



العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
للإستشارات المهنية - عضو كرو الدولية

اختيار ذكي. قيمة دائمة.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

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

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

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

صفحة	فهرس
٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٨	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٩ - ١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
١١ - ٣٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجعة المستقل

الى السادة المساهمين
شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

تقرير مراجعة القوائم المالية الموحدة

الراي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة سمو العقارية ("الشركة") والشركة التابعة لها (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وكل من قوائم الربح او الخسارة الموحدة والدخل الشامل الموحد والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات المرفقة حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الاخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

اساس الراي

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) المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما أننا التزامنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

ان أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت وفقاً لحكمنا المهني، لها أهمية بالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. ان هذه الأمور تمت دراستها في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، ولتكوين رأينا حول هذه القوائم المالية الموحدة، وليس لغرض ابداء رأي منفصل حول هذه الأمور. وفيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجتها:

الاعتراف بالإيرادات	وصف الأمر الرئيسي للمراجعة
كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	الاعتراف بالإيرادات
<p>قمنا بتنفيذ، من بين أمور أخرى إجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - فهم شروط واحكام العقود مع العملاء على اساس العينة. - مراجعة تكاليف التطوير المتكبدة على الأراضي والعقود ذات الصلة مع الموردين لتكاليف البنية التحتية على اساس العينة. - اختبار دقة واكتمال الإحتساب للإيرادات والتكلفة ذات الصلة. - فحصنا على اساس العينة العقود مع العملاء للفلل السكنية وتأكدنا من وجود عقد موقع بين المجموعة والعميل وعقد استصناع موقع بين المجموعة والبنوك الممولة للعملاء. - قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية الموحدة. - بالنسبة للإيرادات مع الجهات ذات العلاقة، بالإضافة الى بعض إجراءات المراجعة المنكورة أعلاه، قمنا بتقييم العملية المتبعة من قبل المجموعة عند تحديد وتسجيل والتقرير عن الإيرادات من الجهات ذات العلاقة وتحديد فيما إذا كانت ضمن المسار الطبيعي للمجموعة وعلى أسس تجارية. 	<p>تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيرادات بموجب متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" لكل عقد من عقودها مع العملاء، يتم تطبيق بعض الأحكام والتقدير في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات وقياسها بناءً على استكمال التزامات الأداء الأساسية.</p> <p>تقدر المجموعة اجمالي تكاليف التطوير المطلوبة للوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بالإيرادات وتحدد النسبة المناسبة من الإيرادات والتكلفة ذات الصلة حسب نسبة الاتجاز كما في نهاية فترة التقرير.</p> <p>تم تقييم الاعتراف بالإيرادات كأمر مراجعة رئيسي بسبب اهمية التقييم والأحكام المطبقة والتقدير التي تم اجراؤها في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات.</p> <p>الرجاء الرجوع للإيضاح ٣-١٧ و ٢٢ للحصول على التفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقدير التي تم اجراؤها في الاعتراف بالإيرادات والإفصاحات ذات الصلة.</p>

استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	وصف الأمر الرئيسي للمراجعة
كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
<p>لقد قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالإستثمارات في الشركات الزميلة:</p> <ul style="list-style-type: none"> - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة لقياس الإستثمارات المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية. - الحصول على القوائم المالية للشركات الزميلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ومراجعة البنود الرئيسية لتلك القوائم للتأكد من صحة الأرقام المدرجة فيها. - تقييم مدى وجود تأثير هام على الشركات الزميلة. - قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية الموحدة. 	<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ يوجد لدى المجموعة استثمارات في شركات زميلة بمبلغ ٣٢٩,٨٦٣,٥٨٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٣٤١,٣٢٧,١٧٣ ريال سعودي) يتم اندراج نتائج الشركات الزميلة في القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية نتيجة وجود تأثير هام على قدرة المجموعة على اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية.</p> <p>اعتبرنا هذا امر مراجعة رئيسي نظراً لأهمية الأرصدة المتعلقة به في القوائم المالية المرفقة.</p> <p>الرجاء الرجوع للإيضاح ٣-٩ و ١٤ للحصول على التفاصيل حول السياسات المحاسبية الهامة الإفصاحات ذات صلة.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل (تتمة)

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى، وتشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي، لكن لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وبالتالي فإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

تتخصص مسؤوليتنا من خلال مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة في قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة، بحيث نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال مراجعتنا. في حال تبين لنا وجود أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فإن ذلك يتطلب الإبلاغ عن تلك المعلومة للمكلفين بالحوكمة.

مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعيير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للمجموعة، ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي الذي تعتبره الإدارة ضروريا لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة، خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن غش أو عن خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والافصاح عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، باستثناء إذا كانت هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة (مجلس الإدارة) في المجموعة مسؤولين عن الإشراف على إجراءات إعداد التقارير المالية الموحدة.

مسؤولية المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن إجراءات المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستمكنا بشكل دائم من اكتشاف أي تحريف جوهري موجود.

هنالك أخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي من الممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال عملية المراجعة، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف التحريفات الجوهريّة الناتجة عن الإحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث إن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو افادات مضللة أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال المراجعة لغايات تصميم إجراءات مراجعة مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

تقرير مراجع الحسابات المستقل (تتمة)

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

مسؤولية المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية الإفصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
 - الاستنتاج بناء على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وفيما إذا كان هنالك وجود لعدم تأكيد جوهرى يتعلّق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار. إذا استنتجنا عدم وجود تأكيد جوهرى، فإن ذلك يتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير المراجعة إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافي، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان استنتاجاتنا تعتمد على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجعة. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.
 - تقييم العرض العام لشكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بنطاق وتوقيت المراجعة وملاحظات المراجعة الرئيسية، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال مراجعتنا.
- كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن ان تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.
- ومن بين الأمور التي نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة عنها، تحديد الأمور الأكثر أهمية في مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور المراجعة الرئيسية. حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير المراجعة ما لم يمنع نظام او لائحة الإفصاح العلني عن الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود اثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
للإستشارات المهنية



عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٢٣٥)



٣٠ شعبان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٢ مارس ٢٠٢٣ م)
الخبر، المملكة العربية السعودية

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٩٤٦,٩٤٠	١,٧٨٣,٢٧٦	٩	ممتلكات ومعدات، صافي
٦٠,٢٢٠,٧٧٦	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	١٠	عقارات استثمارية
٦٧,٢٩٧,٢٧٩	٤٥,٣٧٥,٠٦٢	٢٥ - ١١	مشاريع تحت التطوير
٢١,٤٤٣,٦٢٩	٢٠,٧٣٠,٧٣٢	١٢	حق استخدام الأصول، صافي
١,٠٣٣,٣٧٩	٧٨٦,٦٨٨	١٣	أصول غير ملموسة، صافي
٣٤١,٣٢٧,١٧٣	٣٢٩,٨٦٣,٥٨٧	١٤	استثمارات في شركات مستمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٤٩٢,٢٦٩,١٧٦	٤٥٨,٧٦٠,١٢١		مجموع الموجودات غير المتداولة
-	٦٦,٤٠٢,٠٠٨	٨	ايرادات مستحقة
-	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٧	ودائع مباحات استثمارية
-	٣٢,٢٤٧,٢٩٠	١٧	مطلوب من طرف ذو علاقة
١٢,٣٩٠,٦٤٤	١٢,٣٩٠,٦٤٤	٦	عقارات محتفظ بها للبيع
٤٢,٣٥٥,٠٥٧	٤٩,٦٥٣,٣٢٧	٥	مصاريف منقوعة مقدماً وموجودات أخرى
١,١٥٠,٠٠٠	-		ذمم مدينة
٧١,٨٥٤,٦٧٤	٨٣,٧٩٧,٢٦٣	٤	نقد وما في حكمه
١٢٧,٧٥٠,٣٧٥	٢٥٩,٤٩٠,٥٣٢		مجموع الموجودات المتداولة
٦٢٠,٠١٩,٥٥١	٧١٨,٢٥٠,٦٥٣		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٢١	رأس المال
٣٥,٤٧٤,٩٢٤	٤٤,٢٣٨,٤٧٢	٢٣-٣	احتياطي نظامي
٦٧,٢٢٦,٦٠٨	١٠٨,٧٢٧,٤٨٩		أرباح مبقاة
(٢٣,١٣٠,٨٦٣)	٦,٢٢١,١١٦		احتياطي إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٤٥٤,٥٧,٦٦٩	٥٣٤,١٨٧,٠٧٧		مجموع حقوق المساهمين
(٣٢٤,٦٩٨)	(٦٠٧,٥٥٤)		حقوق الاقلية غير المسيطرة
٤٥٤,٢٣٥,٩٧١	٥٣٣,٥٧٩,٥٢٣		مجموع حقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة
٢٠,١٧٧,٨٥٦	١٩,٧٤٩,١٦٧	١٢-ب	التزامات تأجير - الجزء غير المتداول
٤٣,٦٩٣,٦٤٥	١٤,٦٥٤,٣٥٤	١٨-ب	التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير - الجزء غير المتداول
٤٣,٦٢٦,٠٧٢	-	١٩	دفعات مقدمة من عملاء
٣,٥٠٠,٩٠٣	٣,٥٠٠,٦٦٧	٢٠	التزامات منافع الموظفين
١١٠,٩٩٨,٤٧٦	٣٧,٩٥٤,١٨٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٢,٤٤٥,٨٩٤	٤,٩٥٨,٨٧٨	١٦	مخصص الزكاة
١,٥٨٦,٩٢٨	١,٥٣٤,٠١٧	١٢-ب	التزامات تأجير - الجزء المتداول
١٠,١٣٤,٢٨٥	١٦,٨٩٤,٦٦٧	١٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٢٦٨,١٧١	١,٨١٧,٤٩٢	١٧-ب	مطلوب إلى أطراف ذات علاقة
٢٩,٥٧٨,١٢٧	٥٨,٦١٧,٤١٨	١٨-ب	التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير - الجزء المتداول
٨,٧٧١,٦٩٩	٦٢,٨٩٤,٤٧٠		ذمم دائنة
٥٤,٧٨٥,١٠٤	١٤٦,٧١٦,٩٤٢		مجموع المطلوبات المتداولة
١٦٥,٧٨٣,٥٨٠	١٨٤,٦٧١,١٣٠		مجموع المطلوبات
٦٢٠,٠١٩,٥٥١	٧١٨,٢٥٠,٦٥٣		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

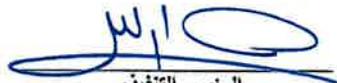
المدير المالي

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح	
١٠٣,١٢٨,٣٦٦	٢٨٢,٤١٩,٩٤٨	٢٢	الإيرادات
(٤١,٥٣٨,٦٠٩)	(٢٠٦,٤٦٦,٨٧٧)	٢٣	تكلفة الإيرادات
٦١,٥٨٩,٧٥٧	٧٥,٩٥٣,٠٧١		مجموع الربح التشغيلي
(٨,٣١٤,٦١٥)	(١٠,٦٠٣,٣٢١)	٢٤	مصاريف عمومية وإدارية
٥٣,٢٧٥,١٤٢	٦٥,٣٤٩,٧٥٠		صافي الربح من الأعمال الرئيسية
(١,٥٦١,٤٢٧)	(٢٧٨,٩٥٢)		تكاليف تمويل
٣١,٧٠٠,٦٩٣	٢٦,٦٥٠,٠٧٧	١٤-ج	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٩٨,٨٢١)	٦٤٥,٦٣١		إيرادات (مصاريف) أخرى
٨٣,٣١٥,٥٨٧	٩٢,٣٢١,٥٠٦	١٦-ب	صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٢,٤٤٥,٨٩٤)	(٤,٩٥٨,٨٧٨)		الزكاة
٨٠,٨٦٩,٦٩٣	٨٧,٣٦٢,٦٢٨		صافي ربح السنة
٨١,٢٠٩,٥٢٧	٨٧,٦٣٥,٤٨٤		ربح السنة العائد الي:
(٣٣٩,٨٣٤)	(٢٧٢,٨٥٦)		المساهمين في الشركة
٨٠,٨٦٩,٦٩٣	٨٧,٣٦٢,٦٢٨		الحصص غير المسيطرة
			ربحية السهم:
٢,١٦	٢,٣٤	٢٦	نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح السنة العائد لمساهمين الشركة


