

شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقللة)
الرياض - المملكة العربية السعودية
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

جدول المحتويات

صفحة

٢-١

تقرير مراجع الحسابات المستقل

٣

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٦

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٣-٧

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩



تقرير مراجع الحسابات المستقل

المحترمين

السادة / المساهمين
شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
الرياض - المملكة العربية السعودية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

الرأي:

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لشركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية، للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى من ١ إلى ٢١.

وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة ككل تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى التي أقرتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي:

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ومعايير المراجعة الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا. إننا مستقلون عن الشركة وذلك وفقاً لقواعد آداب وسلوك المهنة الصادر عن مجلس المعايير الدولية لأدب وسلوك المهنة للمحاسبين المهنيين وكذلك متطلبات آداب وسلوك المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد والمتطلبات. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل، طبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، كما أن الإدارة مسؤولة عن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية والإفصاح، وحسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بأساس الاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية مالم تكن هنالك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو مالم تكن لديها أي خيار واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية في الشركة.

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ومعايير المراجعة الدولية ستكشف دائماً عن خطأ جوهرية عند وجوده. تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان يتوقع بشكل معقول بأنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناء على هذه القوائم المالية، وكجزء من المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ومعايير المراجعة الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا، يعد خطر عدم اكتشاف أي خطأ جوهرية ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل (تابع)


مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تابع):

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية. وإذا ما استنتجنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة.
- كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وإبلاغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة إذا تطلب ذلك.
- ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها أهمية بالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، واعتبارها أمور مراجعة رئيسية. نقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا مالم تحظر الأنظمة والقوانين الإفصاح العلني عن هذا الأمر، أو عندما، وفي ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب التبعات السلبية للإبلاغ والتي تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة في ذلك الإبلاغ.

التقرير عن المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى:

بناءً على المتطلبات التي حصلنا عليها، لم يلفت انتباهنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن الشركة لم تلتزم بمتطلبات نظام الشركات وعقد تأسيس الشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية للشركة.

المحاسبون المتضامنون
عضو مستقل في جنيفا جروب إنترناشيونال


حمود بن علي الربيعان
(ترخيص ٢٢٢)



التاريخ: ٢٧ رجب ١٤٤١ هـ
الموافق: ١٢ مارس ٢٠٢٠ م

شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(ريال سعودي)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة:		
٧٥,١٧٤,٦٢٨	١٠٧,٧٧٢,٣١٥	٥و٤
٣,٠٤٦,٧٥٥	٢,٩٠٨,١٩٦	٦و٤
-	١٤٧,٦٩٩,٥٧٥	٧و٤
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨و٤
٩٠٦,١٨٩,٩٤٢	٥٣٨,٦٨٦,٦٠٥	٩و٤
١,٠٠٩,٤١١,٣٢٥	٨٢٢,٠٦٦,٦٩١	
مجموع الموجودات غير المتداولة		
الموجودات المتداولة:		
٥٤٤,٦١٢,٣٢٤	٦١١,١٢٨,٤٠٠	٩و٤
١٢,٤٢٢,٤٣٨	٢٤,٥٩٨,٨٣٠	١٠و٤
٩١٢,٤٥٠	٣٠١,٦٠٦	
٥٥٧,٩٤٧,٢١٢	٦٣٦,٠٢٨,٨٣٦	
١,٥٦٧,٣٥٨,٥٣٧	١,٤٥٨,٠٩٥,٥٢٧	
مجموع الموجودات المتداولة		
مجموع الموجودات		
حقوق المساهمين والمطلوبات		
حقوق المساهمين:		
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١١
٨٨,٥٣٢,٩٣١	٨٨,٥٣٢,٩٣١	٤
٨٨,١٢٤,٣٧٥	(١٩,٦٥٧,١١٢)	
-	١٢,٨٣٩,٠٢١	٧و٤
٦٧٦,٦٥٧,٣٠٦	٥٨١,٧١٤,٨٤٠	
مجموع حقوق المساهمين		
المطلوبات غير المتداولة:		
٨١٥,٢٦٠	٧٥٧,٩٦٢	١٢و٤
٨١٥,٢٦٠	٧٥٧,٩٦٢	
مجموع المطلوبات غير المتداولة		
المطلوبات المتداولة:		
٢٦٢,٩٩٠,٤٩٣	٧٩٠,٠٥٤,٦٨٠	١٣
٥٩٤,٠٠٠,٠٠٠	-	١٣
١٠,٦٨٠,٦٣٤	٧,٠٢٥,٦٥٠	١٤و٤
٢٢,٢١٤,٨٤٤	٧٨,٥٤٢,٣٩٥	١٥و٤
٨٨٩,٨٨٥,٩٧١	٨٧٥,٦٢٢,٧٢٥	
٨٩٠,٧٠١,٢٣١	٨٧٦,٣٨٠,٦٨٧	
١,٥٦٧,٣٥٨,٥٣٧	١,٤٥٨,٠٩٥,٥٢٧	
مجموع المطلوبات المتداولة		
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات		

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(ريال سعودي)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
٦١٩,٣٩٧,٠٧٧ (٤٨٢,١٥١,٩٠١)	٢٩٦,٦٣٢,٩٧٥ (١٧٨,٣٨٦,١٣٢)	١٦و٤ الإيرادات، صافي تكلفة الإيرادات
١٣٧,٢٤٥,١٧٦ (٧٧٧,٤٥٤)	١١٨,٢٤٦,٨٤٣ (٨٤٩,٢٧٨)	مجمّل الربح ١٧و٤ مصروفات بيع وتسويق
(١٠,٢٥٧,٣٣٤) (١٠,٥٠٧,٤٧٨)	(٦,٨١٣,٤٠٠) (٣١,٨٠٤,٤٥٥)	١٨و٤ مصروفات إدارية وعمومية خسائر إئتمانية متوقعة
١١٥,٧٠٢,٩١٠ (٣٥,١١٩,٣٢٣)	٧٨,٧٧٩,٧١٠ (٤١,٨٠٥,٠٧١)	الدخل من التشغيل تكاليف تمويل
٢,١٤١,٠٨٢ -	- ٤,٨٥٢,٢٩٥	٨و٤ توزيعات أرباح أسهم شركات مستثمر بها أرباح بيع استثمارات من خلال الربح أو الخسارة
٨,٨٥٧,٧٥٠ ١,٠١١,٧٨٢	٧,٤٤١,٢٩٠ ١,٤٩٢,٦٨٤	إيرادات غرامات تأخير السداد ورسوم إدارية إيرادات أخرى
-	(٦١,٥٤٣,٠٦٤)	١٥و٤ مصروف تسويات زكوية
٩٢,٥٩٤,٢٠١ (٢,٣١٧,٩٤٣)	(١٠,٧٨٢,١٥٦) (١٦,٩٩٩,٣٣١)	صافي(خسارة)/ دخل السنة قبل الزكاة ١٥و٤ الزكاة الشرعية
٩٠,٢٧٦,٢٥٨	(٢٧,٧٨١,٤٨٧)	صافي(خسارة)/ دخل السنة
		الدخل الشامل الأخر:
		بنود لن يعاد تصنيفها في الربح أو الخسارة لاحقاً:
١٩,٤١٦,٧٠٦	١٢,٨٣٩,٠٢١	٧و٤ أرباح غير محققة من اعادة تقييم استثمارات من خلال الدخل الشامل الأخر
١٩,٤١٦,٧٠٦	١٢,٨٣٩,٠٢١	إجمالي الدخل الشامل الأخر
١٠٩,٦٩٢,٩٦٤	(١٤,٩٤٢,٤٦٦)	إجمالي الدخل الشامل
		ربحية السهم:
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم العادية
١,٨١	(٠,٥٥)	٢٠و٤ نصيب السهم من صافي (خسارة)/ دخل السنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(ريال سعودي)

