

شركة عاج للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مقفلة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

شركة عاج للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مقفلة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

---

صفحة

فهرس

٣ - ٢

تقرير المراجع المستقل

٤

قائمة المركز المالي

٥

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

٦

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

٧

قائمة التدفقات النقدية

٤٧ - ٨

إيضاحات حول القوائم المالية

---

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / المساهمين المحترمين  
شركة عاج للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة عاج للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مغلقة) "الشركة" والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة للقوائم المالية، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية. وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، 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. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

### أمر آخر

إن القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، تمت مراجعتها من قبل مراجع حسابات آخر، الذي أبدى رأياً غير معدل حول هذه القوائم المالية في ٢٠ شوال ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٠ مايو ٢٠٢٣ م).

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين و وفقاً لأحكام نظام الشركات والنظام الأساس للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواءً بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تعتم الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لدى الإدارة أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الشركة.

تقرير المراجع المستقل عن مراجعة القوائم المالية لشركة عاج للاستثمار العقاري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (تمة)

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواءً بسبب غش أو خطأ، وفي إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، كل منها على حدة أو في مجملها، 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، ونلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي.

- التعرف على مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية وتقييمها، سواءً كانت بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها إدارة الشركة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام إدارة الشركة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فنحن مطالبون بلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. استنتاجاتنا تستند على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية في توقف الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

عن شركة الدكتور محمد العمري وشركاه




جهاد محمد العمري

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢

الرياض - المملكة العربية السعودية

التاريخ: ١٩ شعبان ١٤٤٥ هـ

الموافق: ٢٩ فبراير ٢٠٢٤ م

## شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

قائمة المركز المالي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير متداولة
١٥٢,٥٨٠	١١٨,٧٧٥	٥	ممتلكات وآلات ومعدات، بالصافي
٩٨,٣٥٦,٣٥٨	٩٤,٣٨٦,٢٦٠	٦	إستثمارات عقارية تحت التطوير
١٢,٦٦٩	٢٥,١٩٠	٧	موجودات غير ملموسة، بالصافي
١,٥٦٩,٦٩٣	١,٤٨٤,٤٧٣	٨	حق استخدام أصول ، بالصافي
٨٨,٢٤٠,٦٧٥	١٠٣,٨١٥,٩٣٧	٩	إستثمارات عقارية، بالصافي
٣٤,٥٥٢,٤٤٨	٣٣,٠٧١,٦٢٩	١٠	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠,٤٣١,٢٩٥	٣٠,٤٣١,٢٩٥	١١	دفعات مقدمة لشراء إستثمارات
٢٥٣,٣١٥,٧١٨	٢٦٣,٣٣٣,٥٥٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٢١٣,٤١٧	٥٣٩,٤٤٢	١٢	مستحق من اطراف ذات علاقة
٣٢٣,٨٢٥	٣٧٣,١٦٥	١٣	مدينون تجاريون
٢,١٧٢,٤٨٣	٢,١٩١,٧٦٣	١٤	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٤٦٠,٠٠٠	٤٧٠,٠٠٠	١٥	أصول عقود
٤٦,١٨٩,٩١٥	٢٣,٧٠٩,٣٩٧	١٦	نقد في الصندوق ولدى البنوك
٤٩,٣٥٩,٦٤٠	٢٧,٢٨٣,٧٦٧		مجموع الموجودات المتداولة
٣٠٢,٦٧٥,٣٥٨	٢٩٠,٦١٧,٣٢٦		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨	مساهمات إضافية في رأس المال
١١,٠٩٨,٤٢٢	١١,٧٦٢,٩١٦	١٧	احتياطي نظامي
٤٠,٤١٣,٥٢٧	٤٦,٣٠٤,٤٧٣		أرباح مبقاه
٢٥١,٥١١,٩٤٩	٢٥٨,٠٦٧,٣٨٩		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
١,٥٤٢,١٥٩	١,٤٦٦,٣٧٥	٨	التزامات تأجير - جزء غير متداول
١٦,٨٧٥,٠٠٠	٥,٦٢٥,٠٠٠	١٩	قرض طويل الأجل - الجزء غير المتداول
٣٦٤,٤١٦	٤٦٦,٥٩٤	٢٠	التزامات خطة منافع الموظفين المحددة
١٨,٧٨١,٥٧٥	٧,٥٥٧,٩٦٩		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
١١,٢٥٠,٠٠٠	١١,٢٥٠,٠٠٠	١٩	قرض طويل الأجل - الجزء المتداول
١,١٥١,٧٨٢	٥٥٤,٠٨٩		دائنون تجاريون
١,٧٣٣,٥٤٦	١,٧٥٤,٣٦٩	٢١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٨,٣٩٨,٧٦٨	٧,٣٧٩,٦٢٦	١٢	مستحق إلى طرف ذو علاقة
١٠٧,٠٠٠	١٠٧,٠٠٠	٨	التزامات تأجير - جزء متداول
٤,١٠٧,٢٩٩	٣,٢٧٤,٢٥٧		التزامات عقود
٥,٦٣٣,٤٣٩	٦٧٢,٦٢٧	٢٢	مخصص الزكاة
٣٢,٣٨١,٨٣٤	٢٤,٩٩١,٩٦٨		مجموع المطلوبات المتداولة
٥١,١٦٣,٤٠٩	٣٢,٥٤٩,٩٣٧		مجموع المطلوبات
٣٠٢,٦٧٥,٣٥٨	٢٩٠,٦١٧,٣٢٦		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح	
			<b>الربح أو الخسارة</b>
٢٩,٠٩٦,٧٣٠	١٧,٦٠٠,٣٣١	٢٣	إيرادات
(١١,٣٦٩,٩١٩)	(٦,٠٤٨,١٤٦)	٢٤	تكلفة الإيرادات
١٧,٧٢٦,٨١١	١١,٥٥٢,١٨٥		مجمل الربح
(٤,٣٦٠,١٩٠)	(٣,٥٥٥,٩٠٨)	٢٥	مصاريف عمومية وإدارية
١٣,٣٦٦,٦٢١	٧,٩٩٦,٢٧٧		صافي ربح السنة من التشغيل
١,٤١٠,٣٠٤	١,٧٩٨,١٣٨	هـ/١٠	توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٥,٨٦٥,٩٢٠)	(١,٤٨٠,٨١٩)	ج/١٠	(خسائر) التغير في القيمة العادلة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢,٢٦٦,٦٦٦	-		عكس مخصص انخفاض ذمم مدينة أخرى انتفى الغرض منه
١٠٣,٠٦٩	-		أرباح بيع استثمار في شركة تابعة
(١,٤٢٣,١٨٠)	(١,٩٥١,١٦٧)	٢٦	تكاليف تمويل
٢,١٩٢	-		إيرادات أخرى
٩,٨٥٩,٧٥٢	٦,٣٦٢,٤٢٩		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٥,٦٣٣,٤٣٩)	٢٨٢,٥١٣	٢٢	الزكاة
٤,٢٢٦,٣١٣	٦,٦٤٤,٩٤٢		صافي ربح السنة
			<b>الدخل الشامل الأخر</b>
			بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
(١٠٧,٧٠١)	(٨٩,٥٠٢)	٢٠	(خسائر) من إعادة قياس التزامات خطة منافع الموظفين المحددة
(١٠٧,٧٠١)	(٨٩,٥٠٢)		مجموع (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الأخر
٤,١١٨,٦١٢	٦,٥٥٥,٤٤٠		إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

المجموع	المساهمات الإضافية			رأس المال	
	الأرباح المبقاة	في رأس المال	الاحتياطي النظامي		
٢٥١,٥١١,٩٤٩	٤٠,٤١٣,٥٢٧	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١١,٠٩٨,٤٢٢	١٦,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
٦,٦٤٤,٩٤٢	٦,٦٤٤,٩٤٢	-	-	-	صافي ربح السنة
(٨٩,٥٠٢)	(٨٩,٥٠٢)	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
٦,٥٥٥,٤٤٠	٦,٥٥٥,٤٤٠	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	(٦٦٤,٤٩٤)	-	٦٦٤,٤٩٤	-	المحول إلى الاحتياطي النظامي
٢٥٨,٠٦٧,٣٨٩	٤٦,٣٠٤,٤٧٣	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١١,٧٦٢,٩١٦	١٦,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٢٤٧,٣٩٣,٣٣٧	٣٦,٧١٧,٥٤٦	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٦٧٥,٧٩١	١٦,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م
٤,٢٢٦,٣١٣	٤,٢٢٦,٣١٣	-	-	-	صافي ربح السنة
(١٠٧,٧٠١)	(١٠٧,٧٠١)	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
٤,١١٨,٦١٢	٤,١١٨,٦١٢	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	(٤٢٢,٦٣١)	-	٤٢٢,٦٣١	-	المحول إلى الاحتياطي النظامي
٢٥١,٥١١,٩٤٩	٤٠,٤١٣,٥٢٧	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١١,٠٩٨,٤٢٢	١٦,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح	
٩,٨٥٩,٧٥٢	٦,٣٦٢,٤٢٩		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح السنة قبل الزكاة
			تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة إلى صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
٥٠,١٦٠	٥٢,٧٠٤	٥	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٣,٢٢٨	٤,٧٢٩	٧	إطفاء موجودات غير ملموسة
١,٣٧٦,٤٩٦	١,٣٧٦,٤٨٦	٩	استهلاك عقارات استثمارية
١٥,٨٦٥,٩٢٠	١,٤٨٠,٨١٩	١٠	خسائر التغير في القيمة العادلة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٤١٠,٣٠٤	١,٧٩٨,١٣٨		توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨٥,٢٢٠	٨٥,٢٢٠	٨	استهلاك أصول حق استخدام
-	١٣١,٤٤٠		مخصص قضايا
-	(٣٩,٥٨٣)	٢٠	عكس مخصص منافع الموظفين انتهى الغرض منه
(١٢,٢٦٦,٦٦٦)	-		عكس مخصص انخفاض في ذمم مدينة أخرى انتهى الغرض منه
٨٦٨,١٥٥	-		المكون من مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
(١٠٣,٠٦٩)	-		أرباح من بيع استثمار في شركة تابعة
١,٤١٥,٨٠٥	١,٩٥١,١٦٧	٢٦	تكاليف تمويل
٩٨,٧٤٢	١٥٠,٣٨٩	٢٠	المكون من التزامات خطة المنافع الموظفين المحددة
١٨,٦٦٤,٠٤٧	١٣,٣٥٣,٩٣٨		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
			صافي التغير في الأطراف ذات العلاقة
(٢,٢١٧,٥٨١)	(١,٣٤٥,١٦٧)		ذمم مدينة
٢,٠٦١,٣٥٤	(٤٩,٣٤٠)		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٤٥٢,٣٥٨	(١٩,٢٨٠)		أصول عقود
٤٧,١٤٣	(١٠,٠٠٠)		ذمم دائنة
(٣٣٥,٧٩٧)	(٥٩٧,٦٨٣)		إلتزامات عقود
(١,٥٧٨,٦٦٢)	(٨٣٣,٠٤٢)		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٤٩,٦٨٤	(١١٠,٦١٧)		المسدد من التزامات خطة منافع الموظفين المحددة
(٥,٩٢٤)	(٩٨,١٣٠)		المسدد من مخصص الزكاة
(٣٦٠,٦٣٩)	(٤,٦٧٨,٢٩٩)		صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
١٦,٨٧٥,٨٨٣	٥,٦١٢,٣٨٠		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
(٤٩,٢٦٨)	(١٨,٨٩٩)	٥	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(١٢,٨٨٠)	(١٧,٢٥٠)	٧	إستيعادات على الإستثمارات العقارية تحت التطوير
٧,٧٧٩,٣٩٠	٣,٩٧٠,٠٩٨	٦	إضافات إلى الإستثمارات العقارية
(٤,٣٧٣,٢٦٠)	(١٦,٩٥١,٧٥٨)	٩	المقبوض من توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١,٤١٠,٣٠٤)	(١,٧٩٨,١٣٨)		صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الاستثمارية
١,٩٣٣,٦٧٨	(١٤,٨١٥,٩٤٧)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
			المسدد من القرض طويل الأجل
(١١,٢٥٠,٠٠٠)	(١١,٢٥٠,٠٠٠)		المسدد من تكاليف التمويل
(١,٤١٥,٨٠٥)	(١,٩٥١,١٦٧)		المسدد من التزامات التأجير
(٧٤,٢٩٧)	(٧٥,٧٨٤)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٢,٧٤٠,١٠٢)	(١٣,٢٧٦,٩٥١)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد في الصندوق ولدى البنوك
٦,٠٦٩,٤٥٩	(٢٢,٤٨٠,٥١٨)		النقد في الصندوق ولدى البنوك، بداية السنة
٤٠,١٢٠,٤٥٦	٤٦,١٨٩,٩١٥		النقد في الصندوق ولدى البنوك، نهاية السنة
٤٦,١٨٩,٩١٥	٢٣,٧٠٩,٣٩٧		معاملات غير نقدية
١٢,٢٦٦,٦٦٦	-		محول من مصاريف مدفوعة مقدماً إلى دفعات مقدمة لشراء استثمارات
١٠٧,٧٠١	٨٩,٥٠٢		خسائر (أرباح) من إعادة قياس التزامات خطة منافع الموظفين المحددة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

## ١ - التكوين والنشاط

أ- سجلت شركة عاج للإستثمار العقاري كشركة مساهمة مقفلة في مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٢٣٧٤ بتاريخ ١٣ شعبان ١٤٣٠هـ (الموافق ٤ أغسطس ٢٠٠٩م).

