

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

الصفحة

٤ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل عن القوائم المالية الموحدة
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٩ - ٤٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة الأندلس العقارية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة الأندلس العقارية (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، 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 ٢٠١٩م، 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 للمحاسبين القانونيين.

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 لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. 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 تم 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

للسادة مساهمي شركة الأندلس العقارية (يتبع)

أمور المراجعة الرئيسية (يتبع)

تقييم العقارات الاستثمارية

إيضاح رقم ٨ من الايضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة.

أمر مراجعة رئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للمجموعة، ٧٥٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م : ٥٠٦ مليون سعودي)، كما بلغت قيمتها العادلة ١,٦ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م : ١,٣ مليار سعودي). تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة (إن وجدت). كما، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الايضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة. تستخدم المجموعة تقارير تقييم من المقيمين المستقلين المعيّنين بواسطة الإدارة لتقدير القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي حيث أن تقدير القيمة العادلة لأغراض الإفصاحات بالقوائم المالية يتطلب افتراضات واحكام جوهرية قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية الموحدة.	تشتمل إجراءات مراجعتنا، بمساعدة المختص لدينا في مجال التقييم العقاري، من ضمن إجراءات أخرى على ما يلي: - فهم مناهج التقييم، مقابلة المقيمين المستقلين عن المجموعة لفهم الافتراضات والمنهجيات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية والأدلة السوقية المستخدمة بواسطة المقيمين المستقلين لدعم افتراضاتهم. كما حصلنا على فهم لمشاركة إدارة الشركة في عملية التقييم من أجل تقدير ما إذا كان هناك إشراف ملائم قد حدث. - تقييم شهادات ورخص المقيمين وتقدير مدى استقلالية المقيمين عن المجموعة ومؤهلاتهم المهنية واختصاصاتهم وخبراتهم، والتأكد من أن المقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. - الاستعانة بمساعده المختص لدينا في مجال التقييم العقاري لمراجعة تقييم الافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية. - تقييم المدخلات ومطابقة المدخلات القابلة للملاحظة المستخدمة في التقييمات، مثل الدخل من عقود الإيجار، ومعدلات الاشغال، وتفصيل البنود، وطول فترة عقد الإيجار بالرجوع إلى اتفاقيات عقود الإيجار لعينة من العقارات. - تقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة فيما يخص الحكم المتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة الأندلس العقارية (يتبع)

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 للمحاسبين القانونيين، 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. أعضاء 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 لبدء 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

للسادة مساهمي شركة الأندلس العقارية (يتبع)

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 تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند إستنتاجاتنا 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. ونظراً لجهة 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 بالمطلوبات 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 ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن / كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

خليل إبراهيم السديس
ترخيص رقم ٣٧١



الرياض في:

التاريخ: ١ مارس ٢٠٢٠ م
الموافق: ٦ رجب ١٤٤١ هـ

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٩٥,٧٥٩,٣١١	١٨٨,٣٨٣,٤١٩	٧	ممتلكات ومعدات
٥٠٥,٨٦٦,٥٥٩	٧٥٦,٩٤١,٤٨٣	٨	عقارات استثمارية
-	٩٥,٢٥٩,٩٧٢	٤	موجودات حق الاستخدام
٤٩٣,٩٨٨,٥٥٤	٤٦٤,٨٣٤,٨٢٠	٩	استثمارات في شركات زميلة
١,١٩٥,٦١٤,٤٢٤	١,٥٠٥,٤١٩,٦٩٤		
			الموجودات المتداولة
٢٦,٠٩٧,٨١٠	٣٨,٦٣٩,٨٠٠	١٠	مستحق من عقود التأجير التشغيلي
٣,٩٧٧,٧٠٦	٢٦,٦٩٨,٠١٨	١١	مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٧,١٢٤,٧٩٦	٣٧,٩٤٥,٦١٢	٢٣	مستحق من أطراف ذات علاقة
٥٨,١١١,٥٧٨	٤٢,٢٦٣,٦٩٣	١٢	الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤٥,١١١,٧٧٤	١٤٨,٢٣٣,٣٩٨	١٣	نقد وما في حكمه
٢٥٠,٤٢٣,٦٦٤	٢٩٣,٧٨٠,٥٢١		
١,٤٤٦,٠٣٨,٠٨٨	١,٧٩٩,٢٠٠,٢١٥		
			إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٨٨,٩٢٥,٢٦٣	٩٥,٣٨١,٩٣٣		احتياطي نظامي
٣٤٧,٤١١,١٣٤	٣١٣,٦٩٨,٠٩٤		أرباح مبقاة
١,١٣٦,٣٣٦,٣٩٧	١,١٠٩,٠٨٠,٠٢٧		حقوق الملكية العائدة على مالكي الشركة
٢١١,٤٥٥,٥٥٥	١٩٩,٦٥٨,٤١٨		الحصص غير المسيطرة
١,٣٤٧,٧٩٠,٩٥٢	١,٣٠٨,٧٣٨,٤٤٥		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٥,٠٧٤,٧٠٦	٥,٧٧٢,٦٤٣	١٤	التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	١٢٣,٧٢٢,٩٦٣	٤	مطلوبات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام
-	٢٥٣,٠٤٩,٩١٦	١٥	تسهيلات تمويل إسلامي
٩,٧٢٤,٥٢٧	-		عقود التأجير التشغيلي المستحقة
١٤,٧٩٩,٢٣٣	٣٨٢,٥٤٥,٥٢٢		
			المطلوبات المتداولة
٣٤,٦٦٣,٤٦٣	٣٨,٣٠٧,٧٢٤		دفعات مقدمة من عقود تأجير
-	١٥,٧٠٠,٠٠٠	٤	التزامات عقود الإيجار لموجودات حق الاستخدام - الجزء المتداول
١,٨٢٢,٧٦٧	-	١٥	تسهيلات تمويل إسلامي
٣٣,٠١٤٥	١٥,٩٧١,٧٢٧	٢٣	مستحق لأطراف ذات علاقة
١٣,٣٠٥,٧٠٨	١١,٦٣١,٥٤٣	١٧	مخصص الزكاة
٣٣,٣٢٥,٨٢٠	٢٦,٣٠٥,٢٥٤	١٦	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
٨٣,٤٤٧,٩٠٣	١٠٧,٩١٦,٢٤٨		
٩٨,٢٤٧,١٣٦	٤٩٠,٤٦١,٧٧٠		
١,٤٤٦,٠٣٨,٠٨٨	١,٧٩٩,٢٠٠,٢١٥		
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل
رئيس مجلس الإدارة

هذال بن سعد العتيبي
الرئيس التنفيذي

فواز عبدالعزيز بن حويل
الرئيس المالي التنفيذي

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	إيضاح	
١٦٤,٦٨٠,٤٢٧	١٧٦,٠٦١,٣٤٩	١٨	الإيرادات
(٧٠,٩٩٥,٥٣٦)	(٧٣,٦٥٩,٠٦٩)		تكلفة الإيرادات
٩٣,٦٨٤,٨٩١	١٠٢,٤٠٢,٢٨٠		مجمول الربح
(١,٧٨٥,٤٦٢)	(٢,٤٢٣,٢٣٦)		مصروفات تسويق
(٣١,٧٨٥,٧٦٨)	(٣٣,٠٤٤,٥٥٧)		مصروفات عمومية وإدارية
(٥,٠٦٧,٥٦٦)	(٥,٦٠٧,٣٢٦)	١٠	انخفاض في قيمة مستحق من عقود التأجير التشغيلي
٣٣,٢٦٠,٤٢٩	٣٧,٠٢٠,٣٤٢	٩	الحصة في ربح شركات شقيقة
٤,٢٥٨,٣٢١	٥,٨٤٦,٣٤١		إيرادات أخرى
٩٢,٥٦٤,٨٤٥	١٠٤,١٩٣,٨٤٤		ربح التشغيل
-	(١١,٧٣٤,٤٦٩)		مصروفات فوائد التزامات تأجير
(٦,٠١٤,٢٥٣)	-		الانخفاض في شركة زميلة
(٤,٠٠٤,٠٢٧)	(٤,٤٧٠,١٦٣)		تكلفة تمويل
٨٢,٥٤٦,٥٦٥	٨٧,٩٨٩,٢١٢		الربح قبل الزكاة
(١٣,٥٨٤,٠٢٠)	(٤,٤٣٥,٠٠١)	١٧	الزكاة
٦٨,٩٦٢,٥٤٥	٨٣,٥٥٤,٢١١		ربح السنة
			العائد على:
٤٧,٩٧٢,٣٠٥	٦٤,٨٢٠,٥٥٨		مالكي الشركة
٢٠,٩٩٠,٢٤٠	١٨,٧٣٣,٦٥٣		الحصص غير المسيطرة
٦٨,٩٦٢,٥٤٥	٨٣,٥٥٤,٢١١		
			الدخل الشامل الآخر
			بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً الي الربح أو الخسارة
			إعادة قياس التزامات تعويضات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			(خسائر) / ارباح اکتوارية
			الدخل الشامل
			الدخل الشامل العائد على:
			مالكي الشركة
			الحصص غير المسيطرة
			ربحية السهم
			ربحية السهم الأساسية والمخفضة للسهم الواحد من صافي ربح
			السنة
٠,٦٩	٠,٩٣	٢٠	

عبدالسلام بن عبدالرحمن العقيل
رئيس مجلس الإدارة

هذال بن سعد العتيبي
الرئيس التنفيذي

فواز عبدالعزيز بن حويل
الرئيس المالي التنفيذي

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية العادية على ملكي الشركة	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال
١,٣٤٧,٧٩٠,٩٥٢ (٢٥,٩٠٥,٣٢٢)	٢١١,٤٥٤,٥٥٥ (٤,٠٨٢,٢٥٠)	١,١٣٦,٣٣٦,٣٩٧ (٢١,٨٢٣,٠٧٢)	٣٤٧,٤١١,١٣٤ (٢١,٨٢٣,٠٧٢)	٨٨,٩٢٥,٢٦٣ -	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ -
١,٣٢١,٨٨٥,٦٣٠	٢٠٧,٣٧٢,٣٠٥	١,١١٤,٥١٣,٣٢٥	٣٢٥,٥٨٨,٠٦٢	٨٨,٩٢٥,٢٦٣	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٨٣,٥٥٤,٢١١ (٢٥٣,٨٥٦)	١٨,٧٣٣,٦٥٣ -	٦٤,٨٢٠,٥٥٨ (٢٥٣,٨٥٦)	٦٤,٨٢٠,٥٥٨ (٢٥٣,٨٥٦)	-	-
٨٣,٣٠,٣٥٥ -	١٨,٧٣٣,٦٥٣ -	٦٤,٥٦٦,٧٠٢ -	٦٤,٥٦٦,٧٠٢ (٦,٤٥٦,٦٧٠)	-	-
(٩٧,٩٥٠,٠٠٠) ١,٥٠٢,٤٦٠	(٢٧,٩٥٠,٠٠٠) ١,٥٠٢,٤٦٠	(٧٠,٠٠٠,٠٠٠) -	(٧٠,٠٠٠,٠٠٠) -	٦,٤٥٦,٦٧٠ -	-
١,٣٠٨,٧٣٨,٤٤٥	١٩٩,٦٥٨,٤١٨	١,١٠٩,٠٨٠,٢٧	٣١٣,٦٩٨,٠٩٤	٩٥,٣٨١,٩٣٣	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١,٤٢٠,٦١٧,٥١١	١٩٢,٢٧٧,٣٦٩	١,٢٢٨,٣٤٠,١٤٢	٤٤٤,٢١٤,٥٠٤	٨٤,١٢٥,٦٣٨	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٦٨,٩٦٢,٥٤٥	٢٠,٩٩٠,٣٤٠	٤٧,٩٧٢,٣٠٥	٤٧,٩٧٢,٣٠٥	-	-
٢٣,٩٥٠	-	٢٣,٩٥٠	٢٣,٩٥٠	-	-
٦٨,٩٨٦,٤٩٥	٢٠,٩٩٠,٢٤٠	٤٧,٩٩٦,٢٥٥	٤٧,٩٩٦,٢٥٥ (٤,٧٩٩,٦٢٥)	-	-
(١٥٣,٩٧٥,٠٠٠)	(١٣,٩٧٥,٠٠٠)	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	٤,٧٩٩,٦٢٥	-
١٢,١٦١,٩٤٦	١٢,١٦١,٩٤٦	-	-	-	-
١,٣٤٧,٧٩٠,٩٥٢	٢١١,٤٥٤,٥٥٥	١,١٣٦,٣٣٦,٣٩٧	٣٤٧,٤١١,١٣٤	٨٨,٩٢٥,٢٦٣	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠

