١,٢٠٥	في ١ يناير
<u>٣,٩١٣,٣١٢</u>	<u>٧,٠٣٤,٥١٧</u>	محمل (عكس) للسنة
		في ٣١ ديسمبر

٢-١٢ موجودات العقود

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
٥٩,٨٠٥,٥٧٠	٦٦,٦٧٤,٥٦٧	موجودات عقود - تطوير عقاري (إيضاح ١-٢-١٢)
-	٢١,٩٣٢,٧٣٦	موجودات عقود - البيع على الخارطة (إيضاح ٢-٢-١٢ و ٣-٢-١٢)
<u>٥٩,٨٠٥,٥٧٠</u>	<u>٨٨,٦٠٧,٣٠٣</u>	

١-٢-١٢ يتم اثبات موجودات العقود بالأصل للإيرادات المكتسبة من التطوير العقاري وخدمات الإدارة المقدمة وغير المفوترة بعد للعملاء كما في نهاية العام. وعند تقديم المطالبة بالفاتورة، يعاد تصنيف المبالغ المثبتة كموجودات عقود إلى الذمم المدينة التجارية. إن الزيادة في موجودات العقود في ٢٠٢٤ هو بشكل أساسي نتيجة للزيادة في التطوير العقاري المستمر في نهاية السنة الحالية مقارنة مع السنة السابقة. ولاحقاً لنهاية السنة، تم تقديم فاتورة بكامل المبلغ بقيمة ٦٦,٦ مليون ﷲ (٢٠٢٣: ٥٩,٨ مليون ﷲ) إلى العملاء.

٢-٢-١٢ تمثل موجودات عقود البيع على الخارطة، إجمالي المبالغ المتوقع تحصيلها من عملاء البيع على الخارطة الموقع عقود معهم لبيع وحدات عقارية على الخارطة وذلك لقاء أعمال العقود المنفذة، وتقاس حسب التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها ناقصاً مستخلصات الفواتير المحصلة والخسائر المعترف بها.

٣-٢-١٢ موجودات عقود - البيع على الخارطة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
-	١٠١,٨٦٠,٠٠٠	قيمة عقود مشاريع
-	(٥٨,٢٢٧,١٦٣)	ناقصاً: قيمة أعمال غير منفذة
-	٤٣,٦٣٢,٨٣٧	قيمة أعمال منفذة (إيضاح ١-٢٣)
-	(٢١,٧٠٠,١٠١)	ناقصاً: مستخلصات ودفعات مقدمة
-	<u>٢١,٩٣٢,٧٣٦</u>	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٢- مدينون تجاريون وموجودات العقود (تتمة)

١٢-٢-٣ موجودات عقود - البيع على الخارطة (تتمة)

فيما يلي الحركة في موجودات عقود البيع على الخارطة خلال العام:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ﷲ	ﷲ
-	-
-	٤٣,٦٣٢,٨٣٧
-	(٢١,٧٠٠,١٠١)
-	٢١,٩٣٢,٧٣٦

في بداية السنة

قيمة أعمال منفذة خلال السنة (إيضاح ١-٢٣)
ناقصاً: مستخلصات ودفعات مقدمة

١٣- مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ﷲ	ﷲ
٧٧,٣٢٢,٣٨٥	٤٩,٤٧٩,١١٤
٣٦,٨٩٠,٠٥٣	٣٥,٣٣٤,٠٤٣
٧,٤٢٢,٢٢٨	١٦,١٢١,٥٢٧
٤,٨٧٥,٢٨١	١١,١٤٠,٢٤٣
١,٨٦٨,٨٤٥	١,٨٥٢,٧٣٥
١,٠١٢,٥٩٠	٦٠٢,٧١٩
٩٧٩,٥٢٧	٨٧٩,٠٢٠
١٣٠,٣٧٠,٩٠٩	١١٥,٤٠٩,٤٠١

ضريبة قيمة مضافة مدينة (إيضاح ١-١٣)

دفعات مقدمة لموردين

مصاريف مدفوعة مقدماً

تأمينات نقدية مقابل ضمانات بنكية (إيضاح ٢-١٣)

ضريبة التصرفات العقارية (إيضاح ٣-١٣)

نعم مدينة لموظفين

أخرى

١-١٣ تتعلق ضريبة القيمة المضافة المدينة بشراء البضائع والخدمات. لاحقاً لنهاية السنة، قدمت المجموعة إقرار ضريبة القيمة المضافة الخاصة بها، وإن مستشار الضرائب وإدارة المجموعة على ثقة بأنه سيتم استرداد المبالغ أعلاه خلال فترة زمنية نظامية.

٢-١٣ تمثل التأمينات النقدية مقابل ضمانات بنكية الرصيد المحتفظ به لدى البنك مقابل ضمان بنكي مقيد لصالح أحد الموردين من قبل بنك الراجحي. إن المبلغ مقيد من البنك.

٣-١٣ تمثل الضريبة أعلاه ضريبة التصرفات العقارية المتحصلة من قبل العملاء عند بيع الوحدات العقارية ويتم احتسابها بناء على نسبة ٥٪ من قيمة الوحدة. ولاحقاً لنهاية السنة، قدمت المجموعة إقرار ضريبة القيمة المضافة الخاصة بها، وإن مستشار الضرائب وإدارة المجموعة على ثقة بأنه سيتم استرداد المبالغ أعلاه خلال فترة زمنية نظامية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٤- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين وكبار موظفي الإدارة بالمجموعة والمدراء والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة، أو يمارس عليها تأثير هاماً من قبل هذه الجهات. تم اعتماد سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

١-١٤ مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

الرصيد		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	العلاقة	الجهات ذات العلاقة
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤			
ـ	ـ	ـ	ـ			
٧,٩٥٠,٨١٧	-	-	(٧,٩٥٠,٨١٧)	تحصيلات مستلمة	جهة ذات علاقة بمساهم	طرف ذو علاقة بمساهم
٦,٧٧٧,٧٨٥	١٦,٦٣١,٢٥٦	٢,٣٩٣,٠٤١	٩,٨٥٣,٤٧١	مصاريف طرح أولي	ديون قابلة للاسترداد من الطرح الأولي	المساهمين (إيضاح ١٤-١)
		(١٢,٠٨٩,١١١)	(٢,٧٤٨,١٨٣)	تحصيلات مستلمة	جهة منتسبة (٢٠٢٣: شركة زميلة)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
٦,٣٩٤,٩٣٢	٣,٦٤٦,٧٤٩	١٢,٦٤٦,٥٤٣	-	إيرادات من خدمات مقدمة		
٧٠٤,٢٥٩	-	٧٠٤,٢٥٩	(٧٠٤,٢٥٩)	تحصيلات مستلمة	مساهم بالأغلبية	شركة دار الماجد القابضة
٣,٤٣٨	-	١,٣٥٠	(٣,٤٣٨)	تحصيلات مستلمة	مساهم	شركة الماجد الأولى العقارية
<u>٢١,٨٣١,٢٣١</u>	<u>٢٠,٢٧٨,٠٠٥</u>					

١-١٤-١ يمثل هذا المبلغ تكلفة الطرح الأولي والتي تم الاتفاق على تعويضها من قبل المساهمين عند إتمام عملية الإدراج في السوق المالية.