الإجمالي	احتياطي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر	أرباح/ مخارص (خسائر)	احتياطي نظامي	رأس المال
٦٧١,٩٦٤,٣٤٢	(٢,٥٥٥,١٥٠)	١١٣,٥٥٩,١٨٧	٧٩,٥٥٥,٣٠٥	٥٠٥,٥٥٥,٥٥٥
٩٠,٢٧٦,٢٥٨	-	٩٠,٢٧٦,٢٥٨	-	-
-	-	(٩,٥٢٧,٦٢٦)	٩,٥٢٧,٦٢٦	-
(١٠٥,٥٥٥,٥٥٥)	-	(١٠٥,٥٥٥,٥٥٥)	-	-
١٩,٤١٦,٧٠٦	١٩,٤١٦,٧٠٦	-	-	-
-	١,١٣٣,٤٤٤	(١,١٣٣,٤٤٤)	-	-
٦٧٦,٦٥٧,٣٠٦	-	٨٨,١٢٤,٣٧٥	٨٨,٥٣٢,٩٣١	٥٠٥,٥٥٥,٥٥٥
(٢٧,٧٨١,٤٨٧)	-	(٢٧,٧٨١,٤٨٧)	-	-
(٨٥,٥٥٥,٥٥٥)	-	(٨٥,٥٥٥,٥٥٥)	-	-
١٢,٨٣٩,٠٢١	١٢,٨٣٩,٠٢١	-	-	-
٥٨١,٧١٤,٨٤٥	١٢,٨٣٩,٠٢١	(١٩,٦٥٧,١١٢)	٨٨,٥٣٢,٩٣١	٥٠٥,٥٥٥,٥٥٥

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية
-٥-

شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(ريال سعودي)

٢٠١٨	٢٠١٩	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٩٢,٥٩٤,٢٠١	(١٠,٧٨٢,١٥٦)	صافي (خسارة)/دخل السنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي دخل السنة قبل الزكاة إلى
		صافي التدفق النقدي المتولد من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية:
١٩٦,٨٣١	١٤٢,٣٥٩	استهلاكات
١٢٣,٥٣٠	١٢١,٧٥٤	إلتزامات منافع الموظفين
٣,٠١٣	-	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
-	٦١,٥٤٣,٠٦٤	مصروفات تسويات زكوية
١٠,٥٠٧,٤٧٨	٣١,٨٠٤,٤٥٥	خسائر ائتمانية متوقعة
١٠٣,٤٢٥,٠٥٣	٨٢,٨٢٩,٤٧٦	
		التغيرات في بنود رأس المال العامل:
(٢٥١,٨٦٣,٧٨٢)	٢٦٩,١٨٢,٨٠٦	النقص/(الزيادة) في أوراق القبض
(٦,٠٣٤,١٢٩)	(١٢,١٧٦,٣٩٢)	الزيادة في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٢٣,٩٦٠,١٩٠)	(٣,٦٥٤,٩٨٤)	النقص في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	(١٧٩,٠٥٢)	مخصص إلتزامات منافع الموظفين مدفوعة
(٢,٥٠٣,٢٨٠)	(٢٢,٢١٤,٨٤٤)	زكاة مدفوعة
(١٨٠,٩٣٦,٣٢٨)	٣١٣,٧٨٧,٠١٠	صافي التدفق النقدي المتولد من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(٨,٢٦٧)	(٣,٨٠٠)	المدفوع لشراء عقارات وممتلكات ومعدات
٣٠٠	-	المتحصل من بيع عقارات وممتلكات ومعدات
١٤١,٦١٩,٣٥٧	-	المتحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٨,٧٥٨,٦٤٢)	(٣٢,٥٩٧,٦٨٧)	استثمارات عقارية
-	(١٣٤,٨٦٠,٥٥٤)	إضافات على استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٣٢,٨٥٢,٧٤٨	(١٦٧,٤٦٢,٠٤١)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في)/ المتولد من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٢,٨٨١,٥٠٠,٠٠٠)	(٢,٦٨٤,٠٠٠,٠٠٠)	المدفوع من قروض قصيرة الأجل
٢,٧٤٧,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٩٠,٠٠٠,٠٠٠	المتحصل من قروض قصيرة الأجل
٢٦٢,٩٩٠,٤٩٣	٥٢٧,٠٦٤,١٨٧	صافي التغير في بنوك دائنة
(١٠٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
٢٣,٤٩٠,٤٩٣	(١٤٦,٩٣٥,٨١٣)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في)/ المتولد من الأنشطة التمويلية
(٢٤,٥٩٣,٠٨٧)	(٦١٠,٨٤٤)	صافي التدفق النقدي المستخدم خلال السنة
٢٥,٥٠٥,٥٣٧	٩١٢,٤٥٠	أرصدة لدى البنوك في بداية السنة
٩١٢,٤٥٠	٣٠١,٦٠٦	أرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

إيضاح ١- الوضع النظامي وطبيعة النشاط

شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مقفلة، تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٥٥٨١ والصادر من مدينة الرياض بتاريخ ٢٦ جمادى الآخرة ١٤٢٨هـ الموافق ١٢ يوليو ٢٠٠٧م.

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في شراء العقارات والمباني والأراضي السكنية والتجارية بغرض بيعها أو تطويرها أو إقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإقامة وإدارة وتسويق وصيانة المشروعات السكنية والصناعية والزراعية والمعارض التجارية وتطويرها وتشغيلها وتطوير وإدارة وصيانة وتشغيل الأسواق التجارية وإنشاء وتطوير وصيانة المرافق الصحية والمستشفيات وتأجيرها وبيعها.

إيضاح ٢- أسس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي لكل نوع من الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. يتم وصف قواعد القياس بشكل أوفى في السياسات المحاسبية في إيضاح (٤).

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة، كما يتطلب من إدارة الشركة ممارسة الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، سيتم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات الهامة المتبعة في إعداد القوائم المالية في إيضاح (٣).

العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية المرفقة بالريال السعودي وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل والتي تقيد حسبما سيرد في الفقرات التالية.

العملة المستخدمة والعرض

تعرض القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل عملة النشاط للشركة. وتدرج جميع المبالغ في القوائم المالية بالريال سعودي، ما لم يذكر غير ذلك.

إيضاح ٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقرير المالي الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية استعمال أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في قيم الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإيضاحات المرفقة بجانب الإفصاح عن المطلوبات الطارئة. إن عدم التيقن بخصوص هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي لنتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

فيما يلي الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد كما في تاريخ قائمة المركز المالي والتي تشكل مخاطر جوهريّة قد تؤدي إلى تعديلات جوهريّة في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. هذا وتعتمد الشركة في افتراضاتها وتقديراتها على معايير متاحة لها عند إعداد القوائم المالية وهذه الافتراضات والتقديرات حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة تغيرات السوق والظروف الخارجة عن سيطرة الشركة ومثل هذه التغيرات على الافتراضات يتم إيضاحها عند حدوثها.

أساس الاستمرارية

ليس لدى إدارة الشركة أي شك يذكر حول قدرتها على الاستمرار، وعليه فقد تم إعداد القوائم المالية على أساس الاستمرارية.

تحديد معدل الخصم لاحتساب القيمة الحالية

يمثل معدل الخصم تقييم مخاطر السوق الحالية على الشركة مع الأخذ بالاعتبار مدة الاتفاقية والمخاطر الفردية للموجودات ذات الصلة. يستند احتساب معدل الخصم إلى الظروف المحيطة بالشركة.

إيضاح ٣- الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

العمر المقدر للعقارات، الآلات والمعدات

يتم استهلاك تكلفة العقارات، الآلات والمعدات على مدة الخدمة المتوقعة التي تم تقديرها بناءً على الاستخدام المتوقع والتقدم لكل منها، وبرنامج الصيانة للأصول بالإضافة إلى التقدم التقني واعتبارات القيمة المستردة للأصل. إن إدارة الشركة لم تقدر أية قيمة متبقية للأصول على اعتبار أنها غير هامة.