عبد السلام بن عبدالرحمن العقيل

رئيس مجلس الإدارة



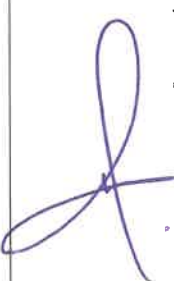
هذال بن سعد العتيبي

الرئيس التنفيذي



فواز عبدالعزيز بن حويل

الرئيس المالي التنفيذي



تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠١٨م	٢٠١٩م	إيضاح	الأنشطة التشغيلية:
٨٢,٥٤٦,٥٦٥	٨٧,٩٨٩,٢١٢		ربح السنة قبل الزكاة
			تعديلات
١١,٠٧٣,٣٨٦	١٤,٢٦٤,٤٢٦	٨	استهلاك عقارات استثمارية
٧,٢٦٤,٨٣٣	٨,٤١٠,١٦٧	٧	استهلاك ممتلكات ومعدات
-	٦,١٥١,٤٧٦	٤	استهلاك حق استخدام الموجودات
(٣٣,٢٦٠,٤٢٩)	(٣٧,٠٢٠,٣٤٢)	٩	الحصة في ربح شركات زميلة
-	١١,٧٣٤,٤٦٩		الفائدة على مطلوبات عقود الإيجار
٥,٠٦٧,٥٦٦	٥,٦٠٧,٣٢٦	١٠	خسارة انخفاض في قيمة مستحق من عقود التأجير التشغيلي
-	(٣٠١,٣٠٠)		أرباح من استبعاد استثمارات
٦,٠١٤,٢٥٣	-		الانخفاض في الشهرة الضمنية لشركة زميلة
١,٣٠٥,٩١٩	-		الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٤,٠٠٤,٠٢٧	٤,٤٧٠,١٦٣		تكلفة تمويل
١٤,٦٥٠	-		خسارة استبعاد ممتلكات ومعدات
٨٣٥,٢٥٦	٥٨١,٥٣٨		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			التغيرات في الأنشطة التشغيلية:
(١٦,٨٤٤,٣٨٧)	(١٨,١٤٩,٣١٦)		مستحقات من عقود التأجير التشغيلي
٢,١٤٤,٥٥٣	(٢٢,٧٢٠,٣١٢)		مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(١٦,٠٢٨,٢٣٢)	٢٣,١٠٤,٥٥٩		مستحق من أطراف ذات علاقة
٥٥٥,٠٨٨	(٩,٣٥٢,٨٠٢)		إيجارات مستحقة من عقود التأجير التشغيلي
٦,٩٨٦,٨١٨	٣,٦٤٤,٢٦١		دفعات مقدمة من عقود تأجير
٢,٩٠٩,٢٠٧	(٧,٠٢٠,٥٦٦)		مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
(٩٤٢,٤٦٣)	١٥,٦٤١,٥٨٢		مستحق لأطراف ذات علاقة
٤٢,٢١٢,٣٣٧	٣٣,٦٧٥,٠٠٠		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
(٤,٩٣٦,٥٠٧)	(٦,١٠٩,١٦٦)		زكاة مدفوعة
(٢٣٣,٣٧٠)	(١٣٧,٤٥٧)		التزامات مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
١٠٠,٦٨٩,٠٧٠	١١٤,٤٦٢,٩١٨		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٦٨٩,٨٥٩)	(٦٢٤,١٠٥)		شراء ممتلكات ومعدات
٣,٠٠٠	٦٤٢,٧٥١		المتحصل من استبعاد ممتلكات ومعدات والاستثمارات العقارية
(٨٤٧,٣٥٧)	(١١,١٢٥,٠٠٠)		إضافة استثمارات في شركات شقيقة
(٢٠,٧٧٠,٣٠٢)	(٢٦٦,٣٩٢,٢٧١)		إضافات لعقارات استثمارية
(٥٨,١١١,٥٧٨)	١٥,٨٤٧,٨٨٥		الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٨٠,٤١٦,٠٩٦)	(٢٦١,٦٥٠,٧٤٠)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
-	٢٥١,٣٧٧,٣٠٠		متحصلات من تسهيلات توريق إسلامي
(١٧٧,٥٦١,٣٧٧)	(٤,٦٢٠,٣١٤)		المدفوع لتسهيلات توريق إسلامي
(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٩٧,٩٥٠,٠٠٠)		توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٨١٣,٠٥٤)	١,٥٠٢,٤٦٠		التغير في الحصة غير المسيطرة
(٣١٩,٣٧٤,٤٣١)	١٥٠,٣٠٩,٤٤٦		التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٢٩٩,١٠١,٤٥٧)	٣,١٢١,٦٢٤		صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال السنة
٤٤٤,٢١٣,٢٣١	١٤٥,١١١,٧٧٤		نقد وما في حكمه في بداية السنة
١٤٥,١١١,٧٧٤	١٤٨,٢٣٣,٣٩٨		النقد وما في حكمه في نهاية السنة

عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل
رئيس مجلس الإدارة

هذال بن سعد العبيبي
الرئيس التنفيذي

فواز عبدالعزيز بن حويل
الرئيس المالي التنفيذي

١ معلومات حول الشركة

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

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.

بلغ رأس مال الشركة ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي

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

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

يشار إلى شركة الأندلس العقارية بـ ("الشركة") أو يشار إليها مجتمعة مع شركاتها التابعة المشار إليها بالإيضاح بـ ("المجموعة").

٢ أسس الإعداد

بيان الالتزام

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

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 ٢٠١٦م، 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.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، قامت هيئة السوق المالية بدراسة مدى مناسبة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو خيار 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 ٢٠٢٢م.
- السماح للشركات المدرجة بخيار السياسة في استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بعد القياس الأولي أو خيار السياسة في 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 ٢٠٢٢م أو بعد ذلك.
- أفصحت المجموعة عن القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية ضمن إيضاح رقم (٨).

عملة العرض والنشاط

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يمثل عملة النشاط والتقرير للمجموعة.

٣ أسس توحيد القوائم المالية

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن جميع الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ عند انتقال السيطرة إلى المجموعة. ويتم قياس المقابل المحول عند الاستحواذ بشكل عام بالقيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم مراجعة أي شهرة ناتجة 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 بأدوات الدين أو الأسهم.

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 المجموعة المستحوذ عليه (مكافآت الاستحواذ)، عندئذ يتم إدراج كل أو جزء من مبلغ مكافآت الاستبدال المتعلق بالاستحواذ عند قياس المقابل المحول في جميع

الأعمال. يستند هذا التحديد إلى القياس القائم على السوق لمكافآت الاستبدال مقارنة بالقياس القائم على السوق لمكافآت الاستحواذ ويقدر ما تتعلق مكافآت الاستبدال بالخدمة قبل التجميع.

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. 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 الخاصة 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 المستحوذ 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.

الحصة غير المسيطرة

بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، تقوم المجموعة باختيار 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.

٣ أسس التوحيد (يتبع)

فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، تقوم المجموعة بالتوقف عن إثبات موجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصة 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 محققة ناتجة عن المعاملات داخل المجموعة. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع الشركات المستثمر فيها بطريق حقوق الملكية مقابل الاستثمار بقدر حصة المجموعة في الشركة المستثمر فيها. ويتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة الأرباح غير المحققة ولكن فقط إلى الحد الذي لا يوجد دليل على انخفاض في قيمة.

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة المذكورة أدناه كما للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

نسبة الملكية	اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس
٢٠١٨م ٪ ٦٨,٧٣	صندوق الأهلي ريت ١	المملكة العربية السعودية
٢٠١٩م ٪ ٦٨,٧٣	شركة منافع الأندلس للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية
٢٠١٨م ٪ ٧٠		
٢٠١٩م ٪ ٧٠		

وفيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

صندوق الأهلي ريت ١

تأسس صندوق الأهلي ريت ١ وفقاً لهيئة السوق المالية بتاريخ ١١ ربيع الأول ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٩ نوفمبر ٢٠١٧م). تتمثل الأنشطة الرئيسية للصندوق في الاستثمار في العقارات الاستثمارية. والتي تشمل الأندلس مول وفندق ستايليريدج وبرج سلامة، والتي تقع في مدينة جدة.

صندوق الأهلي ريت ١ مسجل في مؤشر "فوتسي إبراهيم ناريت العقاري العالمي" سلسلة مؤشرات عقارية، المتخصصة في صناديق الاستثمار العقاري والشركات العقارية، تم تصميم المؤشر لتمثيل الاتجاهات العامة في الأسهم العقارية المؤهلة في جميع أنحاء العالم.

شركة منافع الأندلس للتطوير العقاري

تأسست شركة منافع الأندلس للتطوير العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية وتعمل بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٠٦٥٧ بتاريخ ٢٢ رجب ١٤٣٨هـ (الموافق ١٩ أبريل ٢٠١٧م). تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في تأجير وإدارة العقارات المملوكة من قبل آخرين من خلال التأجير وإدارة العقارات مقابل عمولة وأنشطة التطوير والعقارات الاستثمارية.

٤ التغيير في السياسات المحاسبية

طبقت المجموعة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ عقود إيجار لأول مرة. طبيعة وتأثير التغييرات نتيجة تطبيق هذا المعيار المحاسبي الجديد هو موضح أدناه. تنطبق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام ٢٠١٩، ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. لم تطبق المجموعة مبدئياً أي معايير أو التفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكنها لم تدخل بعد حيز التنفيذ.

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ عقود الإيجار

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م.

قامت المجموعة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ باستخدام الأسلوب المعدل بأثر رجعي وبالتالي لم يتم تعديل معلومات المقارنة ويستمر إدراجها بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧.

عند تطبيق الأسلوب المعدل بأثر رجعي لا يقوم المستأجر بتعديل أرقام المقارنة. لكن بدلاً من ذلك يدرج المستأجر الأثر التراكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ مبدئياً كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المبقاة في تاريخ التطبيق الأولي.

اختارت المجموعة عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ تطبيق الوسيلة العملية لاستثناء التقييم الذي بموجبه تمثل المعاملات عقود إيجار. وقامت بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود إيجار. لم يتم إعادة تقييم العقود التي لم يتم تحديدها كعقود إيجار بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤. وبالتالي، تم تطبيق تعريف عقد الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ فقط على العقود المبرمة أو التي تم تغييرها في ١ يناير ٢٠١٩م أو بعد ذلك التاريخ.

عند بدء أو إعادة تقييم العقد الذي يحتوي على عنصر تأجير، تقوم المجموعة بتخصيص المقابل في العقد لكل مكون من عقود الإيجار أو غيرها على أساس أسعارها الثابتة.

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ عقود الإيجار (يتبع)

بالنسبة لعقود الإيجار المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلي:

(أ) يدرج المستأجر التزام عقود الإيجار في تاريخ التطبيق الأولي لعقود الإيجار المصنفة سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلي بتطبيق معيار المحاسبة الدولي ١٧. يقيس المستأجر التزام عقود الإيجار هذا بالقيمة الحالية لمدفوعات عقود الإيجار المتبقية، وسيتم خصمه باستخدام معدل الاقتراض المتزايد للمستأجر في تاريخ التطبيق الأولي.

(ب) يدرج المستأجر موجودات حق الاستخدام في تاريخ التطبيق الأولي لعقود الإيجار المصنفة سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلي بتطبيق معيار المحاسبة الدولي ١٧. يختار المستأجر، على أساس كل عقد إيجار، قياس موجودات حق الاستخدام، بقيمتها الدفترية كما لو كان تم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ منذ تاريخ البدء، لكن يتم خصمها باستخدام معدل فائدة الاقتراض المتدرج للمستأجر في تاريخ التطبيق الأولي.

فيما يلي تفاصيل السياسات المحاسبية بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار" والتي يتم الإفصاح عنها بشكل منفصل إذا كانت مختلفة عن السياسات المحاسبية بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ وكذلك أثر التغييرات:

السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠١٩م

تجري المجموعة في بداية العقد تقييماً لتحديد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. إن العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار إذا كان العقد يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما مقابل ثمن معين. ولتقييم ما إذا كان العقد ينقل حق السيطرة لاستخدام أصل محدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- يتضمن العقد استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك بشكل واضح أو ضمني، ويجب أن يكون مميز شكلياً أو يمثل بشكل كبير أصل مميز شكلياً. إذا كان لدى المورد حق بديل موضوعي، فلن يتم تحديد الأصل؛
- يحق للمجموعة الحصول بشكل جوهري على جميع المزايا الاقتصادية الناتجة عن استخدام الموجودات طوال فترة الاستخدام؛ و
- يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل. تحتفظ المجموعة بهذا الحق عندما يكون لديها حقوق اتخاذ القرارات الأكثر صلة بتغيير طريقة استخدام الأصل ولأي غرض. في حالات نادرة حيث يكون القرار المتعلق بكيفية استخدام الأصل ولأي غرض محدد سابقاً، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل في حالة:
- إذا كان للمجموعة الحق في تشغيل الأصل، أو
- صممت المجموعة الأصل بطريقة تحدد مسبقاً كيف سيتم استخدامها ولأي غرض.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات موجودات حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار في تاريخ بداية عقد الإيجار. يقاس موجودات حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة، والتي تتكون من المبلغ المبدئي للالتزام عقد التأجير المعدل بأي مدفوعات لعقد الإيجار تم تقديمها في أو قبل تاريخ البدء، زائداً أي تكاليف مباشرة مبدئية متكبدة وتكاليف التفكيك والإزالة المقدرة للأصل الأساسي أو لاستعادة الأصل الأساسي أو الموقع الذي توجد فيه، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم لاحقاً استهلاك موجودات حق الاستخدام بشكل جوهري باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء 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 التزام عقد الإيجار.

