

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

<u>صفحة</u>	<u>الفهرس</u>
--	تقرير مراجع الحسابات المستقل عن القوائم المالية
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة الدخل الشامل
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٤	قائمة التدفقات النقدية
٢٥-٥	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة عقارات الخليج

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة عقارات الخليج ("الشركة") (شركة مساهمة سعودية مغلقة)، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقوائم الدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، من قبل مراجع حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل على تلك القوائم المالية في ٤ أبريل ٢٠١٩م.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة عقارات الخليج (بتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية، سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لبدء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة عقارات الخليج.

عن / كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



فهد مبارك الدوسري
ترخيص رقم ٤٦٩



الرياض في: ٢٧ رمضان ١٤٤١ هـ
الموافق: ٢٠ مايو ٢٠٢٠ م

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	ايضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٤٢٩,٦٩١	٣١٣,٣٥٨		ممتلكات ومعدات
٤٥٤,٦٨١,٣٩٤	٤٦٦,٦٦٢,٤٩١	٥	استثمارات عقارية
--	٥٨,٧١٧,٩٨٠	٤-٢	حق استخدام الموجودات
٢٥٨,٨٧٤,٩٥٩	٢٥٣,٤٦٢,٨٦٤	٦	استثمارات بطريقة حقوق الملكية
٧١٣,٩٨٦,٠٤٤	٧٧٩,١٥٦,٦٩٣		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٥,٢٩٩,٤٠١	١١,٣٤٩,٩٣٦	٧	ذمم إيجارات مدينة، بالصافي
٢٤,٧١٩,٨١١	٨,٦٩٣,٩٩٣	٨	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٧٥١,٧١١	١١,٣١٤,٥٠٧	٩	نقد وما في حكمه
٣١,٧٧٠,٩٢٣	٣١,٣٥٨,٤٣٦		إجمالي الموجودات المتداولة
٧٤٥,٧٥٦,٩٦٧	٨١٠,٥١٥,١٢٩		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	١٥	رأس المال
٥٠,٢١٩,٤١٩	٥٠,٧٢٢,٦٩٠	١٦	إحتياطي نظامي
٤٦,٨٣٢,٤٩٧	٤٢,٧٨٣,٠٢٢		أرباح مبقاة
٦١٩,٣٨٦,٢١٦	٦١٥,٨٤٠,٠١٢		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٥٥,٢٨٣,٧٧٦	٨٤,٣١٨,٨٥٤	١١	قروض طويلة الأجل
--	٣٥,٦٢٣,٧٨٥	٤-٢	مطلوبات عقود الإيجار
٣,٥٧٨,٠٥٦	٤,٠٠٤,٨٢٠	١٠	التزامات منافع الموظفين
٥٨,٨٦١,٨٣٢	١٢٣,٩٤٧,٤٥٩		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
--	٢٢,٢٩٦,٧١١	٤-٢	الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار
١٩,٩٨٤,٧٩٦	١٩,٧٣٤,٧٩٦	١١	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٨,١١١,٣٤٣	١٨,١٧٦,٣١٠	١٢	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
١١,٢١٩,١٢٢	٤,٦٤٩,٧٣٨		إيرادات مقدمة
١٨,١٩٣,٦٥٨	٥,٨٧٠,١٠٣	١٣	مخصص الزكاة
٦٧,٥٠٨,٩١٩	٧٠,٧٢٧,٦٥٨		إجمالي المطلوبات المتداولة
١٢٦,٣٧٠,٧٥١	١٩٤,٦٧٥,١١٧		إجمالي المطلوبات
٧٤٥,٧٥٦,٩٦٧	٨١٠,٥١٥,١٢٩		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