مخصص الخسائر الائتمانية

يتم تحديد مخصص الخسائر الائتمانية بالرجوع إلى مجموعة من العوامل للتأكد أن الذمم المدينة غير مبالغ فيها نتيجة احتمال عدم تحصيلها، بما في ذلك جودة وأعمار الذمم المدينة والتقييم الائتماني المستمر لأوضاع العملاء المالية والضمانات المطلوبة من العملاء في ظروف معينة.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الأصول، أو سدادها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق السائدة (مثل السعر الحاضر-على سبيل المثال) بغض النظر إن كان ذلك السعر ملحوظاً بصورة مباشرة أو مقدر باستعمال أسلوب تقييم آخر. يستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض بأن بيع الموجودات أو المطلوبات سيتم إما:

- من خلال السوق الرئيسية للأصول أو الالتزامات، أو
- من خلال السوق الأكثر منفعة للأصول أو المطلوبات في ظل غياب السوق الرئيسية.

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة أمام الشركة للوصول إليها.

يتم قياس القيمة العادلة باستعمال الافتراضات التي يستخدمها المشاركين في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون بما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية في الحسبان قدرة المشاركين في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الموجودات فيما يحقق أفضل منفعة منها أو بيعها إلى مشترك آخر من المشاركين في السوق لاستخدامه فيما يحقق أفضل منفعة منه. تستخدم الشركة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف والأحوال القائمة وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليل استخدام المعطيات غير الملحوظة إلى أكبر حد.

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس بالقيمة العادلة أو يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في القوائم المالية يتم تصنيفها وفقاً لنطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات مستوى أدنى مدخل القياس والذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) والمتداولة في الأسواق النشطة للأصول أو المطلوبات المطابقة لتلك التي يتم قياسها.
- المستوى الثاني: المدخلات التي من الممكن ملاحظتها أو رصدها للأصول أو المطلوبات بشكل مباشر أو غير مباشر بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول.
- المستوى الثالث: المدخلات التي لا يمكن رصدها أو ملاحظتها للأصول أو الالتزامات.

إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية

٤-١ استثمارات عقارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في أراضي تحتفظ بها الشركة بغرض اكتساب إيرادات إيجارية أو بغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين، ولا تشمل على الأراضي والمباني المستخدمة في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية أو لأغراض البيع الاعتيادي.

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاكات المتركمة (إن وجدت) وخسائر الهبوط (التدني) في القيمة المتركمة (إن وجدت) علماً بأنه لا يتم استهلاك الأراضي وتتضمن التكلفة سعر الشراء مضافاً إليه جميع التكاليف المرتبة مباشرة بإنشاء أو الحصول على العقار الاستثماري وبالحالة اللازمة ليكون معداً للاستخدام في الغرض المخصص له، ويتم استهلاك الأجزاء الهامة من العقار الاستثماري بشكل منفصل عن الأجزاء الأخرى، ويتم الإفصاح بالإيضاحات عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

يتم إدراج تكلفة العقارات تحت الإنشاء والتي يكون الغرض منها إنشاء عقارات من أجل اكتساب إيرادات إيجارية أو لغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين ضمن العقارات الاستثمارية. ويبدأ استهلاكها عندما يكون العقار جاهزاً للاستخدام في الغرض المخصص له.

إيضاح ٤ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤-١ استثمارات عقارية (تابع)

يتم إلغاء اثبات المبلغ الدفترى للعقار الاستثماري عند استبعاده (عن طريق البيع أو من خلال الدخول في عقد تأجير تمويلي) أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري من الاستخدام بشكل دائم ولا يتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين (أ) صافي المتحصلات من استبعاد العقار الاستثماري و (ب) المبلغ الدفترى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد أو الشطب. إذا تغير استخدام العقار الاستثماري فأصبح عقاراً تشغله الشركة فيتم إعادة تبويبه إلى بند العقارات والآلات والمعدات.

٤-٢ عقارات، ممتلكات ومعدات

تقاس بنود الممتلكات والمعدات بصافي التكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم احتساب الاستهلاك عليها على أساس حياتها العملية المقدره وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت وبعتماد النسب المئوية التالية:

السنوات	نسبة الاستهلاك	البند
فترة الإيجار أو العمر الإنتاجي للتحسينات أيهما أقل	-	تحسينات على مباني مستأجرة
٤	٢٥ %	سيارات
١٠-٤	١٠ - ٢٥ %	أثاث وتركيبات وديكورات
٤	٢٥ %	أجهزة وبرامج حاسب آلي
١٠	١٠ %	أجهزة كهربائية وأنظمة ومعدات

يتم احتساب الاستهلاك على الإضافات من الشهر الذي تكون فيه الموجودات متاحة للاستخدام. ولا يتم تحميل أي استهلاك في شهر الاستبعاد للأصول.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل مباشرة إلى القيمة الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من القيمة المقدره الممكن استردادها.

يتم مراجعة القيمة المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية وأساليب تعديلها، عند الحاجة، تاريخ كل تقرير مركز مالي.

يتم مراجعة جميع الموجودات لخسائر الانخفاض في القيمة عند وقوع أحداث أو تغيرات في الظروف التي تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد.

٤-٣ الأدوات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على نموذج الأعمال الخاص بالشركة لإدارة موجوداتها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

- الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.
- الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. إن القروض والذمم المدينة التجارية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع أن تنتج عنها تدفقات نقدية تمثل سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

القياس الأولي

تقاس الموجودات المالية في الأصل بالقيمة العادلة لها، زائداً تكاليف المعاملات كما في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. إن تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر يتم إثباتها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

إيضاح ٤ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤-٣ الأدوات المالية (تابع)

القياس اللاحق

أدوات الدين

تقوم الشركة بإثبات ثلاث فئات تصنيف للقياس اللاحق لأدوات الدين الخاصة بها.

● التكلفة المطفأة

إن الموجودات المالية المكتناة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل فيها تلك التدفقات النقدية سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءاً من أداة تغطية المخاطر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

● القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية المكتناة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، والتي تمثل فيها التدفقات النقدية للموجودات سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات التغيرات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، فيما عدا اثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة، وإيرادات العمولة وأرباح وخسائر الصرف الأجنبي، والتي يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. وعند التوقف عن اثبات الأصل المالي، فإن الربح أو الخسارة التراكمية المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، ويتم إثباتها ضمن الأرباح/(الخسائر) الأخرى. كما يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. ويتم إظهار أرباح وخسائر الصرف الأجنبي ضمن الإيرادات/المصاريف الأخرى.

● القيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير إثباتها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. كما أن الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ولا تشكل جزءاً من أداة تغطية المخاطر، يتم إثباتها وإظهارها بالصافي في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في الفترة التي تنشأ فيها.

أدوات الملكية

تقوم الشركة بقياس كافة استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة، وتعرض التغيرات في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في قائمة الدخل الشامل الآخر. ويستمر اثبات توزيعات الأرباح من تلك الاستثمارات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كإيرادات أخرى وذلك عند الإقرار بأحقية الشركة في استلامها. لن يكون هناك إعادة تصنيف لاحق للتغيرات في القيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي أو جزء من أصل مالي عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل.
- قيام الشركة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات" فورية" وإذا ما قامت الشركة بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل.
- لم تقم الشركة بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤-٤ مخصص الخسائر الائتمانية

تقوم الشركة بإثبات مخصصات الانخفاض على أساس طريقة "الخسائر الائتمانية المتوقعة" الخاصة بمديني أوراق القبض. وتستند آلية الإحتساب على إفتراضات حول مخاطر التعثر ومعدلات الخسارة المتوقعة. تستخدم الشركة تقديراتها في وضع هذه الافتراضات وتحديد المدخلات لإحتساب الإنخفاض في القيمة إستناداً إلى تاريخ الشركة في إدارة مخاطر الموجودات المالية وظروف السوق الحالية بالإضافة إلى التقديرات المستقبلية في نهاية كل فترة مالية. طبقت الشركة طريقة النهج المبسط لإحتساب خسائر الائتمان المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والتي تسمح باستخدام مخصص الخسارة المتوقعة العمرية لجميع الذمم المدينة. لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة بناء على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة والأيام التي تجاوزت موعد استحقاقها.