يتمثل نشاط الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية) وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

تبدأ السنة المالية في أول شهر يناير وتنتهي في نهاية شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية.

ب- تشمل القوائم المالية المرفقة موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال السجل التجاري الرئيسي وفرعها التالي:

رقم السجل	التاريخ	الاسم التجاري	النشاط	المدينة
١١٣٥٠٠٢١٧٣	٢ ربيع الأول ١٤٣٧هـ	شركة عاج للإستثمار العقاري	شراء وبيع الأراضي والعقارات	رياض الخبراء

ج- رأس المال:

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ١٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ١٦,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوي القيمة، قيمة كلاً منها ١٠ ريال سعودي موزعة كما يلي:

أسماء المساهمين	عدد الأسهم	قيمة السهم	المجموع
محمد إبراهيم الخضير	٧,٥٠٢,٠٠٠	١٠	٧٥,٠٢٠,٠٠٠
شركة وقف محمد إبراهيم الخضير	٥,٣٣٢,٨٠٠	١٠	٥٣,٣٢٨,٠٠٠
إبراهيم محمد الخضير	٥٩٣,٢٠٠	١٠	٥,٩٣٢,٠٠٠
فهد محمد الخضير	٥٩٣,٢٠٠	١٠	٥,٩٣٢,٠٠٠
خالد محمد الخضير	٥٦٠,٠٠٠	١٠	٥,٦٠٠,٠٠٠
فاطمة محمد الخضير	٢٩٦,٦٠٠	١٠	٢,٩٦٦,٠٠٠
نوال محمد الخضير	٢٩٦,٦٠٠	١٠	٢,٩٦٦,٠٠٠
إيمان محمد الخضير	٢٨٠,٠٠٠	١٠	٢,٨٠٠,٠٠٠
بنان محمد الخضير	٢٨٠,٠٠٠	١٠	٢,٨٠٠,٠٠٠
منيرة حسن النعيم	١٣٢,٨٠٠	١٠	١,٣٢٨,٠٠٠
زينب سليمان الثنيان	١٣٢,٨٠٠	١٠	١,٣٢٨,٠٠٠
	<u>١٦,٠٠٠,٠٠٠</u>		<u>١٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>

هـ- يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:

الرياض - حي الريان شارع الأمير ماجد

ص.ب ١٢٢٥٢٥

الرمز البريدي ١١٧٣١

المملكة العربية السعودية

## ٢ - أسس إعداد القوائم المالية

### بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المكملة للمعايير الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ومفهوم الاستمرارية وأساس الاستحقاق المحاسبي. ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المكملة للمعايير الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ذلك، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح ٤).

### السجلات المحاسبية

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة على الحاسب الآلي وباللغة العربية.

### عملة العرض والنشاط

يتم عرض القوائم المالية بالريالات السعودية والتي تمثل العملة الوظيفية ويتم تقريبها إلى أقرب ريال سعودي.

### استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المكملة للمعايير الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين من الإدارة استخدام أحكام وتقديرات وافتراضات التي تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والتكاليف والموجودات والمطلوبات والافصاحات عن المطلوبات المحتملة في تاريخ الفترة المالية. إلا أن عدم التأكيد حول هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات قد يؤدي إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في المستقبل.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصورة مستمرة، كما يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات بأثر مستقبلي.

## أ - الأحكام

### القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن قبضه نتيجة بيع أصل ما أو الذي يمكن دفعه لتحويل التزام ما في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض إجراء معاملة بين الأصل أو تحويل التزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصول أو المطلوبات، أو

- في ظل غياب سوق رئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للأصول أو المطلوبات.

قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل على نحو أفضل وأعلى فائدة ممكنة أو عن طريق بيعه لمشارك آخر في السوق والذي سيستخدم الأصل على نحو أفضل وبأعلى فائدة ممكنة.

٢ - أسس إعداد القوائم المالية (تتمة)

أ- الأحكام (تتمة)

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:  
المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.  
المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.  
المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الشركة بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى قناعة أن لديها الموارد للاستمرار في نشاطها في المستقبل المنظور. إضافة إلى ذلك، ليست الإدارة على دراية بأي تيقن جوهري قد يلقي بظلال من الشك حول قدرة الشركة على الاستمرار وفق مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات الشركة إما كعقارات استثمارية أو عقارات استثمارية تحت التطوير. وقد قامت الإدارة باستخدام العديد من الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محتفظ به لتحقيق إيجار و/أو لزيادة رأس المال أو كليهما معاً. تتكون العقارات الاستثمارية تحت التطوير من عقارات وأراضي مطورة ومشاريع أراضي تحت التطوير وأراضي منتظر تطويرها تم تحديدها للبيع خلال دورة الأعمال العادية بشكل أساسي. وعند إجراء الأحكام، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار الاستخدام المقصود للعقارات. وعند قيام الإدارة بتقييم أن بعض العقارات الاستثمارية سيتم استبعادها كجزء من العمليات التجارية العادية، فإنه يتم تحويل تكاليفها الدفترية إلى العقارات التطويرية لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية.

ب- الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

فيما يلي الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة التي تنطوي على مخاطر جوهريّة وينتج عنها تعديلات جوهريّة على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات:

العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك أو الإطفاء للممتلكات والألات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة

تقدر إدارة الشركة العمر الإنتاجي التقديري للممتلكات والألات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالحسبان الاستخدام المتوقع للممتلكات والألات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة أو التلف والتقاعد الطبيعي. تقوم الإدارة بمراجعة العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك أو الإطفاء للممتلكات والألات والمعدات والعقارات

الاستثمارية والموجودات غير الملموسة سنوياً، حيث يتم تعديل الاستهلاك أو الإطفاء المستقبلي حينما تعتقد الإدارة أن العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك أو الإطفاء تختلف عن تلك التي تم استخدامها في الفترات السابقة.

٢ - أسس إعداد القوائم المالية (تتمة)

ب- الافتراضات والتقدير غير المؤكدة (تتمة)

#### الانخفاض في الموجودات غير المالية

تراجع إدارة الشركة دورياً القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تحتل أي خسارة انخفاض. وفي حالة وجود أي مؤشر يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات من أجل تحديد مدى خسارة الانخفاض. وعندما لا يكون ممكناً تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات بشكل منفرد تقوم الشركة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي تنتمي إليها الموجودات. وإذا تم تقدير مبلغ الموجودات القابل للاسترداد بحيث تكون أقل من قيمتها الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بالانخفاض في قائمة الربح أو الخسارة.

#### الانخفاض في قيمة الذمم المدينة

يتم عمل تقدير للمبالغ الممكن تحصيلها من الذمم المدينة عندما يكون من غير الممكن تحصيل المبلغ بالكامل. بالنسبة للمبالغ الهامة الفردية، يتم عمل هذا التقدير على أساس فردي. يتم تقييم المبالغ الغير جوهرية بشكل فردي والتي تجاوزت موعد استحقاقها بشكل جماعي ويتم تكوين مخصص لها وفقاً لطول فترة تجاوز استحقاقها.

#### قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات 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 طريقة التدفقات النقدية المخصومة. إن المدخلات لهذه الطرق تتم من خلال الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لم يكن ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الاجتهاد لتحديد القيمة العادلة، تشمل الاجتهادات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات، يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة للأدوات المالية.

#### منافع الموظفين

يتم تحديد تكاليف خطط نهاية الخدمة للموظفين والقيمة الحالية للالتزامات مكافأة نهاية الخدمة باستخدام التقييمات الإكتوارية، تتضمن التقييمات الإكتوارية اتخاذ افتراضات قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتتضمن تحديد معدل الخصم والزيادة المستقبلية في الرواتب، ومعدل الوفيات والزيادات المستقبلية في المعاشات. ونظراً للتعقيدات التي يتضمنها التقييم وطبيعته الطويلة الأجل، فإن التزام المزايا المحدد شديد الحساسية للتغيرات في هذه الافتراضات. ويتم مراجعة كافة الافتراضات في كل تاريخ تقديم التقرير حول القوائم المالية.

#### إثبات الإيرادات

تقوم الشركة بإثبات الإيرادات عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. وتقوم الشركة بقياس الإيرادات على أساس العوض المستحق في العقد المبرم مع العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة (إن وجدت). فيما يتعلق بالأراضي، تقوم الشركة بإثبات مبلغ العوض بالكامل كإيرادات في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظاماً بين المشتري والشركة.

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية، يتم إثبات الإيرادات من بيع هذه العقارات فقط في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظاماً بين المشتري والشركة وتسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

٢ - أسس إعداد القوائم المالية (تتمة)

ب- الافتراضات والتقديرية غير المؤكدة (تتمة)

إثبات تكلفة المبيعات

لدى الشركة عقارات تطويرية تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. ولتحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالعقارات أو الوحدات المباعة خلال السنة، تقوم الإدارة بتقدير متوسط تكاليف التطوير بالكامل بما في ذلك تكاليف الإنشاءات العامة والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرة وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة المقدرة للمشروع. ويتم تخصيص هذه التكاليف المقدرة لكل مشروع ضمن عملية التطوير ولكل وحدة ضمن المشروع. كما يتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تعديلها إذا لزم الأمر. وقد يؤدي أي تغيير جوهري في هذه التقديرات إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المثبتة في فترة سابقة.

القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية تحت التطوير

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة حالياً في شراء وبيع الأراضي والعقارات والتطوير عليها ونظراً لطبيعة هذا النشاط فإن الكثير من عمليات التطوير هي تقديرية في طبيعتها. عليه، تعكس قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الأجلة.

تظهر العقارات التطويرية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتقوم الشركة بتقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لعقاراتها التطويرية بتاريخ كل تقرير، من خلال الفحص الداخلي لمدى تحمل المخاطر والذي يتضمن تقييم الربح على أساس كل مشروع ومقارنة التكاليف الدفترية والمستقبلية المتوقعة للإكمال مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في المواقع المحيطة بالعقارات.

ولتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق المتوقعة للعقارات التطويرية، تستخدم الشركة على نطاق واسع الخبرة الذاتية للإدارة ومعرفة الموقع بالإضافة إلى المعاملات القابلة للمقارنة المسجلة في المنطقة المحيطة للمعاملات غير ذات الصلة التي تتم وفقاً لشروط التعامل العادل. وقد تم تحديد هامش الربح المقدر باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

تُدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ويتم إجراء تقييم للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بتاريخ كل تقرير من قبل شركة تقييم خارجية لديها مؤهلات مهنية معترف بها ولديها خبرة متقدمة في موقع وفترة الاستثمارات العقارية الخاضعة للتقييم. عند تحديد التقييم، استخدم المقيم منهجيات تقييم السوق والقيمة المتبقية التي تستند إلى الافتراضات والتقديرية الهامة. تتطلب هذه المنهجيات أحكاماً وتقديرات هامة مثل أسعار البيع القابلة للمقارنة ومعدل النمو وفترة الاستبعاد ومعدل الخصم ومعدل الرسملة وتكلفة البنية التحتية بما في ذلك التقلبات الاقتصادية. ويبين الإيضاح رقم ٩ منهجيات التقييم والافتراضات الرئيسية.

صافي القيمة القابلة للتحقق للاستثمارات العقارية تحت التطوير

تظهر العقارات التطويرية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. ويعتبر صافي القيمة القابلة للتحقق هو أسعار البيع في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكلفة التقديرية للتنفيذ والتكلفة التقديرية لإتمام عملية البيع. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية من خلال الرجوع إلى ظروف السوق والطريقة المستقبلية المخططة للاستبعاد والقيمة القابلة للاسترداد للعقار في تاريخ التقرير وفقاً للطريقة المخططة للاستبعاد. ويتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لهذه العقارات داخلياً من قبل الشركة على ضوء معاملات السوق الأخيرة. يتم تقييم سعر البيع المقدر للعقارات بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ إعداد التقارير للعقارات المماثلة بعد تعديل الفروق في الموقع والمساحة وحالة التطوير والجودة من قبل مقيم مستقل مؤهل يحمل مؤهلاً مهنيًا معترفاً به وذو صلة ولديه خبرة حديثة في موقع وفترة العقارات التي يجري تقييمها. يتم خصم التكاليف المقدرة لإتمام التطوير من سعر البيع المقدر للوصول إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

٢ - أسس إعداد القوائم المالية (تتمة)

ب- الافتراضات والتقدير غير المؤكدة (تتمة)

#### مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

تستخدم الشركة نموذج لتقدير خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر التي لم تخفض قيمتها الائتمانية أو انخفضت قيمتها الائتمانية بناء على التغيير في مخاطر الائتمان المرتبطة بالأداة المالية. تستخدم الشركة النموذج المبسط باستخدام مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة. ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة يتم تجميع الذمم المدينة على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة والفترات التي استحققت فيها. ويتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية وفقاً لمؤشرات النشاط الاقتصادي الكلي التي تؤثر على تسوية الذمم المدينة

#### الزكاة

في احتساب الزكاة للسنة الحالية قامت الشركة بتعديل صافي ربحها وتطبيق خصم معين لوعائها الزكوي لاحتساب مصروف الزكاة. قامت الشركة بعمل أفضل التقديرات لهذه الافتراضات.

٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

اعتمدت الشركة المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مره اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ م:

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨:

تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية

#### تعديل على معيار المحاسبة الدولي ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة

تتطلب هذه التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي عند الاعتراف الأولي إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.

#### المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم تقم الشركة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية. من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

#### تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار:

تشمل هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لتوضيح طريقة محاسبة الشركة عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. معاملات البيع وإعادة الاستئجار التي تعتبر فيها بعض أو جميع مدفوعات عقود إيجار بأنها مدفوعات أن يتأثر عقود إيجار متغيرة تعتمد على المؤشر أو السعر الذي من المحتمل جدا

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات وتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة:

توضح هذه التعديلات كيف يؤثر الامتثال للشروط الذي يجب على الشركة الامتثال لها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات ، وتهدف هذه التعديلات أيضاً الى تحسين المعلومات التي توفرها الشركة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.

#### ٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية

قامت الشركة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية ، ما لم يذكر خلاف ذلك ، بالإضافة إلى ذلك ، اعتمدت الشركة الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢) اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ م وتتطلب التعديلات الإفصاح عن السياسات المحاسبية "الجوهرية" بدلاً من السياسات المحاسبية "الهامة". وعلى الرغم من أن التعديلات لم ينتج عنها أي تغييرات في السياسة المحاسبية نفسها، إلا أنها أثرت على معلومات السياسة المحاسبية التي تم الإفصاح عنها في بعض الحالات.

#### تصنيف ما هو متداول أو غير متداول

تقوم الشركة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس متداول/ غير متداول. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر كافة المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.

تصنف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

#### قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو سداده عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للموجودات أو المطلوبات.

إن السوق الرئيسي أو الأكثر منفعة يجب أن تكون متاحة الوصول إليها من قبل الشركة.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

أخذ قياس القيمة العادلة للموجودات الغير مالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.

تستخدم الشركة طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكور أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى الأول: الأسعار المتداولة في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم الشركة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين المستويات الهرمية لقياس القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت الشركة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة.

#### الممتلكات والآلات والمعدات

يتم قياس الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة. يتم استهلاك الموجودات ناقصاً قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة، باستخدام طريقة القسط الثابت.

إن العمر الإنتاجي للبنود الرئيسية لهذه الممتلكات والآلات والمعدات هو على النحو التالي:

العمر الإنتاجي	البيان
٥ - ١٠ سنوات	الأثاث والمفروشات
٤ سنوات	الأجهزة والمعدات
١٠ سنوات	السيارات

إذا كان هناك مؤشر على حدوث تغير كبير في معدل الاستهلاك أو العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية لأصل ما، يتم تعديل انخفاض هذا الأصل مستقبلاً ليعكس التوقعات الجديدة. عند البيع، يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للبيد المباع في قائمة الربح أو الخسارة والمدرجة في الإيرادات الأخرى أو مصروفات التشغيل الأخرى.

وتحدد للموجودات المفرد إذا كانت الموجودات يتولد عنه تدفقات نقدية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات المتولدة من موجودات أو مجموعات أخرى من الموجودات. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد يتعين تخفيض قيمة الموجودات إلى القيمة القابلة للاسترداد.

## ٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

## الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة

تقوم الشركة في تاريخ إعداد القوائم المالية بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على انخفاض قيمة الموجودات. وفي حالة وجود أي مؤشر على ذلك، أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي لانخفاض قيمة الموجودات تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد في القيمة العادلة للموجودات أو وحدة توليد النقد ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة قيد الاستخدام للموجودات أيهما أعلى، وعند تحديد القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية باستخدام سعر الخصم بما يعكس التقديرات السوقية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالموجودات. وعند تحديد القيمة العادلة ناقص تكاليف إتمام البيع، يتم مراعاة المعاملات السوقية الحديثة - عند توافرها، أو يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. ويتم التحقق من هذه القيم بمقارنتها بمضاعفات التقييم أو من خلال أي مؤشرات أخرى للقيمة العادلة.

يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة بما في ذلك هبوط قيمة الموجودات في قائمة الربح أو الخسارة في بند المصروفات التي تتفق مع وظيفة الأصل، باستثناء العقارات المعاد تقويمها سابقاً حيث يرسل إعادة التقويم إلى الدخل الشامل الأخر. بالنسبة لهذه العقارات، يتم إثبات الانخفاض في القيمة في الدخل الشامل الأخر بحد مبلغ إعادة التقويم السابق.

بالنسبة لجميع الموجودات - باستثناء الشهرة - يتم التقييم في كل تاريخ إعداد القوائم المالية حين يوجد مؤشر بأن خسائر هبوط القيمة السابق الاعتراف بها قد تلاشت أو انخفضت. وفي حالة وجود هذا المؤشر تقوم الشركة بتقدير القيمة المستردة من الموجودات أو وحدة توليد النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة السابق الاعتراف بها فقط في حالة وجود تغيير في التوقعات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات منذ الاعتراف بأخر خسارة من انخفاض القيمة. ويتم رد قيمة خسائر الانخفاض بحيث لا يتربط على ذلك تجاوز القيمة الدفترية للموجودات قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان يمكن تحديدها بعد خصم الاستهلاك، لو لم يسبق الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة للموجودات في سنوات سابقة ويتم الاعتراف بالرد في قائمة الربح أو الخسارة. ما لم يتم قيد الأصل بمبلغ إعادة التقويم، وفي هذه الحالة يتم اعتبار عكس القيد كزيادة إعادة تقويم.

## الموجودات غير الملموسة

يتم الاعتراف بالموجودات غير الملموسة المستحوز عليها بشكل منفصل بالتكلفة. إن تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوز عليها في عملية تجميع الأعمال هي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ.

بعد الإثبات الأولي، تدرج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة مطروحاً منها الإطفاء المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. إن الموجودات غير الملموسة المنتجة داخلياً، باستثناء تكاليف التطوير لا تتم رسملتها، ويتم إثبات المصاريف في قائمة الربح أو الخسارة عند تكبدها.

يتم تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة لتكون إما محددة أو غير محددة.

الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة

يتم مراجعة فترة وطريقة الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في نهاية كل فترة مالية. تتم المحاسبة عن التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو الطريقة المتوقعة لإطفاء المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة في الموجودات غير الملموسة بتغيير فترة الإطفاء أو طريقتهما، حسب ما هو ملائم، وتعالج كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إثبات مصروف الإطفاء للموجودات

غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في قائمة الربح أو الخسارة ضمن فئة المصاريف التي تتفق مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

## ٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

## الموجودات غير الملموسة (تتمة)

الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة (تتمة)

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره كما يلي:

البيان	العمر الإنتاجي
برامج الحاسب الآلي	٥ سنوات

## إستثمارات عقارية تحت التطوير

تصنف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تطويرية وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أهمها أقل. تتضمن تكلفة العقارات التطويرية بشكل عام تكلفة الأراضي والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز تلك الأراضي للبيع. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير بعد خصم تكاليف إكمال مصروفات البيع، وتقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات التطويرية على أساس سنوي. تعمل دورة تشغيل العقارات التطويرية على أساس أن غالبية العقارات التطويرية من المتوقع أن يتم تحققها بعد فترة ١٢ شهر من تاريخ التقرير. في تاريخ كل تقرير.

## الاستثمارات العقارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في أراضي ومباني تحتفظ بها الشركة بغرض كسب إيرادات إيجارية أو بغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين.

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. علماً بأنه لا يتم استهلاك الأراضي. وتتضمن التكلفة سعر الشراء مضافاً إليه جميع التكاليف المرتبطة 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 الاستهلاك على مدى العمر الإنتاجي للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة القسط الثابت.

يتم الإفصاح بالإيضاحات عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية التي تم تقييمها من قبل خبير مؤهل ومستقل، وذلك وفقاً لمتطلبات الإفصاح وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية المؤجرة لأطراف ثالثة بموجب عقد إيجار تشغيلي في قائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار وتدرج ضمن الإيرادات.

يتم الغاء إثبات المبلغ الدفترية للعقار الاستثماري عند استبعاده (عن طريق البيع أو من خلال الدخول في عقد إيجار تمويلي) أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري من الاستخدام بشكل دائم ولا يتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين صافي المتحصلات من استبعاد العقار الاستثماري ومبلغه الدفترية في قائمة الربح أو الخسارة في السنة التي يتم فيها الاستبعاد أو الشطب.

في حال تغير استخدام العقار الاستثماري إلى عقار تشغله الشركة، سيتم إعادة تبويبه إلى بند الممتلكات والألات والمعدات.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الاستثمارات العقارية (تتمة)

يتم إجراء تحويلات إلى (أو من) العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك استثماراً عقارياً تقوم الشركة بتسجيلها وفقاً للسياسة المنصوص عليها تحت بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. عندما تخضع العقارات الاستثمارية لتغيير في الاستخدام، ويتضح من بدء التطوير أن الهدف هو البيع، يتم تحويل العقار إلى عقار تطويري بتكلفته الدفترية للتسجيل لاحقاً كعقار تطويري.

إن العمر الإنتاجي لبند المباني هو على النحو التالي:

البيان	العمر الإنتاجي
المباني	٣٣ سنة

حق استخدام الأصول والتزامات التأجير

قامت الشركة بالاعتراف بموجودات ومطلوبات جديدة لعقود إيجاراتها التشغيلية لأنواع متنوعة من العقود تشمل أراضي وإيجارات المكاتب. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك حق استخدام الأصل على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو فترة عقد الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.

يتم مبدئياً قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار على أساس القيمة الحالية.

أصل حق الاستخدام، حيث يثبت أولاً:

- مبلغ القياس الأولي للالتزام عقد الإيجار الذي هو عبارة عن القيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية، أي دفعات عقد إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة،
- أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة الشركة كمستأجر،
- تقدير للتكاليف التي ستكبدها الشركة كمستأجر لتفكيك وإزالة الأصل محل العقد، وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية.

يقاس أصل حق الاستخدام لاحقاً بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر هبوط في القيمة معدل بأي إعادة قياس للالتزام عقد الإيجار.

تستهلك الشركة أصل حق الاستخدام على المدة المقدرة لعقد الإيجار بطريقة القسط الثابت.

التزام عقد الإيجار يتم إثباته أولاً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في تاريخ بداية العقد، ويتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

حق استخدام الأصول والتزامات التأجير (تتمة)

#### يقاس التزام عقد الإيجار لاحقاً كما يلي:

- زيادة المبلغ الدفترى ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار،
- تخفيض المبلغ الدفترى ليعكس دفعات الإيجار،
- إعادة قياس المبلغ الدفترى ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد الإيجار.

تقوم الشركة بفصل المبالغ المدفوعة إلى الجزء الأصلي (يعرض ضمن أنشطة التمويل) والفائدة (تعرض ضمن الأنشطة التشغيلية) في قائمة التدفقات النقدية.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦)، يتم اختبار "حق الاستخدام الأصول" للتحقق من انخفاض قيمته وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦) "الهبوط في قيمة الأصول".

#### مدة عقود الإيجار

تقوم الشركة بتحديد مدة عقد الإيجار باعتبارها الفترة غير القابلة للإلغاء في عقد الإيجار جنباً إلى جنب مع كل من:

- الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كانت الشركة متأكدة بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار،
- الفترات المشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كانت الشركة متأكدة بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار.

بالنسبة لعقود الإيجار قصيرة الأجل (مدة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل) والعقود منخفضة القيمة، قامت الشركة بالاعتراف بمصروفات الإيجار على أساس القسط الثابت على النحو المسموح به في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) وهي نفس الطريقة التي كان يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الإيجار".

#### الأدوات المالية

##### الإثبات والغاء الإثبات

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية عندما تنقضي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي، أو عندما يتم تحويل الأصل المالي وجميع المخاطر والمنافع بشكل جوهري.