١-١٤-٢ إن الأرصدة أعلاه غير مضمونة ودون فوائد وليس لها تاريخ سداد ثابت. تقوم الإدارة بتقدير المخصص بشأن المبالغ المستحقة من أرصدة الجهات ذات العلاقة بتاريخ التقرير بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. لا يوجد رصيد مستحق من الجهات ذات العلاقة في تاريخ التقرير متأخراً عن موعد استحقاقه، مع الأخذ في الاعتبار الخبرة التاريخية في التعثر عن السداد والتوقعات المستقبلية للصناعات التي تعمل فيها الجهات ذات العلاقة، تعتبر الإدارة أن أرصدة الجهات ذات العلاقة لم تنخفض قيمتها. لم يطرأ أي تغيير على طرق التقديرات أو الافتراضات الهامة التي تم إجراؤها خلال فترة التقرير المالي الحالية عند تقدير مخصصات الأرصدة المستحقة من الجهات ذات العلاقة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٤ - الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

٢-١٤ مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

الرصيد		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	العلاقة	الجهات ذات العلاقة
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤			
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ			
		(٤٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٦,٠٠٠,٠٠٠)	تمويل مشاريع شركة تابعة	شريك في شركة تابعة	طرف ذو علاقة لشركة تابعة
		٤٨,٣١٥,٩٨٩	١٠١,١٢٤,٧٩٠	سداد		
		٥٦٠,٤٧١	-	الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين		
١٢٥,٦٧٢,٦٠٠	٨٠,٥٤٧,٨١٠	١,٢٢٧,٢٢٨	-	سداد	شريك في شركة تابعة	طرف ذو علاقة لشركة تابعة
		٥٦٠,٤٧١	-	الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين		
٣٧,٨٤٩,٢٦٢	٣٧,٨٤٩,٢٦٢	١٢,٣٩٨,٠٢٩	(١٢,٣٩٨,٠٢٩)	سداد / أعباء تمويل	المشروع ذو الغرض الخاص للشركة التابعة	شركة فيرست فاونديشن العقارية
١٢,٣٩٨,٠٢٩	-	١٦٤,٨٩٥	٩,٢٦٨,٥٣١	أعباء تمويل	المشروع ذو الغرض الخاص للشركة التابعة	فرص إعمار العقارية
١٦٤,٨٩٥	٩,٤٣٣,٤٢٦	٨,٤٢٦,٥٤٨	٤,٢٣٢,٧٣٤	رسوم إدارية (إيضاح ٢٤)	مدير الصندوق لصناديق إستثمارية تابعة	شركة جدوى للاستثمار
		٣٣,٤٨٢,٤٠٩	١٥,٨٩٣,٩٥٥	رسوم الاداء (إيضاح ٢٤)		
٣٦,٧٥٨,٧٧١	٣,٥٢١,٥٣٦	-	(٥٣,٣٦٣,٩٢٤)	سداد		
٤,٣٩٢,٢٤٩	-	-	(٤,٣٩٢,٢٤٩)	سداد	جهة ذات علاقة بمساهم	شركة دار الماجد للتطوير العقاري
١٠,٣٢٩	٧٠,٠٥٨	٧١,٨٤١	٥٩,٧٢٩	سداد	أمين الشركة التابعة	شركة البلاد للاستثمار
		-	-	تمويل مشروع في الشركة		
-	٢٣,٣٣٠,٨٥٩	-	٢٣,٣٣٠,٨٥٩	التابعة	شريك في شركة تابعة	طرف ذو علاقة لشركة تابعة
		-	-	تمويل مشروع في الشركة		
-	٢٣,٣٣٠,٨٥٩	-	٢٣,٣٣٠,٨٥٩	التابعة	شريك في شركة تابعة	طرف ذو علاقة لشركة تابعة
٣,٨٥٧,١٠٠	-	٣,٨٥٧,١٠٠	(٣,٨٥٧,١٠٠)	مصروفات بالنيابة	جهة منتسبة (٢٠٢٣: شركة زميلة)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
٢٢١,١٠٣,٢٣٥	١٧٨,٠٨٣,٨١٠					

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٧- الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية الذي دخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٣، لا يتوجب على المجموعة الاحتفاظ باحتياطي نظامي. خلال العام ٢٠٢٤ قامت المجموعة بتعديل نظامها الأساسي حسب نظام الشركات الجديد وحسب النظام الأساسي للشركة المعدل لا يوجد متطلب بتحويل نسبة من الأرباح للاحتياطي النظامي.

١٨- قروض وسلف

٢٠٢٣	٢٠٢٤	تاريخ الاستحقاق	معدل العمولة الفعلي	
ﷲ	ﷲ			
٣٦٢,١٤٠,٨٧٨	٢٥٦,٣٨٨,٢٦٤	٢٠٢٧-٢٠٢٥	سايبور + ٢٪	مصرف الراجحي - مرابحة
٢٦,٧٨٤,١٢٢	٣٩٧,٣٥٧,٨٩٦	٢٠٢٧	سايبور + ٢,٤٪	البنك العربي الوطني - تورق
٢٤١,٢٥١,٦٥٢	٢٠٩,٧٣٧,٢٥٢	٢٠٢٦	سايبور + ١,٥٪	البنك السعودي الفرنسي - تورق
-	١٧٣,١٥٠,٠٠٠	٢٠٢٦	٥,٥٪	شركة مسار للنمو للتمويل
-	١١٢,٣٨٣,٠٠٠	٢٠٢٥-٢٠٢٩	سايبور + ١,٥٪	بنك الرياض - مرابحة
<u>٦٣٠,١٧٦,٦٥٢</u>	<u>١,١٤٩,٠١٦,٤١٢</u>			
٢٤١,٢٥١,٦٥٢	١٦٥,٠٠٠,٠٠٠			متداولة
٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	٩٨٤,٠١٦,٤١٢			غير متداولة

فيما يلي حركة القروض والسلف التي تحمل عمولة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	في ١ يناير
١,١٩٦,٠٥٩,٩٢٢	٢,٨٨٤,٢٥٤,٢٩١	إضافة: متحصلات
(١,٥١٦,٤٦٣,١٤٨)	(٢,٣٦٥,٤١٤,٥٣١)	ناقصاً: سداد
<u>٦٣٠,١٧٦,٦٥٢</u>	<u>١,١٤٩,٠١٦,٤١٢</u>	في ٣١ ديسمبر

وقعت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٢ اتفاقية للحصول على قرض من مصرف الراجحي بمبلغ ٧٢٠ مليون ﷲ يهدف القرض إلى تمويل شراء الأراضي العقارية وما يتعلق بها من أعمال التطوير والبناء وخلال العام ٢٠٢٢ تم سحب مبلغ ١٤٥ مليون ريال سعودي. خلال سنة ٢٠٢٤ قامت المجموعة بتمديد صلاحية التسهيلات وتم سحب مبلغ ١١٦ مليون ﷲ. تمتد مدة القرض على ٣ سنوات ويتم سداده على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات من تاريخ حصول الشركة على القرض، ويحمل القرض بهامش ربح سايبور + ٢٪. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١٢٠٪ من إجمالي التمويل.

وقعت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٢ اتفاقية للحصول على قرض من البنك العربي الوطني. يهدف القرض إلى تمويل استثمار المجموعة في الموجودات ومشاريع التطوير الأخرى. مدة القرض هي ٥ سنوات ويسدد في سنة ٢٠٢٧. يحمل القرض هامش سايبور + ٢,٤٪. القرض مضمون بسندات اذنية بمبلغ ٢٠٠ مليون ﷲ.

