

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الصفحة

٥ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل عن القوائم المالية الموحدة
١	قائمة المركز المالي الموحدة
٢	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٨ - ٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



KPMG Professional Services

Riyadh Front, Airport Road
P. O. Box 92876
Riyadh 11663
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No 1010425494

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

واجهة الرياض، طريق المطار
صندوق بريد ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة الأندلس العقارية ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) (الميثاق) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

أمور المراجعة الرئيسية (يتبع)

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وقيمتها العادلة

إيضاح رقم ٨ من الإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للمجموعة ١ مليار ريال سعودي كما بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية ١,٩ مليار ريال سعودي تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). كما يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة. تجري المجموعة تقييماً سنوياً للتحقق من مدى وجود أية مؤشرات انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. في حال وجود أية مؤشرات لانخفاض القيمة تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد من خلال تقدير القيمة قيد الاستخدام بعد الحصول على تقديرات القيمة العادلة من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين. لقد اعتبرنا الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وقيمتها العادلة أمر مراجعة رئيسي حيث أن تحديد مؤشرات إنخفاض القيمة و احتساب خسائر الإنخفاض وكذلك تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والإفصاحات المرتبطة بذلك يتطلب افتراضات وأحكاماً هامة قد تؤدي إلى أخطاء جوهرية في احتساب خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت).	تشتمل إجراءات مراجعتنا، من ضمن إجراءات أخرى على ما يلي: - فهم وتقييم إجراءات الإدارة والسياسة المحاسبية المطبقة فيما يتعلق بالإنخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. - تقييم ومطابقة المدخلات القابلة للملاحظة المستخدمة في التقديرات، مثل إيرادات الإيجار ومعدلات الإشغال وطول فترة عقد الإيجار وفقاً لاتفاقيات عقود الإيجار لعينة من العقارات. - مقارنة القيمة قيد الاستخدام للعقارات الاستثمارية مع قيمها الدفترية لتحديد ما إذا كان هناك حاجة إلى تسجيل انخفاض في القيمة. - التواصل مع خبراء التقييم العقاري المستقلين لفهم الافتراضات والمنهج المستخدم في تقييم العقارات الاستثمارية وأدلة السوق التي يستخدمها المقيم لدعم الفرضيات المستخدمة. - تقييم مدى استقلال خبراء التقييم العقاري عن المجموعة ومؤهلاتهم المهنية والعملية، و أن خبر التقييم العقاري معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). - الاستعانة بالمختصين لدينا من أجل تقييم الافتراضات الأساسية المستخدمة بواسطة خبراء التقييم العقاري عند تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. - تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة.

للسادة مساهمي شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

أمور المراجعة الرئيسية (يتبع)

إثبات الإيراد

إيضاح رقم ١٩ من الإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بإثبات إيرادات بإجمالي مبلغ ٢١٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ٢١٤ مليون ريال سعودي) تتكون إيرادات المجموعة بشكل رئيسي من إيرادات إيجار ناشئة من عقود إيجارات. تم اعتبار إثبات الإيرادات أمر مراجعة رئيسي نظرا لأن الإيرادات تعد مقياس رئيسي لقياس الأداء وهناك مخاطر بأن الإيرادات قد يتم ادراجها بصورة مبالغ فيها نتيجة الضغوط التي قد تواجهه الإدارة لتحقيق أهداف الأداء، ودون تحقق متطلبات إثبات الإيرادات وفق متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي.	تشتمل إجراءات مراجعتنا، من ضمن إجراءات أخرى على ما يلي: - تقييم السياسات المحاسبية والإجراءات الخاصة بإثبات الإيرادات الخاصة بالمجموعة بالأخذ بالاعتبار متطلبات معايير المحاسبة ذات الصلة، - تقييم التصميم والتطبيق وكذلك فحص مدى فعالية الضوابط الرقابية. - فحص الإيرادات التي تم اثباتها خلال السنة من خلال عينة من عقود الإيجارات من أجل تقييم ما إذا كانت الإيرادات التي تم اثباتها بموجب هذه العقود تلتزم بإثبات الإيرادات للمجموعة ووفقا لشروط عقود الإيجارات. - فحص عينة من قيود اليومية المرحلة الي حسابات الإيرادات لتحديد ما إذا كان هناك أي بنود غير عادية. - القيام بإجراءات تقييم الفترة الصحيحة لتقييم أن الإيرادات تم اثباتها في تلك الفترة. - تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة.

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

المعلومات الأخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا عنها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا. ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة الأندلس العقارية والشركات التابعة لها.
- كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.
- ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تُعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي أن لا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية


خليل إبراهيم السديس
رقم الترخيص ٣٧١



الرياض في: ١٧ شعبان ١٤٤٤ هـ
الموافق: ٩ مارس ٢٠٢٣ م

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الموجودات	إيضاح	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات	٧	١٤٤,٩٤٦,٨٦٥	١٤٩,٩٣٨,٤٠٢
عقارات استثمارية	٨	١,٠٠٣,٤٣٨,٨٢٣	٩٧٦,٧٦٥,١٣٣
موجودات حق الاستخدام	٩	٧٦,٨٠٥,٥٤٥	٨٢,٩٥٧,٠٢١
استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٠	٥١٥,٠٣٤,٢٩١	٥٢١,٠٠٤,٧٤١
إجمالي الموجودات غير المتداولة		١,٧٤٠,٢٢٥,٥٢٤	١,٧٣٠,٦٦٥,٢٩٧
الموجودات المتداولة			
ذمم مدني عقود الإيجار التشغيلي	١١	٨١,٢١٢,٦٢٠	٥٩,٥٤١,٦٩٠
مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	١٢	١٠,٨١٦,٧١٠	٨,٠٨٥,٣٩٦
مستحق من أطراف ذات علاقة	٢١	٢,٥٠٩,٥١٩	١,٣٤٤,٨٣٥
الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٣	٨١,١٠٤,١٨١	٤٠,٠٣١,٢٤٦
نقد وما في حكمه	١٤	١٣٩,١٣٨,٣٧٣	٢٠٠,٧٦١,٢٤٠
إجمالي الموجودات المتداولة		٣١٤,٧٨١,٤٠٣	٣٠٩,٧٦٤,٤٠٧
إجمالي الموجودات		٢,٠٥٥,٠٠٦,٩٢٧	٢,٠٤٠,٤٢٩,٧٠٤
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١	٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠	٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠
احتياطي نظامي		٩٦,٩٨٣,٠٩٢	٩٠,٣٠٥,٧٠٧
أرباح مبقاة		٥٢,١٣٩,٩٩٤	٣٩,٤١٦,٢٢١
حقوق الملكية العائدة لمساهمين الشركة		١,٠٨٢,٤٥٦,٤١٦	١,٠٦٣,٠٥٥,٢٥٨
حقوق ملكية غير المسيطرة		١٦٨,٠٠٨,٠٣١	١٧٧,٥٨٨,١٦١
إجمالي حقوق الملكية		١,٢٥٠,٤٦٤,٤٤٧	١,٢٤٠,٦٤٣,٤١٩
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة	١٥	٨,٩٦٧,٧٧٨	٩,٤٦٠,١٩٦
التزامات عقود الإيجار لموجودات حق الاستخدام	٩	١٠٣,٨٤٣,٨٨١	١١٤,٢٩٤,١٩٣
تسهيلات تمويل إسلامي	١٦	٥٨٩,٢٠٣,٠٠١	٥٥٨,٧٢٧,٦٥٣
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		٧٠٢,٠١٤,٦٦٠	٦٨٢,٤٨٢,٠٤٢
المطلوبات المتداولة			
دفعات مقدمة من المستأجرين وإيرادات مؤجلة		٤٥,٧٨٠,١٠٧	٤٥,٩٣٠,٨٨٥
التزامات عقود الإيجار لموجودات حق الاستخدام - الجزء المتداول	٩	١٦,١٩٢,٧٥٠	١٥,٧٠٠,٠٠٠
مستحق لأطراف ذات علاقة	٢١	٥,١٧٩,٣٩٨	١٤,٤٨٧,٨٨٦
مخصص الزكاة	١٨	٨,٧٨٤,٠٨٨	٨,٣٨٩,٩٥٩
مستحقات وأرصدة دائنة أخرى	١٧	٢٦,٥٩١,٤٧٧	٣٢,٧٩٥,٥١٣
إجمالي المطلوبات المتداولة		١٠٢,٥٢٧,٨٢٠	١١٧,٣٠٤,٢٤٣
إجمالي المطلوبات		٨٠٤,٥٤٢,٤٨٠	٧٩٩,٧٨٦,٢٨٥
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٢,٠٥٥,٠٠٦,٩٢٧	٢,٠٤٠,٤٢٩,٧٠٤

أ. عبدالسلام بن عبدالرحمن العقيل

رئيس مجلس الإدارة

م. فيصل بن عبدالرحمن الناصر

الرئيس التنفيذي

فواز بن عبدالعزيز بن حويل

الرئيس المالي التنفيذي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	إيضاح	
٢١٤,٣٨٦,٢٠٣	٢١٦,١٠٨,٢٢٨	١٩	إيرادات
(٦٩,٣٥٩,٨٥١)	(٧٣,٦٩٩,٨٩١)	١٩	تكلفة الإيرادات
١٤٥,٠٢٦,٣٥٢	١٤٢,٤٠٨,٣٣٧		مجمّل الربح
(١,٨٠٤,٤٢٤)	(١,٦٤٠,٣٤٤)		مصرفات تسويق
(٤١,٢٤١,٥٣٩)	(٤١,٦١٦,٨٨٦)		مصرفات عمومية وإدارية
(٧,٢٤٠,٠٠١)	(٤,٨٦٢,٩٦٧)	١١	انخفاض في ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
١,٩٤٨,٧٨٤	١,٨٤٠,٤٤٣	٨	رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٢٧,٢٤٦,٧٧٦	٢٥,٨٠٣,٠٩٨	١٠	الحصة في ربح شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١,٢٠٤,٤١٤	٥,٣٣٤,٨٥٢		إيرادات أخرى
١٢٥,١٤٠,٣٦٢	١٢٧,٢٦٦,٥٣٣		ربح التشغيل
(١٢,٢٦٤,٣٩٣)	(١١,٩٥٥,١٨٨)	٩	مصرفات الفائدة على التزامات عقود الإيجار
(١٤,٠٥٧,٣٤٨)	(٢٠,٨٥٠,١٥٢)	١٦	تكلفة تمويل
٩٨,٨١٨,٦٢١	٩٤,٤٦١,١٩٣		الربح قبل الزكاة
(٧,١٦٩,٠٨٧)	(٧,١٦٧,٤٧١)	١٨	الزكاة
٩١,٦٤٩,٥٣٤	٨٧,٢٩٣,٧٢٢		ربح السنة
			العائد إلى:
٦٧,٩٧٥,٥٩١	٦٦,٧٧٣,٨٥٢		مساهمي الشركة
٢٣,٦٧٣,٩٤٣	٢٠,٥١٩,٨٧٠		حقوق ملكية غير مسيطرة
٩١,٦٤٩,٥٣٤	٨٧,٢٩٣,٧٢٢		
			الدخل الشامل الآخر
٢٣٥,٩٦٩	(٧٠٦,٠٢٨)	١٥	بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة:
٩١,٨٨٥,٥٠٣	٨٦,٥٨٧,٦٩٤		إعادة قياس منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة
			إجمالي الدخل الشامل
			إجمالي الدخل الشامل الآخر العائد على:
٦٨,٢١١,٥٦٠	٦٦,٠٦٧,٨٢٤		مساهمي الشركة
٢٣,٦٧٣,٩٤٣	٢٠,٥١٩,٨٧٠		حقوق ملكية غير مسيطرة
٩١,٨٨٥,٥٠٣	٨٦,٥٨٧,٦٩٤		
			ربحية السهم
٠,٧٣	٠,٧٢	٢٠	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