يلغى الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم إطفائه أو استبعاده أو إلغائه أو انقضاؤه.

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية عندما تنقضي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي، أو عندما يتم تحويل الأصل المالي وجميع المخاطر والمنافع بشكل جوهري.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

التصنيف والقياس الأولي للموجودات المالية

يتم قياس جميع الموجودات المالية أولاً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف العملية (إن وجد).

يتم تصنيف الموجودات المالية - عدا عن تلك المخصصة والفعالة كأدوات تحوط - إلى الفئات التالية:

- التكلفة المطفأة.
  - القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
  - القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- يتم تحديد فئة التصنيف عن طريق كل من:
- نموذج أعمال الشركة في إدارة الموجودات المالية.
  - خصائص التدفق النقدي التعاقدية للموجودات المالية.
- يتم عرض جميع الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالموجودات المالية والمثبتة في الربح أو الخسارة ضمن تكاليف التمويل أو إيرادات التمويل أو بنود مالية أخرى.

القياس اللاحق للموجودات المالية

*الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة*

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات تلي الشروط التالية (وليست مخصصة كقيمة عادلة من خلال الأرباح والخسائر):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وتحصيل تدفقاتها النقدية التعاقدية.
- أن ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية تدفقات نقدية تقتصر على دفعات أصل الدين والفائدة المستحقة على مبلغ أصل الدين القائم.

تشمل هذه الفئة الموجودات المالية غير المشتقة مثل القروض والذمم المدينة بدفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشط. وبعد الاعتراف المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال. ويتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير جوهري. ويندرج ضمن هذه الفئة من الأدوات المالية أرصدة لدى البنوك والمدينون التي تندرج ضمن هذه الفئة من الأدوات المالية.

*الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة*

الموجودات المالية التي يُحتفظ بها ضمن نموذج أعمال مختلف عدا عن "الاحتفاظ للتحصيل" أو "الاحتفاظ للتحصيل والبيع" والموجودات المالية التي تدفقاتها النقدية التعاقدية لا تقتصر على دفعات أصل الدين والفائدة المستحقة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

ويتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى تعاملات سوق نشط أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يكون هناك سوق نشط.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

القياس اللاحق للموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

- تقوم الشركة باحتساب الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كانت الموجودات تستوفي الشروط التالية:
- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الحفاظ من أجل تحصيل التدفقات النقدية المرتبطة بها والبيع و.
  - أن ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية تدفقات نقدية تقتصر على دفعات أصل الدين والفائدة المستحقة على مبلغ أصل الدين غير القائم.
- المكاسب أو الخسائر التي يتم إثباتها في الدخل الشامل الآخر سوف يتم إعادة تدويرها عند إلغاء إثبات الأصل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

- تستخدم متطلبات انخفاض القيمة الجديدة للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) مزيداً من المعلومات المستقبلية لإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة - نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة.
- لم يعد إثبات الخسائر الائتمانية يعتمد على قيام الشركة بمبدئياً بتحديد حدث خسارة الائتمان. وبدلاً من ذلك تأخذ الشركة بالحسبان نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات المعقولة والداعمة التي تؤثر على إمكانية التحصيل المتوقع للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.
- عند تطبيق هذا النهج المستقبلي يتم التمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تنخفض جودتها الائتمانية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي أو التي تحتوي على مخاطر ائتمانية منخفضة (المرحلة الأولى) و.
- الأدوات المالية التي تنخفض جودتها الائتمانية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي ولم تكن مخاطرها الائتمانية منخفضة (المرحلة الثانية).

تغطي "المرحلة الثالثة" الموجودات المالية التي لديها دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة بتاريخ التقرير. ومع ذلك لا يقع أي من موجودات الشركة في هذه الفئة.

يتم إثبات "١٢ شهراً من الخسائر الائتمانية المتوقعة" للفئة الأولى بينما يتم إثبات "خسائر ائتمانية متوقعة مدى الحياة" للفئة الثانية.

يتم تحديد مقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال تقدير الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تعترف الشركة بخسائر ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إن وجدت). وبما أن معظم هذه الأدوات تتمتع بتصنيف ائتماني ممتاز فإن احتمال حيادها يُعد ضئيلاً. إلا أنه في تاريخ كل تقرير تقوم الشركة بتقييم إذا ما كانت هناك زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان للأداة.

استبعاد الموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء موجودات مالية فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات أو تقوم بتحويل الموجودات المالية ومخاطر ومزايا الملكية إلى جهة أخرى. إذا لم تقم الشركة بنقل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الملكية للموجودات فتستمر الشركة بالاعتراف بحصتها المحتفظ بها في الموجودات والمطلوبات المرتبطة بالموجودات المالية إلى المبالغ التي قد تضطر لدفعها.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

تصنف المطلوبات المالية إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تم تصنيف وقياس جميع المطلوبات المالية لدى الشركة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. ولا يوجد لدى الشركة التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الأطراف ذات العلاقة

الطرف ذو العلاقة هو شخص أو منشأة ذات علاقة بالشركة، ويكون الشخص ذو علاقة إذا امتلك سيطرة أو تأثير جوهري على الشركة أو كان عضو في الإدارة الرئيسية، وتكون المنشأة ذات علاقة إذا كانت المنشأة والمجموعة أعضاء في نفس المجموعة كشركة أم أو شركة تابعة أو شركة زميلة أو مرتبطين بمشروع مشترك أو تكون كلا المنشأتين مشروعاً مشتركاً لطرف ثالث.

المعاملة مع الأطراف ذات العلاقة هي تحويل للموارد أو الخدمات أو الالتزامات بين الشركة والطرف ذو العلاقة بغض النظر عما إذا تم تحميل السعر. وإن أفراد الإدارة الرئيسيين هم الأشخاص المفوضين والمسؤولين عن التخطيط والإدارة ولهم سيطرة مباشرة أو غير مباشرة على العمليات التشغيلية للشركة بما فهم المدير.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي للفاتورة ناقصاً المخصص لقاء أية مبالغ غير قابلة للتحصيل. يتم تكوين مخصص خسائر ائتمانية متوقعة عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة الشركة على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة.

ويتم شطب الديون المعدومة عند تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة ، وأي استردادات لاحقة لمبالغ الذمم المدينة والتي تم شطبها سابقاً تضاف إلى الإيرادات الأخرى.

أصول عقود

تتمثل الإيرادات غير المفوترة في الإيرادات المحققة التي لم يتم فوترتها بعد، حيث يتم الاعتراف بالإيراد من تقديم الخدمات على أساس عقود الإيجار المتفق عليه.

القروض

تُحتسب القروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في قائمة الدخل على مدى فترة الاقتراضات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للاقتراض إلى الحد الذي يكون عنده من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه الرسوم حتى يتم سحب هذه التسهيلات. عندما لا يتوفر دليل بأنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الرسوم كمصاريف مدفوعة مقدماً مقابل خدمات السيولة، كما يتم إطفائها على مدى فترة التسهيل المتعلق بها.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

القروض (تتمة)

ستبعد القروض من قائمة المركز المالي عند انقضاء الالتزام المحدد في العقد أو الوفاء به أو إلغائه. ويتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم إنهاؤه أو تحويله إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما فيه الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المحملة، في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كإيرادات أخرى أو تكاليف تمويل.

يتم تصنيف الاقتراض كمطلوبات متداولة ما لم يكن لدى الشركة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد فترة القوائم المالية.

تكاليف الاقتراض

تتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعود بشكل مباشر على اقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل مؤهل لشروط رسملة تكلفة الاقتراض على أنها جزء من تكلفة ذلك الأصل، والأصول المؤهلة هي التي تتطلب - بالضرورة - وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام. ويتم إثبات تكاليف الاقتراض الأخرى على أنها مصروف في قائمة الربح أو الخسارة في السنة التي تكبدتها فيها.

منافع الموظفين

- التزام خطة منافع الموظفين المحددة

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

- مزايا التقاعد

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

- مزايا الموظفين قصيرة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام عن المزايا المستحقة للموظفين بالنسبة للأجور والرواتب، والإجازة السنوية والإجازة المرضية في السنة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها بالمبلغ غير المخصص للمزايا المتوقع أن يتم دفعها مقابل تلك الخدمة.

تقاس الالتزامات المعترف بها والمتعلقة بمزايا الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المخصصات

يتم إثبات المخصص في قائمة المركز المالي عندما يكون لدى الشركة التزام حالي أو قانوني أو تعاقدية نتيجة لحدث سابق ومن المحتمل أن يطلب تدفق خارجي لمنافع اقتصادية لسداد الالتزام. يستند قياس الالتزامات على المتطلبات القانونية الحالية والتقنيات المتوفرة. يتم خصم المخصصات فقط عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً.

مخصص الزكاة

- يتم إثبات مخصص الزكاة في نهاية كل سنة مالية وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالمملكة العربية السعودية (الهيئة).
- يتم تحميل مخصص الزكاة في نهاية كل سنة مالية ضمن قائمة الربح أو الخسارة، كما يتم إثبات مطلوبات الزكاة، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط الزكوية على السنوات السابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إظهار الربوط النهائية.

ضريبة القيمة المضافة

يعترف بالمصاريف والأصول بالصافي بعد حسم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، حيث يعترف بهذه الحالة بـضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسب مقتضى الحال.
- وعند إدراج الحسابات المدينة والدائنة مع مبلغ ضريبة القيمة المضافة. يدرج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من أو المستحقة الدفع إلى السلطة الضريبية كجزء من الحسابات المدينة أو الدائنة في قائمة المركز المالي.

ضريبة المعاملات العقارية

أعلنت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أنه بموجب المرسوم الملكي رقم أ/٨٤ (بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢٠م)، سيكون التصرف في العقارات في المملكة العربية السعودية عن طريق معاملات معينة تؤدي إلى نقل الملكية أو الحيازة القانونية معفاً من ضريبة القيمة المضافة ويخضع لضريبة المعاملات العقارية بنسبة ٥٪. تسري ضريبة المعاملات وفقاً لنظام ضريبة المعاملات العقارية التي تمت بتاريخ أو بعد تاريخ ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م، إلا أنه يمكن للمطور العقاري المعتمد استرداد ضريبة القيمة المضافة على المدخلات على الممتلكات المباعة بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م بخلاف معاملات الاستبعاات العقارية المشمولة بنظام ضريبة المعاملات العقارية.

ضريبة الاستقطاع

تقوم الشركة باستقطاع ضريبة على المعاملات مع الأطراف غير المقيمة في المملكة العربية السعودية وعلى توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين غير المقيمين وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.

الإيرادات المؤجلة

إن الإيرادات المؤجلة تمثل الإيرادات غير المحققة والتي تم فوترتها، ولاحقاً يتم تخفيضها بالإيرادات المحققة عند تقديم الخدمات على أساس عقود الخدمات المتفق عليها.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

تحقق الإيرادات

تعترف الشركة بالإيرادات بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ باستخدام نموذج الخمس خطوات التالية:

- ١ - تحديد العقد مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً أو التزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.
- ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد مع عميل لنقل سلعة أو تقديم خدمة.

تحقق الإيرادات

- ١ - تحديد سعر الصفقة: سعر الصفقة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يحقق له مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل باستثناء المبالغ المجمعة نيابة عن أطراف ثالثة.
- ٢ - تخصيص سعر إلى الصفقة: التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار الاعتبار الذي تقوم به المجموعة، يحدد مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام.
- ٣ - الاعتراف بالإيراد عندما (كما) يفي الكيان بالتزام الأداء.

تحديد العقود مع العملاء

تقوم الشركة بتقييم دقيق لشروط وأحكام العقود مع عملائها لأن الإيراد يتحقق فقط عندما يتم الوفاء بالتزامات الأداء في العقود مع العملاء. يعتبر التغيير في نطاق أو سعر (أو كلاهما) العقد بمثابة تعديلاً للعقد وتحدد الشركة ما إذا كان هذا التغيير سيعتبر عقداً جديداً أو سيتم احتسابه كجزء من العقد الحالي.

تحديد التزامات الأداء

بمجرد أن تقوم الشركة بتحديد العقد مع العميل، تقوم بتقييم الشروط التعاقدية والممارسات التجارية المعتادة لتحديد كافة الخدمات المتفق عليها ضمن العقد وتحديد أي من تلك الخدمات المتفق عليها (أو مجموعة من الخدمات المتفق عليها) التي سيتم التعامل معها كالتزامات أداء منفصلة.

تحديد سعر المعاملة

تحدد الشركة سعر المعاملة كمبلغ تتوقع الحصول عليه. تتضمن تقديراً لأي مقابل متغير وتأثير القيمة الزمنية للنقود والقيمة العادلة لأي مقابل غير نقدي وتأثير أي مقابل مدفوع أو مستحق لأحد العملاء (إن وجد). يقتصر المقابل المتغير على المبلغ الذي بموجبه يكون هناك احتمال كبير بعدم حدوث انعكاس هام وذلك عندما يتم حل حالات عدم التأكد المرتبطة بالتغيير.