خلال سنة ٢٠٢٣، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من البنك السعودي الفرنسي. يهدف القرض إلى شراء أرض في مدينة الرياض. يتم سداد القرض على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات. يحمل القرض هامش سايبور + ١,٥٪. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١١٠٪ من إجمالي التمويل.

خلال ابريل ٢٠٢٤، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من شركة مسار للنمو للتمويل. يهدف القرض إلى تمويل تطوير ثلاثة مشاريع عقارية. وتمتد مدة القرض على مدى ٢٤ شهراً من تاريخ التنفيذ، على أن يتم سداد القرض في سنة ٢٠٢٦. يحمل القرض هامش ربح ٥,٥٪. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١٣٠٪ من إجمالي التمويل.

وقعت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٣ اتفاقية للحصول على قرض من بنك الرياض بمبلغ ٥٠٠ مليون ﷲ يهدف القرض إلى تمويل شراء الأراضي العقارية وما يتعلق بها من أعمال التطوير والبناء. وخلال العام ٢٠٢٤ تم سحب مبلغ ١١٢ مليون ﷲ على ان يتم سداد ٢٥ مليون ﷲ خلال العام ٢٠٢٥، ويتم سداد المبلغ المتبقي على دفعة واحدة بعد ٥ سنوات من تاريخ صلاحية حصول الشركة على القرض، يحمل القرض هامش سايبور + ١,٥٪. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١٣٣٪ من إجمالي التمويل.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٨- قروض وسلف (تتمة)

بلغت الأعباء المالية وإطفاء تكلفة المعاملات على القروض للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بقيمة ٣٣,٨ مليون ر.س (٢٠٢٣: ٣٣ مليون ر.س) منها ٣٠,٢ مليون ر.س (٢٠٢٣: ١٩,٩ مليون ر.س) تمت رسملتها ضمن مخزون العقارات (إيضاح ٨ و ٢٥).

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لدى المجموعة ١,١٤٦,٦ مليون ر.س (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣٥٨ مليون ر.س) من تسهيلات القروض المتاحة غير المسحوبة.

١٩- التزامات منافع محددة للموظفين

١-١٩ الوصف العام للمنافع

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ر.س	ر.س
٤,٩٨٤,٦٧٨	٦,٣٥٥,٨٨٤

صافي التزام المنافع المحددة

٢-١٩ الحركة في صافي التزام المنافع المحددة

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ر.س	ر.س
٤,٢٤٤,٩٦٢	٤,٩٨٤,٦٧٨
١,٦٥٨,٥٦٨	١,٦٨٩,٢٧١
(٦٢٠,٧٥٣)	(٤٨٦,٨٩٤)
(٢٩٨,٠٩٩)	١٦٨,٨٢٩
٤,٩٨٤,٦٧٨	٦,٣٥٥,٨٨٤

كما في ١ يناير
محمل للسنة
منافع مدفوعة
خسائر (مكاسب) إكتوارية على الالتزام
كما في ٣١ ديسمبر

٣-١٩ صافي مصاريف المنافع

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ر.س	ر.س
١,٤٨٤,٣٩٢	١,٥٠٦,٧٩٣
١٧٤,١٧٦	١٨٢,٤٧٨
١,٦٥٨,٥٦٨	١,٦٨٩,٢٧١

مُدرج في الربح أو الخسارة
تكلفة خدمة حالية
تكلفة التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤
ر.س	ر.س
(٢٩٨,٠٩٩)	١٦٨,٨٢٩
(٢٩٨,٠٩٩)	١٦٨,٨٢٩

المدرج في الدخل الشامل الآخر:
خسائر (مكاسب) إعادة القياس مستحقة ل:
افتراضات مالية

٤-١٩ الافتراضات الاكتوارية الرئيسية

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤
%٤,٦٩	%٥,٥٩
%٥,٥٧	%٨
%٣٠	%٢٥

معدل الخصم
معدلات الزيادة في الرواتب
معدل الانسحاب سنوياً

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٩- التزامات منافع محددة للموظفين (تتمة)

٥-١٩ تحليل الحساسية

إن التغيرات المحتملة بصورة معقولة، بتاريخ التقرير، في أحد الافتراضات الاكتوارية ذات العلاقة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، قد تؤثر على التزام المنافع المحددة بالمبالغ الميينة أدناه:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
₪	₪	
١٥٧,١٩٩	٢٣٩,٤٢٥	معدل الخصم
٢٦٧,٨٧٠	٢٥١,٨٠٨	زيادة بواقع ١٪
		نقص بواقع ١٪
٢٦٥,٢٦٧	٢٤٦,٥٣٥	زيادة الرواتب طويلة الأجل
١٥٨,٧٣٠	٢٣٨,٩٣٥	زيادة بواقع ١٪
		نقص بواقع ١٪

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه وفقاً لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على التزام المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير. يستند ذلك إلى التغيير في افتراض هام، مع إبقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة وقد لا تمثل التغيير الفعلي في التزام المنافع المحدد كما أنه من غير المحتمل أن تنشأ التغييرات في الافتراضات بمعزل عن بعضها البعض.

٢٠- دائنون تجاريون ودائنون آخرون

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
₪	₪	
٢٢٠,٢٨٩,٣٩١	١٨٢,١١٣,٦٢٠	دائنون تجاريون
٣٥,٨٦٥,٢٣١	٣٣,٨٩٦,٦٧٧	مخصص عقود متوقع خسارتها (إيضاح ٢٠-١)
٥٤,٥٥٧,٨٠٠	٢٩,٤١٦,٥٧٨	مصاريف مستحقة الدفع
١٣,٠٩٦,٣٢٨	١٥,٣٨٦,٤٦٥	مصاريف تمويل مستحقة الدفع
٢٠,١٦٤,٣٤٨	-	أوراق دفع
١٣,٧٥٢,٢٧١	٧٣٩,٥٧٠	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٦,٤٥٣,١٥٤	٤,٧٣٥,٣٥٥	ضريبة عقارية مستحقة الدفع
<u>٣٦٤,١٧٨,٥٢٣</u>	<u>٢٦٦,٢٨٨,٢٦٥</u>	

٢٠-١ يتم الاعتراف بمخصص لبعض العقود المبرمة مع المقاولين والتي تتجاوز فيها التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات المنافع الاقتصادية المتوقع الحصول عليها. ومن المتوقع أن يتم تكبد هذه التكاليف في السنة المالية المقبلة. قررت المجموعة تكوين مخصص بناء على مشورة المستشار القانوني استكمال المطالبة القانونية بنفس المبلغ ضد المقاول السابق نتيجة الإهمال (إيضاح ٣٠-١).

٢١- مطلوبات العقود

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
₪	₪	
٣٥٢,٣٧٨,٩٩٨	١٧١,٦٧٦,٩٩٤	مطلوبات العقود - ودائع العملاء ودفعات مقدمة
٣٠٢,٢٢٣,٩٩٨	١٢٩,٩٠٧,٩٨٥	جزء متداول
٥٠,١٥٥,٠٠٠	٤١,٧٦٩,٠٠٩	جزء غير متداول

تتضمن التزامات العقود المبالغ المستلمة من العملاء على التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلي كجزء من عقد بيع مخزون العقارات المنجز. استلمت المجموعة بعض ودائع غير قابلة للاسترداد لخدمة صيانة مدتها خمسة سنوات. بلغ إجمالي التزامات العقود المتعلقة بودائع العميل ٣٣,٦ مليون ₪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦٦,٧ مليون ₪).

