

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
وتقرير المراجع المستقل

صفحة

٦ - ١	تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الموحدة
١	قائمة المركز المالي الموحدة
٢	قائمة الربح أو الخسارة والنخل الشامل الآخر الموحدة
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٦ - ٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة الأندلس العقارية (شركة مساهمة سعودية)

تقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة الأندلس العقارية والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية حسب ما ينطبق منه على مراجعة القوائم المالية للمنشآت ذات الاهتمام العام كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأي المراجع حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. وفيما يتعلق بكل أمر أدناه، قمنا بوصف لكيفية معالجة هذه الأمور أثناء مراجعتنا في هذا السياق.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقويمنا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات مراجعتنا، بما في ذلك الإجراءات المتبعة لمعالجة الأمور أدناه، توفر أساساً لرأينا في المراجعة عن القوائم المالية الموحدة المرفقة.

تقرير المراجع المستقل
إلى مساهمي شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة – الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ إجمالي الذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي ٥٩,٦٢٨,٦٩٩ (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٩٠,٧٧٣,٦٥١)، ويقابلها مخصص خسائر ائتمان متوقعة بمبلغ ٢٦,٢٣٨,١١٢ (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٨,٥٨١,٧١٧).	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بتنفيذها، من بين أمور أخرى، ما يلي:
تستخدم المجموعة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. تقوم الإدارة بتحديد وإثبات خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية". وقد مارست الإدارة أحكاماً وتقديرات وافتراضات جوهرية عند احتساب أثر خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك احتمالية التعثر والخسارة الناتجة عن التعثر.	- تقويم مدى ملاءمة السياسة المحاسبية للشركة المتعلقة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (٩).
لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيس، نظراً لأن تحديد خسائر الائتمان المتوقعة يتطلب من الإدارة إجراء أحكام هامة، وما له من أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة.	- الحصول على فهم لعمليات المجموعة في تحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، وتقويم تصميم وتنفيذ الضوابط ذات الصلة بتحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.
انظر إلى:	- تنفيذ إجراءات لتقويم موثوقية مدخلات البيانات المستخدمة من قبل الإدارة في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك أعمار الذمم المدينة.
- الإيضاح (٥) للسياسة المحاسبية المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة	- تقويم الأحكام والتقديرات والافتراضات الجوهرية التي وضعتها الإدارة فيما يتعلق باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك تقويم الشركة لاحتمال التعثر، وإدراج المعلومات المستقبلية، ومؤشر الخسارة عند التعثر، وذلك من خلال إشراك خبير متخصص قام بتقييم معقولية نموذج خسائر الائتمان المتوقعة والافتراضات المستخدمة من قبل الإدارة من خلال تطوير نموذج مستقل لخسائر الائتمان المتوقعة.
- الإيضاح (٦) للأحكام والتقديرات والافتراضات الجوهرية المتعلقة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة.	- تقويم مدى كفاية الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة.
- الإيضاح (١١) للإفصاح بشأن الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي.	

الأمور الرئيسية للمراجعة	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق والقيمة القابلة للاسترداد ("القيمة") للعقارات الاستثمارية وعقار الفندق ("العقارات") على التوالي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى المجموعة عقارات استثمارية مقيدة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة بمبلغ ١,٣٢ مليار Riyal (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٣٧ مليار Riyal)، كما كان لدى المجموعة عقار فندق مقيد بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة بمبلغ ١٣٩,٦ مليون Riyal (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢٥,٤ مليون Riyal)، مُدرج ضمن بند الممتلكات والمعدات، يُشار إليها مجتمعة بـ ("العقارات"). قامت المجموعة بتقييم القيمة العادلة لهذه العقارات وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (١٣) "قياس القيمة العادلة" من خلال الاستعانة بخبراء تقييم عقاريين مستقلين. تم تقدير القيمة العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة الدخل لمعظم العقارات، حيث تم تقدير التدفقات النقدية من خلال استقرار دخل الإيجار الحالي استناداً إلى معدلات الإشغال القابلة للملاحظة، ومعدلات النمو المستقبلية المتوقعة، بالإضافة إلى افتراضات أخرى ومدخلات غير قابلة للملاحظة تتعلق بمعدلات الرسملة والخصم. أخذنا بعين الاعتبار تقييم وجود مؤشرات انخفاض في قيمة هذه العقارات وتقدير مبالغها القابلة للاسترداد – بما في ذلك تقدير القيمة العادلة – كأمر مراجعة رئيسي، نظراً لما يتطلبه ذلك من افتراضات وأحكام جوهرية قد تؤدي إلى أخطاء جوهرية في احتساب خسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت)، وأخطاء فيما يتعلق بالإفصاح عن القيم العادلة لهذه العقارات في القوائم المالية الموحدة. انظر إلى: - الإيضاح (٥) للسياسة المحاسبية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات. - الإيضاح (٦) للأحكام الجوهرية المتعلقة بتحديد تقييم العقارات. - الإيضاح (٨) للإفصاح بشأن العقارات الاستثمارية، والإيضاح (٧) للإفصاح بشأن الممتلكات والمعدات.
	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بتنفيذها، من بين أمور أخرى، ما يلي: - تقييم مدى ملاءمة السياسة المحاسبية للشركة المتعلقة بالعقارات، وتقييم تحديد وجود مؤشرات الانخفاض في القيمة. - تقييم دقة المدخلات القابلة للملاحظة المستخدمة في التقييمات وذلك على أساس العينة، مثل دخل الإيجار، ومعدلات الإشغال، ومدة عقود الإيجار، وذلك من خلال الرجوع إلى عقود الإيجار لتحديد عينة من العقارات. - التحقق من الدقة الحسابية لنموذج التقييم المستخدم من قبل الإدارة. - إشراك أخصائي التقييم الداخلي لدينا الذي قام بالإجراءات التالية على أساس العينة: - فحص المنهجية المطبقة من قبل خبير الإدارة لتقييم مدى ملاءمة الأسلوب والمنهجية المستخدمة. - تقييم مدى معقولية وملاءمة الافتراضات والأحكام الجوهرية الأساسية، بما في ذلك معدل الخصم ومعدل الرسملة، وإجراء تحليل حساسية للافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبير الإدارة. - تقييم كفاءة واستقلالية ونطاق عمل المقيمين الخارجيين. - تقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة.

تقرير المراجع المستقل
إلى مساهمي شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

أمر آخر
تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم المالية الموحدة بتاريخ ٢٣ رمضان ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٣ مارس ٢٠٢٥).

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٥
تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٥، فيما عدا القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع الخاص بنا. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى في تقريرها السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٥ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير المراجع هذا.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة تلك المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه، عندما تكون متاحة، وعند القيام بذلك، يتم الأخذ في الحسبان فيما 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.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة
إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام نظام الشركات المعمول بها والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن مجلس الإدارة مسؤول عن تقويم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي لجنة المراجعة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة
تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع 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 تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

تقرير المراجع المستقل
إلى مساهمي شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع الخاص بنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
 - تخطيط وتنفيذ مراجعة المجموعة للحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه أعمال المراجعة والإشراف عليها وفحصها التي تم تنفيذها لأغراض مراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولون الوحيدون عن رأينا في المراجعة.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.
- كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وعند الاقتضاء، نبذلهم بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

تقرير المراجع المستقل
إلى مساهمي شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية) (تنمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تنمة)

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي الأمور الرئيسة للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



مروان صالح العفالق
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٤٢٢)

الرياض: ٢٢ رمضان ١٤٤٧ هـ
(١١ مارس ٢٠٢٦)

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
١٣٥,٢٤٧,٧١٩	١٥١,٢٥٥,٥١٣	٧
١,٣٧٤,١٧٢,١٨٤	١,٣٢١,٧٩٢,٩٠٧	٨
٥٧٠,٧١٥,٤٥٤	٥٣٦,٢٢٦,٨٩٨	١٠
٢,٠٨٠,١٣٥,٣٥٧	٢,٠٠٩,٢٧٥,٣١٨	
الموجودات المتداولة		
٦٢,١٩١,٩٣٤	٣٣,٣٩٠,٥٨٨	١١
٢٧,١٨٧,٩٣٣	٢٥,٥٧١,٥٨٠	١٢
٥,١٢٧,٠٨٢	٢,٧٨٠,٤٨١	٢٨
٤٥,٨٨٠,٦١٥	٨٤,٨٧٨,٤١٥	٢٦
٤٠,٣٤٣,٨٠٣	-	٢٧
١٨٠,٧٣١,٣٦٧	١٤٦,٦٢١,٠٦٤	
٢,٢٦٠,٨٦٦,٧٢٤	٢,١٥٥,٨٩٦,٣٨٢	
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠	٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠	١٣
٨٣,٢٩٢,٠٥٣	١٧,٩٨٢,٤٨٠	
١,٠١٦,٦٢٥,٣٨٣	٩٥١,٣١٥,٨١٠	
١٤٢,٩٦٤,٣٦٠	١٢٤,٦١١,٨٤١	١٥
١,١٥٩,٥٨٩,٧٤٣	١,٠٧٥,٩٢٧,٦٥١	
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
١٢,٦٠٤,٤١٤	١٥,٠٥١,٦٦٤	١٦
١١٤,٩٥٩,٤٤٠	٦٥,٣١٩,٢٣٦	٩
٨٣٩,٠٣٤,٥٥٢	٨٦٣,٢٨٠,٣٣٠	١٧
٩٦٦,٥٩٨,٤٠٦	٩٤٣,٦٥١,٢٣٠	
المطلوبات المتداولة		
٥٣,٠٥٢,٦٠٦	٥٨,١٩٦,١٦١	
١٧,٣٠٢,٧٥٠	١٣,٢٤٧,٧٥٠	٩
١٤,٣٦٦,٠٩٧	١٦,٧٨٨,٧٦٠	١٧
١٦,٣٣٥,٤٧٢	١٦,٧٧٠,٤٥٩	٢٨
٤,١٤٥,٥٦٩	٣,٤٣١,٣١٠	٢٣
٢٩,٤٧٦,٠٨١	٢٧,٨٨٣,٠٦١	١٨
١٣٤,٦٧٨,٥٧٥	١٣٦,٣١٧,٥٠١	
١,١٠١,٢٧٦,٩٨١	١,٠٧٩,٩٦٨,٧٣١	
٢,٢٦٠,٨٦٦,٧٢٤	٢,١٥٥,٨٩٦,٣٨٢	
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		

أ. عبدالسلام بن عبدالرحمن العقيل
رئيس مجلس الإدارة

م. فيصل بن عبدالرحمن الناصر
الرئيس التنفيذي

أ. فواز بن 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 ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
٢٣٥,٨٨٧,٥٢٥	٢٣٧,٠٧٦,٩٨٤	٢٤ إيرادات
(٩٠,٧٤٠,٠٤٢)	(٩٤,١١٣,٠٢٩)	١٩ تكلفة إيرادات
١٤٥,١٤٧,٤٨٣	١٤٢,٩٦٣,٩٥٥	مجمول الربح
(٣,٨٨١,٩٩٢)	(٣,٤٣٩,٢٢٦)	٢٠ مصروفات تسويق
(٥٧,٢٩٧,٠٨٦)	(٦٧,٥١٤,٢٩١)	٢١ مصروفات عمومية وإدارية
(١,٩٠٠,٦١٨)	(٩,٨٣٣,٦٦٨)	١١ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(٣٣,٩٠٧,٩٣٠)	(١١,٤٨٨,٥٥٦)	١٠ الحصة في الخسارة من الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٧,٢٩٥,٩٢٥	٤,٢٣٨,١٧٨	٢١ الإيرادات الأخرى
(٨,٠٠٠,٠٠٠)	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	٧ خسارة الانخفاض في قيمة الممتلكات والألات والمعدات
٤٧,٤٥٥,٧٨٢	٥١,٩٢٦,٣٩٢	الربح التشغيلي
(٦٨,٢٤٥,٩٧٦)	(٦٦,٧١٣,٦٠٤)	٢٢ تكلفة تمويل
-	٣,٩٥٦,٠٥٥	٣٣ مكاسب استبعاد شركة تابعة
(٢٠,٧٩٠,١٩٤)	(١٠,٨٣١,١٥٧)	الخسارة قبل الزكاة
(٢,٩٤٨,٠٥٦)	(١,٧١١,٤٤٦)	٢٣ الزكاة
(٢٣,٧٣٨,٢٥٠)	(١٢,٥٤٢,٦٠٣)	خسارة السنة
(٣٤٩,٣٤١)	(٣٦٩,٧٠٣)	١٦ الدخل الشامل الآخر
(٢٤,٠٨٧,٥٩١)	(١٢,٩١٢,٣٠٦)	بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة: إعادة قياس منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة إجمالي الخسارة الشاملة
(٣١,٦٠٠,٣١٥)	(١٨,٢٧٣,٢٠٤)	(الخسارة) / الربح العائد لـ:
٧,٨٦٢,٠٦٥	٥,٧٣٠,٦٠١	مساهمي الشركة
(٢٣,٧٣٨,٢٥٠)	(١٢,٥٤٢,٦٠٣)	حصص غير مسيطرة
(٣١,٩٤٩,٦٥٦)	(١٨,٦٤٢,٩٠٧)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل العائد إلى:
٧,٨٦٢,٠٦٥	٥,٧٣٠,٦٠١	مساهمي الشركة
(٢٤,٠٨٧,٥٩١)	(١٢,٩١٢,٣٠٦)	حصص غير مسيطرة
(٠,٣٤)	(٠,٢٠)	٢٥ ربحية / (خسارة) السهم
		خسارة السهم الأساس والمخفض

أ. عبدالسلام بن عبدالرحمن العقيل
رئيس مجلس الإدارة

م. فيصل بن عبدالرحمن الناصر
الرئيس التنفيذي

أ. فواز بن عبدالعزيز بن حويل
الرئيس المالي التنفيذي

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يذكر خلاف ذلك)

رأس المال	الاحتياطي النظامي	الأرباح المبقاة	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة	الإجمالي	حصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠	-	٨٣,٢٩٢,٠٥٣	١,٠١٦,٦٢٥,٣٨٣	١,٠١٦,٦٢٥,٣٨٣	١٤٢,٩٦٤,٣٦٠	١,١٥٩,٥٨٩,٧٤٣
-	-	(١٨,٢٧٣,٢٠٤)	(١٨,٢٧٣,٢٠٤)	(١٨,٢٧٣,٢٠٤)	٥,٧٣٠,٦٠١	(١٢,٥٤٢,٦٠٣)
-	-	(٣٦٩,٧٠٣)	(٣٦٩,٧٠٣)	(٣٦٩,٧٠٣)	-	(٣٦٩,٧٠٣)
-	-	(١٨,٦٤٢,٩٠٧)	(١٨,٦٤٢,٩٠٧)	(١٨,٦٤٢,٩٠٧)	٥,٧٣٠,٦٠١	(١٢,٩١٢,٣٠٦)
-	-	-	-	-	(٤,٧٣٣,١٢٠)	(٤,٧٣٣,١٢٠)
-	-	(٤٦,٦٦٦,٦٦٦)	(٤٦,٦٦٦,٦٦٦)	(٤٦,٦٦٦,٦٦٦)	(١٩,٣٥٠,٠٠٠)	(٦٦,٠١٦,٦٦٦)
٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠	-	١٧,٩٨٢,٤٨٠	٩٥١,٣١٥,٨١٠	٩٥١,٣١٥,٨١٠	١٢٤,٦١١,٨٤١	١,٠٧٥,٩٢٧,٦٥١
٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠	١٠٠,٦٢٤,٧٨٦	٣٧,٩٥٠,٢٥٦	١,٠٧١,٩٠٨,٣٧٢	١,٠٧١,٩٠٨,٣٧٢	١٥٦,٦٠١,٣٥٧	١,٢٢٨,٥٠٩,٧٢٩
-	-	(٣١,٦٠٠,٣١٥)	(٣١,٦٠٠,٣١٥)	(٣١,٦٠٠,٣١٥)	٧,٨٦٢,٠٦٥	(٢٣,٧٣٨,٢٥٠)
-	-	(٣٤٩,٣٤١)	(٣٤٩,٣٤١)	(٣٤٩,٣٤١)	-	(٣٤٩,٣٤١)
-	-	(٣١,٩٤٩,٦٥٦)	(٣١,٩٤٩,٦٥٦)	(٣١,٩٤٩,٦٥٦)	٧,٨٦٢,٠٦٥	(٢٤,٠٨٧,٥٩١)
-	(١٠٠,٦٢٤,٧٨٦)	١٠٠,٦٢٤,٧٨٦	-	-	-	-
-	(٢٣,٣٣٣,٣٣٣)	(٢٣,٣٣٣,٣٣٣)	(٢٣,٣٣٣,٣٣٣)	(٢٣,٣٣٣,٣٣٣)	(٢١,٤٩٩,٠٦٢)	(٤٤,٨٣٢,٣٩٥)
٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠	-	٨٣,٢٩٢,٠٥٣	١,٠١٦,٦٢٥,٣٨٣	١,٠١٦,٦٢٥,٣٨٣	١٤٢,٩٦٤,٣٦٠	١,١٥٩,٥٨٩,٧٤٣

