

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

صفحة	فهرس
٢ - ١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الدخل الشامل
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٣٥ - ٧	الإيضاحات حول القوائم المالية

"تقرير المراجع المستقل"

المحترمين

إلى السادة / المساهمين
شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الرأي :

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة إنماء الروابي - شركة مساهمة سعودية، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي :

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

الأمر الرئيسية للمراجعة :

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. فيما يلي وصفاً لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجتها:

الإجراءات المتخذة تجاه أمور المراجعة الرئيسية	أمور المراجعة الرئيسية
تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها الإجراءات التالية:	أولاً: الإيرادات: تم اعتبار الاعتراف بالإيراد كأحد أمور التدقيق الهامة وذلك لمخاطر حدوث أخطاء عند الاعتراف بالإيرادات، تركز الشركة على الإيرادات كمؤشر رئيسي لأدائها.
• تقييم مدى مناسبة سياسات الاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي ذات العلاقة في ضوء طبيعة الشركة وعقودها.	إن السياسة المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بالإيرادات مبينة في الإيضاحات حول القوائم المالية، راجع الإيضاح رقم (٣) للسياسة المحاسبية، والإيضاح رقم (١٨) للإفصاحات ذات العلاقة.
• فحص تصميم وتطبيق الرقابة الداخلية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات.	
• تطبيق إجراءات التحليل المناسبة وفحص عينة من الإيرادات للتحقق من التطبيق السليم لسياسة الاعتراف بالإيرادات.	
• تقييم مدى كفاية الإفصاحات التي قامت إدارة الشركة بإدراجها في القوائم المالية.	
تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها من بين أمور أخرى بناءً على حكمنا ما يلي :	ثانياً: العقارات الاستثمارية :
• تم التحقق من خبرة المقيم ومؤهلاته واعتماده بهيئة المقيمين.	تمتلك الشركة عقارات استثمارية من أراضي ومباني، بلغت قيمتها ٤٨٩،٤٢٤،٧٠٠ ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٩٤،٢٨٨،٣١٧ ريال سعودي) وهي تمثل جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات الشركة بنسبة (٨٦٪) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: بنسبة (٩٠٪))، تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة (إن وجد)، ولأغراض اختبار الانخفاض في القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم خارجي مستقل معتمد ("المقيم") يحمل مؤهل مهني معترف به وذو خبرة في مجال تقييم العقارات. راجع الإيضاح رقم (٣) للسياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية والإيضاح رقم (٦) للإفصاحات ذات العلاقة.
• مراجعة عينة من المدخلات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيم الخارجي المستقل للعقارات الاستثمارية.	
• تقويم موضوعية واستقلالية وخبرات المقيم الخارجي ومراجعة الافتراضات المستخدمة من قبله ودراسة منهجية التقويم المتبعة.	
• مراجعة عينة من عمليات التقويم المنفذة من قبل المقيم، للتأكد من مدي معقولية القيم العادلة للعقارات.	
• التأكد بأن القوائم المالية تضمن على إفصاحات كافية للسياسات المحاسبية والتفاصيل الهامة بخصوص العقارات الاستثمارية.	

مسؤوليات الإدارة عن القوائم المالية :

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

وعند إعداد القوائم المالية ، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لغرض الاستمرارية وعن الإفصاح ، عندما ينطبق ذلك ، عن أمور تتعلق بالاستمرارية واستخدام غرض الاستمرارية كأساس في المحاسبة ، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك . إن مجلس الإدارة المسئول عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية :

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

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

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا . ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرى ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر معتمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية .
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة ، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للشركة .
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة .
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة ، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها ، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كشركة مستمرة . إذا خَلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرى ، فإننا علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية ، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية ، فإننا مطالبون بتعديل رأينا . وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا . ومع ذلك ، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة .
- تقييم العرض العام ، وهيكل ومحتوى القوائم المالية ، بما في ذلك الإفصاحات ، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً .

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

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:

تتطلب المادة (١٣٥) من نظام الشركات أن يضمن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام النظام أو أحكام عقد التأسيس للشركة . وخلال مسار مراجعتنا الحالية للقوائم المالية ، فقد تبين لنا مخالفة شركة إنماء الروابي (شركة مساهمة سعودية) (الشركة) لأحكام نظام الشركات أو أحكام النظام الأساسي للشركة وليس لها تأثير على القوائم المالية تمثلت فيما يلي:

أعلنت هيئة السوق المالية عن صدور قرار مجلس الهيئة بتاريخ ١٣ صفر ١٤٤٣هـ الموافق ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١م ، والمتضمن الموافقة على تسجيل أسهم الشركة في الإدراج المباشر في السوق الموازية. وجاري اتخاذ الإجراءات النظامية لتغيير الكيان القانوني للشركة والنظام الأساسي للشركة والإجراءات النظامية الأخرى.

عن الخراشي وشركاه

سليمان عبدالله الخراشي

ترخيص رقم (٩١)



الرياض في:

١٣ شعبان ١٤٤٣هـ

١٦ مارس ٢٠٢٢م

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	الأصول
			الأصول غير المتداولة:
١,١٤٥,١٧٠	١,٢١٩,٨٩١	٥	الممتلكات والآلات والمعدات ، صافي
٤٩٤,٢٨٨,٣١٧	٤٨٩,٤٢٤,٧٠٠	٦	عقارات استثمارية ، صافي
٢	٢	٧	الأصول غير الملموسة
٤٩٥,٤٣٣,٤٨٩	٤٩٠,٦٤٤,٥٩٣		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة:
٤٢,٧٢٦,٣٩١	٦٠,٧٠٥,٧٨٨	٨	النقد وما في حكمه
٦,٥٨٣,٣٤٤	١٠,٩٤٢,٥٧٢	٩	ذمم المستأجرين ، صافي
١,٤١٣,٥٩٣	٩٧٣,٢٧٠	١٠	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٤,٢٩٢,٦٨٣	٥,١٣١,٧٠٧	١١	استثمارات في صناديق استثمارية
٥٥,٠١٦,٠١١	٧٧,٧٥٣,٣٣٧		إجمالي الأصول المتداولة
٥٥٠,٤٤٩,٥٠٠	٥٦٨,٣٩٧,٩٣٠		إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية :
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢ و ١	رأس المال
٣,٣٣٣,٩٣٠	٥,٥٣٣,١٢٧	٣	الإحتياطي النظامي
٦٧,٢٨٩,٤٤٧	٨٧,٠٨٢,٢٢٢		الأرباح المبقة
٥٦,٦٢٦	(٥٠,٣٠٣)		احتياطيات أخرى
٤٧٠,٦٨٠,٠٠٣	٤٩٢,٥٦٥,٠٤٦		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة :
٦١,٤٤٤,٩٩٣	٥٥,٧٩٨,٩١٧	١٣	مستحق لأطراف ذات علاقة طويلة الأجل
١٨٥,٠٤٠	٣٦٥,٧١٧	١٤	التزامات المنافع المحددة للموظفين
٦١,٦٣٠,٠٣٣	٥٦,١٦٤,٦٣٤		إجمالي الالتزامات غير المتداولة :
			الالتزامات المتداولة :
٧,٥٢٦,٢١٩	٧,٥٢٦,٢١٩	١٥	دائنو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط
٩,٣٥١,٩١٣	١٠,٠٤٩,٨٩٢	١٦	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٢٦١,٣٣٢	٢,٠٩٢,١٣٩	١٧	مخصص الزكاة
١٨,١٣٩,٤٦٤	١٩,٦٦٨,٢٥٠		إجمالي الالتزامات المتداولة
٧٩,٧٦٩,٤٩٧	٧٥,٨٣٢,٨٨٤		إجمالي الالتزامات
٥٥٠,٤٤٩,٥٠٠	٥٦٨,٣٩٧,٩٣٠		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية



الأستاذ / محمد صابر
المدير المالي

الأستاذ / محمد منصور أباحسين
الرئيس التنفيذي



الأستاذ / عبدالله إبراهيم سعد موسى
رئيس مجلس الإدارة



إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الدخل الشامل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
٤٢,٥٣٣,٦٥٢	٣٨,٩٨٣,٦٠١	١٨	إيرادات
(١٣,٢٩١,٦٠٤)	(١٠,٦٧٣,٨٦١)	١٩	تكلفة الإيرادات
٢٩,٢٤٢,٠٤٨	٢٨,٣٠٩,٧٤٠		مجمّل الربح
(٢,٥٤٨,٨٣٥)	(٤,٢٥٧,٧٩١)	٢٠	مصروفات عمومية و إدارية
(١٠٩,١٧٨)	(٥٨,١٩٨)	٢١	مصروفات بيع وتوزيع
٢٦,٥٨٤,٠٣٥	٢٣,٩٩٣,٧٥١		ربح التشغيل
(٦٤٣,٩٠٢)	٨٣٩,٠٢٤	١١	أرباح (خسائر) إعادة تقييم استثمارات
(١,٦٧٧,٥٤٧)	(٧٨٥,٥٦١)	٩	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
٣٣٨,٠٤٤	٣٦,٨٩٧		إيرادات أخرى
٢٤,٦٠٠,٦٣٠	٢٤,٠٨٤,١١١		ربح السنة قبل الزكاة
(١,٢٦١,٣٣٢)	(٢,٠٩٢,١٣٩)	١٧	الزكاة الشرعية
٢٣,٣٣٩,٢٩٨	٢١,٩٩١,٩٧٢		ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر :
٢٧,٣١٢	(١٠٦,٩٢٩)	١٤	إعادة قياس التزامات المنافع المحددة للموظفين
٢٧,٣١٢	(١٠٦,٩٢٩)		إجمالي بنود الدخل الشامل الآخر
٢٣,٣٦٦,٦١٠	٢١,٨٨٥,٠٤٣		الدخل الشامل للسنة
			ربحية المسهم:
٠,٥٨	٠,٥٥	٢٤	الأساسية
٠,٥٨	٠,٥٥	٢٤	المنخفضة

الأستاذ / محمد صابر
المدير المالي

الأستاذ / محمد منصور أباحسين
الرئيس التنفيذي

الأستاذ / عبدالله إبراهيم سعد الموسى
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

رأس المال	الإحتياطي النظامي	مساهمات إضافية مدفوعة لرأس المال	الأرباح المبقاة	احتياطيات أخرى	الإجمالي
رصيد ١ يناير ٢٠٢٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	٢٩,٣١٤	٣٣٩,٥٩٢,٤٦٣
زيادة رأس المال	-	-	(١٨٩,١٩٠,٠٠٠)	-	-
المحول من الملاك	-	-	-	-	١٠٨,٨١٠,٠٠٠
تسويات سنوات سابقة	-	-	-	-	(١٠٨,٨١٠,٠٠٠)
صافي دخل عام ٢٠٢٠	-	-	-	-	٢٣,٣٣٩,٢٩٨
إعادة قياس المنافع المحددة للموظفين	-	-	-	٢٧,٣١٢	٢٧,٣١٢
المحول للإحتياطي النظامي	-	٢,٣٣٣,٩٣٠	-	-	-
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٣٣,٩٣٠	-	٥٦,٦٢٦	٤٧٠,٦٨٠,٠٠٣
رصيد ١ يناير ٢٠٢١	٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٣٣,٩٣٠	-	٥٦,٦٢٦	٤٧٠,٦٨٠,٠٠٣
صافي دخل عام ٢٠٢١	-	-	-	-	٢١,٩٩١,٩٧٢
إعادة قياس المنافع المحددة للموظفين	-	-	-	(١٠٦,٩٢٩)	(١٠٦,٩٢٩)
المحول للإحتياطي النظامي	-	٢,١٩٩,١٩٧	-	-	-
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤,٠٠٠,٠٠٠	٥,٥٣٣,١٢٧	-	(٥٠,٣٠٣)	٤٩٢,٥٦٥,٠٤٦

الأستاذ / محمد صابر
المدير المالي

الأستاذ / محمد منصور أباحسين
الرئيس التنفيذي

الأستاذ / عبدالله إبراهيم سعد موسى
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :
٢٤,٦٠٠,٦٣٠	٢٤,٠٨٤,١١١	ربح السنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي الربح لصافي النقدية
		الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية :
٨,٣٦٠,٣٠٧	٨,٥٧٢,٤٧٣	٦٥ استهلاكات
٨٩,٠٠٤	٨٠,٢٤٨	١٤ مخصص التزامات المناافع المحددة للموظفين، المكون
١,٦٧٧,٥٤٧	٧٨٥,٥٦١	٩ مخصص خسائر انتمائية متوقعة
٦٤٣,٩٠٢	(٨٣٩,٠٢٤)	١١ (أرباح) / خسائر إعادة تقييم استثمارات
٣٥,٣٧١,٣٩٠	٣٢,٦٨٣,٣٦٩	
		التعديلات على التغيرات في رأس المال العامل:
٢,١٣٢,٩٩٢	(٥,١٤٤,٧٨٩)	٩ ذمم المستأجرين
٧,٦٥٤,٧٥٢	٤٤٠,٣٢٣	١٠ مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٩,٧٢٧,٣٦٩)	٦٩٧,٩٧٩	١٦ مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١١٤,٨٨٨,٤٢٨)	(٥,٦٤٦,٠٧٦)	١٣ مستحق لأطراف ذات علاقة
(٧٩,٤٥٦,٦٦٣)	٢٣,٠٣٠,٨٠٦	التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(٤,١٧٥)	(٦,٥٠٠)	١٤ مخصص التزامات المناافع المحددة للموظفين، المستخدم
(٨٢٦,٨٤١)	(١,٢٦١,٣٣٢)	١٧ مخصص الزكاة الشرعية، المسدد
(٨٠,٢٨٧,٦٧٩)	٢١,٧٦٢,٩٧٤	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :
-	(١٢٤,٣٥٠)	٥ إضافات ممتلكات والآلات ومعدات
(٢٤,٠١٨,٢١١)	(٣,٦٥٩,٢٢٧)	٦ إضافات عقارات استثمارية تحت الإنشاء
١٤,١٤٠,٩٢٥	-	٦ إستبعاد عقارات استثمارية تحت الإنشاء
(٩,٨٧٧,٢٨٦)	(٣,٧٨٣,٥٧٧)	التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		تدفقات نقدية من أنشطة تمويلية:
١٠٨,٨١٠,٠٠٠	-	مقبوضات من زيادة رأس المال
(١,٠٨٩,٠٧٠)	-	تسويات سنوات سابقة
١٠٧,٧٢٠,٩٣٠	-	التدفقات الناتجة من الأنشطة التمويلية
١٧,٥٥٥,٩٦٥	١٧,٩٧٩,٣٩٧	صافي الزيادة في أرصدة النقد وما في حكمه
٢٥,١٧٠,٤٢٦	٤٢,٧٢٦,٣٩١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٤٢,٧٢٦,٣٩١	٦٠,٧٠٥,٧٨٨	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

الأستاذ / محمد صابر
المدير المالي

الأستاذ / محمد منصور أباحسين
الرئيس التنفيذي

الأستاذ / عبدالله إبراهيم سعد الموسى
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)
الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١. الشركة وطبيعة النشاط :

أ. تأسيس الشركة

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

• يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، والعنوان المسجل للشركة هو:
شركة إنماء الروابي، ٤٦٣١ شارع الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز - حي النمرجية، وحدة رقم ٤٦٣٢، الرياض - ٧٨٦٤، المملكة العربية السعودية.

• أعلنت هيئة السوق المالية عن صدور قرار مجلس الهيئة بتاريخ ١٣-٠٢-١٤٤٣ هـ الموافق ٢٠-٠٩-٢٠٢١ م، والمتضمن الموافقة على تسجيل أسهم الشركة في الإدراج المباشر في السوق الموازية. وجاري اتخاذ الإجراءات النظامية لتغيير الكيان القانوني للشركة والنظام الأساسي للشركة والإجراءات النظامية الأخرى.

ب. طبيعة نشاط الشركة :

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

ج. رأس المال الشركة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، بلغ رأس مال الشركة المكتتب فيه والمدفوع ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم الي ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ١٠ ريال للسهم الواحد، بتاريخ ١٤ محرم ١٤٤٢ هـ الموافق ٢ سبتمبر ٢٠٢٠ م، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة علي زيادة رأس المال من ٢,٠٠٠,٠٠٠ الي ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مدفوعة القيمة تم تمويل الزيادة من الحسابات التالية (حساب المساهمات الإضافية الممنوحة لرأس المال بقيمة ١٨٩,١٩٠,٠٠٠ ، حساب أطراف ذات علاقة - إبراهيم سعد موسى بقيمة ١٠٨,٨١٠,٠٠٠ ، حساب الأرباح المبقة بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) بأجمالي زيادة قدرها ٣٩٨,٠٠٠,٠٠٠ .

د. السنة المالية للشركة :

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

هـ. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة في ١٠ شعبان ١٤٤٣ هـ الموافق ١٣ مارس ٢٠٢٢ م.

٢. أسس إعداد القوائم المالية :

أسس الإعداد:

بيان الالتزام

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

أسس القياس

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

• الاستثمارات في صناديق استثمارية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة مباشرة في قائمة الدخل.