تتضمن مطلوبات العقود أيضاً ١٣٨,١ مليون ₪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٨٥,٧ مليون ₪) مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء لقاء خدمات تطوير وإدارة عقارات التي تؤديها المجموعة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٢- زكاة مستحقة الدفع

المحمل للسنة

تتكون الزكاة المحملة من مخصص السنة الحالية وقدره ١١,٧ مليون ر.س (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٢,٧ ر.س).

الحركة في مخصص الزكاة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ر.س	ر.س	
٤٠,٠٧٦,٢٣١	٢٠,١١٧,٥٢٢	كما في ١ يناير
١٢,٦٥٠,٢٤٥	٩,٧٥٤,٤٤٩	محمل خلال السنة
(٨,٧٥٤,٦٨٣)	-	عكس قيد سنة سابقة (إيضاح ١-٢٢)
(٢٣,٨٥٤,٢٧١)	(١٣,٩٨١,٠٤٢)	مدفوع خلال السنة
٢٠,١١٧,٥٢٢	١٥,٨٩٠,٩٢٩	كما في ٣١ ديسمبر

١-٢٢ يمثل هذا الاستحقاق الإضافي للزكاة التي تستند إلى القوائم المالية المنفصلة المعنية للمجموعة. تم عكس قيد الاستحقاق الإضافي كنتيجة لموافقة الهيئة في ٢٠٢٢ بعد الموافقة على القوائم المالية الموحدة لتقديم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة باستثناء الشركات التابعة المملوكة جزئياً

وضع الربوط الزكوية

خلال سنة ٢٠٢٢، حصلت الشركة على موافقة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") لتقديم إقرار زكوي موحد يتضمن نتائج أعمال الشركة الأم والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل كما هو مذكور في الإيضاح (١). قدمت المجموعة أول إقراراتها الزكوية الموحدة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنة المنتهية في ٢٠٢٢، ولم يتم إصدار ربط زكوي من قبل الهيئة بعد. فيما يلي حالة الربوط للشركة والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل والتي تم تقديم إقرارات منفصلة من قبل الشركات المعنية حتى سنة ٢٠٢٣:

شركة دار الماجد العقارية (الشركة الام)

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣. آخر ربط نهائي تم استلامه كان في سنة ٢٠١٨ وتمت تسويته.

شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة الرائعة العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة نبراس الاماكن للتطوير العقاري

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٢- زكاة مستحقة الدفع (تتمة)

فيما يلي وضع الربوط الزكوية للشركات التابعة الغير مملوكة بشكل كامل من قبل المجموعة والتي تقدم إقرارها بشكل منفصل:

شركة جادة الشاطئ العقارية

قدمت الشركة التابعة إقرارها الزكوية المنفصلة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة جادة الربيع العقارية

قدمت الشركة التابعة إقرارها الزكوية المنفصلة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة برج الراحعة للعقارات

شركة برج الراحعة تم تأسيسها خلال العام ٢٠٢٤ ولم تقدم اية اقرارت زكوية حتى الآن.

صندوق الماجدية الاستثماري، صندوق الدار الاستثماري، صندوق النرجس الاستثماري

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

٢٣- الدخل وتكلفة التشغيل

٢٣-١ الدخل التشغيلي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
⌘	⌘	
٨٥٣,٨٥٣,٣٨١	٨٥٠,١٥٦,٤٧٠	إيرادات بيع وحدات عقارية
-	٤٣,٦٣٢,٨٣٧	إيرادات بيع وحدات عقارية على الخارطة (إيضاح ١٢-٢-٣)
٨٥٣,٨٥٣,٣٨١	٨٩٣,٧٨٩,٣٠٧	
٨,١٤٠,٨٠٠	٣٩٢,٧٣٣,١٥٢	إيرادات بيع أراضي
٣٩,٠٩٩,١٨٩	٥٣,٣٣٧,٩٤٥	دخل من عمولة عقارية (إيضاح ٢٣-١-١)
٥٥,٥٠٦,٦٣٩	٣٤,٦٧٥,٣١٧	دخل تطوير عقارات (إيضاح ٢٣-١-٢)
١٤,٦٢٥,٣٣٣	١٦,٥٤٨,٠٠٠	دخل صيانة (٢٣-١-٣)
٥,٣٠٧,٦٠٥	١١,٢٢٢,٩٥٩	دخل إيجار (إيضاح ٦)
١١,٢٩٠,٨٦٤	-	إيرادات من بيع استثمارات عقارية
٩٨٧,٨٢٣,٨١١	١,٤٠٢,٣٠٦,٦٨٠	

٢٣-١-١ يمثل هذا البند المبالغ التي يتم تحميلها على العملاء فيما يتعلق بالخدمات التسويقية المقدمة. يتم احتساب العمولة بنسبة ٢٥٪ من كل عقار تم بيعه والذي قامت المجموعة بتسويقه.

٢٣-١-٢ يمثل بند دخل التطوير العقاري خدمات البناء والتطوير المقدمة للعملاء.

٢٣-١-٣ يمثل دخل الصيانة إيرادات القسط الثابت المسجل لقاء المبالغ المستلمة من العملاء عند التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلية لخمس سنوات كجزء من عقد بيع مخزون العقارات.

تفاصيل الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

في الجدول التالي، تم تفصيل الإيرادات من العقود مع العملاء بشكل أساسي حسب السوق الجغرافي وتوقيت اثبات الإيرادات.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
⌘	⌘	
٩١٢,٣٨٤,٢٣٤	١,٢٩٦,٢٢٧,٥٦٧	توقيت اثبات الإيرادات
٧٥,٤٣٩,٥٧٧	١٠٦,٠٧٩,١١٣	خدمات مقدمة عند نقطة من الزمن
٩٨٧,٨٢٣,٨١١	١,٤٠٢,٣٠٦,٦٨٠	خدمات مقدمة على مدى فترة من الزمن
		تحققت جميع هذه الإيرادات لمشاريع في المملكة العربية السعودية

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٣- الدخل وتكلفة التشغيل (تتمة)

٢-٢٣ تكلفة التشغيل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
٦٨٤,٣٠٤,٦٤٨	٦٦٣,٠٥٥,٢٨٥	تكلفة بيع وحدات عقارية (إيضاح ٨)
-	٣١,٩٣٨,٨٣١	تكلفة بيع وحدات عقارية على الخارطة (بما في الوحدات العقارية) (إيضاح ٨)
٦٨٤,٣٠٤,٦٤٨	٦٩٤,٩٩٤,١١٦	
٧,١٨٠,١٠٨	٣٠٧,٧٥٨,٦٢٤	تكلفة بيع أراضي (إيضاح ٨)
٤٨,١٠٦,٨٤٧	٢٥,٨٤٩,٤٢٠	تكلفة عمليات تطوير وعمولة
٥٧٠,٧١٠	١,٧٤٨,٩٧٨	تكلفة إيجار
١٠,١٣٢,٢٨٦	١٤,٣٩٣,٠٧٦	تكلفة صيانة
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٨,٦٢٦	مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٦)
١١,٦٤٤,١٥٧	-	تكلفة مبيعات استثمارات عقارية (إيضاح ٧-١)
٧٦٢,٣٩٦,١٢٩	١,٠٤٥,٢٠٢,٨٤٠	