٤-٥ أوراق القبض

تمثل أوراق القبض قيمة السندات لأمر المستلمة من العملاء تسديداً لمديونياتهم المستحقة للشركة كما في عقود البيع الموقعة معهم مطروحاً منها أية إيرادات مؤجلة ومخصصات لمعالجة المديونيات المتعثرة.

٤-٦ مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

يتم الاعتراف بالمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى مبدئياً بسعر المعاملة ويظهر البند بالصافي بعد تنزيل أي انخفاض في قيمتها وتنزيل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها والتي يتم تقديرها بمعرفة الإدارة.

٤-٧ الإحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يتوجب على الشركة سنوياً تحويل ١٠% من صافي الربح إلى الإحتياطي النظامي ويجوز أن تقرر الجمعية العامة التوقف عن التحويل متى بلغ هذا الإحتياطي ٣٠% من رأس مال الشركة الإحتياطي النظامي غير قابل للتوزيع على المساهمين إلا أنه يمكن استخدامه لمقابلة خسائر الشركة أو لزيادة رأس مالها بموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

٤-٨ مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم الاستدراك لمكافأة نهاية الخدمة المستحقة للعاملين بموجب أنظمة العمل والعمال في المملكة العربية السعودية.

٤-٩ مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات الدائنون التجاريون لقاء المبالغ الواجبة السداد في المستقبل عن البضاعة والخدمات المستلمة، سواء قدم أو لم يقدم بها فواتير من قبل الموردين.

٤-١٠ مخصص الزكاة

يتم إثبات وقياس مخصص الزكاة لكل فترة مالية بصورة مستقلة وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة في المملكة، هذا ويتم تسوية مخصص الزكاة في السنة المالية التي يتم خلالها اعتماد الربط النهائي، ويتم إثبات أي فروقات بين مخصص الزكاة والربط النهائي وفق متطلبات معيار العرض والإفصاح العام المتعلقة بالتغيرات المحاسبية.

٤-١١ الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيراد بالقدر الذي يكون من المحتمل أن تتدفق فيه منافع اقتصادية على الشركة وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف بصورة موثوقة.

- تعترف الشركة بالإيرادات المؤداة من العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج يتكون من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ - الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء.

الخطوة ١ - تحديد العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣ - تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مقدار الاعتبار الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة.

إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤-١١ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

الخطوة ٤ - تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء واحد ، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء في مبلغ يحدد مقدار الاعتبار الذي ستدفع إليه الشركة. تتوقع أن يكون مستحقاً مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ - التعرف على الإيرادات عندما تفي الشركة بالتزام الأداء.

تعترف الشركة بالإيرادات في الوقت الذي يحصل فيه العميل على السيطرة على الأصول وتفي المنشأة بالتزامات الأداء. تأخذ الشركة في الاعتبار المؤشرات المذكورة أدناه لتقييم نقل السيطرة على الأصول:

- للشركة الحق الحالي في سداد الأصل
- لدى العميل سند نظامي للأصل
- قيام الشركة بنقل الحيازة المادية للأصل
- لدى العميل مخاطر ومنافع كبيرة من ملكية الأصل.
- قبول العميل الأصل.

يتم إثبات الأتعاب الإدارية كإيرادات عند استحقاقها باستخدام معدل الربح الفعلي.

يتم إثبات الإيرادات الأخرى عند تحققها.

رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من العملاء

يتم إثبات الدخل من المصاريف المعاد تحميلها على العملاء في الفترة التي يصبح فيها التعويض مستحقاً. يتم إدراج رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة وغيرها من المقبوضات في قائمة الدخل الشامل.

الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد العقارات، الآلات والمعدات

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد العقارات، الآلات والمعدات ضمن قائمة الدخل الشامل وبالفترة التي تم فيها بيع أي من هذه الأصول.

٤-١٢ إيجارات تشغيلية

تصنف الإيجارات التي يحتفظ بموجبها المؤجر على كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل إلى إيجارات تشغيلية، ويتم إثبات دفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصروف في قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

٤-١٣ مصروفات بيع وتسويق

هي تلك المصروفات الناتجة عن المجهودات المتعلقة بوظيفة البيع والتسويق.

٤-١٤ المصروفات الإدارية والعمومية

هي تلك المصروفات المتعلقة بالإدارة، والتي لا تتعلق بوظيفة الإنتاج أو وظيفة البيع والتوزيع وفقاً للمبادئ المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، توزع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات، والمصروفات الإدارية والعمومية، إن لزم الأمر، على أسس منتظمة.

٤-١٧ تكاليف التمويل والاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعود بشكل مباشر إلى اقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل (يستغرق بالضرورة فترة طويلة من الزمن ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود له أو بيعه) كجزء من تكلفة ذلك الأصل - إن وجد. ويتم إدراج تكاليف الاقتراض الأخرى على أنها مصروف في السنة التي تحملتها الشركة فيها. وتتكون تكاليف الاقتراض أو التمويل من عمولة الاقتراض والتكاليف الأخرى التي تتحملها الشركة فيما يتعلق بالحصول على قروض.

٤-١٨ ربحية السهم

يتم احتساب العائد على السهم الواحد بقسمة الربح أو الخسارة العائدة على حملة الأسهم العادية للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

إيضاح ٤- أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤-١٩ المقاصة

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لدى الشركة في تسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم مقاصة الدخل والمصاريف في قائمة الدخل ما لم يكن ذلك مطلوباً أو مسموحاً به وفق المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

٤-٢٠ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند نشوء التزامات على الشركة سواء كانت هذه المطلوبات قانونية أو استدلالية نتيجة لحدث سابق، وكان من المحتمل أن يلزم الشركة تسوية هذه المطلوبات وإمكانية عمل تقدير موثوق لمبلغ هذه الالتزامات. المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للالتزامات الحالية المطلوب تسويتها في نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر وحالة عدم التأكد (الشكوك) التي قد تحيط بهذه الالتزامات.

٤-٢١ المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي، حيث يعتبر الريال السعودي هو العملة الوظيفية (عملة النشاط) للتعاملات بالشركة وذلك وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية النقدية المقبلة بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بسعر الصرف في تاريخ القوائم المالية، أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها على أساس التكلفة التاريخية بعملة أجنبية فيتم تحويلها لسعر الصرف في تاريخ العملية، وبشكل عام يتم إثبات فروقات العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة التي تم تطبيقها لأول مرة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) - الأيجارات

يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ (عقود الإيجار) كيفية إثبات، وقياس، وعرض، والإفصاح عن عقود الإيجار. يوفر المعيار نموذج محاسبة واحد للمستأجر يتطلب منه الاعتراف بالموجودات والمطلوبات لجميع عقود الإيجار إلا إذا كانت مدة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل أو كان الأصل ذو قيمة منخفضة. ويستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار باعتبارها تشغيلية أو تمويلية، حيث إن نهج المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ في المحاسبة من جهة المؤجر بقي بشكل جوهري دون تغيير عن سابقه، معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. وعليه، لم تنتج أية آثار مالية أو غير مالية من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) حيث تقوم الشركة بإثبات الأيجار كإيجار تشغيلي باعتبار أن الأصل ذو قيمة منخفضة.

شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(ريال سعودي)

إيضاح ٥ - استثمارات عقارية

	الإجمالي	مباني	أراضي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٧٥,١٧٤,٦٢٨	١٢,١٤٥,٠٠٠	٦٣,٠٢٩,٦٢٨
الإضافات	٥٦,١٦٣,٨٢٧	٥٦,١٦٣,٨٢٧	-
استيعادات	(٢٣,٥٦٦,١٤٠)	-	(٢٣,٥٦٦,١٤٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١٠٧,٧٧٢,٣١٥	٦٨,٣٠٨,٨٢٧	٣٩,٤٦٣,٤٨٨

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية أعلاه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٠٩,٩٨٥,٦٤٣ ريال سعودي.

إيضاح ٦ - عقارات، ممتلكات ومعدات

	الإجمالي	الأثاث والتركيبات والديكورات	الأجهزة الحاسب الآلي	الأجهزة الكهربائية والأنظمة والمعدات	سيارات	تأمينات مباني مستأجرة	أراضي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٦,٧٥٩,٢٠٢	٧٨٧,٥٤٤	٦٤٥,٥٧٠	١,٤٢٤,٥١١	١٧٥,٥٠٠	١,٧٥٣,٣٩٢	١,٩٧٢,٦٨٥
الإضافات	٣,٨٠٠	-	٣,٨٠٠	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٦,٧٦٣,٠٠٢	٧٨٧,٥٤٤	٦٤٩,٣٧٠	١,٤٢٤,٥١١	١٧٥,٥٠٠	١,٧٥٣,٣٩٢	١,٩٧٢,٦٨٥
الاستهلاك المتراكم	(٣,٧١٢,٤٤٧)	(٧٢٣,١٨٠)	(٥٨٧,٩٨٢)	(١,٣٦٣,٤٢٩)	(١٦١,١٦٨)	(٨٧٦,٦٨٨)	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	(١٤٢,٣٥٩)	(٩,٢٩٩)	(١٩,٥٣٢)	(١٢,١٠٩)	(١٤,٢٥٠)	(٨٧,٦٦٩)	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	(٣,٨٥٤,٨٠٦)	(٧٣٢,٤٧٩)	(٦٠٧,٠١٤)	(١,٣٧٥,٥٣٨)	(١٧٥,٤١٨)	(٩٦٤,٣٥٧)	-
القيمة الدفترية:	٢,٩٥٠,٨١٦	٥٥,٠٦٥	٤٢,٣٥٦	٤٨,٩٧٣	٨٢	٧٨٩,٠٣٥	١,٩٧٢,٦٨٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣,٠٤٦,٧٥٥	٦٤,٣٦٤	٥٧,٥٨٨	٦١,٠٨٢	١٤,٣٣٢	٨٧٦,٧٠٤	١,٩٧٢,٦٨٥

شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(ريال سعودي)

إيضاح ٧- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

٢٠١٨	٢٠١٩	
-	-	استثمارات في أسهم شركات مدرجة
١٢٢,٢٠٢,٦٥١	١٣٤,٨٦٠,٥٥٤	الرصيد في بداية السنة
(١٢٢,٢٠٢,٦٥١)	-	الإضافات
-	١٢,٨٣٩,٠٢١	الاستبعادات
-	١٤٧,٦٩٩,٥٧٥	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	الرصيد في نهاية السنة

- بلغت الأرباح الناتجة عن بيع الاستثمارات أعلاه (صفر : ٢٠١٩) (١٩,٤١٦,٧٠٦ ريال سعودي ٢٠١٨) .
- قامت الشركة خلال العام بإقفال صافي نتائج خسائر الاستثمار أعلاه (صفر : ٢٠١٩) (١,١٣٣,٤٤٤ ريال سعودي ٢٠١٨) في الأرباح المبقاة .

إيضاح ٨ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٨	٢٠١٩	نسبة الملكية	
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٥ %	شركة المستودعات المركزية
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠		

وفيما يلي الحركة أدناه :

٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	رصيد بداية السنة
-	٣٢,٦٤٠,٨٧٠	الإضافات *
-	(٣٢,٦٤٠,٨٧٠)	الاستبعادات *
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة

* خلال السنة قامت الشركة بشراء أسهم بشركة أرامكو بقيمة ٣٢,٦٤٠,٨٧٠ ريال سعودي للأسهم البالغ عددها ١,٠٤٧,٧٠٠ بتكلفة للسهم الواحد ٣٢ ريال سعودي تم بيع جميع الأسهم بمبلغ ٣٧,٤٩٣,١٦٥ ريال محققة بذلك أرباح وقدرها ٤,٨٥٢,٢٩٥ ريال، تم اثباتها بقائمة الأرباح والخسائر .

إيضاح ٩- أوراق القبض

الإجمالي	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	٢٠١٩
١,٤٥٧,٣٣٩,٦٣٤	٨٢٧,٠٨٥,٥٨٨	٦٣٠,٢٥٤,٠٤٦	إجمالي الرصيد
(١٦٧,٧٤٤,٨٦٤)	(٩٥,٢٠٠,٤٣٠)	(٧٢,٥٤٤,٤٣٤)	يحسم : أرباح غير محققة
(٤٣,٩٨٦,٩٩٦)	(٢٤,٩٦٣,٩٨٩)	(١٩,٠٢٣,٠٠٧)	يحسم : ضريبة القيمة المضافة المؤجلة
(٩٥,٧٩٢,٧٦٩)	(٩٥,٧٩٢,٧٦٩)	-	يحسم: مخصص خسائر ائتمانية *
١,١٤٩,٨١٥,٠٠٥	٦١١,١٢٨,٤٠٠	٥٣٨,٦٨٦,٦٠٥	صافي الرصيد

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(ريال سعودي)

إيضاح ٩- أوراق القبض (تابع)

الإجمالي	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	٢٠١٨
١,٩٣١,٢٢٦,٣٧٥	٧٧٥,٩١٢,٩٣٥	١,١٥٥,٣١٣,٤٤٠	الرصيد قبل الخصومات (إيضاح ٢١)
(٣٤٠,٣٧١,٩٠٦)	(١٣٦,٧٥١,٩٤٦)	(٢٠٣,٦١٩,٩٦٠)	يحسم : أرباح غير محققة
(٧٦,٠٦٣,٨٨٩)	(٣٠,٥٦٠,٣٥١)	(٤٥,٥٠٣,٥٣٨)	يحسم : ضريبة القيمة المضافة المؤجلة
(٦٣,٩٨٨,٣١٤)	(٦٣,٩٨٨,٣١٤)	-	يحسم: مخصص خسائر ائتمانية *
١,٤٥٠,٨٠٢,٢٦٦	٥٤٤,٦١٢,٣٢٤	٩٠٦,١٨٩,٩٤٢	صافي الرصيد

* إن حركة مخصص الخسائر الائتمانية كما في ٣١ ديسمبر كانت كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٥٣,٤٨٠,٨٣٦	٦٣,٩٨٨,٣١٤	الرصيد في بداية السنة
١٠,٥٠٧,٤٧٨	٣١,٨٠٤,٤٥٥	المكون خلال السنة
٦٣,٩٨٨,٣١٤	٩٥,٧٩٢,٧٦٩	الرصيد في نهاية السنة

لدى الشركة مخصص خسائر ائتمانية بمبلغ ٩٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٦٣,٩ مليون ريال سعودي: ٢٠١٨)، مقابل أوراق القبض المتعثرة. إن بعض أوراق القبض من عمليات البيع مضمونة بحيث لا يتم التنازل عن ملكية العقارات المباعة حتى يتم سداد كامل المستحقات على العملاء.

إيضاح ١٠- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
٧,٩٥٨,٤٥٨	٢٣,٠٩٧,٨٧٠	دفعات مقدمة للموردين
٣,٦٤٤,٤٣٧	٨٦٠,٠٦٧	ضريبة القيمة المضافة
٣٩٤,٤٠٢	٣٩٧,١٠٤	مصروفات مدفوعة مقدماً
٣٢٥,١٤١	١٤٣,٧٨٩	ذمم موظفين
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	مدينون آخرون
١٢,٤٢٢,٤٣٨	٢٤,٥٩٨,٨٣٠	

إيضاح ١١- رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوي القيمة، تبلغ القيمة الإسمية للسهم ١٠ ريال سعودي وجميعها أسهم عادية وقد اكتتب المساهمين بجميع أسهم الشركة.