رئيس مجلس الإدارة


الرئيس التنفيذي


المدير المالي

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٢٠٢١	٢٠٢٢
٨٠,٨٦٩,٦٩٣	٨٧,٣٦٢,٦٢٨
(٨,٨٦٩,٧٧٦)	٢٩,٣٥١,٩٧٩
(١٣٥,٤٩٧)	١٢٨,٩٤٥
(٩,٠٠٥,٢٧٣)	٢٩,٤٨٠,٩٢٤
٧١,٨٦٤,٤٢٠	١١٦,٨٤٣,٥٥٢

صافي ربح السنة
ينود لا يتم اعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
صافي التغيير في استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
أرباح (خسائر) اکتوارية من إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
الدخل الشامل الاخر للسنة
اجمالي الدخل الشامل للسنة

٧٢,٢٠٤,٢٥٤	١١٧,١١٦,٤٠٨
(٣٣٩,٨٣٤)	(٢٧٢,٨٥٦)
٧١,٨٦٤,٤٢٠	١١٦,٨٤٣,٥٥٢

اجمالي الدخل الشامل للسنة العائد الى:
المساهمين في الشركة
حقوق الاقلية غير المسيطرة


رئيس مجلس الإدارة


الرئيس التنفيذي


المدير المالي

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

حقوق المساهمين	حقوق الأقلية غير المسيطرة	اجمالي حقوق المساهمين	اجمالي حقوق المساهمين	من خلال الدخل الشامل الآخر	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال
٤٠١,١٦,٤١٥	-	٤٠١,١٦,٤١٥	(١٤,٢٦٦,٠٨٧)	١٣٨,٠٢٣,٥٣١	٢٧,٣٥٣,٩٧١	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١
٨٠,٨٦٩,٦٩٣	(٢٣٩,٨٢٤)	٨١,٢٠٩,٥٢٧	-	٨١,٢٠٩,٥٢٧	-	-	صافي ربح السنة
(٩,٠٠٥,٢٧٣)	-	(٩,٠٠٥,٢٧٣)	(٨,٨٦٩,٧٧٦)	(١٣٥,٤٩٧)	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
(١٨,٧٥٠,٠٠٠)	-	(١٨,٧٥٠,٠٠٠)	-	(١٨,٧٥٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح
-	-	-	-	-	(٨,١٢٠,٩٥٣)	٨,١٢٠,٩٥٣	محول إلى احتياطي نظامي
٥,١٣٦	٥,١٣٦	-	-	-	-	-	معاملات مع حقوق الأقلية غير المسيطرة
-	-	-	-	(١٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	الزيادة في رأس المال
٤٥٤,٢٣٥,٩٧١	(٣٣٤,٦٩٨)	٤٥٤,٥٧٠,٦٦٩	(٢٣,١٣٠,٨٦٣)	٦٧,٢٢٦,٦٠٨	٣٥,٤٧٤,٩٢٤	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤٥٤,٢٣٥,٩٧١	(٣٣٤,٦٩٨)	٤٥٤,٥٧٠,٦٦٩	(٢٣,١٣٠,٨٦٣)	٦٧,٢٢٦,٦٠٨	٣٥,٤٧٤,٩٢٤	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٨٧,٣٦٢,٦٢٨	(٢٧٢,٨٥٦)	٨٧,٦٣٥,٤٨٤	-	٨٧,٦٣٥,٤٨٤	-	-	صافي ربح السنة
٢٩,٤٨٠,٩٢٤	-	٢٩,٤٨٠,٩٢٤	٢٩,٣٥١,٩٧٩	١٢٨,٩٤٥	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)	-	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)	-	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح
-	-	-	-	-	(٨,٧٦٣,٥٤٨)	٨,٧٦٣,٥٤٨	محول إلى احتياطي نظامي
٥٢٣,٥٧٩,٥٢٣	(٦٠٧,٥٥٤)	٥٢٤,١٨٧,٠٧٧	٦,٢٢١,١١٢	١٠٨,٧٢٧,٤٨٩	٤٤,٢٣٨,٤٧٢	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

عمد المكتب
المدير المالي

إن الإيضاحات المرتقة من رقم (١) إلى رقم (٣٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٨٣,٣١٥,٥٨٧	٩٢,٣٢١,٥٠٦	الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح السنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي الربح إلى صافي النقد (المستخدم في) المحصل من الأنشطة التشغيلية:
١,٤٥٠,٣٣٨	١,٨٣٦,٩٨٩	استهلاكات واطفاءات
٢٠٠,٠٧٥	٢٤٦,٦٩١	اطفاءات أصول غير ملموسة
-	(١٠٠,٠٠٠)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(٣١,٧٠٠,٦٩٣)	(٢٦,٦٥٠,٠٧٧)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
٧٨٣,٠٤٥	٧٦٣,٨١٢	تكلفة التمويل
٥,١٣٦	-	الحصص غير المسيطر عليها
٥٠١,٢٠٩	٦٤٧,١٣٦	المكون من التزامات منافع الموظفين
٥٤,٥٥٤,٦٩٧	٦٩,١١١,٠٥٧	
		الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
		ذمم مدينة
١٠,١٥٨,٨٥٥	١,١٥٠,٠٠٠	مصاريف منقوعة مقدما وموجودات أخرى
(٣٦,٥٥٩,٠٦٦)	(٧,٢٩٨,٢٧٠)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٥٨,٨٩١	٥,٨٩٥,٩٣٥	ذمم دائنة
(١٠,٧٦٧,٧٦٢)	٥٤,١٢٢,٧٧١	إيرادات مستحقة
-	(٦٦,٤٠٢,٠٠٨)	صافي التغير في أرصدة الأطراف ذات علاقة
(١٢,٣١١,٠٣٤)	(٢٤,٣٩١,٨٧٥)	دفعات مقدمة من عملاء
٤٣,٦٢٦,٠٧٢	(٤٣,٦٢٦,٠٧٢)	المسدد من التزامات منافع الموظفين
(٣٠,٩٨٣)	(٤٦٨,٤٢٧)	المسدد من مخصص الزكاة
(١,٨٥٣,٥٢٤)	(١,٥٨١,٤٤٧)	صافي النقد (المستخدم في) المحصل من الأنشطة التشغيلية
٤٧,١٧٦,١٤٦	(١٣,٤٨٨,٣٣٦)	
		الأنشطة الاستثمارية
		شراء ممتلكات والآلات ومعدات
(٤٥١,٩٣٢)	(١,٣٤٧,٤٥٠)	مشاريع تحت التطوير
(٦٧,٢٩٧,٢٧٩)	٢١,٩٢٢,٢١٧	ودائع مرابحات استثمارية
-	(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	التزامات ارض مشروع تحت التطوير
٧٣,٢٧١,٧٧٢	-	شراء أصول غير ملموسة
(١,٢٣٣,٤٥٤)	-	توزيعات أرباح مستلمة
-	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	استرداد التمويل الدائم من شركة زميلة
-	١٩,٨١٤,٥٤٨	العائد من بيع ممتلكات ومعدات
-	١٠٠,٠٠٠	صافي التغير في مشروع عقاري تحت التطوير
١٤١,٧٨١,٢٠٩	-	صافي النقد المحصل من الأنشطة الاستثمارية
١٤٦,٠٧٠,٣١٦	٦٤,٧٨٩,٣١٥	

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

(٢٧٦,٨٠٠)	(١,٨٥٨,٣٩٠)	الأنشطة التمويلية
(١٨,٧٥٠,٠٠٠)	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)	سداد التزامات تأجير
(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح
(١٢٩,٠٢٦,٨٠٠)	(٣٩,٣٥٨,٣٩٠)	المسدد من القروض
٦٤,٢١٩,٦٦٢	١١,٩٤٢,٥٨٩	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٧,٦٣٥,٠١٢	٧١,٨٥٤,٦٧٤	صافي التغير في النقد ومافي حكمه
٧١,٨٥٤,٦٧٤	٨٣,٧٩٧,٢٦٣	النقد ومافي حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		المعاملات غير النقدية
(٨,٨٦٩,٧٧٦)	٢٩,٣٥١,٩٧٩	أرباح (خسائر) غير محققة من إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل
١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	الشامل الأخر
٦٨,٠٥٥,٧٧٨	-	زيادة رأس المال
٣٥,٦٩٧,٢٤٠	١٩,٨١٤,٥٤٨	حصص محولة من استثمارات في مشاريع عقارية الي استثمارات في شركة زميلة
-	٨٦٤,٤٤٧	استرداد التمويل الدائم مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة
-	٢٣,٩٤١,١٩٦	المحول من مخصص الزكاة الي مخصص عام
		مطلوب من طرف ذو علاقة


رئيس مجلس الإدارة


الرئيس التنفيذي


المدير المالي

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

١- التكوين والنشاط

سجلت شركة سمو العقارية كشركة مساهمة سعودية وهي مسجلة في المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٣٤٨٤١ والصادر من مدينة الخبر بتاريخ ٣ جمادى الثاني ١٤٢٨ هـ الموافق ١٨ يونيو ٢٠٠٧ م.

إن عنوان المركز الرئيسي للشركة في الخبر شارع الأمير تركي حي اليرموك ، ص.ب ٢٥٠ ، الخبر ٣١٩٥٢ ، المملكة العربية السعودية.

يتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية ، الإنشاءات العامة للمباني الغير السكنية ، يشمل (المدارس ، المستشفيات ، الفنادق ... الخ) إنشاء المطارات ومرافقها ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع ، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية ، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة الأصول والالتزامات والأنشطة الرئيسية للسجل التجاري المذكور أعلاه وللسجلات التجارية الفرعية التالية:

سجل تجاري / فرعي رقم	الموقع / التسجيل
١٠١٠٢٦١٥٦١	الرياض
٤٠٣٠١٨٩٨١٦	جدة
٤٠٣١٢٧٥٠٥٣	مكة المكرمة

تشمل القوائم المالية الموحدة ، القوائم المالية للشركة وشركتها التابعة التالية:

الشركة	الشكل القانوني	دولة التأسيس	نسبة الملكية الفعلية
شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة *	شركة ذات مسؤولية محدودة	السعودية	٢٠٢٢ ٢٠٢١ ٪٨٠

إن موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات الشركة التابعة المذكورة أعلاه تم إدراجها في القوائم المالية الموحدة المرفقة.
- شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٢٧٧٢٨ بمدينة جدة وتاريخ ١٥-٤-١٤٢٠ هجري ويتمثل نشاطها في الإنشاءات العامة للمباني الحكومية ، وكلاء البيع في الأغذية والمشروبات، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، والإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير سكنية.

٢- أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

أعدت هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٢ إعداد القوائم المالية الموحدة

أعدت القوائم المالية الموحدة المرفقة على أساس التكلفة التاريخية وفقاً لمبدأ الاستحقاق باستثناء الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة والاعتراف بمستحققات التزامات منافع الموظفين المحددة بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الإنتمان المتوقعة.

تظهر البنود في القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهو عملة التشغيل والإفصاح.

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تتمة)

٢-٣ أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة كما هو مبين في الإيضاح رقم ١. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة:

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها.
- القدرة على استخدام سيطرتها بغرض التأثير على عوائد الاستثمار.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المشار إليها أعلاه.

عندما تنقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق تصويت في الشركة المستثمر فيها لمنحها السيطرة، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين،
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى،
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى، و
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن المجموعة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تتمكن الشركة من السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة من تاريخ استحواد المجموعة على السيطرة حتى تاريخ فقدان السيطرة على الشركة التابعة.

إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة ما بين مساهمي المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لحصص الملكية. إن إجمالي الدخل الشامل للمجموعة التابعة موزع ما بين مساهمي المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لحصص الملكية. يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة، متى تتطلب الحاجة، لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند التوحيد.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة:

٣-١ استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات، تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي. وفيما يلي أدناه التقديرات والافتراضات المعرضة لمخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنوات المالية اللاحقة:

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

١-٣ استخدام التقديرات (تتمة)

أ) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ اعداد التقارير المالية بتقييم الاصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. إن القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل ناقصا تكاليف البيع وقيمه المستخدمة أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة. في حالة عكس خسارة هبوط في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن استردادها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة هبوط في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الهبوط في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

ب) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة مطلوبات ناشئة (قانونية أو ضمنية) عن أحداث سابقة وإن تسديد المطلوبات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. إن المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية في حالة توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية أحد المخصصات من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المستحق كأصل إذا كان من المؤكد أن يتم استرداد المبلغ وإن قيمة المبلغ المستحق يمكن قياسها بشكل يعتمد عليه.