٢٤- مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
١٩,٩٤٦,٠٣٢	٤٥,١٤١,٩٧٩	رواتب ومنافع أخرى
٣٣,٤٨٢,٤٠٩	١٥,٨٩٣,٩٥٥	رسوم أداء (إيضاح ٢٤-١ و ١٤)
٨,٧٤١,٠٤٧	٧,٩١٤,٢٨٢	أتعاب مهنية
٨,٤٢٦,٥٤٨	٤,٢٣٢,٧٣٤	رسوم إدارية (إيضاح ٢٤-٢ و ١٤)
٩٥٥,٦٥٦	١,٠٣٠,٣٥٤	استهلاك (إيضاح ٥)
٢,٧٣٢,٥٥٦	٩٢٩,٨٢٦	إيجار
٣١١,٣٦٨	٣٦١,٦٦٨	ضيافة
٣,٥٠٩,٢٣٤	١٩٨,٠٢٦	رسوم حكومية
٢,٣٥٤,٨٣١	١٥٦,٩٦٥	تبرعات وهدايا
١,٧٠٩,٦٢١	١٢٥,٧٤٠	صيانة وإصلاح
١٧٧,٤٦١	١٠٩,٠٤٩	تحسينات مكتبية
٢٢,١٣٠	١٥,٩٩٣	تحسينات
٤٥٥,٩١٢	-	منافع عامة
٩,٦٨٨,٨٤٠	٦,٧٠٩,٩٠٧	أخرى
٩٢,٥١٣,٦٤٥	٨٢,٨٢٠,٤٧٨	

١-٢٤ تمثل رسوم الأداء الرسوم المدفوعة لمرة واحدة لمدير الصندوق مقابل إدارة أصول الصندوق في حال كانت المشاريع المنجزة الكاملة للصندوق تحقق معدل العائد الداخلي بنسبة ١٢٪ أو أكثر وفقاً لشروط وأحكام الصناديق.

٢-٢٤ تمثل رسوم الإدارة رسوم إدارية سنوية مدفوعة لمدير الصندوق مقابل إدارة أصول الصناديق مقابل رسوم تعادل ٧٥٪ لـ ٢٪ من رأس المال المستثمر به للصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصناديق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٥- تكلفة التمويل - صافي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
٣٠,٩٥٦,٧٩٠	٣٣,٧١٩,٠٢٣	تكلفة تمويل على القروض والسلف
٢,٠٩٠,٠٩٠	-	عكس قيد تكلفة المعاملة
(٤٢,٥٠٧)	-	إيراد تمويل على ودائع مرابحة
٤,٦٠٠	١١٥,٧٦١	أعباء بنكية
٤١,٤٤٥	٧,٣٦٢	تكلفة تمويل على التزام عقد إيجار (إيضاح ٦)
٣٣,٠٥٠,٤١٨	٣٣,٨٤٢,١٤٦	إجمالي تكاليف القروض
(١٩,٩٤١,٩٧٨)	(٣٠,٢٤٥,٣٣٣)	ناقصًا: تمويل وتكلفة معاملة مرسلة (إيضاح ٨ و ١٨)
١٣,١٠٨,٤٤٠	٣,٥٩٦,٨١٣	إجمالي تكاليف التمويل المحملة على الربح أو الخسارة

٢٦- إيرادات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
(٢,٤٥٩,٩٥٥)	١٠,١٩١,٣٣٧ (إيضاح ١١)	مكسب (خسارة) من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١١)
-	٩,٢٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستلمة
١,٠٤٣,٢٥٧	٢,٦٧٠,٥٧٨	إيراد ودائع بنكية
	٢,٤٨٣,٤٢١	أرباح بيع أسهم
٣,٩٨١,٨٢٤	-	رسوم أداء
١,٩٤٠,٥٦٧	٢,٠٠١,٢٢٦	أخرى
٤,٥٠٥,٦٩٣	٢٦,٥٤٦,٥٦٢	

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية

١-٢٧ الموجودات المالية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
٣٠,٠٧٧,١٩٣	٢٠,٤٨٥,٣٩١	موجودات مالية بالقيمة العادلة
٤٤,٠٣٧,٩٧٦	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٤,١١٥,١٦٩	٢٠,٤٨٥,٣٩١	صناديق عقارية
-	١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	صندوق مرابحة
٧٤,١١٥,١٦٩	٣٦٩,٣٦٣,٨٨٩	إجمالي الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		استثمار في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		إجمالي الموجودات المالية بالقيمة العادلة
٦٥,٢٤٥,٣٠٣	٧٣,٧٦٢,٧٤٣	أدوات الدين بالتكلفة المطفأة
٢١,٨٣١,٢٣١	٢٠,٢٧٨,٠٠٥	مدينون تجاريون
٨٧,٠٧٦,٥٣٤	٩٤,٠٤٠,٧٤٨	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٨٧,٠٧٦,٥٣٤	٩٤,٠٤٠,٧٤٨	إجمالي الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة*
٧٤,١١٥,١٦٩	٣٦٩,٣٦٣,٨٨٩	إجمالي المتداول
		إجمالي غير المتداول

* الموجودات المالية بخلاف النقد والودائع قصيرة الأجل

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٧-٢ المطلوبات المالية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	تاريخ الاستحقاق	معدل العمولة الفعلي	
ﷲ	ﷲ			
٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	١,١٤٩,٠١٦,٤١٢	٢٠٢٥ - ٢٠٢٩	٥,٥٪ إلى سايبور + ١,٥٪	قروض وسلف
٧٩٢,٦٣٨	-	٢٠٢٤	٤,٥٪	التزام عقد الإيجار
٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	٢٢٦,٩١٦,٦٦٣	عند الطلب		دائنون تجاريون ودائنون آخرون
٢٢١,١٠٣,٢٣٥	١٧٨,٠٨٣,٨١٠	عند الطلب		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١,١٦٠,١٨٠,٣٩٣	١,٥٥٤,٠١٦,٨٨٥			إجمالي المطلوبات المالية

٢٧-٣ القيم العادلة

فيما يلي مقارنة، حسب الفئة، للقيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
٦٥,٢٤٥,٣٠٣	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	٧٣,٧٦٢,٧٤٣	٧٣,٧٦٢,٧٤٣	الموجودات المالية
٢١,٨٣١,٢٣١	٢١,٨٣١,٢٣١	٢٠,٢٧٨,٠٠٥	٢٠,٢٧٨,٠٠٥	مدينون تجاريون
-	-	١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٣٠,٠٧٧,١٩٣	٣٠,٠٧٧,١٩٣	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	استثمار في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
٤٤,٠٣٧,٩٧٦	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	-	-	صناديق عقارية
١٦١,١٩١,٧٠٣	١٦١,١٩١,٧٠٣	٤٦٣,٤٠٤,٦٣٧	٤٦٣,٤٠٤,٦٣٧	صندوق مرابحة
٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	١,١٤٩,٠١٦,٤١٢	١,١٤٩,٠١٦,٤١٢	المطلوبات المالية
٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	٢٢٦,٩١٦,٦٦٣	٢٢٦,٩١٦,٦٦٣	قروض وسلف
٢٢١,١٠٣,٢٣٥	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	١٧٨,٠٨٣,٨١٠	١٧٨,٠٨٣,٨١٠	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
٧٩٢,٦٣٨	٧٩٢,٦٣٨	-	-	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١,١٦٠,١٨٠,٣٩٣	١,١٦٠,١٨٠,٣٩٣	١,٥٥٤,٠١٦,٨٨٥	١,٥٥٤,٠١٦,٨٨٥	التزام عقد الإيجار

(أ) يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المتداولة والمطلوبات المالية الأخرى من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار متاحة حالياً للدين على شروط متماثلة، ومخاطر الدين وتواريخ الاستحقاق المتبقية. إضافة لكونها حساسة تجاه التغير الممكن بصورة معقولة في التدفقات النقدية المتوقعة أو معدل الخصم، تكون القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية حساسة أيضاً تجاه التغير الممكن بصورة معقولة في معدلات النمو. تقوم الإدارة بشكل مستمر بتقييم عدة بدائل ممكنة بصورة معقولة لتلك المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة وتحديد أثرها على إجمالي القيمة العادلة.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٧-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة من القروض والسلف والذمم الدائنة والأخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات المجموعة وتقديم الضمانات اللازمة لدعم عملياتها. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى والموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة. والموجودات المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والنقد الذي ينشأ مباشرة من عملياتها. تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تشرف الإدارة العليا للمجموعة على إدارة هذه المخاطر.