٢٠١٨م	٢٠١٩م	<u>إيضاح</u>	
٤٣,٢٣٤,١٥٤	٤١,١٣٧,٥٣٧	١٧	الإيرادات
(٤١,٣٤٨,٦٣٢)	(٣٣,٠٩٨,٧٢٢)	١٨	تكلفة الإيرادات
١,٨٨٥,٥٢٢	٨,٠٣٨,٨١٥		مجمّل الربح
(٧,٥٠٤,١٩٦)	(٧,٣١٧,٩٣٠)	١٩	مصروفات عمومية وإدارية
(١١٩,٩٧٥)	(٢٣٠,٧٦٠)		مصروفات بيعية وتسويقية
٦,٦٩٣,٤٤١	٣,٠٨٢,٨١٨	٢٠	إيرادات أخرى
--	(١٥٢,٠٤٨)	٧	خسائر الإنخفاض في ذمم إيجارات مدينة
٧,٧٢٧,٤٩٨	١٢,٦٠٧,٩٠٥	٦	أرباح من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
٨,٦٨٢,٢٩٠	١٦,٠٢٨,٨٠٠		ربح التشغيل
(٦,٠٥٢,٥١٧)	(١٠,٥٨٦,٩٨٥)	٢١	مصروفات تمويلية، بالصافي
٢,٦٢٩,٧٧٣	٥,٤٤١,٨١٥		الربح قبل الزكاة
(٥٥١,٥٩٧)	(٤٠٩,١٠٧)	١٣	الزكاة
٢,٠٧٨,١٧٦	٥,٠٣٢,٧٠٨		ربح السنة بعد الزكاة
--	--		الدخل الشامل الآخر
٢,٠٧٨,١٧٦	٥,٠٣٢,٧٠٨		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

إجمالي حقوق الملكية	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
٦٥٥,٧٢١,٤٤١	٨٣,٣٧٥,٥٤٠	٥٠,٠١١,٦٠١	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨ م
٢,٠٧٨,١٧٦	٢,٠٧٨,١٧٦	--	--	ربح السنة
--	--	--	--	الدخل الشامل الأخر
٢,٠٧٨,١٧٦	٢,٠٧٨,١٧٦	--	--	إجمالي الدخل الشامل للسنة
--	(٢٠٧,٨١٨)	٢٠٧,٨١٨	--	المحول إلى الإحتياطي النظامي
(٣٦,٥٦٣,٤٠١)	(٣٦,٥٦٣,٤٠١)	--	--	توزيعات أرباح عن عام ٢٠١٧ م
(١,٨٥٠,٠٠٠)	(١,٨٥٠,٠٠٠)	--	--	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٧ م
٦١٩,٣٨٦,٢١٦	٤٦,٨٣٢,٤٩٧	٥٠,٢١٩,٤١٩	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
٦١٩,٣٨٦,٢١٦	٤٦,٨٣٢,٤٩٧	٥٠,٢١٩,٤١٩	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩ م (قبل التعديل)
(٧,٩٧٨,٩١٢)	(٧,٩٧٨,٩١٢)	--	--	تعديلات تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ (إيضاح ٢-٤)
٦١١,٤٠٧,٣٠٤	٣٨,٨٥٣,٥٨٥	٥٠,٢١٩,٤١٩	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ م (بعد التعديل)
٥,٠٣٢,٧٠٨	٥,٠٣٢,٧٠٨	--	--	ربح السنة
--	--	--	--	الدخل الشامل الأخر
٥,٠٣٢,٧٠٨	٥,٠٣٢,٧٠٨	--	--	إجمالي الدخل الشامل للسنة
--	(٥٠٣,٢٧١)	٥٠٣,٢٧١	--	المحول إلى الإحتياطي النظامي
(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	--	--	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٨ م
٦١٥,٨٤٠,٠١٢	٤٢,٧٨٣,٠٢٢	٥٠,٧٢٢,٦٩٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
		الأنشطة التشغيلية:
٢,٠٧٨,١٧٦	٥,٤٤١,٨١٥	ربح السنة قبل الزكاة
		التعديلات
٢٣٣,٢٧٣	١٨٩,٠٧٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
٢,٣٣٢,٤٣٢	٤,١١٧,٣٦٢	استهلاك عقارات استثمارية
--	٢٠,٧٠٩,٤٣٩	استهلاك حق استخدام الموجودات
--	١٥٢,٠٤٨	خسائر الإنخفاض في ذمم إيجارات مدينة
٣٧٢,٦٤٥	(٤٠,٠٠٠)	(أرباح) / خسائر بيع استثمارات في مشروعات عقارية تحت التنفيذ
--	(١١٧)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(٧,٧٢٧,٤٩٨)	(١٢,٦٠٧,٩٠٥)	أرباح غير محققة من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
٣٣٠,٥٦٦	٣٤٩,٠٥٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
--	٣,٤٩١,٧٧٤	تكاليف تمويلية لمطلوبات عقود الإيجار
(٦,١٣٤,٥٢٧)	(٢,٩٩٥,٦٤٦)	رد مخصص الزكاة
٦,٠٥٢,٥١٧	٧,٤١٠,٥٣٩	تكاليف تمويلية
--	(٣١٥,٣٢٨)	أرباح فوائد على استثمارات قصيرة الأجل
(٣,٤٨٠,٩٠٩)	١,٥٨١,٢٢٥	التغيرات في رأس المال العامل:
١,٢٠٥,٩٤٣	--	ذمم إيجارات مدينة ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(١٧,٤٧٨,٠٨٩)	(٧,٨٩٣,٧٩٠)	مخزون أراضي
--	(٩,٧٣٧,٠١٦)	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(١٧٩,٧٥٦)	(٤٧,٥٢١)	الزكاة المدفوعة
(٢٢,٣٩٥,٢٢٧)	٩,٨٠٥,٠٠٧	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(٨,٠٦٢,٠٩٧)	(١٧,٢٦٢,٨٦٩)	مدفوعات لشراء استثمارات في مشروعات عقارية تحت التنفيذ
(١٤٦,٩١٠)	(٧٧,٨٢٦)	مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
٩,٠٥٠,٠٠٠	١,٣٥٠,٠٠٠	متحصلات من بيع استثمارات في مشروعات عقارية تحت التنفيذ
٢,٣٠٠,٠٠٠	--	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
--	٥,٢٠١	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
--	٣١٥,٣٢٨	متحصلات من أرباح فوائد على استثمارات قصيرة الأجل
١٦,٢٩٧,٥٠٠	١٨,٠٢٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
١٩,٤٣٨,٤٩٣	٢,٣٤٩,٨٣٤	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
--	٥٧,٠٠٤,٦٧٠	متحصلات من قروض طويلة الأجل
(١٩,٩٨٤,٧٩٦)	(٢٨,٢١٩,٥٩٢)	سداد قروض طويلة الأجل
(٥,٩١٧,٠٤٤)	(٦,٠٤١,٥٢٣)	تكاليف تمويلية مدفوعة
--	(٢٤,٧٣٥,٦٠٠)	مسدد من مطلوبات عقود الإيجار
(٢٨,١٣٤,٤٠٨)	--	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٦٥٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(٥٥,٦٨٦,٢٤٨)	(٢,٥٩٢,٠٤٥)	صافي التدفقات النقدية الناتجة المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٥٨,٦٤٢,٩٨٢)	٩,٥٦٢,٧٩٦	صافي التغير في النقد وما يعادله
٦٠,٣٩٤,٦٩٣	١,٧٥١,٧١١	نقد وما يعادله كما في بداية السنة
١,٧٥١,٧١١	١١,٣١٤,٥٠٧	نقد وما يعادله كما في نهاية السنة
		المعاملات غير النقدية
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	تكاليف تمويلية مرسلة على مشروعات تحت التنفيذ
--	١٤٥,٥٩٠	حق استخدام الموجودات
--	٧٩,٤٢٧,٤١٩	تحويل من استثمارات عقارية تحت التنفيذ الى استثمارات عقارية
١٠٠,٧٣٤٢,٧٩٤	--	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