أ. عبدالسلام بن عبدالرحمن العقيل
رئيس مجلس الإدارة

م. فيصل بن عبدالرحمن الناصر
الرئيس التنفيذي

فواز بن عبدالعزيز بن حويل
الرئيس المالي التنفيذي

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	الإجمالي	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة		رأس المال
			الاحتياطي النظامي	الأرباح المبقاة	
١,٢٤٠,٦٤٣,٤١٩	١٧٧,٥٨٨,١٦١	١,٠٦٣,٠٥٥,٢٥٨	٣٩,٤١٦,٢٢١	٩٠,٣٠٥,٧٠٧	٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠
٨٧,٢٩٣,٧٢٢	٢٠,٥١٩,٨٧٠	٦٦,٧٧٣,٨٥٢	-	-	-
(٧٠,٦٠,٢٨٨)	-	(٧٠,٦٠,٢٨٨)	-	-	-
٨٦,٥٨٧,٦٩٤	٢٠,٥١٩,٨٧٠	٦٦,٠٦٧,٨٢٤	-	-	-
-	-	-	٦,٦٧٧,٣٨٥	-	-
(٧٦,٧٦٦,٦٦٦)	(٣٠,١٠٠,٠٠٠)	(٤٦,٦٦٦,٦٦٦)	-	-	-
١,٢٥٠,٤٦٤,٤٤٧	١٦٨,٠٠٨,٠٣١	١,٠٨٢,٤٥٦,٤١٦	٩٦,٩٨٣,٠٩٢	٥٢,١٣٩,٩٩٤	٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠
١,٢٣٦,١١٦,٢٤٩	١٨٢,٩٣٩,٢١٨	١,٠٥٣,١٧٧,٠٣١	٩٦,٨٤١,٤٧٨	٢٥٦,٣٣٥,٥٥٣	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
-	-	-	(١٣,٣٣٣,٣٣٠)	(٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	٢٣٣,٣٣٣,٣٣٠
٩١,٦٤٩,٥٣٤	٢٣,٦٧٣,٩٤٣	٦٧,٩٧٥,٥٩١	-	٦٧,٩٧٥,٥٩١	-
٢٣٥,٩٦٩	-	٢٣٥,٩٦٩	-	٢٣٥,٩٦٩	-
٩١,٨٨٥,٥٠٣	٢٣,٦٧٣,٩٤٣	٦٨,٢١١,٥٦٠	-	٦٨,٢١١,٥٦٠	-
-	-	-	٦,٧٩٧,٥٥٩	(٦,٧٩٧,٥٥٩)	-
(٨٧,٣٥٨,٣٣٣)	(٢٩,٠٢٥,٠٠٠)	(٥٨,٣٣٣,٣٣٣)	-	(٥٨,٣٣٣,٣٣٣)	-
١,٢٤٠,٦٤٣,٤١٩	١٧٧,٥٨٨,١٦١	١,٠٦٣,٠٥٥,٢٥٨	٩٠,٣٠٥,٧٠٧	٣٩,٤١٦,٢٢١	٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠

فواز بن عبدالعزيز بن حويل
الرئيس المالي التنفيذي

م. فيصل بن عبدالحكم الناصر
الرئيس التنفيذي

أ. عبدالسلام بن عبدالحكم العقيل
رئيس مجلس الإدارة

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	إيضاح
الأنشطة التشغيلية:		
٩٨,٨١٨,٦٢١	٩٤,٤٦١,١٩٣	ربح السنة قبل الزكاة
تسويات للبنود غير النقدية:		
الاستهلاك:		
٦,١٧٧,٠٥٨	٥,٤٧٨,٨٧٧	٧ - ممتلكات ومعدات
٢١,٦٨٣,٦٩٥	٢١,٤٥١,٦٣٢	٨ - عقارات استثمارية
٦,١٥١,٤٧٥	٦,١٥١,٤٧٦	٩ - موجودات حق الاستخدام
١٢,٢٦٤,٣٩٣	١١,٩٥٥,١٨٨	٩ - الفائدة على التزامات عقود الإيجار
(٢٧,٢٤٦,٧٧٦)	(٢٥,٨٠٣,٠٩٨)	١٠ - الحصة في ربح شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٣١,٢٤٦)	(١,١٣٠,٥٥٩)	ربح من الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,٢٤٠,٠٠١	٤,٨٦٢,٩٦٧	١١ - خسارة انخفاض في قيمة ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
١٤,٠٥٧,٣٤٨	٢٠,٨٥٠,١٥٢	١٢ - تكلفة تمويل
(١,٩٤٨,٧٨٤)	(١,٨٤٠,٤٤٣)	٨ - رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
١,٣٥٢,٩٩٣	١,٤٧٩,٢٧٠	منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة
١٣٨,٥١٨,٧٧٨	١٣٧,٩١٦,٦٥٥	
التغيرات في:		
(١٥,٧٨٢,٤٧٤)	(٢٦,٥٣٣,٨٩٧)	ذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي
٧,١٠٧,٠٥٠	(٢,٧٣١,٣١٤)	مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١١,٥٩٣,١٣٤	(١٠,٤٧٣,١٧٢)	مستحق من/ إلى أطراف ذات علاقة، صافي
٩,٨٨٣,٨٥٧	(١٥٠,٧٧٨)	دفعات مقدمة من المستأجرين وإيرادات مؤجلة
٤,٤٥٧,٣٦٤	(٦,٢٠٤,٠٣٦)	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
٣١,٢٥٠,٠٠٠	٣١,٧٧٣,٥٤٨	١٠ - توزيعات أرباح مستلمة من شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٥,٢٨٦,٦٣٨)	(٦,٧٧٣,٣٤٢)	١٨ - زكاة مدفوعة
(١٤٧,٩٧١)	(٢,٦٧٧,٧١٦)	١٥ - منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة
١٨١,٥٩٣,١٠٠	١١٤,١٤٥,٩٤٨	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
(٢٩٣,١٣١)	(٤٨٧,٣٤٠)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(٤٣,٥٢٥,٠٠٠)	-	إضافة استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٦,١١٤,١٤٠)	(٤٦,٢٨٤,٨٧٩)	إضافات إلى عقارات استثمارية
(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	(إضافة) استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٤٠,٠٥٧,٦٢٤	متحصلات من بيع استثمارات في أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٨٩,٩٣٢,٢٧١)	(٨٦,٧١٤,٥٩٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
٤٢,٦٧٧,٥٠٠	٣٠,٤٧٥,٣٤٨	متحصلات من تسهيلات تمويل إسلامي
(١٣,٠٠١,٩٤٦)	(٢٠,٨٥٠,١٥٢)	المسدد لتسهيلات تمويل إسلامي
(١٥,٧٠٠,٠٠٠)	(٢١,٩١٢,٧٥٠)	المدفوع من التزامات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام
(٥٨,٣٣٣,٣٣٣)	(٤٦,٦٦٦,٦٦٦)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٩,٠٢٥,٠٠٠)	(٣٠,١٠٠,٠٠٠)	التغير في حقوق ملكية غير مسيطرة
(٧٣,٣٨٢,٧٧٩)	(٨٩,٠٥٤,٢٢٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٨,٢٧٨,٠٥٠	(٦١,٦٢٢,٨٦٧)	صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال السنة
١٨٢,٤٨٣,١٩٠	٢٠٠,٧٦١,٢٤٠	نقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٠٠,٧٦١,٢٤٠	١٣٩,١٣٨,٣٧٣	نقد وما في حكمه في نهاية السنة
معاملات غير نقدية:		
٢٣٣,٣٣٣,٣٣٠	-	زيادة في رأس المال عن طريق إصدار أسهم منحة - (إيضاح ١)
أ. عبدالسلام بن عبدالرحمن العفيل	م. فيصل بن عبدالرحمن الناصر	فواز بن عبدالعزيز بن حويل
رئيس مجلس الإدارة	الرئيس التنفيذي	الرئيس المالي التنفيذي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١ معلومات حول الشركة

شركة الأندلس العقارية ("الشركة")، شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣ الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦ لاعتماد إعلان تأسيس الشركة. الشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧ هـ الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠ م.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في إنشاء وتملك المراكز والمجمعات التجارية والسكنية وإدارتها ومقاولات عامة للمباني السكنية والتجارية والمنشآت التعليمية والترفيهية والصحية والطرق والسدود ومشاريع المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية. كما تتضمن الأنشطة صيانة وتشغيل المنشآت العقارية والمباني والمجمعات التجارية وتملك الأراضي والعقارات وتطويرها واستثمارها لصالح الشركة وفي حدود أغراضها.

بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢١ م (الموافق ١٧ محرم ١٤٤٣ هـ)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس المال من ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠ ريال سعودي من خلال تحويل مبلغ ٢٣٣,٣٣٣,٣٣٠ ريال سعودي ومبلغ ١٣,٣٣٣,٣٣٠ ريال سعودي من "حسابات الأرباح المبقاة والاحتياطي النظامي"، على التوالي. وعليه، يبلغ رأس مال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠ ريال سعودي مقسم إلى ٩٣,٣٣٣,٣٣٣ سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد).

يقع المكتب الرئيسي للشركة في الرياض - حي الوادي - الطريق الدائري الشمالي - مبنى شركة الأندلس العقارية.

تبدأ السنة المالية للمجموعة في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.

يشار إلى شركة الأندلس العقارية بـ ("الشركة") أو يشار إليها مجتمعة مع الشركات التابعة لها المبينة في إيضاح ٣ بـ ("المجموعة").

٢ أسس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء:

- الأدوات المالية - القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- التزامات المنافع المحددة - منافع الموظفين التي تم قياسها بالقيمة الحالية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية من خلال تعميمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦ م، فإن المجموعة بحاجة إلى تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لفترة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي.

قامت هيئة السوق المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بدراسة مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو خيارات إعادة التقييم واتخذت القرارات التالية:

إلزام الشركات المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معياري المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثمارية (معياري المحاسبة الدولي ٤٠) في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة الميلادية ٢٠٢٢ م؛ و

السماح للشركات المدرجة باختيار سياسة استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بعد القياس الأولي أو اختيار سياسة استخدام نموذج إعادة التقييم للعقارات (معياري المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولي في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢ م أو بعد ذلك.

قامت المجموعة بالإفصاح عن عقاراتها الاستثمارية وقيمتها العادلة ضمن إيضاح (٨).

٢ أسس الإعداد (يتبع)

٣-٢ عملة العرض إن عملة العرض للمجموعة هي الريال السعودي.

٣ أسس توحيد القوائم المالية

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن تجميع الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ عند انتقال السيطرة إلى المجموعة. وعادة ما يتم قياس المقابل المحول عند الاستحواذ بالقيمة العادلة كصافي موجودات محددة مستحوز عليها. يتم مراجعة أي شهرة ناتجة سنوياً للتأكد من وجود انخفاض في القيمة. ويتم إثبات أي أرباح ناتجة عن صفقة شراء في الأرباح أو الخسائر فوراً. يتم اعتبار تكاليف المعاملة كمصروفات عند تكبدها، باستثناء إذا كانت مرتبطة بإصدار أدوات الدين أو حقوق ملكية.

لا يتضمن المقابل المحول مبالغ تتعلق بتسوية العلاقات التي كانت قائمة سابقاً. تقيد هذه المبالغ عادةً في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

يتم قياس أي مقابل محتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. إذا تم تصنيف الالتزام بدفع المقابل المحتمل الذي يستوفي تعريف الأداة المالية كحقوق ملكية، عندها لن يتم إعادة قياسه ويتم احتساب التسوية ضمن حقوق الملكية. وبخلاف ذلك، يتم إعادة قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير ويتم إثبات التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل في الربح أو الخسارة.

في حالة وجود ضرورة لاستبدال مكافآت الدفع على أساس السهم (مكافآت الاستبدال) بمكافآت يحتفظ بها موظفو الشركة المستحوز عليه (مكافآت الاستحواذ)، عندئذ يتم إدراج كل أو جزء من مبلغ مكافآت الاستبدال المتعلق بالاستحواذ عند قياس المقابل المحول في تجميع الأعمال. يستند هذا التحديد إلى القياس القائم على السوق لمكافآت الاستبدال مقارنة بالقياس القائم على السوق لمكافآت الاستحواذ ويقدر ما يتعلق مكافآت الاستبدال بالخدمة قبل التجميع.

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها الحق في الحصول على عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير في هذه العائدات من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود الحقوق التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض للمخاطر أو الحقوق في العائدات المتغيرة نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

وبشكل عام، هناك افتراض بأن امتلاك أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى السيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، وعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، فإن المجموعة تأخذ بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويشمل ذلك:

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية القائمة مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. تدرج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة المستحوز عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لفترة التقرير المالي نفسها للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتهم المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣ أسس توحيد القوائم المالية (يتبع)

حقوق الملكية غير المسيطرة

بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، تقوم المجموعة باختبار قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها وذلك بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة المجموعة في شركة تابعة لا ينتج عنها فقدان السيطرة على أنها معاملات حقوق ملكية.

فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، تقوم المجموعة بالتوقف عن إثبات موجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأي حقوق ملكية غير مسيطرة متعلقة بها ومكونات حقوق الملكية الأخرى. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. ويتم قياس أي حصة محتفظ بها لدى الشركة التابعة السابقة بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات داخل المجموعة بالإضافة إلى أية إيرادات ومصروفات غير محقة ناتجة عن المعاملات داخل المجموعة. يتم استبعاد الأرباح غير المحقة من المعاملات مع الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار بقدر حصة المجموعة في الشركة المستثمر فيها. ويتم استبعاد الخسائر غير المحقة بنفس طريقة الأرباح غير المحقة ولكن فقط إلى الحد الذي لا يوجد دليل على انخفاض في القيمة.