ج) العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والممتلكات والآلات والمعدات

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للاستثمارات العقارية والممتلكات والآلات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتم هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التآكل الفعلي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للأعمار الإنتاجية المقدرة بصفة سنوية على الأقل وطريقة الاستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترات الاستهلاك تتفق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

د) افتراضات التزامات منافع الموظفين

تمثل منافع ما بعد انتهاء الخدمة المطلوبة التي سيتم تسويتها في المستقبل وتتطلب استخدام فرضيات تجاه المطلوبات المتوقعة. يتطلب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ "منافع الموظف" من الإدارة استخدام المزيد من الفرضيات المتعلقة بمتغيرات مثل معدل الخصم ومعدل نمو الرواتب والعائد على الأصل ومعدلات الوفيات ودوران التشغيل وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية. تقوم إدارة الشركة بإجراء تقييم إكتواري لحساب الالتزام. يمكن أن يكون للتغيرات في الفرضيات الرئيسية تأثير كبير على مطلوبات المنافع المتوقعة و / أو تكاليف منافع الموظفين الدورية المتكبدة.

هـ) الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية ويتم إثبات استحقاق للزكاة ويحمل على قائمة الربح أو الخسارة. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

٢-٣ استثمارات عقارية

أ) الاعتراف

إن الأراضي والمباني المملوكة من قبل الشركة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة قيمة رأس المال أو لكلا الغرضين يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً على أنها عقارات استثمارية.

ب) القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصوم منها الاستهلاكات المتراكمة إن وجدت. حيث لا يتم احتساب أي استهلاك للأراضي. يتم احتساب استهلاك المباني وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي لها .

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيدها استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة نموذج التكلفة لقيدها استثماراتها العقارية.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تمة)

٣-٣ مشاريع تحت التطوير

أن العقارات تحت التطوير هي العقارات التي يتم تطويرها بهدف البيع تشمل تكلفة التطوير بشكل أساسي من تكلفة الأرض وتكاليف البنية التحتية وتكلفة البناء وجميع التكاليف الأخرى الضرورية للحصول على العقارات الجاهزة للبيع. يتم نقل تكلفة الأرض والبنية التحتية عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقارات الاستثمارية كما يتضح من بدء التطوير بهدف البيع، وبالتالي، يتم إعادة تصنيف هذه العقارات الاستثمارية كعقارات قيد التطوير بقيمتها الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. يتم إدراجها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف التقديرية لاستكمال مصاريف التطوير وإعادة البيع.

٣-٤ الهبوط في القيمة

أ) الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية، لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. أما بالنسبة إلى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة والموجودات المقيمة فدياً على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي للانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة والتي تتعدى معدل فترة الاستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم المدينة. يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية، حيث يتم تخفيض القيمة المدرجة من خلال تكوين حساب مخصص. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصص. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في قائمة الربح أو الخسارة.

ب) الموجودات غير المالية

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. في حال تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو لوحد منتج للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

٣-٥ أصول غير ملموسة

تشتمل الموجودات غير الملموسة على تراخيص برمجيات للحاسب الآلي ذات الأعمار الإنتاجية المحددة، ويتم إطفائها على مدى عمرها الإنتاجي على أساس القسط الثابت. ويتم اختبار هذه الموجودات لتحري تعرضها للانخفاض في القيمة حيثما يكون هناك مؤشر على احتمال تعرض الموجودات غير الملموسة لانخفاض في القيمة. يتم فحص فترة وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي غير المحدد في نهاية كل فترة تقرير. يُعامل أي تغيير في العمر الإنتاجي التقديري أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية كتغيير في التقديرات المحاسبية. تتم مراجعة العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس في نهاية كل فترة تقرير على الأقل. يتم إثبات مصروف إطفاء الموجودات غير الملموسة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الموجودات غير الملموسة بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجودات، وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استبعاد تلك الموجودات. الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترة المقارنة هي ٥ سنوات.

٣-٦ الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، ويشكل جوهرى انتقال كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو قيامها بالاحتفاظ بشكل جوهرى بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها. أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهرى بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٧ ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المتراكمة. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الاستهلاكات على أساس عمرها الإنتاجي المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. الأصل المباع أو المستبعد واستهلاكه المتراكم يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد. إن نسب الاستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي :

النسبة	البيان
١٠-٥%	تحسينات على مباني مستأجرة
٢٠%	أثاث ومفروشات
٢٠%	معدات مكتبية
٢٠%	سيارات

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

٣-٨ حق استخدام الأصول والتزامات تأجير

قامت الشركة بالاعتراف بموجودات ومطلوبات لعقود إيجاراتها التشغيلية للأراضي. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام لكل فترة.

يتم استهلاك حق استخدام الأصل على مدى العمر الإنتاجي للأصل وفترة عقد الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت. يتم مبدئيًا قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار على أساس القيمة الحالية.

١. يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة التي تتضمن الأتي:

- مبلغ القياس المبدئي لمطلوبات الإيجار،
- أي دفعات إيجارية تم سدادها في أو قبل تاريخ بدء العقد ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة،
- أي تكاليف مباشرة مبدئية، و
- تكاليف التجديد.

يتم القياس اللاحق لحق استخدام الأصول بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم.

٢. تتضمن مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة،
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل،
- المبالغ المتوقعة دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية،
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكد بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار،
- دفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لذلك الخيار.

يتم خصم مدفوعات عقد الإيجار باستخدام معدل الإقتراض الإضافي والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر ليقترض الأموال اللازمة للحصول على أصل ما بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة.

يتم إثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الربح أو الخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ذات فترة إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل أو إذا كان الأصل ذو قيمة منخفضة.

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتحتوي على نطاق واسع من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات عقود الإيجار أي تعهدات ولكن الموجودات المؤجرة قد لا يتم استخدامها كضمان لأغراض الإقتراض عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم تصميم خيارات التمديد فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكداً إلى حد ما. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة عموماً في الاعتبار بعض العوامل بما في ذلك فترات التأجير التاريخية وتكاليف توقف الأعمال المطلوبة لاستبدال الأصل المؤجر.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٩-٣ استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها الشركة تأثيراً كبيراً. التأثير الكبير هو قدرة الشركة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها لا تُعد سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات. يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه القوائم المالية باستخدام طريقة حقوق الملكية والتي بموجبها يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة في قائمة المركز المالي وتعدل التكلفة بعد ذلك بحيث تسجل حصة الشركة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة. عندما تتجاوز حصة الشركة في خسائر الشركة الزميلة ملكيتها (التي تشمل أي ملكية طويلة الأجل تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار الشركة في الشركة الزميلة) تتوقف الشركة عن الاعتراف بحصتها من الخسائر الإضافية وتسجل الخسائر الإضافية فقط بالقدر الذي تتكبد فيه الشركة التزامات قانونية أو تعاقدية أو قامت بمدفوعات نيابة عن الشركة الزميلة. وإذا قامت الشركة الزميلة في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، تستأنف الشركة تسجيل حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المسجلة.

تم المحاسبة عن استثمار الشركة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي أصبح فيه الشركة المستثمر فيها شركة زميلة وعند الاستحواذ على الاستثمار في الشركة الزميلة، تسجل أي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المستثمر فيها كشهرة وتدرج في القيمة الدفترية للاستثمار. تسجل أي زيادة في حصة الشركة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة الزميلة عن تكلفة الاستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة في السنة التي يتم فيها الاستحواذ على الاستثمار.

٣-١٠ الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية أو إصدارها (بخلاف الأصول والخصوم المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للأصول المالية والخصوم المالية أو تخصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

أولاً: الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية وفقاً لنموذج الأعمال للشركة: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل، والقروض والذمم المدينة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الموجودات المالية ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولي. ويتم الاعتراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق العادية على أساس تاريخ التعامل. حيث أن عمليات الشراء أو البيع بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني المحدد بموجب اللوائح أو العرف في السوق.

أ) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عندما تكون مقتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك وفقاً لنموذج الأعمال للشركة.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم اقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزءاً من محفظة أدوات مالية معلومة تديرها الشركة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباحاً على المدى القصير.
- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١ الأدوات المالية (تتمة)

أولاً: الموجودات المالية (تتمة)

أ) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يمكن تصنيف الموجودات المالية غير تلك المحتفظ بها بغرض المتاجرة، كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عند التسجيل المبني إذا:

- كان مثل هذا التصنيف يزيل أو يقلل بصورة كبيرة أي قياس أو احتساب غير متسق والذي من الممكن أن ينتج فيما لو لم يتم التصنيف على هذا النحو.
 - كان الموجود المالي يمثل جزء من مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية أو كلاهما، والتي يتم إدارتها وتقدير أداؤها على أساس القيمة العادلة، طبقاً لإدارة المخاطر أو استراتيجية الاستثمار الموثقة لدى الشركة حيث يتم الحصول على المعلومات حول مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية داخلياً بناءً على هذا الأساس.
 - كان الموجود المالي يمثل جزء من عقد يحتوي على مشتق متضمن واحد أو أكثر، وأن معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الأدوات المالية يسمح للعقد الكلي المجمع بتصنيفه كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.
- تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في الأرباح والخسائر.

يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة تصنف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. كما تمتلك الشركة استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ولكنها مسجلة بالتكلفة، وذلك لاعتقاد الإدارة بعدم إمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الأرباح والخسائر. في حال استبعاد الاستثمار أو وجود انخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم استثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل ضمن الأرباح والخسائر عند نشوء حق للشركة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات.

ب) الذمم المدينة

تعد الذمم المدينة بمثابة أصول مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد والتي لا تكون مدرجة في أية سوق نشطة. يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفية وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في الأرباح أو الخسائر.

يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

التصنيف للموجودات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ثلاثة فئات تصنيف رئيسية للموجودات المالية وهي: الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة، الموجودات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. إن هذا المعيار يستبعد فئات معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الحالية للاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والذمم المدينة والاستثمارات المتاحة للبيع.

موجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، فإن المشتقات المالية المدمجة في العقود التي يكون فيها الأداة الأساسية هي الموجودات مالية ضمن نطاق المعيار لا يتم تقسيمها وإنما يتم تقييم الأداة المالية المختلطة ككل بغرض تصنيفها.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

١٠.٣ الأدوات المالية (تتمة)

الانخفاض في القيمة

يستبدل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) نموذج الخسارة المتكبدة في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بنموذج الخسارة الائتمانية المستقبلية المتوقعة. وهذا يتطلب تقديراً كبيراً بشأن كيفية تأثير تغيرات العوامل الاقتصادية على نماذج الخسارة الائتمانية المتوقعة والتي سيتم تحديدها على أساس الاحتمال المرجح.

سيتم تطبيق النموذج الجديد للانخفاض في القيمة على الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ما عدا الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية وكذلك على موجودات العقود.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، سيتم قياس مخصصات الخسارة وفقاً لأحد الأسس التالية:

١- الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر. تنتج هذه الخسارة الائتمانية المتوقعة عن أحداث التعثر في السداد والمحتملة خلال ١٢ شهر بعد تاريخ التقرير.

٢- الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية. هي الخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر في السداد على مدار العمر المتوقع للأداة المالية.

بالنسبة للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، يتم تطبيق القياس إذا زادت المخاطر الائتمانية للموجودات المالية بشكل كبير في تاريخ التقرير منذ الاعتراف الأولي لها، ويطبق قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر إذا لم تزيد هذه المخاطر الائتمانية بشكل كبير يجوز للمنشأة تحديد عدم زيادة المخاطر الائتمانية بشكل كبير في حالة أن تكون الأداة معرضة لمخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير. إلا أن قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر يتم تطبيقه على الدوام للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد بدون أي مكونات تمويل هامة. يجوز للمنشأة اختيار تطبيق هذه السياسة أيضاً للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد بمكونات تمويل هامة.