التزام عقد 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 مدفوعات عقد الإيجار المدرجة عند قياس التزام عقد الإيجار من التالي:

- مدفوعات ثابتة، بما في ذلك مدفوعات ثابتة في مضمونها،
- مدفوعات عقد إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر، تقاس مبدئياً باستخدام المؤشر أو السعر في تاريخ البداية،
- المبالغ المتوقع 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 إنهاءه بشكل مبكر.

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ عقود الإيجار (يتبع)

يتم قياس التزام عقد الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إعادة القياس عندما يكون هناك تغير في مدفوعات عقود الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في المؤشر أو السعر، إذا كان هناك تغير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو إذا قامت المجموعة بتغيير تقييم ما إذا كان سيتم ممارسة خيار شراء أو تمديد أو إنهاء.

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 الإيجار للموجودات ذات القيمة المنخفضة

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

وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١٧

في فترة المقارنة، فإن الموجودات التي تحتفظ بها المجموعة بموجب عقود التأجير التشغيلي الأخرى يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي ولا يتم الاعتراف بها في قائمة المركز المالي للمجموعة. يتم الاعتراف بالمدفوعات التي تتم بموجب عقود التأجير التشغيلي في قائمة الربح أو الخسارة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)
٤ التغير في السياسات المحاسبية (يتبع)

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ عقود الإيجار (يتبع)

الأثر المترتب على القوائم المالية الموحدة

عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، قامت المجموعة بإثبات موجودات "حق الاستخدام" والتزامات عقود الإيجار وإثبات الفرق في الأرباح المبقاة. فيما يلي ملخص أثر التحول:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
١٠١,٤١١,٤٤٨	موجودات حق الاستخدام المعروضة ضمن القوائم الموحدة للمركز المالي.
(١٤٠,٢٩٦,٢٩٦)	التزامات عقود الإيجار بموجب موجودات "حق الاستخدام"
١٢,٩٧٩,٥٢٦	تعديلات لالتزام إيجارات مؤجلة
(٢٥,٩٠٥,٣٢٢)	المعايير الدولية للتقرير المالي ١٦ - صافي التعديل
(٢١,٨٢٣,٠٧٢)	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - صافي التعديل العائد لـ:
(٤,٠٨٢,٢٥٠)	الأرباح المبقاة لساهمي الشركة.
(٢٥,٩٠٥,٣٢٢)	الحصص غير المسيطرة
١٠١,٤١١,٤٤٨	موجودات حق الاستخدام
(٦,١٥١,٤٧٦)	موجودات مثبتة خلال السنة
٩٥,٢٥٩,٩٧٢	مخصص الاستهلاك للسنة
	الرصيد في نهاية السنة
(٥,٧٨٧,٤١٠)	تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م كما يلي:
(٣٦٤,٠٦٦)	تكلفة الإيرادات
	الاستثمارات العقارية (المرسلة)

التزامات عقود إيجار

تحليل الاستحقاق - التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة

٦,٣٩٥,٠٠٠	أقل من سنة
٨٠,٧٥٨,٢٥٠	من سنة إلى خمس سنوات
١٨٩,٣٥٦,١٩٢	أكثر من خمس سنوات
٢٧٦,٥٠٩,٤٤٢	إجمالي التزامات عقد الإيجار غير المخصصة

التزامات عقد الإيجار المخصصة المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١
ديسمبر ٢٠١٩ م

١٢٣,٧٢٢,٩٦٣	غير متداول
١٥,٧٠٠,٠٠٠	متداول
١٣٩,٤٢٢,٩٦٣	
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٦,١٥١,٤٧٦	المبالغ المسجلة في قائمة الربح أو الخسارة
١١,٧٣٤,٤٦٩	استهلاك موجودات "حق الاستخدام"
	مصروف الفائدة على التزامات عقد الإيجار

٤ التغيير في السياسات المحاسبية (يتبع)

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "خصائص المدفوعات المقدمة بالتعويضات السلبية"

وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، يمكن قياس ادوات الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بشرط أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية "فقط عبارة عن دفعات من أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم" (ضوابط "فقط دفعات من أصل المبلغ والفائدة") ويتم الاحتفاظ بالسند ضمن نموذج الأعمال الملانم لذلك التصنيف. وتوضح التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ أن الأصل المالي يجتاز ضوابط "فقط دفعات من أصل المبلغ والفائدة" بغض النظر عن وجود حدث أو ظرف معين يتسبب في الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن أي طرف يدفع أو يستلم التعويض المعقول عن الإنهاء المبكر للعقد.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٩: تعديل أو تقليص أو تسوية الخطة

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٩ تعالج المحاسبة عند حدوث تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها خلال فترة التقرير. تحدد التعديلات متى يحدث تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها خلال فترة التقرير السنوي، ويتعين على المنشأة تحديد تكلفة الخدمة الحالية للفترة المتبقية بعد تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها باستخدام الافتراضات الاكتوارية المستخدمة لإعادة قياس صافي التزامات المنافع المحددة (الأصل) الذي يعكس المنافع الممنوحة بموجب الخطة وموجودات الخطة بعد ذلك الحدث. كما يتعين على المنشأة تحديد صافي الفائدة للفترة المتبقية بعد تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها باستخدام صافي التزامات المنافع المحددة (الأصل) الذي يعكس المنافع الممنوحة بموجب الخطة وموجودات الخطة بعد ذلك الحدث ومعدل الخصم المستخدم لإعادة قياس التزامات المنافع المحددة (الأصل).

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة حيث لم يكن لديها أي تعديلات للخطة أو تقليصها أو تسويتها خلال الفترة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٨: الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة

توضح هذه التعديلات أن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ على الحصص طويلة الأجل في شركة زميلة أو مشروع مشترك التي لا يتم فيها تطبيق طريقة حقوق الملكية ولكن ذلك، من حيث المضمون بشكل جزأ من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (الحصص طويلة الأجل). يُعد هذا التوضيح ملائماً لأن ذلك يقتضي أن نموذج الخصائر الانتمائية المتوقعة الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ينطبق على هذه الحصص طويلة الأجل.

كما توضح التعديلات عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ أن المنشأة لا تأخذ في الاعتبار أي خسائر في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة أو أي خسائر انخفاض في القيمة من صافي الاستثمار والمثبتة كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة التي تنتج عن تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٨ "الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة".

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموحدة حيث أن المجموعة لا يوجد لديها حصص طويلة الأجل في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك.

التحسينات السنوية - دورة ٢٠١٥م - ٢٠١٧م

المعيار الدولي للتقرير المالي ٣: "تجميع الأعمال"

توضح التعديلات أنه عند حصول المنشأة على السيطرة في الأعمال التي تُعد عملية مشتركة فإنها تطبق متطلبات تجميع الأعمال التي تُجز ضمن مراحل تشمل إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في الموجودات والمطلوبات للعملية المشتركة بالقيمة العادلة. وعند قيامها بذلك، تقوم المنشأة المستحوذة بإعادة قياس حصصها المملوكة سابقاً بالكامل في العملية المشتركة.

تطبق المنشأة هذه التعديلات على عمليات تجميع الأعمال التي يكون تاريخ الاستحواذ فيها في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي الأولى التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م أو بعد ذلك التاريخ مع السماح بالتطبيق المبكر لها، لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة نظراً لعدم وجود أي معاملات يتم فيها الحصول على السيطرة المشتركة.

٤ التغير في السياسات المحاسبية (يتبع)

معيار المحاسبة الدولي ٢٣: تكاليف الاقتراض

توضح التعديلات أن المنشأة تقوم بمعالجة أي قروض تم الحصول عليها في الأساس لتطوير أصولاً مؤهلاً كجزء من القروض العامة وذلك عندما تكون بشكل أساسي جميع الأنشطة اللازمة لإعداد هذا الأصل للاستخدام المحدد له أو لبيعه مكتملة.

تطبق المنشأة التعديلات على تكاليف الاقتراض المتكبد في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم المنشأة فيها بتطبيق هذه التعديلات لأول مرة. تطبق المنشأة التعديلات لفترات التقرير السنوي التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م أو بعد ذلك التاريخ مع السماح بالتطبيق المبكر لها.

ونظراً لأن الممارسة الحالية للمجموعة تتماشى مع هذه التعديلات، فلم يكن لها أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٥ السياسات المحاسبية الهامة

ممتلكات ومعدات

يتم قياس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة والتي تشمل على تكاليف القروض المرسلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض 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.

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، ما لم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن المجموعة سوف تحصل على الملكية في نهاية مدة عقد التأجير. الأراضي لا تستهلك.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات للفترات السابقة والفترة الحالية:

الأصل	سنوات
مباني	٢٥-٤٠
تحسينات على عقارات مستأجرة	فترة الإيجار أو العمر الإنتاجي أيهما أقل
سيارات	٤
أثاث ومعدات مكتبية	٣-١٠

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ قائمة كل مركز مالي وتُعدل عند الضرورة.

العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي أصول غير متداولة محتفظ بها للحصول على إيرادات إيجار و/أو لزيادة رأس المال، ولكن ليس للبيع في السياق الاعتيادي للأعمال، أو استخدامها في إنتاج السلع أو الخدمات أو توريدها أو لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة عند القياس الأولي وبعد ذلك بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت..

يتم إلغاء إثباتات 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 المبقة.

*

٥ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

العقارات الاستثمارية (يتبع)

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 الإنتاجية للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية:

العمر الإنتاجي	الفئات
٢٠ إلى ٤٠	مباني
١٠ - ٥	أثاث وتجهيزات
١٠ - ٣	أجهزة حاسب آلي
١٠ - ٤	معدات مكتبية

انخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداته غير المالية، للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر لأي انخفاض في القيمة. في 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.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المولدة للنقد في القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. تستند القيمة المستخدمة على 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 الاعتراف بخسائر الانخفاض عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر 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.

استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً كبيراً. والتأثير الجوهري 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 الزميلة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة في قائمة المركز المالي الموحدة ويتم تعديلها بعد ذلك لإثبات حصة المجموعة من أرباح أو خسائر والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة. عندما تتجاوز حصة المجموعة في خسائر الشركة الزميلة ملكيتها في الشركة الزميلة (التي تشمل أي ملكية طويلة الأجل تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) 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 الزميلة. وإذا قامت الشركة الزميلة 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 الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي تصبح فيه الشركة المستثمر فيها شركة زميلة. وعند الاستحواذ على الاستثمار في الشركة الزميلة، 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. تسجل أي زيادة في حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة الزميلة 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 زميلة للمجموعة، تسجل الأرباح والخسائر الناتجة عن التعاملات مع الشركة الزميلة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة فقط بقدر ملكيتها في الشركة الزميلة التي لا تتعلق بالمجموعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس الفترة المشمولة بالتقرير مجموعة، عند الضرورة، يتم إجراء التعديلات لجعل السياسات المحاسبية متوافقة مع سياسات المجموعة.

٥ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الاستثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (يتبع)

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتحديد إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة. 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 قيد الاستخدام 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.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولى

يتم الإثبات الأولى للذمم المدينة التجارية المصدرة عند نشونها. يتم الإثبات الأولى لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولى 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 الأولى للذمم المدينة التجارية دون مكون تمويل مهم بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولى 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 بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و

(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

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

(أ) يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحقيق تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية؛ و

(ب) تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ 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 البنك

ذمم مديني عقود التأجير التشغيلي

مستحق من أطراف ذات علاقة

٥ السياسات المحاسبية الهامة (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.
موجودات مالية التكلفة 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 المحتسبة 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 الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى المجموعة مثل هذه الاستثمارات.
استثمارات 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 الأولي، إلا في الفترة التي تقوم فيها المجموعة بتغيير نموذج أعمالها بهدف إدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل، أو
 - قيام المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل 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.

٥ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

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.

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 والقبالة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

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

- الأدوات المالية التي لم تراجع جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولي لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة ("المرحلة ١")
- الأدوات المالية التي تراجعت جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولي لها أو تلك التي مخاطرها الائتمانية غير منخفضة ("المرحلة ٢").
- "المرحلة ٣" ستغطي الموجودات المالية التي لديها دليلاً موضوعياً لانخفاض في القيمة في تاريخ التقرير.
- يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً" للفئة 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 التأجير 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. تُعدل 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 والانفاق الحكومي السعودي) ليكون أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي تُعدل معدلات الخسائر التاريخية استناداً إلى 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 أصل المبلغ والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

٥ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (يتبع)

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 التأجير 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 النموذج الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامها لقياس التدهور الائتماني في 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.

مدخلات تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم المجموعة بإدراج عامل الاقتصاد الكلي من الناتج المحلي الإجمالي، معدل 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 لتصورات الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل تصور وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية التصورات. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية السيناريوهات.