٢٧-٤-١ مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار في السوق. تتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العملات ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشتمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق على القروض والسلف والودائع والموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتعلق تحاليل الحساسية في الأقسام التالية بالمركز المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢٧-٤-٢ مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق. إن تعرضات المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق تتعلق بشكل رئيسي بالتزامات لقاء الديون طويلة الأجل الخاصة بالمجموعة والمرتبطة بعمولة عائمة. تدير المجموعة مخاطر أسعار العملات لديها من خلال الاحتفاظ بمحفظة متوازنة للقروض ذات المعدل المتغير والثابت.

حساسية أسعار العملات

يوضح الجدول التالي حساسية التغير الممكن بصورة معقولة في أسعار العمولة على ذلك الجزء من القروض والسلف المتأثرة بذلك. مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، يتأثر ربح المجموعة قبل الزكاة بالأثر على افتراضات المعدل العائم كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤		
₪	₪		
(٦٣٠,١٧٧)	(١,١٤٩,٠١٧)	١٠+	زيادة في نقاط الأساس لأسعار العمولة
٦٣٠,١٧٧	١,١٤٩,٠١٧	١٠-	نقص في نقاط الأساس لأسعار العمولة

تستند الحركة المقترضة في نقاط الأساس لتحليل حساسية أسعار العمولة على بيئة السوق القابلة للملاحظة الحالية والتي تظهر التقلبات منخفضة بشكل كبير عن الفترات السابقة.

٢٧-٤-٣ مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (عندما تكون الإيرادات أو المصروف مسجل بعملة وظيفية). لا يعتبر تعرض المجموعة لتغيرات العملات الأجنبية لكافة العملات جوهرياً.

٢٧-٤-٤ مخاطر أسعار الأسهم

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٧-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٧-٤-٥ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية الذمم المدينة التجارية) ومن أنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمرابحة والذمم المدينة الأخرى ومعاملات الصرف الأجنبي والأدوات المالية الأخرى. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشأن الأرصدة البنكية والذمم المدينة التجارية الخاصة بها على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
₪	₪	
١٤١,٢٣٥,٢٣٧	٨١,٧٧٠,٣٩٩	نقد لدى البنك
-	٣١,٤٧٣,٢١٠	نقد لدى البنوك مقيد
٢٧,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الاجل
٤,٨٧٥,٢٨١	١١,١٤٠,٢٤٣	تأمينات نقدية مقابل ضمانات بنكية
٦٥,٢٤٥,٣٠٣	٧٣,٧٦٢,٧٤٣	مدينون تجاريون
٢١,٨٣١,٢٣١	٢٠,٢٧٨,٠٠٥	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
<u>٢٦٠,١٨٧,٠٥٢</u>	<u>٢٥٨,٤٢٤,٦٠٠</u>	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. إن مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والأرصدة البنكية محدودة وذلك نظراً لما يلي:

- أرصدة نقدية محتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع.
- يتم إظهار الذمم المدينة بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.
- المركز المالي للجهات ذات العلاقة مستقر.

فيما يلي خسائر الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
₪	₪	
(١,٥٧٣,٢٨٥)	٣,١٢١,٢٠٥	مخصص (عكس) خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية
-	(٣,٩٣٣,٥٥٨)	عكس خسارة ائتمان متوقعة على الجهات ذات العلاقة
<u>(١,٥٧٣,٢٨٥)</u>	<u>(٨١٢,٣٥٣)</u>	

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بصورة رئيسية بالخصائص الفردية لكل عميل. ومع ذلك، تأخذ الإدارة أيضاً بعين الاعتبار العوامل التي قد تؤثر على مخاطر الائتمان المتعلقة بقاعدة عملائها، بما في ذلك مخاطر التعثر المصاحبة للنشاط والدولة التي يعمل بها العملاء. تحد المجموعة من تعرضها لمخاطر الائتمان من الذمم المدينة من خلال تحديد فترة سداد كحد أقصى شهر وثلاثة أشهر للأفراد وعملاء الشركات على التوالي. وفيما يتعلق بالقروض المقدمة من المجموعة إلى الجهات ذات العلاقة والشركات الأخرى، تعتقد المجموعة بأن الجهات ذات العلاقة والشركات الأخرى لها مركز مالي قوي وأنه سيتم سداد القروض بالكامل خلال الأطر الزمنية المحددة.

لم يتم شطب أي من أرصدة عملاء المجموعة في تاريخ التقرير. عند مراقبة مخاطر الائتمان للعملاء، يتم تصنيف العملاء وفقاً لخصائص الائتمان الخاصة بها، بما في ذلك ما إن كان هناك أي فرد أو منشأة قانونية والموقع الجغرافي والصناعة وما مضى لدى المجموعة ووجود الصعوبات المالية السابقة.

إن الذمم المدينة للمجموعة تكون من الأطراف المقابلة في المملكة العربية السعودية. وفيما يلي بيان تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشأن الذمم المدينة وفقاً للأساس الجغرافي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
₪	₪	
<u>٦٥,٢٤٥,٣٠٣</u>	<u>٧٣,٧٦٢,٧٤٣</u>	المملكة العربية السعودية

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٧-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٧-٤-٥ مخاطر الائتمان (تتمة)

تقييم خسارة الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين و الدينين الآخرين

تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الطريقة المبسطة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر لكافة للحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى.

يتم تحديد معدلات الخسارة المتوقعة على أساس بيانات السداد على مدى فترة ١٢ شهراً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على التوالي، وخسائر الائتمان السابقة المقابلة التي حدثت سابقاً خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسائر السابقة لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية عن عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على مقدرة العملاء على سداد الذمم المدينة. كانت المجموعة قد حددت إجمالي الناتج المحلي للدول التي تجري فيها معاملاتها لتكون عوامل ذات صلة أكثر، وعليه تقوم بتعديل معدلات الخسارة التاريخية بناء على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

وعلى ذلك الأساس، تم تحديد مخصص الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما يلي للحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى.