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥

(خسارة) / ربح السنة

الخسارة الشاملة الأخرى

إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٣)

توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤

(خسارة) / ربح السنة

الخسارة الشاملة الأخرى

إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

محول من الاحتياطي النظامي (إيضاح ١٤)

توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

أ. عبدالسلام بن عبدالحمن العقيل
رئيس مجلس الإدارة

م. فيصل بن عبدالرحمن الناصر
الرئيس التنفيذي

أ. فواز بن عبدالعزيز بن حويل
الرئيس المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
(٢٠,٧٩٠,١٩٤)	(١٠,٨٣١,١٥٧)	الأنشطة التشغيلية
		الخسارة قبل الزكاة
		التعديلات للبند غير النقدية:
		الاستهلاك:
٥,٣٩٣,٩١٨	٥,٦٢٦,٢٨٢	٧ - ممتلكات ومعدات
٣٥,١٣١,٨٧٦	٣٣,٣٠٨,١١٣	٨ - عقارات استثمارية
٨,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٧ - خسائر الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات
١٣,٤٥٦,٢٨٧	٧,٩٢٠,٠٣٣	٩ - الفائدة على التزامات عقود إيجار
٣٣,٩٠٧,٩٣٠	١١,٤٨٨,٥٥٦	١٠ - الحصة في الخسارة من الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٩٢٥,٠٧٥)	-	الربح من الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٣,٩٥٦,٠٥٥)	٢٣ - الربح من استبعاد شركة تابعة
١,٩٠٠,٦١٨	٩,٨٣٣,٦٦٨	١١ - مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي
٥٤,٧٨٩,٦٨٩	٥٨,٧٩٣,٥٧١	١٧ - تكلفة تمويل
٢,٥٥٢,٥٣٦	٢,٧٠١,١٩٦	١٦ - منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة
١٣٣,٤١٧,٥٨٥	١١٧,٨٨٤,٢٠٧	
٨,١٧٣,٢٥٤	١٥,٨٤٨,٨٦٠	التغيرات في:
(١١,٩٧٥,٩٨٤)	(٢,٦١٠,٨٠٣)	الذمم المدينة من عقود الإيجار التشغيلي
(٢,٨٣٩,٧٨١)	٢,٧٩٩,٤٤٥	المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى
٣,١١٦,٨٥١	٧,٣٢٩,٨٢٤	أرصدة الأطراف ذات العلاقة، صافي
١,٦٥١,٦٦٥	(١,٢٢٥,٧٤٧)	دفعات مقدمة من عقود إيجار وإيرادات مؤجلة
١٣١,٥٤٣,٥٩٠	١٤٠,٠٢٥,٧٨٦	المستحقات والذمم الدائنة الأخرى
٢٤,٢٥٠,١٨١	٢٩,٢٥٠,٠٠٠	١٠ - النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٥,٨١٢,٥٣٤)	(٢,٢٥٤,٣٣٦)	٢٣ - توزيعات الأرباح المستلمة من الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(١,١٧١,٣٩٢)	(٦٢٣,٦٤٩)	١٦ - الزكاة المدفوعة
١٤٨,٨٠٩,٨٤٥	١٦٦,٣٩٧,٨٠١	منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة
		صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٦,٦٨٩,٤١٦)	(٢٤,٩٦٨,٦٩٧)	٧ - إضافات إلى الممتلكات والمعدات
(١٠١,٧٨٨,٠٠٠)	(٦,٢٥٠,٠٠٠)	١٠ - إضافة إلى شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٤٠,٢٩٠,١٢٥)	(٣٩,٩٦٧,٥٦٧)	٨ - إضافات إلى العقارات الاستثمارية
(٢٣,٠٤٩,٨٠٠)	-	٨ - إضافات إلى موجودات حق الاستخدام
(٦٣,١٤٠,٦٢٣)	-	شراء استثمارات بالأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٤,٠٦٥,٢٣٨	-	متحصلات من بيع استثمارات في الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١٢,٢٣٢,٠٠٦	٢٣ - متحصل من استبعاد شركة تابعة بعد خصم النقدية
(٤٠,٣٤٣,٨٠٣)	٤٠,٣٤٣,٨٠٣	٢٧ - متحصل من استرداد / استحواد) ودائع مرابحة قصيرة الأجل
(٢١١,٢٣٦,٠٦٩)	(١٨,٦١٠,٤٥٥)	صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٢٩٣,٧٥٠	١٧ - المتحصل من تسهيلات تمويل إسلامي
(٥٩,١٩٨,٨٨١)	(٥٩,٤١٨,٨٨٠)	١٧ - مدفوعات الفائدة على تسهيلات التمويل الإسلامي
(٦,٨٤١,٣٨٣)	(٥,١٢١,٥٥٠)	المسدد من التزامات عقود إيجار
(١١,٧٦١,٣٦٧)	(٥,٥٢٦,٢٠٠)	المسدد من الفائدة على التزامات عقود الإيجار
(٢٣,٣٣٣,٣٣٣)	(٤٦,٦٦٦,٦٦٦)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٢١,٤٩٩,٠٦٢)	(١٩,٣٥٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة
(٦٨,٦٣٤,٠٢٦)	(١٠٨,٧٨٩,٥٤٦)	صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(١٣١,٠٦٠,٢٥٠)	٣٨,٩٩٧,٨٠١	صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال السنة
١٧٦,٩٤٠,٨٦٥	٤٥,٨٨٠,٦١٥	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٤٥,٨٨٠,٦١٥	٨٤,٨٧٨,٤١٥	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
٢١,٩٤٦,٦١٦	-	المعاملات غير النقدية الهامة
		إضافات إلى موجودات حق الاستخدام

أ. عبدالسلام بن صالح الرحمن العقيل
رئيس مجلس الإدارة

م. فيصل بن عبدالرحمن الناصر
الرئيس التنفيذي

أ. فواز بن عبدالعزيز بن حويل
الرئيس المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

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 لاعتماد إعلان تأسيس الشركة. الشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ والرقم الموحد ٧٠٠١٥١٦٥١٢ بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٠ أكتوبر ٢٠٠٦).

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.

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

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

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

٢ - أسس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

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

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة التي تقاس بالقيمة الحالية باستخدام طريقة وحدة الانتماء المتوقعة.

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.

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

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

السماح للشركات المدرجة باختيار سياسة استخدام نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بعد القياس الأولي أو اختيار سياسة استخدام نموذج إعادة التقييم للعقارات (معياري المحاسبة الدولي ١٦) بعد الإثبات الأولي في القوائم المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ خلال السنة الميلادية ٢٠٢٢ أو بعد ذلك. اختارت المجموعة تطبيق نموذج التكلفة ولا تنوي الانتقال إلى نموذج القيمة العادلة وتفصح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

تفصح المجموعة عن عقاراتها الاستثمارية وقيمتها العادلة في الإيضاح (٨).

٢ - أسس الإعداد (تتمة)

٣-٢ عملة النشاط والعرض

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي (ر.س.) والذي يعتبر العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

٣ - أسس توحيد القوائم المالية

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن جميع الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ عند انتقال السيطرة إلى المجموعة. وعادة ما يتم قياس العوض المحول عند الاستحواذ بالقيمة العادلة كصافي موجودات محددة مستحوذ عليها. يتم فحص أي شهرة ناتجة سنوياً للتأكد من وجود انخفاض في القيمة. ويتم إثبات أي مكسب ناتج عن صفقة شراء في الربح أو الخسارة مباشرة. يتم اعتبار تكاليف المعاملة كمصاريف عند تكبدها، باستثناء إذا كانت مرتبطة بإصدار أدوات الدين أو حقوق ملكية.

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

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

في حالة وجود ضرورة لاستبدال مكافآت الدفع على أساس الأسهم (مكافآت الاستبدال) بمكافآت يحتفظ بها موظفو الشركة المستحوذ عليها (مكافآت الشركة المستحوذ)، عندئذ يتم إدراج كل أو جزء من مبلغ مكافآت الاستبدال المتعلقة بالشركة المستحوذ عند قياس العوض المحول في جميع الأعمال. يستند هذا التحديد إلى القياس القائم على السوق لمكافآت الاستبدال مقارنة بالقياس القائم على السوق لمكافآت الشركة المستحوذ وبقدر ما تتعلق مكافآت الاستبدال بالخدمة قبل التجميع.

تتألف القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤. وتتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة للعائدات المتغيرة أو يكون لها حقوق فيها من خلال مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها قدرة التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. ولا تسيطر المجموعة، على وجه التحديد، على الشركة المستثمر فيها إلا إذا كان لدى المجموعة:

- نفوذ على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه عمليات المنشأة المستثمر فيها ذات الصلة).
- التعرض للمخاطر أو الحقوق في العائدات المتغيرة نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام نفوذها على الشركة المستثمر في التأثير على عوائدها.

وعلى وجه العموم، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت ينتج عنها سيطرة. ولعدم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق ماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدية (الترتيبات التعاقدية) مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

وتجري المجموعة إعادة تقييم للتحقق من مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عند سيطرة المجموعة على الشركة التابعة وتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. تدرج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة حتى تاريخ توقف المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

٣ - أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

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

الحصص غير المسيطرة

تقوم المجموعة في كل عملية تجميع أعمال إما بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها سواء بالقيمة العادلة أو بالحصصة التي تتناسب مع صافي الموجودات المحددة في الشركة المستحوذ عليها. تقيد التكاليف المتعلقة بالاستحواذ كمصاريف عند تكبدها وتدرج ضمن المصاريف الإدارية.

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

فقدان السيطرة

وفي حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، عندئذ يتم التوقف عن إثبات الموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة وأي حصص غير المسيطرة وعناصر حقوق الملكية الأخرى. تم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. يتم قياس أي حصة محتفظ بها في الشركة التابعة السابقة بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات داخل المجموعة بالإضافة إلى أية إيرادات ومصاريف غير محققة ناتجة عن المعاملات داخل المجموعة. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع الشركات المستثمر فيها ويتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة 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 فيه دليل على الانخفاض في القيمة.

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %	
		٢٠٢٥	٢٠٢٤
صندوق الأهلي ريت ١ (أ)	المملكة العربية السعودية	٦٨,٧٣ %	٦٨,٧٣ %
شركة موارد التميز العقارية (ب)	المملكة العربية السعودية	١٠٠ %	١٠٠ %
شركة منافع الأندلس للتطوير العقاري (ج)	المملكة العربية السعودية	-	٧٠ %

وفيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

أ) صندوق الأهلي ريت ١

تأسس صندوق الأهلي ريت ١ وفقاً لهيئة السوق المالية بتاريخ ١١ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٩ نوفمبر ٢٠١٧). تتمثل الأنشطة الرئيسية للصندوق في الاستثمار في العقارات الاستثمارية. حالياً، تُدير شركة الأندلس عقارات الصندوق بموجب اتفاقية نقل الملكية الرئيسية. أي تغيير في إدارة عقارات الصندوق يتطلب تصويت أغلبية مالكي الوحدات. تتمثل استثمارات الصندوق حالياً في العقارات التالية:

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

٣ - أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

المعاملات المستبعدة عند التوحيد (تتمة)

(ب) شركة موارد التميز العقارية

شركة موارد التميز العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٨٠٩٦٥٩ بتاريخ ٢٧ ذو القعدة ١٤٤٣ هـ الموافق ٢٦ يونيو ٢٠٢٢ م. تمتلك شركة موارد التميز العقارية عقد إيجار لأرض تقع في الرياض يتم فيها إنشاء مشروع برج ملقا الأندلس.

ج - 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 ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٩ إبريل ٢٠١٧). تتمثل الأنشطة الرئيسية لشركة منافع في إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية) وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة وأنشطة التطوير والأنشطة الاستثمارية.

الموقع
جدة

اسم وطبيعة العقار
المروة بلازا

بيعت الشركة التابعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (إيضاح ٣٣).

٤ - المعايير والتفسيرات والتعديلات

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

فيما يلي المعايير والتعديلات السارية في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ (ما لم يرد خلاف ذلك) ولا يوجد لها تأثير جوهري على القوائم المالية للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية المفعول بعد.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١) - عدم القابلية للصرف

بالنسبة لفترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، فإن معيار "عدم القابلية للصرف - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١) آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية"، يقوم بتحديد كيف يتعين على المنشأة تقييم ما إن كانت عملة ما قابلة للصرف وكيف يجب أن تحدد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية الصرف. تتطلب التعديلات أيضاً الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي قوائمها المالية من فهم كيف أن عدم قابلية صرف العملة بعملة أخرى يؤثر، أو من المتوقع أن يؤثر، على الأداء المالي والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة.

ليس للتعديل أثر جوهري على القوائم المالية للمجموعة.

المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

فيما يلي بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨): العرض والإفصاح في القوائم المالية

في إبريل ٢٠٢٤، أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨)، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي (١) عرض القوائم المالية. يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) متطلبات جديدة للعرض ضمن قائمة الربح أو الخسارة، بما في ذلك المجاميع والفرعية المحددة. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصاريف في قائمة الربح أو الخسارة ضمن واحدة من خمس فئات: تشغيلية واستثمارية وتمويلية وضرائب الدخل وعمليات متوقعة، والثلاثة الأولى منها جديدة.

٤ - المعايير والتفسيرات والتعديلات (تتمة)

المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨): العرض والإفصاح في القوائم المالية (تتمة)

كما يتطلب المعيار أيضاً الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة حديثاً من قبل الإدارة، والمجاميع الفرعية للدخل والمصاريف، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتصنيف المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للقوائم المالية الأولية والإيضاحات. بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي (٧) قائمة التدفقات النقدية، والتي تشمل تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات بصفة الطريقة غير المباشرة، من "الربح أو الخسارة" إلى "الربح أو الخسارة التشغيلية" وإزالة الخيار المتعلق بتصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفائدة. بالإضافة إلى ذلك، هناك تعديلات استتباعية على العديد من المعايير الأخرى. يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) والتعديلات على المعايير الأخرى على فترات التقرير التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٧ أو بعد ذلك التاريخ، ولكن يُسمح بالتطبيق المُبكر ويجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) بأثر رجعي.

تقوم المجموعة حالياً بتحديد جميع التعديلات التي سيكون لها أثر على القوائم المالية الموحدة والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة.

المعايير والتعديلات والتفسيرات الأخرى التي ليس لها أي أثر على القوائم المالية الموحدة.

المعيار أو التعديل أو التفسير	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٧
التعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار	١ يناير ٢٠٢٦
الدولي للتقرير المالي (٧)	

٥ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية الموحدة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

الممتلكات والمعدات

تقاس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة والتي تشمل على تكاليف القروض المرسلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متركمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. عندما يكون لأجزاء هامة من بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبند مستقل (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة من استبعاد بنود الممتلكات والمعدات في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

يتم احتساب الاستهلاك لشطب تكلفة بنود الممتلكات والمعدات ناقصاً قيمتها المتبقية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة وعادة ما يتم إثباتها في الربح أو الخسارة. ويتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى فترة عقد التأجير وأعمارها الإنتاجية أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن المجموعة سوف تحصل على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار. إن الأراضي لا تستهلك.