• يتم الاعتراف بمنافع الموظفين لنهاية الخدمة بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

عملة العرض والنشاط

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

أساس العرض وقوائم الدخل والتدفقات النقدية

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

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية:

فيما يلي بياناً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة في إعداد قوائمها المالية:
النقد وما في حكمه :

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

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

الممتلكات والآلات والمعدات :

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من العقارات والآلات والمعدات وتكاليف الاقتراض للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل (الأصول المؤهلة) إذا استوفت معايير الاعتراف. عند الحاجة إلى استبدال أجزاء هامة من العقارات والآلات والمعدات على فترات، تقوم الشركة بالاعتراف بهذه الأجزاء بشكل فردي كأصول لها أعمار إنتاجية محددة وتستهلكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عندما يتم إجراء فحص رئيسي، يتم الاعتراف بتكلفته في القيمة الدفترية للمعدات في حال استيفاء معايير الاعتراف. يتم الاعتراف بجميع تكاليف الصيانة والإصلاح الأخرى في قائمة الدخل عند تكبدها. يتم إدراج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة الأصول بعد استخدامها في تكلفة الأصل المعني في حالة استيفاء معايير الاعتراف بالمخصص. يتم احتساب استهلاك العقارات والآلات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت، بعد خصم القيمة التقديرية المتبقية وبالنسبة للمباني المتضمنة قيمتها على أراضي فيتم استهلاكها بعد تخفيض قيمة الأراضي المقامة عليها تلك المباني (خردة)، على مدى اعمارها الإنتاجية المتوقعة وفقاً للنسب السنوية التالية:

النسبة %

- المباني ٣%
- المباني الحديدية ٣%
- الأثاث والمفروشات ١٠%
- المصاعد والأنظمة التابعة للمباني ٣%
- الأجهزة الكهربائية ٢٠%
- سيارات ٢٥%

إذا كان بند الممتلكات والآلات والمعدات يتكون من مكونات أجزاء فردية يكون لها تطبيق طرق أو نسب استهلاك أخرى مناسبة، فإنه يتم استهلاك كل جزء على حدة. الجزء المنفصل يكون جزءاً مادياً أو جزءاً غير مادياً يمثل فصلاً أو إصلاحه رئيسياً.

يتم التوقف عن الاعتراف ببند الممتلكات والآلات والمعدات عند استبعاد الأصل أو عندما لا يتوقع وجود منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم إدراج أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (المحتسب بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل عند التوقف عن الاعتراف بالأصل.

عند وجود مؤشرات على تغير القيمة التقديرية المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة للممتلكات والآلات والمعدات فإنه يتم مراجعة التقديرات السابقة من قبل الإدارة وبناءً على هذه المراجعة، يتم تعديل القيم التقديرية المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة أو طرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات بأثر مستقبلي.

تتم التحويلات من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارية الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المحدد لها. يتم هذا التحويل باستخدام القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات في تاريخ التحويل.

العقارات الاستثمارية :

يتم في الأصل قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة وخصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠). حيث اختارت الشركة نموذج التكلفة لقيود عقاراتها الاستثمارية.

تظهر الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من العقارات الاستثمارية على مراحل تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

المباني ٣٪

المساعد والأنظمة التابعة للمباني ٣٪

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

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

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

العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء :

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

الموجودات غير الملموسة :

الأصل غير الملموس هو أصل غير نقدي قابل للتحديد وليس له كيان مادي ملموس.

يتم الإثبات الأولي للأصول غير الملموسة بالتكلفة ومن ثم يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع إطفاء وأي مجمع خسائر هبوط، إن وجدت.

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

تتمثل الأصول غير الملموسة في الشركة في برامج الحاسب الآلي، وتطفاً الأصول غير الملموسة على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة على النحو التالي:

• برامج حاسب آلي ٤ سنوات

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

عقود الإيجار:

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

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة): عقود الإيجار (تتمة)

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

الشركة كمستأجر:

عقود الإيجار التمويلي

يتم رسملة عقود الإيجار التمويلية عند بداية أجلها بالقيمة العادلة للأصول المستأجرة وإذا كانت أقل من ذلك فبالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار.

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

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

عقود الإيجار التشغيلي

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

الشركة كمؤجر:

عقود الإيجار التمويلي

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

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

عقود الإيجار التشغيلي

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

الأصول المالية:

الإثبات الأولي

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

• أصول مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة.

• أصول مالية مقاسة بالقيمة العادلة.

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

القياس الأولي

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

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية ضمن فئات القياس التالية:

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

ب- تلك الأصول التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة.

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

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

الأصول المالية (تتمة)

• الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

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

- الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

- ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي هي دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

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

• الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

- الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال، ويتم تحقيق أهداف هذا النموذج عن طريق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.

- الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى رفع التدفقات النقدية في تواريخ محددة والتي فقط مدفوعات لأصل القرض وفائدة على أصل القرض المتبقي.

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

• الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

• إعادة التصنيف

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

• إلغاء الإثبات

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

• الانخفاض في قيمة الأصول المالية

- يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) من المنشأة اتباع نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الأصول المالية.

- تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة.

- بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر، وهي ناتجة عن أحداث تعثر محتملة عن السداد خلال فترة ١٢ شهر من تاريخ القوائم المالية.

- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية، وهي الخسائر الائتمانية التي تنتج من جميع أحداث التعثر المحتمل عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

- تعتبر الشركة أن الأصل المالي متخلف عن السداد عندما من غير المرجح أن يدفع المدين التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تحقيق الضمان (إن وجد). أو الأصول المالية متأخرة أكثر من ٤ سنوات من تاريخ الاستحقاق من الجهات الحكومية ومتأخرة أكثر من سنتين من تاريخ الجهات التجارية.

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

الأصول المالية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الأصول المالية

- يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهر من الخسائر المتوقعة، أو (ب) خسائر متوقعة مدى الحياة. وفي حال عدم زياة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة ١٢ شهر. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية مدى الحياة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لعمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية في كل تاريخ تقرير مالي. بدلاً من ذلك، يمكن أن تختار الشركة تكوين مخصص مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة مدى الحياة. اختارت الشركة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتوجب على الشركة استخدام الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة.

- تقوم الشركة بتاريخ كل قوائم مالية بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستنفذة منخفضة القيمة ائتمانياً. يتم تقييم الأصل المالي على أنه منخفض القيمة ائتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي.

تشمل الأدلة التي تشير إلى انخفاض الأصول المالية البيانات القابلة للملاحظات التالية:

- صعوبة مالية كبيرة للمدين.
- خرق العقد مثل التقصير أو التأخير أكثر من ٤ سنوات من تاريخ الاستحقاق من الجهات الحكومية ومتأخرة أكثر من سنتين من تاريخ الاستحقاق الجهات التجارية.
- إعادة هيكلة القرض أو السلفة من قبل الشركة بشروط التي تراها الشركة خلاف ذلك، من المحتمل أن يدخل المدين في حالة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى أو اختفاء سوق نشط للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.
- يتم خفض القيمة الدفترية للأصل المالي من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في الربح أو الخسارة. تستمر إيرادات الفائدة في الاستحقاق على القيمة الدفترية المنخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض، عندما لا يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي وتم تحقيق جميع الضمانات أو تحويلها إلى الشركة. وفي حال زاد أو نقص في سنة لاحقة مبلغ خسارة الانخفاض التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيده في الربح أو الخسارة في الفترة التي تم استرداده فيها.

الالتزامات المالية:

الإثبات الأولي

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

القياس الأولي

يتم تصنيف الالتزامات المالية عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم إثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند تكبدها. يتم قياس الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة والتغيرات، بما في ذلك أي مصروف فائدة وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

الالتزامات المالية:

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

التصنيف والقياس اللاحق

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

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

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

يتم قياس هذا الثمن المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع التغيرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر .
يتم قياس جميع الالتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعال.
يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعال كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

إلغاء الإثبات

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

مقاصة الأدوات المالية

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

المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين وغيرهم

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

استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع

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

المبالغ المستحقة للدائنين التجاريين

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

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقويم ما إذا كان هناك أي مؤشرات تشير إلى حدوث هبوط في قيمة الأصول غير المالية، إذا كان هناك مؤشر على انخفاض محتمل، وفي حال وجود أي من هذه المؤشرات يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأي أصل غير مالي، وفي حال عدم وجود مؤشرات للهبوط فليس من الضروري تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل غير المالي. ويتم مقارنة القيمة القابلة للاسترداد للأصل غير المالي المتأثر مع قيمة المبلغ المسجل دفترياً وإذا كان المبلغ المقدر القابل للاسترداد أقل، فيتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة المقدرة القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسارة هبوط القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة.