معدل خسارة الائتمان المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	معدل خسارة الائتمان عند التعثر	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	٢٠٢٤ م
%	ٳ	%	ٳ	
٠%	٢٢,٥٠٠,٤١٦	٠%	-	عدد أيام التأخر في السداد ٠ - ٩٠ يوماً
٤%	٣٣,٣١١,٢٧١	٤%	(١,٤٤٥,٦٧٣)	عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ١٨٠ يوماً
١٠%	١١,٣٥٩,٢٩٦	١٠%	(١,١٧٤,٢٤٢)	عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ - ٢٧٠ يوماً
٠%	-	٠%	-	عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ - ٣٦٠ يوماً
٤٨%	١٣,٦٢٦,٢٧٧	٤٨%	(٤,٤١٤,٦٠٢)	عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً
	٨٠,٧٩٧,٢٦٠		(٧,٠٣٤,٥١٧)	

معدل خسائر الائتمان المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية عند التعثر	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	٢٠٢٢ م
%	ٳ	ٳ	
٠%	٤٧,٠٢٠,٠٦٧	٠%	-
٠%	-	٠%	-
٠%	-	٠%	-
٠%	-	٠%	-
١٨%	٢٢,١٣٨,٥٤٨	١٨%	(٣,٩١٣,٣١٢)
	٦٩,١٥٨,٦١٥		(٣,٩١٣,٣١٢)

تعرض خسائر الانخفاض في قيمة الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى بصافي خسائر الانخفاض في القيمة ضمن الربح التشغيلي. تفيد المبالغ المستردة لاحقاً التي سبق شطبها لقاء نفس البنود.

كان تقادم أعمار موجودات العقود للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

إجمالي القيمة الدفترية	٢٠٢٤	٢٠٢٣	
ٳ	ٳ	ٳ	
عدد أيام التأخر في السداد ٠ - ٩٠ يوماً	٧٤,٩٢٢,٨٨٩	٤٧,٠٦٦,١٦٧	
عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ١٨٠ يوماً	١٣,٦٨٤,٤١٤	١٢,٧٣٩,٤٠٣	
عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ - ٢٧٠ يوماً	-	-	
عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ - ٣٦٠ يوماً	-	-	
عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً	-	-	
	٨٨,٦٠٧,٣٠٣	٥٩,٨٠٥,٥٧٠	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٧-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٧-٤-٥ مخاطر الائتمان (تتمة)

تركيزات المخاطر العالية

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

من أجل تجنب تركيزات المخاطر العالية، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة للتركيز على صيانة المحفظة المتنوعة. تتم السيطرة على التركيزات المحددة لمخاطر الائتمان وتتم إدارتها وفقاً لذلك.

٢٧-٤-٦ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في الوفاء بالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تسدد نقداً أو على شكل موجودات مالية أخرى. وتتمثل طريقة المجموعة في إدارة مخاطر السيولة، وذلك بالتأكد، قدر المستطاع، بأن لديها سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها حين استحقاقها، في ظل كل من الظروف العادية أو الظروف الصعبة، وذلك دون تكبد خسائر غير مقبولة أو الإضرار بسمعة المجموعة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:					
أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	٥-١ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
-	١٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٨٤,٠١٦,٤١٢	-	١,١٤٩,٠١٦,٤١٢	قروض وسلف
٢٢٦,٩١٦,٦٦٣	-	-	-	٢٢٦,٩١٦,٦٦٣	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
-	١٧٨,٠٨٣,٨١٠	-	-	١٧٨,٠٨٣,٨١٠	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٢٦,٩١٦,٦٦٣	٣٤٣,٠٨٣,٨١٠	٩٨٤,٠١٦,٤١٢	-	١,٥٥٤,٠١٦,٨٨٥	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:					
أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	٥-١ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
-	٢٤١,٢٥١,٦٥٢	٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	-	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	قروض وسلف
٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	-	-	-	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
-	-	-	-	٨٠٠,٠٠٠	التزام عقد الإيجار
-	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	-	-	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٣٠٨,٩٠٧,٨٦٨	٤٦٢,٣٥٤,٨٨٧	٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	-	١,١٦٠,١٨٧,٧٥٥	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٧-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٧-٤-٧ إدارة رأس المال

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
₪	₪	
٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	١,١٤٩,٠١٦,٤١٢	قروض وسلف
٢٢١,١٠٣,٢٣٥	١٧٨,٠٨٣,٨١٠	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٣٦٤,١٧٨,٥٢٣	٢٦٣,٥٨٩,٧٤١	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
(١٦٨,٣١٤,٩٢١)	(١٥٣,٢٥١,٣٢٢)	ناقصاً: النقد وما في حكمه والنقد المقيد
١,٠٤٧,١٤٣,٤٨٩	١,٤٣٧,٤٣٨,٦٤١	صافي الدين
٧٣١,٥٧٣,٣٢٠	٩١٠,٧١٥,٢٦٠	حقوق ملكية
١,٧٧٨,٧١٦,٨٠٩	٢,٣٤٨,١٥٣,٩٠١	حقوق الملكية وصافي الدين
%٥٩	%٦١	نسبة الرفع المالي

٢٨- قياس القيمة العادلة

يقدم الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة:

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
₪	₪	₪	₪	
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٦,٢١٤,٣٦٠	-	٦,٢١٤,٣٦٠	-	استثمار عقاري
١٥٥,٤٣٨,٤٣٢	-	١٥٥,٤٣٨,٤٣٢	-	أراضي مبنى
١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	-	-	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أدوات حقوق ملكية
٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٣١,٠١٦,٦٨١	٣٦٩,٣٦٣,٨٨٩	١٦١,٦٥٢,٧٩٢	-	صناديق عقارية الإجمالي

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
₪	₪	₪	₪	
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٥,٠٢٩,٧١٩	-	٢٥,٠٢٩,٧١٩	-	استثمار عقاري
١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	-	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	-	أراضي مبنى
٣٠,٠٧٧,١٩٣	٣٠,٠٧٧,١٩٣	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٤,٠٣٧,٩٧٦	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	-	-	صناديق عقارية صندوق مرابحة
٢٣٩,٠٥٣,٨٢٤	٧٤,١١٥,١٦٩	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	-	الإجمالي

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٩- توزيعات الأرباح

بتاريخ ٢٧ ذو القعدة ١٤٤٥هـ (الموافق ٤ يونيو ٢٠٢٤م)، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ ٤٤,٢١٤,٢٦٥ ريال على الشركاء للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وهو ما تم الموافقة عليه من قبل الشركاء في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ٢٧ ذو القعدة ١٤٤٥هـ (الموافق ٤ يونيو ٢٠٢٤م). تاريخ توزيع الأرباح هو ٧ ذو الحجة ١٤٤٥هـ (الموافق ١٣ يونيو ٢٠٢٤م).

بتاريخ ٤ الربيع الثاني ١٤٤٦هـ (الموافق ٧ أكتوبر ٢٠٢٤م)، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال على الشركاء عن النصف الأول من عام ٢٠٢٤م، وهو ما تم الموافقة عليه من قبل الشركاء في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ٤ الربيع الثاني ١٤٤٦هـ (الموافق ٧ أكتوبر ٢٠٢٤م). تاريخ توزيع الأرباح هو ٥ الربيع الثاني ١٤٤٦هـ (الموافق ٨ أكتوبر ٢٠٢٤م).

تم توزيع أرباح على الحصص الغير مسيطرة بإجمالي مبلغ وقدره ١١١,٩٨٤,٨٢٣ ريال خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١) ديسمبر ٢٠٢٣: ٩١,٨١٧,٣٧٤ ريال (إيضاح ٣١-٢).