وفيما يلي الأعمار المقدرة للممتلكات والمعدات:

الموجودات	الأعمار المقدرة بالسنوات
مباني	٢٥-٤٠
التحسينات على العقارات المستأجرة	فترة الإيجار أو العمر الإنتاجي - أيهما أقصر
سيارات	٤
مكائن ومعدات	٣-١٠

٥ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الممتلكات والمعدات (تتمة)

يتم فحص الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية (عند الحاجة) وطريقة الاستهلاك في تاريخ كل تقرير وتُعدل حيثما كان ذلك مناسباً.

تظهر الأعمال الانشائية تحت التنفيذ بالتكلفة، ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت.

الموجودات غير الملموسة

تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بصورة مستقلة عند الإثبات الأولي بالتكلفة. تمثل تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها في عملية تجميع أعمال القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. وبعد الإثبات الأولي لها، تقيد الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة. لا تتم رسملة الموجودات غير الملموسة المطورة داخلياً، فيما عدا تكاليف التطوير المرسمة، وتدرج المصاريف ذات العلاقة في الربح أو الخسارة خلال الفترة التي يتم تكبدها فيها.

العقارات الاستثمارية

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

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

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد العقارات الاستثمارية (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 ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المبقة.

يتم رسملة المصاريف 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 إثبات جميع المصاريف الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند تكبدها.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للمكونات المختلفة للعقارات الاستثمارية:

الفئات	السنوات
مباني	٢٠-٤٠

تظهر الأعمال الانشائية تحت التنفيذ بالتكلفة، ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير، بفحص القيم الدفترية للموجودات غير المالية الخاصة بها للتأكد فيما إذا كان هناك دليل على الانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل.

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 المحققة للنقد.

٥ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

تمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المحققة للنقدية القيمة قيد الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أعلى. تُحتسب القيمة قيد الاستخدام بناءً على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية، بعد خصمها لقيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل أو الوحدة المحققة للنقد.

ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المحققة للنقدية عن قيمته القابلة للاسترداد.

يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة وذلك فقط بالقدر الذي لا يزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة.

الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية - الشركات الزميلة

الشركات المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية هي تلك الشركات التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً كبيراً. يمثل التأثير الهام قدرة المجموعة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، وليس السيطرة السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في الشركة المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية مبدئياً بالتكلفة في قائمة المركز المالي الموحدة ويتم تعديلها بعد ذلك لإثبات حصة المجموعة من الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية. عندما تتجاوز حصة المجموعة في خسائر الشركة المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية ملكيتها في الشركة المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية (التي تشمل أي ملكية طويلة الأجل تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية) تتوقف المجموعة عن إثبات حصتها من الخسائر الإضافية. يتم إثبات الخسائر الإضافية فقط بالقدر الذي تؤكد فيه المجموعة التزامات قانونية أو ضمنية أو قامت بإجراء دفعات نيابة عن الشركة المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وإذا قامت الشركة المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية في فترة لاحقة بالإفصاح عن أرباح، تستأنف المجموعة إثبات حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المثبتة.

يتم احتساب الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية ابتداءً من التاريخ الذي تصبح فيه الشركات المستثمر فيها شركة مستثمر فيها يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وعند الاستحواذ على الاستثمار في مستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية، تسجل أي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المستثمر فيها كشهرة وتدرج في القيمة الدفترية للاستثمار.

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

عندما تتعامل إحدى منشآت المجموعة مع الشركة المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية للمجموعة، تسجل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التعاملات مع الشركة المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة للمجموعة فقط بقدر ملكيتها في الشركة المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية التي لا تتعلق بالمجموعة.

٥ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية - الشركات الزميلة (تتمة)

يتم إعداد القوائم المالية للشركات المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية لنفس فترة التقرير للمجموعة. وعند الضرورة، تُجرى تعديلات كي تتماشى السياسات المحاسبية وتلك المتبعة لدى المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتحديد إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وعند الضرورة، يتم اختبار كامل القيمة الدفترية للاستثمار (بما في ذلك الشهرة الأساسية) لتحديد الانخفاض في القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٦) "الهبوط في قيمة الأصول" كأصل منفرد عن طريق مقارنة قيمته القابلة للاسترداد (القيمة المستخدمة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، أيهما أعلى) مع قيمته الدفترية. تشكل أي خسارة انخفاض في القيمة مثبتة جزءاً من القيمة الدفترية للاستثمار. يتم إثبات أي عكس قيد لخسارة الانخفاض في القيمة تلك وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٦) بقدر زيادة القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار لاحقاً.

عقود الإيجار

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

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة واحدة لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بإثبات التزامات الإيجار لسداد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات موجودات حق الاستخدام والتزامات عقد الإيجار بتاريخ بدء عقد الإيجار. يتم قياس موجودات حق الاستخدام في الأصل بالتكلفة، والذي يتضمن المبلغ الأولي للالتزامات الإيجار المعدلة لأي دفعات إيجار مسددة في أو قبل تاريخ البدء، بالإضافة إلى أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة وتقدير تكاليف تفكيك واستبعاد الموجودات المعنية أو إعادة الأصل المعني أو الموقع الذي يوجد فيه إلى حالته الأصلية، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

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

التزامات عقود الإيجار

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

تشتمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزامات عقود الإيجار على ما يلي:

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها)،
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل والتي يتم، في الأصل، قياسها باستخدام مؤشر أو معدل كما بتاريخ البدء،
- المبالغ المتوقعة 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.

٥ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

عقود الإيجار (تتمة)

التزامات عقود الإيجار (تتمة)

يُقاس التزام عقد الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إعادة قياسه عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في مؤشر أو معدل، أو إذا كان هناك تغيير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع أن يكون مستحق الدفع بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو إذا كانت المجموعة غيرت تقييمها لما إذا كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء.

عند إعادة قياس التزام عقد الإيجار بهذه الطريقة، يتم إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام، أو تسجيله في الربح أو الخسارة إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام إلى صفر.

قامت المجموعة بعرض موجودات حق الاستخدام بشكل منفصل والتزامات عقود الإيجار في قائمة المركز المالي.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

اختارت المجموعة عدم إثبات موجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار بالنسبة لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي لها فترة إيجار تبلغ اثني عشر شهراً أو أقل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بإثبات دفعات الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصاريف باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

مصاريف الفائدة على التزام عقد الإيجار

يتم تحميل مصاريف الفائدة على التزام عقد الإيجار على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على مدى فترة عقد الإيجار بحيث توفر معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي للالتزام لكل فترة.

الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم، في الأصل، إثبات الذمم المدينة التجارية عند نشأتها. يتم إثبات جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى في الأصل عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم القياس الأولي للموجودات المالية (ما لم تكن ذمم مدينة لا تتضمن مكون تمويل جوهري) أو للمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة باقتنائها أو إصدارها، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم في الأصل قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن مكون تمويل هام بسعر المعاملة.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمقاسة بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تُقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

أ. اقتناء الأصل المالي ضمن نموذج الأعمال بهدف اقتناء الموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و

ب. أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تعد فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم.

٥ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية (تتمة)

تقاس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم تقاس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

- اقتناء الأصل المالي ضمن نموذج الأعمال بهدف اقتناء الموجودات المالية لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تعد فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم.

تقاس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم تقاس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

التصنيف طبقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)

التكلفة المطفأة
التكلفة المطفأة
التكلفة المطفأة

الموجودات المالية

نقدية وأرصدة بنكية
الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي
مستحق من جهات ذات علاقة

القياس اللاحق

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم إثبات صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أية فائدة أو دخل توزيعات أرباح، في الربح أو الخسارة.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	تقاس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة بحسب خسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات دخل الفائدة ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. كما يتم إثبات أية مكاسب أو خسائر ناتجة عن التوقف عن الإثبات في الربح أو الخسارة.
الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات إيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ومكاسب 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 في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة.
الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات في الربح أو الخسارة إلا إذا كانت توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة.

إعادة التصنيف

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية بعد الإثبات الأولي لها، باستثناء الفترة بعد قيام المجموعة بتغيير نموذج الأعمال الخاصة بها لإدارة الموجودات المالية.

٥ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- تحويل المجموعة حقوقها في قبض التدفقات النقدية من الأصل أو تحملها التزاماً لسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون أي تأخير جوهري إلى طرف آخر بموجب "ترتيبات فورية"، وإما:

- (أ) حوِّلت المجموعة فعلياً كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل، أو
- (ب) لم تُحوَّل المجموعة أو تحتفظ، بصورة جوهريّة، بكافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولكنها حوِّلت السيطرة على الأصل.

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، تقوم المجموعة بتقويم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة تماماً. وفي حالة وجود اختلافات جوهريّة في التدفقات النقدية، تعتبر الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية الناتجة من الموجودات المالية الأصلية قد انقضت مدتها. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية، ويتم إثبات الموجودات المالية الجديدة بالقيمة العادلة.

وإذا كانت التدفقات النقدية من الموجودات المعدلة والمقيدة بالتكلفة المطفأة لا تختلف اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لن يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة الدفترية كمكسب أو خسارة تعديل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

الانخفاض في قيمة الموجودات الموحدة المالية

تستخدم متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتعويض المالي (٩) معلومات أكثر اطلاعاً للمستقبل لإثبات خسائر الائتمان المتوقعة - "نموذج خسائر الائتمان المتوقعة". الأدوات التي تقع ضمن نطاق المتطلبات الجديدة تشتمل على الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي.

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

يتم تحديد قياس خسائر الائتمان المتوقعة عن طريق التقدير المرجح بالاحتمالات لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي:

تطبق المجموعة المنهج المبسط الوارد في المعيار الدولي للتعويض المالي (٩) بغرض قياس خسائر الائتمان المتوقعة والذي يستخدم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

تحدد معدلات الخسارة المتوقعة على أساس بيانات سداد الذمم المدينة على مدى اثني عشر شهر قبل كل فترة تقرير وخسائر الائتمان السابقة المقابلة المتكبدة خلال هذه الفترة.

٥ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي: (تتمة)

يتم تعديل معدلات الخسائر السابقة لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية عن عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على مقدرة العملاء على سداد الذمم المدينة. حددت المجموعة الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية (الدولة التي تقدم خدماتها فيها) ومعدل التضخم في المملكة العربية السعودية والإنفاق الحكومي السعودي على أنها أكثر العوامل ملائمة، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية.

تُقسم طريقة الخسارة المتوقعة عرض إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمال التعثر في السداد، الخسارة الناتجة عن التعثر، والتعرض عند التعثر في السداد. وفيما يلي وصف موجز لتلك الأجزاء:

الخسارة الناتجة عن التعثر: تمثل تقديراً للخسارة الناتجة عن التعثر. ويتم تحديدها بالفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك المتوقع استلامها من قبل الجهة المقرضة بما في ذلك أية ضمانات رهنية. وعادة ما يتم عرضها كنسبة مئوية من التعرض عند التعثر في السداد.

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

التعرض عند التعثر في السداد: يمثل تقديراً للتعرض بتاريخ تعثر مستقبلي في السداد، مع الأخذ في الاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك عمليات سداد المبلغ الأصلي والفائدة والسحوبات المتوقعة على التسهيلات المزملة.

عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر المتعلقة بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

النموذج وإطار العمل

تستخدم المجموعة نموذج احتمال التعثر في السداد عند نقطة من الزمن لقياس الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. يشتمل نموذج احتمال التعثر عند نقطة من الزمن على المعلومات المستمدة من دورة الائتمان الحالية، كما يحدد المخاطر عند نقطة من الزمن. ويمكن استخدام هيكل شروط احتمال التعثر عند نقطة من الزمن لقياس مدى التدهور الائتماني وبدء احتمال التعثر عند إجراء عمليات احتساب المخصصات. كذلك، عند احتساب خسائر الائتمان 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.

سيناريوهات المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي

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

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

٥ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

تقسيم المحفظة

تقوم المجموعة بإجراء تقويم لموجوداتها المالية بناءً على خصائص مخاطر الائتمان باستخدام تقسيمات مثل المنطقة الجغرافية ونوع العميل وتصنيف العميل، وغير ذلك. وتعكس القطاعات المختلفة الفروقات في احتمال التعثر ومعدلات الاسترداد في حالة التعثر.

تعريف التعثر في السداد

في السياق أعلاه، تنتظر المجموعة في التعثر عند:

- احتمال عدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل دون قيام المجموعة باتخاذ أي إجراءات مثل تحصيل الضمان (في حالة الاحتفاظ بها)، أو
- عندما يكون العميل متأخر السداد في أي التزام ائتماني هام للمجموعة. تجاوز العميل موعد الاستحقاق لما يزيد عن ٩٠ يوماً لأي التزام ائتماني جوهري تجاه المجموعة.

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

المخصص المحدد

يتم إثبات المخصص المحدد على أساس كل عميل على حده بتاريخ كل تقرير. تقوم المجموعة بإثبات مخصص محدد مقابل الذمم المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس قيد المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (إما بشكل جزئي أو بشكل كامل) عند عدم وجود توقعات معقولة لاستردادها. ويكون ذلك عادةً عندما تحدد المجموعة بأن لا يوجد لدى المدين أية موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تدر عليه تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب.

المطلوبات المالية

يتم الاعتراف بجميع المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف، بعد خصم التكاليف العائدة مباشرة إلى المعاملات.

وتشتمل المطلوبات المالية للمجموعة بشكل رئيسي على الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى والجهة ذات العلاقة والقروض.

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

التصنيف طبقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)

التكلفة المطفأة

التكلفة المطفأة

التكلفة المطفأة

التكلفة المطفأة

المطلوبات المالية

دائنون تجاريون

مصاريف مستحقة الدفع ودائنون آخرون

قروض

مستحق إلى جهات ذات علاقة

٥ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التوقف عن الإثبات

تقوم المجموعة بالتوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انتهاء مدتها.

المطلوبات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات مطلوبات مالية ما وذلك في حالة تعديل شروطها وأن التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة كانت مختلفة تماماً. وفي هذه الحالة، يتم إثبات المطلوبات المالية الجديدة على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم استنفادها والمطلوبات المالية الجديدة مع الشروط المعدلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

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

تم عرض أي ربح أو خسارة ناتجة عن بيع عملية غير مستمرة أو إعادة قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، كجزء من بند رئيسي واحد، وهو الربح أو الخسارة من العمليات المتوقعة.

النقد وما في حكمه

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

منافع الموظفين

الالتزامات قصيرة الأجل

يتم إثبات منافع الموظفين قصيرة الأجل كمصاريف عند تقديم الخدمات ذات العلاقة. يتم إثبات الالتزام لقاء المبلغ المتوقع سداؤه في حالة وجود التزام نظامي أو ضمني حالي على المجموعة لسداد هذا المبلغ نتيجة للخدمات السابقة المقدمة من قبل الموظفين، وإمكانية تقدير الالتزام بشكل موثوق به.

التزامات ما بعد انتهاء الخدمة

تقدم المجموعة منافع نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لمتطلبات نظام العمل السعودي. يستند الحق في هذه المنافع إلى الراتب الأساسي للموظفين وطول فترة الخدمة، بشرط إكمال الحد الأدنى من فترة الخدمة. يتم إثبات التكاليف المتوقعة لهذه المنافع على مدى فترة الخدمة.

إن برامج التزامات منافع الموظفين هي برامج غير ممول، عليه، يتم إجراء تقييم الالتزامات بموجب هذه البرامج من قبل خبير اكتواري مستقل بناءً على طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، ويتم تسجيل الالتزام بناءً على التقييم الاكتواري.

٥ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

منافع الموظفين (تتمة)

التزامات ما بعد انتهاء الخدمة (تتمة)

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

يتم تحديد القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام أسعار الفائدة لسندات حكومة عالية الجودة والمسجلة بالعملة التي سيتم دفع المنافع بها، والتي لها فترات استحقاق تقارب فترات التزامات التقاعد ذات الصلة.