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 فترات 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 ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للمجموعة. ونظراً لأن قطاع الصناعة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة تصور 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 المقدّر 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.

٥ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (يتبع)

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.

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية و الأخرى والطرف ذو العلاقة والقروض .

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

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

بالتكلفة المطفأة

بالتكلفة المطفأة

بالتكلفة المطفأة

بالتكلفة المطفأة

المطلوبات المالية

ذمم دائنة تجارية

مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

قروض

مستحق لأطراف ذات علاقة

التوقف عن الإثبات

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

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، تجري المجموعة تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، 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 للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

ب) 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.

٥ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

مقاصصة الأدوات المالية

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

الأصول غير المتداولة المتاحة للبيع تعرض بشكل منفصل ويتم قياسها بالقيمة الدفترية قبل تصنيفها كمتاحة للبيع أو بالقيمة العادلة مطروحا منها صافي القيمة البيعية أيهما أقل. بعض الأصول المتاحة للبيع مثل الأصول (الاستثمارات) المالية يستمر تقييمها طبقا للسياسة المحاسبية الملائمة لأصول المجموعة وحين يتم تصنيفها كمتاحة للبيع لا يتم استهلاكها أو استنفادها.

أي ربح أو خسارة من بيع العمليات غير المستمرة أو إعادة تقييمها مطروحا منها صافي القيمة البيعية يتم عرضها كجزء منفرد في قائمة الربح أو الخسارة من العمليات غير المستمرة.

نقد وما في حكمه

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

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.

الالتزام ما بعد انتهاء التوظيف

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لمتطلبات المواد ٨٧ و ٨٨ من نظام العمل والعمل 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 ممولة. وعليه، يتم إجراء أعمال التقييم المتعلقة بالالتزامات بموجب هذه الخطط بواسطة خبير إكتواري مستقل على أساس طريقة وحدة الائتمان المخططة ويتم تسجيل الالتزام استناداً إلى تقييم إكتواري.

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

يتم تحديد القيمة الحالية لالتزامات 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.

يتم 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 الإكتوارية الناتجة من تعديلات الخبرة والتغيرات في الافتراضات الإكتوارية يتم تحميلها أو إضافتها في الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تنشأ فيها.

المعاملات بالعملات الأجنبية

المعاملات بالعملات الأجنبية يتم تحويلها إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة عند حدوث تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملات 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 يتم ترجمتها إلى العملة الوظيفية 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.

٥ السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الإيرادات

إيرادات الإيجار من إيجار استثمار عقاري

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، باستثناء إذا كان الأساس البديل أكثر تمثيلاً للنمط الذي يتم بموجبه تقليص المنافع المستخلصة من الأصل المؤجر.

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.

يتطلب 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 تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة 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 المالكين بالمجموعة.

الزكاة

تخضع المجموعة وشركاتها التابعة للزكاة وذلك وفقاً لأنظمة الزكاة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل 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 المتوقعة 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 كالتزام في الفترة التي يتم فيها اعتمادها من المساهمين.

التقارير القطاعية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٨) تحديد قطاعات التشغيل بناءً على تقارير داخلية تتم مراجعتها بانتظام من قبل الإدارة التنفيذية للمجموعة وتستخدم لتخصيص الموارد للقطاعات وتقييم أدائها. تم إعداد قطاعات التشغيل الموضحة أدناه وفقاً لمعيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم (٨). تتعلق معظم إيرادات المجموعة وأرباحها وموجوداتها بعملياتها في المملكة العربية السعودية وتنشأ من قطاعات التشغيل التي يتم الإفصاح عنها. تراقب الإدارة التنفيذية النتائج التشغيلية لقطاعات التشغيل هذه بشكل منفصل لاتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة ويتم قياسه بطريقة تتفق مع الربح أو الخسارة المعترف بها في البيانات 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 الفترة.

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 ٩ - تصنيف الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية.

إيضاح ٤ - تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن 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 للمستحق من عقود التأجير التشغيلي

تستخدم المجموعة سجل المخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود التأجير 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).

يعتمد سجل المخصص مبدئيًا على معدلات التعثر في السداد التاريخية للمجموعة والتي يتم ملاحظتها. ستقوم المجموعة بحساب المصفوفة بشكل دقيق لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة (أي الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم والانفاق الحكومي السعودي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر

في السداد في القطاع العقاري، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التقديرات التي تتسم بالنظرة المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. وتتأثر قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف وتوضع الظروف الاقتصادية. 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 ١٠.

٦ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

الأحكام (يتبع)

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. لمزيد من التفاصيل حول الافتراضات والتقديرات، راجع إيضاح ١٤.

تم تطبيق بعض الافتراضات الاكتوارية كما هو مبين في إيضاح ١٤ لهذه القوائم المالية الموحدة بغرض تقييم القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة. أي تغييرات في هذه الافتراضات في السنوات المستقبلية قد تؤثر على الأرباح والخسائر في تلك السنوات.

تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتعيين مقيم مستقل مؤهل مهنيًا للحصول على تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لغرض مراجعة الانخفاض في القيمة والإفصاحات في القوائم المالية الموحدة، لمزيد من التفاصيل حول الافتراضات والتقديرات راجع إيضاح ٨.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

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

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، وبالتالي، فإنها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات عقد الإيجار. إن معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يجب أن تدفعه المجموعة لكي تقترض التمويل اللازم على مدى أجل مشابه وبضمان مشابه للحصول على أصل بنفس قيمة أصل "حق الاستخدام" في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتعين على المجموعة سداذه"، وهو ما يتطلب تقديرًا عند عدم توفر معدلات معلنة (مثل الشركات التابعة التي لا تبرم معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية "احتساب القيمة قيد الاستخدام"

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. تعتبر هذه التقديرات الأكثر صلة بالعقارات التي قامت المجموعة بإثباتها.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧ الممتلكات والمعدات

التكلفة:

الإجمالي	سيارات	تجهيزات علي مبلتي	أجهزة ومعدات	مبلي	أراضي
٢٠٨,٣٨٩,٧٠٢	٦٧٩,٠٢٠	٢٦٧,١٠٠	٢١,٤٧٤,٩٣٨	١٦٩,٩٣٣,٨٩٩	١٦,٠٣٤,٧٤٥
٦٨٩,٨٥٩	-	-	٦٨٩,٨٥٩	-	-
(٤٩٩,٥٧١)	(١١٥,٩٢٠)	(٢٦٧,١٠٠)	(١١٦,٥٥١)	-	-
٢٠٨,٥٧٩,٩٩٠	٥٦٣,١٠٠	-	٢٢,٠٤٨,٢٤٦	١٦٩,٩٣٣,٨٩٩	١٦,٠٣٤,٧٤٥
٦٢٤,١٠٥	-	-	٦٢٤,١٠٥	-	-
٤١٠,١٧٠	-	-	٤١٠,١٧٠	-	-
٢٠٩,٦١٤,٢٦٥	٥٦٣,١٠٠	-	٢٣,٠٨٢,٥٢١	١٦٩,٩٣٣,٨٩٩	١٦,٠٣٤,٧٤٥

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م
إضافات
استبعادات
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
إضافات
محول من عقارات استثمارية (إيضاح ٨)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

الاستهلاك المتراكم:

(٦,٠٣٧,٧١٧)	(٥١٧,٩٢٣)	(٣٦٧,١٠٠)	(٧,٨٨٢,٧٩٨)	(٢,٣٦٩,٩٤٦)	-
(٧,٢٦٤,٨٣٣)	(٥٢,٣٠٣)	-	(٧,٧٥١,٤٨٨)	(٤,٤٦١,٠٤٢)	-
٤٨١,٩٢١	١١٥,٩٢٠	٢٦٧,١٠٠	٩٨,٩٠١	-	-
(١٢,٨٢٠,٦٧٩)	(٤٥٤,٣٠١)	-	(٥,٥٣٥,٣٨٥)	(٦,٨٣٠,٩٨٨)	-
(٨,٤١٠,١٦٧)	(٥٣,٨٢٥)	-	(٣,٦٢٣,٣٨٥)	(٤,٧٣٢,٩٥٧)	-
(٢١,٢٣٠,٨٤٦)	(٥٠٨,١٣١)	-	(٩,١٥٨,٧٧٠)	(١١,٥٦٣,٩٤٥)	-
١٨٨,٣٨٣,٤١٩	٥٤,٩٦٩	-	١٣,٩٢٣,٧٥١	١٥٨,٣٦٩,٩٥٤	١٦,٠٣٤,٧٤٥
١٩٥,٧٥٩,٣١١	١٠٨,٧٩٤	-	١٦,٥١٢,٨٦١	١٦٣,١٠٢,٩١١	١٦,٠٣٤,٧٤٥
٢٠٢,٣٥١,٩٣٥	١٦١,٠٩٧	-	١٨,٥٩٢,١٤٠	١٦٧,٥٦٣,٩٥٣	١٦,٠٣٤,٧٤٥

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م
المحمل للسنة
استهلاك عند الاستعدادات
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
المحمل للسنة
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
صافي القيمة الدفترية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
١ يناير ٢٠١٨ م

فيما يلي مصروف الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر تم تحميله كالتالي:

٢٠١٩ م	٢٠١٨ م
٦,٣٩٥,٢٩٧	٧,٧٧٥,٨٦٧
٨٦٩,٥٣٦	٦٣٤,٣٠٠
٧,٢٦٤,٨٢٣	٨,٤١٠,١٦٧

تكلفة الإبرادانات
مصروفات عمومية وإدارية

٧ ممتلكات ومعدات (يتبع)

قامت المجموعة بإجراء اختبار للانخفاض في قيمة فندق ستايريدج كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للفندق بالقيمة قيد الاستخدام والتي تم احتسابها باستخدام توقعات التدفقات النقدية المخصومة للسنوات الخمس القادمة بمعدل خصم قدره ٦,٨٥٪ ، تجاوزت القيمة القابلة للاسترداد القيمة الدفترية ، وبالتالي لم يتم اعتبار أي انخفاض في قيمة الفندق كما في تاريخ التقرير. حددت الإدارة النمو المتوقع في الإيرادات بناءً على الأداء السابق وتوقعاتها للتطور في الأسواق. يعكس معدل الخصم تقدير الإدارة للمخاطر المحددة المتعلقة بالفندق. إن احتساب القيمة المستخدمة هو الأكثر حساسية بالنسبة للافتراضات المتعلقة بمعدل نمو المبيعات وتكاليف الإيرادات المستخدمة لاستنباط التدفقات النقدية وكذلك العوامل المستخدمة عند احتساب القيمة النهائية. إن معدل النمو المستخدم لاحتساب القيمة النهائية هو ٢٪.

قامت المجموعة خلال ٢٠١٩م برهن فندق ستايريدج مقابل تسهيل تمويل مرابحة بقيمة ٦٥٠ مليون ريال سعودي تم الحصول عليه من البنك الأهلي التجاري (إيضاح: ١٥). تبلغ القيمة الدفترية لفندق ستايريدج ١٧٩,٤٣٤,٥٩٦ ريال سعودي كما في تاريخ التقرير.

شركة الأئس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨ عقارات استثمارية

الإجمالي	مشروعات تحت الإنشاء	مباني	أراضي
٦٤٦,٥٠٦,٠٩٣	٤٢,٠٠٧,٣٦٥	٣٥٢,٢٤٩,٧٧٢	٢٥٢,٢٤٨,٩٥٦
٢٠,٧٧٠,٣٠٢	٢٠,٧٧٠,٣٠٢	-	-
-	(١٨,٦٧٧,٨٥١)	١٨,٦٧٧,٨٥١	-
(٥٠,٨٣٤,٥٥٦)	-	-	(٥٠,٨٣٤,٥٥٦)
٦١٦,٤٤١,٨٣٩	٤٤,٠٩٩,٨١٦	٣٧٠,٩٢٧,٦٢٣	٢٠١,٤١٤,٤٠٠
٢٦٦,٣٩٢,٢٧١	٨,٤٥٩,٧٧١	٢٠٤,٥٣٩,٣٦٥	٥٣,٣٩٣,١٣٥
-	(٤٣,٢٧٧,٦٥٠)	٤٣,٢٧٧,٦٥٠	-
(٦٤٢,٧٥١)	(٦٤٢,٧٥١)	-	-
(٤١٠,١٧٠)	(٤١٠,١٧٠)	-	-
٨٨١,٧٨١,١٨٩	٨,٢٢٩,٠١٦	٦١٨,٧٤٤,٦٣٨	٢٥٤,٨٠٧,٥٣٥

التكلفة:

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ م
إضافات
محول من مشروعات تحت الإنشاء إلى مباني
محول إلى الشركات الزميلة
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
إضافات *
محول من مشروعات تحت الإنشاء إلى مباني
استعدادات
محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٧)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:

(٩٨,١٩٥,٩٧٥)	(٤,٢٤٤,١٠٣)	(٩٣,٩٥١,٨٧٢)	-
(١١,٠٧٣,٣٨٦)	-	(١١,٠٧٣,٣٨٦)	-
(١,٣٠٥,٩١٩)	(١,٣٠٥,٩١٩)	-	-
(١١٠,٥٧٥,٧٨٠)	(٥,٥٥٠,٠٢٢)	(١٠٥,٠٢٥,٧٥٨)	-
(١٤,٢٦٤,٤٢٦)	-	(١٤,٢٦٤,٤٢٦)	-
-	٥,٥٥٠,٠٢٢	(٥,٥٥٠,٠٢٢)	-
(١٢٤,٨٣٩,٧٠٦)	-	(١٢٤,٨٣٩,٧٠٦)	-
٧٥٦,٩٤١,٤٨٣	٨,٢٢٩,٠١٦	٤٩٣,٩٠٤,٩٣٢	٢٥٤,٨٠٧,٥٣٥
٥٠٥,٨٦٦,٥٥٩	٣٨,٥٤٩,٧٩٤	٢٦٥,٩٠٢,٣٦٥	٢٠١,٤١٤,٤٠٠
٥٤٨,٣١٠,١١٨	٣٧,٧٦٣,٢٦٢	٢٥٨,٢٩٧,٩٠٠	٢٥٢,٢٤٨,٩٥٦

* في ٤ أغسطس ٢٠١٩ قامت المجموعة بالاستحواذ على برج سلامة الإداري بمبلغ ٢٥٥ مليون ريال سعودي.
** يتم تحميل الإهلاكات المحملة للسنة على تكلفة الإيرادات.