إيضاح ١٢- إلتزامات منافع الموظفين

تتلخص حركة مخصص إلتزامات منافع الموظفين كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٦٩١,٧٣٠	٨١٥,٢٦٠	الرصيد في بداية السنة
١٢٣,٥٣٠	١٢١,٧٥٤	المكون خلال السنة
-	(١٧٩,٠٥٢)	المسدد خلال السنة
٨١٥,٢٦٠	٧٥٧,٩٦٢	الرصيد في نهاية السنة

- نظراً لصعوبة التقييم الإكتواري وارتفاع تكاليفه وعدم وجود أهمية نسبية لبند مخصص مكافأة نهاية الخدمة لدى الشركة، لم تتم عملية التقييم من قبل مستشار إكتواري. تتم مراجعة الأهمية النسبية مرة أو أكثر في السنة الواحدة عند الضرورة.

شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(ريال سعودي)

إيضاح ١٣ - التسهيلات البنكية

٢٠١٨	٢٠١٩	
		<u>بنوك دائنة</u>
٢١٨,١٦٠,٦١١	٤٩٨,٧٣٩,٥٧٧	البنك العربي الوطني
٤٤,٨٢٩,٨٨٢	-	بنك الرياض
	٢٩١,٣١٥,١٠٣	بنك الخليج الدولي
<u>٢٦٢,٩٩٠,٤٩٣</u>	<u>٧٩٠,٠٥٤,٦٨٠</u>	
		<u>القروض قصيرة الأجل</u>
٤١١,٠٠٠,٠٠٠	-	البنك العربي الوطني
١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	-	البنك السعودي الفرنسي
<u>٥٩٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>-</u>	

إن هذه الحسابات المكشوفة لدى البنوك مضمونة بضمانات شخصية من المساهمين وتخضع الحسابات المكشوفة لدى البنوك لعمولة وفقاً لمعدلات المراجعة السائدة لدى البنوك في المملكة العربية السعودية.

إيضاح ١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
٥,١٤٤,١٦٩	١,٧٤٠,٠٣٧	مكافآت مستحقة
٣,٧٣٩,٣٧٤	-	عمولات بنكية مستحقة
٥٦٠,٠٠٠	٥٦٠,٠٠٠	مبالغ مستحقة إلى الأطراف ذوي العلاقة **
١١٢,٥٠٠	٤,٠٢٦,٨٣٥	دائنون تجاريون
١,١٢٤,٥٩١	٦٩٨,٧٧٨	أخرى
<u>١٠,٦٨٠,٦٣٤</u>	<u>٧,٠٢٥,٦٥٠</u>	

** فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة الرئيسية خلال السنة:

٢٠١٨	٢٠١٩	طبيعة المعاملة	صاحب العلاقة
١٠٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح	مساهمين
٤١١,٦٩٦,٦٠٠	١٦٥,١١٩,٥٦٢	مبيعات	جهة منتسبة
٥,٠٨٨,١٢٧	٢,٥٣٥,٠٢٨	مكافآت	مساهمين
٧,٢٤٥,٠٠٠	-	مبيعات	مساهمين

شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(ريال سعودي)

إيضاح ١٥ - مخصص الزكاة

٢٠١٨	٢٠١٩
٩٢,٥٩٤,٢٠١	(١٠,٧٨٢,١٥٦)
١٢٣,٥٣٠	١٢١,٧٥٤
-	٦١,٥٤٣,٠٦٤
٩٢,٧١٧,٧٣١	٥٠,٨٨٢,٦٦٢

أ - طريقة الربح المعدل :
صافي (خسارة) / دخل السنة قبل الزكاة
مخصص مكافأة نهاية الخدمة
مصروفات تسويات زكوية
صافي الربح المعدل

ب - يتألف الوعاء الزكوي للشركة مما يلي:
رأس المال
صافي الربح المعدل
احتياطي نظامي
مخصص مكافأة نهاية الخدمة
أرباح مبقاه
بنوك دائنة
أرباح غير محققة من اعادة تقييم استثمارات
من خلال الدخل الشامل الآخر

٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٩٢,٧١٧,٧٣١	٥٠,٨٨٢,٦٦٢
٧٩,٥٠٥,٣٠٥	٨٨,٥٣٢,٩٣١
٦٩١,٧٣٠	٦٣٦,٢٠٨
٨,٠٠٩,١٨٧	٨,١٢٤,٣٧٥
-	١٣٥,٦٨٠,٥١١
-	١٢,٨٣٩,٠٢١
٦٨٠,٩٢٣,٩٥٣	٧٩٦,٦٩٥,٧٠٨

(٩٥١,٦٩٣,٤٨٠)	-
(٧٥,١٧٥,٦٢٨)	(١٠٧,٧٧٢,٣١٥)
(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)
(٣,٠٤٦,٧٥٥)	(٢,٩٠٨,١٩٦)
(سالب)	٦٦١,٠١٥,١٩٧
٩٢,٧١٧,٧٣١	٥٠,٨٨٢,٦٦٢
٢,٣١٧,٩٤٣	١٦,٩٩٩,٣٣١

يحسم:
أوراق قبض غير متداولة
استثمارات عقارية
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
ممتلكات ومعدات، صافي
وعاء الزكاة (طريقة حقوق الملكية)
وعاء الزكاة (طريقة الربح المعدل)
استدراك الزكاة

ج- تتلخص حركة مخصص الزكاة كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩
٢٢,٤٠٠,١٨١	٢٢,٢١٤,٨٤٤
٢,٣١٧,٩٤٣	٧٨,٥٤٢,٣٩٥
(٢,٥٠٣,٢٨٠)	(٢٢,٢١٤,٨٤٤)
٢٢,٢١٤,٨٤٤	٧٨,٥٤٢,٣٩٥

الرصيد في بداية السنة
المكون خلال السنة*
المسدد خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

يتم احتساب مخصص الزكاة بواقع ٢,٥% على صافي الربح المعدل و ٢,٥٧٧٦٨% على الوعاء الزكوي بعد حسم صافي الربح المعدل من الوعاء الزكوي يتم تحميله على قائمة الربح أو الخسارة.
قدمت الشركة إقراراتها الزكوية للأعوام السابقة وحتى ٢٠١٨.

الوضع الزكوي:

توصلت الشركة لاتفاق نهائي مع الهيئة العامة للزكاة والدخل بتسوية الفروقات الزكوية الناتجة عن إعادة الهيئة للربط الزكوي للشركة للأعوام من ٢٠١٢م وحتى ٢٠١٦م، حيث تم تخفيض قيمة المطالبات البالغة (١١٩,٩٨٩,٣٤٦) ريال سعودي، لتصبح (٦١,٥٤٣,٠٦٤) ريال سعودي، كما أن الشركة قد قدمت إقراراتها الزكوية للعامين ٢٠١٧ و ٢٠١٨، وحصلت على شهادة مقيدة سارية حتى تاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٠

* يشمل هذا المبلغ استدراك الزكاة للسنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بقيمة ١٦,٩٩٩,٣٣١ ريال سعودي، اما بقية الرصيد مبلغ وقدره ٦١,٥٤٣,٠٦٤ ريال سعودي فهو يمثل مبلغ التسوية المذكور أعلاه مع الهيئة العامة للزكاة والدخل حتى عام ٢٠١٦م وقد تم اثباته في قائمة الربح و الخسارة.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(ريال سعودي)

إيضاح ١٦- الإيرادات

٢٠١٨	٢٠١٩	
٨٢١,٥١٨,٤٩٥	٣٦١,٩١٦,٧٢٢	المبيعات *
(٢٠٢,١٢١,٤١٨)	(٦٥,٢٨٣,٧٤٧)	يحسم منها (أرباح غير محققة)
٦١٩,٣٩٧,٠٧٧	٢٩٦,٦٣٢,٩٧٥	صافي المبيعات