تخصيص سعر المعاملة

عند تحديد التزامات الأداء وسعر المعاملة، يتم تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء والذي يتم عادةً بما يتناسب مع أسعار البيع المستقلة الخاصة بها (أي على أساس سعر البيع المستقل النسبي). عند تحديد أسعار البيع المستقلة، يتعين على الشركة استخدام معلومات قابلة للملاحظة، إن وجدت. إذا كانت أسعار البيع المستقلة غير قابلة للملاحظة بشكل مباشر، تقوم الشركة باستخدام التقديرات على أساس المعلومات المتاحة بشكل معقول.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات فقط عند قيام الشركة باستيفاء التزام أداء عن طريق نقل السيطرة لخدمة متفق عليها إلى العميل. من الممكن تحويل السيطرة بمرور الوقت أو في وقت معين. وعند استيفاء التزام الأداء خلال مدة زمنية، تحدد الشركة مدى التقدم بموجب العقد بناءً على طريقة المدخلات أو المخرجات والتي تعمل على قياس أفضل للأداء المكتمل لتاريخه. يتم تطبيق الطريقة المحددة بشكل ثابت على التزامات الأداء المماثلة وفي الظروف المماثلة.

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني باستخدام طريقة نسبة الإنجاز في حال استيفاء أحد الشروط التالية:

- أ- قيام العمل في نفس الوقت باستلام واستهلاك المنافع الناتجة عن أداء الشركة لعمليها،
- ب- أداء الشركة ينتج عنه إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه،
- ج- أداء الشركة للالتزام لا ينتج عنه استحداث استخدام بديل ويكون للشركة حق نافذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة إلى التزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط الثلاثة المبينة أعلاه، فإن الإيرادات يتم الاعتراف بها عند استيفاء الشركة لكل شروط التزامات الأداء.

إيرادات الإيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية المؤجرة لأطراف ثالثة بموجب عقد إيجار تشغيلي على مدى من الزمن في قائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار وتدرج ضمن الإيرادات.

الإيرادات من بيع العقارات المكتملة

يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات المكتملة عند انتقال المخاطر والمنافع الهامة بموجب سند ملكية نظامي أو بموجب إعلان نظامي ملزم بملكية المشتري، وعند وجود احتمال تحصيل المقابل وإمكانية قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق. حيث إن نقطة الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات المكتملة عند نقطة معينة من الزمن. وفيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى معين من الزمن.

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى عند تحققها.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المصاريف

تكلفة الإيرادات

تمثل تكلفة الإيرادات كافة المصاريف المتعلقة مباشرة بأنشطة التشغيل الرئيسية الخاصة بالشركة.

المصاريف العمومية والإدارية

تصنف جميع المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية. يتم توزيع المصاريف المشتركة بين تكلفة الإيرادات والمصاريف العمومية والإدارية، عند الاقتضاء، على أساس معقول فيما يتعلق بطبيعة وظروف المصاريف المشتركة.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي عندما يكون هناك حق قانوني ملزم بتطبيق عملية المقاصة بين هذه المبالغ، وتنوي الشركة التسوية على أساس صافي هذه المبالغ أو الاعتراف بالموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

المعاملات بالعملة الأجنبية

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

لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة) باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة.

شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٥- الممتلكات والألات والمعدات، بالصافي

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٣ م	الأثاث	الأجهزة والمعدات	السيارات	المجموع	
	والمفروشات				التكلفة
					الرصيد، بداية السنة
١٠٢,٦٥٢	٤٦٠,٦٣١	٤١٣,٧٥٠	٩٧٧,٠٣٣		إضافات
-	١٨,٨٩٩	-	١٨,٨٩٩		الرصيد، نهاية السنة
١٠٢,٦٥٢	٤٧٩,٥٣٠	٤١٣,٧٥٠	٩٩٥,٩٣٢		
					الاستهلاك المتراكم
					الرصيد، بداية السنة
٥٦,١٩٤	٣٧٥,٧٥٩	٣٩٢,٥٠٠	٨٢٤,٤٥٣		المحمل للسنة - إيضاح ٢٥
٧,١٦٨	٤١,٢٨٦	٤,٢٥٠	٥٢,٧٠٤		الرصيد، نهاية السنة
٦٣,٣٦٢	٤١٧,٠٤٥	٣٩٦,٧٥٠	٨٧٧,١٥٧		
٣٩,٢٩٠	٦٢,٤٨٥	١٧,٠٠٠	١١٨,٧٧٥		صافي القيمة الدفترية

٢٠٢٢ م	الأثاث	الأجهزة والمعدات	السيارات	المجموع	
	والمفروشات				التكلفة
					الرصيد، بداية السنة
٩٨,١٧٣	٤١٥,٨٤٢	٤١٣,٧٥٠	٩٢٧,٧٦٥		إضافات
٤,٤٧٩	٤٤,٧٨٩	-	٤٩,٢٦٨		الرصيد، نهاية السنة
١٠٢,٦٥٢	٤٦٠,٦٣١	٤١٣,٧٥٠	٩٧٧,٠٣٣		
					الاستهلاك المتراكم
					الرصيد، بداية السنة
٤٦,٠٧٠	٣٣٨,٦٥٧	٣٨٩,٥٦٦	٧٧٤,٢٩٣		المحمل للسنة - إيضاح ٢٥
١٠,١٢٤	٣٧,١٠٢	٢,٩٣٤	٥٠,١٦٠		الرصيد، نهاية السنة
٥٦,١٩٤	٣٧٥,٧٥٩	٣٩٢,٥٠٠	٨٢٤,٤٥٣		صافي القيمة الدفترية
٤٦,٤٥٨	٨٤,٨٧٢	٢١,٢٥٠	١٥٢,٥٨٠		

ب- بلغت تكلفة الممتلكات والألات والمعدات المستهلكة بالكامل دفترية والتي لا تزال تعمل مبلغ ٧٠٦,٩٨٨ ريال سعودي كما في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٢٠٢٢ م: ٦٢٤,٢٠٣ ريال سعودي).

## ٦- إستثمارات عقارية تحت التطوير

تتمثل هذه الإستثمارات العقارية تحت التطوير في عقارات يتم تطويرها والاحتفاظ بها لغرض تحويلها الى عقارات إستثمارية وكسب إيرادات إيجارية منها وذلك في سياق عمليات الشركة الاعتيادية.

أ- فيما يلي الحركة التي تمت على العقارات التطويرية للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

الأراضي ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
	التكلفة
٩٨,٣٥٦,٣٥٨	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
-	إضافات خلال السنة
(٣,٩٧٠,٠٩٨)	إستبعادات خلال السنة
٩٤,٣٨٦,٢٦٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
الأراضي ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
	التكلفة
١٠٦,١٣٥,٧٤٨	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
٣٠٠,٦٣٧	إضافات خلال السنة
(٨,٠٨٠,٠٢٧)	إستبعادات خلال السنة
٩٨,٣٥٦,٣٥٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

ب- أجرت إدارة الشركة دراسة حول تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية. تشتمل هذه الدراسة على تقدير المتغيرات الهامة مثل سعر البيع المقدر والتكلفة المقدر للبيع والتكلفة المقدر لتجهيز العقار للبيع. تم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق على أنها أكبر من قيمتها الدفترية.

شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٧- الموجودات الغير ملموسة، بالصافي

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
		التكلفة
٦,٠٣٣	١٨,٩١٣	الرصيد، بداية السنة
١٢,٨٨٠	١٧,٢٥٠	إضافات
١٨,٩١٣	٣٦,١٦٣	الرصيد، نهاية السنة
		الإطفاء المتراكم
٣,٠١٦	٦,٢٤٤	الرصيد، بداية السنة
٣,٢٢٨	٤,٧٢٩	المحمل للسنة - إيضاح ٢٥
٦,٢٤٤	١٠,٩٧٣	الرصيد، نهاية السنة
١٢,٦٦٩	٢٥,١٩٠	صافي القيمة الدفترية

ب- يتمثل بند الموجودات غير الملموسة في برنامج الحسابات المطبق بالشركة ويتم إطفائها على مدى ٥ سنوات.

٨- أصول حق استخدام، بالصافي، والتزامات التأجير

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

تتمثل الأصول حق استخدام في قيمة الأرض المؤجرة من الدولة (وزارة شؤون البلدية والقروية - بلدية الخبراء) بموجب عقد الايجار رقم (١٤٧) بتاريخ ١٢ جمادى الاول ١٤٣٦ هـ (الموافق ٣ مارس ٢٠١٥ م) ولمدة ٢٥ سنة حتى عام ٢٠٤٠ م.

الأرض	٢٠٢٣ م	
		التكلفة
٢,١٣٠,٥١٤		الرصيد، بداية السنة
٢,١٣٠,٥١٤		الرصيد، نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم
٥٦٠,٨٢١		الرصيد، بداية السنة
٨٥,٢٢٠		المحمل للسنة - إيضاح ٢٥
٦٤٦,٠٤١		الرصيد، نهاية السنة
١,٤٨٤,٤٧٣		صافي القيمة الدفترية

شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٨- أصول حق استخدام ، بالصافي ، والتزامات التأجير (تتمة)

أ- يتألف هذا البند مما يلي: (تتمة)

الأرض	٢٠٢٢ م	التكلفة
٢,١٣٠,٥١٤		الرصيد، بداية السنة
٢,١٣٠,٥١٤		الرصيد، نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم
٤٧٥,٦٠١		الرصيد، بداية السنة
٨٥,٢٢٠		المحمل للسنة - إيضاح ٢٥
٥٦٠,٨٢١		الرصيد، نهاية السنة
١,٥٦٩,٦٩٣		صافي القيمة الدفترية

ب- تم تبويب التزامات عقود التأجير في قائمة المركز المالي على النحو التالي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١٠٧,٠٠٠	١٠٧,٠٠٠	التزامات تأجير - جزء متداول
١,٥٤٢,١٥٩	١,٤٦٦,٣٧٥	التزامات تأجير - جزء غير متداول

ج- كانت مدفوعات التزامات التأجير وتكاليف الفائدة المتعلقة بالتزامات التأجير كما يلي:

المجموع	١٧-١ سنة	المتداول	٢٠٢٣ م
١,٨٧٨,٤٧٦	١,٧٤٠,٢٦٠	١٣٨,٢١٦	مدفوعات التزامات التأجير
(٣٠٥,١٠١)	(٢٧٣,٨٨٥)	(٣١,٢١٦)	تكاليف الفائدة
١,٥٧٣,٣٧٥	١,٤٦٦,٣٧٥	١٠٧,٠٠٠	صافي القيمة الحالية
المجموع	١٧-١ سنة	المتداول	٢٠٢٢ م
١,٩٥٥,٧٤٧	١,٨١٦,٠٤٤	١٣٩,٧٠٣	مدفوعات التزامات التأجير
(٣٠٦,٥٨٨)	(٢٧٣,٨٨٥)	(٣٢,٧٠٣)	تكاليف الفائدة
١,٦٤٩,١٥٩	١,٥٤٢,١٥٩	١٠٧,٠٠٠	صافي القيمة الحالية

د- إن مجموع تكلفة التمويل المعترف بها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م بلغت ٣١,٢١٦ ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٣٢,٧٠٣ ريال سعودي) (إيضاح ٢٦).

ه- قامت الشركة بإتباع سياسة تحميل تكلفة التمويل على قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة الإيجار باستخدام معدل الفائدة الفعال كما تم استهلاك حق استخدام الأصل على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو فترة الإيجار أيهما أقصر وذلك على أساس القسط الثابت.

## شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

## ٩- إستثمارات عقارية، بالصافي

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

الأعمال الرأسمالية				٢٠٢٣ م	
المجموع	قيد الإنشاء	المباني	الأراضي		
					التكلفة
١٠٠,٨٦٠,٦١١	٢٨,٩٤٤,٠٨١	٤٥,٨٨٣,١٩١	٢٦,٠٣٣,٣٣٩		الرصيد، بداية السنة
١٦,٩٥١,٧٥٨	٤,٠٥١,٧٥٨	-	١٢,٩٠٠,٠٠٠		إضافات
١١٧,٨١٢,٣٦٩	٣٢,٩٩٥,٨٣٩	٤٥,٨٨٣,١٩١	٣٨,٩٣٣,٣٣٩		الرصيد، نهاية السنة
					الاستهلاك المتراكم
١٢,٦١٩,٩٣٦	-	١٢,٦١٩,٩٣٦	-		الرصيد، بداية السنة
١,٣٧٦,٤٩٦	-	١,٣٧٦,٤٩٦	-		المحمل للسنة - إيضاح ٢٤
١٣,٩٩٦,٤٣٢	٣٢,٩٩٥,٨٣٩	١٣,٩٩٦,٤٣٢	-		الرصيد، نهاية السنة
١٠٣,٨١٥,٩٣٧	٣٢,٩٩٥,٨٣٩	٣١,٨٨٦,٧٥٩	٣٨,٩٣٣,٣٣٩		صافي القيمة الدفترية

الأعمال الرأسمالية				٢٠٢٢ م	
المجموع	قيد الإنشاء	المباني	الأراضي		
					التكلفة
٩٦,٤٨٧,٣٥١	٢٤,٥٧٠,٨٢١	٤٥,٨٨٣,١٩١	٢٦,٠٣٣,٣٣٩		الرصيد، بداية السنة
٤,٣٧٣,٢٦٠	٤,٣٧٣,٢٦٠	-	-		إضافات
١٠٠,٨٦٠,٦١١	٢٨,٩٤٤,٠٨١	٤٥,٨٨٣,١٩١	٢٦,٠٣٣,٣٣٩		الرصيد، نهاية السنة
					الاستهلاك المتراكم
١١,٢٤٣,٤٤٠	-	١١,٢٤٣,٤٤٠	-		الرصيد، بداية السنة
١,٣٧٦,٤٩٦	-	١,٣٧٦,٤٩٦	-		المحمل للسنة - إيضاح ٢٤
١٢,٦١٩,٩٣٦	-	١٢,٦١٩,٩٣٦	-		الرصيد، نهاية السنة
٨٨,٢٤٠,٦٧٥	٢٨,٩٤٤,٠٨١	٣٣,٢٦٣,٢٥٥	٢٦,٠٣٣,٣٣٩		صافي القيمة الدفترية

ب- تتضمن العقارات الاستثمارية أراضي ومباني تبلغ تكلفتها مبلغ ٢٢,٥٩٩,٣١٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٢٠٢٢ م: ٢٢,٥٩٩,٣١٠ ريال سعودي) مرهونة لدى البنك السعودي البريطاني وذلك ضماناً مقابل الحصول على قرض (إيضاح ١٩).

ج- كما هو موضح في السياسات المحاسبية الهامة، تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، حيث بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ٢٢٩,٦٣١,٠٨٠ ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ١٧٦,٨٣٣,٢٤٠ ريال سعودي).

٩- إستثمارات عقارية، بالصافي (تتمة)

د- فيما يلي القياس للقيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٣) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

مدخلات هامة	القيمة العادلة كما	مداخلات هامة	مدخلات هامة	مدخلات هامة
و افتراضات	في ٣١ ديسمبر	و افتراضات	و افتراضات	و افتراضات
التقييم	٢٠٢٣ م	التقييم	التقييم	التقييم
معاملات حديثة	٢٢٩,٦٣١,٠٨٠	معاملات حديثة	معاملات حديثة	معاملات حديثة
معرفة القيمة السوقية		معرفة القيمة السوقية	معرفة القيمة السوقية	معرفة القيمة السوقية
أسلوب الدخل للمباني والقيمة العادلة للأراضي		أسلوب الدخل للمباني والقيمة العادلة للأراضي	أسلوب الدخل للمباني والقيمة العادلة للأراضي	أسلوب الدخل للمباني والقيمة العادلة للأراضي

- إن آلية تقييم العقارات المطبقة في تقييم العقارات الاستثمارية متوافقة مع مجلس معايير التقييم الدولية ومع توجيهات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

- فيما يلي اسم المقيم الذي قام بإجراء تقييم العقارات الاستثمارية ومؤهلاته:

اسم المقيم: مكتب المجلس الأعلى للتقييم العقاري

مؤهلات المقيم: مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

رقم المقيم: ١٢٣٦.٠٠٠.١٢١٠

رقم السجل التجاري: ٤٠٣١٢٣٤٣١٦

هـ- إن المباني الوارد أعلاه والبالغ تكلفتها ٤٥,٨٨٣,١٩١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٢٠٢٢ م: ٤٥,٨٨٣,١٩١ ريال سعودي) مقامة على الأراضي الواردة أعلاه

و- إن العمر الإنتاجي المقدر للمباني لأغراض الاستهلاك هو ٣٣,٣٣ سنة (٣٪).

ز- إن كافة العقارات الاستثمارية الواردة أعلاه محتفظ بها بهدف جني عائدات من تأجيرها.

شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠- الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

نسبة الملكية %	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م
صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة		
(سابقاً: صندوق سويكوب وابل ريت) - ب	٣٣,٠٧١,٦٢٩	٣٤,٥٥٢,٤٤٨
	٥,٩٧%	

ب- لدى الشركة استثمار بنسبة ٥,٩٧% في صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة (سابقاً: صندوق سويكوب وابل ريت) "الصندوق" وهو صندوق استثمار عقاري مقفل ومدرج في السوق المالية وذلك عن طريق شراء ٧,٠٥١,٥٢٠ وحدة وبتكلفة شراء ٢٩,٢٨٨,١٥٥ ريال سعودي. تم رهن كامل وحدات الصندوق لدى البنك السعودي البريطاني ، بالإضافة إلى إيداع كافة عائدات أرباح الصندوق في محفظة الشركة المدرجة بالبنك وذلك ضماناً للقرض طويل الأجل (إيضاح ١٩) ، مع الحفاظ على حق الشركة بسحب تلك العائدات.

ج- فيما يلي حركة الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	
٣٤,٥٥٢,٤٤٨	٥٠,٤١٨,٣٦٨	الرصيد، بداية السنة
(١,٤٨٠,٨١٩)	(١٥,٨٦٥,٩٢٠)	خسائر التغير في القيمة العادلة
٣٣,٠٧١,٦٢٩	٣٤,٥٥٢,٤٤٨	الرصيد، نهاية السنة

هـ- خلال العام الحالي ٢٠٢٣ م، أعلن صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة (سابقاً: صندوق سويكوب وابل ريت) عن توزيعات أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق. بلغت توزيعات الأرباح النقدية مبلغ ١,٧٩٨,١٣٨ ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ١,٤١٠,٣٠٤ ريال سعودي).

١١- الدفعات المقدمة لشراء إستثمارات

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

نسبة الملكية	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م
شركة كيانات العقارية (ذات مسؤولية محدودة)	٣٠,٤٣١,٢٩٥	٣٠,٤٣١,٢٩٥
	٤,٧٥%	

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على الدفعات المقدمة لشراء الإستثمارات للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	
٣٠,٤٣١,٢٩٥	١٨,١٦٤,٦٢٩	الرصيد، بداية السنة
-	١٢,٢٦٦,٦٦٦	إضافات
٣٠,٤٣١,٢٩٥	٣٠,٤٣١,٢٩٥	الرصيد، نهاية السنة

ج- لدى الشركة استثمار بنسبة ٣,٥٢% في رأس مال شركة كيانات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) بمبلغ ٣٥,٢٠٠ ريال سعودي والباقي بمبلغ ١٨,١٢٩,٤٢٩ ريال سعودي كمساهمات إضافية في رأس المال ولم يتم الانتهاء من الإجراءات القانونية المرتبطة بذلك الخصوص.

د- خلال عام ٢٠٢٢ م، قامت الشركة بالاستثمار بنسبة ١,٢٣% في رأس مال شركة كيانات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) بمبلغ ١٢,٣٠٠ ريال سعودي والباقي بمبلغ ١٢,٢٥٤,٣٦٦ ريال سعودي كمساهمات إضافية في رأس المال وذلك طبقاً لاتفاقية شراء. ولم يتم

الانتهاء من الإجراءات القانونية المرتبطة بذلك الخصوص حتى العام الحالي ٢٠٢٣ م

## ١٢- الأطراف ذات العلاقة

هناك معاملات تمت خلال السنة مع أطراف ذات علاقة ضمن أعمال الشركة الاعتيادية وبموافقة الإدارة، وترى الإدارة إن شروط تلك المعاملات لا تختلف مادياً عن أي معاملات تقوم بها الإدارة مع أي طرف ثالث. يتألف هذا البند مما يلي:

أ- تتمثل الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٢١٣,٤١٧	-	السيد / إبراهيم محمد الخضير
-	١٥٠,٩٣٧	خالد محمد الخضير
-	٧٥,٤٦٨	فاطمة محمد الخضير
-	٧٥,٤٦٨	نوال محمد الخضير
-	١٢٣,٤٦٨	إيمان محمد الخضير
-	٤٨,٠٠٠	بنان محمد الخضير
-	٣٧,٦٥٨	منيره حسن النعيم
-	٢٨,٤٤٣	زينب سليمان الثنيان
٢١٣,٤١٧	٥٣٩,٤٤٢	

ب- تتمثل الأرصدة المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٧,٤٤٨,٢١٤	٧,٣٧٧,٨٢٩	شركة وقف محمد إبراهيم الخضير
١٥٩,٦٠٠	-	فهد محمد الخضير
١٥٩,٦٠٠	-	خالد محمد الخضير
١٤٦,٨٣٠	-	منيره حسن النعيم
١٠٤,٦٦٨	١,٧٩٧	ورثة / شماء علي صالح السلامة
٨١,٩٣٧	-	فاطمة محمد الخضير
٧٩,٩٣٨	-	نوال محمد الخضير
٧٤,١٠٦	-	زينب سليمان الثنيان
٧١,٩٣٨	-	بنان محمد الخضير
٧١,٩٣٧	-	إيمان محمد الخضير
٨,٣٩٨,٧٦٨	٧,٣٧٩,٦٢٦	

## ١٢- الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

ج- فيما يلي المعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	نوع المعاملة	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
(٣٦٨,٤٩٠)	(٤٩,٥٥٢)	مصرفات بالإئابة	مساهم	ورثة / شماء علي صالح السلامة
(٥٣٢,٤٩٠)	(٥٨٢,٧٣٣)	سداد تحصيلات بالإئابة		
٥٠٥,٩٠٤	٥٦٧,٢٦٢	تحصيلات بالإئابة		
-	(٣٧,٨٤٨)	سداد توزيعات أرباح		
(٣٦,٥٣١)	(٧٨,٨٣٢)	مصرفات بالإئابة	مساهم	زينب سليمان الثنيان
(٦٩٤,٢٢٤)	(٥٥٨,٤٦٢)	سدادات تحصيلات بالإئابة		
٤٤٦,٨٥٩	٥٧٢,٥٩٣	تحصيلات بالإئابة		
-	(٣٧,٨٤٨)	سداد توزيعات أرباح		
(٤٠,٨٦١)	(٧٦,١٠٧)	مصرفات بالإئابة	مساهم	منيره حسن النعيم
(٦٦١,٩٧٤)	(٤٤٩,٥٠٢)	سداد تحصيلات بالإئابة		
٥١٧,٥٠٠	٣٧٨,٩٦٩	تحصيلات بالإئابة		
-	(٣٧,٨٤٨)	سداد توزيعات أرباح		
(٦٥,٨٠٠)	-	سداد تحصيلات بالإئابة	مساهم	بنان محمد الخضير
٢٤٥,١٣٧	-	تحصيلات بالإئابة		
-	(٤٨,٠٠٠)	مصرفات بالإئابة		
-	(٧١,٩٣٧)	سداد توزيعات أرباح		
(٦٥,٨٠٠)	-	سداد تحصيلات بالإئابة	مساهم	إيمان محمد الخضير
٢٤٥,١٣٧	-	تحصيلات بالإئابة		
-	(١٢٣,٤٦٨)	مصرفات بالإئابة		
-	(٧١,٩٣٧)	سداد توزيعات أرباح		
(٢٢٥,٠٠٠)	(١٣٨)	سداد تحصيلات بالإئابة	مساهم	نوال محمد الخضير
٢٢٥,٠٠٠	-	تحصيلات بالإئابة		
-	(٧٥,٤٦٨)	مصرفات بالإئابة		
-	(٧٩,٨٠٠)	سداد توزيعات أرباح		
(٢٢٥,٠٠٠)	(٢,١٣٧)	سداد تحصيلات بالإئابة	مساهم	فاطمة محمد الخضير
٢٢٥,٠٠٠	-	تحصيلات بالإئابة		
-	(٧٥,٤٦٨)	مصرفات بالإئابة		
-	(٧٩,٨٠٠)	سداد توزيعات أرباح		
(٣٠,٠٨٩)	(٥٧,٥٠٠)	إيجارات مستحقة	مساهم	شركة وقف محمد إبراهيم الخضير
٢٢,٥٨٩	-	تحصيل إيجارات مستحقة		
(٢٦٨,٧٨٢)	(١٧,٥٤٠)	مصرفات بالإئابة		
(٥٥٩)	(١,٢٨٧)	مصرفات بالإئابة		
-	٣,٣٦٨	تحصيلات بالإئابة		
-	-	تحصيلات بالإئابة	مساهم	خالد محمد إبراهيم الخضير
-	(١٥٠,٩٣٧)	مصرفات بالإئابة		
-	(١٥٩,٦٠٠)	سداد توزيعات ارباح		
٤٢٠,٠٠٠	١,١٨٩,٩٧٣	رواتب ومزايا	موظفين	الإدارة العليا