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها المذكورة أدناه للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

نسبة الملكية			اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس
	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م		
	٦٨,٧٣٪	٦٨,٧٣٪	صندوق الأهلي ريت ١	المملكة العربية السعودية
	٧٠٪	٧٠٪	شركة منافع الأندلس للتطوير والاستثمار العقاري	المملكة العربية السعودية

وفيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

١. صندوق الأهلي ريت ١

تأسس صندوق الأهلي ريت ١ وفقاً لهيئة السوق المالية بتاريخ ١١ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ الموافق (٢٩ نوفمبر ٢٠١٧ م). تتمثل الأنشطة الرئيسية للصندوق في الاستثمار في العقارات الاستثمارية. تتمثل استثمارات الصندوق في العقارات التالية والتي تقع في جدة/الرياض:

اسم وطبيعة العقار	الموقع
الأندلس مول	جدة
فندق الاندلس مول	جدة
برج سلامة	جدة
كيوبيك بلازا	الرياض

٢. شركة منافع الأندلس للتطوير والاستثمار العقاري

تأسست شركة منافع الأندلس للتطوير والاستثمار العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية وتعمل بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٠٦٥٧ بتاريخ ٢٢ رجب ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٩ أبريل ٢٠١٧ م). تتمثل الأنشطة الرئيسية لشركة منافع في إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية) وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة وأنشطة التطوير والاستثمار العقاري.

اسم وطبيعة العقار	الموقع
المروة بلازا	جدة

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤ المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

تم تطبيق العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة مع إمكانية التطبيق المبكر، ومع ذلك لم تتم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي منها كما أنه ليس لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المتطلبات الجديدة السارية حالياً:

يسرد هذا الجدول التغييرات الأخيرة على المعايير المحاسبية المطلوب تطبيقها لفترة التقرير السنوي التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢.

المتطلبات المرتقبة:

يسرد هذا الجدول التغييرات الأخيرة على المعايير المحاسبية المطلوب تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٢ والتي يمكن اعتمادها مبكراً في الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢.

المتطلبات الجديدة السارية حالياً:

تاريخ السريان	المعايير الجديدة أو التعديلات
١ أبريل ٢٠٢١	امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ - تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦.
١ يناير ٢٠٢٢	العقود المتوقعة خسارنها: تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧).
	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي دورة ٢٠١٨م-٢٠٢٠م.
	الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦).
	المراجع حول إطار المفاهيم - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣.

المتطلبات المرتقبة:

تاريخ السريان	المعايير الجديدة أو التعديلات
١ يناير ٢٠٢٣ م	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
١ يناير ٢٠٢٣ م	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - "عقود التأمين"
	تعريف التقدير المحاسبي - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨
	الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وقائمة ممارسة المعيار الدولي للتقرير المالي ٢
	الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢ ضرائب الدخل
	بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر ما وشركته المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)
	متاح للتطبيق الاختياري/تاريخ سريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

٥ السياسات المحاسبية الهامة

الممتلكات والمعدات

يتم قياس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة والتي تشمل على تكاليف القروض المرسمة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة لانخفاض في القيمة، إن وجدت.

عندما يكون لأجزاء هامة من بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبند منفصل (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد الممتلكات والمعدات في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الممتلكات والمعدات (يتبع)

يتم احتساب الاستهلاك للتحميل المنتظم لتكلفة بنود الممتلكات والمعدات ناقصاً قيمتها المتبقية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة ويتم الاعتراف بها بشكل عام في الربح أو الخسارة. يتم إطفاء الموجودات المؤجرة

على مدى فترة عقد التأجير وأعمارها الإنتاجية أيهما أقصر، مالم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن المجموعة سوف تحصل على الملكية في نهاية مدة عقد التأجير. الأراضي لا تُستهلك.

وفيما يلي الأعمار المقدرة للممتلكات والمعدات:

الأصل	العمر المقدر
مباني	٢٥-٤٠
تأمينات على عقارات مستأجرة	فترة الإيجار أو العمر الإنتاجي أيهما أقل
سيارات	٤
الأجهزة والمعدات	٣-١٠

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار المقدرة والقيم المتبقية (إن وجدت) في تاريخ قائمة كل مركز مالي وتُعدل عند الضرورة.

العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي موجودات غير متداولة محتفظ بها إما للحصول على دخل من الإيجارات أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، ولكن ليس بغرض بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال، وهي تُستخدم في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس العقار الاستثماري بالتكلفة عند الإثبات الأولى ومن ثم بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد العقار الاستثماري (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية التي تم تصنيفها في السابق كممتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ ذات صلة المدرج في الاحتياطي المعاد تقييمه إلى الأرباح المبقاة.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال عناصر بنود العقارات الاستثمارية التي تم المحاسبة عنها بشكل منفصل، ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل. يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة في بند العقارات الاستثمارية ذات الصلة. ويتم قيد جميع المصروفات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند تكبدها.

وفيما يلي الأعمار التقديرية للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية:

الفئات	السنوات
مباني	٢٠-٤٠

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية، للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر لأي انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

ولغرض اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة موجودات تنتج تدفقات نقدية داخلية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة للموجودات الأخرى أو الوحدات المولدة للنقد.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)
الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (يتبع)

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المولدة للنقد في القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. تستند القيمة المستخدمة إلى التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المخصصة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل أو الوحدة المولدة للنقد.

يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته القابلة للاسترداد.

يتم إثبات خسائر الانخفاض ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي يمكن تحديدها بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم إثبات أي انخفاض في القيمة.

الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. والتأثير الهام هو قدرة المجموعة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية مبدئياً بالتكلفة في قائمة المركز المالي الموحدة ويتم تعديلها بعد ذلك لإثبات حصة المجموعة من أرباح أو خسائر والدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية. عندما تتجاوز حصة المجموعة في خسائر الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية ملكيتها في الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (التي تشمل أي ملكية طويلة الأجل تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية) تتوقف المجموعة عن الاعتراف بحصتها من الخسائر الإضافية. يتم إثبات الخسائر الإضافية فقط بالقدر الذي تتكبد فيه المجموعة التزامات قانونية أو تعاقدية أو قامت بإجراء دفعات نيابة عن الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية. وإذا قامت الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، تستأنف المجموعة تسجيل حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المسجلة.

تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي تصبح فيه الشركة المستثمر فيها شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية. وعند الاستحواذ على الاستثمار في الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، تسجل أي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المستثمر فيها كشهرة كامنة وتدرج في القيمة الدفترية للاستثمار.

الاستثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

تسجل أي زيادة في حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية عن تكلفة الاستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم فيها الاستحواذ على الاستثمار.

عندما تتعامل إحدى شركات المجموعة مع شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية للمجموعة، تسجل الأرباح والخسائر الناتجة عن التعاملات مع الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة للمجموعة فقط بقدر ملكيتها في الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية التي لا تتعلق بالمجموعة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية لفترة التقارير المالية نفسها للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لكي تتوافق السياسات المحاسبية مع تلك المطبقة من قبل المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتحديد إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية. وعند الضرورة، يتم اختبار كامل القيمة الدفترية للاستثمار (بما في ذلك الشهرة الكامنة) لتحديد الانخفاض في القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٦ "انخفاض قيمة الموجودات" كأصل فردي عن طريق مقارنة قيمته القابلة للاسترداد (القيمة المستخدمة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، أيهما أعلى) مع قيمته الدفترية. وتشكل خسارة الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها جزءاً من القيمة الدفترية للاستثمار. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٦ بقدر زيادة القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار لاحقاً.

٥ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)
عقود الإيجار (يتبع)

عقود الإيجار

تجري المجموعة في بداية العقد تقييماً لتحديد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن بمقابل.

وتطبق المجموعة نهج الاعتراف والقياس الواحد على جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لإجراء دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات محل العقد.

(١) موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات موجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار. يتم القياس الأولي لموجودات حق الاستخدام بالتكلفة، والتي تتكون من المبلغ الأولي للالتزامات عقود الإيجار المعدل بأي دفعات إيجار تم تقديمها في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار، زائداً أي تكاليف مباشرة مبدئية متكبدة وتكاليف التفكيك والإزالة المقدرة للأصل محل العقد أو لاستعادة الأصل محل العقد أو الموقع الذي توجد فيه، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم لاحقاً استهلاك موجودات حق الاستخدام باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ بداية عقد الإيجار حتى أقرب نهاية عمر إنتاجي لموجودات حق الاستخدام أو نهاية فترة عقد الإيجار. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام على نفس أساس الممتلكات والمعدات. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض موجودات حق الاستخدام بشكل دوري من خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، ويتم تعديلها لبعض عمليات إعادة قياس التزامات عقود الإيجار.

(٢) التزامات عقود الإيجار

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات عقد الإيجار والتي لم يتم دفعها في تاريخ بداية العقد، ويتم خصمه باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار، أو إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة.

تتكون دفعات الإيجار المدرجة عند قياس التزامات عقود الإيجار من التالي:

- دفعات ثابتة، بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها،
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، تقاس مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد الإيجار؛
- مبالغ متوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ و
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء الذي تضمن المجموعة ممارسته بصورة معقولة، ومدفوعات عقد الإيجار ضمن فترة التجديد الاختيارية إذا كانت المجموعة تضمن ممارسة خيار التمديد بصورة معقولة، وغرامات الإنهاء المبكر لعقد الإيجار ما لم تضمن المجموعة بصورة معقولة عدم إنهائه بشكل مبكر.

يتم قياس التزامات عقود الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم إعادة قياسها عندما يكون هناك تغييراً في دفعات الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في المؤشر أو المعدل، أو إذا كان هناك تغييراً في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو إذا قامت المجموعة بتغيير تقييماً حول ما إذا كان سيتم ممارسة خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء.

عندما يعاد قياس التزام عقد الإيجار بهذه الطريقة، يتم إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام، أو يتم تسجيله في الربح أو الخسارة إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام إلى الصفر.

قامت المجموعة بعرض موجودات حق الاستخدام بشكل منفصل والتزام عقد الإيجار في قائمة المركز المالي.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

اختارت المجموعة عدم إثبات موجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار بالنسبة لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي لها فترة إيجار تبلغ ١٢ شهراً أو أقل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بإثبات دفعات الإيجار المرتبطة بعقود الإيجار كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

٥ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي للذمم المدينة التجارية المُصدرة عند نشوئها. يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة دون مكون تمويل مهم) أو للالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناؤه أو إصداره، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم القياس الأولي للذمم المدينة التجارية دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية:

- (أ) يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
(ب) ينشأ عن الأجل التعاقدية للموجودات المالية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين:

- (أ) يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
(ب) ينشأ عن الأجل التعاقدية للموجودات المالية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

بالتكلفة المطفأة
بالتكلفة المطفأة
بالتكلفة المطفأة

الموجودات المالية

نقد وأرصدة لدى البنوك
ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي
مستحق من أطراف ذات علاقة

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)
الموجودات المالية (يتبع)

القياس اللاحق

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر، وتشمل أي فائدة أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.
الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات دخل الفائدة والصرف الأجنبي والأرباح والخسائر والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.
الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر. وعند التوقف عن الإثبات يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة إلى في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى المجموعة مثل هذه الاستثمارات.
الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات في الربح أو الخسارة إلا إذا كانت توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى المجموعة مثل هذه الاستثمارات.

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً لإثباتها الأولى، إلا في الفترة التي تقوم فيها المجموعة بتغيير نموذج أعمالها بهدف إدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
 - قيام المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الموجودات أو تتحمل التزاماً بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:
- (أ) قيام المجموعة بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
- (ب) عدم قيام المجموعة بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تستخدم متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ معلومات أكثر تطلعية للمستقبل لإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة - "نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة". الأدوات التي تقع ضمن نطاق المتطلبات الجديدة تشتمل على ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)
الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (يتبع)

إن إثبات الخسائر الائتمانية لم يعد يعتمد على تحديد المجموعة لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

وعند تطبيق منهج النظرة التطوعية للمستقبل، يتم إجراء تمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تتراجع جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة ("المرحلة ١") و
- الأدوات المالية التي تراجعت جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى لها أو تلك التي مخاطرها الائتمانية غير منخفضة ("المرحلة ٢").
- "المرحلة ٣" ستغطي الموجودات المالية التي لديها دليلاً موضوعياً للانخفاض في القيمة في تاريخ التقرير.
- يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً" للفترة الأولى بينما يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر" في الفئة الثانية.