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

يتم احتساب تكلفة الفائدة عن طريق تطبيق معدل الخصم على رصيد التزامات المنافع المحددة. تدرج هذه التكلفة ضمن مصروف منافع الموظفين في قائمة الدخل الموحدة. يتم تحميل أو إضافة الأرباح والخسائر الاكتوارية الناتجة عن تسويات الخبرة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية إلى الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تنشأ فيها.

إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً للمقابل المحدد في العقد المبرم مع العميل ويتم إثباتها عندما يحصل العميل على السيطرة على الخدمات. إن تحديد توقيت نقل السيطرة عند نقطة من الزمن أو على مدى زمني يتطلب اتخاذ حكم.

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

إيرادات الإيجار

تعتبر المجموعة بمثابة المؤجر في مختلف عقود الإيجار التشغيلي. 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، ويتم تسجيلها كإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة نظراً لطبيعتها التشغيلية، ما لم يكن هناك بديل أساسي آخر أكثر تمثيلاً لنمط المنافع التي ستنشأ من الأصل المؤجر. إن مدة عقد الإيجار تمثل الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي مدد إضافية يكون فيها للمستأجر الخيار في استمرار العقد، أو عندما تكون الإدارة عند نشأة عقد الإيجار متأكدة على نحو معقول من أن المستأجر سيمارس هذا الخيار. يتم إثبات الإيرادات المستحقة وذلك بقدر الإيرادات التي تم اكتسابها لكن لم يتم تقديم فواتير بها بعد.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن التلف في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند نشوئها.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥): الإيراد من العقود مع العملاء

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥): يتضمن الإيراد من العقود مع العملاء إيرادات ناتجة 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. طبقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)، يتم إثبات الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس العوض الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل.

٥ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥): الإيراد من العقود مع العملاء (تتمة)

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.

الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات السعودي السابق، يتعين على المجموعة أن تجنب في كل سنة ١٠٪ من صافي دخلها لتكوين احتياطي نظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. ومع ذلك، مع بدء تنفيذ نظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية، لم يعد مطلوباً الاحتفاظ باحتياطي نظامي. الاحتياطي النظامي المحول إلى الأرباح المبقاة راجع إيضاح (١٤).

الزكاة

تخضع المجموعة والشركات التابعة لها للزكاة وذلك وفقاً للوائح الزكاة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية 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 مخصصات حيثما كان ذلك ملائماً على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة كما تقوم بإجراء تقييم دوري للمواقف المتخذة في إقرارات الزكاة فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها لائحة ضريبة الدخل المطبقة للتفسير. يتم تحميل الزكاة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ويتم احتساب التزام الزكاة الإضافي، إن وجد، والذي يتعلق بالربوط على سنوات سابقة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في الفترة التي يتم فيها الانتهاء من الربط النهائي.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام حالي (نظامي أو ضمني) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، والتي يمكن قياسها بشكل موثوق به، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام. يتم تحديد المخصصات وذلك بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المصاحبة للالتزام. يتم إثبات الزيادة في الخصم كتكاليف تمويل.

توزيعات الأرباح على المساهمين

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

التقارير القطاعية

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٨) بأن يتم تحديد القطاعات التشغيلية استناداً إلى التقارير الداخلية التي تتم مراجعتها بشكل منظم بواسطة الإدارة التنفيذية بالمجموعة والمستخدم في توزيع الموارد على القطاعات وتقييم أدائها. تم تحديد القطاعات التشغيلية المبينة أدناه في الإيضاح (٢٤) وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٨). تتعلق معظم إيرادات المجموعة وأرباحها وموجوداتها بعملياتها في المملكة العربية السعودية وتنشأ من قطاعات الأعمال التي يجب رفع التقارير بشأنها. وتقوم الإدارة بالتنفيذية بمراقبة نتائج التشغيل للقطاعات التشغيلية هذه بصورة منفصلة وذلك بغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. ويجري تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة وقياسه بطريقة تتماشى مع الربح أو الخسارة التي يتم إثباتها في القوائم المالية الموحدة.

ربحية السهم

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

٦ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. 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 يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم فحص التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

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 المثبتة في القوائم المالية الموحدة في الإيضاحات التالية:

- إيضاح ٣ - فيما إذا كانت المجموعة تمارس السيطرة على الشركة المستثمر فيها.
- إيضاح ١٠ - تصنيف الشركات المستثمر فيها التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية
- إيضاح ٥ - تحديد ما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار.

الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات

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

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لحساب خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي. يتم تحديد نسب المخصص بناءً على أيام التأخر في السداد لمجموعات مختلفة من قطاعات العملاء لها أنماط خسائر مماثلة (أي من حيث المنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع تصنيف العميل والتغطية بخطابات الاعتماد والأشكال الأخرى من ضمان الائتمان).

يتم في الأصل تحديد مصفوفة المخصص على أساس معدلات التعثر في السداد السابقة للمجموعة والتي تم ملاحظتها. وتقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لتعديل تجربة خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة (أي الناتج المحلي الإجمالي ومعدل تضخم المنتج في المملكة العربية السعودية والإنفاق الحكومي السعودي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع العقاري، فيتم تعديل معدلات التعثر في السداد السابقة وفقاً لذلك. وبتاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد السابقة التي تم ملاحظتها وإجراء تحليل للتغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد السابقة والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالمجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشراً على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود الخاصة بالمجموعة في الإيضاح (١١).

٦ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تستخدم المجموعة خدمات مقيمين مؤهلين ومستقلين للحصول على تقديرات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم مثبتة لغرض فحص الانخفاض في القيمة والإفصاحات في القوائم المالية الموحدة، لمعرفة المزيد من التفاصيل حول الافتراضات والتقديرات.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية بغرض احتساب الاستهلاك لها. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار العمر المتوقع للموجودات أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بفحص القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، وتعديل التغير في قسط الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يظهر انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المحققة للنقدية القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمتها قيد الاستخدام - أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد على أساس البيانات المتاحة لمعاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل لموجودات مماثلة أو الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد التدفقات النقدية على أساس الموازنة التقديرية للسنوات الخمس القادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء الموجودات الخاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء. وتعتبر هذه التقديرات الأكثر صلة بالعقارات التي قامت المجموعة بإثباتها.

منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة

تدير المجموعة برنامج منافع نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لنظام العمل السعودي السائد. يكون الالتزام مستحقاً استناداً إلى طريقة وحدة الائتمان المتوقعة وفقاً للتقييم الاكتواري الدوري. انظر الإيضاح (١٦) لمزيد من التفاصيل حول الافتراضات والتقديرات.

تم تطبيق بعض الافتراضات الاكتوارية كما هو مبين في إيضاح (١٦) لهذه القوائم المالية الموحدة بغرض تقييم القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة. إن أي تغييرات في هذه الافتراضات في السنوات المستقبلية قد تؤثر على أرباح وخسائر تلك السنوات.

تصنيف عقود إيجار العقارات - المجموعة كمؤجر

تعتبر المجموعة المؤجر في مختلف عقود الإيجار التشغيلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلي من وجهة نظر المؤجر، حيث ترى المجموعة أنها لا تقوم بالتحويل الجوهري لجميع المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل المؤجر محل العقد.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷲ) ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧ - الممتلكات والمعدات

أراضي	مباني	مكائن ومعدات	مشاريع تحت الانشاء	سيارات	الإجمالي
التكلفة:					
١٦,٠٣٤,٧٤٥	١٦٩,٩٣٣,٨٩٩	٢٥,٠٦٩,١٧٥	١,٧٩٩,٤٤٨	٥٦٣,١٠٠	٢١٣,٤٠٠,٣٦٧
-	-	١,٤٦١,٠٣٩	٤,٧٠٨,١١٧	٥٢٠,٢٦٠	٦,٦٨٩,٤١٦
١٦,٠٣٤,٧٤٥	١٦٩,٩٣٣,٨٩٩	٢٦,٥٣٠,٢١٤	٦,٥٠٧,٥٦٥	١,٠٨٣,٣٦٠	٢٢٠,٠٨٩,٧٨٣
-	-	٣,١١٠,٩٩٩	٢١,٨٥٧,٦٩٨	-	٢٤,٩٦٨,٦٩٧
-	(٤١٠,١٧٠)	(٣٥٧,٠٦٨)	-	-	(٧٦٧,٢٣٨)
١٦,٠٣٤,٧٤٥	١٦٩,٥٢٣,٧٢٩	٢٩,٢٨٤,١٤٥	٢٨,٣٦٥,٢٦٣	١,٠٨٣,٣٦٠	٢٤٤,٢٩١,٢٤٢
الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:					
-	(٥١,٤٤٠,٤٨٠)	(١٩,٤٤٤,٥٦٦)	-	(٥٦٣,١٠٠)	(٧١,٤٤٨,١٤٦)
-	(٣,٢٩٢,٤٢٤)	(١,٩٩٤,١٥٥)	-	(١٠٧,٣٣٩)	(٥,٣٩٣,٩١٨)
-	(٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	(٨,٠٠٠,٠٠٠)
-	(٦٢,٧٣٢,٩٠٤)	(٢١,٤٣٨,٧٢١)	-	(٦٧٠,٤٣٩)	(٨٤,٨٤٢,٠٦٤)
-	(٤,٨١٦,٠٩٣)	(٦٨٠,١٢٤)	-	(١٣٠,٠٦٥)	(٥,٦٢٦,٢٨٢)
-	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	(٣,٠٠٠,٠٠٠)
-	٢٦٤,٨٠١	١٦٧,٨١٦	-	-	٤٣٢,٦١٧
-	(٧٠,٢٨٤,١٩٦)	(٢١,٩٥١,٠٢٩)	-	(٨٠٠,٥٠٤)	(٩٣,٠٣٥,٧٢٩)
١٦,٠٣٤,٧٤٥	٩٩,٢٣٩,٥٣٣	٧,٣٣٣,١١٦	٢٨,٣٦٥,٢٦٣	٢٨٢,٨٥٦	١٥١,٢٥٥,٥١٣
١٦,٠٣٤,٧٤٥	١٠٧,٢٠٠,٩٩٥	٥,٠٩١,٤٩٣	٦,٥٠٧,٥٦٥	٤١٢,٩٢١	١٣٥,٢٤٧,٧١٩
وفيما يلي مصروف الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:					
٢٠٢٥	٢٠٢٤				
٤,٧١٢,٣٧٠	٤,٨١٩,٧٧٩				
٩١٣,٩١٢	٥٧٤,١٣٩				
٥,٦٢٦,٢٨٢	٥,٣٩٣,٩١٨				

قامت المجموعة برهن فندق الأندلس مول مقابل تسهيل تمويل إسلامي الذي تم الحصول عليه من بنك محلي (إيضاح ١٧). ويبلغ إجمالي القيم الدفترية لفندق الأندلس مول ١٣٩,٦ مليون ﷲ كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢٥,٤ مليون ﷲ).

تمثل المشاريع تحت الانشاء التكلفة المتكبدة لأعمال التجديد لفندق الأندلس مول.

* قامت المجموعة باختيار فندق الأندلس مول للتحقق من الانخفاض في القيمة وأثبتت خسارة اخفاض في القيمة بمبلغ ٣ مليون ﷲ (٢٠٢٤: ٨ مليون ﷲ) تتعلق بالممتلكات والمعدات. الافتراض الرئيسي المستخدم هو معدل الخصم في تحديد القيمة العادلة والقيمة في الاستخدام باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷲ) ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨ - العقارات الاستثمارية

أراضي	مباني	مشاريع تحت الانشاء	موجودات حق الاستخدام	الإجمالي
٤١٢,٩٨٥,٥٥٨	٩٣٦,١١١,٣٢٩	١١٦,٤٧٥,٣١١	١٣٣,٩٥١,٥٠٥	١,٥٩٩,٥٢٣,٧٠٣
-	١,٧٧٥,٧٥٩	٣٨,٥١٤,٣٦٦	٤٤,٩٩٦,٤١٥	٨٥,٢٨٦,٥٤٠
-	١٥٢,٥٢٩,٨٩٣	(١٥٢,٥٢٩,٨٩٣)	-	-
٤١٢,٩٨٥,٥٥٨	١,٠٩٠,٤١٦,٩٨١	٢,٤٥٩,٧٨٤	١٧٨,٩٤٧,٩٢٠	١,٦٨٤,٨١٠,٢٤٣
-	-	٣٩,٩٦٧,٥٦٧	-	٣٩,٩٦٧,٥٦٧
-	(٤٣,٢٧٧,٦٥١)	-	(٤٥,٨٧٢,٣٦٤)	(٨٩,١٥٠,٠١٥)
-	٧٤٥,٧٩٤	(٧٤٥,٧٩٤)	-	-
٤١٢,٩٨٥,٥٥٨	١,٠٤٧,٨٨٥,١٢٤	٤١,٦٨١,٥٥٧	١٣٣,٠٧٥,٥٥٦	١,٦٣٥,٦٢٧,٧٩٥
-	(٢١٢,٢٠٨,٧٤٧)	-	(٦٣,٢٩٧,٤٣٦)	(٢٧٥,٥٠٦,١٨٣)
-	(٢٨,٢٤٨,٨٤٨)	-	(٦,٨٨٣,٠٢٨)	(٣٥,١٣١,٨٧٦)
-	(٢٤٠,٤٥٧,٥٩٥)	-	(٧٠,١٨٠,٤٦٤)	(٣١٠,٦٣٨,٠٥٩)
-	(٢٨,٦٠٩,٤٨٢)	-	(٤,٦٩٨,٦٣١)	(٣٣,٣٠٨,١١٣)
-	١٧,٠٠٤,٨٩٤	-	١٣,١٠٦,٣٩٠	٣٠,١١١,٢٨٤
-	(٢٥٢,٠٦٢,١٨٣)	-	(٦١,٧٧٢,٧٠٥)	(٣١٣,٨٣٤,٨٨٨)
٤١٢,٩٨٥,٥٥٨	٧٩٥,٨٢٢,٩٤١	٤١,٦٨١,٥٥٧	٧١,٣٠٢,٨٥١	١,٣٢١,٧٩٢,٩٠٧
٤١٢,٩٨٥,٥٥٨	٨٤٩,٩٥٩,٣٨٦	٢,٤٥٩,٧٨٤	١٠٨,٧٦٧,٤٥٦	١,٣٧٤,١٧٢,١٨٤

التكلفة:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤

إضافات

محول من مشاريع تحت الإنشاء إلى مباني

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إضافات

استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٣)

محول

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤

محمل للسنة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

محمل للسنة

استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٣)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

صافي القيمة الدفترية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

* خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت قيمة الإضافات إلى موجودات حق الاستخدام ٤٤,٩ مليون ﷲ، والتي تشمل مبلغ ٢٣ مليون ﷲ للاستحواذ على شركة موارد التميز العقارية (إيضاح ٣٤). تم تخصيص عوض الشراء لموجودات حق الاستخدام التي تمثل الموجودات المحددة لغرض إتمام عملية الاستحواذ هذه.

يمثل المشروع تحت الإنشاء أعمال التوسعة لمركز الأندلس مول والتكلفة المتكبدة لأعمال انشاء مشروع برج ملقا الاندلس، ولم يتم رسملة أي تكاليف اقتراض خلال السنة الحالية (٢٠٢٤: ٦,١ مليون). تم تحميل الاستهلاك للسنة على تكلفة الإيرادات.