ثانياً: المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك القروض والذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. تقوم الشركة بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة.

- طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر - عند الاقتضاء - إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

التصنيف للمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) بشكل كبير بالمطلوبات الحالية في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بهدف تصنيف المطلوبات المالية. إلا أنه وبموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) فإن جميع التغيرات في القيمة العادلة للمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة بينما يتم بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) عرض التغير في القيمة العادلة المتعلق بالتغيرات في المخاطر الائتمانية للمطلوبات في بيان الدخل الشامل الآخر بينما المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة يتم عرضه في قائمة الربح أو الخسارة.

٣-١١ أرصدة لدى البنوك

تتضمن أرصدة لدى البنوك الأرصدة لدى البنوك والمرابحات البنكية والاستثمارات الأخرى عالية السيولة القابلة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ شرائها.

٣-١٢ ذمم مدينة

تظهر الذمم المدينة التجارية بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. ويتم تكوين مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة الشركة على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. ويتم شطب الديون المعدومة عند تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة. وأي استردادات لاحقة لمبالغ الذمم المدينة والتي تم شطبها سابقاً تضاف إلى الإيرادات.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١٣ ذمم دائنة والمستحقات

يتم الاعتراف بالمطلوبات بالنسبة للمبالغ المعترزم دفعها مستقبلاً مقابل الخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتير بها من قبل المورد أم لا. يتم تصنيف الذمم الدائنة التجارية كمطلوبات متداولة إذا كانت الدفعة مستحقة خلال سنة واحدة أو أقل، وإذا لم تكن كذلك، يتم عرضها كمطلوبات غير متداولة. يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وقياسها لاحقاً بالتكلفة المطلقة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

٣-١٤ مخصص الزكاة

إن الزكاة التقديرية التزام على الشركة ويتم استدراكها في القوائم المالية المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة وفقاً لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديرياً وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الربح المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية. يتم معالجة الفروقات ما بين المخصص والربط النهائي بالسنة التي يتم استلام الربط فيها.

٣-١٥ معاملات أطراف ذات علاقة

الطرف ذو العلاقة

- الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالشركة التي تعد قوائمها المالية.
- (أ) إذا كان الشخص أو أحد أعضاء أفراد أسرته وثيق الصلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية:
- لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة التي تعد قوائمها المالية؛
 - له تأثير جوهري على الشركة التي تعد قوائمها المالية. أو
 - هو عضو في الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.
- (ب) إذا كانت المنشأة مرتبطة بالشركة التي تعد قوائمها المالية في حال تحققت أي من الشروط التالية:
- إن المنشأة و الشركة التي تعد قوائمها المالية هما أعضاء في نفس المجموعة (مما يعني أن كل من الشركة الأم والشركات التابعة والزميلة لها صلة بالأخرى).
 - احد الشركتين هو شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الأخرى (أو شركة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في مجموعة تكون الشركة الأخرى عضواً فيها).
 - كلا الشركتين هما مشروعان مشتركان لنفس الطرف الثالث.
 - إحدى الشركتين هي مشروع مشترك لشركة ثالثة والشركة الأخرى هي شركة زميلة للشركة الثالثة.
 - الشركة هو خطة منافع ما بعد التوظيف لفائدة موظفي أي من الشركات التي تعد تقاريرها المالية أو شركة ذي صلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية. وإذا كانت الشركة التي تعد قوائمها المالية هي نفسها التي تعد تلك الخطط، فإن كفاءة العمل الراعيين لهم صلة أيضاً بالشركة التي تعد قوائمها المالية.
 - تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).
 - يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) '١' له تأثير جوهري على الشركة أو يكون عضواً في الإدارة العليا في الشركة (أو الشركة الأم).
 - تقدم الشركة أو أي عضو في مجموعة منها جزءاً من خدمات موظفي الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو إلى الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

٣-١٦ التزامات منافع الموظفين

- تعويضات نهاية الخدمة

يتم تحديد تعويضات نهاية الخدمة باستخدام طريقة تكلفة الوحدة المتوقعة مع إجراء تقييم أكتواري بنهاية كل فترة مالية سنوية، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي في حين يتم إدراج المكاسب والخسائر ضمن الدخل الشامل الآخر للفترة التي تم تكديدها فيها، ويتم إدراج إعادة القياس المعترف في الدخل الشامل الآخر ضمن الأرباح المبقاة فوراً ولا يتم إعادة إدراجه ضمن الربح أو الخسارة.

- مزايا التقاعد

تقوم الشركة بسداد اشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الاجتماعية، ويمثل خطة مساهمة محددة، وتعتبر الدفعات كمصاريف عند تكديدها.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)
١٦-٣ التزامات منافع الموظفين (تتمة)

- مزاي الموظفين قصيرة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام عن المزايا المستحقة للموظفين بالنسبة للأجور والرواتب، والاجازة السنوية والاجازة المرضية في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها بالمبلغ غير المخصوم للمزايا المتوقع ان يتم دفعها مقابل تلك الخدمة.
تقاس الالتزامات المعترف بها والمتعلقة بمزايا الموظفين قصيرة الاجل بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

١٧-٣ الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات :

تقوم الشركة بإثبات الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات على النحو المبين في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥

- الخطوة (١) : تحديد العقود مع العملاء: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع معايير يجب الوفاء بها.
- الخطوة (٢) : تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو خدمات إلى العميل.
- الخطوة (٣) : تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل تحويل الخدمات أو البضائع المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.
- الخطوة (٤) : تخفيض سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي ينطوي على أكثر من التزام أداء واحد، تخصص المجموعة سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يساوي المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة (٥) : ثبات الإيرادات عندما تفي المنشأة بالتزام أداء.

تفي الشركة بالتزام الأداء ويتم إثبات الإيراد بمرور الوقت، عند الوفاء بأحد المعايير التالية:

- ١) العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حال قيام المجموعة بالأداء.
- ٢) أداء الشركة يُنشئ أو يحسن الأصل الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحصيله.
- ٣) أداء الشركة لا يُنشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق واجب النفاذ في دفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم عندها استيفاء أحد الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيراد عند نقطة زمنية معينة، عندها يتم الوفاء بالتزام الأداء.

عند وفاء الشركة بالتزام الأداء من خلال تسليم الخدمات أو البضائع المتعهد بها، ينتج عن ذلك أصلاً تعاقداً بناءً على المقابل المالي المحقق من الاداء. عندما تتجاوز القيمة المفوترة للعميل قيمة الإيرادات المثبتة، ينشأ عن ذلك التزام العقد.

العقود بمرور الوقت

مع ذلك، فقد قررت الشركة، بالنسبة لعقودها النموذجية للعقار متعدد الوحدات، أن أدائها لا ينتج عنه أصل له استخدام بديل للشركة، واستنتجت أنه في جميع الأوقات، لديها حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. لذلك تنتقل السيطرة بمرور الوقت بالنسبة لهذه العقود. بالنسبة للعقود التي تفي بمعايير إثبات الإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء الشركة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة أو ساعات العمل المنجزة أو التكاليف المتكبدة أو الوقت المستغرق أو ساعات عمل الآلات المستخدمة) بالنسبة لمجموع المدخلات المتوقعة لإنجاز العقارات.

العقود عند نقطة زمنية معينة

في حالة عدم استيفاء شروط لأعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقطة زمنية معينة، فقط عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ الفقرة ٣٨. عادة ما يتم الحصول على السيطرة من قبل العملاء عندما يكونون قادرين على الحصول على منافع اقتصادية من العقارات، وهذا عادة ما يكون عند تسليم العقارات. من أجل أن تكون العقارات جاهزة للتسليم، يجب أن تكون جميع الوعود الفردية في العقد كاملة، وسيشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١٧ الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات (تتمة):

العقود عند نقطة زمنية معينة

أ) إيرادات مشاريع عقارية

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الفلل السكنية بمرور الوقت. من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات، تقوم الشركة بتقييم عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو عند نقطة زمنية.

قامت الشركة بتقييم ذلك استناداً إلى عقود البيع المبرمة مع العملاء، والقوانين واللوائح ذات الصلة واتفاقية التطوير العقاري الفرعية مع الشركة الوطنية للأسكان وبوجود حقوق قابلة للتنفيذ في الحصول على تعويض عن العمل المنجز حتى الآن في حالة حدوث أي نزاع وانتهاء العقد.

لا تقوم الشركة بإنشاء أصل له استخدام بديل للشركة حسب رأي الإدارة الشركة مقيدة تعاقدياً كما ان هناك محددات الشركة على قدرة الشركة على توجيه الأصل الى استخدام اخر. بناءً على ذلك، تعترف المجموعة بالإيرادات بمرور الوقت. ترى المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، التي تتطلب إثبات الإيرادات على أساس جهود المجموعة المبذولة للوفاء بالتزامات الأداء، وأنها توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع لتحديد مبلغ الإيرادات الذي سيتم الاعتراف به. تمارس المجموعة أحكاماً فيما يخص إثبات الإيرادات المتأتمية من مبيعات الفلل السكنية بموجب العقد الموقع مع العملاء وذلك من خلال حقوق واجبة النفاذ وتعويض عن الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

الوفاء بالتزامات الأداء

يجب على الشركة تقييم كافة عقودها المبرمة مع العملاء لتحديد ما إذا الشركة تم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى الزمن أو في نقطة من الزمن وذلك لتحديد الطريقة الملائمة لإثبات الإيرادات. ووفقاً لتقييم المجموعة، وبناء على اتفاقيات البيع الموقعة مع العملاء وأحكام الأنظمة واللوائح التنظيمية ذات العلاقة والتي تنطبق على العقود الموقعة بغرض توفير موجودات عقارية للعملاء، لم تكون الشركة أي أصل لاستخدامه كبديل، وعادة تملك حق واجب النفاذ للدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. بناءً على ذلك، تعترف الشركة بالإيرادات بمرور الوقت. وإذا لم يكن الحال كذلك، فإن إثبات الإيرادات يتم في وقت ما في المستقبل.

ب) إيرادات بيع الاستثمارات العقارية :

يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي الاستثمارية المعدة للبيع (المطورة أو غير المطورة) عند تنفيذ وإتمام عملية البيع وتحويل مخاطر وامتييزات الملكية الهامة إلى المشتري وكذلك يتم اثبات الإيرادات الناتجة عن بيع مساهمات الأراضي (تحت التطوير) عند إبرام عقد البيع وإصدار شهادة مساهمة للمالك الجديد.

٣-١٨ المصاريف

تتضمن تكاليف الإيرادات لمشاريع الفلل السكنية تكلفة الأرض والتطوير والتكاليف المتعلقة بالخدمات الأخرى. وتعتمد تكلفة الإيرادات على نسبة التكلفة المتكبدة حتى تاريخه فيما يتعلق بالوحدات المباعة إلى إجمالي التكلفة الإجمالية لكل حدة. مصروفات تسويق البيع هي تلك المصروفات الناتجة عن جهود المجموعة ضمن وظائف التسويق والبيع. يتم تصنيف كافة المصاريف الأخرى، باستثناء تكاليف الإيرادات المباشرة والأعباء المالية، كمصاريف عمومية وإدارية. يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكاليف إيرادات ومصروفات بيع وتسويق ومصروفات عمومية وإدارية عند اللزوم على أساس ثابت.

٣-١٩ المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

٣-٢٠ المعلومات القطاعية

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٢١-٣ المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس المقاصة أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

٢٢-٣ ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة باستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في نهاية السنة.

٢٣-٣ الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات السعودي، يجب على الشركة أن تحول ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي. ويجوز للشركة التوقف عن إجراء مثل هذا التحويل عندما يبلغ مجموع الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

٢٤-٣ تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي إلى الريال السعودي بالأسعار السائدة في نهاية السنة. إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

٢٥-٣ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

في السنة الحالية، طبقت الشركة عددًا من التعديلات على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تعتبر سارية بشكل إلزامي لفترة محاسبية تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. لم يكن لتطبيقها أي تعديلات التأثير المادي على الإفصاحات أو على المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية.