يتم تحديد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير احتماله مرجح للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي:

تطبق المجموعة المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة للمجموعة

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الذمم المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. وتُعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. حددت المجموعة الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية (الدولة التي تقدم خدماتها فيها) ومعدل التضخم في المملكة العربية السعودية والإنفاق الحكومي السعودي على أنها أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. وقد تم شرحها باختصار كما يلي:

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير التعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد المبلغ الأصلي والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسارة للأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمستحقات من عقود الإيجار التشغيلي بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

النموذج وإطار العمل

تستخدم المجموعة نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحلة زمنية معينة. إن الهيكل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني والبدء في

٥- السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (يتبع)

احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المطفأة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

تصورات المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

تقوم المجموعة بإدراج عوامل الاقتصاد الكلي للنتائج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والإنفاق الحكومي لوضع تصورات متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام التصورات الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى التصور يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام تصورات متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لسيناريوهات الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل تصور وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

تقسيم المحفظة

تقوم المجموعة بتقييم موجوداتها المالية استناداً إلى خصائص المخاطر الائتمانية باستخدام عمليات تقسيم مثل المنطقة الجغرافية، ونوع العميل، وتصنيف العميل وغير ذلك. وتعكس التقسيمات المختلفة فروقات في أحداث احتمالية التعثر في السداد وفي معدلات الاسترداد في حدث "التعثر في السداد".

تعريف التعثر في السداد

في السياق السابق، تعتبر المجموعة أن التعثر في السداد يحدث عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل دون قيام المجموعة باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كانت المجموعة تحتفظ به)، أو
- عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٤٥٥ يوماً في أي التزام ائتماني هام للمجموعة. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للمجموعة، فإن ذلك يحض اقتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم شطب الذمم المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى المجموعة. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة المقدرة في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. تقوم المجموعة بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما تقرر المجموعة أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

المطلوبات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة.

وتشتمل المطلوبات المالية للمجموعة بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية و الأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥- السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي	المطلوبات المالية
بالتكلفة المطفأة	ذمم دائنة تجارية
بالتكلفة المطفأة	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
بالتكلفة المطفأة	قروض
بالتكلفة المطفأة	مستحق لأطراف ذات علاقة

التوقف عن الإثبات

تتوقف المجموعة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغائها أو انتهائها.

الموجودات المالية

إذا تم تعديل آجال الموجودات المالية، تجري المجموعة تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل كبير، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المطلوبات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي يتم تمييزها والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع بصورة منفصلة وتقاس بقيمتها الدفترية قبل تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع وقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. ومع ذلك، يتم الاستمرار في قياس بعض الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للسياسة المحاسبية الملزمة للمجموعة لهذه الموجودات. وبمجرد تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع، لا تخضع الموجودات للاستهلاك أو الإطفاء.

تم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من البند الرئيسي الواحد والربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي الموحدة من النقد في البنوك والودائع قصيرة الأجل المستحقة خلال ثلاثة أشهر أو أقل والتي تخضع لمخاطر غير جوهريّة للتغيرات في قيمتها.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

منافع الموظفين

الالتزامات قصيرة الأجل
يتم احتساب منافع الموظفين قصيرة الأجل كمصروفات عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم إثبات الالتزام المتعلق بالمبلغ المتوقع دفعه عندما يكون على المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي لدفع مقابل الخدمات السابقة التي قدمها الموظف ويمكن تقدير الالتزام بصورة موثوقة.

التزامات ما بعد انتهاء التوظيف
تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لمتطلبات نظام العمل السعودي. يستند الحق في هذه المنافع إلى الراتب الأساسي للموظفين وطول فترة الخدمة، بشرط إكمال الحد الأدنى من فترة الخدمة. يتم إثبات التكاليف المتوقعة لهذه المنافع على مدار فترة الخدمة.

إن خطط التزامات منافع الموظفين غير ممول. وبناء على ذلك، يقوم خبراء اكتواريون مستقلون بتقييم الالتزامات بموجب هذه الخطة استناداً إلى طريقة وحدة الائتمان المخططة ويتم تسجيل الالتزام على أساس تقييم اكتواري.

إن الالتزام الذي تم إثباته في قائمة المركز المالي الموحدة المتعلق بخطط منافع التقاعد المحددة يمثل القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة في نهاية فترة التقرير. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة بشكل سنوي من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم تحديد القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة بخصم التدفقات النقدية الخارجة المستقبلية المقدرة باستخدام أسعار الفائدة للسندات الحكومية عالية الجودة المسجلة بالعملة التي ستدفع بها المنافع، وتكون لها شروط للاستحقاق تقارب شروط الالتزامات ذات العلاقة بالمعاش.

يتم إثبات تكاليف الخدمة السابقة على الفور في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

ويتم احتساب تكلفة الفائدة بتطبيق معدل الخصم على رصيد التزامات المنافع المحددة. ويتم إدراج هذه التكلفة في مصروف منفعة الموظف في قائمة الدخل الموحدة. إن الأرباح والخسائر الاكتوارية الناتجة من تعديلات الخبرة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية يتم تحميلها أو إضافتها في الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تنشأ فيها.

المعاملات بالعملة الأجنبية

المعاملات بالعملة الأجنبية يتم تحويلها إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة عند حدوث تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية فيجري تحويلها إلى الريال السعودي باستخدام أسعار التحويل السائدة بتاريخ التقرير. وبالنسبة للموجودات والمطلوبات غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها إلى عملة النشاط باستخدام أسعار الصرف عند تحديد القيمة العادلة. إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بناءً على التكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها على أساس أسعار الصرف في تاريخ المعاملة. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في أسعار الصرف في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر.

الإيرادات

إيرادات الإيجار من عقود الإيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية، بالصافي بعد الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار بطريقة القسط الثابت، إلا إذا كان هناك بديل أساسي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الذي يتم بموجبه تقليص المنافع المستخلصة من الأصل المؤجر.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥: الإيراد من العقود مع العملاء
هذا المعيار يحل محل معيار المحاسبة الدولي ١١ الذي يغطي عقود الإنشاءات، كما يحل محل معيار المحاسبة الدولي ١٨ الذي يتضمن الإيرادات الناتجة عن بيع البضائع وتقديم الخدمات. يعتمد هذا المعيار على مبدأ تحقق الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل، إلا إذا كانت هذه العقود في نطاق معايير أخرى. ينشئ المعيار الجديد نهج الخمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء. وبموجب المعايير الدولية للتقرير المالي ١٥، يتم إثبات الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أنه سيكون لها الحق فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات للعميل.

يطلب المعيار من المنظمات إجراء تقديرات، مع الأخذ بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النهج على العقود المبرمة مع عملائها. إضافة إلى ذلك، يحدد المعيار المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكلفة المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد.

تعمل المجموعة في أنشطة التأجير وتكون هذه العقود ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، وبالتالي ليس للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركة الأساس ونظام الشركات السعودي السابق، يتعين على المجموعة أن تجنب في كل سنة ١٠٪ من أرباحها الصافية لتكوين احتياطي نظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح حالياً للتوزيع على المساهمين.

الزكاة

تخضع المجموعة والشركات التابعة لها للزكاة وذلك وفقاً لأنظمة الزكاة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية ("الهيئة") والتي تخضع للتفسيرات. تفرض الزكاة بمعدل ثابت بواقع ٢,٥٪ من الربح الزكوي المعدل أو على أساس صافي حقوق الملكية باستخدام الأساس المحدد في لائحة الزكاة، أيهما أعلى. تقوم الإدارة بتكوين المخصصات الملائمة على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة كما تقوم بإجراء تقييم دوري لموقف الإقرارات الزكوية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها لائحة الزكاة المطبقة للتفسير. يتم تحميل الزكاة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ويتم إثبات مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في الفترة التي يتم فيها إصدار الربط النهائي.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات قانونية حالية أو متوقعة على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، ويمكن تقديرها بشكل موثوق به، وأنه من المحتمل أن يتطلب ذلك استخدام الموارد الاقتصادية للمجموعة لسداد الالتزام. عندما يكون التأثير جوهري يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل خصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال، وعندما يكون ملائماً والمخاطر التي ينطوي عليها الالتزام. ويتم إثبات الخصم المتنازل عنه كتكاليف تمويلية.

توزيعات الأرباح على المساهمين

يتم تسجيل توزيعات الأرباح الأولية كالتزام في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل مجلس الإدارة. يتم تسجيل توزيعات الأرباح النهائية في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من قبل المساهمين في الجمعية العامة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقارير القطاعية

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ٨ بأن يتم تحديد القطاعات التشغيلية استناداً إلى التقارير الداخلية التي تتم مراجعتها بشكل منتظم بواسطة الإدارة التنفيذية بالمجموعة والمستخدم في توزيع الموارد على القطاعات وتقييم أدائها. وقد تم إعداد هذه القطاعات التشغيلية المبينة في الإيضاح ١٩ وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٨. تتعلق معظم إيرادات المجموعة وأرباحها وموجوداتها بعملياتها في المملكة العربية السعودية وتنشأ من قطاعات الأعمال التي يجب الإبلاغ عنها. وتقوم الإدارة التنفيذية بمراقبة نتائج التشغيل للقطاعات التشغيلية هذه بصورة منفصلة وذلك بغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. ويجري تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة وقياسه بطريقة تتماشى مع الربح أو الخسارة التي يتم إثباتها في القوائم المالية الموحدة.

ربحية السهم

تقوم الشركة بعرض الربح الأساسي للسهم وفقاً لأسهمها العادية. يتم احتساب الربح الأساسي للسهم بتقسيم الربح أو الخسارة العائدة على مساهمي الشركة على عدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

٦- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف التي ينتج عنها أساس إصدار الأحكام حول القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تظهر بسهولة عن غيرها من المصادر. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات إذا كان التعديل يؤثر فقط على الفترة أو في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باستخدام التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية الموحدة:

الأحكام

تعرض المعلومات حول الأحكام المتخذة لتطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثيرات جوهرية على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة في الإيضاحات الآتية:

إيضاح ٣ - فيما إذا كانت المجموعة تمارس السيطرة على الشركة المستثمر فيها.

إيضاح ١٠ - تصنيف الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية.

إيضاح ٥ - تحديد ما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار.

الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات

فيما يلي المعلومات حول الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة التي لها تأثيرات جوهرية على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي

تستخدم المجموعة سجل المخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي. تستند معدلات المخصصات إلى أيام التأخير لمجموعة قطاعات مختلفة من العملاء الذين لديهم أنماط خسارة مماثلة (حسب الموقع الجغرافي ونوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه والتغطية بالاعتمادات المستندية وغيرها من أشكال التأمين الائتماني).

٦- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مديني عقود الإيجار التشغيلي (يتبع)

يعتمد سجل المخصص مبدئيًا على معدلات التعثر في السدادات التاريخية للمجموعة والتي يتم ملاحظتها. ستقوم المجموعة بحساب المصفوفة بشكل دقيق لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات التي تنقسم بالنظر المستقبلية. فعلى سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تندهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة (أي الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم في المملكة العربية السعودية والإنفاق الحكومي السعودي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع العقاري، فيتم تعديل معدلات التعثر في السدادات التاريخية وفقًا لذلك. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر في السدادات التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التقديرات التي تنقسم بالنظر المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السدادات التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. وتتأثر قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والظروف الاقتصادية المتوقعة. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالمجموعة التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد الخاصة بالمجموعة في إيضاح ١١.

تقييم العقارات الاستثمارية

تستخدم المجموعة خدمات مقيمين معتمدين ومستقلين للحصول على تقديرات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لغرض مراجعة الانخفاض في القيمة والإفصاحات في القوائم المالية الموحدة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية بغرض احتساب الاستهلاك لها. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والضرر المادي الذي تتعرض له هذه الموجودات. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا، ويتم تعديل التغير في مصروفات الاستهلاك (إن وجدت) في الفترات الحالية والمستقبلية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع إلى المعطيات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ التدفقات النقدية من الموازنة لفترة الخمس سنوات القادمة ولا تشمل على أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي سوف تعزز من أداء الموجودات التي يتم اختبارها. إن المبلغ القابل للاسترداد هو أكثر البنود حساسية لمعدل الخصم المستخدم لنموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الداخلة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستدلال. وتعتبر هذه التقديرات الأكثر صلة بالعقارات التي قامت المجموعة بإثباتها.

منافع الموظفين – التزامات المنافع المحددة

تطبق المجموعة خطة مكافأة نهاية الخدمة على موظفيها طبقاً لنظام العمل السعودي السائد. يكون الالتزام مستحقاً استناداً إلى طريقة وحدة الائتمان المخططة وفقاً للتقييم الاكتواري الدوري. راجع إيضاح ١٥ للحصول على تفاصيل حول الافتراضات والتقديرات.