٣٠- الالتزامات المحتملة والتعهدات

١-٣٠ الالتزامات المحتملة

أ) قدمت المجموعة خطابات ضمان، أي ضمانات مالية وسندات عطاء و ضمانات أداء من خلال البنوك المحلية لأنشطتها التجارية الخاصة ونيابة عن بعض الشركات التابعة، محدودة بمبلغ ٢٥٦ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣٦٢ مليون ريال).

ب) خلال ٢٠٢٣، قامت المجموعة بتكوين مخصص بقيمة ٣٠ مليون ريال بخصوص التكلفة الإضافية المتوقع أن تنشأ نتيجة تعيين مقاول جديد لتنفيذ تطوير أحد المشاريع من أجل استيفاء معايير المجموعة. قررت إدارة المجموعة متابعة القضية القانونية ضد المقاول السابق لنفس المبلغ على أساس الإهمال (إيضاح ٢٠-١).

٢-٣٠ التعهدات الرأسمالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لدى المجموعة التزامات رأسمالية مستقبلية بمبلغ ١,١٠٠ مليون ريال (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥٥٠ مليون ريال) فيما يتعلق بمخزون العقارات قيد التطوير.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي

١-٣١ الأرصدة المتراكمة لحقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
١٨,٦٦٧,٠٠٧	٤٦٣,٨٤١	صندوق الدار الاستثماري
(١,٠٩٧,٩٦٥)	٣٥,٨٦٩,٣٨٦	شركة جادة الربيع العقارية
٢,٧١٦,٤٠٤	٢,٦٤٥,٨٨٩	شركة جادة الشاطئ العقارية
٤٥,٣٣٢,٣٦٢	(٢,٥٨٢,٩٧٦)	صندوق النرجس الاستثماري
-	(٤,٢٧٨)	شركة برج الرائعة للعقارات
٦٥,٦١٧,٨٠٨	٣٦,٣٩١,٨٦٢	

٢-٣١ الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
١٣٧,٨٤٨,١٩٥	٦٥,٦١٧,٨٠٨	في ١ يناير
١٩,٥٨٦,٩٨٧	٨٢,٧٥٨,٨٧٧	الحصة في الربح
(٩١,٨١٧,٣٧٤)	(١١١,٩٨٤,٨٢٣)	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩)
٦٥,٦١٧,٨٠٨	٣٦,٣٩١,٨٦٢	في ٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
(٢,٠٣٩,٧٢٠)	٣٩,٨٧٣,٥٩٨	صندوق النرجس الاستثماري
(٣٣٤,٩٤٢)	٣٦,٩٦٧,٣٥٢	شركة جادة الربيع العقارية
٢١,٩٤٨,٦١٢	٥,٩٩٢,٩٧٠	صندوق الدار الاستثماري
١٣,٠٣٧	(٧٠,٥١٥)	شركة جادة الشاطئ العقارية
-	(٤,٥٢٨)	شركة برج الرائعة للعقارات
١٩,٥٨٦,٩٨٧	٨٢,٧٥٨,٨٧٧	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة (تتمة)

قائمة المركز المالي الملخصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

صندوق الدار الاستثماري	جادة الربيع	جادة الشاطئ	صندوق النرجس الاستثماري	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
٥١,١٩٧,٤٥١	٣٠٠,٦٥٥,٠٨٧	-	٣٨٢,٧٤٥,١٠٤	ممتلكات قيد التطوير
-	١٤,٥٥٩,٣٧٤	٩,٣٧٣,٦٢٥	-	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٤٤,٠٣٧,٩٧٦	-	-	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧,١١٤,٦٥١	٢٢,٠٣٨,٩٥٠	٥٤,٣٦٧	٤,٢٤٧,٤٠٦	مدينون تجاريون ومدينون آخرون
٤٣,٧٣٧,٤١٨	٢٨,٧٥٩,٨٥٧	٩٩,٩٧١	٣,٢١٨,١٩٥	نقد وما في حكمه
-	-	-	(٢٤١,٢٥١,٦٥٢)	قروض طويلة الأجل
(٢٦,٦١٣,٠٤٣)	(٢٠٣,٩٨٥,٣٥٩)	(٦٣,٣٧٤)	(٣٢٩,٥٧٥)	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وأرصدة دائنة أخرى
(٦٧,٤٦٦,١٧٦)	(١٦٣,٤٩١,٨٦٣)	-	(٢٤,٣٣٧,٠٥٤)	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	-	(٤٠٩,٩١٠)	-	مخصص زكاة
٦٢,٠٠٨,٢٧٧	(١,٤٦٣,٩٥٤)	٩,٠٥٤,٦٧٩	١٢٤,٢٩٢,٤٢٤	إجمالي حقوق الملكية
				المتعلقة بـ:
٤٣,٣٤١,٢٧٠	(٣٦٥,٩٨٩)	٦,٣٣٨,٢٧٥	٧٨,٩٦٠,٠٦٢	مساهمي الشركة الأم
١٨,٦٦٧,٠٠٧	(١,٠٩٧,٩٦٥)	٢,٧١٦,٤٠٤	٤٥,٣٣٢,٣٦٢	حقوق ملكية غير مسيطرة

معلومات ملخصة حول التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صندوق الدار الاستثماري	جادة الربيع	جادة الشاطئ	صندوق النرجس الاستثماري	شركة برج الرانعة للعقارات	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
(٧,٢٠٧,٩٦٨)	(١٩,٢٨٢,١٧٤)	٧٩,٥٦٢	١١٩,٧٥٠,٥٨٠	(٥٠٠)	تشغيلي
-	-	-	٣٨١,٤٥١,٣٤٦	-	استثماري
(٨٠,٣٧٥,٠٠٠)	-	-	(٤٨٠,٧٠٠,٠٠٠)	-	تمويلي

معلومات ملخصة حول التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صندوق الدار الاستثماري	جادة الربيع	جادة الشاطئ	صندوق النرجس الاستثماري	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
٤٦,٣٤٢,٧٦٦	٢٨,٤٩٥,١٦٢	(٧٩,٧٤١)	(٣٥,٦٧٩,٨٤٨)	تشغيلي
٤٧٥,٩٠٤,١٨٨	-	-	-	استثماري
(٥٥٠,٨٢٨,٥٦٩)	-	-	١٥,٠٠٠,٠٠٠	تمويلي

٣٢- ربحية السهم

تم إحتساب ربحية السهم الأساسية بناء على الربح القابل للتوزيع على مساهمي الشركة الأم للأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ٣٠٠ مليون سهم (٢٠٢٣: ٣٠٠ مليون سهم).

١-٣٢ الربح العائد على المساهمين العاديين (الأساسي)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ﷲ	ﷲ	
١٤٧,٣٨٠,٨٧٤	٢١٣,٥٥٤,٤٤٠	الربح العائد على مساهمي الشركة
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة
٠,٤٩	٠,٧١	ربح السهم العائد على مساهمي الشركة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٣- الأحداث اللاحقة

١-٣٣ تم الإفصاح عن بعض الأحداث اللاحقة والإفصاح بها ضمن إيضاحاتها ذات الصلة. تعتقد الإدارة بأنه لا توجد هناك أحداث لاحقة هامة منذ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والتي من شأنها أن يكون لها أثر جوهري على قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة.

٣٤- تاريخ الاعتماد

تم اعتماد إصدار هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة بتاريخ ٢٤ رمضان ١٤٤٦هـ (الموافق ٢٤ مارس ٢٠٢٥م).