التفسير

اعتمدت الشركة التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ "دمج الأعمال" لأول مرة في السنة الحالية. تعمل التعديلات على تحديث المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨ بدلاً من إطار عام ١٩٨٩. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ مطلبًا ، بالنسبة للالتزامات الواقعة في نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٧ ، المخصصات ، الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة ، يطبق المشتري معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجودًا في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق رسوم لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٢١ ، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢١ لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام بدفع الضريبة قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ.

المعيار

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ إشارة إلى الإطار المفاهيمي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٢٥ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

المعيار	التفسير
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ الممتلكات والألات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود	اعتمدت الشركة التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ الممتلكات والألات والمعدات لأول مرة في السنة الحالية. تحظر التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات أي عائدات من بيع البنود التي تم إنتاجها قبل أن يصبح هذا الأصل متاحًا للاستخدام ، أي المتحصلات أثناء نقل الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة ليكون قادرًا على العمل فيه. بالطريقة التي قصدها الإدارة. وبالتالي ، تعترف المنشأة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. تقيس المنشأة تكلفة تلك البنود وفقًا للمخزون من معيار المحاسبة الدولي ٢.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ العقود المرهقة - تكلفة تنفيذ العقد	توضح التعديلات أيضًا معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح". يحدد معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ هذا الآن على أنه تقييم ما إذا كان الأداء الفني والمادي للأصل بحيث يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات ، أو تأجيرها للآخرين ، أو للأغراض الإدارية.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ العقود المرهقة - تكلفة تنفيذ العقد	إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل ، يجب أن تفسح البيانات المالية عن مبالغ العائدات والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق ببنود منتجة ليست من مخرجات الأنشطة العادية للمنشأة ، وأي بند (بنود) متسلسلة يتضمن بيان الدخل الشامل هذه المتحصلات والتكلفة
التحسينات السنوية على دورة المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠	اعتمدت الشركة التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لأول مرة في العام الحالي. تحدد التعديلات أن تكلفة تنفيذ العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من كل من التكاليف الإضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (مثل على ذلك هو تخصيص رسوم الإهلاك لـ بند من الممتلكات والألات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ (بما في ذلك تعديلات يونيو ٢٠٢٠ وديسمبر ٢٠٢١ على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧)	اعتمدت الشركة التعديلات الواردة في التحسينات السنوية على دورة المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠ لأول مرة في العام الحالي. تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١: اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١	- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة ٢	- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	- معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ الزراعة
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	عقود التأمين
لا تتوقع الشركة بأنه سيكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة المعدلة تأثير مادي على بياناتها المالية.	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك
	تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة
	الإفصاح عن السياسات المحاسبية
	تعريف التقديرات المحاسبية
	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٤- نقد وما في حكمه

يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
-	٤٠,٣٥٩	نقد بالصندوق
٤٤,٩٠٢,٠٨٦	١٨,٢٦٩,٧٩٤	نقد لدى البنوك - غير مقيد
٣٨,٨٩٥,١٧٧	٥٣,٥٤٤,٥٢١	نقد لدى البنوك - مقيد *
٨٣,٧٩٧,٢٦٣	٧١,٨٥٤,٦٧٤	النقد وما في حكمه

* تتمثل هذه الأرصدة في الحسابات البنكية المقيدة لمشاريع البيع على الخارطة (وافي) ، يقتصر استخدام هذا النقد على الصرف على تلك المشاريع فقط والتحصيلات النقدية التي تتعلق بها وبالتالي تم اعتبارها نقد وما في حكمه.

٥- مصاريف مدفوعة مقدما و موجودات اخرى:

يتلخص هذا البند فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١٩,٣٠٠,٠٠٠	-	دفعات ايجارية مدفوعة مقدما
١٣,٨٨١,٦٠٨	١١,٨٠٧,٧٢٥	دفعات مقدمة لموردين
٧,٧٣٠,٠٠٠	٢١,٩٠٠,٠٠٠	تأمين مقابل خطابات ضمان
٢,٥٢١,٤٧٦	٢,٤٣٠,١٨٣	ذمم موظفين
٢,١١٢,٢٦٧	٢,١١٢,٢٦٧	دفعات مقدمة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك
١,١٢٥,٨٩٨	٣,٣٧١,٠٠٦	ضريبة القيمة المضافة المدينة
٢,٩٨٢,٠٧٨	٧٣٣,٨٧٦	ذمم مدينة أخرى
٤٩,٦٥٣,٣٢٧	٤٢,٣٥٥,٠٥٧	

٦- عقارات محتفظ بها للبيع

(أ) يمثل هذا البند أراضي محتفظ بها للبيع وذلك وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١ والتي تظهر بالتكلفة ولا يتم استهلاكها ، تحصل الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل ومعتمد للعقارات المحتفظ بها للبيع، تم تقييم أراضي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ١٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٢,٨٣٣,١٦٧ ريال سعودي) باستخدام قياس القيمة العادلة من قبل ثمن للتقييم العقاري بموجب سجل تجاري رقم ٢٢٥١٠٦٧٥٨٧ - ورخصة تقييم رقم ١٢١٠٠٠٠٠٦٤ كما حصلت الشركة على تقييم من مكتب اخر بمبلغ ١٢,٨٧٧,٤١٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٢,٨٣٣,١٦٧ ريال سعودي) باستخدام قياس القيمة العادلة من قبل شركة تعمد لتقييم أصول العقار بموجب سجل تجاري رقم ٢٢٥٢٠٦٧٧٤٠ - ورخصة تقييم رقم ١٢١٠٠٠٠٣٩٥
(ب) تتلخص حركة هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١٢,٣٩٠,٦٤٤	١٢,٣٩٠,٦٤٤	الرصيد في بداية السنة
١٢,٣٩٠,٦٤٤	١٢,٣٩٠,٦٤٤	الرصيد في نهاية السنة

٧- ودائع مبيعات استثمارية

تتمثل ودائع المبيعات الاستثمارية في ودائع نقدية لدى احد البنوك المحلية تاريخ استحقاقها خلال عام ٢٠٢٣م وينتج عن هذه الودائع إيرادات مبيعات على أساس أسعار العمولة المتفق عليها مع البنك وبنسبة مريحة بلغت ٠,٠٥٤٪.

٨- إيرادات مستحقة

يمثل بند الإيرادات المستحقة بقيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن التحصيلات (إيرادات مستحقة - مشروع دار سمو) المستلمة من العملاء مقابل البضاعة أو الخدمات المنصرفة على المشروع. وفي حالة قيام الشركة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بدفع العوض أو قبل استحقاقها، يتم إثبات قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن التحصيلات لقاء العوض المكتسب.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٩- ممتلكات ومعدات، صافي

التكلفة	تحسينات على مباني مستأجرة	أثاث ومفروشات	معدات مكتبية	سيارات	المجموع
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٤,١٧٣,٩١٥	٤,٠٦٤,٢٢٣	١,٦١٤,٢٥٦	١,٣٩٩,٣٥٠	١١,٢٥١,٧٤٤
إضافات خلال السنة	٣٢٠,٠٤٣	٨٢,١١٥	١٧١,٢٨٢	٧٧٤,٠١٠	١,٣٤٧,٤٥٠
إستبعادات خلال السنة	-	-	(٦,٦٢٩)	(٣٣٠,٤٠٠)	(٣٣٧,٠٢٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مجمع الاستهلاك	٤,٤٩٣,٩٥٨	٤,١٤٦,٣٣٨	١,٧٧٨,٩٠٩	١,٨٤٢,٩٦٠	١٢,٢٦٢,١٦٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٣,٧٢٨,٨١٣	٤,٠٥١,٢٧٠	١,٣٧١,٤٦٠	١,١٥٣,٢٦١	١٠,٣٠٤,٨٠٤
استهلاك السنة	٢١١,٢٨٩	١٨,٣٧٩	٨٠,٣٧٦	٢٠١,٠٧٠	٥١١,١١٤
إستبعادات خلال السنة	-	-	(٦,٦٢٩)	(٣٣٠,٤٠٠)	(٣٣٧,٠٢٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ صافي القيمة الدفترية	٣,٩٤٠,١٠٢	٤,٠٦٩,٦٤٩	١,٤٤٥,٢٠٧	١,٠٢٣,٩٣١	١٠,٤٧٨,٨٨٩
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٥٣,٨٥٦	٧٦,٦٨٩	٣٣٣,٧٠٢	٨١٩,٠٢٩	١,٧٨٣,٢٧٦
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٤٥,١٠٢	١٢,٩٥٣	٢٤٢,٧٩٦	٢٤٦,٠٨٩	٩٤٦,٩٤٠

- بلغ استهلاك الممتلكات والمعدات مبلغ ٥١١,١١٤ ريال سعودي ٣١٣,٦٧٧ ريال سعودي وذلك للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ على التوالي.

١٠- عقارات استثمارية

أراضي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	٦٠,٢٢٠,٧٧٦
	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	٦٠,٢٢٠,٧٧٦

حصلت الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل معتمد للعقارات الاستثمارية، تم تقييم أراضي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٦١,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٦١,٠٣٤,٠٤٠ ريال سعودي) باستخدام قياس القيمة العادلة من قبل ثمن للتقييم العقاري بموجب سجل تجاري رقم ٢٢٥١٠٦٧٥٨٧ - ورخصة تقييم رقم ١٢١٠٠٠٠٠٦٤ كما حصلت الشركة على تقييم من مكتب اخر بمبلغ ٦٢,٦٢٩,٦٠٦ ريال سعودي باستخدام قياس القيمة العادلة من قبل شركة تعمييد لتقييم أصول العقار بموجب سجل تجاري رقم ٢٢٥٢٠٦٧٧٤٠ - ورخصة تقييم رقم ١٢١٠٠٠٠٣٩٥.

خلال عام ٢٠٢٢ تم رهن عدد من الاراضي لصالح بنك محلي وذلك ضمن اتفاقية التسهيلات التي حصلت عليها الشركة بأجمالى مبلغ ١١٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١١٤ مليون ريال سعودي).

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١١- مشاريع تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٦٧,٢٩٧,٢٧٩	٣٦,٥٧٩,١١٩
-	٨,٧٩٥,٩٤٣
٦٧,٢٩٧,٢٧٩	٤٥,٣٧٥,٠٦٢

مشروع دار سمو (إيضاح ١١١ - ٢٥)
مشروع سوق النقع العام (إيضاح ١١ ب)

أ) يمثل بند مشروع تحت التطوير في التكاليف المتكبدة في مشروع دار سمو لبناء وبيع عدد ٤١٢ فيلا في مدينة جدة على أراضي وزارة الإسكان المخصصة لشركة سمو العقارية.