## ١٢- الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

تعويضات الإدارة العليا

تتمثل تعويضات الإدارة العليا في تلك المبالغ المدفوعة 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 تتمثل تعويضات الإدارة العليا في: رواتب ومزايا الإدارة العليا ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة ولجنة المراجعة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	طبيعة المعاملة	أطراف ذات علاقة
ريال سعودي	ريال سعودي		
١,١١٠,٠٠٠	١,١٨٩,٩٧٣	رواتب وأجور وما في حكمها ومكافآت مجلس الإدارة وبدلات الحضور وبدلات لجنة المراجعة	الإدارة العليا وأعضاء مجلس الإدارة ولجنة المراجعة

## ١٣- الذمم المدينة بالصافي

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٣,٤٢٣,٣٧٢	٣,٤٧٢,٧١٢	ذمم مدينة
(٣,٠٩٩,٥٤٧)	(٣,٠٩٩,٥٤٧)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة - ب
٣٢٣,٨٢٥	٣٧٣,١٦٥	

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٢,٢٣١,٣٩٢	٣,٠٩٩,٥٤٧	الرصيد، بداية السنة
٨٦٨,١٥٥	-	المكون - إيضاح ٢٥
٣,٠٩٩,٥٤٧	٣,٠٩٩,٥٤٧	الرصيد، نهاية السنة

ج- فيما يلي جدول أعمار الذمم المدينة:

المجموع	أكثر من ٣٦٥ يوم	١٨١ - ٣٦٥ يوم	٩١ - ١٨٠ يوم	١ - ٩٠ يوم	
٣,٤٧٢,٧١٢	٢,٦٥٥,٥٦٩	١٧٥,٢٣٦	٤٣٢,٩٥٨	٢٠٨,٩٤٩	٢٠٢٣ م
٣,٤٢٣,٣٧٢	٣,٠٨٦,٢٩٣	١٢٤,٨٢٥	٢٧,٨٧٥	١٨٤,٣٧٩	٢٠٢٢ م

تقوم الشركة بتكوين مخصص للذمم المدينة بتطبيق الأسلوب المبسط لتقييم خسائر الائتمان المتوقعة.

شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١,٦٦٠,٠٠٠	١,٦٦٠,٠٠٠	دفعات مقدمة لموردين
٢٢٥,٤١٢	-	ضريبة القيمة المضافة
٢٢٥,٠٦٧	٣٤٦,٧٥٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٦٢,٠٠٤	١٨٥,٠١٣	ذمم مدينة أخرى
٢,١٧٢,٤٨٣	٢,١٩١,٧٦٣	

١٥- أصول عقود

تتمثل الإيرادات غير المفوترة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ٤٧٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٤٦٠,٠٠٠ ريال سعودي) في قيمة الخدمات المقدمة على أساس عقود الإيجار المتفق عليها والتي لم يصدر فواتير بها، وسيتم فوترتها في الفترة اللاحقة.

١٦- النقد في الصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٧,٣٥١	٢٢,٨٧٩	نقد في الصندوق
٤٦,١٨٢,٥٦٤	٢٣,٦٨٦,٥١٨	نقد لدى البنوك
٤٦,١٨٩,٩١٥	٢٣,٧٠٩,٣٩٧	

١٧- الاحتياطي النظامي

ينص النظام الأساسي للشركة على تجنيب نسبة معينة من صافي الأرباح لتكوين احتياطي يخصص للأغراض التي يحددها النظام الأساسي، وحسب النظام الأساسي للشركة، يتم في نهاية كل سنة مالية تجنيب ١٠٪ على الأقل من صافي الربح السنوي لتكوين احتياطي نظامي. ويجوز للجمعية العامة للمساهمين أن تقرر وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس مال الشركة.

## ١٨- المساهمات الاضافية في رأس المال

بتاريخ ٢٠ شوال ١٤٤٢هـ (الموافق: ١ يونيو ٢٠٢١ م) وافقت الجمعية العمومية غير العادية علي خطاب التنازل عن جزء من المديونية المستحقة لشركة محمد إبراهيم الخضير للتطوير والاستثمار العقاري بمبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتحويلها الي مساهمات إضافية في رأس المال.

## ١٩- القرض طويل الأجل

أ- حصلت الشركة على اتفاقية قرض طويل الأجل مع البنك السعودي البريطاني في تاريخ ١١ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣ فبراير ٢٠٢١ م) بقيمة ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ويبدأ في ديسمبر ٢٠٢١ م وينتهي في يونيو ٢٠٢٥ م وذلك للتمويل الجزئي للديون المستحقة على الشركة وشراء عقارات استثمارية واستثمارات مالية ، حيث يتم سداد هذا القرض على ٨ أقساط نصف سنوية متساوية القيمة بمبلغ ٥,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي، وإن هذا القرض مضمون مقابل سند لأمر موقع من أحد المساهمين وضمانات شخصية من المساهمين ورهن عقار مملوك للشركة بنسبة لا تقل عن ١٠٠٪/ كتغطية لاجمالي التسهيلات ورهن على عدد ٧,٠٥١,٥٢٠ وحدة من صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة (سابقاً: صندوق سويكوب وابل ريت) واتفاقية تنازل عن متحصلات إيجار عقار بمبلغ لا يقل عن ٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وإيداع عائدات أرباح وحدات صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة (سابقاً: صندوق سويكوب وابل ريت) في محفظة الشركة المدرجة بالبنك ، مع الحفاظ على حق الشركة بسحب تلك العائدات.

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على القرض طويل الأجل للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٣٩,٣٧٥,٠٠٠	٢٨,١٢٥,٠٠٠	الرصيد، بداية السنة
-	-	المستلم
(١١,٢٥٠,٠٠٠)	(١١,٢٥٠,٠٠٠)	المسدد
٢٨,١٢٥,٠٠٠	١٦,٨٧٥,٠٠٠	الرصيد، نهاية السنة
١٦,٨٧٥,٠٠٠	٥,٦٢٥,٠٠٠	قروض طويلة الأجل - جزء غير متداول
١١,٢٥٠,٠٠٠	١١,٢٥٠,٠٠٠	قروض طويلة الأجل - جزء متداول

ج- بلغت تكاليف التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ١,٨٧٦,٨٧٤ ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ١,٣٨٣,١٠٢ ريال سعودي) (إيضاح ٢٧).

د- فيما يلي جدول توضيحي لمستحقات القرض طويل الأجل:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	السنة
١١,٢٥٠,٠٠٠	-	٢٠٢٣ م
١١,٢٥٠,٠٠٠	١١,٢٥٠,٠٠٠	٢٠٢٤ م
٥,٦٢٥,٠٠٠	٥,٦٢٥,٠٠٠	٢٠٢٥ م

## ٢٠- التزامات خطة منافع الموظفين المحددة

أ- تقوم الشركة بتحديد القيمة الحالية للالتزامات خطة منافع الموظفين المحددة بإجراء تقييم إكتواري بطريقة وحدة الائتمان المخططة بعد الأخذ في الاعتبار مجموعة الافتراضات التالية:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٤,٥%	٥,١٠%	معدل الخصم
٢%	٢%	معدل الزيادة في الراتب
١%	١%	معدل دوران الموظفين

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على التزامات خطة منافع الموظفين المحددة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١٦٣,٨٩٧	٣٦٤,٤١٦	الرصيد، بداية السنة
		<u>المدرج في قائمة الربح أو الخسارة</u>
٩١,٣٦٧	٦٧,٧٢٩	تكلفة الخدمة الحالية
٧,٣٧٥	٤٣,٠٧٧	تكلفة الفائدة
(٥,٩٢٤)	(٩٨,١٣٠)	المسدد
		<u>المدرج في قائمة الدخل الشامل الأخر</u>
١٠٧,٧٠١	٨٩,٥٠٢	خسائر (أرباح) من إعادة قياس التزامات خطة منافع الموظفين المحددة
٣٦٤,٤١٦	٤٦٦,٥٩٤	الرصيد، نهاية السنة

ج- الحساسية في مطلوبات مزايا نهاية خدمة الموظفين:

٢٠٢٢ م		٢٠٢٣ م		
ناقص ١%	زيادة ١%	ناقص ١%	زيادة ١%	
٤٢٩,٧٩٠	٣٠٩,٩٣٤	٥١٢,٥٧١	٤١٧,١٧٣	معدل الخصم
٣٠٨,٢١٦	٤٣٠,٨٣٣	٤١٥,٢٩٢	٤١٩,٨٨٧	زيادة الراتب

تستند تحليلات الحساسية المذكورة أعلاه على التغير في الافتراضات في حين أن جميع الافتراضات الأخرى ثابتة. من الناحية العلمية، فإن هذا غير وارد الحدوث وقد تكون بعض التغيرات في بعض الافتراضات مرتبطة مع بعضها البعض، وعند حساب حساسية مزايا نهاية الخدمة للموظفين لافتراض إكتواري جوهري فإنه يتم تطبيق نفس الطريقة (القيمة الحالية لمزايا نهاية الخدمة للموظفين محسوبة على أساس طريقة تكلفة الوحدة الائتمانية المقدرة في نهاية فترة التقرير) عند احتساب مزايا نهاية الخدمة للموظفين المعترف بها في قائمة المركز المالي.

شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢١- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٨٥٢,٠٥٢	٧٨٥,١٥٢	تأمينات العملاء
٦٥٧,١٤٣	٥٦٩,٨٢١	دفعات مقدمة من العملاء
١٣١,٩٥٩	٢٥٠,٦٢٠	مصاريف مستحقة
٩٢,٣٩٢	١٤٨,٧٧٦	أخرى
١,٧٣٣,٥٤٦	١,٧٥٤,٣٦٩	

٢٢- مخصص الزكاة

أ- فيما يلي العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٩,٢٣٧,٣٤١	٧,٦٣٨,٩٨١	صافي ربح السنة المعدل
٢٤٧,٣٩٣,٣٣٧	٢٥١,٥١١,٩٤٩	حقوق الملكية
١٨,٧٩٥,٧١١	٣١,٠٨٧,٧٠١	المطلوبات غير المتداولة والمخصصات
(٢٥٣,٣١٥,٧١٨)	(٢٦٣,٣٣٣,٥٥٩)	الموجودات غير المتداولة، بالصافي
٢٢,١١٠,٦٧١	٢٦,٩٠٥,٠٧٢	وعاء الزكاة
٥٥٢,٧٦٧	٦٧٢,٦٢٧	الزكاة بواقع ٢,٥٪

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الزكاة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٣٦٠,٦٣٩	٥,٦٣٣,٤٣٩	الرصيد، بداية السنة
٥٥٢,٧٦٧	٦٧٢,٦٢٧	المكون
٥,٠٨٠,٦٧٢	-	فروقات زكوية عن سنوات سابقة
-	(٩٥٥,١٤٠)	المشطوب خلال العام
٥,٦٣٣,٤٣٩	(٢٨٢,٥١٣)	
(٣٦٠,٦٣٩)	(٤,٦٧٨,٢٩٩)	المسدد خلال العام
٥,٦٣٣,٤٣٩	٦٧٢,٦٢٧	الرصيد، نهاية السنة

## ٢٢- مخصص الزكاة (تتمة)

## ج- الموقف الزكوي

- أنهت الشركة وضعها الزكوي حتى عام ٢٠١٣ م. قدمت الشركة الإقرارات الزكوية والقوائم المالية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن الأعوام من ٢٠١٤ م حتى ٢٠٢١ م، وسددت المستحق عليها بموجب تلك الإقرارات، كما حصلت على الشهادات المطلوبة.
- ورد خلال عام ٢٠٢٠ م ربوط زكوية للشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ م حتى ٢٠١٨ م بمبلغ ٢٥,٦٥٠,٢٠٨ ريال سعودي. وقامت الشركة بتقديم اعتراض على تلك الربوط الزكوية، وخلال عام ٢٠٢٢ م صدر قرار اللجنة الاستئنافية بتعديل الربوط الزكوية بمبلغ ٥,٠٨٠,٦٧٢ ريال سعودي. ، وخلال العام الحالي ٢٠٢٣ م قامت الشركة بالاعتراض على قرار اللجنة الاستئنافية لتصبح الزكاة المستحقة على الشركة بمبلغ ٤,١١٥,١٤٩ ريال سعودي وذلك حسب قرار اللجنة الاستئنافية وقامت الشركة بسدادها خلال العام الحالي ٢٠٢٣ م.
- خلال عام ٢٠٢٢ م، حصلت الشركة على ربط زكوي عن عام ٢٠١٩ م بمبلغ ٢,٩٦٠,١٤٥ ريال سعودي، وقامت الشركة بتقديم اعتراض على ذلك الربوط الزكوي، وخلال الفترة اللاحقة تلقت الشركة رد من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك يفيد باعتماد الإقرار الزكوي المقدم عن عام ٢٠١٩ م دون وجود فروق زكوية.