٨ عقارات استثمارية (يتبع)

خلال عام ٢٠١٩، نقلت المجموعة صك ملكية الأندلس مول لصالح الشركة العقارية المطورة للتمليك والإدارة وهي شركة تابعة ومملوكة بالكامل للبنك الأهلي التجاري مقابل حصولها على تسهيلات مرابحة بقيمة ٦٥٠ مليون ريال سعودي - (إيضاح: ١٥).
تبلغ القيمة الدفترية لمركز الأندلس مول ٣٩٦,٧١٣,٣١٠ ريال سعودي كما في تاريخ التقرير.

قامت الإدارة بتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م وبلغت قيمتها ١,٦ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ١,٣ مليار ريال سعودي).

كما تم تقييم الأراضي والمباني المصنفة كعقارات استثمارية من خلال مقيم خارجي لتحديد قيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م. تم إجراء التقييم الخارجي عن طريق مقيم خارجي معتمد 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.

فيما يلي بيانات القياس للقيمة العادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي ١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م:

قياس القيمة العادلة

العقارات	أسلوب التقييم:	الغرض	المدخلات الرئيسية وافتراضات التقييم	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
أراضي	طريقة مقارنة المبيعات	تنمية رأس المال	معاملات البيع الأخيرة للأراضي	٥٧,٠٠٠,٠٠٠	٥٧,٠٠٠,٠٠٠
مقر الأندلس الرئيسي	تكلفة الإحلال	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	تكلفة إنشاء المبنى، بالإضافة إلى قيمة الأرض	١٥,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٥٠٠,٠٠٠
الصحافة سنتر	التدفقات النقدية المخصصة	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	معدل الخصم ٩٪ معدل عائد التخارج ٧٪	١٥,٦٦٦,٠٠٠	١٨,٤٠٠,٠٠٠
التلال سنتر	التدفقات النقدية المخصصة	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	معدل الخصم ٩٪ معدل عائد التخارج ٧٪	١١,٥٠٠,٠٠٠	١٢,٤٢٠,٠٠٠
اليرموك سنتر	التدفقات النقدية المخصصة	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	معدل الخصم ٩٪ معدل عائد التخارج ٧٪	١٢,٢٨٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠
الأندلس مول	التدفقات النقدية المخصصة	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	معدل الخصم ١١,٢٥٪ معدل عائد التخارج ٩,٥٠٪	١,١٧٤,٢٠٠,٠٠٠	١,١٦١,٠٠٠,٠٠٠
المروة بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	معدل الخصم ٩٪ معدل عائد التخارج ٧٪	٣٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٦,٠٠٠,٠٠٠
برج سلامة	التدفقات النقدية المخصصة	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	معدل الخصم ٩٪ معدل عائد التخارج ٦,٥٠٪	٢٥٨,٩٣٠,٠٠٠	-

تستخدم المجموعة تقارير التقييم من المُقيّم المستقل الذي تم تعيينه من قبل الإدارة لتقييم القيمة العادلة للممتلكات في تاريخ التقرير ،
وتفاصيل المُقيّمين المستقلين على النحو التالي:

- فاليوستارت.
- نايت فرانك.
- إنسايتس.

أساليب التقييم المستخدمة لاستخلاص المستوى ٣ للقيمة العادلة

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

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩ الاستثمارات في الشركات الزميلة

فيما يلي ملخصاً بتفاصيل الاستثمارات في الشركات الزميلة:

بلد التأسيس	نسبة الملكية		٢٠١٩ م	٢٠١٨ م
	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م		
شركة الأسواق المتطورة	٥٠٪	٥٠٪	٩٨,٩٤٣,٥٥١	٩٧,٦٢٢,٨٦٧
شركة هامات العقارية	-	٣٣,٤٪	-	٤١,٩٩٥,٢٨٨
شركة الحياة العقارية	٢٥٪	٢٥٪	١٨٦,٩٧٥,٨٨٩	١٨٦,٤٢٣,٧٧٨
شركة صروح المراكز	٢٥٪	٢٥٪	٤٩,٢٩١,٠١٤	٤٩,٣٣٣,١٥٠
شركة مستشفى غرب جدة	٥٠٪	٥٠٪	٦٧,٦٠٠,٦٤٠	٦٧,٦٥٦,٦٦٥
شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري	٢٥٪	٢٥٪	٦٢,٠٢٣,٧٢٦	٥٠,٩٥٦,٨٠٦
			٤٦٤,٨٣٤,٨٢٠	٤٩٣,٩٨٨,٥٥٤

يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة لنفس الفترة المشمولة بالتقرير عند الضرورة ، يتم إجراء التعديلات لجعل السياسات المحاسبية متوافقة مع سياسات المجموعة.
فيما يلي الحركة في الاستثمار في شركات زميلة:

٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
٤٩٣,٩٨٨,٥٥٤	٤٥٧,٢٧٢,٨٠٢	الرصيد الافتتاحي
٣٧,٠٢٠,٣٤٢	٣٣,٢٦٠,٤٢٩	الحصة في الربح من الشركات الزميلة
(٣٣,٦٧٥,٠٠٠)	(٤٢,٢١٢,٣٣٧)	توزيعات أرباح مستلمة
١١,١٢٥,٠٠٠	-	الحصة في الحركة على مساهمات إضافية
-	٥١,٦٨١,٩١٣	إضافة استثمار خلال السنة
(٤٣,٦٢٤,٠٧٦)	-	بيع استثمار خلال السنة
-	(٦,٠١٤,٢٥٣)	خسائر الانخفاض في قيمة الشهرة الكامنة
٤٦٤,٨٣٤,٨٢٠	٤٩٣,٩٨٨,٥٥٤	الرصيد في نهاية السنة

شركة الأسواق المتطورة

خلال ٢٠٠٧ م، قامت المجموعة مع مستثمر آخر بتأسيس شركة الأسواق المتطورة كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبنسبة ملكية تساوي ٥٠٪ لكل منها لامتلاك مجمع دارين بالدمام.

شركة هامات العقارية

أبرمت مجموعة الأندلس في ١ أكتوبر ٢٠١٩ م اتفاقية بيع مع شركة أصالة القابضة، لبيع كامل أسهمها في شركة هامات العقارية لشركة أصالة القابضة (الطرف ذو العلاقة)، فيما يلي تفاصيل استبعاد الاستثمار:

٢٠١٩ م	
(٤٣,٦٢٤,٠٧٦)	صافي القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة في تاريخ الاستبعاد
٤٣,٩٢٥,٣٧٦	تسوية مقابل البيع من خلال المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة
٣٠١,٣٠٠	صافي الربح من استبعاد الاستثمار

شركة الحياة العقارية

في ٢٠٠٧م، استحوذت المجموعة على ٥٠٪ من حصة الملكية لحياة مول، خلال ٢٠١٠م، باعت المجموعة من حصة ملكيتها في حياة مول (تمثل ٢٥٪ من رأس مال حياة مول). خلال ٢٠٠٩م، قامت المجموعة مع مستثمرين آخرين بتأسيس شركة الحياة العقارية لإدارة حياة مول. في ١ يناير ٢٠١٥م، تم تغيير هيكل شركة الحياة العقارية لتتوافق مع هيكل ملكية حياة مول حيث تمتلك شركة الأندلس العقارية ٢٥٪ من رأس مالها.

في ٢ يناير ٢٠١٥م، قرر المستثمرون بالإجماع، بصفتهم المالكين الحصريين لشركة الحياة العقارية وحياة مول، تفعيل دور شركة الحياة العقارية اعتباراً من بداية يناير ٢٠١٥م لتكون هي المالك لجميع موجودات حياة مول والمسؤولة عن مطلوباتها وعقودها بالإضافة إلى تحويل جميع حسابات حياة مول إلى شركة الحياة العقارية. تم إيقاف إصدار القوائم المالية لحياة مول المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥م.

وعليه، تمتلك المجموعة حصة ملكية بنسبة ٢٥٪ في شركة الحياة العقارية. يتضمن الاستثمار المذكور.

شركة صروح المراكز

في ١٧ أبريل ٢٠١٤م، أسست المجموعة شركة صروح المراكز (شركة ذات مسؤولية محدودة) برأس مال قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ساهمت المجموعة بقطع أراضي بلغت قيمتها ٤٨,٥٩١,٤٠٦ ريال سعودي كرأس مال إضافي يعادل نسبة ملكيتها. لم تبدأ الشركة الزميلة أعمالها بعد.

شركة مستشفى غرب جدة

في ١٤٣٦/٠١/٠٦ هـ الموافق ٣٠ أكتوبر ٢٠١٤م، قامت المجموعة بتأسيس شركة مستشفى غرب جدة (شركة ذات مسؤولية محدودة) بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتملك ٥٠٪ من رأس مالها. أشار عقد التضامن إلى أن قيمة قطعتي أرض مقدمة من شركة الأندلس العقارية بلغت ٣,٠٠٠ ريال سعودي للمتر بإجمالي مساحة ٣٠,٢٥١ متر مربع وبقيمة ٩٠,٧٥٣,٢٤٠ ريال سعودي. ومع ذلك، بلغت تكلفة الأراضي في دفاتر المجموعة عند عملية نقل الملكية ٤٤,٨٦٦,١٧٨ ريال سعودي مما نتج عنه أرباح بلغت ٢٢,٩٤٣,٥٣١ ريال سعودي. ونظراً لاستبعاد ٥٠٪ من حصة شركة الأندلس العقارية من أرباح المجموعة المعلقة بالأرض المباعة. فبالتالي، بلغت قيمة الاستثمار ٦٧,٦٠٠,٦٤٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. تم إثبات هذا الاستثمار عند نقل الملكية بتاريخ ١٤٣٨/٠٦/٢٠ هـ الموافق ١٩/٣/٢٠١٧م. لم تبدأ الشركة الزميلة أعمالها بعد. ليس لدى إدارة المجموعة سيطرة على هذا الاستثمار، ولكن لها تأثير جوهري.

شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري

في ٢٠١٧م، ساهمت المجموعة بنسبة ٢٥٪ في أرض بمدينة جدة. خلال سنة ٢٠١٨م، قامت المجموعة بتحويل قطعة الأرض هذه (المحولة من عقارات استثمارية لتأسيس شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري برأس مال قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والتي تقوم بشراء وبيع الأراضي والعقارات وتحصيل عمولة لإدارة العقارات مقابل ذلك، وإدارة واستئجار العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية). تم تحويل صكوك ملكية الأراضي لصالح شركة الجوهرة الكبرى بنفس نسبة ملكية الأرض. تمتلك الأندلس ٢٥٪ من أسهم الشركة المستثمر فيها ولم تبدأ الشركة المستثمر فيها نشاطها بعد.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩ الاستثمارات في الشركات الزميلة (بيع)

٢٠١٩ م	شركة الأسهم المتطورة	شركة هلمات العقارية	شركة الحياة العقارية	شركة صروح المراكز	شركة مستشفى غرب جدة	شركة الجوهره الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري	الإجمالي
موجودات غير متداولة	١٩٩,٠٦١,٤١٢	-	٣٥٥,٣٢٧,٧١٠	١٩٧,١٦٦,٩٣٢	١٢٤,٧٠٨,٤١٣	٢٥٨,٣١٨,٦٣٨	١,١٣٤,٥٨٣,١٠٥
موجودات متداولة	١١,٠١٢,٤٦٩	-	٦٠,٦٨٩,٨٣٨	٢,٧٨٢,٩٤١	٦٥,٥٢٦,٩٤٥	١٤,١٩٦,٨٩٤	١٥٤,٢٠٩,٠٨٧
مطلوبات غير متداولة	(٦٧٥,١٠٣)	-	-	-	-	-	(٦٧٥,١٠٣)
مطلوبات متداولة	(١١,٥١١,٦٧٧)	-	(٥١,١١٣,٩٩٤)	(٢,٧٨٥,٨١٦)	(٨,٩٦٢,٠١٦)	(٢٤,٤٢٠,٦٢٧)	(٩٨,٧٩٤,١٣٠)
صافي الموجودات	١٩٧,٨٨٧,١٠١	-	٣٢٤,٩٠٣,٥٥٤	١٩٧,١٦٤,٠٥٧	١٨١,٢٧٣,٣٤٢	٢٤٨,٠٩٤,٩٠٥	١,١٨٩,٣٢٢,٩٥٩
يخصم: تمويل إضافي متعلق بالمستثمرين الآخرين	-	-	-	-	(٩١,٩٥٩,١٢٤)	-	(٩١,٩٥٩,١٢٤)
نسبة حصة المجموعة	%٥٠	-	%٥٠	%٥٠	%٥٠	%٥٠	%٥٠
حصة المجموعة في صافي الموجودات	٩٨,٩٤٣,٥٥١	-	٩١,٢٢٥,٨٨٩	٤٩,٢٩١,٠١٤	٤٤,٦٥٧,١٠٩	٦٢,٠٢٣,٧٢٦	٣٤٦,١٤١,٢٨٩
حصة الأندلس في أرباح الأرض المباعة	-	-	-	-	٢٢,٩٤٣,٥٣١	-	٢٢,٩٤٣,٥٣١
شهرة كاملة	-	-	٩٥,٧٥٠,٠٠٠	-	-	-	٩٥,٧٥٠,٠٠٠
القيمة المكتسبة للاستثمار في الشركات الزميلة	٩٨,٩٤٣,٥٥١	-	١٨٦,٩٧٥,٨٨٩	٤٩,٢٩١,٠١٤	٦٧,٦٠٠,٦٤٠	٦٢,٠٢٣,٧٢٦	٤٦٤,٨٣٤,٨٢٠
إجمالي إيرادات شركة زميلة	٤١,٦١٥,٢٥٧	-	١٤٣,٠٣٢,٩٩٨	-	-	-	١٨٤,٦٤٨,٢٥٥
صافي ربح/(خسارة) شركة زميلة	٢١,٦٤١,٣٦٨	١,٦٢٨,٧٨٧	٩٨,٩٠٨,٤٤٥	(١٦٨,٥٤٢)	(١١٢,٠٥٠)	(٢٣٢,٣٢٠)	١٢١,٦٦٥,٦٨٨
حصة ربح/(خسارة) المجموعة من شركة زميلة	١٠,٨٢٠,٦٨٤	١,٦٢٨,٧٨٧	٢٤,٧٢٧,١١١	(٤٢,١٣٦)	(٥٦,٠٢٥)	(٥٨,٠٧٩)	٣٧,٠٢٠,٣٤٢

شركة الاندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩ الاستثمارات في الشركات الزميلة (بتتبع)

شركة الجوهرية الكبرى للتطوير والاستثمار	شركة مستشفى غرب جدة	شركة صروح المراكز	شركة الحياة العقارية	شركة هلمت العقارية	شركة الأسواق المتطورة
الإجمالي	العقاري				
١,٠٨٠,٥١٩,١٢٣	٢١١,٢٥٥,١٣٩	١٠٧,٤٠٠,٩٩٤	١٩٧,١٦٦,٩٣٢	٣١٢,١٥٩,١٩٢	١,٥٠١,٧٤٣
٨٦,٠١٦,٨٢٥	١٠,٣٣٤,٤٠٩	١,٠٣٣,٥٠٥	٢,٧٨٢,٩٤٣	٤٣,٤١٠,٤٢٦	٢٣,٩٩٥,٤٧٦
(٤,١٩٥,٠٩٥)	-	-	-	-	(٣,٧٩٨,٠٥٤)
(٨٣,٥٦٣,٩٦٤)	(١٧,٧٦٢,٣٢٤)	(٢١١,٠٠٠)	(٢,١١٧,٢٧٤)	(٤٢,٨٧٤,٥٠٥)	(١٠,٢٤٦,٤٤٥)
١,٠٧٨,٧٧٦,٨٨٩	٢٠٣,٨٢٧,٢٢٤	١٠٨,٢٢٣,٤٩٩	١٩٧,٣٣٢,٦٠١	٣١٢,٦٩٥,١١٣	١١,٤٥٢,٧٢٠
(١٨,٧٩٧,٢٣١)	-	(١٨,٧٩٧,٢٣١)	-	-	-
١,٠٥٩,٩٧٩,٦٥٨	٢٠٣,٨٢٧,٢٢٤	٨٩,٤٢٦,٢٦٨	١٩٧,٣٣٢,٦٠١	٣١٢,٦٩٥,١١٣	١١,٤٥٢,٧٢٠
%٢٥	%٥٠	%٢٥	%٢٥	%٢٥	%٣٣,٤
٣٣٧,١٢٤,٩٤٣	٥٠,٩٥٦,٨٠٦	٤٤,٧١٣,١٣٤	٤٩,٣٣٣,١٥٠	٩٠,٦٧٣,٧٧٨	٣,٨٢٥,٢٠٨
٢٢,٩٤٣,٥٣١	-	٢٢,٩٤٣,٥٣١	-	-	-
١٣٩,٩٣٤,٣٣٣	-	-	٩٥,٧٥٠,٠٠٠	٤٤,١٨٤,٣٣٣	-
(٦,٠١٤,٢٥٣)	-	-	-	(٦,٠١٤,٢٥٣)	-
٤٩٣,٩٨٨,٥٥٤	٥٠,٩٥٦,٨٠٦	٦٧,٦٥٦,٦٦٥	٤٩,٣٣٣,١٥٠	١٨٦,٤٢٣,٧٧٨	٤١,٩٩٥,٢٨٨
٢٠٧,٤٦١,٢٤٢	-	-	-	١٣٠,٨٩٤,١٩٢	٣٦,٠٤٩,١٢٩
١١٦,٢٥٨,٥٢٧	(١١,٠٠٠)	(٢٩٠,٨٨٩)	(٢٦٧,٧٧٢)	٩١,٥٧٩,٤٥٥	٣,٣١١,٩٢٢
٢٣,٢٦٠,٤٢٩	(٢,٧٥٠)	(١٥٣,٠٤٦)	(٦٦,١٥٣)	٢٢,٠٠٥,٧١١	٨١٥,٠٤٦
					١٠,٦٦٢,١٢١

٢٠١٨م
موجودات غير متداولة
موجودات متداولة
مطلوبات غير متداولة
مطلوبات متداولة
صافي الموجودات
يخصم: تمويل إضافي
متعلق بالمستثمرين الآخرين
نسبة حصة المجموعة
حصة المجموعة في صافي
الموجودات
حصة الاندلس في
أرباح الأرض المباعة
شهرة كاملة
خسائر الانخفاض في قيمة الشهرة
الكائنة
القيمة الدفترية للاستثمار في
الشركات الزميلة
إجمالي إيرادات شركة زميلة
صافي ربح شركة زميلة
حصة ربح المجموعة من شركة
زميلة

١٠ مستحق من عقود التأجير التشغيلي

٢٠١٨م	٢٠١٩م
٣٤,٩١٢,٦١٨	٥٠,٥١٩,٧٩١
(٨,٨١٤,٨٠٨)	(١١,٨٧٩,٩٩١)
٢٦,٠٩٧,٨١٠	٣٨,٦٣٩,٨٠٠

مستحق من عقود التأجير التشغيلي
الإنخفاض في المستحق من عقود التأجير التشغيلي

فيما يلي بيان بالحركة في الإنخفاض في المستحق من عقود التأجير التشغيلي:

٢٠١٨م	٢٠١٩م
٣,٧٤٧,٢٤٢	٨,٨١٤,٨٠٨
٥,٠٦٧,٥٦٦	٥,٦٠٧,٣٢٦
-	(٢,٥٤٢,١٤٣)
٨,٨١٤,٨٠٨	١١,٨٧٩,٩٩١

١ يناير
المكون خلال السنة
المخصص المستخدم
٣١ ديسمبر

فيما يلي أعمار الديون من عقود التأجير التشغيلي في تاريخ التقرير:

متأخرة السداد ومنخفضة القيمة						
الإجمالي	١ إلى ٩٠ يوماً	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	من ٢٧١ - ٣٦٥ يوماً	من ٣٦٦ - ٤٥٥ يوماً	أكثر من ٤٥٥ يوماً
٥٠,٥١٩,٧٩١	٩,٣٨٥,٢٦٤	٢٢,٠٢٣,٩٢٩	٤,٥٠٥,٥٤٩	٢,٨٢٣,٣٩٩	٥,٩٢٥,٣٤٦	٥,٨٥٦,٣٠٤
٣٤,٩١٢,٦١٨	١٢,٤١٤,٩٥١	٧,٦٨٨,٥٤٦	٦,٩٨٢,٩٩٢	٧,٧٤٧,٦٤٤	٥٦,٨٦٦	٢١,٦١٩

١١ مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨م	٢٠١٩م
-	٩,٣٠٥,٠٠٠
٦١٠,٥٩٨	٥٥٦,١٩١
٤٧٨,٢٠٩	٩٥١,٠٠٨
٨٤٠,٨٩٣	٧٥,٠٦١
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
-	١٢,٤٩٤,٧٨٨
٥٤٨,٠٠٦	١,٨١٥,٩٧٠
٣,٩٧٧,٧٠٦	٢٦,٦٩٨,٠١٨

مدفوعات مقدماً
تأمينات مدفوعة مقدماً
سلف لموظفين
دفعات مقدّمة للموردين
مدفوعات مقدّمة لأغراض تشغيل الفندق
ضريبة قيمة مضافة
أخرى

١٢ الأدوات المالية - القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	التكلفة
القيمة العادلة	
٤٢,٢٦٣,٦٩٣	٤١,٥٦٦,٠٠٠

الاستثمار في الصناديق المشتركة التي يديرها مدير الصندوق
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	التكلفة
القيمة العادلة	
٥٨,١١١,٥٧٨	٥٧,٧٢٩,٠٠٠

الاستثمار في الصناديق المشتركة التي يديرها مدير الصندوق
صندوق الأهلي للمتاجرة بالريال السعودي

خلال سنة ٢٠١٩م، بلغ صافي الربح من بيع وتقييم أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال من خلال الربح أو الخسارة ٨٨٥ ألف ريال سعودي وتم تسجيلها في الإيرادات الأخرى.

١٣ نقد وما في حكمه

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٧٥,١٠٢,٥٨٤	٤٨,٢٣٣,٣٩٨	نقد لدى البنوك
٧٠,٠٠٩,١٩٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	ودائع مربحة *
١٤٥,١١١,٧٧٤	١٤٨,٢٣٣,٣٩٨	

* ودائع المربحة هي ودائع قصيرة الأجل عالية السيولة محتفظ بها لدى مؤسسات مصرفية واستحقاقها أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الاستحقاق.

١٤ التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي الحركة في التزامات موظفين محددة في قائمة المركز المالي:

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٤,٤٩٦,٧٧٠	٥,٠٧٤,٧٠٦	الرصيد في ١ يناير
١٣٤,٨٨٥	١٤٥,١١٦	تكلفة الفائدة
٧٠٠,٣٧١	٤٣٦,٤٢٢	تكلفة الخدمة الحالية
(٢٣,٩٥٠)	٢٥٣,٨٥٦	الخسارة / (الربح) (الاكتواري على الالتزام (الدخل الشامل الآخر)
(٢٣٣,٣٧٠)	(١٣٧,٤٥٧)	منافع مدفوعة
٥,٠٧٤,٧٠٦	٥,٧٧٢,٦٤٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر

مصرفات المنافع المثبتة في الربح أو الخسارة

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٧٠٠,٣٧١	٤٣٦,٤٢٢	تكلفة الخدمة الحالية
١٣٤,٨٨٥	١٤٥,١١٦	تكلفة الفائدة
٨٣٥,٢٥٦	٥٨١,٥٣٨	

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

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٣%	٣%	معدل الخصم
١٢%	١٢%	زيادات الرواتب المستقبلية

فيما يلي تحليل الحساسية الكمي لافتراضات تغير الراتب ومعدل الخصم على التزامات المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م و ٢٠١٨ م:

٢٠١٨م		٢٠١٩م		
نقص بنسبة ١٪	زيادة بنسبة ١٪	نقص بنسبة ١٪	زيادة بنسبة ١٪	
١٥٨,١٥٢	(١٥١,٣٠١)	١٣١,٠٢٣	(١٢٦,٤٢٧)	معدل الخصم
(١٤٠,٦٧٣)	١٤٣,٩٢٨	(١١٧,٤٦٤)	١١٩,٢٣٧	معدل زيادات الرواتب المستقبلية

تم إجراء تحليل الحساسية أعلاه على أساس طريقة تستنبط الأثر على مطلوبات المنافع المحددة للموظفين نتيجة التغيرات 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.