فيما يلي تفاصيل المشروع:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	٦٧,٢٩٧,٢٧٩
٧٣,٢٧١,٧٧٢	-
٢٣,١٦٥,٢٨٠	١١٩,٥٦١,١٦٦
٩٦,٤٣٧,٠٥٢	١٨٦,٨٥٨,٤٤٥
(٢٩,١٣٩,٧٧٣)	(١٥٠,٢٧٩,٣٢٦)
٦٧,٢٩٧,٢٧٩	٣٦,٥٧٩,١١٩

الرصيد بداية السنة
أرض مشروع دار سمو
تكاليف التطوير والتنفيذ و الإنشاء المتكبدة
الاجمالي

الاعمال المنجزة خلال العام (إيضاح ٢٣)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

ب) يتمثل بند مشروع تحت التطوير في قيمة التكاليف المتكبدة في مشروع سوق النقع العام والذي يخص الشركة التابعة (شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة)

فيما يلي تفاصيل المشروع:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	-
-	٨,٧٩٥,٩٤٣
-	٨,٧٩٥,٩٤٣

الرصيد بداية السنة
تكاليف التطوير والتنفيذ و الإنشاء المتكبدة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١٢- حق استخدام الأصول والتزامات التأجير، صافي

قامت الشركة التابعة (شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة) بإستئجار أرض من وزارة الشؤون البلدية والقروية (أمانة العاصمة المقدسة - بلدية عسافان) بإيجار سنوي قدره ١,٣٢١,٧٥٠ ريال سعودي ولمدة ٢٥ سنة بقيمة اجمالية ٣٣,٠٤٣,٧٥٠ ريال سعودي وتم تسجيل القيمة الحالية لدفعات الايجار على اساس معدل فائدة ٣,٥٪ ولا توجد شروط تعاقدية أخرى

(أ) يوضح الجدول التالي رصيد حق إستخدام الأصول بالإضافة إلى الإستهلاك المحمل كالتالي:

الإجمالي	مباني	اراضي	التكلفة
٢٢,٥٨٠,٢٨٩	٧٩٥,٨٤٧	٢١,٧٨٤,٤٤٢	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٦١٢,٩٧٨	٦١٢,٩٧٨	-	الاضافات خلال السنة
٢٣,١٩٣,٢٦٧	١,٤٠٨,٨٢٥	٢١,٧٨٤,٤٤٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(١,١٣٦,٦٦٠)	(٢٦٥,٢٨٢)	(٨٧١,٣٧٨)	الإستهلاكات
(١,٣٢٥,٨٧٥)	(٤٥٤,٤٩٧)	(٨٧١,٣٧٨)	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
(٢,٤٦٢,٥٣٥)	(٧١٩,٧٧٩)	(١,٧٤٢,٧٥٦)	استهلاك السنة
٢٠,٧٣٠,٧٣٢	٦٨٩,٥٤٦	٢٠,٠٤١,٦٨٦	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢١,٤٤٣,٦٢٩	٥٣٠,٥٦٥	٢٠,٩١٣,٠٦٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(ب) إلتزامات التأجير كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إلتزامات تأجير غير متداولة
٢٠,١٧٧,٨٥٦	١٩,٧٤٩,١٦٧	إلتزامات تأجير متداولة
١,٥٨٦,٩٢٨	١,٥٣٤,٠١٧	إجمالي إلتزامات التأجير
٢١,٧٦٤,٧٨٤	٢١,٢٨٣,١٨٤	

بلغت تكاليف التمويل من إلتزامات التأجير المعترف بها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٦٣,٨١٢ ريال سعودي (٢٠٢١: ٧٨٣,٠٤٥ ريال سعودي).

(ج) تم تحميل تكاليف التمويل من إلتزامات التأجير كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	مصاريف إدارية وعمومية
٢٠,٥٩٠	٢٠,٩٣٢	تكلفة الإيرادات
٧٦٢,٤٥٥	٧٤٢,٨٨٠	
٧٨٣,٠٤٥	٧٦٣,٨١٢	

(د) تم تحميل إستهلاك حق استخدام الاصول كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	مصاريف إدارية وعمومية
٢٦٥,٢٨٢	٤٥٤,٤٩٧	تكلفة الإيرادات
٨٧١,٣٧٨	٨٧١,٣٧٨	
١,١٣٦,٦٦٠	١,٣٢٥,٨٧٥	

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١٣- أصول غير ملموسة، صافي

يوضح الجدول التالي حركة الأصول غير الملموسة والتي تتمثل في قيمة برامج محاسبية و برنامج ادارة مشاريع عقارية كالتالي:

التكلفة	برامج	الإجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢	١,٢٣٣,٤٥٤	١,٢٣٣,٤٥٤
الإضافات خلال السنة	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١,٢٣٣,٤٥٤	١,٢٣٣,٤٥٤
الإطفاءات		
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢	(٢٠٠,٠٧٥)	(٢٠٠,٠٧٥)
إطفاء السنة	(٢٤٦,٦٩١)	(٢٤٦,٦٩١)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(٤٤٦,٧٦٦)	(٤٤٦,٧٦٦)
صافي القيمة الدفترية		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٧٨٦,٦٨٨	٧٨٦,٦٨٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١,٠٣٣,٣٧٩	١,٠٣٣,٣٧٩

١٤- استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
تتمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة مما يلي:

نسبة الملكية الفعلية	٢٠٢٢	٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
%٢٥	%٢٥	٢٧٦,٣٢٠,١٢٥	٢٩٦,٥١٨,٥٣٠	
%١٠	%١٠	٦٥,٠٠٧,٠٤٨	٣٣,٣٤٥,٠٥٧	
		٣٤١,٣٢٧,١٧٣	٣٢٩,٨٦٣,٥٨٧	

استثمارات في شركة الضاحية الغربية (١١٤)
استثمارات في شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري (٤ ا ب)

(أ) استثمارات في شركة الضاحية الغربية

- تمتلك الشركة حصة %٢٥ من رأس مال شركة الضاحية الغربية التي تعمل بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية وتمت معالجة الاستثمار بطريقة حقوق الملكية.

شركة الضاحية الغربية هي شركة ذات مسئولية محدودة برأسمال ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إن عنوان المركز الرئيسي للشركة في جدة، ويتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية وشراء وبيع الاراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.

- تم احتساب العائد على الإستثمار في الشركة الزميلة بناءً على القوائم المالية النهائية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م . وتتلخص بالمعلومات المالية التالية :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إجمالي الموجودات
١,١٨٦,٢٩٨,٦٧٥	١,١٠٥,٤٤٦,٨٠١	١,١٠٥,٤٤٦,٨٠١
٢٢٤,٥٥٠	١٦٦,٣٠٠	٢٢٤,٥٥٠
١,١٨٦,٠٧٤,١٢٥	١,١٠٥,٢٨٠,٥٠١	١,١٠٥,٢٨٠,٥٠١
-	-	-
(٣,٣٨٩,٩١٨)	(٣,٧٩١,٢٦٩)	(٣,٧٩١,٢٦٩)
(٣,٣٨٩,٩١٨)	(٣,٧٩١,٢٦٩)	(٣,٧٩١,٢٦٩)
٨٤,١٨٣,٥٤٢	(٣٥,٤٧٩,١٠٤)	(٣٥,٤٧٩,١٠٤)
		الإيرادات
		المصاريف
		صافي الخسارة
		الخسارة الشاملة الأخرى

تتمثل حركة الاستثمار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	الرصيد في بداية السنة
٢٧٦,٣٢٠,١٢٥	٢٨٦,١٣٧,٧١٨	٢٧٦,٣٢٠,١٢٥
(٨٤٧,٤٨٠)	(٩٤٧,٨١٧)	(٩٤٧,٨١٧)
٢١,٠٤٥,٨٨٥	(٨,٨٦٩,٧٧٦)	(٨,٨٦٩,٧٧٦)
٢٩٦,٥١٨,٥٣٠	٢٧٦,٣٢٠,١٢٥	٢٧٦,٣٢٠,١٢٥
		حصة الشركة من صافي خسارة السنة
		حصة الشركة من الدخل الشامل الأخر للسنة
		الرصيد في نهاية السنة

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١٤- استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تتمة)

ب) استثمارات في شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري

شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري هي شركة ذات مسئولية محدودة برأسمال ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إن عنوان المركز الرئيسي للشركة في الرياض، ويمثل نشاط الشركة في إدارة وتأجير العقارات السكنية وغير السكنية المملوكة أو المؤجرة.

تمتلك شركة سمو العقارية حقوق تصويت بنسبة ٤٠٪ في شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري على القرارات التشغيلية والإدارية حيث أن رئيس مجلس الإدارة لشركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري هو رئيس مجلس الإدارة لشركة سمو العقارية وايضا عضو مجلس الإدارة بشركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري هو نائب رئيس مجلس الإدارة بشركة سمو العقارية وتم اعتبار ذلك كتأثير هام وبالتالي تمت معالجة الاستثمار بطريقة حقوق الملكية.

ملخص المعلومات المالية الموحدة لشركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري والشركة التابعة لها (شركة روي الأبنية العقارية) تعد القوائم المالية الموحدة لهذه الشركة والشركة التابعة لها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي. إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة الزميلة متوافقة مع تلك الخاصة بشركة سمو العقارية. ملخص قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٦٧٨,٧٨٩,٧٩٧	٣٥٥,٨٣٣,٤٤٤	إجمالي الموجودات
٢٨,٧١٩,٣١٥	٢٢,٣٨٢,٨٧٧	إجمالي المطلوبات
٦٥٠,٠٧٠,٤٨٢	٣٣٣,٤٥٠,٥٦٧	حقوق الملكية
٨٣٨,٩١٧,٦٤٢	٥٦٣,٦٢٥,٥٥٧	الإيرادات
٣٢٦,٤٨٥,١٠٣	٢٧٤,٥٢٥,٥٦٧	صافي ربح السنة
٣٢٦,٤٨٥,١٠٣	٢٧٤,٥٢٥,٥٦٧	اجمالي الدخل الشامل للسنة
٣٢,٦٤٨,٥١٠	٢٧,٤٥٢,٥٥٧	حصة الشركة من الربح للسنة

تم احتساب الحصة في صافي الربح والحصة في الدخل الشامل الآخر بناء على القوائم المالية النهائية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ لشركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري.

تتمثل حركة الاستثمار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٦٥,٠٠٧,٠٤٨	-	الرصيد في بداية السنة
-	٦٨,٠٥٥,٧٧٨	تكلفة الاستثمار
(١٩,٨١٤,٥٤٨)	(٣٥,٦٩٧,٢٤٠)	استرداد رأس مال اضافي
(٣٩,٣٠٠,٠٠٠)	-	توزيعات ارباح مستلمة
٢٧,٤٥٢,٥٥٧	٣٢,٦٤٨,٥١٠	حصة الشركة من صافي ربح السنة
٣٣,٣٤٥,٠٥٧	٦٥,٠٠٧,٠٤٨	الرصيد في نهاية السنة

ج) حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية :

٢٠٢٢	٢٠٢١	
(٨٤٧,٤٨٠)	(٩٤٧,٨١٧)	شركة الضاحية الغربية (إيضاح ١٤-أ)
٢٧,٤٥٢,٥٥٧	٣٢,٦٤٨,٥١٠	شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري (إيضاح ١٤-ب)
٢٦,٦٠٥,٠٧٧	٣١,٧٠٠,٦٩٣	

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١٥- مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩١٤,٦٤٥	٦,٨٠٣,٩٩٠	ضمانات حسن تنفيذ
٤,٨٠٠,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	مقبوضات مقدمة من عملاء
٥٠٠,٠٠٠	٢,٣٦٤,٤٤٧	مخصص عام
٥٦١,٦٤٤	١,٢٨١,٩١٦	مكافآت مستحقة
٨٢٥,٠٠٠	٨٢٧,٠٠٠	بدلات اعضاء مجلس ادارة
٣٥٠,٤٤٦	٤٤٣,٤٣٧	اجازات وتذاكر مستحقة
٥٠٠,٠٠٠	-	رسوم بنكية مستحقة
١,٣٣٣,٢٥٠	-	ايجارات مستحقة
٣٤٩,٣٠٠	٣٧٣,٨٧٧	ذمم دائنة أخرى
١٠,١٣٤,٢٨٥	١٦,٨٩٤,٦٦٧	

١٦- مخصص الزكاة

(أ) وضع الربوط

- استلمت الشركة خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٠م الى ٢٠١٥م بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٨م وتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠١٨م بمبلغ ٢٧,٨٥٩,٥٠١ ريال سعودي قامت الشركة بسداد مبلغ ٧,٦١٩,٤٤٢ ريال سعودي، وقامت بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ٢٦ ابريل ٢٠١٨م وتم تقديم دعوى لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ ٢١ مايو ٢٠٢٠م بمبلغ ٢٠,٢٤٠,٠٥٩ ريال سعودي.
- استلمت الشركة خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٦م الى ٢٠١٨م بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٠م وبمبلغ ٢١,٩٩٨,٥٩٣ ريال سعودي قامت الشركة بسداد مبلغ ٥,٦٦٨,٥٥٨ ريال سعودي وقامت بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ١٤٤٢/٠١/٢٥ هـ الموافق ١٣ سبتمبر ٢٠٢٠م وتم تقديم دعوى لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ ٠٨ نوفمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ١٦,٣٣٠,٠٣٥ ريال سعودي.
- استلمت الشركة خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م بتاريخ ١٢ اكتوبر ٢٠٢١م وبمبلغ ١٢,١١٩,٧٨٧ ريال سعودي قامت الشركة بسداد مبلغ ٣,٦٧٠,٧١٩ ريال سعودي وقامت بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ٠٩ ديسمبر ٢٠٢١م بمبلغ ٨,٤٤٩,٠٦٨ ريال سعودي

وبناء على رأي المستشار الزكوي للشركة انه لم يتبين ضرورة تكوين مخصص خلال الفترة الحالية مقابل الالتزام.