إذا تم عكس خسارة هبوط القيمة في وقت لاحق، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل للمبلغ الممكن استرداده، ويتم إثبات عكس خسارة الهبوط في القيمة مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر.

عند تقييم القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق في الاعتبار.

إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم الاعتراف بهذه العمليات الحسابية بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المدرجة للشركات المتداولة أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى.

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

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

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

- عندما يتوقع تحقيقها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تكون نقد ومعادل للنقد ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن ١٢ شهر بعد الفترة المالية.
- تصنف كافة الأصول الأخرى "غير متداولة"
- تعتبر الالتزامات متداولة وذلك:
- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تستحق السداد خلال ١٢ شهر بعد الفترة المالية أو عندما عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد الالتزامات لمدة لا تقل عن ١٢ شهر بعد الفترة المالية.
- تصنف كافة الالتزامات الأخرى "غير متداولة"

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

- يكون الشخص أو عضو مقرب من أسرة ذلك الشخص ذو علاقة بالشركة، إذا كان ذلك الشخص:
- أحد أعضاء كبار موظفي الإدارة في الشركة، أو له سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة، أو له تأثير مهم على الشركة.
 - يكون الموظف العامل في الشركة عضو من كبار موظفي الإدارة في الشركة إذا كان له صلاحيات اتخاذ القرارات الإدارية المؤثرة في الشركة.
 - تعتبر منشأة ما ذات علاقة بالشركة إذا انطبق أي من الشروط التالية:
 - المنشأة والشركة أعضاء في المجموعة نفسها.
 - أن تكون منشأة زميلة أو مشروع مشترك مع الشركة.
 - المنشأة والشركة مشروعات مشتركة للطرف الثالث نفسه.
 - إحدى المنشأتين مشروع مشترك لمنشأة ثالثة والمنشأة الأخرى منشأة زميلة للمنشأة الثالثة.
 - المنشأة بمثابة خطة منافع ما بعد انتهاء التوظيف لصالح الموظفين إما في الشركة أو في منشأة ذات علاقة بالشركة.
 - كون الشركة تخضع للسيطرة أو للسيطرة المشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة أعلاه.
 - المنشأة أو أي عضو في المجموعة التي تعد جزءاً منها تقدم خدمات لموظفي الإدارة العليا للشركة.
 - شخص محدد في الفقرة الأولى أعلاه يكون له تأثير مهم على الشركة أو أنه عضو من موظفي الإدارة العليا للشركة.

إثبات الإيرادات

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

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

الإيرادات من النشاط الرئيسي (دخل الإيجار)

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

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

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

رسوم الخدمات والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

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

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

إيرادات توزيعات الأرباح

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

تكلفة الإيرادات

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

تكاليف الاقتراض

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

المصروفات

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

الزكاة الشرعية

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

ضريبة القيمة المضافة

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

ترجمة العملات الأجنبية

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

منافع الموظفين لنهاية الخدمة

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

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

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

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

٣. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

المخصصات

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

الاحتياطي النظامي

يتم تجنيب ١٠% من أرباح السنة الصافية لتكوين مخصص احتياطي نظامي طبقاً لأحكام المادة (١٢٩) من نظام الشركات ويجوز للشركة أن توقف تجنيب الاحتياطي متى بلغ ٣٠% من رأس المال طبقاً لنظام الشركات الجديد.

الإيرادات غير المحققة

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

التقارير القطاعية

قطاع الأعمال هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت:

١. يزاول أعماله في الأنشطة التجارية التي من خلالها يمكن تحقيق إيرادات وتكبد مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بمعاملات مع مكونات أخرى للشركة.

٢. يتم تحليل نتائج عملياتها بصورة مستمرة من قبل المسؤول الأول عن العمليات من أجل اتخاذ قرارات متعلقة بتخصيص الموارد وتقييم الأداء

٣. التي تتوفر بشأنها معلومات مالية دقيقة.

تتضمن نتائج القطاع التي ترسل للمسؤول الأول عن العمليات على بنود عائدة مباشرة للقطاع وكذلك تلك التي يمكن تحديدها على أساس منطقي. تمتلك الشركة قطاعين (السكني / التجاري) يقدم عنها تقارير، وهي الوحدات الاستراتيجية للأنشطة الشركة، ولمزيد من التفاصيل عن قطاعات الأعمال، انظر الإيضاح (٢٣).

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

الأصول والتزامات المحتملة

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

تعويضات كبار موظفي الإدارة :

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

٤. - استخدام التقديرات والأحكام

عند إعداد هذه القوائم المالية قامت الإدارة باستخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة وعلى المبالغ للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إظهار أثر التغير في التقديرات في الفترة التي تحدث فيها إذا كان يؤثر على هذه الفترة فقط أو السنة التي حدث فيها التغير والسنوات المقبلة إذا كان أثر التغير يمتد لأكثر من سنة.

قياس التزامات مزايا الموظفين

يتم احتساب التزامات الشركة فيما يتعلق بخطة المزايا المحددة من خلال تقدير المزايا المستقبلية التي اكتسبها الموظفون في الفترات الحالية والسابقة وخصم تلك القيمة للوصول للقيمة الحالية. يتم احتساب التزام المزايا المحددة سنوياً من قبل الإدارة. يتم استخدام الأحكام لتقدير الافتراضات الاكتوارية.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية" عند اتخاذ مثل هذا الحكم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية بشكل كبير و مستقل عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها الشركة. وقد قررت الشركة أن جميع الأراضي والعقارات المملوكة للشركة باستثناء أرض حي النموزجية المقام عليها سكن عمال الشركة، بأنه يجب تصنيفها كعقارات استثمارية بدلاً من الممتلكات والمعدات.

٤. استخدام التقديرات والأحكام (تتمة):

تقييم العقارات الاستثمارية

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ويتم في تاريخ كل تقرير إجراء تقييم للقيمة العادلة لها بالاستعانة بمقيم عقاري خارجي لديه مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع ونوعية العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها. ومن أجل تحديد القيمة، يستخدم المقيم منهج السوق المماثل للمقارنة ومنهج القيمة المتبقية. وتعد التقييمات حساسة للافتراضات الرئيسية التي يطبقها المقيم الخارجي عند اشتقاق معدل الخصم ومعدلات البيع.

تصنيف عقود الإيجار التشغيلية - الشركة كمؤجر :

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

الأعمار الإنتاجية للعقارات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة بغرض احتساب الاستهلاك والإطفاء لها. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع لهذه الأصول والضرر المادي الذي تتعرض له. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك بشكل سنوي للتأكد من أنها تعكس المنفعة المتوقعة الحصول عليها، وفي حال وجود فرق يتم التعامل معه كمتغيرات في التقديرات المحاسبية (في سنة التغيير والسنوات اللاحقة).

انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى

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

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

مراجعة الهبوط في القيمة

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

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)
الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. الممتلكات والآلات والمعدات ، صافي:

التكلفة :	أراضي	مباني حديدية	أجهزة كهربائية	أثاث ومفروشات	سيارات	الإجمالي
رصيد ١ يناير ٢٠٢١	١,٠٠٠,٠٠٠	٣٦,٧٠٠	١٩١,٥٩٥	٣٠٨,٩٥٣	-	١,٥٣٧,٢٤٨
الإضافات	-	-	٣٧,٢٠٠	-	٨٧,١٥٠	١٢٤,٣٥٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١,٠٠٠,٠٠٠	٣٦,٧٠٠	٢٢٨,٧٩٥	٣٠٨,٩٥٣	٨٧,١٥٠	١,٦٦١,٥٩٨
الإستهلاك المتراكم :						
رصيد ١ يناير ٢٠٢١	-	١٠,٢٦٨	١٩٠,١٧٦	١٩١,٦٣٤	-	٣٩٢,٠٧٨
الإستهلاك خلال السنة	-	١,١٠١	٣,٥٩٠	٣٠,٢٩٤	١٤,٦٤٤	٤٩,٦٢٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	١١,٣٦٩	١٩٣,٧٦٦	٢٢١,٩٢٨	١٤,٦٤٤	٤٤١,٧٠٧
صافي القيمة:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٣٣١	٣٥,٠٢٩	٨٧,٠٢٥	٧٢,٥٠٦	١,٢١٩,٨٩١
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢٦,٤٣٢	١,٤١٩	١١٧,٣١٩	-	١,١٤٥,١٧٠

لم يكن هناك أي انخفاض في القيمة للممتلكات والآلات والمعدات في عامي ٢٠٢١م و ٢٠٢٠م. كما لم يتم رسملة أي تكاليف اقتراض على الممتلكات والآلات والمعدات خلال عامي ٢٠٢١م و ٢٠٢٠م.