تم تطبيق بعض الافتراضات الاكتوارية كما هو مبين في إيضاح ١٥ لهذه القوائم المالية الموحدة بغرض تقييم القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة. أي تغيرات في هذه الافتراضات في السنوات المستقبلية قد تؤثر على الأرباح والخسائر في تلك السنوات.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧ - ممتلكات ومعدات

الإجمالي	السيارات	الأجهزة والمعدات	المباني	الأراضي
٢١٠,٣٥٧,٨٩٦	٥٦٣,١٠٠	٢٣,٨٢٦,١٥٢	١٦٩,٩٣٣,٨٩٩	١٦,٠٣٤,٧٤٥
٢٩٣,١٣١	-	٢٩٣,١٣١	-	-
٢١٠,٦٥١,٠٢٧	٥٦٣,١٠٠	٢٤,١١٩,٢٨٣	١٦٩,٩٣٣,٨٩٩	١٦,٠٣٤,٧٤٥
٤٨٧,٣٤٠	-	٤٨٧,٣٤٠	-	-
٢١١,١٣٨,٣٦٧	٥٦٣,١٠٠	٢٤,٦٠٦,٦٢٣	١٦٩,٩٣٣,٨٩٩	١٦,٠٣٤,٧٤٥
(٥٤,٥٣٥,٥٦٧)	(٥٦١,٨٧٦)	(١٢,٤١٠,٤٨٣)	(٤١,٥٦٣,٢٠٨)	-
(٦,١٧٧,٠٥٨)	(١,٢٢٤)	(٢,٨٨٣,٤١٠)	(٣,٢٩٢,٤٢٤)	-
(٦٠,٧١٢,٦٢٥)	(٥٦٣,١٠٠)	(١٥,٢٩٣,٨٩٣)	(٤٤,٨٥٥,٦٣٧)	-
(٥,٤٧٨,٨٧٧)	-	(٢,١٨٦,٤٥٣)	(٣,٢٩٢,٤٢٤)	-
(٦٦,١٩١,٥٠٢)	(٥٦٣,١٠٠)	(١٧,٤٨٠,٣٤٦)	(٤٨,١٤٨,٠٥٦)	-
١٤٤,٩٤٦,٨٦٥	-	٧,١٢٦,٢٧٧	١٢١,٧٨٥,٨٤٣	١٦,٠٣٤,٧٤٥
١٤٩,٩٣٨,٤٠٢	-	٨,٨٢٥,٣٩٠	١٢٥,٠٧٨,٢٦٧	١٦,٠٣٤,٧٤٥

وفيما يلي مصروف الاستهلاك المحلل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
٥,٦٣٠,٠٢١	٤,٩٥٩,٢٤١
٥٤٧,٠٣٧	٥١٩,٦٣٦
٦,١٧٧,٠٥٨	٥,٤٧٨,٨٧٧

تكلفة الإيرادات
مصروفات عمومية وإدارية

قامت المجموعة برهن فندق الاندلس مول و البالغ صافي قيمته الدفترية ١٣٥ مليون ريال سعودي مقابل تسهيل تمويل إسلامي الذي تم الحصول عليه من البنك الأهلي السعودي (إيضاح: ١٦).

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨- عقارات استثمارية

التكلفة:	الأراضي	المباني	المشاريع تحت الإنشاء	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	٣٦٠,٧٨٥,٥٥٨	٧٦٨,٣١٧,٥١٢	١١,٣٧٣,٧٧٢	١,١٤٠,٤٧٦,٨٤٢
إضافات	-	-	٦,١١٤,١٤٠	٦,١١٤,١٤٠
محول من مشاريع تحت الإنشاء إلى مباني	-	٦,٥٧٠,٩٤٨	(٦,٥٧٠,٩٤٨)	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣٦٠,٧٨٥,٥٥٨	٧٧٤,٨٨٨,٤٦٠	١٠,٩١٦,٩٦٤	١,١٤٦,٥٩٠,٩٨٢
إضافات	-	-	٤٦,٢٨٤,٨٧٩	٤٦,٢٨٤,٨٧٩
محول من مشاريع تحت الإنشاء إلى مباني	-	٣,١٠١,٢٧٦	(٣,١٠١,٢٧٦)	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٦٠,٧٨٥,٥٥٨	٧٧٧,٩٨٩,٧٣٦	٥٤,١٠٠,٥٦٧	١,١٩٢,٨٧٥,٨٦١
الاستهلاك المتراكم والاختفاء في القيمة:				
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	-	(١٥٠,٠٩٠,٩٣٨)	-	(١٥٠,٠٩٠,٩٣٨)
المحمل للسنة	-	(٢١,٦٨٣,٦٩٥)	-	(٢١,٦٨٣,٦٩٥)
رد خسائر انخفاض في القيمة	-	١,٩٤٨,٧٨٤	-	١,٩٤٨,٧٨٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	-	(١٦٩,٨٢٥,٨٤٩)	-	(١٦٩,٨٢٥,٨٤٩)
المحمل للسنة**	-	(٢١,٤٥١,٦٣٢)	-	(٢١,٤٥١,٦٣٢)
رد خسائر انخفاض في القيمة	-	١,٨٤٠,٤٤٣	-	١,٨٤٠,٤٤٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	-	(١٨٩,٤٣٧,٠٣٨)	-	(١٨٩,٤٣٧,٠٣٨)
صافي القيمة الدفترية:				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٦٠,٧٨٥,٥٥٨	٥٨٨,٥٥٢,٦٩٨	٥٤,١٠٠,٥٦٧	١,٠٠٣,٤٣٨,٨٢٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣٦٠,٧٨٥,٥٥٨	٦٠٥,٠٦٢,٦١١	١٠,٩١٦,٩٦٤	٩٧٦,٧٦٥,١٣٣

** يتم توزيع مصروف الاستهلاك المحمل للسنة على تكلفة الإيرادات.

قامت المجموعة برهن الأندلس مول والبالغ صافي قيمته الدفترية ٤٤٧ مليون ريال سعودي مقابل تسهيل تمويل إسلامي الذي تم الحصول عليه من البنك الأهلي السعودي (إيضاح: ١٦).

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨- عقارات استثمارية (يتبع)

كما تم إجراء تقييم للأراضي والمباني المصنفة كعقارات استثمارية من خلال مقيمين خارجيين لتحديد قيمها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. وقد بلغت القيم العادلة للعقارات الاستثمارية ١,٩ مليار ريال سعودي (٢٠٢١ م: ١,٨ مليار ريال سعودي) كما في ذلك التاريخ. تمثل الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية معدلات الخصم وطرق التقييم المستخدمة هي طريقة الدخل (التدفقات النقدية المخصومة) وطريقة مقارنة المبيعات. إن المقيمين الخارجيين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

يعرض الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بالإضافة إلى المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة المستخدمة في نماذج التقييم.

قياس القيمة العادلة

العقارات	أسلوب التقييم	الغرض	المدخلات الرئيسية وافتراسات التقييم	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المركز الرئيسي لشركة الأندلس	طريقة مقارنة المبيعات	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	سعر البيع المقارن	١٤,٨٨٠,٠٠٠	١٥,٥٨٤,٩٤٠
الصحافة سنتر	أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	معدل الخصم ٩%	٨,٩٠٠,٠٠٠	٨,٩٥٠,٠٠٠
القلال سنتر	أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	معدل الخصم ٩%	٨,٤٠٠,٠٠٠	٨,٠٤٠,٠٠٠
اليرموك سنتر	أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	معدل الخصم ٩%	٧,٦٠٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠
الأندلس مول	أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	معدل الخصم ١١%	١,٣٦٨,٦٩٢,٥٠٠	١,٢٠١,٤٨٧,٥٠٠
المروة بلازا	أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	معدل الخصم ٩%	٣٠,٢٠٠,٠٠٠	٣٢,٠٠٠,٠٠٠
برج سلامة	أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	معدل الخصم ١٠,٥%	٢٤٤,٤١٠,٠٠٠	٢٤٩,٢٠٠,٠٠٠
كيوبيك بلازا	أسلوب الدخل (التدفقات النقدية المخصومة)	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	معدل الخصم ١٠,٥%	٢٥٩,٠٩٠,٠٠٠	٢٥٥,٣٥٠,٠٠٠

تستخدم المجموعة تقارير التقييم من المقيم المستقل المعين بواسطة الإدارة لتقييم القيمة العادلة للعقارات في تاريخ التقرير، وفيما يلي تفاصيل المقيمين الخارجيين:

- ١- فالبو سترات: سجل تقييم رقم ١٢١٠٠٠١٣٩
- ٢- نايت فرانك: سجل تقييم رقم ١٢٢٠٠٠١٣١١

إن أساليب التقييم المستخدمة اعتمدت على المستوى الثالث من أساليب استخلاص القيمة العادلة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩- موجودات حق الاستخدام

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	موجودات حق الاستخدام
٨٩,١٠٨,٤٩٦	٨٢,٩٥٧,٠٢١	موجودات مثبتة خلال السنة
(٦,١٥١,٤٧٥)	(٦,١٥١,٤٧٦)	مخصص الاستهلاك للسنة
٨٢,٩٥٧,٠٢١	٧٦,٨٠٥,٥٤٥	الرصيد في نهاية السنة
التزامات عقود الإيجار		
تحليل الاستحقاق - التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة		
١٥,٧٠٠,٠٠٠	١٦,١٩٢,٧٥٠	أقل من سنة
٨٤,٩٦٩,٦٣٨	٨٧,٥٧٠,٩١٤	من سنة إلى خمس سنوات
١٤٧,٣٤٩,٨٠٤	١١٩,٠٨٨,٠٢٨	أكثر من خمس سنوات
٢٤٨,٠١٩,٤٤٢	٢٢٢,٨٥١,٦٩٢	إجمالي التزامات عقود الإيجار غير المخصصة
التزامات عقود الإيجار المخصصة المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة		
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
١١٤,٢٩٤,١٩٣	١٠٣,٨٤٣,٨٨١	غير متداولة
١٥,٧٠٠,٠٠٠	١٦,١٩٢,٧٥٠	متداولة
١٢٩,٩٩٤,١٩٣	١٢٠,٠٣٦,٦٣١	
المبالغ المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة		
استهلاك موجودات حق الاستخدام		
٦,١٥١,٤٧٥	٦,١٥١,٤٧٦	مصرف الفائدة على التزامات عقود الإيجار
١٢,٢٦٤,٣٩٣	١١,٩٥٥,١٨٨	

١٠- استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

فيما يلي ملخصًا بتفاصيل الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	نسبة الملكية		بلد التأسيس	
		٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م		
١٠٦,٣٥٠,٦٧٥	١٠٣,٧٩٣,٦٠٩	%٥٠	%٥٠	المملكة العربية السعودية	شركة الاسواق المتطورة
١٨٧,٩٨١,١٣٦	١٨٩,٣٧٦,٣٩٧	%٢٥	%٢٥	المملكة العربية السعودية	شركة الحياة العقارية
٤٩,١٨٢,٩٠٦	٤٩,٠٣١,٢٥٠	%٢٥	%٢٥	المملكة العربية السعودية	شركة صروح المراكز
٦٦,٠٥٩,٣٣٣	٦٣,٦٠٨,٤٦٣	%٥٠	%٥٠	المملكة العربية السعودية	شركة مستشفى غرب جدة *
٦٧,٩٢٤,٨٦٤	٦٥,٧٦١,٤٦٥	%٢٥	%٢٥	المملكة العربية السعودية	شركة الجوهرة الكبرى *
٤٣,٥٠٥,٨٢٧	٤٣,٤٦٣,١٠٧	%٢٥	%٢٥	المملكة العربية السعودية	شركة ماسات العقارية *
٥٢١,٠٠٤,٧٤١	٥١٥,٠٣٤,٢٩١				

* لم تبدأ هذه الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية عملياتها التجارية بعد.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للمسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ - الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (بتبع)

يتم إعداد القوائم المالية للشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية لفترة التقارير المالية نفسها للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لكي تتوافق السياسات المحاسبية مع تلك المطبقة من قبل المجموعة. فيما يلي الحركة في الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٤٨١,٤٨٢,٩٦٥	٥٢١,٠٠٤,٧٤١	الرصيد الافتتاحي
٢٧,٢٤٦,٧٧٦	٢٥,٨٠٣,٠٩٨	الحصة في أجمالي الدخل الشامل الاخر من الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٣١,٢٥٠,٠٠٠)	(٣١,٧٧٣,٥٤٨)	توزيعات أرباح مستلمة من الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٤٣,٥٢٥,٠٠٠	-	إضافات خلال السنة
٥٢١,٠٠٤,٧٤١	٥١٥,٠٣٤,٢٩١	الرصيد في نهاية السنة

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠- الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تتبع)