(ب) حركة مخصص الزكاة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٢,٤٤٥,٨٩٤	١,٨٥٣,٥٢٤	الرصيد في بداية السنة
٤,٩٥٨,٨٧٨	٢,٤٤٥,٨٩٤	المكون خلال السنة
(١,٥٨١,٤٤٧)	(١,٨٥٣,٥٢٤)	المسدد خلال السنة
(٨٦٤,٤٤٧)	-	المحول الى مخصص عام
٤,٩٥٨,٨٧٨	٢,٤٤٥,٨٩٤	رصيد المخصص في نهاية السنة

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١٦-مخصص الزكاة (تتمة)

ج) الوعاء الزكوي

تم احتساب مخصص الزكاة بناءً على التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٤٤٠,٢٠١,٥٣٢	٤٠٢,٣٥٣,٩٧١	حقوق المساهمين
٨٥,٦٢٨,٩١٠	٣٥,٥٣٤,٢٣٥	مستحقات ومخصصات
(٣٩٨,٧٨٦,٥٤٢)	(٣٩٥,٤٨٩,٠٠٣)	أصول غير متداولة
٦٧,٣٦٣,٥٦٥	٥٤,١١٩,١١٢	صافي الربح المعدل للسنة (إيضاح ١٦-د)
١٩٤,٤٠٧,٤٦٥	٩٦,٥١٨,٣١٥	الوعاء الزكوي
٤,٩٥٨,٨٧٨	٢,٤٤٥,٨٩٤	الزكاة المحسبة

- يتم احتساب الزكاة على أساس صافي الربح المعدل أو الوعاء الزكوي، أيهما أكبر.
- تحسب الزكاة من صافي الربح المعدل بواقع ٢,٥٪، أما الوعاء الزكوي تحسب من الوعاء الزكوي ناقصاً صافي الربح المعدل بواقع ٢,٥٧٧٦٨٣٪ و ٢,٥٪ من صافي الربح المعدل.

د) صافي الربح المعدل للسنة

إن تسوية صافي الربح المعدل للسنة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٩٢,٣٢١,٥٠٦	٨٣,٣١٥,٥٨٧	صافي ربح السنة
١,٦٤٧,١٣٦	١,١٣٢,٢٧٢	مخصصات مكونة خلال السنة
(٢٦,٦٠٥,٠٧٧)	(٣٠,٣٢٨,٧٤٧)	تعديلات أخرى
٦٧,٣٦٣,٥٦٥	٥٤,١١٩,١١٢	صافي الربح المعدل للسنة

هـ) الوضع الزكوي

- قدمت شركة سمو العقارية إقرارها الزكوي للعام ٢٠٢١ وحصلت على شهادة صالحة حتى تاريخ ١٠/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٣٠م
- قدمت شركة المحافل للتجارة و المقاولات المحدودة (الشركة التابعة) إقرارها الزكوي للعام ٢٠٢١ وحصلت على شهادة صالحة حتى تاريخ ١٠/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٣٠م.

١٧-أطراف ذات علاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في التعاملات مع الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للشركة حيث يعتبر موظفي الإدارة العليا الأشخاص الذين يمارسون السلطة والمسؤولية في تخطيط وإدارة ومراقبة أنشطة الشركة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المديرين.
كان لدى الشركة، خلال السياق الإعتيادي لأعمالها، المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة الرئيسية خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ كما يلي:

الاسم	العلاقة
شركة سمو القابضة	مساهم
شركة ادير القابضة	شركة شقيقة
شركة ادير اسار العقارية	شركة شقيقة
شركة ادير العقارية	شركة شقيقة
شركة أسمو للتطوير العقاري	شركة شقيقة
شركة ريادة الخليج الإدارية	شركة شقيقة
السيد / مازن محمد ابراهيم بترجي	شريك في الشركة التابعة
صندوق ضاحية سمو العقاري	جهة مرتبطة بالإدارة العليا

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١٧- أطراف ذات علاقة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		٣١ ديسمبر ٢٠٢١		البيان	طبيعة المعاملة
٥٣,٦٦٩,٧١٢	٩,٦٦٩,٧١٢	٢٣,٩٤١,١٩٦	-	شركة سمو القابضة	إيرادات
٦,٥٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	شركة أسمو للتطوير العقاري	إيرادات
٢٣,٩٤١,١٩٦	-	-	-	شركة ادير القابضة	إيرادات - عينية *
٢٦,٤٣٢,٧٥٥	-	-	-	شركة ادير القابضة	إيرادات - نقدية
١,٠٨٩,١٧٤	-	-	-	شركة ادير اسار العقارية	إيرادات
١,٨١٧,٤٩٢	-	-	-	شركة ادير اسار العقارية	دفعات مقدمة
١,٢٠٠,٠٠٠	-	-	-	شركة ريادة الخليج الإدارية	خدمات ادارية
٥٣٦,٦٤٠	-	-	-	شركة ادير القابضة	ايجارات
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	شركة ادير العقارية	إيرادات
-	٨,٣٥٢,٦٣٢	-	-	شركة ادير العقارية	عمولة تسويق
-	٧,٠٧٦,٣٤٦	-	-	شركة سمو القابضة	عمليات مبادلة
-	١٧,٢٤١,٠٢٦	-	-	صندوق ضاحية سمو العقاري	إيرادات
٩٨٩,١٨١	١,٨٧٢,٠٠٠	-	-	أعضاء مجلس الإدارة واللجان الأخرى	بدلات حضور جلسات ومكافآت
٣,٣٨٥,٠٠٠	٢,٩٤٠,٠٠٠	-	-	موظفي الإدارة العليا	رواتب وبدلات وحوافز
-	١١,٣٥٧	-	-	السيد / مازن محمد ابراهيم بترجي	تمويل

أ- يتكون المطلوب من طرف ذو علاقة كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٢,٢٤٧,٢٩٠	-
٣٢,٢٤٧,٢٩٠	-

شركة ادير القابضة

* يتمثل المطلوب من طرف ذو علاقة في استثمارات عينية على شكل حصص في مشروع مخطط أخيل في المنطقة الشرقية بمبلغ ٣٢,٢٤٧,٢٩٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وتفاصيل الحركة على الإستثمار كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢٣,٩٤١,١٩٦	-
٨,٣٠٦,٠٩٤	-
٣٢,٢٤٧,٢٩٠	-

القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

قامت الشركة بتحديد القيمة العادلة للحصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مقيم عقارى معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) من شركة بيت التقييم السعودي ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٣٥٢ وبمبلغ ٣٢,٢٤٧,٢٩٠ ريال سعودي.

ب - يتكون المطلوب إلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١,٨١٧,٤٩٢	-
-	٢,٢٥٦,٨١٤
-	١١,٣٥٧
١,٨١٧,٤٩٢	٢,٢٦٨,١٧١

شركة ادير اسار العقارية
شركة ادير العقارية
السيد / مازن محمد ابراهيم بترجي

١٨- التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير

(أ) يمثل بند التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير في تكلفة الأرض والبالغة ٧٣,٢٧١,٧٧٢ ريال سعودي المخصصة من قبل الشركة الوطنية للإسكان لصالح الشركة بإجمالي ١٠٤,٧٦٦ متر مربع من مشروع الحمدانية حيث نصت الاتفاقية على تحويل ١٠٪ من رصيد حساب ضمان المشروع بعد مضي ستة أشهر ميلادية من تسليم أرض المشروع و ١٠٪ من إجمالي عائدات بيع الوحدات السكنية بالمشروع، قامت الشركة بتقدير عائدات البيع على أفضل توقعات وتقديرات متوقعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (إيضاح ٢٥).

(ب) التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٤٣,٦٩٣,٦٤٥	١٤,٦٥٤,٣٥٤
٢٩,٥٧٨,١٢٧	٥٨,٦١٧,٤١٨
٧٣,٢٧١,٧٧٢	٧٣,٢٧١,٧٧٢

التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير - الجزء غير المتداول
التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير - الجزء المتداول
اجمالي التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير (إيضاح ١١)

تم تصنيف الجزء المتداول من التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير بناءً على تقديرات الإدارة في الدفعات المتوقعة استلامها خلال ١٢ شهر على حساب الضمان وتحويل ١٠٪ من حساب الضمان الخاص بها للوزارة.

١٩- دفعات مقدمة من عملاء

يمثل بند الدفعات المقدمة من قبل العملاء بالمبالغ المستلمة من المشتريين والجهات التمويلية في حساب ضمان المشروع وذلك كدفعات مقدمة لشراء الوحدات السكنية للمشروع بنظام البيع على الخارطة (وافي).

٢٠- التزامات منافع الموظفين

تم إجراء التقييم الاكتواري من قبل شركة اوبال للخدمات الاكتوارية وأجريت باستخدام وحدة الائتمان المتوقعة. وكانت الافتراضات الرئيسية المستخدمة لأغراض التقييم الاكتواري كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٪ ٢,٢٥	٪ ٤,٢٥
٪ ٣,٠	٪ ٣,٠

معدل الخصم
معدل نمو المرتبات

إن حركة التزامات منافع الموظفين كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢,٨٩٥,١٨٠	٣,٥٠٠,٩٠٣
٦٤,٧٩٣	٨١,٦٦٧
٥٦٧,٤٧٩	٥٦٥,٤٦٩
١٣٥,٤٩٧	(١٢٨,٩٤٥)
(١٣١,٠٦٣)	-
(٣٠,٩٨٣)	(٤٦٨,٤٢٧)
٣,٥٠٠,٩٠٣	٣,٥٥٠,٦٦٧

الرصيد أول السنة
تكلفة الفائدة
تكلفة الخدمة الحالية
(الأرباح) الخسائر الاكتوارية لالتزامات منافع الموظفين المحول من نهاية الخدمة خلال السنة
التزامات منافع الموظفين المدفوعة خلال السنة
الرصيد نهاية السنة

تحليل الحساسية لالتزامات منافع الموظفين المحددة

فيما يلي تحليل الحساسية الكمية للافتراضات الهامة بشأن التزامات منافع نهاية الخدمة للموظفين كما في، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

معدل الخصم		معدل الزيادة في الرواتب		الافتراضات
٪ ٠,١	٪ ٠,١	٪ ٠,١	٪ ٠,١	
التقص	الزيادة	التقص	الزيادة	
٣,٧٥٤,٤٤٧	٣,٣٦٩,٣٧٣	٣,٣٦٥,٦٠٢	٣,٧٥٤,٩٦٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣,٧٤٤,٣٦٦	٣,٢٨٦,٨٩٦	٣,٢٨٥,٩١٢	٣,٧٤٠,٦٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٢١- رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة ٣٧٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٧٥ مليون ريال سعودي)، ويتكون من ٣٧,٥ مليون سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣٧,٥ مليون سهم) مصدر ومدفوع بالكامل، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

٢٢- الإيرادات

٢٠٢١	٢٠٢٢
٣٣,٢١٧,٦٢٨	١٧٠,٧٨٧,١١١
٦٧,٩١٠,٧٣٨	٦٧,٦٣٢,٨٣٧
٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,٠٠٠,٠٠٠
١٠٣,١٢٨,٣٦٦	٢٨٢,٤١٩,٩٤٨

إيرادات مشاريع عقارية
اتعاب إدارة مشاريع عقارية
إيرادات أعمال مقاولات

ان مجموع الإيرادات من اطراف ذات علاقة يبلغ ١١١,٦٣٢,٨٣٧ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والتي تشكل نسبة ٤٠٪ من اجمالي الإيرادات (٢٠٢١: ٦٩,٩١٠,٧٣٨ ريال سعودي والتي تشكل نسبة ٦٨٪ من اجمالي الإيرادات) ايضاح ١٧.