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

وكان الإستهلاك المحمل كالتالي:

٢٠٢١	٢٠٢٠
٤٩,٦٢٩	٦٠,٣١١
مصاريف إدارية	

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. عقارات استثمارية ، صافي:

التكلفة:	أراضي	مباني	مساعد وأنظمة تابعة للمباني	مباني تحت الإنشاء (١/٦)	الإجمالي
رصيد ١ يناير ٢٠٢١	٨١,٩٧٠,٥٤٩	٤٨٢,٨٧١,٧٤٧	١٥,٨٥٤,٧٥٥	٢٧٤,٤٩٥	٥٨٠,٩٧١,٥٤٦
الإضافات	٢,٨٣٧,٨٠٤	-	٣٢,٢٠٠	٧٨٩,٢٢٣	٣,٦٥٩,٢٢٧
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٨٤,٨٠٨,٣٥٣	٤٨٢,٨٧١,٧٤٧	١٥,٨٨٦,٩٥٥	١,٠٦٣,٧١٨	٥٨٤,٦٣٠,٧٧٣
الإستهلاك المتراكم:					
رصيد ١ يناير ٢٠٢١	-	٨٣,٨٦٦,٥١٧	٢,٨١٦,٧١٢	-	٨٦,٦٨٣,٢٢٩
الإستهلاك خلال السنة	-	٨,٠٤٧,٢٠١	٤٧٥,٦٤٣	-	٨,٥٢٢,٨٤٤
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	٩١,٩١٣,٧١٨	٣,٢٩٢,٣٥٥	-	٩٥,٢٠٦,٠٧٣
صافي القيمة:					
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٨٤,٨٠٨,٣٥٣	٣٩٠,٩٥٨,٠٢٩	١٢,٥٩٤,٦٠٠	١,٠٦٣,٧١٨	٤٨٩,٤٢٤,٧٠٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٨١,٩٧٠,٥٤٩	٣٩٩,٠٠٥,٢٣٠	١٣,٠٣٨,٠٤٣	٢٧٤,٤٩٥	٤٩٤,٢٨٨,٣١٧

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً مجمع الاستهلاك وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت، قامت الشركة بالتعاقد مع مكتب محمد الدحيم للتقييم العقاري (مقيم عقاري خارجي مستقل ومعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصص في تقييم هذه العقارات الاستثمارية ترخيص رقم (١٢١٠٠٠٣٦٨) وكانت القيمة السوقية العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ ١,٣٨٠,٠٤٧,٥٥٩ ريال سعودي عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ومبلغ ١,١١٧,٤٣٨,٤٤٧ ريال سعودي عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

من ضمن الأراضي الظاهرة أعلاه وحدة عقارية تم إضافتها خلال العام ٢٠١٨م بمبلغ ٢٧,٧١٤,٣٧٤ ريال سعودي بموجب عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة المبرم بين الشركة وشركة صندوق ثروات الرياض الصناعي بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٠م المتمثل بشراء وحدات عقارية وأرقام قطع (٤٣٤-٤٣٣-٤٣٢-٤٣١-٤٠٠-٣٩٩-٣٩٨-٣٩٧-٣٩٦-٣٩٥-٣٩٤-٣٩٣)، حيث بلغت إجمالي مساحة تلك الوحدات العقارية ٢١٧,٤١١,٣٦٦م وبتكلفة إجمالية بلغت ٢٧,٧١٤,٣٧٤ ريال سعودي شاملة ضريبة القيمة المضافة، حيث أنه خلال العام ٢٠١٨م تم سداد مبلغ ١١,٤٩١,٣٢٦ ريال سعودي من قيمة الوحدة العقارية والتي هي عبارة عن قيمة السعي بواقع ٦٧٥,٩٦١ ريال سعودي دفعت عند توقيع الاتفاقية وقيمة الدفعات الأولى والثانية من الاتفاقية بواقع ١٠,٨١٥,٣٦٦ ريال سعودي خصمت من استثمارات الشركة في صندوق ثروات الرياض الصناعي وخلال العام ٢٠١٩م تم خصم الدفعات الثالثة وجزء من الرابعة من استثمارات الشركة في صندوق ثروات الرياض الصناعي بواقع ٨,٦٩٦,٨٣٠ ريال * سعودي وبهذا يكون قد تم سداد مبلغ إجمالي بواقع ٢٠,١٨٨,١٥٦ ريال سعودي وتبقى مبلغ ٧,٥٢٦,٢١٨ ريال سعودي تدفع بحسب شرط الاتفاقية بين الطرفين، علماً بأنه كان من المتوقع أن تكون الأرض جاهزة للإستلام من قبل الشركة بتاريخ ١٤٤١/١/٢هـ الموافق ٢٠١٩/٩/١م بحسب تلك الاتفاقية إلا أنه حتى نهاية السنة المالية لم يتم الإنتهاء من الإفراغ للمشروع علماً بأن نسبة الإنجاز بحسب تقييم الصندوق كما في ٢٠١٩/١٢/٣١م بلغت ١٠٠%.

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. العقارات الاستثمارية ، صافي (تتمة) :

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

لم يكن هناك أي انخفاض في القيمة للعقارات الاستثمارية في عامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٠. كما لم يتم رسملة أي تكاليف اقتراض على العقارات الاستثمارية الظاهرة أعلاه خلال عامي ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م.

وكان الإستهلاك المحمل كالتالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٨,٣١١,٠٨٣	٨,٥١٣,١٢١	تكلفة الإيرادات
٩,٧٢٣	٩,٧٢٣	مصروفات إدارية
٨,٣٢٠,٨٠٦	٨,٥٢٢,٨٤٤	

١/٦. مباني تحت الإنشاء:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣,٠٣٠,٦٤٣	٢٧٤,٤٩٥	الرصيد في ١ يناير
١١,٣٨٤,٧٧٧	٧٨٩,٢٢٣	إضافات خلال السنة
(١٤,١٤٠,٩٢٥)	-	الاستبعادات خلال السنة
٢٧٤,٤٩٥	١,٠٦٣,٧١٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تتمثل العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء الظاهرة أعلاه في المبالغ التي تم صرفها على عدة مشاريع متمثلة في تحسينات واعمال دفاع مدني ، حيث كانت في بداية السنة عدد (٣) مشروعات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م جاري العمل على استكمالها ولم يتم الإنتهاء منها حتى تاريخ القوائم المالية للشركة.

شركة إنماء الروابي

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. الأصول غير الملموسة :

الإجمالي	برامج حاسب آلي	التكلفة :
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢١
-	-	الإضافات
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢٤,٩٩٨	٢٤,٩٩٨	الإستهلاك المتراكم :
-	-	رصيد ١ يناير ٢٠٢١
٢٤,٩٩٨	٢٤,٩٩٨	الإستهلاك خلال السنة
		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢	٢	صافي القيمة:
٢	٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢	٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

بلغ قسط إطفاء الأصول غير الملموسة المحمل على أعباء السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م مبلغ (صفر) ريال

٨. النقد وما في حكمه:

٢٠٢٠	٢٠٢١	النقد لدى البنوك
٤٢,٦٩١,٩٣٣	٦٠,٥٩٧,٢٨٦	النقد بالصندوق
٣٤,٤٥٨	١٠٨,٥٠٢	
٤٢,٧٢٦,٣٩١	٦٠,٧٠٥,٧٨٨	

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٩. ذمم المستأجرين ، صافي :

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٠,٣٢٣,٣٧٠	١٥,٤٦٨,١٥٩	إجمالي الذمم
(٣,٧٤٠,٠٢٦)	(٤,٥٢٥,٥٨٧)	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
٦,٥٨٣,٣٤٤	١٠,٩٤٢,٥٧٢	صافي الذمم

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢,٠٦٢,٤٧٩	٣,٧٤٠,٠٢٦	رصيد ١ يناير
١,٦٧٧,٥٤٧	٧٨٥,٥٦١	المكون خلال السنة
٣,٧٤٠,٠٢٦	٤,٥٢٥,٥٨٧	رصيد ٣١ ديسمبر