كما هو مبين في الإيضاح (١٧)، قامت المجموعة برهن الأندلس مول بقيمة دفترية ٥٢٥,٢ مليون ﷲ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٣٧,٥ مليون ﷲ) مقابل تسهيل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من بنك محلي. كما قامت المجموعة أيضًا برهن برج ياسمين الأندلس الذي تبلغ قيمته الدفترية ١٩٤,٢ مليون ﷲ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٩٨,٥ مليون ﷲ) مقابل تسهيل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من بنك محلي. كما تم تقييم الأراضي والمباني المصنفة كعقارات استثمارية من خلال مقيمين خارجيين لتحديد قيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وقد بلغت القيم العادلة للعقارات الاستثمارية ٢,٣٥ مليار ﷲ (٢٠٢٤: ٢,٣٧ مليار ﷲ) كما في ذلك التاريخ. تمثل الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية معدلات الخصم ومعدل الإشغال ومعدل العائد عند الخروج وطرق التقييم المستخدمة هي طريقة الدخل (التدفقات النقدية المخصومة) وطريقة مقارنة المبيعات. إن المقيمين الخارجيين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

قياس القيمة العادلة						
اسم العقار	أسلوب التقييم	الغرض	المدخلات الرئيسية وافتراسات التقييم	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
المبنى الرئيسي لشركة الأندلس	طريقة مقارنة المبيعات	إيرادات الإيجار وتنمية رأس المال	سعر البيع المقارن	٢٢,٤٠٠,٠٠٠	٢٢,٠٠٠,٠٠٠	
الصحافة سنتر	طريقة (التدفقات النقدية المخصومة)	الدخل النقدية	إيرادات الإيجار وتنمية رأس المال	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠	
التلال سنتر	طريقة (التدفقات النقدية المخصومة)	الدخل النقدية	إيرادات الإيجار وتنمية رأس المال	٦,١٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	
اليرموك سنتر	طريقة (التدفقات النقدية المخصومة)	الدخل النقدية	إيرادات الإيجار وتنمية رأس المال	٦,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	
برج ياسمين الأندلس	طريقة (التدفقات النقدية المخصومة)	الدخل النقدية	إيرادات الإيجار وتنمية رأس المال	٢١٤,٠٠٠,٠٠٠	٢١٤,٠٠٠,٠٠٠	
الأندلس مول	طريقة (التدفقات النقدية المخصومة)	الدخل النقدية	إيرادات الإيجار وتنمية رأس المال	١,٤٢٦,٧٠٦,٠٠٠	١,٤١٣,٧٦٧,٥٠٠	
المروة بلازا*	طريقة (التدفقات النقدية المخصومة)	الدخل النقدية	إيرادات الإيجار وتنمية رأس المال	-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	
برج سلامة	طريقة (التدفقات النقدية المخصومة)	الدخل النقدية	إيرادات الإيجار وتنمية رأس المال	٢٦٩,٧٦٤,٢٧٥	٢٨١,١١٥,٥٠٠	
كيوبيك بلازا	طريقة (التدفقات النقدية المخصومة)	الدخل النقدية	إيرادات الإيجار وتنمية رأس المال	٣٣٤,٨٣١,٥٠٠	٢٧٥,٧٧٤,٠٠٠	

* خلال السنة، باعت المجموعة شركة منافع الأندلس (إيضاح ٣٣).

تستخدم المجموعة تقارير التقييم من المقيم المستقل المعين بواسطة الإدارة لتقييم القيمة العادلة للعقارات في تاريخ التقرير. ولدى المقيم مؤهلات وخبرات ملائمة في تقييم العقارات في المواقع ذات العلاقة. وفيما يلي تفاصيل المقيمين الخارجيين:

وفيما يلي تفاصيل المقيمين الخارجيين:

- ١- فاليوستارت: رقم التسجيل في تقييم: ١٢١٠٠٠٠٣٢٠
- ٢- شركة اسناد للتقييم العقاري: رقم التسجيل في تقييم: ١٢١٠٠٠٠٩٣٤
- ٣- شركة قيم: رقم التسجيل في تقييم: ١٢١٠٠٠٠٠٥٢

إن طريقة التقييم المستخدمة هي المستوى الثالث من طرق استخراج القيمة العادلة.

٨ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

تسوية المستوى ٣ للقيم العادلة

فيما يلي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٤١٣,٧٦٧,٥٠٠	١,٤٢٦,٧٠٦,٠٠٠	مراكز تسوق منشأة على أراضي مملوكة
٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,١٠٠,٠٠٠	مراكز تسوق منشأة على أراضي مستأجرة
٧٩٢,٨٨٩,٥٠٠	٨٤٠,٩٩٥,٧٧٥	أراضي / مباني مملوكة ومحتفظ بها كعقارات استثمارية
١٠٩,٣٦٥,٧٢٧	٥٦,٢٨٠,٦٦٩	يضاف: القيمة الدفترية للالتزامات عقود إيجار
٢,٣٧١,٠٢٢,٧٢٧	٢,٣٤٦,٠٨٢,٤٤٤	

٩ - التزامات عقود الإيجار

الالتزامات عقود الإيجار المتعلقة بالأراضي المستأجرة لفترة زمنية تتراوح من ٢٠ إلى ٢٥ سنة.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١١٥,٤٦٢,٠٣٧	١٣٢,٢٦٢,١٩٠	الرصيد في بداية السنة
٢١,٩٤٦,٦١٦	-	إضافات خلال الفترة
-	(٥٠,٩٦٧,٤٨٧)	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٣)
١٣,٤٥٦,٢٨٧	٧,٩٢٠,٠٣٣	مصروف الفائدة على التزامات عقود إيجار *
(١٨,٦٠٢,٧٥٠)	(١٠,٦٤٧,٧٥٠)	المسدد من التزامات عقود إيجار
١٣٢,٢٦٢,١٩٠	٧٨,٥٦٦,٩٨٦	الرصيد في نهاية السنة
١١٤,٩٥٩,٤٤٠	٦٥,٣١٩,٢٣٦	غير متداول
١٧,٣٠٢,٧٥٠	١٣,٢٤٧,٧٥٠	متداول
١٣٢,٢٦٢,١٩٠	٧٨,٥٦٦,٩٨٦	

تحليل الاستحقاق - التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة:

١٧,٣٠٢,٧٥٠	١٣,٢٤٧,٧٥٠	أقل من سنة واحدة
١٠٣,٦٥١,٨٠٢	٧٠,٢٥٠,٦٢٢	١ - ٥ سنوات
١٦٩,٤٠٣,٥٩٠	٧٧,٥٤٢,٥٧٠	أكثر من ٥ سنوات
٢٩٠,٣٥٨,١٤٢	١٦١,٠٤٠,٩٤٢	إجمالي التزامات عقود الإيجار غير المخصصة

عقود الإيجار التشغيلية

تُجر المجموعة عقاراتها الاستثمارية. وقد صنفت المجموعة هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية، لأنها لا تُحوّل فعليًا جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية هذه الموجودات. يستعرض الإيضاح (٢٤) المعلومات حول عقود الإيجار التشغيلية للعقارات الاستثمارية.

بلغت إيرادات الإيجار التي أثبتتها المجموعة خلال عام ٢٠٢٥ مبلغ ٢٠٩,٧ مليون ﷲ (٢٠٢٤: ٢١١,٢ مليون ﷲ).

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷲ) ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠. الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

فيما يلي ملخص لتفاصيل الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية:

طبيعة الاستثمار	بلد التأسيس	نسبة الملكية %	٢٠٢٤	٢٠٢٥
شركة الأسهم المتطورة	شركة زميلة** المملكة العربية السعودية	%٥٠	١٠١,٤٦٩,٣٨٥	٩٨,٣٠٣,٨٤٩
شركة الحياة العقارية	شركة زميلة المملكة العربية السعودية	%٢٥	١٩٧,٥٢٥,٩٠٧	١٩٧,٢٦٧,٨٤٤
شركة صروح المراكز	شركة زميلة المملكة العربية السعودية	%٢٥	٤٩,٠٣١,٢٤٩	٤٨,٩٧١,٣٥٦
شركة مستشفى غرب جدة	شركة زميلة** المملكة العربية السعودية	%٥٠	١١٥,٦١٣,٥٤٤	٨٥,٧٤٤,٥٣٩
شركة الجوهرة الكبرى	شركة زميلة المملكة العربية السعودية	%٢٥	٥٠,٩٥٤,٥٨٣	٤٤,٣٨٩,٢١٢
شركة ماسات العقارية *	شركة زميلة المملكة العربية السعودية	%٢٥	٥٦,١٢٠,٧٨٦	٦١,٥٥٠,٠٩٨
			<u>٥٧٠,٧١٥,٤٥٤</u>	<u>٥٣٦,٢٢٦,٨٩٨</u>

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

** تمتلك المجموعة ٥٠٪ من ملكية هذه الشركات الزميلة ولا تمتلك السيطرة أو السيطرة المشتركة عليها، حيث تقوم المجموعة بإعادة تقييم قدرتها على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها من خلال قدرتها على توجيه الأنشطة ذات الصلة بالشركات المستثمر فيها. تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف الأخرى المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك الترتيبات التعاقدية وغيرها التي لها أثر على الأنشطة التي تؤثر على عائدات الشركات المستثمر فيها.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية لنفس فترة التقرير للمجموعة. وعند الضرورة، تُجرى تعديلات كي تتماشى السياسات المحاسبية وتلك المتبعة لدى المجموعة.

فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية:

	٢٠٢٤	٢٠٢٥
الرصيد الافتتاحي	٥٢٧,٠٨٥,٥٦٥	٥٧٠,٧١٥,٤٥٤
الحصة من (الخسارة) / الربح في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	(٣٣,٩٠٧,٩٣٠)	(١١,٤٨٨,٥٥٦)
توزيعات أرباح مستلمة من الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	(٢٤,٢٥٠,١٨١)	(٢٩,٢٥٠,٠٠٠)
إضافات خلال السنة*	١٠١,٧٨٨,٠٠٠	٦,٢٥٠,٠٠٠
الرصيد في نهاية السنة	<u>٥٧٠,٧١٥,٤٥٤</u>	<u>٥٣٦,٢٢٦,٨٩٨</u>

* خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تمثل الإضافات الزيادة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ماسات العقارية من خلال المساهمة الإضافية في رأس المال دون تغيير في نسبة الملكية.

* خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تمثل الإضافات مساهمة رأسمالية إضافية في شركة مستشفى غرب جدة دون تغيير في نسبة الملكية.

وقد قامت المجموعة بإصدار ضمان مالي بمبلغ يصل إلى ٧٦٦,٥ مليون ﷲ لصالح أحد البنوك المحلية فيما يتعلق بالتسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها شركة مستشفى غرب جدة (شركة زميلة).

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷲ) ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ - الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تتمة)

٢٠٢٥	شركة الأسواق المتطورة	شركة الحياة العقارية	شركة صروح المراكز	شركة مستشفى غرب جدة	شركة الجوهرة الكبرى	شركة ماسات العقارية	الإجمالي
موجودات غير متداولة	١٨٦,٧٣٧,٢٦٤	٤٢٥,٣٧٩,٠١٩	١٩٧,٧٩٩,٤٥٦	١,٧٧٢,٩٦٦,٧٤٤	١,٠٩٣,٢١٩,٨٦٠	٤٥٢,٥٠٠,٤٥٢	٤,١٢٨,٦٠٢,٧٩٥
موجودات متداولة	٢٠,٥٢٦,٤٤٦	٢١,٧٣٦,٤٣٣	١,٣٥٤,٧٩٣	٢٣٧,٧٨٢,٠٣٨	٣٣,٢٦٩,٧٣٧	١٤١,٧٨٥,٨٦٨	٤٥٦,٤٥٥,٣١٥
مطلوبات غير متداولة	(١,٠٩١,٠٤٠)	(٢,٥٥٩,٨٣١)	-	(١,٦٢٢,٨٤٧,٧٨٧)	(٧٨٣,٣١٧,٢٥٩)	(٣٢١,٣٧٩,٤٧٥)	(٢,٧٣١,١٩٥,٣٩٢)
مطلوبات متداولة	(٩,٥٦٤,٩٧٣)	(٣٨,٤٨٤,٢٤٣)	(٣,٢٦٨,٨٢٥)	(١٧٠,٣٣٩,٨٥٤)	(١٦٥,٦١٥,٤٩٠)	(٢٦,٧٠٦,٤٥٤)	(٤١٣,٩٧٩,٨٣٩)
صافي الموجودات	١٩٦,٦٠٧,٦٩٧	٤٠٦,٠٧١,٣٧٨	١٩٥,٨٨٥,٤٢٤	٢١٧,٥٦١,١٤١	١٧٧,٥٥٦,٨٤٨	٢٤٦,٢٠٠,٣٩١	١,٤٣٩,٨٨٢,٨٧٩
التعديلات	-	-	-	(٩١,٩٥٩,١٢٤)	-	-	(٩١,٩٥٩,١٢٤)
نسبة حصة المجموعة	%٥٠	%٢٥	%٢٥	%٥٠	%٢٥	%٢٥	
حصة المجموعة في صافي الموجودات	٩٨,٣٠٣,٨٤٩	١٠١,٥١٧,٨٤٤	٤٨,٩٧١,٣٥٦	٦٢,٨٠١,٠٠٩	٤٤,٣٨٩,٢١٢	٦١,٥٥٠,٠٩٨	٤١٧,٥٣٣,٣٦٨
حصة المجموعة في الربح من أرض مباحة	-	-	-	٢٢,٩٤٣,٥٣٠	-	-	٢٢,٩٤٣,٥٣٠
الشهرة	-	٩٥,٧٥٠,٠٠٠	-	-	-	-	٩٥,٧٥٠,٠٠٠
القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٩٨,٣٠٣,٨٤٩	١٩٧,٢٦٧,٨٤٤	٤٨,٩٧١,٣٥٦	٨٥,٧٤٤,٥٣٩	٤٤,٣٨٩,٢١٢	٦١,٥٥٠,٠٩٨	٥٣٦,٢٢٦,٨٩٨
إجمالي الإيرادات للشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٣٧,٣٣٥,٦٨٦	١١٩,٤٤٣,١٠٩	-	٦٦٢,٥١٠,٩٠٠	١١٠,١٥٢,٣٤٠	-	٩٢٩,٤٤٢,٠٣٥
صافي الربح / (الخسارة) في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٨,٦٦٨,٩٢٧	٦٥,٩٦٧,٧٤٩	(١٤١,٠٦٠)	(٥٩,٧٣٨,٠٠٩)	(٢٣,٩٩٤,٥٧٢)	(٣,٢٨٢,٧٥٠)	(٢,٥١٩,٧١٥)
حصة المجموعة في الدخل / (الخسارة) في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٩,٣٣٤,٤٦٤	١٦,٤٩١,٩٣٧	(٥٩,٨٩٣)	(٢٩,٨٦٩,٠٠٥)	(٦,٥٦٥,٣٧٢)	(٨٢٠,٦٨٧)	(١١,٤٨٨,٥٥٦)

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ - الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تتمة)

٢٠٢٤	شركة الأسواق المتطورة	شركة الحياة العقارية	شركة صروح المراكز	شركة مستشفى غرب جدة	شركة الجوهرة الكبرى	شركة ماسات العقارية	الإجمالي
موجودات غير متداولة	١٩٢,٥٩٣,٩٣٣	٤١٤,١٨٥,١٠٠	١٩٧,٧٦٤,٤٦٠	١,٦٧١,٥٧٣,٣١٩	١,٠٢٨,٠٩٥,٢٧٨	٢٦٥,٦٧٩,٣٣٣	٣,٧٦٩,٨٩١,٤٢٣
موجودات متداولة	٢١,١٠٠,٢٠٩	٤٣,٥٠٧,٨٣٧	١,٣٨٠,٢١٠	٣٢٣,٥٧٨,٦٠٦	٤١,٥٣٢,٢٧٦	٣٤,٣٦٤,٧٧٧	٤٦٥,٤٦٣,٩١٥
مطلوبات غير متداولة	(١,٠٦٩,٩٥٥)	(٢,٠٩١,٤١٨)	-	(١,٥٤٠,٣٦٥,٤٧٤)	(٦٨٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٦٥,٠٩٩,١٧٢)	(٢,٢٩١,٦٢٦,٠١٩)
مطلوبات متداولة	(٩,٦٨٥,٤١٧)	(٤٨,٤٩٧,٨٩٠)	(٣,٠١٩,٦٧٣)	(١٧٧,٤٨٧,٣٠١)	(١٨٢,٨٠٩,٢٢١)	(١٠,٤٦١,٧٩٧)	(٤٣١,٩٦١,٢٩٩)
صافي الموجودات	٢٠٢,٩٣٨,٧٧٠	٤٠٧,١٠٣,٦٢٩	١٩٦,١٢٤,٩٩٧	٢٧٧,٢٩٩,١٥٠	٢٠٣,٨١٨,٣٣٣	٢٢٤,٤٨٣,١٤١	١,٥١١,٧٦٨,٠٢٠
التعديلات	-	-	-	(٩١,٩٥٩,١٢٤)	-	-	(٩١,٩٥٩,١٢٤)
نسبة حصة المجموعة	%٥٠	%٢٥	%٢٥	%٥٠	%٢٥	%٢٥	
حصة المجموعة في صافي الموجودات	١٠١,٤٦٩,٣٨٥	١٠١,٧٧٥,٩٠٧	٤٩,٠٣١,٢٤٩	٩٢,٦٧٠,٠١٣	٥٠,٩٥٤,٥٨٣	٥٦,١٢٠,٧٨٦	٤٥٢,٠٢١,٩٢٣
حصة المجموعة في الربح من أرض مباحة	-	-	-	٢٢,٩٤٣,٥٣١	-	-	٢٢,٩٤٣,٥٣١
الشهرة	-	٩٥,٧٥٠,٠٠٠	-	-	-	-	٩٥,٧٥٠,٠٠٠
القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٠١,٤٦٩,٣٨٥	١٩٧,٥٢٥,٩٠٧	٤٩,٠٣١,٢٤٩	١١٥,٦١٣,٥٤٤	٥٠,٩٥٤,٥٨٣	٥٦,١٢٠,٧٨٦	٥٧٠,٧١٥,٤٥٤
إجمالي الإيرادات للشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٣٦,٦١٩,٠٤٢	١٢٧,٧٤٨,٤٥١	-	٢٩٣,٦٢٢,٦٢٨	٩٦,٣٠٩,٤١١	-	٥٥٤,٢٩٩,٥٣٢
صافي الربح / (الخسارة) في شركات مستثمر فيها يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية	١٧,٦٧٢,٧٦٣	٨٣,٠٥٧,٠٧٩	-	(٩٦,٤٥٣,٦١٦)	(٤٧,٤٥٧,٦٣٩)	(١,٠٠٠,٨٥٠)	(٤٤,١٨٢,٢٦٣)
حصة المجموعة في الدخل / (الخسارة) في شركات مستثمر فيها يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية	٤,٨٥٤,٦١٥	٢٠,٧٦٤,٢٧٠	-	(٤٨,٢٢٦,٨٠٨)	(١١,٠٦٧,٧١٦)	(٢٣٢,٢٩١)	(٣٣,٩٠٧,٩٣٠)