١٥ تسهيلات تورق إسلامي

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
١٨٦,٥٠٦,٢٦٩	١,٨٢٦,١٥١	الرصيد في بداية السنة
-	٣٦٠,٤٥٦,٥٥٤	إضافات خلال السنة
(١٨٤,٦٨٠,١١٨)	(٤,٦٢٠,٣١٤)	مدفوعات
١,٨٢٦,١٥١	٣٥٧,٦٦٢,٣٩١	إجمالي قيمة تورق
(٣,٣٨٤)	(١٠٤,٦١٢,٤٧٥)	يخصم: تكلفة التمويل المؤجلة
١,٨٢٢,٧٦٧	٢٥٣,٠٤٩,٩١٦	صافي قيمة تورق
١,٨٢٢,٧٦٧	-	الجزء المتداول
-	٢٥٣,٠٤٩,٩١٦	الجزء غير المتداول

فيما يلي تفاصيل التكلفة التمويل المؤجلة:

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
١١,١٢٦,١٥٢	٣,٣٨٤	الرصيد الافتتاحي
-	١٠٧,٤١٠,٠٢٢	إضافات خلال السنة
(٧,١١٨,٧٤١)	-	تنازل عن حصة للسداد المبكر
(٤,٠٠٤,٠٢٧)	(٢,٨٠٠,٩٣١)	إطفاء السنة (تكلفة تمويل تورق إسلامي)
٣,٣٨٤	١٠٤,٦١٢,٤٧٥	

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

قامت المجموعة بتحويل صك ملكية العقارات، الأندلس مول وفندق ستايبيريدج سويتس، لصالح الشركة العقارية المطورة للتمليك والادارة، شركة تابعة مملوكة بالكامل للبنك الأهلي التجاري لتمثل ضماناً مقابل التمويل.

استخدمت المجموعة ٢٥٥ مليون ريال سعودي كدفعة أولى من تمويل مزاينة في ١ أغسطس ٢٠١٩ م. تمتد فترة التمويل ١٥ سنة. يمنح تسهيل المزاينة فترة سماح تمتد حتى ٥ سنوات والتي يجب خلالها سداد دفعات الفوائد فقط. وبعد فترة السماح، يجب سداد المبلغ الأساسي على مدى ١٠ سنوات على أساس ربع سنوي.

١٦ مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
١٣,١١٦,٩٢٥	١٩,١١٢,٤٧١	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
١٣,٤٦٠,٢٥٣	٤٥٨,٣٢٧	مستحق لموردين
٢,٤٥٠,٨٩٨	٢,٢٦٢,٩١٤	مخصص خصم إيجار
٢,٢٩٧,٧٤٤	٢,٤٧١,٥٤٢	مرتبات ومزايا عاملين مستحقة
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	مخصص تحسينات
٣٣,٣٢٥,٨٢٠	٢٦,٣٠٥,٢٥٤	

١٧ الزكاة

تقوم المجموعة وشركاتها التابعة بتقديم إقراراتها الزكوية بصورة مستقلة بناءً على القوائم المالية الخاصة بكل شركة، وعليه يتم تحديد الوعاء الزكوي واحتساب الزكاة للشركة وكل من شركاتها التابعة 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 ٢٠١٨م كما حصلت على شهادة الزكاة حتى ٢٠١٨م. أنهت المجموعة الربط الزكوي مع الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م.

خلال عام ٢٠١٩م، سجل صندوق الأهلي ريت (١) لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل، وبالتالي سيقوم الصندوق بدفع الزكاة السنوية اعتباراً من ٢٠١٩م.

وعاء الزكاة

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

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صافي وعاء الزكاة الإيجابي (أ)
٢٩٧,٧٠٢,٥٩٦	٨٨,٩٢٥,٢٦٣	رأس المال
٨٤,١٢٥,٦٣٨	٢٦٤,٥١٤,٠٠٧	احتياطيات
٤,٢٦٣,٤٠١	١٥,٠٢٧,٧٨٢	أرباح مبقاة
١,٨٢٢,٧٦٧	-	مخصصات
١٩,٦٧٣,١٤١	-	تمويل بالمرابحة طويلة الأجل
١,١٠٧,٥٨٧,٥٤٣	١,٠٦٨,٤٦٧,٠٥٢	صافي الربح المعدل
		صافي وعاء الزكاة الإيجابي
٩,٩٣٠,٤٨٩	١٨٨,٣٨٣,٤١٩	صافي وعاء الزكاة السالب (ب)
٦٥,١٩٠,٢٢١	٧٥٦,٩٤١,٤٨٣	ممتلكات ومعدات - صافي
٤٨٩,١٠٦,٠٠٥	٤٦٤,٨٣٤,٨٢٠	عقارات استثمارية
٥٦٤,٢٢٦,٧١٥	١,٤١٠,١٥٩,٧٢٢	استثمارات في شركات زميلة
٥٤٣,٣٦٠,٨٢٨	(٣٤١,٦٩٢,٦٧٠)	صافي
٥٤٣,٣٦٠,٨٢٨	١٧٧,٤٠٠,٠٤٩	صافي الربح المعدل
١٣,٥٨٤,٠٢٠	٤,٤٣٥,٠٠١	الزكاة المحملة بواقع ٢,٥%

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
٤,٦٥٨,١٩٥	١٣,٣٠٥,٧٠٨	١ يناير
١٣,٥٨٤,٠٢٠	٤,٤٣٥,٠٠١	المكون خلال السنة
(٤,٩٣٦,٥٠٧)	(٦,١٠٩,١٦٦)	مدفوعات تمت خلال السنة
١٣,٣٠٥,٧٠٨	١١,٦٣١,٥٤٣	٣١ ديسمبر

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨ التقدير القطاعية

تشمل أنشطة المجموعة عددًا من القطاعات على النحو التالي:
قطاع التجزئة: يشمل تأجير وحدات وتأجير للعقارات الاستثمارية مثل مراكز التسوق.
قطاع الضيافة: يشمل منشآت تقدم خدمات الضيافة (فندق ستايلريدج سويس).
قطاع المكاتب: يشمل تأجير وحدات تجارية من العقارات الاستثمارية (زرج سلامة المكثي).

الإجمالي	أخرى	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة	٢٠١٩م
١٧٦,٠٦١,٣٤٩	-	١٠,٤٥٦,٦٧٨	١٦,٨٨٩,٤٨٨	١٤٨,٧١٥,٢٣٣	إيرادات*
(٧٣,٦٥٩,٠٦٩)	-	(٢,٥٢٣,٥٦٢)	(٢١,٢٠١,٦٠١)	(٤٩,٩٣٣,٩٠٦)	تكلفة الإيرادات
٣٧,٠٢٠,٣٤٢	٣٧,٠٢٠,٣٤٢	-	-	-	الحصة في الربح من شركة زميلة
(٥١,٦٧٢,٤٢٥)	(٣٥,٤٧١,١٧٧)	(٤,٤٦٦,٧٧٩)	-	(١١,٧٣٤,٤٦٩)	المصروفات
(٥,٦٠٧,٣٢٦)	-	-	-	(٥,٦٠٧,٣٢٦)	خسارة انخفاض في قيمة مستحق من عقود التأجير التشغيلي
٥,٨٤٦,٣٤١	٥,٨٤٦,٣٤١	-	-	-	إيرادات أخرى*
٨٧,٩٨٩,٢١٢	٧,٣٩٥,٥٠٦	٣,٤٦٦,٢٨٧	(٤,٣١٢,١١٣)	٨١,٤٣٩,٥٣٢	صافي الربح قبل الزكاة
١,٧٩٩,٢٠٠,٢١٥	٦٣٥,٨٦٨,٩٢٦	٢٦٥,٣٦٧,٥٠١	١٦٢,٢٨١,٢٤٠	٧٣٥,٦٨٢,٥٤٨	إجمالي الموجودات
٤٩٠,٤٦١,٧٧٠	٤٠,٢٣١,١٥٩	٢٥٣,١٠٥,١٣٤	-	١٩٧,١٢٥,٤٧٧	إجمالي المطلوبات

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨ التقرير القطاعية (يتبع)

الإجمالي	أخرى	قطاع الضيافة	قطاع التخزين
١١٤,٦٨٠,٤٢٧	-	٢٤,٣٧٦,٤٨٠	١٤٠,٣٠٣,٩٤٧
(٧٠,٩٩٥,٥٣٦)	-	(٢٣,٤٤٢٥,٤٥٩)	(٤٧,٥٧٠,٠٧٧)
٣٣,٢٦٠,٤٢٩	٣٣,٢٦٠,٤٢٩	-	-
(٣٧,٥٧٥,٢٥٧)	(٣١,٧٨٥,٧٦٩)	(١,٤٠٦,٥٢٥)	(٤,٣٨٢,٩٦٣)
(٥,٠٦٧,٥٦١)	-	-	(٥,٠٦٧,٥٦١)
(٦,٠١٤,٢٥٣)	-	-	(٦,٠١٤,٢٥٣)
٤,٢٥٨,٣٢١	٤,٢٥٨,٣٢١	-	-
٨٢,٥٤٦,٥٦٥	٥,٧٣٢,٩٨١	(٤٥٥,٥٠٤)	٧٧,٢٦٩,٠٨٨
١,٤٤٦,٠٣٨,٠٨٨	٧٧,٥١٣,٠١٠	١٦٩,٦٥٨,٥١٩	٥٠٥,٨٦٦,٥٥٩
٩٨,٢٤٧,١٣٦	٢٩,٥٣٩,٩٣٩	٢٠,٢٦٤	٦٨,٦٨٦,٩٣٣

٢٠١٨م إيرادات*
تكاليف الإيرادات
الحصة في الربح من شركة زميلة
المصروفات
خسارة انخفاض في قيمة مستحق من عقود التأجير التشغيلي

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

إيرادات أخرى*

صافي الربح قبل الزكاة

إجمالي المودعات

إجمالي المطلوبات

* جميع إيرادات المجموعة هي من عملاء خارجيين، وليس هناك إيرادات ناتجة عن معاملات بين القطاعات.

شركة الاندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)
١٩ المعلومات المالية للشركات التابعة:

المعلومات المالية المخصصة للشركات التابعة : تعتمد هذه المعلومات على المبالغ قبل الاستعدادات بين الشركات.
يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لفترة التقرير المالي نفسها المجمعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سبلاتهم المحاسبية مع السبلات المحاسبية المجمعة.

شركة منافع الاندلس للتطوير والاستثمار العقاري	٢٠١٩		٢٠١٨	
	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨
موجودات غير متداولة	٣٦,١٢٧,٤٦٠	٨٠,٨٠٥,٩٦٤	١,٣٤٥,٦٢٧,٠٠٠	١,٥٨٩,٤٨١,١٦٦
موجودات متداولة	٣,٨٢٦,٥٥٠	٩,٠٤٤,٥٩١	١٠٠,١٩٨,٠٠٠	١٠٤,٨٩١,٣٥٦
مطلوبات غير متداولة	(٥٤,٩٣٣,٠٥٣)	(٩,٣٤١,٨٥٤)	-	(٢٥٣,٠٤٩,٩١٦)
مطلوبات متداولة	(٥,٦٥٧,٩٤٥)	(٩,٣٤١,٨٥٤)	(٤٥,٣٦٧,١٠٧)	(٧٠,٢٢١,٩٦٣)
صافي الموجودات قبل التسويات	٣٤,٢٩٦,٠٦٥	٢٥,٥٧٥,٦٤٨	١,٤٠٠,٤٥٧,٨٩٣	١,٣٧١,١٠٠,٦٤٣
تسويات	-	-	(٧٥٧,١٣٩,٢٦٢)	(٧٥٧,١٣٩,٢٦٢)
صافي الموجودات	٣٤,٢٩٦,٠٦٥	٢٥,٥٧٥,٦٤٨	٦٤٣,٣١٨,٦٣١	٦١٣,٩٦١,٣٨١
نسبة حصة المجموعة	٧٠٪	٧٠٪	٦٨,٧٣٪	٦٨,٧٣٪
القيمة الدفترية للحصص الغير مسيطرة	١٠,٢٨٨,٨٢٠	٧,٦٧٢,٦٩٤	٢٠١,١٦٥,٧٣٦	١٩١,٩٨٥,٧٢٤
ربح السنة	(٦,٢٤٣,٧٦٨)	(١٢٠,٢٧٤)	٦٦,٦٥٩,٨٨٤	٦٠,٠٢٤,٧٣٧
العائد الى :				
مالكي الشركة	(٤,٣٧٠,٦٣٨)	(٨٤,١٩٢)	٤٥,٨١٥,٣٣٨	٤١,٢٥٥,٠٠٢
حقوق غير المسيطرة	(١,٨٧٣,١٣٠)	(٣٦,٠٨٢)	٢٠,٨٤٤,٥٤٦	١٨,٧٦٩,٧٣٥
	(٦,٢٤٣,٧٦٨)	(١٢٠,٢٧٤)	٦٦,٦٥٩,٨٨٤	٦٠,٠٢٤,٧٣٧

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠ ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الربح العائد إلى مالكي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة. ويتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة بافتراض تحويل جميع الأسهم منخفضة القيمة إلى أسهم عادية.

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٤٧,٩٧٢,٣٠٥	٦٤,٨٢٠,٥٥٨	صافي ربح السنة
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (سهم)
٠,٦٩	٠,٩٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن ربحية السهم المخفضة تساوي ربحية السهم الأساسية للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م حيث لا توجد أدوات ذات ربحية منخفضة لكل سهم.