## ٢٣- الإيرادات

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١٩,٤٣٨,١١٩	٧,٩٥٩,٣٧٨	إيرادات بيع أراضي وعقارات
٩,٦٥٨,٦١١	٩,٦٤٠,٩٥٣	إيرادات الإيجارات
٢٩,٠٩٦,٧٣٠	١٧,٦٠٠,٣٣١	

## ب- التزامات الأداء

يتم الوفاء بالتزامات الأداء عند تقديم الخدمة للعميل. لا يوجد أي التزامات أداء لم يتم الوفاء بها كما في تاريخ إعداد القوائم المالية. عليه، لا يوجد سعر معاملة يتعين توزيعه على التزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها أو المتبقية.

## ٢٤- تكلفة الإيرادات

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٨,٠٨٠,٠٢٧	٣,٤٦٣,٦٩٤	تكلفة قطع أراضي وعقارات مبيعة
١,٣٧٦,٤٩٦	١,٣٧٦,٤٩٦	استهلاك عقارات استثمارية - إيضاح ٩
٤٩٥,١٨٦	-	مصروف ضريبة التصرفات العقارية
٣٩٧,٤٨٢	٣٧٣,٢٧٤	رواتب ومزايا موظفين
٢٢٥,٠٧٠	١٦٩,٦٠٥	صيانة ونظافة
٢٠١,٩١٨	١٨٦,١٧٣	أتعاب مهنية واستشارات
١٨٩,٩٦٣	٢٨١,١٠٦	منافع
٤٢,٧٤٦	-	رسوم واستشارات هندسية
٣٦١,٠٣١	١٩٧,٧٩٨	أخرى
١١,٣٦٩,٩١٩	٦,٠٤٨,١٤٦	

شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٥- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١,٤٧٠,٢٥٢	١,٨٩٣,٧٣١	رواتب ومزايا موظفين
١,١١٤,٣٧٥	٤٤٥,٧٣٦	أنعاب مهنية واستشارات
٨٦٨,١٥٥	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة - إيضاح ١٣
-	١٣١,٤٤٠	مخصص قضايا
٢٣٠,٩٣٤	٢٢٩,١١١	تأمينات اجتماعية
١٤٥,٩٩٩	١٠٦,١٢٣	مصاريف حكومية
١٣٤,٤٣٥	١٢١,٢٦٧	تأمين طبي
٩٤,٥٥٠	١٧,٣٩٧	دعاية وإعلان
٨٥,٢٢٠	٨٥,٢٢٠	استهلاك حق استخدام أصول - إيضاح ٨
٧٣,٦٨١	٩٨,٦٥٣	نقل وانتقالات وإقامة
٥٠,١٦٠	٥٢,٧٠٤	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات - إيضاح ٥
٤٠,٧٨١	٤٥,٥٧٥	منافع
١٦,٠٠٠	٧,٥٧٨	قرطاسية ومطبوعات
٨,١٢٤	٧,٨٧٨	بوفية وضيافة ونظافة
٣,٢٢٨	٤,٧٢٩	إطفاء موجودات غير ملموسة - إيضاح ٧
١,٧٣٧	٢٥٢,١٥٧	عمولات بنكية
٢٢,٥٥٩	٥٦,٦٠٩	أخرى
٤,٣٦٠,١٩٠	٣,٥٥٥,٩٠٨	

٢٦- تكاليف تمويل

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٣٢,٧٠٣	٣١,٢١٦	فوائد على التزامات التأجير - إيضاح ٨/د
١,٣٨٣,١٠٢	١,٨٧٦,٨٧٤	فوائد على قرض طويل الأجل - إيضاح ١٩
٧,٣٧٥	٤٣,٠٧٧	فوائد خطة منافع الموظفين المحددة - إيضاح ٢٠
١,٤٢٣,١٨٠	١,٩٥١,١٦٧	

٢٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة

الأدوات المالية

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي بشكل رئيسي من النقد لدى البنوك والذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة والمستحق من / إلى الأطراف ذات العلاقة والقروض والذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى.

إدارة المخاطر

تقع على عاتق إدارة الشركة المسؤولية الكلية عن وضع أطر إدارة المخاطر للشركة والإشراف عليها. تم وضع سياسات إدارة المخاطر في الشركة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الشركة، ووضع حدود وضوابط ملائمة للمخاطر، ومراقبة المخاطر والالتزام بتلك الحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة منتظمة لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة الشركة. ومن خلال إجراءات ومعايير التدريب والإدارة الخاصة بها، فإن الشركة تهدف إلى وجود بيئة رقابية بناءة ومنتظمة يكون الموظفون فيها على علم بمسئولياتهم والتزاماتهم.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر الخسارة المالية التي تواجهها الشركة في حالة إخفاق العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بشكل أساسي من النقد لدى البنوك والمبالغ المستحقة من العملاء والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان القيمة الدفترية لهذه الموجودات. يتمثل رصيد النقد في حسابات جارية، وحيث يتم إيداع النقد لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي، فترى الإدارة أن الشركة لا تتعرض لمخاطر جوهرية. تدار مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من قبل وحدة العمل الخاضعة لسياسات وإجراءات وضوابط الشركة بشأن إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء. يتم وضع حدود ائتمان لكافة العملاء باستخدام معايير وضوابط تصنيف داخلية وخارجية. يتم تقويم جودة الائتمان المتعلقة بالعملاء وفق نظام تصنيف ائتماني. يتم مراقبة الذمم المدينة القائمة بانتظام. المركز المالي مستقر للأطراف ذات العلاقة.

فيما يلي بيان بمخاطر الائتمان التي تتعرض لها الشركة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٢١٣,٤١٧	٥٣٩,٤٤٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٢٣,٨٢٥	٣٧٣,١٦٥	ذمم مدينة
٤٦٠,٠٠٠	٤٧٠,٠٠٠	أصول عقود
٤٦,١٨٢,٥٦٤	٢٣,٦٨٦,٥١٨	نقد لدى البنوك
٤٧,١٧٩,٨٠٦	٢٥,٠٦٩,١٢٥	

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر التأثير المحتمل للتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار العملات، إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ورقابة التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

مخاطر أسعار العملات

تظهر مخاطر العملات من التغيرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العملات التي تؤثر على الربح المستقبلي أو القيم العادلة للأدوات المالية وتراقب الشركة تقلبات أسعار العملات وتعتقد أن تأثير مخاطر أسعار العملات غير مؤثر.

مخاطر رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس مال الشركة هو دعم أعمالها وزيادة العائد على المساهمين.

## شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

تتمثل سياسة الشركة في الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للحفاظ على ثقة مستخدمي القوائم المالية والحفاظ على التطور المستقبلي للأعمال. تقوم الشركة بإدارة هيكلية رأسمالها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بالنتائج عن الأنشطة التشغيلية مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية. لم تطرأ أية تغيرات على طريقة الشركة في إدارة رأس المال خلال السنة. كما تقوم الإدارة بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح للملاك. لم تخضع الشركة لمتطلبات رأس مال مفروضة خارجياً.

فيما يلي تحليلاً بنسب دين الشركة إلى حقوق الملكية في نهاية السنة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٥١,١٦٣,٤٠٩	٣٢,٥٤٩,٩٣٧	إجمالي المطلوبات
٤٦,١٨٩,٩١٥	٢٣,٧٠٩,٣٩٧	ناقصاً: النقد وما في حكمها
٤,٩٧٣,٤٩٤	٨,٨٤٠,٥٤٠	صافي الدين
٢٥١,٥١١,٩٤٩	٢٥٨,٠٦٧,٣٨٩	إجمالي حقوق الملكية
%١,٩٨	%٣,٤٣	نسبة الدين إلى حقوق الملكية

### مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها الشركة في الوفاء بالالتزامات المتعلقة بمطلوباتها المالية. يتمثل نهج الشركة بإدارة مخاطر السيولة في الاحتفاظ بما يكفي من النقدية وشبه النقدية وضمان توافر التمويل من الملاك. تقوم الإدارة بمراقبة مخاطر النقص في السيولة باستخدام نماذج التوقعات لتحديد آثار الأنشطة التشغيلية على توفر السيولة بشكل كلي، وتحافظ على معدل سيولة نقدية متوفر مما يضمن سداد الديون عند استحقاقها.

## شركة عاج للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

## ٢٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالشركة على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصصة:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات غير محدد الأجل	من ١ إلى ٥ سنوات	من ١٢ شهراً	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١,٥٧٣,٣٧٥	-	١,١٣١,٥٦٢	٣٣٤,٨١٣	١٠٧,٠٠٠	
٤٦٦,٥٩٤	٤٦٦,٥٩٤	-	-	-	
١٦,٨٧٥,٠٠٠	-	-	٥,٦٢٥,٠٠٠	١١,٢٥٠,٠٠٠	
٣,٢٧٤,٢٥٧	-	-	-	٣,٢٧٤,٢٥٧	
٧,٣٧٩,٦٢٦	-	-	-	٧,٣٧٩,٦٢٦	
٥٥٤,٠٨٩	-	-	-	٥٥٤,٠٨٩	
١,٦٢٢,٩٢٩	-	-	-	١,٦٢٢,٩٢٩	
٦٧٢,٦٢٧	-	-	-	٦٧٢,٦٢٧	
٣٢,٤١٨,٤٩٧	٤٦٦,٥٩٤	١,١٣١,٥٦٢	٥,٩٥٩,٨١٣	٢٤,٨٦٠,٥٢٨	
المجموع	غير محدد الأجل	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ١٢ شهراً	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١,٦٤٩,١٥٩	-	١,٠٠٧,١٥٩	٥٣٥,٠٠٠	١٠٧,٠٠٠	
٣٦٤,٤١٦	٣٦٤,٤١٦	-	-	-	
٢٨,١٢٥,٠٠٠	-	-	١٦,٨٧٥,٠٠٠	١١,٢٥٠,٠٠٠	
٤,١٠٧,٢٩٩	-	-	-	٤,١٠٧,٢٩٩	
٨,٣٩٨,٧٦٨	-	-	-	٨,٣٩٨,٧٦٨	
١,١٥١,٧٨٢	-	-	-	١,١٥١,٧٨٢	
١,٧٣٣,٥٤٦	-	-	-	١,٧٣٣,٥٤٦	
٥,٦٣٣,٤٣٩	-	-	-	٥,٦٣٣,٤٣٩	
٥١,١٦٣,٤٠٩	٣٦٤,٤١٦	١,٠٠٧,١٥٩	١٧,٤١٠,٠٠٠	٣٢,٣٨١,٨٣٤	

٢٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)

القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن قبضه نتيجة بيع أصل ما أو الذي يمكن دفعه لتحويل التزام ما في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض إجراء معاملة بين الأصل أو تحويل التزام تتم إما:

- أ- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- ب- في ظل غياب سوق رئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للموجودات أو المطلوبات.

٢٨- القضايا القائمة

القضايا المرفوعة من الشركة على العملاء

- لدى الشركة قضايا قائمة تتمثل في مطالبات مالية مرفوعة على عدد من العملاء تطالبهم فيها بسداد المبالغ المالية المستحقة عليهم نتيجة تقديم الخدمات المتفق عليها وفقاً للاتفاقيات المبرمة بين الشركة والعملاء، وقد بلغ إجمالي تلك المبالغ ١,٩٣٠,٥٠٧ ريال سعودي. وما زالت الإجراءات القضائية قائمة لدى محاكم التنفيذ المختصة، وقامت الشركة بتكوين مخصص للخسائر الائتمانية لكافة هذه الأرصدة.
- ترى الإدارة القانونية للشركة بأن إمكانية تحصيلها جيدة.

القضايا المرفوعة على الشركة

توجد قضية عمالية قائمة تتمثل في مطالبات مالية مرفوعة من عميل على الشركة تطالبهم فيها باسترداد المبالغ المالية والبالغة ٣١,٦٢٥ ريال سعودي نتيجة فسخ العقد وما زالت الإجراءات القضائية قائمة، بالإضافة إلى قضية عمالية مرفوعة على الشركة بمبلغ ٩٩,٨١٥ ريال سعودي وما زالت الإجراءات القضائية قائمة ولم يحكم فيها بعد، وقامت الشركة بتكوين مخصص لتلك القضايا لمواجهة أي التزامات محتملة خلال الفترات اللاحقة.

٢٩- إرتباطات رأسمالية والتزامات محتملة

- لدى الشركة إرتباطات رأسمالية متمثلة في التزامات مالية تجاه المقاولين بمبلغ ٢,٩٢٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، وتتمثل تلك الالتزامات المالية في المشروعات التي تقوم بها الشركة سواء كانت مشروعات سكنية أو مشروعات تجارية.

- لدى الشركة التزامات محتملة متمثلة في خطاب ضمان بمبلغ ١,٠٩٨,٠٧٥ ريال سعودي مقابل شراء أرض بمنطقة المهديّة.

٣٠- الأحداث اللاحقة

تعتقد إدارة الشركة بعدم وجود أحداث لاحقة هامة بعد تاريخ القوائم المالية وقبل إصدار هذه القوائم تتطلب تعديلها أو الإفصاح عنها.

٣١- اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٠ شعبان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠ فبراير ٢٠٢٤ م).