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷲ) ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ - الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩٠,٧٧٣,٦٥١	٥٩,٦٢٨,٧٠٠	ذمم مدينة لعقود الإيجار التشغيلي
(٢٨,٥٨١,٧١٧)	(٢٦,٢٣٨,١١٢)	مخصّص خسائر الائتمان المتوقعة
٦٢,١٩١,٩٣٤	٣٣,٣٩٠,٥٨٨	

التغيّر في مخصّص خسائر الائتمان المتوقعة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣١,٠٩٧,١٩٠	٢٨,٥٨١,٧١٧	١ يناير
١,٩٠٠,٦١٨	٩,٨٣٣,٦٦٨	مجنّب خلال السنة
(٤,٤١٦,٠٩١)	(٩,٣٤٨,٩٦٢)	مبالغ مشطوبة خلال السنة
-	(٢,٨٢٨,٣١١)	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٣)
٢٨,٥٨١,٧١٧	٢٦,٢٣٨,١١٢	٣١ ديسمبر

تحليل أعمار الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي في تاريخ التقرير موضح في إيضاح ٣٠ (د).

١٢ - المدفوعات مقدماً والذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٣,٤٥٢,٢٦٨	١١,٩٥٢,٣٤٧	إيرادات مستحقة
٤,٠٧٧,٩٨٧	٥,٦٧٥,٣٩٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢,٢٦٢,٧٠١	٨٨١,٩٠٥	دفعات مقدّمة لموردين
٣,٠٣٠,٩٩٤	٢,٧٧٧,٠٢٣	سلف موظفين
١,٧٥٦,١٤٥	١,٥٨٨,٧٨٧	تأمين مدفوع مقدماً
٢,٦٠٧,٨٣٨	٢,٦٩٦,١٢٨	ضريبة قيمة مضافة
٢٧,١٨٧,٩٣٣	٢٥,٥٧١,٥٨٠	

١٣ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠ ﷲ (٢٠٢٤: ٩٣٣,٣٣٣,٣٣٠ ﷲ) مقسم إلى ٩٣,٣٣٣,٣٣٣ سهمًا بقيمة اسمية تعادل ١٠ ﷲ لكل منها.

١٤ - الاحتياطي النظامي

تم تحديث عقد تأسيس الشركة بما يتماشى مع نظام الشركات الجديد. وبعد التحديث، وافقت الجمعية العمومية للشركة في ١ ديسمبر ٢٠٢٤ على تحويل رصيد الاحتياطي النظامي البالغ ١٠٠,٦ مليون ﷲ كما في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ إلى رصيد الأرباح المبقة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س)) ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥ - الحصص غير المسيطرة

فيما يلي ملخص لتفاصيل الشركة التابعة التي لديها حصص غير مسيطرة هامة للمجموعة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
شركة منافع الأندلس	صندوق الأهلي ريت ١	صندوق الأهلي ريت ١
%٣٠	%٣١,٢٧	%٣١,٢٧
٥٩,٣٧٣,٣٥٢	١,٩١٦,٦٠٣,٤٠٦	١,٩٢٦,٣٠٢,٧٤٩
١٠,١١٣,٩٧٠	٦٩,٨٨١,٠٢٦	٦٢,١٠٧,٠٣٦
٤٤,٣١٢,٤٨٨	٧١٤,٢٧٩,٦٦٤	٧٤٢,٦٦٧,٩٤٥
٩,٣٩٧,٧٦٨	٧٦,٤٠١,٢٧٦	٩٣,٤٢٦,٦٧٨
١٥,٧٧٧,٠٦٦	١,١٩٥,٨٠٣,٤٩٢	١,١٥٢,٣١٥,١٦٢
٤,٧٣٣,١٢٠	١٣٨,٢٣١,٢٤٠	١٢٤,٦١١,٨٤١
		نسبة الحصص غير المسيطرة
		موجودات غير متداولة
		موجودات متداولة
		مطلوبات غير متداولة
		مطلوبات متداولة
		صافي الموجودات
		صافي الموجودات العائدة للحصص غير المسيطرة
٩,٨٤١,٠٦٨	١٨٧,٨٨١,٩٣٨	١٩٦,٨٢١,٦١٩
(١,٦٠٠,١٨٨)	٢٦,٦٧٧,٧١٥	١٨,٣٢٦,١٩٤
-	-	-
(١,٦٠٠,١٨٨)	٢٦,٦٧٧,٧١٥	١٨,٣٢٦,١٩٤
(٤٨٠,٠٥٦)	٨,٣٤٢,١٢٢	٥,٧٣٠,٦٠١
(٤٨٠,٠٥٦)	٨,٣٤٢,١٢٢	٥,٧٣٠,٦٠١
		إجمالي الإيرادات
		صافي الدخل
		الدخل الشامل الآخر
		إجمالي الدخل الشامل
		الأرباح العائدة على الحصص غير المسيطرة
		إجمالي الدخل الشامل العائد على الحصص غير المسيطرة
٥,٧٧٦,٢٨١	١٠٥,٧٨٦,٣٦٥	١٢٩,٢٤٧,٢٧٣
(٩٠,٠٠٠)	(٤١,٤٢٣,٢٧٤)	(٣٨,٣٢٧,٠٨٨)
(٦,٦٥٥,٠٠٠)	(٦٥,٩٢٦,٧٦٦)	(٨٣,١٢٦,٢٧٩)
(٩٦٨,٧١٩)	(١,٥٦٣,٦٧٥)	٧,٧٩٣,٩٠٦
		صافي النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية
		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
		صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال السنة

١٦ - منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة

فيما يلي بيان بالحركة في منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة المثبتة في قائمة المركز المالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٠,٨٧٣,٩٢٩	١٢,٦٠٤,٤١٤	الرصيد في ١ يناير
١,٧٨٩,٤٢٨	١,٩٧٠,٩٦٢	تكلفة خدمة حالية
٧٦٣,١٠٨	٧٣٠,٢٣٤	تكلفة فائدة
٣٤٩,٣٤١	٣٦٩,٧٠٣	الخسارة الاكتوارية على الالتزام (الدخل الشامل الآخر)
(١,١٧١,٣٩٢)	(٦٢٣,٦٤٩)	منافع مدفوعة
١٢,٦٠٤,٤١٤	١٥,٠٥١,٦٦٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦ - منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة (تتمة)

مصرف المنافع المثبت في الربح أو الخسارة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٧٨٩,٤٢٨	١,٩٧٠,٩٦٢	تكلفة خدمة حالية
٤٨٨,٤١٨	٧٣٠,٢٣٤	تكلفة فائدة
٢٧٤,٦٩٠	-	تكلفة خدمة سابقة
<u>٢,٥٥٢,٥٣٦</u>	<u>٢,٧٠١,١٩٦</u>	

تتضمن الافتراضات الهامة المستخدمة في تحديد منافع ما بعد الخدمة - التزام المنافع المحددة مما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
%٦,٠٠	%٥,٣٠	معدل الخصم
%٧,٠٠	%٧,٠٠	معدل الزيادة المستقبلية في الرواتب

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

٢٠٢٤		٢٠٢٥		
النقص بنسبة ١٪	الزيادة بنسبة ١٪	النقص بنسبة ١٪	الزيادة بنسبة ١٪	
١,٧٢٢,٩٦١	(١,٤٧٠,٤٧٣)	١,٤٩٦,٩٩٥	(١,٢٩٢,٣٤١)	معدل الخصم
(١,٨٠٣,٨١٢)	١,٥٢٢,٦٢٢	(١,٣٤٧,٧٤١)	١,٥٣٢,٥٨٢	معدل الزيادات المستقبلية في الرواتب

سجل الاستحقاق

السنوات	المدفوعات غير المخصصة
سنة واحدة	١,٢٥٠,١٥١
سنتين	٩٥٣,٤١٥
ثلاث سنوات	٩٥٣,٥٥٨
أربع سنوات	١,٠٤٢,٧٣٨
خمس سنوات	٩٦٠,٧١٣
من ٦ إلى ١٠ سنوات	٥,٣٢٤,١٧٢
السنة ١١ وأكثر	١٦,٠٧٨,٠٨٠

تم إجراء تحليل الحساسية أعلاه استناداً إلى طريقة استقراء التأثير على التزام المنافع المحددة للموظفين نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية تاريخ التقرير. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغير في الافتراضات الهامة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة. وقد لا يمثل تحليل الحساسية تغييراً فعلياً في منافع نهاية الخدمة للموظفين، إذ من غير المرجح أن تحدث تغييرات في الافتراضات بمعزل عن بعضها البعض.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷲ) ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧ - تسهيلات التمويل الإسلامي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٠٣,٨٠٩,٨٤١	٨٥٣,٤٠٠,٦٤٩	الرصيد في بداية السنة
٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٢٩٣,٧٥٠	إضافات خلال السنة
٥٤,٧٨٩,٦٨٩	٥٨,٧٩٣,٥٧١	إضافات لتكلفة التمويل خلال السنة
(٥٩,١٩٨,٨٨١)	(٥٩,٤١٨,٨٨٠)	مدفوعات خلال السنة
٨٥٣,٤٠٠,٦٤٩	٨٨٠,٠٦٩,٠٩٠	الرصيد في نهاية السنة
٨٣٩,٠٣٤,٥٥٢	٨٦٣,٢٨٠,٣٣٠	غير متداول
١٤,٣٦٦,٠٩٧	١٦,٧٨٨,٧٦٠	متداول

حصلت المجموعة خلال ٢٠١٩ على تسهيل تمويل إسلامي بقيمة ٦٥٠ مليون ﷲ من بنك محلي. تضمنت اتفاقية التسهيلات الالتزام بتعهدات مالية محددة للبنك المحلي. قامت المجموعة برهن العقارات (الأندلس مول والفندق)، لصالح الشركة العقارية، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للبنك المحلي، كضمان مقابل التمويل. تمتد فترة تسهيل التمويل الإسلامي ١٥ سنة. يمنح تسهيل التمويل الإسلامي فترة سماح تبلغ ٥ سنوات والتي يجب خلالها سداد دفعات الأرباح فقط. وبعد فترة السماح، يجب سداد المبلغ الأساسي على مدى ١٠ سنوات على أساس ربع سنوي. علاوة على ذلك، تم توقيع تعديل على اتفاقية التمويل الإسلامي وتغيير نوع التسهيلات من الإجارة إلى المراجعة. تم تعديل مدة التمويل وأصبح رصيد التمويل القائم مستحق الدفع في يوليو ٢٠٢٩. وعليه، تم الإفصاح عن رصيد التمويل على أنه غير متداول. تمت زيادة حد التسهيلات إلى ٧٦٠ مليون ﷲ بدلاً من ٦٥٠ مليون ﷲ. تم استخدام مبلغ إضافي من التسهيلات بقيمة ٢٧,٢٩ مليون ﷲ (٢٠٢٤: ٥٤ مليون ﷲ) خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

خلال ٢٠٢٣، حصلت المجموعة على تسهيلات تمويلية إسلامية من بنك محلي لتمويل معاملة الاستحواذ على برج ياسمين الأندلس في حي الياسمين بمدينة الرياض. تبلغ مدة التسهيلات ٧ سنوات، ويجب سداد المدفوعات بعد سنة واحدة من تاريخ السحب على شكل أقساط سنوية إضافية لمدة ٧ سنوات، على أن يكون القسط الأخير مستحق السداد في تاريخ الإنهاء. قامت المجموعة برهن برج ياسمين الأندلس الذي تبلغ قيمته الدفترية ١٩٤,٢ مليون ﷲ (٢٠٢٤: ١٩٨,٥ مليون ﷲ) كما في تاريخ التقرير، والمصنف ضمن العقارات الاستثمارية للبنك المحلي كضمان للتمويل. كما وافقت المجموعة على التنازل عن عائدات الإيجار وتحويلها مباشرة إلى حساب المجموعة في البنك المحلي.

إن هذه التسهيلات تخضع لأسعار عمولات بناءً على سايبور زائد أسعار عمولات متفق عليها. إن الزيادة في تكلفة التمويل عائدة إلى الزيادة في أسعار الفائدة المستحقة خلال الفترة. تتضمن اتفاقيات التسهيل المذكورة أعلاه على تعهدات، تتطلب من بين أمور أخرى، الحفاظ على نسب مالية معينة، وإلا فسيستحق سداد القرض عند الطلب. ويجب الامتنثال لهذه التعهدات بناءً على القوائم المالية المستقلة للشركة الأم والشركة التابعة.