٢٠٢٢ م	شركة الأسهم المتطورة	شركة الحياة العقارية	شركة صروح المراكز	شركة مستشفى غرب جدة	شركة الجوهرة الكبرى	شركة ماسات العقارية	الإجمالي
موجودات غير المتداولة	١٩٤,٩٨٤,٩٢١	٣٦٨,٨٩١,٥٩٦	١٩٧,٧٦٤,٤٦٠	٧٦٧,٩٦٤,٤٣٩	٨٨٦,٢٠٢,١٨٢	١٧٧,٦١٠,٥٣٤	٢,٥٩٣,٤١٨,١٣٢
موجودات المتداولة	٢٦,٠٠٣,٤٠٦	٦٩,٨٥٤,٣٩٢	١,٣٨٠,٢١٠	٢٣٩,٢٨٣,٩٩٦	٥١,٧٣٧,٦٤٣	٢,٨١٧,٠٧٨	٣٩١,٠٧٦,٧٢٥
مطلوبات غير متداولة	(٨٤٠,٦١٧)	(١,٦٦٨,٤٨٣)	(٣,٠١٩,٦٧٠)	(٧٩٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٩٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٢,٨٦١)	(١,٣٩٤,٥٥١,٦٣١)
مطلوبات متداولة	(١٢,٥٦٠,٤٩٣)	(٦٢,٥٧١,٩١٩)	-	(٣٨,٩٥٩,٤٤٧)	(٨٠,٨٩٣,٩٦٤)	(٦,٥٥٢,٣٢٤)	(٢٠١,٥٣٨,١٤٧)
صافي الموجودات	٢٠٧,٥٨٧,٢١٧	٣٧٤,٥٠٥,٥٨٦	١٩٦,١٢٥,٠٠٠	١٧٣,٢٨٨,٩٨٨	٢٦٣,٠٤٥,٨٦١	١٧٣,٨٥٢,٤٢٧	١,٣٨٨,٤٠٥,٠٧٩
يخصم: تمويل إضافي متعلق بالمستثمرين الآخرين	-	-	-	(٩١,٩٥٩,١٢٤)	-	-	(٩١,٩٥٩,١٢٤)
نسبة حصة المجموعة	%٥٠	%٢٥	%٢٥	%٥٠	%٢٥	%٢٥	
حصة المجموعة في صافي الموجودات	١٠٣,٧٩٣,٦٠٩	٩٣,٦٢٦,٣٩٧	٤٩,٠٣١,٢٥٠	٤٠,٦٦٤,٩٣٢	٦٥,٧٦١,٤٦٥	٤٣,٤٦٣,١٠٧	٣٩٦,٣٤٠,٧٦٠
حصة المجموعة في أرباح الأرض المباعة	-	-	-	-	-	-	
شهرة كامنة	-	٩٥,٧٥٠,٠٠٠	-	٢٢,٩٤٣,٥٣١	-	-	٢٢,٩٤٣,٥٣١
القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٠٣,٧٩٣,٦٠٩	١٨٩,٣٧٦,٣٩٧	٤٩,٠٣١,٢٥٠	٦٣,٦٠٨,٤٦٣	٦٥,٧٦١,٤٦٥	٤٣,٤٦٣,١٠٧	٥١٥,٠٣٤,٢٩١
إجمالي إيرادات الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٣٨,٥٣٠,٧٧٥	١٣٨,٦٥٨,٦٢٣	-	-	-	-	١٧٧,١٨٩,٣٩٨
صافي ربح/(خسارة) الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٥,٨٨٥,٨٧١	٩٠,٦٧٥,٢٣٢	(٦٠,٦,٦٢٨)	(٤,٩٠١,٧٣٩)	(٨,٦٥٣,٥٩٢)	(١٧٠,٨٨٤)	٩٢,٢٢٨,٢٦٠
حصة ربح/(خسارة): المجموعة من الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٧,٩٤٢,٩٣٥	٢٢,٦٦٨,٨٠٨	(١٥١,٦٥٧)	(٢,٤٥٠,٨٦٩)	(٢,١٦٣,٣٩٨)	(٤٢,٧٢١)	٢٥,٨٠٣,٠٩٨

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ - الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (ببيع)

الإجمالي	شركة مساسات العقارية	شركة الجوهرة الكبرى	شركة مستشفى عرب جدة	شركة صروح المراكز	شركة الحياة العقارية	شركة الأسواق المتطورة	٢٠٢١ م
١,٤٨١,٨٤٧,٦٥٤	١٧٤,٢٤٤,١٧٦	٩٧,٠٧٨,٤٠٠	٤٦٩,٩٣٦,٧٩١	١٩٧,٨٨٦,٠٩٦	٣٤٨,٢٥٢,٧٩٩	١٩٤,٤٤٩,٣٩٢	موجودات غير المتداولة
٩٧٩,٦٦٣,٢٣٦	١١,٠٠٠,٠٢٥	٦٩٠,٩١٨,٧٦٦	١٥٧,٦٧٧,٦٣٢	١,٣١١,٣٧٣	٨٨,٢٠٨,٥٤٢	٣٠,٥٤٦,٨٩٨	موجودات المتداولة
(٥٢٥,٨٠٢,٩٣٦)	-	(٩١,٢٩٧,٧١٠)	(٤٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢,٤٦٥,٨٤٤)	(١,٣٥٧,٧١٤)	(٦٨١,٦٦٨)	مطلوبات غير متداولة
(٥٣٣,٤٣٦,٩٤٣)	(١١,٢٢٠,٨٩٣)	(٤٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٩,٤٢٣,٦٩٥)	-	(٦٦,١٧٩,٠٨٣)	(١١,٦١٣,٢٧٢)	مطلوبات متداولة
١,٤٠٢,٢٧١,٠١١	١٧٤,٠٢٣,٣٠٨	٢٧١,٦٩٩,٤٥٦	١٧٨,١٩٠,٧٢٨	١٩٦,٧٣١,٦٢٥	٣٦٨,٩٢٤,٥٤٤	٢١٢,٧٠١,٣٥٠	صافي الموجودات
(٩١,٩٥٩,١٢٤)	-	-	(٩١,٩٥٩,١٢٤)	-	-	-	بخضم: تمويل إضافي متعلق بمستثمرين آخرين
٤٠٦,٣١١,٢١٠	%٢٥	%٢٥	%٥٠	%٢٥	%٢٥	%٥٠	نسبة حصة المجموعة
٢٢,٩٤٣,٥٣١	-	٦٧,٩٢٤,٨٦٤	٤٣,١١٥,٨٠٢	٤٩,١٨٢,٩٠٦	٩٢,٢٣١,١٣٦	١٠٦,٣٥٠,٦٧٥	حصة المجموعة في صافي الموجودات
٩٥,٧٥٠,٠٠٠	-	-	٢٢,٩٤٣,٥٣١	-	٩٥,٧٥٠,٠٠٠	-	حصة المجموعة في أرباح الأرض المباعة
٥٢١,٠٠٤,٧٤١	٤٣,٥٠٥,٨٢٧	٦٧,٩٢٤,٨٦٤	٦٦,٠٥٩,٣٣٣	٤٩,١٨٢,٩٠٦	١٨٧,٩٨١,١٣٦	١٠٦,٣٥٠,٦٧٥	القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١٦٩,٥٧٧,٨١٧	-	-	-	-	١٣٤,٧٠٩,٧٣٥	٣٤,٨٦٨,٠٨٢	إجمالي إيرادات الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٩٤,٩٥٧,٩٨٣	(٧٦,٦٩٢)	(٣٨٢,٣٢٧)	(١,٢٢٣,٦٢٤)	(٢٧٤,٤٢٤)	٨٠,٩٧٨,٠٤٠	١٥,٩٤٦,٩٢٠	صافي ربح / (خسارة) الشركات المستثمر فيها
٢٧,٢٤٦,٧٧٦	(١٩,١٧٣)	(٢٦٦,٥٩٨)	(٦١٦,٨١٧)	(٦٨,٦٠٦)	٢٠,٢٤٤,٥١٠	٧,٩٧٣,٤٦٠	بطريقة حقوق الملكية
							حصة ربح / (خسارة) المجموعة من الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ - نهم مديني عقود الإيجار التشغيلي

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
٧٩,٦٦١,٦٨٢	١٠٦,١٩٥,٥٧٩
(٢٠,١١٩,٩٩٢)	(٢٤,٩٨٢,٩٥٩)
٥٩,٥٤١,٦٩٠	٨١,٢١٢,٦٢٠

نهم مديني عقود الإيجار التشغيلي
الإنخفاض في نهم مديني عقود الإيجار التشغيلي

فيما يلي بيان بالحركة في الإنخفاض في نهم مديني عقود الإيجار التشغيلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
١٢,٨٧٩,٩٩١	٢٠,١١٩,٩٩٢
٧,٢٤٠,٠٠١	٤,٨٦٢,٩٦٧
٢٠,١١٩,٩٩٢	٢٤,٩٨٢,٩٥٩

١ يناير
المكون خلال السنة
٣١ ديسمبر

تحليل أعمار نهم مديني عقود الإيجار التشغيلي في تاريخ التقرير:

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة

أكثر من ٤٥٥ يوماً	من ٣٦٦ - ٤٥٥ يوماً	من ٢٧١ - ٣٦٥ يوماً	من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	من ١ إلى ٩٠ يوماً	الإجمالي
١٠,٢٠٩,٤٠٩	٨,٣٧٢,٨٠٨	١٢,٥٣٩,٠٨٤	١٨,٨٢٤,٩٠٥	١٧,٥٥٨,٨٧١	٣٨,٦٩٠,٥٠٢	١٠٦,١٩٥,٥٧٩
١٢,٠٣٥,٧٩٩	٢,٤٤٧,٠٦٦	٢,٤٣٣,٤٦٣	٧,٥٥٥,٨٥٣	٣١,١٧٥,٩٣٨	٢٤,٠١٣,٥٦٣	٧٩,٦٦١,٦٨٢

١٢ - مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
٢,٥٥٤,٨٠٢	٢,٩٥٨,٤٢١
١,٩٨٤,٠٦٧	١,٨٥٣,٦٢٨
١,٥٨٢,٩٧٩	١,٥٧٢,١٠٢
٩٢٥,١٧٠	٩٩٨,٠٦٠
٤٦٨,٨٥٧	٢,٥٩٨,٧١٩
٥٦٩,٥٢١	٨٣٥,٧٨٠
٨,٠٨٥,٣٩٦	١٠,٨١٦,٧١٠

إيرادات مستحقة
دفعات مقدّمة لموردين
سلف لموظفين
تأمينات مدفوعة مقدماً
ضريبة القيمة المضافة
أرصدة مدينة أخرى

١٣ - الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتمثل هذه الاستثمارات في استثمارات في صناديق استثمار كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة
-	-	٨١,١٠٤,١٨١	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
٤٠,٠٣١,٢٤٦	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-
٤٠,٠٣١,٢٤٦	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٨١,١٠٤,١٨١	٨٠,٠٠٠,٠٠٠

صندوق يقين للمرابحة بالريال السعودي *
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي **

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣ - الأرباح المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (يتبع)

*تتمثل هذه الاستثمارات في صندوق يقين (فالكم سابقاً) للمرابحة بالريال السعودي بمبلغ ٨٠ مليون ريال سعودي خلال العام بإجمالي عدد وحدات ٢٨,٠٩٧,٨٠٧ وحدة وبلغت قيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مبلغ ٨١,١٠٤,١٨١ ريال سعودي.

**قامت المجموعة خلال شهر فبراير ٢٠٢٢ باستبعاد الاستثمار في صندوق الأهلي للمتاجرة.

١٤ - نقد وما في حكمه

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
١٣٩,١٣٨,٣٧٣	٢٠٠,٧٦١,٢٤٠
١٣٩,١٣٨,٣٧٣	٢٠٠,٧٦١,٢٤٠

نقد لدى البنوك

١٥ - منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة

فيما يلي بياناً بالحركة في منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة المدرجة في قائمة المركز المالي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
٩,٤٦٠,١٩٦	٨,٤٩١,١٤٣
١,٢٤٣,٧٥١	١,١٧٦,٢٣٣
٢٣٥,٥١٩	١٧٦,٧٦٠
٧٠٦,٠٢٨	(٢٣٥,٩٦٩)
(٢,٦٧٧,٧١٦)	(١٤٧,٩٧١)
٨,٩٦٧,٧٧٨	٩,٤٦٠,١٩٦

الرصيد في ١ يناير

تكلفة الخدمة الحالية

تكلفة الفائدة

(الأرباح)/الخسارة الاكتوارية على الالتزام (الدخل الشامل الآخر)

منافع مدفوعة

الرصيد في ٣١ ديسمبر

مصروفات المنافع المثبتة في الربح أو الخسارة

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
١,٢٤٣,٧٥١	١,١٧٦,٢٣٣
٢٣٥,٥١٩	١٧٦,٧٦٠
١,٤٧٩,٢٧٠	١,٣٥٢,٩٩٣

تكلفة الخدمة الحالية

تكلفة الفائدة

تتضمن الافتراضات الهامة المستخدمة في تحديد التزامات المنافع المحددة لما بعد التوظيف ما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
٤,٥٠%	٢,٩٠%
٩%	٨,٥٠%

معدل الخصم

معدل الزيادة المستقبلية في الرواتب

فيما يلي تحليل الحساسية للأثر الكمي لافتراضات التغير في الرواتب ومعدل الخصم على التزامات المنافع المحددة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
زيادة بنسبة ١%	نقص بنسبة ١%	زيادة بنسبة ١%	نقص بنسبة ١%
(٨٥٣,٠٢٠)	٩٩٩,٠٢٢	(٨٥٣,٠٢٠)	٩٩٤,٠٨٠
١,٠٢٢,٧٥٣	(٨٨٩,٠٨٩)	١,٠٢٢,٧٥٣	(٨٩٦,٧١٦)