* تتضمن المبيعات إيرادات بيع استثمارات عقارية بقيمة ٢٥,٨٣٣,٠٢٠ ريال سعودي

إيضاح ١٧- مصروفات بيع و تسويق

٢٠١٨	٢٠١٩	
٧١٧,٢٦١	٧٨٥,٠٦٤	رواتب وأجور وملحقاتها
٦٠,١٩٣	٦٤,٢١٤	متنوعة
٧٧٧,٤٥٤	٨٤٩,٢٧٨	

إيضاح ١٨- مصروفات إدارية وعمومية

٢٠١٨	٢٠١٩	
١,٩٨٢,٧٧٧	١,٩٠٣,١٥٩	رواتب وأجور وملحقاتها
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة *
٤,٥٢٨,١٢٧	١,٩٧٥,٠٢٨	مكافأة العضو المنتدب
١,٣٧٦,٠٤٢	٥٢٥,٠٠٩	مكافأة المدير العام
٢١٨,٨٦٥	٥٨٤,٧٠٦	استشارات
-	٢٦٧,١٤٩	عمولات استثمارات الاسهم
١٠٠,١٨٨	٢٦٤,٧٣٢	مصروفات تأمين طبي وتأمينات اجتماعية
٢٥٠,١٩٧	١٩٦,٤٧١	أتعاب مهنية
٢٢٣,٧٤٦	٢٣,٥٠٨	رسوم بنكية
١٩٦,٨٣١	١٤٢,٣٥٩	استهلاكات
١٥٠,٠٠٠	١٢٧,٥٠٠	مصروفات الإيجار
١١٥,٤٢٠	٩٢,٢٠٣	صيانة وإصلاح
٩٣,٥٥٥	٢٥,٥٦٢	مصروفات حكومية
٤٧,٩٦٢	٧٣,١٨٤	منافع عامة
٤٧٣,٦٢٤	١١٢,٨٢٧	متنوعة
١٠,٢٥٧,٣٣٤	٦,٨١٣,٤٠٠	

*مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

تم إدراج مكافأة أعضاء مجلس الإدارة التي تم احتسابها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وقدرها ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٨): ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وفقاً للنظام الأساسي للشركة وأتعاب الحضور المدفوعة للمدراء وأعضاء لجان مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وقدرها ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٨: ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي) كمصروفات يتم إدراجها ضمن المصروفات الإدارية والعمومية.

إيضاح ١٩ - توزيعات الأرباح

قرر مجلس الإدارة في اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في ١١ مارس ٢٠١٩ توزيع أرباح نقدية بواقع ١ ريال للسهم الواحد وبلغت قيمتها ٥٠ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ١٠% من رأس المال.
قرر مجلس الإدارة في اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في ١٨ نوفمبر ٢٠١٩ توزيع أرباح نقدية بواقع ٠,٦ ريال للسهم الواحد وبلغت قيمتها ٣٠ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ٦% من رأس المال.

إيضاح ٢٠ - ربحية السهم

تم احتساب نصيب السهم من صافي دخل السنة وذلك بقسمة صافي دخل السنة على عدد الأسهم العادية القائمة في نهاية السنة والبالغة ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠١٨: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠).

إيضاح ٢١ - الأدوات المالية - إدارة المخاطر

أ - إدارة المخاطر

المخاطر هي جزء كامن في أنشطة الشركة ويتم إدارتها من خلال عملية تحديد طبيعتها والقياس والرصد المستمر، حسب حدود المخاطر وعناصر الرقابة الأخرى. إن عملية إدارة المخاطر هي هامة بالنسبة للربحية المستمرة للشركة. تتعرض أنشطة الشركة لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية التي تشمل بصورة أساسية على مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

ب - هيكل إدارة المخاطر

مجلس الإدارة

مجلس الإدارة مسؤول بصورة شاملة عن إنشاء والإشراف على إطار إدارة المخاطر في الشركة. كما أن المجلس مسؤول عن تطوير ووضع سياسات إدارة المخاطر للشركة.

لجنة المخاطر والائتمان

لجنة المخاطر والائتمان يتم تعيينها بواسطة مجلس الإدارة، تقوم هذه اللجنة بتقييم كافة المخاطر المحيطة ببيئة عمل الشركة والتي يكون لها أثر مباشر أو غير مباشر على أدائها بحيث تقوم اللجنة بمساعدة مجلس الإدارة بتقديم التوصيات المناسبة في ظل أثر تلك المخاطر على الشركة.

لجنة المراجعة

لجنة المراجعة يتم تعيينها بواسطة مجلس الإدارة. تقوم لجنة المراجعة بمساعدة مجلس الإدارة للاضطلاع بمسؤولياته فيما يتعلق بتقييم الجودة ونزاهة التقارير المالية ومراجعتها وسلامة الضوابط الداخلية للشركة.

المراجعة الداخلية

يتم مراجعة كافة المخاطر الإدارية والتشغيلية والمالية بواسطة إدارة المراجعة الداخلية. تقوم إدارة المراجعة الداخلية بفحص كافة السياسات والإجراءات ذات العلاقة. تلتزم الشركة بالسياسات والأنظمة والتوجيهات الداخلية. تقوم إدارة المراجعة الداخلية بمناقشة نتائج كافة الأحكام مع الإدارة والإبلاغ عن نتائجها وتقديم التوصيات للجنة المراجعة.

إيضاح ٢١- الأدوات المالية – إدارة المخاطر (تابع)

تتكون المخاطر التي تواجهها الشركة وطرق تقليل تلك المخاطر بواسطة الإدارة موجزة كما يلي:

أ - مخاطر أسعار السوق

مخاطر السوق هي مخاطر أن القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية قد يحدث بها تقلبات نتيجة للتغيرات في معدلات الربح السوقي أو أسعار سوق الأوراق المالية بسبب التغير في التصنيف الائتماني للمصدر أو الأداة والتذبذب في السوق، وأنشطة المضاربة، والعرض والطلب على الأوراق المالية والسيولة في السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات ومخاطر الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى.

مخاطر العملات

مخاطر العملات هي مخاطر تذبذب قيمة أداة مالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تقم الشركة بأية معاملات هامة بغير الريال السعودي خلال السنة وبناءً على ذلك فإن الشركة غير معرضة لتلك المخاطر.

تحليل الحساسية للأدوات المالية ذات المعدلات المتغيرة

لا تقوم الشركة بالحاسبة عن أي موجودات أو مطلوبات بمعدل ثابت بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة . ومع ذلك لم تقم الشركة بتخصيص مشتقات (مقايضات معدلات عمولة خاصة) كأداة تحوط بموجب نموذج محاسبة تحوط قيمة عادلة. الشركة ليس لديها أي موجودات مالية بمعدلات متغيرة وعليه، فإن التغير في معدلات العمولة الخاصة ذات المعدلات الثابتة للموجودات المالية في تاريخ التقرير لن يؤثر على أرباح وخسائر السنة. إعداد تحليل الحساسية لا يشير بالضرورة إلى تأثير الربح أو الخسارة للسنة والموجودات والمطلوبات المالية للشركة.

مخاطر الأسعار الأخرى

مخاطر أسعار الأسهم الأخرى هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية لأداة مالية بسبب التغير في أسعار السوق (بخلاف الناتجة من مخاطر معدلات العمولة الخاصة أو مخاطر العملات) فيما لو كانت هذه التغيرات بسبب عوامل تتعلق بالأدوات المالية الفردية أو من مصدرها أو عوامل تؤثر على كافة الأدوات المالية المماثلة التي تتاجر في السوق. ليس لدى الشركة أي أدوات مالية تخضع لمخاطر الأسعار.