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

مخصص خسائر إئتمانية		ذمم المستأجرين		عدد الأيام
٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	-	١,٣٤٧,٥٢٩	٣,١٧٨,٦٥٤	من - إلى
٢٠,٢٤٢	٤٨,٣٥٧	١,٠١٥,٣٦٢	٢,٤١٧,٨٣٤	٧٥-١
٦١,٠٣٠	٦٦,٤٥٢	١,٢٢٠,٦٠٩	١,٣٢٩,٠٣٩	١٥٠-٧٦
٣,٠٨١,١١٧	٤,١٣٧,٨٥٤	٦,١٦٢,٢٣٣	٨,٢٧٥,٧٠٨	٣٦٦-١٥١
٥٧٧,٦٣٧	٢٧٢,٩٢٤	٥٧٧,٦٣٧	٢٦٦,٩٢٤	٧٣٢-٣٦٧
٣,٧٤٠,٠٢٦	٤,٥٢٥,٥٨٧	١٠,٣٢٣,٣٧٠	١٥,٤٦٨,١٥٩	من ٧٣٣ وأكثر

١٠. مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى :

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٩٨٦,٧١٠	٤٩٠,٧١٣	دفعات مقدمة لموردين
١٠٥,٣٤٧	١٧٠,٩٤٥	عهد وذمم موظفين
٨٠,٨٧٣	١٥١,٧١٣	تأمين طبي مفعوة مقدماً
٣٧,٦٢٧	٣٣,٤٥٨	رسوم وإشتراكات مدفوعة مقدماً
٢٧,٢٠٥	٢٨,٠٤٩	منافع موظفين مدفوعة مقدماً
٤١,٨١٩	١٨,٨١٥	صيانة مصاعد وأنظمة إنذار وتكييف مدفوعة مقدماً
١٣٤,٠١٢	٧٩,٥٧٧	أرصدة مدينة أخرى
١,٤١٣,٥٩٣	٩٧٣,٢٧٠	

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. استثمارات في صناديق استثمارية :

صندوق ثروات الرياض الصناعي	صندوق جرافيتي رانش		الإجمالي في ٣١ ديسمبر	
	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١
رصيد ١ يناير	٤,٩٣٦,٥٨٥	٤,٦٣٤,٠٠٠	٩,٩٢٦,٦٨٣	١٠,٥٧٠,٥٨٥
مخصص هبوط	-	(٥,٦٣٤,٠٠٠)	(٥,٦٣٤,٠٠٠)	(٥,٦٣٤,٠٠٠)
أرباح (خسائر) إعادة التقييم	٨٣٩,٠٢٤	-	٨٣٩,٠٢٤	(٦٤٣,٩٠٢)
رصيد ٣١ ديسمبر	٤,٩٣٦,٥٨٥	-	٥,١٣١,٧٠٧	٤,٩٣٦,٥٨٥

صندوق ثروات الرياض الصناعي:

يتمثل الرصيد الظاهر أعلاه في القيمة العادلة للاستثمار في صندوق ثروات الرياض الصناعي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والمدار من قبل شركة ثروات للأوراق المالية . علماً بأنه تم إثبات تكلفة الاستثمار خلال عام ٢٠١٧ بقيمة ماتم سداده مقابل الإشتراك في الصندوق ولعدد من وحدات مصدره بلغت ١,٩٥١,٢١٩,٥٠ وحدة تبلغ قيمة الوحدة ١٠ ريال سعودي كما تم معالجة ماتم سداده كرسوم اشتراك في الصندوق البالغة ٤٨٧,٨٠٥ من خلال الربح والخسارة.

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

تم تقييم الاستثمار في صندوق ثروات الرياض الصناعي بالقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٥,١٣١,٧٠٧ ريال سعودي مما نتج عنه أرباح بلغت ٨٣٩,٠٢٤ ريال سعودي تم قيدها كأرباح إعادة تقييم استثمارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر.

صندوق جرافيتي رانش:

يتمثل الرصيد الظاهر أعلاه في قيمة استثمار في صندوق جرافيتي رانش كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وهو صندوق استثماري أمريكي خاص بالتحول التكنولوجي. علماً بأنه تم إثبات تكلفة الاستثمار خلال عام ٢٠١٩ بقيمة ماتم سداده مقابل الإشتراك في الصندوق بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي ما يعادل (٥,٦٣٤,٠٠٠ ريال سعودي) .

لم يتم تقييم الاستثمار في صندوق جرافيتي رانش بالقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وتم إثباته مخصص هبوط استثمار بما يعادل ١٠٠% من الاستثمار (٥,٦٣٤,٠٠٠ ريال سعودي).

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. رأس المال :

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

المساهمين	الجنسية	عدد الأسهم النقدية	قيمة السهم	حصة رأس المال	النسبة
إبراهيم سعد محمد موسى	سعودي	٣١,٨٦٦,٩٩٠	١٠	٣١٨,٦٦٩,٩٠٠	%٧٩,٦٦٧
محمد إبراهيم سعد موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
عبدالله إبراهيم سعد موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
أحمد إبراهيم سعد موسى	سعودية	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
موسى بن إبراهيم سعد موسى	سعودية	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
سعد إبراهيم سعد موسى	سعودية	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
أنس إبراهيم سعد موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
فهد إبراهيم موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
عبدالعزیز إبراهيم سعد موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
نورة محمد عبدالرحمن الناصر	سعودية	٥٠٠,٠٠٠	١٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	%١,٢٥٠
مريم عبدالله عبدالرحمن مطلقة	سعودية	٥٠٠,٠٠٠	١٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	%١,٢٥٠
هيله إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
نورة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
الجوهرة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
أسماء إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
مشاعل إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
منيرة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
سارة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
هند إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
مساهمين آخرون (عدد ٤٢ مساهم)	سعوديين	٢١٠	١٠	٢,١٠٠	%٠,٠٠١
		٤٠,٠٠٠,٠٠٠		٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠

شركة إنماء الروابي

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣. مستحق لأطراف ذات علاقة :

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

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر		مبلغ المعاملة كما في ٣١ ديسمبر		الوصف	طبيعة العلاقة
٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١		
٦١,٤٤٤,٩٩٣	٥٥,٧٩٨,٩١٧	٥,٩٤١,٠٠٠	٥,٧٣٤,٠٠٠	سدادات مستحقة	الشيخ إبراهيم بن سعد الموسى* مساهم ورئيس مجلس الإدارة
-	-	١٠٨,٨١٠,٠٠٠	-	المستخدم في زيادة رأس المال	
-	-	٣٩,٤٢٥	٢,٣٩٤	مصرفات مسددة من الشركة نيابة عن المساهم	
-	-	(٣١,٩٩٧)	(٩٠,٣١٨)	مصرفات نيابة عن الشركة	
<u>٦١,٤٤٤,٩٩٣</u>	<u>٥٥,٧٩٨,٩١٧</u>				

تعويضات كبار الموظفين:

٢٠٢٠	٢٠٢١
١٠٥,٠٠٠	٧٠,٠٠٠
٢٤٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠
<u>٣٤٥,٠٠٠</u>	<u>٣٩٠,٠٠٠</u>

تفذييين

غير تفذييين

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. التزامات المنافع المحددة للموظفين:

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

٢٠٢٠	٢٠٢١
١٨٥,٠٤٠	٣٦٥,٧١٧

القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

وكانت حركة الالتزام كالتالي:

١٢٧,٥٢٣	١٨٥,٠٤٠
٨٩,٠٠٤	٨٠,٢٤٨
(٢٧,٣١٢)	١٠٦,٩٢٩
٦١,٦٩٢	١٨٧,١٧٧
(٤,١٧٥)	(٦,٥٠٠)
١٨٥,٠٤٠	٣٦٥,٧١٧

الرصيد في بداية السنة

المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل:

القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة ضمن الأرباح أو الخسائر

إعادة قياس الالتزامات المنافع المحددة ضمن الدخل الشامل الآخر

صافي المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر

المدفوع خلال السنة

القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة في نهاية السنة

الإفتراضات الإكتوارية الرئيسية الهامة المستخدمة :

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

٢٠٢٠	٢٠٢١
٤%	٢,٦%
٠,١%	١,٢%
٠,١%	٠,١%
١%	١%
٦٠-٦٥ سنة	٦٠-٦٥ سنة

معدل الخصم

معدل الزيادة السنوية في الراتب

معدل الوفاة

معدل دوران التوظيف

سن التقاعد الطبيعي

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥. دائنو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط :

يتمثل شراء عقارات استثمارية بالتقسيط بقيمة الأرض المباعة للشركة من قبل صندوق ثروات الرياض الصناعي والبالغة قيمتها (٢٧,٠٣٨,٤١٤) ريال بموجب (عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة) والمبرم بتاريخ ٢٦ شوال ١٤٣٩ هـ الموافق ١٠ يوليو ٢٠١٨م والذي ينص على سداد قيمة الوحدة العقارية بواقع (٥,٤٠٧,٦٨٣) ريال كدفعة عند توقيع العقد وباقي الثمن البالغ (٢١,٦٣٠,٧٣١) ريال يتم سداؤه على أقساط متتابعة موزعة على عدد ٥ أقساط مرتبطة مواعيدها بحسب نسبة الإنجاز في أعمال المخطط حسب تقرير الاستشاري الهندسي من تاريخ إبرام العقد حيث كان من المتوقع استكمالها بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ولكن حتى نهاية السنة المالية لم يتم الإنتهاء من الإفراغ للمشروع علماً بأن نسبة الإنجاز بحسب تقييم الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بلغت ١٠٠%، كما أنه بعد وصول إجمالي المبالغ المخصصة لشركة ثروات خلال العام ٢٠١٩م إلى مبلغ ١٩,٥١٢,١٩٦ ريال وهو مساوٍ لمبلغ الاشتراك في صندوق ثروات الرياض الصناعي لم يتم سداد أية دفعات نقدية بعد ذلك وتم الإتفاق على ذلك بينها وبين شركة ثروات شفهيّاً بأن يتم سداد اللدفعات المستحقة لها عند حصر قيمة العائد من الاستثمار في الصندوق وتسويته من المبلغ المستحق سداؤه لشركة ثروات ، قيمة كل قسط منها كما هو في الجدول التالي:

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

لم يتم خلال السنة سداد ما أية مبالغ من الدفعات الموضحة أعلاه كما هي في الجدول التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٧,٥٢٦,٢١٩	٧,٥٢٦,٢١٩	

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦. مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى :

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٨,٧٧٧,١٢٩	٩,٣٠٩,١١٦	إيجارات مقدمة (غير محققة)
٢٤٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠	مكافأة مستحقة لأعضاء مجلس الإدارة
-	١١٥,٣٨٩	دفعات مقدمة من ذمم المستأجرين
٥٠,٤٦٥	٨٨,٦٠٨	رواتب وإجازات وتذاكر مستحقة
٦٩,٥٥٧	٥٥,٧٦٢	أمانات ضريبة القيمة المضافة (إيضاح ١/١٦)
٨٤,٧٠٢	-	عمولات وسعي مستحقة
١٨,٢٥٢	-	تأمينات إجتماعية مستحقة
١١١,٨٠٨	١٦١,٠١٧	أخرى
٩,٣٥١,٩١٣	١٠,٠٤٩,٨٩٢	

١/١٦. أمانات ضريبة القيمة المضافة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٨,٨٤١	٦٩,٥٥٧	الرصيد في ١ يناير
٢,٥٨٣,٤٠٩	٥,٤٤٦,٧١٥	ضريبة المخرجات خلال السنة
(٣١٨,٧٠٢)	(٤١٩,٧٥٩)	ضريبة المدخلات خلال السنة
٢,٣٠٣,٥٤٨	٥,٠٩٦,٥١٣	الضريبة الواجبة السداد عن السنة
(٢,٢٣٣,٩٩١)	(٥,٠٤٠,٧٥١)	الضريبة المسددة خلال السنة
٦٩,٥٥٧	٥٥,٧٦٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر

وضع ضريبة القيمة المضافة:

قامت الشركة بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك لأغراض ضريبة القيمة المضافة بموجب شهادة تسجيل رقم ٣٠٠٧٧٦٥٠٨٨٠٠٠٠٣ وقدمت الشركة إقراراتها الشهرية حتى شهر ديسمبر من عام ٢٠٢١ وقامت بسداد الضريبة المستحقة عليها بموجبها حتى نهاية شهر نوفمبر ، ويتمثل الرصيد الظاهر أعلاه الضريبة الواجب سدادها للهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك عن شهر ديسمبر ٢٠٢١ م .

شركة إنماء الروابي

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٧. مخصص الزكاة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٤,٦٠٠,٦٣٠	٢٤,٠٨٤,١١١	ربح العام قبل الزكاة
٢,٠٠٦,٥٥١	٧٥٨,٨٨٠	تعديلات
٢٦,٦٠٧,١٨١	٢٤,٨٤٢,٩٩١	صافي الربح المعدل
٥١٨,٤٩٧,٧٤٤	٥٤٧,٧١٣,٨٣٨	بنود مضافة
(٤٩٥,٤٣٣,٤٨٩)	(٤٩٠,٦٤٤,٥٩٣)	بنود مخصومة
٢٧,٣٨٩,٠٢٠	١,٧٧٣,٣٣٨	تعظيم الوعاء الزكوي بين التاريخ الهجري والميلادي
٧٧,٠٦٠,٤٥٦	٨٣,٦٨٥,٥٧٤	الوعاء الزكوي
١,٩٢٦,٥١١	٢,٠٩٢,١٣٩	الزكاة المستحقة

وكانت حركة مخصص الزكاة على النحو التالي :

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٨٢٦,٨٤١	١,٢٦١,٣٣٢	الرصيد في ١ يناير
١,٢٦١,٣٣٢	٢,٠٩٢,١٣٩	المكون خلال السنة
(٨٢٦,٨٤١)	(١,٢٦١,٣٣٢)	المسدد خلال السنة
١,٢٦١,٣٣٢	٢,٠٩٢,١٣٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر

بلغت الزكاة المستحقة المحتسبة والمحملة على دخل الشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ م مبلغ ٢,٠٩٢,١٣٩ ريال سعودي ظهرت كبنود مستقل في قائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم احتسابها بواقع ٢,٥% من صافي دخل السنة المعدل إضافة إلى ٢,٥% من صافي الوعاء الزكوي بدون صافي الدخل المعدل في حال كان صافي الوعاء الزكوي أعلى من صافي الدخل المعدل وفي حال كان صافي الدخل المعدل هو الأعلى فيتم احتسابها بواقع ٢,٥% من صافي الدخل المعدل فقط.

الوضع الزكوي:

قامت الشركة بتقديم إقرارها الزكوي للهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك بالرياض عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ م علماً بأنه صدرت ربوط زكوية من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك على الإقرارات الزكوية والقوائم المالية للشركة عن الأعوام من ٢٠١٦ حتى ٢٠١٨ بقيمة إجمالية ١,٠٥٢,٤٧١ ريال وتم سدادها خلال عام ٢٠٢٠ وحصلت على شهادة زكاة تنتهي بتاريخ ٢٩ رمضان ١٤٤٣ هـ الموافق ٣٠ أبريل ٢٠٢٢ م.

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨. إيرادات:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٨,٩٧٣,٣٢٠	١٠,٠٨٩,٠٥٨	مركز أبان حي الغدير
٥,٤٠٠,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠	برج أبان
٣,٩٩٤,٥٧٧	٤,٨٥٩,١٣٣	عمارة الستين
٣,٥٥٧,٦٤٢	٣,١٥٨,٨٨٩	مركز الموسى للمكاتب
٣,٣٥٨,٤٦٧	٢,٩٩٦,٤٣١	ورش طريق الخرج
٢,٦٧٩,٦٤٠	٢,٧٥٣,٤٤٥	عمائر طريق الخرج
٢,٩٩٤,٤٤٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	مول الدمام
٩٤١,٦٦٧	٢,٠٠٠,٠٠٠	مول المدينة المنورة
١٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	أرض حي حطين
١,٢٧٨,٦٣٦	١,١٣٩,٨٠٧	صناعية العبيدان
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	أسواق العمرو
٦٢٠,٥٨٨	٥٨٥,٠٢٦	فلل المحمدية
٦٢٩,٤٦٧	٥٧٢,٠٠٠	مبنى الشركة الجديد
-	٢٥٠,٠٠٠	عمارة طريق الخرج
٢٠٨,٧٦٢	١٧٠,١٩٦	مستودعات الزايد بمكة المكرمة
٨٥,٠٠٠	١٦٧,٤٢٨	أحواش وكاكين العمارية
٣,٦٠١,٨٧٤	٤٢,١٨٨	فندق روابي زمزم بمكة المكرمة
٣,٣٠٩,٥٦٨	-	فندق روابي الزهراء بالمدينة المنورة
٤٢,٥٣٣,٦٥٢	٣٨,٩٨٣,٦٠١	

١٩. تكلفة الإيرادات:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٨,٣١١,٠٨٣	٨,٥١٣,١٢١	استهلاك عقارات استثمارية
١,١٤١,٥٦٨	١,٠٨٨,٦٧٩	كهرباء ومياه وصرف صحي وصيانة ومنافع
١,٧٢٢,١٠٣	٧٧٤,٧٠٥	خصومات وتخفيضات
٢٦٣,٨٥٠	٢٤٦,٨٥٦	رواتب وأجور ومنافع عاملين
٤٤,٠٠٠	٥٠,٥٠٠	المقابل المالي نظام إيجار
١,٨٠٩,٠٠٠	-	عقود إدارة وتشغيل عقارات
١٣,٢٩١,٦٠٤	١٠,٦٧٣,٨٦١	