معدل الخصم

معدل زيادات الرواتب المستقبلية

تم إجراء تحليل الحساسية اعلاه على اساس طريقة تستنبط الاثر على مطلوبات المنافع المحددة للموظفين نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي حدثت في نهاية تاريخ التقرير. يستند تحليل الحساسية إلى التغير في افتراض جوهري مع بقاء جميع الفرضيات الأخرى ثابتة. إن تحليل الحساسية قد لا يمثل التغير الفعلي في مكافأة نهاية الخدمة حيث أنه من غير المحتمل حدوث تغييرات في الفرضيات بمعزل عن بعضها البعض.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦ - تسهيلات التمويل الإسلامي

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٦٧٨,٨٩٦,٠١٦	٧١٩,٨٨١,٩٥٤	الرصيد في بداية السنة
٥٣,٩٨٧,٨٨٤	٤٤,٦٩٨,٣٥٧	إضافات خلال السنة
(١٣,٠٠١,٩٤٦)	(٢٠,٨٥٠,١٥٢)	مدفوعات خلال السنة
٧١٩,٨٨١,٩٥٤	٧٤٣,٧٣٠,١٥٩	إجمالي قيمة التسهيلات
(١٦١,١٥٤,٣٠١)	(١٥٤,٥٢٧,١٥٨)	يخصم: تكلفة التمويل المؤجلة
٥٥٨,٧٢٧,٦٥٣	٥٨٩,٢٠٣,٠٠١	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي تفاصيل التكلفة التمويل المؤجلة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٦٣,٩٠١,٢٦٥	١٦١,١٥٤,٣٠١	الرصيد الافتتاحي
١١,٣١٠,٣٨٤	١٤,٢٢٣,٠٠٩	إضافات
(١٤,٠٥٧,٣٤٨)	(٢٠,٨٥٠,١٥٢)	الإطفاء للسنة (تكلفة تسهيلات التمويل الإسلامي)
١٦١,١٥٤,٣٠١	١٥٤,٥٢٧,١٥٨	

حصلت المجموعة خلال ٢٠١٩ م على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٥٠ مليون ريال سعودي من البنك الأهلي السعودي والتي تتضمن شروط معينة خاصة بتعهدات مالية لصالح البنك.

قامت المجموعة بتحويل صك ملكية العقارات (الأندلس مول والفندق) لصالح الشركة العقارية المطورة للتمليك والإدارة، شركة تابعة مملوكة بالكامل للبنك الأهلي التجاري لتمثل ضماناً مقابل التمويل.

استخدمت المجموعة خلال ٢٠٢٢ م مبلغ ٣٠,٤ مليون ريال سعودي كدفعة رابعة من تسهيل التمويل الإسلامي. تمتد فترة تسهيل التمويل الإسلامي ١٥ سنة. يمنح تسهيل التمويل الإسلامي فترة سماح تمتد حتى ٥ سنوات والتي يجب خلالها سداد دفعات الأرباح فقط. وبعد فترة السماح، يجب سداد المبلغ الأساسي على مدى ١٠ سنوات على أساس ربع سنوي.

١٧ - مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٦,٨٨٥,٣٥٦	٢١,١٧٥,١٥٦	مصروفات مستحقة
٣,١١١,٩٥٥	١,٨٢٧,٨٦٩	رواتب ومنافع موظفين مستحقة
٥٥,٧١٥	٧١٣,٨٨٤	مستحق لموردين
٢,٧٤٢,٤٨٧	٢,٨٧٤,٥٦٨	أرصدة دائنة أخرى
٣٢,٧٩٥,٥١٣	٢٦,٥٩١,٤٧٧	

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨- الزكاة

تقوم الشركة والشركات التابعة لها بتقديم إقراراتها الزكوية بصورة مستقلة بناءً على القوائم المالية الخاصة بكل شركة، وعليه، يتم تحديد وعاء الزكاة واحتساب الزكاة للشركة والشركات التابعة لها بصورة مستقلة، ويتم إظهار إجمالي الزكاة المقدرة ضمن قائمة الدخل الموحدة للمجموعة.

قدمت شركة الأندلس العقارية جميع الإقرارات الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م كما حصلت على شهادة الزكاة حتى ٢٠٢١م. وقد أنهت المجموعة الربط الزكوي مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

وعاء الزكاة

يتم احتساب الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر باستخدام وعاء الزكاة كما يلي:

٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
١,٠٢٥,٤٤٥,٥٧٧	١,٠١٦,٨٤١,٤٧٨	صافي وعاء الزكاة الإيجابي (أ)
١٥,٢١٣,٨٠١	٩,٦٦٠,٥٧٤	حقوق الملكية
٤٢,١٥٥,١٧٤	٧٠,١٨٤,٧٢٧	المخصصات
١,٠٨٢,٨١٤,٥٥٢	١,٠٩٦,٦٨٦,٧٧٩	التزامات عقود الإيجار لموجودات حق الاستخدام
		صافي وعاء الزكاة الإيجابي
٩,١٣٧,٦٠٧	٩,٢٧٣,٧٥٢	صافي وعاء الزكاة السالب (ب)
٣٩,١٩١,٥٢٢	٣٩,٠٥٠,٥٧٤	ممتلكات ومعدات - صافي
٣٩,٦٧٠,٧٧٤	٤٣,٦٣٧,٨٥١	عقارات استثمارية
٨٧٠,٥٢٢,٧٠٠	٨١٤,٦١٦,١٢٨	موجودات حق الاستخدام
٩٥٨,٥٢٢,٦٠٣	٩٠٦,٥٧٨,٣٠٥	استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركات تابعة
		صافي وعاء الزكاة السالب
١٢٨,١٥٤,١٢٨	١٩٦,٠١٥,٧٩٩	الصافي * ٣٥٤/٣٦٥
٧٨,٥٤٤,٧١٢	(٥,٦٥٣,٨٠٥)	صافي الربح المعدل
٥,١٦٧,٤٧١	٥,٤٢٥,٥٧١	الزكاة المحملة
٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٧٤٣,٥١٦	مصرفوف الزكاة للشركات التابعة
٧,١٦٧,٤٧١	٧,١٦٩,٠٨٧	الإجمالي

فيما يلي بياناً بالحركة في مخصص الزكاة:

٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
٨,٣٨٩,٩٥٩	٦,٥٠٧,٥١٠	١ يناير
٧,١٦٧,٤٧١	٧,١٦٩,٠٨٧	المكون خلال السنة
(٦,٧٧٣,٣٤٢)	(٥,٢٨٦,٦٣٨)	دفعات تمت خلال السنة
٨,٧٨٤,٠٨٨	٨,٣٨٩,٩٥٩	٣١ ديسمبر

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩ - التقارير القطاعية

تشمل أنشطة المجموعة عددًا من القطاعات على النحو التالي:
قطاع التجزئة والتشغيل: يتضمن إيجار وحدات تجارية من العقارات الاستثمارية مثل مراكز التسوق وإيضاً تشغيل مركز التسوق.
قطاع الضيافة: يشمل منشآت تقدم خدمات الضيافة (فندق الاندلس مول).
قطاع المكاتب: يشمل تأجير وحدات تجارية من العقارات الاستثمارية (برج سلامة وكويبيك بلازا).

كما في السنة المنتهية في ٢٠٢٢ م

الإجمالي	أخرى	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة
٢١٦,١٠٨,٢٢٨	-	٤٥,٨١٧,٤٩٠	١٤,٣٨٤,٤٥٦	١٥٥,٩٠٦,٢٨٢
(٧٣,٢٩٩,٨٩١)	-	(١٠,٣٤٨,٠١١)	(١٨,٩٥٤,٨٢٦)	(٤٤,٣٩٧,٠٥٤)
٢٥,٨٠٣,٠٩٨	٢٥,٨٠٣,٠٩٨	-	-	-
(٧٦,٠٦٢,٥٧٠)	(١٨,٧٧٥,٩٧٦)	(٢٠,٨٥٠,١٥٢)	-	(٣٦,٤٣٦,٤٤٢)
٥,٣٣٤,٨٥٢	٥,٣٣٤,٨٥٢	-	-	-
(٤,٨٦٢,٩٦٧)	-	-	-	(٤,٨٦٢,٩٦٧)
١,٨٤٠,٤٤٣	-	-	-	١,٨٤٠,٤٤٣
٩٤,٤٦١,١٩٣	١٢,٣٦١,٩٧٤	١٤,٦١٩,٣٢٧	(٤,٥٧٠,٣٧٠)	٧٢,٠٥٠,٢٦٢
٢,٠٥٥,٠٠٦,٩٢٧	٨٠٤,٧٠١,٣١١	٤٨٦,٧٣٥,٦٦٣	١٢٤,٣٤٦,٢٩٠	٦٣٩,٢٢٣,٦٦٣
٨٠٤,٥٤٢,٤٨٠	٢,٥٥٥,٦٧١	٥٨٩,٢٠٣,٠٠١	-	٢١٢,٧٨٣,٨٠٨

كما في السنة المنتهية في ٢٠٢١ م

الإجمالي	أخرى	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة
٢١٤,٣٨٦,٢٠٣	-	٤٥,٨١٧,٤٩٠	١١,٤٥٨,٦٧٨	١٥٧,١١٠,٠٣٥
(٦٩,٣٥٩,٨٥١)	-	(٩,٦٤٧,١٧٢)	(١٦,٧٦٢,١١٤)	(٤٢,٩٥٠,٥٦٥)
٢٧,٢٤٦,٧٧٦	٢٧,٢٤٦,٧٧٦	-	-	-
(٦٩,٣٦٧,٧٠٤)	(٣٠,٧٨١,٥٢٥)	(١٤,٤٩٠,٢٤٨)	(٢٧,١١٤)	(٢٤,٠٦٨,٨١٧)
(٧,٢٤٠,٠٠١)	-	-	-	(٧,٢٤٠,٠٠١)
١,٩٤٨,٧٨٤	١,٩٤٨,٧٨٤	-	-	-
١,٢٠٤,٤١٤	١,٢٠٤,٤١٤	-	-	-
٩٨,٨١٨,٦٢١	(٣٨١,٥٥١)	٢١,٦٨٠,٠٧٠	(٥,٣٣٠,٥٥٠)	٨٢,٨٥٠,٦٥٢
٢,٠٤٠,٤٢٩,٧٠٤	٧٤٣,٧٩٧,٦٢٨	٥٠٦,٧٢٨,١٥٤	١٢٩,٢٢٨,٥٩٥	٦٦٠,٦٧٥,٣٢٧
٧٩٩,٧٨٦,٢٨٥	١٧,٨٥٠,١٥٧	٥١٢,٤٩٨,٩٨٣	-	٢٦٩,٤٣٧,١٤٥

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠ ربحية السهم - الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح الفترة العائد إلى مساهمين الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	صافي ربح السنة
٦٦,٧٧٣,٨٥٢	٦٧,٩٧٥,٥٩١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (سهم)*
٩٣,٣٣٣,٣٣٣	٩٣,٣٣٣,٣٣٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة
٠,٧٢	٠,٧٣	

إن ربحية السهم المخفضة تساوي ربحية السهم الأساسية للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م حيث لا توجد أدوات ذات ربحية مخفضة لكل سهم.

٢١ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتكون الأطراف ذات العلاقة في المجموعة من المساهمين الذين لديهم سيطرة أو نفوذ هام وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركات التي إن يتم التحكم فيها بشكل مباشر أو غير مباشر أو تتأثر بالمساهمين أو موظفي الإدارة الرئيسيين. تتم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بشروط معتمدة من قبل مجلس إدارة المجموعة. تتعامل المجموعة والأطراف ذات العلاقة مع بعضها البعض في سياق الاعتيادي للأعمال. يتم حذف المعاملات والأرصدة بين الشركة وشركاتها التابعة وبين الشركات التابعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. وفيما يلي تفاصيل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة الأخرى:

اسم الطرف ذو العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
شركة الحياة العقارية	شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	مصرفات مدفوعة بالنيابة عن شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٨,٧٧٦,٩٩٣	١٢,٩٠٢,٢٦٧
شركة ماسات العقارية	شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	مصرفات مدفوعة بالنيابة عن شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	-	١٧٤,٠٩٣
شركة إمتياز العربية	ذات صلة بعضو مجلس الإدارة	إيرادات الإيجار	١,٤٦٧,١٠٠	١,٨٧١,٥٠٠
الشركة العالمية للرعاية الصحية	ذات صلة بعضو مجلس الإدارة	إيرادات الإيجار	٥١٥,٠٠٠	٥١٥,٠٠٠
صيدليات شركة الجمال الرابعة	ذات صلة بعضو مجلس الإدارة	إيرادات الإيجار	٣٨٥,٠٠٠	٣٨٥,٠٠٠
الإدارة العليا الأهلي كابيتال	طرف آخر ذو علاقة مدير صندوق الشركة التابعة	رواتب ومنافع أخرى خدمات التشغيل	٥,١٣٦,٣٩٥	٦,٤٢٨,٢٥٥
			١٠,٢٢٠,٩٥٩	١٩,٠٨٦,٨٩٣

وفيما يلي تفاصيل الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة:

المستحق من أطراف ذات علاقة	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
شركة الحياة العقارية	٢,٣٣٥,٤٢٥	١,١٧٠,٧٤١
شركة ماسات العقارية	١٧٤,٠٩٤	١٧٤,٠٩٤
	٢,٥٠٩,٥١٩	١,٣٤٤,٨٣٥
المستحق لأطراف ذات علاقة	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
شركة محمد الراجحي	-	٤٠,٨٢١
الأهلي كابيتال	٥,١٧٩,٣٩٨	١٤,٤٤٧,٠٦٥
	٥,١٧٩,٣٩٨	١٤,٤٨٧,٨٨٦

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢ الأرباح الموزعة على المساهمين

بموجب تفويض الجمعية العامة العادية لمجلس الإدارة بتوزيع أرباح، قرر مجلس الإدارة في ١٠ مارس ٢٠٢٢، توزيع أرباح مرحلية بمبلغ ٢٣,٣٣٣,٣٣٣ ريال سعودي عن فترة النصف الثاني لعام ٢٠٢١ م، وفي ٢٤ أغسطس ٢٠٢٢ م قرر مجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية بمبلغ ٢٣,٣٣٣,٣٣٣ ريال سعودي عن فترة النصف الأول من العام الحالي، وتم سداد تلك التوزيعات في ٢٣ مارس ٢٠٢٢ وفي ٢٩ سبتمبر ٢٠٢٢ م على التوالي.