٢٣- تكلفة الإيرادات

٢٠٢١	٢٠٢٢
٢٩,١٣٩,٧٧٣	١٥٠,٢٧٩,٣٢٦
١,٤٥٩,٨٧٢	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
٨,٢٥٥,٧٧٤	١٢,٣٢٨,٩٢٢
١,٠١٠,١٤٤	١,٧٥٠,٧٨٦
٨٧١,٣٧٨	٨٧١,٣٧٨
٧٦٢,٤٥٥	٧٤٢,٨٨٠
٣٩,٢١٣	٤٩٣,٥٨٥
٤١,٥٣٨,٦٠٩	٢٠٦,٤٦٦,٨٧٧

تكلفة إيرادات مشاريع عقارية
تكاليف أعمال مقاولات
رواتب وأجور وملحقاتها
مكافآت و حوافز
استهلاك حق استخدام الأصول (إيضاح ١٢-د)
تكاليف تمويل التزامات التاجير (إيضاح ١٢-ج)
أخرى

٢٤- مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢
٥٤٥,٨٢٨	٣,٠٢٥,٢٩٩
٣,٤٧٢,٧٤٩	٢,٥٠٦,٩٧٠
٥٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
١,٨٧٢,٠٠٠	٩٨٩,١٨١
٣١٣,٦٧٧	٥١١,١١٤
٢٦٥,٢٨٢	٤٥٤,٤٩٧
٥٣٨,٤١٢	٤٣١,٦٦٩
-	٢٧٢,٨٧٤
٢٠٠,٠٧٥	٢٤٦,٦٩١
٦٠٦,٥٩٢	١,١٦٥,٠٢٦
٨,٣١٤,٦١٥	١٠,٦٠٣,٣٢١

اتعاب قانونية ومهنية
رواتب وأجور وملحقاتها
مخصص عام
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
استهلاك ممتلكات ومعدات
استهلاك حق استخدام الأصول (إيضاح ١٢-د)
رسوم اشتراكات
مكافآت و حوافز
اطفاء اصول غير ملموسة
أخرى

٢٥- مشروع تحت التطوير - مشروع دار سمو

أبرمت شركة سمو العقارية اتفاقية مع الشركة الوطنية للإسكان بتاريخ ١٩ أغسطس ٢٠٢٠ اتفاقية تطوير عقاري فرعية لمساحات الأراضي المخصصة لشركة سمو العقارية بمحافظة جدة بمشروع الحمدانية السكني الذي ينفذ على أراضي الوزارة بجدة وفيما يلي بعض البنود الهامة بالاتفاقية :

١- التزام شركة سمو العقارية بتطوير المشروع الفرعي لتوفير وبيع وحدات سكنية لصالح المستفيدين وفقا للخطة التنفيذية لتطوير المشروع الفرعي

٢- بيع الوحدات السكنية بالمشروع الفرعي على الخارطة للمستفيدين أو مموليهم أو الجهات التي تتبع الممولين بحسب قواعد وافي.

٣- قدمت شركة سمو العقارية ضمان بنكي لصالح الشركة الوطنية للإسكان بمبلغ ٣٠,٩٩٩,٩٧٠ ريال سعودي.

٤- الحصول على كافة التراخيص والموافقات اللازمة لتنفيذ المشروع الفرعي من الجهات ذات العلاقة ضمن نطاق أعمال البنية الفوقية.
٥- تحويل القيمة المالية الاجمالية لمساحات أرض المشروع الفرعي بعد فوات ستة أشهر ميلادية تبدأ من تسليم أرض المشروع الفرعي لشركة سمو العقارية وبذلك تلتزم شركة سمو العقارية بتحويل مبلغ مالي يعادل ١٠٪ من رصيد حساب ضمان المشروع الفرعي في نهاية اليوم التالي لفوات مدة الستة اشهر المنصوص عليها ، وأيضا تلتزم شركة سمو العقارية بتحويل مبلغ مالي يعادل ١٠٪ من اجمالي عائدات بيع الوحدات السكنية بالمشروع الفرعي والتي تتدفق لحساب ضمان المشروع خلال كل شهر يلي الستة أشهر المنصوص عليها.

٦- تلتزم شركة سمو العقارية بإتمام سداد القيمة الاجمالية لمساحات أرض المشروع الفرعي قبل فوات ٤٢ شهر من تاريخ تسليم أرض المشروع لشركة سمو العقارية أو في تاريخ اتمام المشروع وبيع وحداته السكنية أى الأجلين أولاً.

٧- صك ملكية أرض المشروع الفرعي المخصصة لشركة سمو العقارية بموجب هذه الاتفاقية يظل في حيازة الوزارة وباسمها.

٨- حصول الشركة الوطنية للإسكان علي مقابل مالي مقداره ٣٪ من اجمالي قيمة الوحدات السكنية بالمشروع بحسب السعر المعتمد للتسويق على المستفيدين (السعر شامل ضريبة القيمة المضافة وقيمة الأرض السكنية المقام عليها الوحدة السكنية في الحالات التي تطلب فيها الوزارة استرداد قيمة الأرض المقام عليها الوحدة السكنية) وتحصل عليه الشركة الوطنية للإسكان علي ذلك المقابل المالي بتخصيص ٣٪ من اجمالي قيمة كل وثيقة صرف يتم صرفها من حساب ضمان المشروع الفرعي.

٩- تم تحديد مساحة الأرض التي يتم عليها المشروع بمساحة ١٠٤,٧٦٦ متر مربع حسب ما ورد بملحق رقم ١ من الاتفاقية.

١٠- تشمل اتفاقية التطوير العقاري الفرعية الموقعة بتاريخ ١٩ أغسطس ٢٠٢٠ عدد ٤١٢ وحدة سكنية ويكون اسم مشروع التطوير العقاري الفرعي حسب الاتفاقية هو مشروع دار سمو.

٢٦- ربحية السهم

تم احتساب ربح السهم المتعلق بصافي الربح وذلك بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة والبالغ عددها ٣٧,٥ مليون سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٧,٥ مليون سهم).

تم حساب ربحية السهم المخفضة بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة والمعدلة بأثر التخفيض المحتمل للأسهم العادية. وحيث انه لا يوجد التزام قابل للتحويل لأدوات حقوق ملكية، فإن ربحية السهم المخفضة لا تختلف عن ربحية السهم الأساسية.

٢٧- الارتباطات والالتزامات المحتملة

كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لدى الشركة التزامات محتملة قائمة على شكل خطابات ضمان قدرها ١٢٤,٩٧٦,٨٦٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤٨,٠٧١,٨٦١ ريال سعودي).

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٢٨- المعلومات القطاعية

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال الشركة والتي اعتمدت عليها إدارة الشركة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تتم المعاملات بين القطاعات بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى. تتضمن موجودات ومطلوبات ونشاطات التشغيل للقطاعات على بنود تتعلق بصورة مباشرة بقطاع معين وبنود يمكن توزيعها على القطاعات المختلفة وفق أسس معقولة يتم تصنيف البنود التي لا يمكن توزيعها بين القطاعات تحت بند موجودات ومطلوبات مشتركة، قامت الشركة بوضع التقارير والقطاعات التالية والتي جميعها تعمل بالمملكة العربية السعودية

تطوير مشاريع عقارية: هذا القسم من الأعمال يختص بالمشاريع العقارية المنجزة من قبل الشركة بالغالبا بمساعدة مقاولي الباطن. إدارة المشاريع العقارية: يشكل هذا القطاع إدارة المشاريع العقارية، هذه المشاريع مملوكة من قبل مطوري عقارات وتقوم الشركة بتحميلهم أتعاب الإدارة فقط.

الاستثمارات: تمثل استثمارات الشركة بالعقارات الاستثمارية وتطوير المشاريع بشكل مباشر وغير مباشر والتي من الممكن أن يتم بيعها قبل أو بعد الانتهاء من أعمال التطوير.

فيما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي وفقا لطبيعة النشاط:

تطوير مشاريع عقارية	ادارة المشاريع العقارية	استثمارات	موجودات ومطلوبات مشتركة	الإجمالي	
٢٠٤,٢٧٢,٢٥٣	٧,٧٣٠,٠٠٠	٤٤٩,٧٢٢,٢٩٧	٥٦,٥٢٦,١٠٣	٧١٨,٢٥٠,٦٥٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:
١٦٣,٦١٦,٥٠٩	٦,٦١٧,٤٩٢	-	١٤,٤٣٧,١٢٩	١٨٤,٦٧١,١٣٠	إجمالي الموجودات
٢١٤,٧٨٧,١١١	٦٧,٦٣٢,٨٣٧	-	-	٢٨٢,٤١٩,٩٤٨	إجمالي المطلوبات
٢٢,٨٩٣,٥٢٧	٥٣,٠٥٩,٥٤٤	-	-	٧٥,٩٥٣,٠٧١	الإيرادات
					مجمّل الربح التشغيلي
١٥٧,٩٣١,٩٠٠	٢١,٩٠٠,٠٠٠	٤١٣,٩٣٨,٥٩٣	٢٦,٢٤٩,٠٥٨	٦٢٠,٠١٩,٥٥١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:
١٥١,٤١٠,٧٥٦	٥,٣٠٠,٠٠٠	-	٩,٠٧٢,٨٢٤	١٦٥,٧٨٣,٥٨٠	إجمالي الموجودات
٣٥,٢١٧,٦٢٨	٦٧,٩١٠,٧٣٨	-	-	١٠٣,١٢٨,٣٦٦	إجمالي المطلوبات
٢,٩٨٤,١٥٠	٥٨,٦٠٥,٦٠٧	-	-	٦١,٥٨٩,٧٥٧	الإيرادات
					مجمّل الربح التشغيلي

٢٩- أدوات مالية وإدارة المخاطر

تتعرض أنشطة الشركة لمخاطر مالية متنوعة مثل قياس القيمة العادلة ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر أسعار العملات ومخاطر إدارة رأس المال. تقوم الإدارة بمراجعة واعتماد السياسات لإدارة كل من هذه المخاطر والتي تم تلخيصها كما يلي:

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ يوجد افتراض أن الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد ماديا من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تعتبر الأداة المالية مدرجة في السوق النشطة إذا كانت الأسعار المدرجة متوفرة بصورة سهلة ومنظمة من وسيط، أو مجموعة صناعة، أو خدمات تسعير أو هيئة تنظيمية وأن هذه الأسعار تمثل معاملات سوقية حدثت بصورة فعلية ومنظمة على أساس تجاري.

عند قياس القيمة العادلة، تستخدم الشركة معلومات سوقية قابلة للملاحظة كلما كان ذلك ممكنا إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

٢٩- أدوات مالية وإدارة المخاطر (تتمة)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

المستوى الأول : أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
المستوى الثاني : مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
المستوى الثالث : مدخلات لموجودات أو مطلوبات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

إدارة مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي تواجهها منشأة ما في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. يمكن أن تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع موجودات مالية ما بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة لها.
تتم إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بصورة منتظمة لضمان توفر الأموال اللازمة للوفاء بالالتزامات المستقبلية للشركة.

إدارة مخاطر رأس المال

تضمن سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأس مال كافية من أجل الحفاظ على ثقة المستثمر والداان والسوق والمحافظة على التطوير المستقبلي لأعمالها. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى الأرباح الموزعة على المساهمين العاديين.

وتهدف الشركة عند إدارة رأس المال إلى ما يلي:

- حماية قدرة المنشأة على الإستمرار كمنشأة عاملة بحيث يمكنها الإستمرار في توفير العوائد للمساهمين والفوائد لأصحاب المصالح الآخرين.
- توفير عائد كافي للمساهمين.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التذبذب في أداة مالية ما بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الفوائد وأسعار الأسهم مما يؤثر على دخل الشركة أو قيمة ما تمتلكه من أدوات مالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن الحدود المقبولة مع تعظيم العوائد.

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تنشأ مخاطر العملات عند إدراج المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المعترف بهما بعملة تختلف عن عملة الشركة. تتم معظم معاملات الشركة بالريال السعودي. تعتقد إدارة الشركة أن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية ليست جوهرية .

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن استثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى . تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الاستثمارات.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها البنكية والذمم المدينة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٨٣,٧٩٧,٢٦٣	٧١,٨٥٤,٦٧٤
-	١,١٥٠,٠٠٠

نقد لدى البنوك
ذمم مدينة

٣٠- الأحداث اللاحقة
في رأي الإدارة لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٣١- أرقام المقارنة
تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع تبيبات الفترة الحالية.

٣٢- عام
تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية الموحدة إلى أقرب ريال سعودي.

٣٣- اعتماد القوائم المالية الموحدة
تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ شعبان ١٤٤٤ هـ الموافق (٢٢ مارس ٢٠٢٣ م).