شركة إنماء الروابي

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك

٢٠. مصروفات عمومية وإدارية:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٩٥٨,٤٢١	٢,٢٢٣,٩٥٧	رواتب وأجور ومافي حكمها
١٦٣,٤٩٠	١,٤٣٠,٩٥٩	اتعاب واستشارات مالية وقانونية ومراجعة
٢٤٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠	رواتب أعضاء مجلس الإدارة
١٠,٢٣٩	١٠٣,٦٨٢	رسوم واشتراكات
٣٩,٥٠١	٤٩,٦٣٠	استهلاك ممتلكات والآلات ومعدات
٥٤,١٣٥	٨٧,١٨٠	كهرباء ومياه وهاتف وصيانة وإصلاح
٢٣,٨٩٨	١٤,٥٨٢	قرطاسية
٩,٧٢٣	٩,٧٢٣	استهلاك عقارات استثمارية
٨٢	١,٢٩٥	سفر وانتقال
٤٩,٣٤٦	١٦,٧٨٣	أخرى
٢,٥٤٨,٨٣٥	٤,٢٥٧,٧٩١	

تم اعتماد تسجيل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ م والمستحقة لهم بموجب المادة رقم (١٩) من النظام الأساسي للشركة.

٢١. مصروفات بيع وتوزيع:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢١,٢٢٦	٥٤,٣٧٣	ملصقات وإعلانات
٨٧,٩٥٢	٣,٨٢٥	سعي وعمولات
١٠٩,١٧٨	٥٨,١٩٨	

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٢. الأصول المحتملة :

عقود الإيجار
* تصنيف عقود الإيجار

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

* الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية:

بلغ إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية من عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (للشركة كمؤجر) كما يلي:

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

* الإيجارات الشرطية:

بلغت الإيجارات الشرطية المثبتة على أنها دخل (صفر) ريال للعام ٢٠٢١ مقابل (صفر للعام ٢٠٢٠) ، حيث أنه لا يوجد لدى الشركة أية عقود إيجار شرطية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م سواء (كمستأجر) أو (كمؤجر).

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٣. القطاعات التشغيلية :

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

أ- القطاع السكني

ب - القطاع التجاري

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

الإجمالي	المركز الرئيسي	القطاع السكني	القطاع التجاري	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:
٣٨,٩٨٣,٦٠١	-	٢,٠٩٩,٧٧٨	٣٦,٨٨٣,٨٢٣	إيرادات النشاط
(١٠,٦٧٣,٨٦١)	-	(٥٣٣,٦٩٣)	(١٠,١٤٠,١٦٨)	تكاليف النشاط
٢٨,٣٠٩,٧٤٠	-	١,٥٦٦,٠٨٥	٢٦,٧٤٣,٦٥٥	الإجمالي
(٤,٢٥٧,٧٩١)	(٤,٢٥٧,٧٩١)	-	-	مصرفات عمومية وإدارية
(٥٨,١٩٨)	(٥٨,١٩٨)	-	-	مصرفات بيع وتوزيع وتسويق
٨٣٩,٠٢٤	٨٣٩,٠٢٤	-	-	مكاسب إعادة تقييم استثمارات مصنفة
(٧٨٥,٥٦١)	(٧٨٥,٥٦١)	-	-	بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
٣٦,٨٩٧	٣٦,٨٩٧	-	-	(خسائر) هبوط قيمة المبالغ المستحقة من
٢٤,٠٨٤,١١١	(٤,٢٢٥,٦٢٩)	١,٥٦٦,٠٨٥	٢٦,٧٤٣,٦٥٥	المدينين التجاريين القابلة للتحويل
٥٦٨,٣٩٧,٩٣٠				إيرادات أخرى
٧٥,٨٣٢,٨٨٤				صافي دخل السنة قبل الزكاة
				إجمالي الموجودات
				إجمالي المطلوبات
				للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:
٤٢,٥٣٣,٦٥٢	-	١,٦٥٥,٣٣١	٤٠,٨٧٨,٣٢١	إيرادات النشاط
(١٣,٢٩١,٦٠٤)	(٢,٧٩١,٢٣٧)	(٩٩٦,٨٧٠)	(٩,٥٠٣,٤٩٧)	تكاليف النشاط
٢٩,٢٤٢,٠٤٨	(٢,٧٩١,٢٣٧)	٦٥٨,٤٦١	٣١,٣٧٤,٨٢٤	الإجمالي
(٢,٥٤٨,٨٣٥)	(٢,٥٤٨,٨٣٥)	-	-	مصرفات عمومية وإدارية
(١٠٩,١٧٨)	(١٠٩,١٧٨)	-	-	مصرفات بيع وتوزيع وتسويق
(٦٤٣,٩٠٢)	(٦٤٣,٩٠٢)	-	-	مكاسب إعادة تقييم استثمارات مصنفة
(١,٦٧٧,٥٤٧)	(١,٦٧٧,٥٤٧)	-	-	بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
٣٣٨,٠٤٤	٣٣٨,٠٤٤	-	-	(خسائر) هبوط قيمة المبالغ المستحقة من
٢٤,٦٠٠,٦٣٠	(٧,٤٣٢,٦٥٥)	٦٥٨,٤٦١	٣١,٣٧٤,٨٢٤	المدينين التجاريين القابلة للتحويل
٥٥٠,٤٤٩,٥٠٠				إيرادات أخرى
٧٩,٧٦٩,٤٩٧				صافي دخل السنة قبل الزكاة
				إجمالي الموجودات
				إجمالي المطلوبات

٢٤. ربحية السهم :

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٣,٣٣٩,٢٩٨	٢١,٩٩١,٩٧٢	الربح العائد إلى مساهمي الشركة
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
٠,٥٨	٠,٥٥	ربحية السهم الأساسية
٠,٥٨	٠,٥٥	ربحية السهم المنخفضة

٢٥. توزيعات الأرباح:

يتم قيد توزيعات الأرباح المرحلية في الفترة التي يتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة. كما يتم قيد توزيعات الأرباح النهائية في الفترة التي تعتمد خلالها من قبل الجمعية العامة للمساهمين. لم تقرر الجمعية العادية توزيعات أرباح نقدية على المساهمين خلال العام المالي الحالي .

٢٦. الأدوات المالية وإدارة المخاطر:

مخاطر العملات :

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

مخاطر أسعار العملات :

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

مخاطر السعر :

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

مخاطر الائتمان :

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

مخاطر السيولة :

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها الشركة في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية ، تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة ، وقد تجاوزت قيمة الموجودات المتداولة المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما أظهرت نسبة السيولة في ذلك التاريخ قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المالية عند استحقاقها وترى إدارة الشركة أن استمرارية الشركة تتوقف على امكانيتها في تدبير الأموال اللازمة في الوقت المناسب .

٢٧. القيمة المالية العادلة للأدوات المالية:

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

٢٨. أحداث لاحقة:

تم عقد الجمعية العامة غر العادية بتاريخ ٢٠ رجب ١٤٤٣ هـ الموافق ٢١ فبراير ٢٠٢٢م حيث حضر الاجتماع أعضاء مجلس الإدارة ورؤساء اللجان وبلغت نسبة الحضور ٦٨,١٪، وكانت نتائج التصويت على جدول أعمال الجمعية كالتالي:

- البند الأول: الموافقة على تعديل المادة رقم (١) من نظام الشركة الأساس المتعلقة بتأسيس الشركة.
- البند الثاني: الموافقة على تعديل المادة رقم (٢) من نظام الشركة الأساس المتعلقة باسم الشركة.
- البند الثالث: الموافقة على تعديل المادة رقم (٥) من نظام الشركة الأساس المتعلقة بالمركز الرئيسي للشركة.
- البند الرابع: الموافقة على تعديل المادة رقم (٨) من نظام الشركة الأساس المتعلقة بالاكتتاب في الأسهم.
- البند الخامس: الموافقة على تعديل المادة رقم (١٦) من نظام الشركة الأساس المتعلقة بإدارة الشركة.
- البند السادس: الموافقة على تعديل المادة رقم (٢٢) من نظام الشركة الأساس المتعلقة باجتماعات المجلس.
- البند السابع: الموافقة على تعديل المادة رقم (٤٦) من نظام الشركة الأساس المتعلقة بتوزيع الأرباح.