٢١ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة - والاحداث الاحقة.

- وقعت المجموعة اتفاقية لشراء مجمع مكاتب في الرياض بقيمة ٢٥٠ مليون ريال. من المتوقع الانتهاء من عملية الاستحواذ قبل نهاية مارس ٢٠٢٠ م (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٣ مليون ريال سعودي التزامات رأسمالية).
- أكدت إدارة المجموعة انه لا توجد أي احداث لاحقة قد ينشأ عنها تأثير جوهري علي القوائم المالية.

٢٢ عقود التأجير التشغيلي

كمؤجر

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
١٩,٦٥٣,٦٢٧	٢٢,٧٠٥,٧٩٢	أقل من سنة
١٠٤,١٤٢,٦٩٢	١٢٠,٠٤٩,٠٠٢	من سنة إلى ٥ سنوات
٨٧,٩٨٨,٢٩١	١٢٦,٤٩٢,٧٨٥	أكثر من ٥ سنوات
٢١١,٧٨٤,٦١٠	٢٦٩,٢٤٧,٥٧٩	

كمستأجر

يستحق الحد الأدنى لمدفوعات عقود الإيجار المستقبلية المتوقعة للمراكز التجارية المستقبلية بموجب عقد الإيجار كما يلي:

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
١٥,٧٠٠,٠٠٠	١٥,٧٠٠,٠٠٠	سنة
٣١,٤٠٠,٠٠٠	٣١,٤٠٠,٠٠٠	سنتين
٤٩,١٩٥,٥٠٠	٥٠,١٩٣,٢٥٠	٣ سنوات
٧٧,٤١٧,٧٧٦	٧٠,٨١٢,٦٦٤	٤ سنوات
١١٥,٣٥٦,١٦٦	١١١,٣١٣,٥٢٨	أكثر من ٥ سنوات (٢٠٢٣ م إلى ٢٠٣٩ م)
٢٨٩,٠٦٩,٤٤٢	٢٧٩,٤١٩,٤٤٢	

٢٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

خلال السياق الاعتيادي للأعمال، تتعامل المجموعة مع منشآت مملوكة من قبل بعض المساهمين والشركات الزميلة وأطراف أخرى ذات علاقة:

اسم الشركة	نوع العلاقة
شركة الاسواق المتطورة	شركة شقيقة (شركات شقيقة أخرى)
الأهلي كابيتال	مدير صندوق الأهلي ريت ١
شركة الحياة العقارية	شركة شقيقة (شركات شقيقة أخرى)
شركة محمد عبدالعزيز الراجحي وأولاده للاستثمار	شريك في شركة ذات علاقة
شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري	شركة شقيقة (شركات شقيقة أخرى)
اي انتش جي انتركونتيننتال	شركة مشغلة لفندق ستايليريدج
شركة أصالة القابضة	شريك في شركة شقيقة
شركة هامات العقارية	شركة شقيقة (شركات شقيقة أخرى)
شركة امتياز العربية	شركة ذات علاقة بعضو مجلس الإدارة
الشركة العالمية للرعاية الصحية	شركة ذات علاقة بعضو مجلس الإدارة

توافق الإدارة على شروط وأحكام المعاملات مع هذه الأطراف. هذه المعاملات هي كالتالي:

- لدى المجموعة عقود مع شركة هامات العقارية، لتقديم الاستشارات لخدمات التطوير والتأجير لمركز الأندلس التجاري في جدة والمراكز التجارية في الصحافة واليرموك والتلال بمدينة الرياض والمروه سنتر بمدينة جدة.
- تقوم المجموعة بتحميل شركة الحياة العقارية، وهي شركة زميلة بحصة المصروفات المباشرة للمصروفات العمومية والإدارية التي تكبتهما شركة الأندلس العقارية وفقاً لاتفاقية إدارة هذه الشركات.
- تقوم المجموعة باستئجار أرض من أحد المساهمين لفترة ٢٠ سنة لإنشاء مركز تجاري عليها بإيجار سنوي يبدأ من ٣,٢ مليون ريال سعودي ابتداءً من ١٤٣٤/٣/١٦هـ.
- لدى المجموعة عقود إيجار مع شركة ذات صلة كمستأجر (من خلال ملكية عضو مجلس إدارة لحصة غير مباشرة في الشركات ذات الصلة) بقيمة إيجار سنوي قدره ٣,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٣,٩ مليون ريال سعودي).
- لدى المجموعة عقد مع مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية، وهي مجموعة ذات صلة بشركة شقيقة وبنائب رئيس مجلس الإدارة، وتتمثل بقيام مجموعة الدكتور سليمان الحبيب بتصميم وتشغيل وإدارة المستشفى المملوكة مناصفة بين الطرفين (مستشفى غرب جدة).
- أبرمت المجموعة عقد بيع مع شركة أصالة القابضة، تضمن بيع شركة الأندلس العقارية كامل حصتها في شركة هامات العقارية لشركة أصالة القابضة، حيث تم بيع كامل حصة شركة الأندلس العقارية في رأس مال شركة هامات العقارية بمبلغ ٤٣,٩ ريال.

شركة الإنفيس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

معاملات خلال ٢٠١٨ م						معاملات خلال ٢٠١٩ م					
الرصيد في			مصرفات			مصرفات			مصرفات		
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	تحويل	خدمات الإيجار	خدمات التشغيل	تحويل	خدمات الإيجار	خدمات التشغيل	تحويل	خدمات الإيجار	خدمات التشغيل	تحويل
-	-	٢,٠٣٥,٧٤٩	-	-	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-
٢,٤٥٩,٦٦٦	-	-	-	٥,٣٦,٥١٥	-	-	-	-	-	-	-
١,١٧٦,٥٥٥	٤,٠٦,١٣٦	١٥,٨٩٠,٥٧	٤	-	١٦,٠٣٢,٥٧٨	-	-	-	-	-	-
٧,٦٥٢,٢١٠	-	١٢,٣٨١,٧٠	٤	-	-	-	-	-	-	-	-
٤,٨٧٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٤,٨٧٥,٠٠٠	-	-	٥,٠٠٠	-	-	-	-	-	-
٩٦١,٣٦٥	١٩٧,٩٠٦	-	-	-	-	-	-	-	-	١,٨٤٩,١٥٥	-
-	٣٧,٣٣٦,٥٧٠	-	-	-	٤٣,٩٢٥,٣٧٦	-	-	-	-	-	-
١٧,١٢٤,٧٩٦	٣٧,٩٤٥,٦١٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٣٣٠,١٤٥	٦,٤٦٣,٦٦٦	٧٠,٦,٣٦٥	١٥٣,٨٧١	٦٥٤,٨١٠	٥,١٦٩,٩٩٠	١,٩٢٢,٢٣٨	٦,٢٩٤,٢٦٧	-	-	-	-
-	٤٠,٨٢١	-	-	-	٨,٦١٤,٧١٠	-	-	-	-	-	-
-	٩,٤٦٧,٢٤٠	-	-	-	-	-	١٤,٥٦١,٦٥٥	-	-	-	-
٣٣٠,١٤٥	١٥,٩٧١,٧٢٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

فيما يلي ملخصاً للمعاملات والأرصدة:
تتضمن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مكافآت المساهمين الأساسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا حيث تم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل المجموعة. فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة هي كما يلي:

مستحق إلى طرف ذو علاقة:
شركة هلمت العقارية
شركة محمد الراجحي وأولاده للاستثمار
الاهلي كابيتال

مستحق من أطراف ذات علاقة:
شركة الأنوار المتطورة
الاهلي كابيتال
شركة الحياة العقارية
شركة محمد الراجحي للاستثمار
شركة الجوهرة الكبرى
مجموعة أي أتش جي (انتركونتيننتال)
شركة اصالة القابضة

رواتب وأجور ومكافأة نهاية الخدمة

٢٤ توزيعات

وفقاً لاجتماع الجمعية العمومية العادية في ٢٣/٠٨/١٤٤٤هـ الموافق ٢٨ أبريل ٢٠١٩م، التي أقرت توزيعات أرباح بمبلغ ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (توزيعات أرباح بقيمة ١ ريال سعودي لكل سهم). تم دفع كامل المبلغ خلال ٢٠١٩م (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مبلغ ١٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

٢٥ المعاملات غير النقدية

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
٥٠,٨٣٤,٥٥٦	-	العقارات الاستثمارية المحولة للاستحواذ على استثمار في شركة زميلة
-	٤٣,٩٢٥,٣٧٦	استبعاد استثمار في شركة شقيقة من مستحق من اطراف ذات علاقة
-	٩٥,٢٥٩,٩٧٢	اصول حق الاستخدام والتزامات الايجار ذات الصلة الناشئة عن تطبيق المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية ١٦
-	٤١٠,١٧٠	تحويل من مشاريع تحت التنفيذ الى ممتلكات ومعدات
٢٣,٩٥٠	(٢٥٣,٨٥٦)	إعادة قياس التزامات تعويضات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين الأرباح/ (الخسائر) الاكتوارية

٢٦ 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 وذمم مدينة ومستحق من/ل الأطراف ذات علاقة ومدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى وتمويل مرابحة وذمم دائنة تجارية مصروفات 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 أن 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 في القيمة العادلة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر) بسبب التغير المحتمل المعقول في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	نسبة التغير	
± ٤,٢٢٦,٣٦٩	± ١٠%	التأثير المترتب على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	نسبة التغير	
± ٥,٨١١,٠٠٠	± ١٠%	التأثير المترتب على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

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. تراقب الإدارة عن قرب وبصورة مستمرة التقلبات في أسعار الصرف.

٢٧ الأدوات المالية – القيمة العادلة، والتصنيف، وإدارة المخاطر (يتبع)

ج. مخاطر معدل الفائدة

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.

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.

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
١٤٥,١١١,٧٧٤	١٤٨,٢٣٣,٣٩٨	نقد وما في حكمه
٢٦,٠٩٧,٨١٠	٥٠,٥١٩,٧٩١	مستحق من عقود التأجير التشغيلي
١٧,١٢٤,٧٩٦	٣٧,٩٤٥,٦١٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٨٨,٣٣٤,٣٨٠	٢٣٦,٦٩٨,٨٠١	

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 يتراوح من BBB- وأعلى.
- الذمم المدينة الظاهرة بالصافي بعد خصم مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية ومرجعيات المبيعات.
- 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. يتم مراقبة الأرصدة المدينة كما كانت نتائج تعرض المجموعة لمخاطر الديون المدومة غير جوهرية.

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

٢٧ الأدوات المالية – القيمة العادلة، والتصنيف، 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 سحبات بنكية على المكشوف وقروض بنكية.

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

القيمة الدفترية	عند الطلب أو أقل من سنة	سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
٢٠١٩م			
٢٥٣,٠٤٩,٩١٦	-	٤١,٢٧٣,٦٦٣	٢١١,٧٧٦,٢٥٣
٢٦,٣٠٥,٢٥٤	٢٦,٣٠٥,٢٥٤	-	-
١٥,٩٧١,٧٢٧	١٥,٩٧١,٧٢٧	-	-
٢٩٥,٣٢٦,٨٩٧	٤٢,٢٧٦,٩٨١	٤١,٢٧٣,٦٦٣	٢١١,٧٧٦,٢٥٣
٢٠١٨م			
١,٨٢٢,٧٦٧	١,٨٢٢,٧٦٧	-	-
٣٣,٣٢٥,٨٢٠	٣٣,٣٢٥,٨٢٠	-	-
٣٣٠,١٤٥	٣٣٠,١٤٥	-	-
٣٥,٤٧٨,٧٣٢	٣٥,٤٧٨,٧٣٢	-	-

٢٨ 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 الأول: أسعار السوق المتداولة والمعلنة (بدون تعديل) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
المستوى الثاني: المدخلات التي يمكن ملاحظتها أو تتبعها بشكل مباشر أو غير مباشر لأصل أو التزام بخلاف الأسعار المعلنة المذكورة في المستوى ١.
المستوى الثالث: المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها أو تتبعها لأصل أو التزام.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تعرض 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.

٢٨ القيمة العادلة (يتبع)

القيم العادلة للأدوات المالية (يتبع)

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 تورق إسلامي وأرصدة الأطراف ذات العلاقة والإيجارات المستحقة من عقد الإيجار ومستحقات وضمم دائنة أخرى تقارب قيمتها الدفترية بسبب الأدوات المالية قصيرة الأجل.

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

- لا توجد تحويلات بين المستوى الأول أو الثاني أو الثالث 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 الدفترية مصنفة بالقيمة العادلة	القيمة العادلة		
	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
٢٠١٩م الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٤٢,٢٦٣,٦٩٣ -	-
٢٠١٨م الأدوات المالية - بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٥٨,١١١,٥٧٨ -	-

٢٩ 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 ومستوى توزيعات الأرباح على المساهمين 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 كافي للمساهمين.

٣٠ اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة للإصدار في ٦ رجب ١٤٤١هـ (الموافق ١ مارس ٢٠٢٠م).