تتضمن اتفاقيات تسهيلات التمويل الإسلامي تعهدات مالية يجب الحفاظ عليها ضمن حدود معينة. ويتابعُ المجموعة مدى الالتزام بتلك التعهدات ويقوم بمطابقتها مع البنك الممول بشكل دوري وفي الوقت المناسب في حال حدوث أي إخلال.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س)) ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨ - المستحقات والذمم الدائنة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٣,٣٤٥,٧٢٧	١٦,٧٠٠,٥٧٤	مصاريف مستحقة الدفع
١,١٨٦,٥٨٩	١,٥٦٧,٥٦٨	رواتب ومنافع موظفين مستحقة الدفع
٢,٧٥٢,٨١٨	٧,٤٠٩,٦٨٤	ذمم دائنة لموردين ومقاولين وحجوزات حسن التنفيذ
٢,١٩٠,٩٤٧	٢,٢٠٥,٢٣٥	دائنون آخرون
٢٩,٤٧٦,٠٨١	٢٧,٨٨٣,٠٦١	

١٩ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٤,٩٩٥,٣٧٥	١٣,٢٨٠,٩٠٤	رواتب موظفين ومنافع أخرى
٣٩,٩٥١,٦٥٤	٣٨,٠٢٠,٤٨٠	استهلاك وإطفاء
٢٨,٠٥٢,١٤٥	٣٢,٦٢٢,٦٤٠	مصاريف خدمات
٤,٧٧٦,٢٤٥	٤,٨٥٧,٦٠٠	إصلاح وصيانة
٢,٩٦٤,٦٢٣	٥,٣٣١,٤٠٥	أخرى
٩٠,٧٤٠,٠٤٢	٩٤,١١٣,٠٢٩	

٢٠ - المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣٢,١٤٣,٧٩٣	٣٨,٧٠٣,٥٦٧	رواتب موظفين ومنافع أخرى
٥٧٤,١٣٩	٩١٣,٩١٢	استهلاك ممتلكات ومعدات
١٥,٦٧٧,٩٧٣	١٦,٧٣٦,٧٠٨	مصاريف خدمات متعلقة برسوم الإدارة (إيضاح ٢٨)
٤,٩٥٠,٤٦٩	٥,٢١٣,٩٧٠	خدمات مهنية
٣,٩٥٠,٧١٢	٥,٩٤٦,١٣٤	أخرى
٥٧,٢٩٧,٠٨٦	٦٧,٥١٤,٢٩١	

٢١ - الإيرادات الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢,٧٠٤,٣٩٢	-	إيرادات مخصصات تم انتفاء الغرض منها
٣,٥٤٤,٠٥٥	٢,٩٠١,٢٢٦	إيرادات عمولات - حسابات جارية
٩٢٥,٠٧٥	-	إيرادات عمولات - ودائع المراجعة والصناديق
١٢٢,٤٠٣	١,٣٣٦,٩٥٢	إيرادات أخرى
٧,٢٩٥,٩٢٥	٤,٢٣٨,١٧٨	

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س)) ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢- تكاليف التمويل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٣,٤٥٦,٢٨٧	٧,٩٢٠,٠٣٣	مصرف الفائدة على التزامات عقود إيجار
٥٤,٧٨٩,٦٨٩	٥٨,٧٩٣,٥٧١	الفائدة على قروض التمويل الإسلامي
٦٨,٢٤٥,٩٧٦	٦٦,٧١٣,٦٠٤	

٢٣- الزكاة

قدمت الشركة والشركات التابعة لها إقرارات الزكاة الخاصة بها بشكل منفصل بناءً على القوائم المالية لكل شركة. لذلك، يتم تحديد وعاء الزكاة واحتساب الزكاة للشركة والشركات التابعة لها بشكل منفصل. يتم عرض إجمالي الزكاة المقدرة في قائمة الدخل الموحدة للمجموعة.

قدمت الشركة جميع الإقرارات الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كما حصلت على شهادة الزكاة حتى ٢٠٢٤. أنهت الشركة الفحص النهائي للزكاة مع الهيئة حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

قدمت شركة موارد التميز العقارية جميع الإقرارات الزكوية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، كما حصلت على شهادة الزكاة حتى ٢٠٢٤.

الوعاء الزكوي

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٠٣٧,٦٨٠,١٦٠	٩٧٢,٣٦٨,٥٠٠	صافي الوعاء الزكوي الإيجابي (أ)
١٢,٦٠٤,٤١٤	٥,٣٢٦,٢١٧	حقوق ملكية
٤٧,٧٥٠,٤٩١	٤٢,٦٢٨,٩٤١	مخصصات
١٢٤,٧٥٤,٨٨٨	١٢٠,٦١٢,٣٨٥	التزامات عقود إيجار
١,٢٢٢,٧٨٩,٩٥٣	١,١٤٠,٩٣٦,٠٤٣	تسهيلات تمويل إسلامي
		صافي الوعاء الزكوي الإيجابي
٢٦٤,٤١٧,٣٥٣	٢٦٥,٠٩٩,٠٠١	صافي الوعاء الزكوي السالب (ب)
٨٨٦,٧٤٢,٥١٢	٨١٩,٠٧٨,٦٩٢	صافي الموجودات
١,١٥١,١٥٩,٨٦٥	١,٠٨٤,١٧٧,٦٩٣	استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية والشركات التابعة
٧١,٦٣٠,٠٨٨	٥٦,٧٥٨,٣٥٠	صافي الوعاء الزكوي السالب
(٣٠,٠٠٦,٤٨٠)	(١٨,٢٧٣,٢٠٤)	صافي الوعاء الزكوي
١,٨٤٨,٠٥٦	١,٢٣١,٤٤٦	صافي الدخل المعدل
١,١٠٠,٠٠٠	٤٨٠,٠٠٠	محتمل الزكاة
٢,٩٤٨,٠٥٦	١,٧١١,٤٤٦	محتمل الزكاة للشركات التابعة
		الإجمالي

فيما يلي الحركة في مخصص الزكاة التقديرية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٧,٠١٠,٠٤٧	٤,١٤٥,٥٦٩	١ يناير
٢,٩٤٨,٠٥٦	١,٧١١,٤٤٦	المكون خلال السنة
(٥,٨١٢,٥٣٤)	(٢,٢٥٤,٣٣٦)	مدفوعات خلال السنة
-	(١٧١,٣٦٩)	استبعاد شركة تابعة
٤,١٤٥,٥٦٩	٣,٤٣١,٣١٠	٣١ ديسمبر

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٤ - التقارير القطاعية

تشمل أنشطة المجموعة عددًا من القطاعات التشغيلية على النحو التالي:

التقارير القطاعية	النشاط
قطاع التجزئة والتشغيل	يشمل إيجار وحدات تجارية من العقارات الاستثمارية مثل المراكز التجارية وتشغيل والمراكز التجارية.
قطاع الضيافة	يشمل منشآت تقدم خدمات الضيافة (فندق الأندلس مول).
قطاع المكاتب	يشمل إيجار وحدات تجارية من العقارات الاستثمارية (برج سلامة وكيوبيك بلازا وبرج ياسمين الأندلس).

تقوم المجموعة بفحص التقارير الداخلية لكل قطاع على أساس ربع سنوي كحد أدنى. فيما يلي المعلومات المتعلقة بالتقارير القطاعية: يتم استخدام صافي أرباح القطاع قبل الزكاة لقياس الأداء حيث تعتقد إدارة المجموعة أن هذه المعلومات هي الأكثر صلة في تقييم نتائج القطاع المعني مقارنة بالشركات الأخرى العاملة في نفس القطاع.

كما في السنة المنتهية في ٢٠٢٥	قطاع التجزئة	قطاع الضيافة	قطاع المكاتب	أخرى	الإجمالي
إيرادات	١٦٠,١٦٣,١٩٨	١٥,٣٣١,٠١١	٦١,٥٨٢,٧٧٥	-	٢٣٧,٠٧٦,٩٨٤
تكلفة إيرادات	(٥٠,٨٨٣,٠٨٤)	(٢٢,٤١٨,٤٠٤)	(٢٠,٨١١,٥٤١)	-	(٩٤,١١٣,٠٢٩)
حصة في الربح من شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	-	-	-	(١١,٤٨٨,٥٥٦)	(١١,٤٨٨,٥٥٦)
مصاريف	(٧٢,١٠٨,٠٠٤)	(٢٩٩,٩١٥)	(٤٥,٩٩٠,٧٦٠)	(١٩,٢٦٨,٤٤٢)	(١٣٧,٦٦٧,١٢١)
مكاسب استبعاد شركة تابعة	-	-	-	٣,٩٥٦,٠٥٥	٣,٩٥٦,٠٥٥
إيرادات أخرى	-	-	-	٤,٢٣٨,١٧٨	٤,٢٣٨,١٧٨
خسارة الانخفاض في قيمة الممتلكات والألات والمعدات	-	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(٣,٠٠٠,٠٠٠)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(٩,٨٣٣,٦٦٨)	-	-	-	(٩,٨٣٣,٦٦٨)
صافي الإيرادات قبل الزكاة	٢٧,٣٣٨,٤٤٢	(١٠,٣٨٧,٣٠٨)	(٥,٢١٩,٥٢٦)	(٢٢,٥٦٢,٧٦٥)	(١٠,٨٣١,١٥٧)
إجمالي الموجودات	٧٢٧,٥٧١,٤١٥	١٤٧,٢٧٠,٢٦٨	٧٣٢,٨٠٠,٧٧٠	٥٤٨,٢٥٣,٩٢٩	٢,١٥٥,٨٩٦,٣٨٢
إجمالي المطلوبات	٣٣٨,٣٨٥,٤٦٧	١٦,٨٨٠,٠٨٤	٧٠٦,٦٩٤,٩٤٩	١٨,٠٠٨,٢٣١	١,٠٧٩,٩٦٨,٧٣١

تقوم الإدارة التنفيذية للمجموعة بفحص تقارير الإدارة الداخلية لكل قسم كل ربع سنة على الأقل. تتحقق إيرادات المجموعة من العقود المبرمة مع العملاء من خلال تقديم خدمات تأجير الوحدات التجارية وخدمات الضيافة. يتم نقل السيطرة على خدمات تأجير الوحدات التجارية على مدى زمني، بينما يتم نقل السيطرة على خدمات الضيافة عند نقطة من الزمن.

المعلومات حول التقارير القطاعية - المنطقة الجغرافية
تعمل جميع القطاعات التشغيلية للمجموعة داخل المملكة العربية السعودية.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س)) ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٤ - التقارير القطاعية (تتمة)

كما في السنة المنتهية في ٢٠٢٤

قطاع التجزئة	قطاع الضيافة	قطاع المكاتب	أخرى	الإجمالي
١٥٩,٠٠٦,٨٣٨	١٩,١٤٦,٥١٣	٥٧,٧٣٤,١٧٤	-	٢٣٥,٨٨٧,٥٢٥
(٥٣,٠٨٨,١٧٧)	(٢٠,٩٤٩,٧٣٢)	(١٦,٧٠٢,١٣٣)	-	(٩٠,٧٤٠,٠٤٢)
-	-	-	(٣٣,٩٠٧,٩٣٠)	(٣٣,٩٠٧,٩٣٠)
(٦٥,٥٤٢,١٦١)	-	(٤٨,٢١٣,٣٦٧)	(١٥,٦٦٩,٥٢٦)	(١٢٩,٤٢٥,٠٥٤)
-	-	-	٧,٢٩٥,٩٢٥	٧,٢٩٥,٩٢٥
-	(٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(٨,٠٠٠,٠٠٠)
(١,٤٣٨,٣١٠)	(٤٦٢,٣٠٨)	-	-	(١,٩٠٠,٦١٨)
٣٨,٩٣٨,١٩٠	(١٠,٢٦٥,٥٢٧)	(٧,١٨١,٣٢٦)	(٤٢,٢٨١,٥٣١)	(٢٠,٧٩٠,١٩٤)
٧٢٠,٩١١,٩٦١	١٢٥,٣٦٣,٥١٠	٦٨٠,٥٧١,٢٥٧	٧٣٤,٠١٩,٩٩٦	٢,٢٦٠,٨٦٦,٧٢٤
٤٢٩,٣٣٤,٦١٤	٣,٧٠٩,٥١٧	٦٥٦,٤٥١,٩٣٣	١١,٧٨٠,٩١٧	١,١٠١,٢٧٦,٩٨١

إيرادات

تكلفة إيرادات

حصة في الربح من شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

مصاريف

إيرادات أخرى

خسارة الانخفاض في قيمة الممتلكات والألات والمعدات

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

صافي الإيرادات قبل الزكاة

إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥ - خسارة السهم - الأساسي والمخفض

يتم احتساب خسارة السهم الأساسي والمخفض بتقسيم خسارة الفترة العائدة إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	صافي خسارة السنة
(٣١,٦٠٠,٣١٥)	(١٨,٢٧٣,٢٠٤)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (سهم)
٩٣,٣٣٣,٣٣٣	٩٣,٣٣٣,٣٣٣	خسارة السهم الأساسي والمخفض
(٠,٣٤)	(٠,٢٠)	

إن خسارة السهم المخفض تساوي ربحية السهم الأساسي للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ حيث لا توجد أدوات ذات ربحية مخفضة للسهم.

٢٦ - النقدية لدى البنوك

٢٠٢٤	٢٠٢٥	النقدية لدى البنوك - حسابات جارية
٤٥,٨٨٠,٦١٥	٨٤,٨٧٨,٤١٥	
٤٥,٨٨٠,٦١٥	٨٤,٨٧٨,٤١٥	

النقد لدى البنوك - الحسابات الجارية تشمل حسابات خاصة تحت الطلب متوافقة مع الشريعة والتي تحقق دخلاً من العملات بمعدلات متفق عليها.

٢٧ - ودائع مرابحة قصيرة الأجل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ودائع مرابحة قصيرة الأجل
٤٠,٣٤٣,٨٠٣	-	
٤٠,٣٤٣,٨٠٣	-	

تمثل الودائع لأجل الودائع لدى صندوق الخير كابيتال بفترة استحقاق أقل من ثلاثة أشهر، وهي مستحقة في السنة الحالية.

٢٨ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لغرض إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، تعتبر الجهات جهات ذات علاقة بالمجموعة إذا كان لدى المجموعة القدرة على السيطرة على الجهة بصورة مباشرة أو غير مباشرة أو ممارسة تأثير هام على الجهة ذات العلاقة عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية، وأيضاً عندما تكون المجموعة والجهة ذات العلاقة خاضعة للسيطرة المشتركة أو التأثير الهام المشترك. وقد تكون الجهات ذات العلاقة أفراداً أو منشآت. يتم إجراء المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وفقاً للشروط المعتمدة من قبل مجلس إدارة المجموعة. تقوم المجموعة والجهات ذات العلاقة بها بإجراء معاملات مع بعضهم خلال دورة الأعمال العادية. تم استبعاد المعاملات والأرصدة بين الشركة والشركات التابعة لها والمعاملات بين الشركات التابعة عند إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

اسم الجهة ذات العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة الحياة العقارية	شركة زميلة	مصاريف مدفوعة بالنيابة عن شركة زميلة	١٠,٩٣٧,٣٩٣	٨,٧٨٧,٤٢٢
الأهلي كابيتال	مدير صندوق الشركة التابعة	خدمات تشغيلية	١٥,٦٧٧,٩٧٣	١٦,٧٣٦,٧٠٨

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷲ) ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٨ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

وفيما يلي تفاصيل الأرصدة مع الجهات ذات العلاقة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥,١٢٧,٠٨٢	٢,٧٨٠,٤٨١	المستحق من الأطراف ذات العلاقة
٥,١٢٧,٠٨٢	٢,٧٨٠,٤٨١	شركة الحياة العقارية
١٦,٣٣٥,٤٧٢	١٦,٧٧٠,٤٥٩	المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة
١٦,٣٣٥,٤٧٢	١٦,٧٧٠,٤٥٩	الأهلي كابيتال

فيما يلي بيان بمكافآت مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤,١٤١,٧٦٣	٤,٣٦٨,٠٠٠	مجلس الإدارة واللجان التابعة له
١,٠٣٩,٥٤١	٣,٤٤١,٤٥٣	منافع نهاية الخدمة
٤,٤٤٨,٢٠٠	٨,٨٩١,٦٩٠	رواتب وأجور ومنافع أخرى
٩,٦٢٩,٥٠٤	١٦,٧٠١,١٤٣	

٢٩ - توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

في ٢٣ مارس ٢٠٢٥، قرر مجلس الإدارة بموافقة الجمعية العمومية توزيع أرباح مرحلية بمبلغ ٢٣,٣ مليون ﷲ (٠,٢٥) ﷲ لكل سهم) وتم دفع توزيعات الأرباح في ٢٩ أبريل ٢٠٢٥. كما قرر المجلس في ١٠ أغسطس ٢٠٢٥، بموافقة الجمعية العمومية توزيع أرباح مرحلية بمبلغ ٢٣,٣ مليون ﷲ (٠,٢٥) ﷲ لكل سهم) وتم دفع توزيعات الأرباح في ٤ سبتمبر ٢٠٢٥. بلغ إجمالي توزيعات الأرباح خلال السنة المنتهية مبلغ ٤٦,٦ مليون ﷲ.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

في ٩ مارس ٢٠٢٤، قرر مجلس الإدارة بموافقة الجمعية العمومية توزيع أرباح مرحلية بمبلغ ٢٣,٣ مليون ﷲ (٠,٢٥) ﷲ لكل سهم) وتم دفع توزيعات الأرباح في ٢٣ مارس ٢٠٢٤.