قرر المساهمون باجتماع الجمعية العامة العادية بتاريخ ١ يونيو ٢٠٢١ م توزيع مبلغ ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٠,٥٠ ريال سعودي لكل سهم) كأرباح وفي ٢٥ أغسطس ٢٠٢١ م توزيع مبلغ ٢٣,٣٣٣,٣٣٣ ريال سعودي (٠,٢٥ ريال سعودي لكل سهم) وتم سداد تلك التوزيعات في ٧ يونيو و ١٨ أكتوبر ٢٠٢١ م على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

٢٣ الأدوات المالية – القيمة العادلة، والتصنيف، وإدارة المخاطر

تخضع المجموعة لمخاطر مالية مختلفة بسبب أنشطتها وتشمل: مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملات ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لأسعار الفائدة) والمخاطر الائتمانية ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام للمجموعة على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

إن الإدارة العليا هي المسؤولة عن إدارة المخاطر. تتكون الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة من النقد وما في حكمه واستثمارات وضم مدينة ومستحق من/ل الأطراف ذات علاقة ومدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى وتمويل مرابحة وضم دائنة تجارية ومصرفيات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى. يتم الإفصاح عن طرق الإثبات المحددة المتبعة في السياسات المحاسبية المتعلقة بكل بند. تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عند وجود حق قانوني ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة أو عندما يكون لدى المجموعة نية للتسوية على أساس الصافي، أو إثبات الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

(أ) مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر التأثير المحتمل للتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة وضبط التعرض للمخاطر ضمن الحدود المقبولة مع تحقيق العائد الأمثل.

التأثير على حقوق الملكية نتيجة للتغير المحتمل المعقول في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، كما يلي:

نسبة التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
التأثير المترتب على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	± ١٠٪
٨١,١٠٤,١٨١	
نسبة التغير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
التأثير المترتب على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	± ١٠٪
٤٠,٠٣١,٢٤٦	

٢٣ الأدوات المالية – تصنيف القيمة العادلة وإدارة المخاطر (يتبع)

(ب) **مخاطر العملة**
مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تعرض قيمة أداة مالية ما للتقلب بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات المجموعة بصورة أساسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. إن الريال السعودي مرتبط بالدولار الأمريكي.
لا توجد مخاطر جوهرية لتغير سعر صرف العملات وتراقب الإدارة عن قرب وبصورة مستمرة التقلبات في أسعار الصرف.

(ج) **مخاطر أسعار الفائدة**
مخاطر أسعار الفائدة هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرضات لمخاطر مختلفة تتعلق بتأثير تذبذبات أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للمجموعة بصورة رئيسية من القروض والودائع قصيرة الأجل والتي تتم وفقاً لأسعار فائدة ثابتة ولا تخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم.

(د) **مخاطر الائتمان**
تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته بشأن أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الذمم المدينة التجارية والنقد وما في حكمه والمستحق من الأطراف ذات العلاقة.

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٠٠,٧٦١,٢٤٠	١٣٩,١٣٨,٣٧٣	نقد وما في حكمه
٧٩,٦٦١,٦٨٢	١٠٦,١٩٥,٥٧٩	ذمم مدني عقود الإيجار التشغيلي
١,٣٤٤,٨٣٥	٢,٥٠٩,٥١٩	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٨١,٧٦٧,٧٥٧	٢٤٧,٨٤٣,٤٧١	

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان.

- تقتصر مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والأرصدة البنكية على ما يلي:
- الأرصدة النقدية المحتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد.
- ذمم مدني عقود الإيجار الظاهرة بالصافي بعد خصم مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والخصومات.
- المركز المالي المستقر للأطراف ذات العلاقة.

تدير المجموعة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمستحقات من العملاء عن طريق المراقبة وفقاً لسياسات وإجراءات محددة. تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان الخاصة بها والمتعلقة بالعملاء وذلك بوضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة الذمم المدينة القائمة على أساس مستمر.

إن الرصيد القائم للذمم المدينة التجارية هو مستحق من عملاء محليين في المملكة العربية السعودية.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٣ الأدوات المالية – تصنيف القيمة العادلة وإدارة المخاطر (يتبع)

(هـ) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه منشأة ما صعوبات في تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لمدى كفاية السيولة المتوفرة من خلال تسهيلات ائتمانية ملتزمة بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

تهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة باستخدام سحبيات بنكية على المكشوف وقروض بنكية.

يلخص الجدول التالي استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصصة.

المدفوعات التعاقدية غير المخصصة					
أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	عند الطلب أو أقل من سنة	الإجمالي	القيمة الدفترية	
٢٠٢٢م					
٥٨٩,٢٠٣,٠٠١	-	-	٥٨٩,٢٠٣,٠٠١	٥٨٩,٢٠٣,٠٠١	تسهيلات تمويل إسلامي
-	-	٢٦,٥٩١,٤٧٧	٢٦,٥٩١,٤٧٧	٢٦,٥٩١,٤٧٧	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
١١٩,٠٨٨,٠٢٨	٨٧,٥٧٠,٩١٤	١٦,١٩٢,٧٥٠	٢٢٢,٨٥١,٦٩٢	١٢٠,٠٣٦,٦٣١	التزامات عقود الإيجار
-	-	٥,١٧٩,٣٩٨	٥,١٧٩,٣٩٨	٥,١٧٩,٣٩٨	لموجودات حق الاستخدام
٧٠٨,٢٩١,٠٢٩	٨٧,٥٧٠,٩١٤	٤٧,٩٦٣,٦٢٥	٨٤٣,٨٢٥,٥٦٨	٧٤١,٠١٠,٥٠٧	مستحق لأطراف ذات علاقة
المدفوعات التعاقدية غير المخصصة					
أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	عند الطلب أو أقل من سنة	الإجمالي	القيمة الدفترية	
٢٠٢١م					
٥٥٨,٧٢٧,٦٥٣	-	-	٥٥٨,٧٢٧,٦٥٣	٥٥٨,٧٢٧,٦٥٣	تسهيلات تمويل إسلامي
-	-	٣٢,٧٩٥,٥١٣	٣٢,٧٩٥,٥١٣	٣٢,٧٩٥,٥١٣	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
١٤٧,٣٤٩,٨٠٤	٨٤,٩٦٩,٦٣٨	١٥,٧٠٠,٠٠٠	٢٤٨,٠١٩,٤٤٢	١٢٩,٩٩٤,١٩٣	التزامات عقود الإيجار
-	-	١٤,٤٨٧,٨٨٦	١٤,٤٨٧,٨٨٦	١٤,٤٨٧,٨٨٦	لموجودات حق الاستخدام
٧٠٦,٠٧٧,٤٥٧	٨٤,٩٦٩,٦٣٨	٦٢,٩٨٣,٣٩٩	٨٥٤,٠٣٠,٤٩٤	٧٣٦,٠٠٥,٢٤٥	مستحق لأطراف ذات علاقة

٢٤ القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها مقابل بيع أصل ما أو دفعها مقابل تحويل التزام ما ضمن معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس ووفقاً لظروف السوق السائدة بغض النظر عما إذا تم تحديد السعر أو تقديره بشكل مباشر باستخدام أسلوب تقييم آخر.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات سواء تم قياسها بالقيمة العادلة أو تم الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية وفقاً لمستويات التسلسل الهرمي لقياسات القيمة العادلة كما هو موضح أدناه، إلى أدنى مستوى لقياس المدخلات الذي يعتبر هاماً لقياس القيمة العادلة ككل.

المستوى ١: أسعار السوق المتداولة والمعلنة (بدون تعديل) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.

المستوى ٢: المدخلات التي يمكن ملاحظتها أو تتبعها بشكل مباشر أو غير مباشر لأصل أو التزام بخلاف الأسعار المعلنة المذكورة في المستوى ١.

المستوى ٣: المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها أو تتبعها لأصل أو التزام.

٢٤ القيمة العادلة (يتبع)

القيمة العادلة للأدوات المالية

تتعرض المجموعة لمخاطر نتيجة استخدام الأدوات المالية. يوضح ما يلي أهداف المجموعة وسياساتها وعملياتها لإدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة لقياسها بالإضافة إلى المعلومات الكمية المتعلقة بهذه المخاطر في القوائم المالية المرفقة.

لم تكن هناك تغيرات جوهرية قد تعرض المجموعة لمخاطر الأدوات المالية من خلال أهدافها وسياساتها وعملياتها لإدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة التي تختلف عن ما تم استخدامه في السنوات السابقة ما لم يذكر خلاف ذلك.

- تأخذ إدارة المجموعة بعين الاعتبار القيمة العادلة لمستحقات المستأجرين والجزء المتداول لتسهيلات تمويل إسلامي وأرصدة الأطراف ذات العلاقة والإيجارات المستحقة من عقود الإيجار ومستحقات وضم داتنة أخرى تقارب قيمتها الدفترية بسبب الأدوات المالية قصيرة الأجل.

- قدرت إدارة المجموعة القيمة العادلة لتسهيلات تمويل إسلامي قصيرة الأجل، التي تم تصنيفها في المستوى ٣، لتكون مقاربة لقيمتها الدفترية.

- لا توجد تحويلات بين المستوى ١ أو ٢ أو ٣ خلال فترة التقرير.

تتعرض الأدوات المالية للتغير في مخاطر القيمة نتيجة للتغيرات في أسعار العملات للموجودات والمطلوبات المالية ذات العملة المتغيرة. تم ذكر معدل العملة الفعلي وفترة إعادة التسعير أو تاريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات ذات الصلة.

يعرض الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتهم في النظام المتدرج للقيمة العادلة للأدوات المالية. ولا تتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

القيمة العادلة	القيمة الدفترية		القيمة العادلة
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
بالقيمة العادلة	مصنفة		
٢٠٢٢م			
أدوات مالية - بالقيمة العادلة من الربح أو الخسارة	٨١,١٠٤,١٨١	-	٨١,١٠٤,١٨١
٢٠٢١م			
أدوات مالية - بالقيمة العادلة من الربح أو الخسارة	٤٠,٠٣١,٢٤٦	-	٤٠,٠٣١,٢٤٦

٢٥ إدارة رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على رأس مال فعال من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ومواصلة التطورات المستقبلية لأعمالها. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال المستخدم والذي تحدده المجموعة نتيجة للأنشطة التشغيلية مقسومة على إجمالي حقوق المساهمين. يراقب مجلس الإدارة أيضاً مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين العاديين.

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في:

١. الحفاظ على مقدرة المنشأة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والاستمرار في تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين، و
٢. توفير عائد كافٍ للمساهمين.

لم تكن هناك تغييرات في نهج المجموعة لإدارة رأس المال خلال العام. لا تخضع المجموعة أو أي من الشركات التابعة لها لمتطلبات رأس المال المفروضة من الخارج.

٢٦ الارتباطات الرأسمالية والمطلوبات المحتملة

الارتباطات الرأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، لدى المجموعة ارتباطات رأسمالية بمبلغ ٧١,٣ مليون ريال خاصة بالتوسعة لمركز الأندلس مول بجدة - المملكة العربية السعودية (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م مبلغ ٣٣ مليون ريال).

المطلوبات المحتملة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، ليس لدى المجموعة مطلوبات محتملة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م لا شيء).

٢٧ الأحداث اللاحقة

برأي الإدارة أنه لم تكن هناك أي أحداث هامة منذ نهاية السنة تتطلب إفصاحاً أو تعديلاً في القوائم المالية الموحدة.

٢٨ اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ شعبان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٩ مارس ٢٠٢٣ م).