ب - مخاطر الائتمان:

مخاطر الائتمان هي مخاطر فشل أحد أطراف الأدوات المالية في الوفاء بالتزاماته ويتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. قامت الشركة بوضع إجراءات لإدارة التعرض لمخاطر الائتمان بما في ذلك تقييم الكفاءة الائتمانية للمستأجر والاعتمادات الائتمانية الرسمية وحدود ائتمان موقعة والحصول على ضمانات مثل ودائع التأمين و ضمانات شخصية. إن عقود التأجير الفردية بصورة عامة لها حدود لا تتجاوز ثمانية وأربعين شهراً.

تنشأ مخاطر الائتمان عندما يتشارك عدد من الأطراف في أنشطة تجارية مماثلة، أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو متماثلة في الميزات الاقتصادية وينشأ الخطر من عدم قدرة الأطراف على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. وتشير مخاطر الائتمان للحساسية النسبية لأداء الشركة للتطورات التي تؤثر على قطاع معين أو الموقع الجغرافي.

تقوم الشركة بإدارة التعرض لمخاطر الائتمان من خلال تنويع أنشطة التأجير للتأكد من عدم وجود تركيزات مخاطر غير قانونية مع أفراد أو مجموعة من العملاء في منطقة جغرافية أو أنشطة معينة. مخاطر الائتمان على إجمالي المبالغ المستحقة للإستثمار في التأجير التمويلي يتم الحد منها بواسطة الاحتفاظ بملكية الموجودات المؤجرة وإيداعات التأمين.

شركة اليمامة للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(ريال سعودي)

إيضاح ٢١- الأدوات المالية – إدارة المخاطر (تابع)

ب - مخاطر الائتمان (تابع)

تتركز الموجودات المالية للشركة فيما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
١,٩٣١,٢٢٦,٣٧٥	١,٤٥٧,٣٣٩,٦٣٤	أوراق القبض
٩١٢,٤٥٠	٣٠١,٦٠٦	نقد لدى البنوك
١,٩٣٢,١٣٨,٨٢٥	١,٤٥٧,٦٤١,٢٤٠	

أعمار أوراق القبض كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	البيان
١,٦٠٣,٠١٣,٢٣٤	٩٥٠,٣٢٥,٨٣٨	غير متأخرة السداد وغير منخفضة القيمة
٢٠,٥٥٠,٩٥٥	٢٦,٠٨٣,٧٣٨	متأخرة من ١-٣٠ يوماً
٥,٧٢٠,٤١٢	٣٧,٨٣٣,٩٢٥	متأخرة من ٣١-٩٠ يوماً
١٦٢,٦٣٠,٠٤٧	١٢٤,٠٦٤,٥٧٦	متأخرة من ٩١-١٨٠ يوماً
٤٨,٠٦٨,٩٢١	٨١,٣٦١,٧٧١	متأخرة من ١٨١-٣٦٥ يوماً
٩١,٢٤٢,٨٠٦	٢٣٧,٦٦٩,٧٨٥	متأخرة لأكثر من سنة
١,٩٣١,٢٢٦,٣٧٥	١,٤٥٧,٣٣٩,٦٣٣	الرصيد قبل الخصومات (إيضاح ٩)
(٦٣,٩٨٨,٣١٤)	(٩٥,٧٩٢,٧٦٩)	يخصم:
١,٨٦٧,٢٣٨,٠٦١	١,٣٦١,٥٤٦,٨٦٤	مخصص خسائر ائتمانية

لدى الشركة مخصص بمبلغ ٩٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٦٣,٩ مليون ريال سعودي)، مقابل أوراق القبض المتعثرة. إضافة إلى ذلك فإن أوراق القبض مضمونة مقابل العقارات المباعة حيث يتم نقل الملكية عند سداد كامل أوراق القبض.

الجودة الائتمانية للأرصدة البنكية للشركة جيدة. حيث ان تلك الأرصدة مودعة لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني مرتفع.

تحليل القطاعات الجغرافية

نشاط الشركة مقتصر على المملكة العربية السعودية فقط.

ضمانات محتفظ بها كتأمين وتحسينات ائتمانية أخرى

تحتفظ الشركة بضمانات أوراق القبض لتغطية مخاطر الائتمان المتعلقة بموجوداتها المالية. ويتم تكوين مخصص خسائر ائتمانية لرصيد أوراق القبض. أن القيمة الدفترية لأوراق القبض قبل تكوين المخصص البالغة ٩٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٦٣,٩ مليون ريال سعودي).

إيضاح ٢١ - الأدوات المالية - إدارة المخاطر (تابع)

ج- مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر تعرض الشركة لصعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تنشأ مخاطر السيولة من احتمال أن الشركة مطلوب منها سداد التزاماتها في أقرب من المتوقع أو مواجهة صعوبات في توفير التمويل لمقابلة تعهداتها المتعلقة بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تهدف الشركة من إدارة السيولة إلى التأكد قدر المستطاع من أن لديها السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها وتحت كل الظروف سواء في الوضع العادي أو الحرج وعدم تكبد خسائر غير متوقعة أو الإضرار بسمعة الشركة.

الاستحقاقات التعاقدية للالتزامات تم تحديدها على أساس السنة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق ولا تأخذ في الاعتبار الاستحقاقات الفعلية كما هو مبين بتوافر تمويل سيولة الشركة. تراقب الشركة سجل الاستحقاق للتأكد من الإحتفاظ بالسيولة الكافية. يوضح الجدول أدناه ملخصاً بسجل الاستحقاقات للالتزامات الشركة بناءً على التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإجمالي	١ - ٥ سنوات	٣ - ١٢ شهر	خلال ٣ أشهر	البيان
٥٦٠,٠٠٠	-	-	٥٦٠,٠٠٠	المطلوبات:
٤,٠٢٦,٨٣٥	-	٤,٠٢٦,٨٣٥	-	مبالغ مستحقة إلى المساهمين
٦٩٨,٧٧٨	-	٦٩٨,٧٧٨	-	دائنون تجاريون
٧٩٠,٠٥٤,٦٨٠	-	-	٧٩٠,٠٥٤,٦٨٠	مطلوبات أخرى
٧٥٧,٩٦٢	٧٥٧,٩٦٢	-	-	بنوك دائنة
٧٩٦,٠٩٨,٢٥٥	٧٥٧,٩٦٢	٤,٧٢٥,٦١٣	٧٩٠,٦١٤,٦٨٠	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الاجمالي	١ - ٥ سنوات	٣ - ١٢ شهر	خلال ٣ أشهر	البيان
٣,٧٣٩,٣٧٤	-	-	٣,٧٣٩,٣٧٤	المطلوبات:
٥٦٠,٠٠٠	-	-	٥٦٠,٠٠٠	عمولات بنكية مستحقة
١١٢,٥٠٠	-	-	١١٢,٥٠٠	مبالغ مستحقة إلى المساهمين
١,١٢٤,٥٩١	-	-	١,١٢٤,٥٩١	دائنون تجاريون
٥٩٤,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٥٩٤,٠٠٠,٠٠٠	مطلوبات أخرى
٢٦٢,٩٩٠,٤٩٣	-	-	٢٦٢,٩٩٠,٤٩٣	قروض قصيرة الأجل
٨١٥,٢٦٠	٨١٥,٢٦٠	-	-	بنوك دائنة
٨٦٣,٣٤٢,٢١٨	٨١٥,٢٦٠	-	٨٦٢,٥٢٦,٩٥٨	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

ز- إدارة مخاطر كفاية رأس المال

إن أهداف الشركة الرئيسية من إدارة رأس المال هي ضمان قدرتها على القيام بأعمالها بصفة مستمرة والمحافظة على نسب مالية سليمة من أجل دعم أعمالها لتوفير عوائد مالية مثلى إلى مساهميها.

تعمل الشركة على إدارة الهيكل المالي وإجراء التعديلات اللازمة على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر للموجودات الأساسية. من أجل الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، يمكن للشركة أن تقوم بتعديل مبلغ الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم وضع تغيرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.