٣٠ - الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر

تخضع المجموعة لمخاطر مالية مختلفة بسبب أنشطتها وتشمل: مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملات ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لأسعار الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل بالمجموعة على عدم إمكانية التنبؤ بالتطورات التي تطرأ على الأسواق المالية، ويسعى إلى الحد من الآثار 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/إلى الجهات ذات علاقة ومدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى وتمويل مرابحة وذمم دائنة تجارية ومصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى. يتم الإفصاح عن سياسة الإثبات المحددة المتبعة في السياسات المحاسبية المتعلقة بكل بند. تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عند وجود حق نظامي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة أو عندما يكون لدى المجموعة نية للتسوية على أساس الصافي، أو إثبات الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

٣٠. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

(أ) مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية، وأسعار الربح وأسعار الأسهم، التي قد تؤثر على دخل المجموعة أو قيمة الأدوات المالية الخاصة بها. يتمثل الهدف من إدارة مخاطر السوق في إدارة التعرضات لمخاطر السوق والسيطرة على تعرضها للمخاطر كي تظل ضمن مستويات مقبولة لزيادة العائدات.

(ب) مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. يتم إجراء معاملات المجموعة بشكل رئيسي بالريال السعودي وبالดอลลาร์ الأمريكي. إن الريال السعودي مقوم بالدولار الأمريكي.

لا توجد مخاطر هامة لتغير أسعار صرف العملات الأجنبية، وتقوم الإدارة بمراقبة تقلبات أسعار الصرف عن قرب وبصورة مستمرة.

(ج) مخاطر أسعار الفائدة

تمثل مخاطر أسعار الفائدة المخاطر الناتجة عن التعرض للمخاطر المتنوعة المصاحبة لأثر التقلبات في أسعار الفائدة السائدة في السوق على قائمة المركز المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة للمجموعة بصورة رئيسية من القروض والودائع قصيرة الأجل والتي تتم وفقاً لأسعار فائدة متغيرة ولا تخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم. تحمل القروض ذات السعر المتغير عمولة إضافية وفقاً لأسعار ومؤشرات السوق السائدة على أساس سايبور.

يوضح الجدول التالي التأثير على الدخل من التغيرات المحتملة المعقولة في معدلات العمولة المتعلقة بالقروض ذات أسعار الفائدة المتغيرة، مع بقاء جميع البنود الأخرى المعرضة للتغيير ثابتة. لا يوجد أي تأثير مباشر لمخاطر معدلات العمولة على حقوق الملكية بالمجموعة.

قائمة الربح أو الخسارة	
الزيادة بواقع ١٠٠ نقطة أساس	النقص بواقع ١٠٠ نقطة أساس
(٨,٨٠٠,٦٩١)	٨,٨٠٠,٦٩١
(٨,٥٣٤,٠٠٦)	٨,٥٣٤,٠٠٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
القروض ذات معدل الفائدة المتغير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
القروض ذات معدل الفائدة المتغير

(د) مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الذمم المدينة التجارية والنقد وما في حكمه والمستحق من الجهات ذات العلاقة.

٣٠. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

(د) مخاطر الائتمان (تتمة)

وتُراقب بصفة دورية الذمم المدينة القائمة المُستحقة على المستأجرين. ويتمثل الحد الأقصى من التعرُّض لمخاطر الائتمان كما بتاريخ التقرير في القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	نقدية وشبه نقدية
٤٥,٨٨٠,٦١٥	٨٤,٨٧٨,٤١٥	ذمم مدينة لعقود الإيجار التشغيلي
٩٠,٧٧٣,٦٥١	٥٩,٦٢٨,٧٠٠	مستحق من جهات ذات علاقة
٥,١٢٧,٠٨٢	٢,٧٨٠,٤٨١	
١٤١,٧٨١,٣٤٨	١٤٧,٢٨٧,٥٩٦	

تقتصر مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والأرصدة لدى البنوك والمستحق من الجهات ذات العلاقة على ما يلي:

- الأرصدة النقدية محتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد يتراوح من BBB- وأعلى.
- الذمم المدينة لعقود الإيجار الظاهرة بالصافي بعد خصم مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والخصومات.
- يتسم المركز المالي للجهات ذات العلاقة بالاستقرار.

تمثل خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المثبتة في الربح والخسارة ما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي
(١,٩٠٠,٦١٨)	(٩,٨٣٣,٦٦٨)	
(١,٩٠٠,٦١٨)	(٩,٨٣٣,٦٦٨)	

الذمم المدينة لعقود الإيجار التشغيلي

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بصورة رئيسية بالخصائص الفردية لكل عميل.

ومع ذلك، تأخذ الإدارة أيضًا بعين الاعتبار العوامل التي قد تؤثر على مخاطر الائتمان المتعلقة بقاعدة عملائها، بما في ذلك مخاطر التعثر المصاحبة للنشاط والقطاع الذي يعمل به العملاء.

يستند معدل الخسارة إلى تجربة خسارة الائتمان التاريخية الفعلية. يتم مضاعفة هذه المعدلات بعوامل قياسية لتعكس الفرق بين الظروف الاقتصادية خلال السنة التي تم خلالها جمع البيانات التاريخية والظروف الحالية ورؤية المجموعة للظروف الاقتصادية على مدى الأعمار المتوقعة للذمم المدينة. وتستند العوامل العددية إلى معدلات البطالة ونمو الناتج المحلي الإجمالي المتوقع.

يعرض الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة المستحقة من العملاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة	إجمالي القيمة الدفترية	غير متأخرة السداد
مخصص الخسارة %			
١٠%	٨٤٤,٨٧٧	٨,٤٤٨,٧٧٠	٠ - ٣٠ يوماً
١٠%	٣٨١,٥٤٨	٣,٨١٥,٤٨٥	٣١ - ٦٠ يوماً
١١%	١٤٧,٧٨١	١,٣٢٠,١٧٦	٦١ - ٩٠ يوماً
٥١%	٢٤,٨٦٣,٩٠٦	٤٦,٠٤٤,٢٦٩	أكثر من ٩٠ يوماً
٤٤%	٢٦,٢٣٨,١١٢	٥٩,٦٢٨,٧٠٠	

٣٠. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

(د) مخاطر الائتمان (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
المتوسط المرجح لمعدل		إجمالي القيمة الدفترية	غير متأخرة السداد
مخصص الخسارة %	الخسارة		
١٠%	١,٣٢٩,٥١٣	١٢,٧١٣,٨٩٣	٠ - ٣٠ يوماً
١٠%	١,١٤٧,٦٠٠	١٠,٩٧٤,٢٩٣	٣١ - ٦٠ يوماً
١٠%	٢٥٨,٢٤٧	٢,٤٦٩,٥٧٣	٦١ - ٩٠ يوماً
٤٠%	٢٥,٨٤٦,٣٥٧	٦٤,٦١٥,٨٩٢	أكثر من ٩٠ يوماً
٣١%	٢٨,٥٨١,٧١٧	٩٠,٧٧٣,٦٥١	

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

المستحق من الأطراف ذات العلاقة

يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد كل تقرير، على أساس فردي للجهات ذات العلاقة الرئيسية. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ التقرير، القيمة الدفترية للمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة (إيضاح ٢٨).

لا تقوم المجموعة بالاحتفاظ بضمانات رهنية لقاء الذمم المدينة. يتم هذا التقويم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للجهات ذات العلاقة ودراسة السوق الذي تعمل فيه هذه الجهات ذات العلاقة. قامت المجموعة بتقويم المخاطر المتعلقة بالمستحق من الجهات ذات العلاقة بأنها منخفضة، حيث أن الغالبية العظمى من الجهات ذات العلاقة مملوكة بالكامل من قبل نفس المساهمين.

الأدوات المالية والودائع النقدية

تتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة وفقاً لسياسة المجموعة. يتم إيداع النقدية بشكل أساسي لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد. لا تعتبر المجموعة نفسها معرضة لتركيزات مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالبنوك بسبب متانة مركزها المالي.

(هـ) مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المنشأة في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة بقيمة تقارب قيمته العادلة. تتم إدارة مخاطر السيولة على أساس المراقبة المنتظمة عن طريق التأكد من توفر أموال كافية من خلال التسهيلات الائتمانية الملزمة لتأدية أي التزامات مستقبلية.

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

٣٠ - الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

(هـ) مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصومة:

الدفعات التعاقدية غير المخصومة				
القيمة الدفترية	الإجمالي	عند الطلب أو أقل من سنة	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
٨٨٠,٠٦٩,٠٩٠	١,٠٥٠,١٥٨,٢٥٦	٦٣,٢٣٦,٦٦٧	٩٨٦,٩٢١,٥٨٩	-
٧٨,٥٦٦,٩٨٦	١٦١,٠٤٠,٩٤٢	١٣,٢٤٧,٧٥٠	٧٠,٢٥٠,٦٢٢	٧٧,٥٤٢,٥٧٠
٢٧,٨٨٣,٠٦١	٢٧,٨٨٣,٠٦١	٢٧,٨٨٣,٠٦١	-	-
١٦,٧٧٠,٤٥٩	١٦,٧٧٠,٤٥٩	١٦,٧٧٠,٤٥٩	-	-
١,٠٠٣,٢٨٩,٥٩٦	١,٢٥٥,٨٥٢,٧١٨	١٢١,١٣٧,٩٣٧	١,٠٥٧,١٧٢,٢١١	٧٧,٥٤٢,٥٧٠

٢٠٢٥				
تسهيلات تمويل إسلامي				
التزامات عقود إيجار				
مبالغ مستحقة الدفع ودائنون آخرون				
مستحق إلى الأطراف ذات علاقة				
٢٠٢٤				
تسهيلات تمويل إسلامي				
التزامات عقود إيجار				
مبالغ مستحقة الدفع ودائنون آخرون				
مستحق إلى الأطراف ذات علاقة				
٢١٩,٥٠٦,٠٨٧	١,٢٦٤,٩٢١,٩١٧	١٢٨,١١٥,٧٤٢	٩١٧,٣٠٠,٠٨٨	٢١٩,٥٠٦,٠٨٧

٣١ - القيمة العادلة

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

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

- المستوى ١: أسعار السوق المتداولة والمعلنة (بدون تعديل) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢: المدخلات التي يمكن ملاحظتها أو تتبعها بشكل مباشر أو غير مباشر لأصل أو التزام بخلاف الأسعار المعلنة المذكورة في المستوى ١.
- المستوى ٣: المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها أو تتبعها لأصل أو التزام.

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

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

٣٢- إدارة رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على رأسمال فعال من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وتعزيز التطورات المستقبلية للأعمال. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال المستخدم والذي تحدده المجموعة كنتيجة لأنشطة التشغيل مقسومًا على إجمالي حقوق المساهمين. كما يقوم مجلس الإدارة بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال فيما يلي:

١. الحفاظ على مقدرة المنشأة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والاستمرار في تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين، و
٢. تقديم عوائد كافية إلى المساهمين

لم تكن هناك تغييرات في أسلوب المجموعة في إدارة رأس المال خلال السنة.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة الدين. يتم احتساب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على إجمالي حقوق الملكية. كانت نسبة ديون المجموعة في نهاية السنة المالية على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,١٠١,٢٧٦,٩٨١	١,٠٧٩,٩٦٨,٧٣١	إجمالي المطلوبات
(٤٥,٨٨٠,٦١٥)	(٨٤,٨٧٨,٤١٥)	ناقصاً: النقدية وشبه النقدية
١,٠٥٥,٣٩٦,٣٦٦	٩٩٥,٠٩٠,٣١٦	صافي الدين المعدل
١,١٥٩,٥٨٩,٧٤٣	١,٠٧٤,٦٥٧,٧٢٣	إجمالي حقوق الملكية
%٩١	%٩٣	نسبة الدين

٣٣- استبعاد الشركة التابعة

في ٢٧ فبراير ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة المجموعة على بيع إجمالي الحصة المملوكة البالغ نسبتها (٧٠٪) في الشركة التابعة "شركة منافع الأندلس"، وتم توقيع العقد بين المجموعة والمشتري "شركة تطوير السياحة السعودية" في ٢٧ فبراير ٢٠٢٥، بقيمة إجمالية قدرها ١٥ مليون ﷲ. اتفق الطرفان على تاريخ سريان معاملة البيع، وأن الأسهم ستباع بناءً على أرصدة الشركة التابعة كما في ١ يناير ٢٠٢٥. وقد نتج عن الصفقة مكسب بقيمة ٣,٩ مليون ﷲ.

كما في ١ يناير ٢٠٢٥	
١٥,٠٠٠,٠٠٠	عوض مستلم
(١١,٠٤٣,٩٤٥)	صافي القيمة لصافي موجودات شركة تابعة
٣,٩٥٦,٠٥٥	صافي مكسب استبعاد شركة تابعة
١٥,٧٧٧,٠٦٥	صافي موجودات شركة تابعة مباعة في تاريخ الاستبعاد
(٤,٧٣٣,١٢٠)	ناقصاً: قيمة الحصص غير المسيطرة في تاريخ الاستبعاد
١١,٠٤٣,٩٤٥	صافي القيمة لصافي موجودات شركة تابعة

٣٣- استبعاد الشركة التابعة (تتمة)

المعلومات المالية في تاريخ استبعاد الشركة التابعة كما يلي:

كما في ١ يناير ٢٠٢٥	
٣٣٤,٦٢١	الموجودات
٥٩,٠٣٨,٧٣١	ممتلكات ومعدات
٣,١١٨,٨١٩	عقارات استثمارية
٤,٢٢٧,١٥٦	ذمم مدينة لعقود الإيجار التشغيلي
٢,٧٦٧,٩٩٤	مبالغ مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٦٩,٤٨٧,٣٢١	نقدية وشبه نقدية
	إجمالي الموجودات
٥٠,٩٦٧,٤٨٧	المطلوبات
٢,١٨٦,٢٦٩	التزامات عقود إيجار
١٧,٨٥٧	دفعات مقدمة من عقود إيجار وإيرادات مؤجلة
٣٦٧,٢٧٤	مستحق إلى جهات ذات علاقة
١٧١,٣٦٩	مبالغ مستحقة الدفع ودائنون آخرون
٥٣,٧١٠,٢٥٦	مخصص الزكاة
١٥,٧٧٧,٠٦٥	إجمالي المطلوبات
	صافي الموجودات
٥٩,٠٣٨,٧٣١	<u>أثر الاستبعاد على التدفقات النقدية:</u>
٣,١١٨,٨١٩	استثمار عقاري
٤,٢٢٧,١٥٦	ذمم مدينة لعقود الإيجار التشغيلي
٣٣٤,٦٢١	مبالغ مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
(١٧,٨٥٧)	ممتلكات ومعدات
(٢,١٨٦,٢٦٩)	مستحق إلى جهات ذات علاقة
(٣٦٧,٢٧٤)	دفعات مقدمة من عقد إيجار
(١٧١,٣٦٩)	مبالغ مستحقة الدفع ودائنون آخرون
(٥٠,٩٦٧,٤٨٧)	زكاة مستحقة الدفع
٣,٩٥٦,٠٥٥	التزام بموجب عقد إيجار تشغيلي
(٤,٧٣٣,١٢٠)	ربح من استبعاد
١٢,٢٣٢,٠٠٦	حصول غير مسيطرة
١٥,٠٠٠,٠٠٠	استبعاد شركة تابعة
(٢,٧٦٧,٩٩٤)	عوض مستلم
١٢,٢٣٢,٠٠٦	نقد وما في حكمه مستبعد

٣٤- الاستحواذ على شركة موارد التميز العقارية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قامت المجموعة بالاستحواذ على ١٠٠٪ من حصص حقوق الملكية في شركة موارد التميز العقارية ("موارد") بمبلغ إجمالي قدره ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ ﷲ.

استناداً إلى التقييم الذي أجرته إدارة المجموعة، فإن الاستحواذ لا يندرج تحت تصنيف تجميع الأعمال وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٣) – تجميع الأعمال. لذلك، تم التعامل مع عملية الاستحواذ هذه كاستحواذ على أصل، وتم توزيع مبلغ الشراء على الموجودات القابلة للتمييز المستحوذ عليها، أي موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٨).

٣٥- الارتباطات المالية والالتزامات المحتملة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لدى المجموعة التزامات رأسمالية بقيمة ٥٧ مليون ﷲ مقابل انشاء مبنى تجاري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: لا شيء). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لا يوجد أي التزامات محتملة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: لا شيء).

٣٦- الأحداث اللاحقة

ترى الإدارة أنه لا توجد أحداث لاحقة هامة منذ نهاية السنة قد تتطلب إفصاحاً أو تعديلاً في هذه القوائم المالية الموحدة.

٣٧- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في ٢٢ رمضان ١٤٤٧هـ (الموافق ١١ مارس ٢٠٢٦).