١ التنظيم والنشاط

تأسست شركة عقارات الخليج ("الشركة")، كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم ١٩٤٨٣ بتاريخ ١٤٢٥/١١/٢٢ هـ الموافق ٢٠٠٥/٠١/٠٣ م، ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٦١٢ بتاريخ ١٤٢٦/٠١/٢٤ هـ الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣ م.

يتمثل نشاط الشركة في القيام بشراء وبيع وتأجير وتطوير وصيانة وإدارة وتخطيط وتسويق الأراضي والعقارات لحساب الشركة وتشغيل المباني السكنية والتجارية وإنشاء المعارض التجارية والصناعية وبيعها أو تأجيرها والقيام بأعمال الصيانة والإدارة للمدن والمرافق العامة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وتملك المستشفيات والأسواق التجارية واستثمارها وتطويرها وصيانتها.

يقع المقر الرئيسي للشركة:

مدينة الرياض، ص.ب ٣٠٠٧١٨، الرياض ١١٣٧٢
المملكة العربية السعودية.

٢ أسس الإعداد

٢-١ المعايير المحاسبية المطبقة

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

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية - باستثناء مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين تم قياسها بالقيمة الحالية باستخدام وحدة الأنتمان المتوقعة - وباستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه في نهاية التقرير المعتمد في المملكة العربية السعودية.

٢-٣ عملة العرض والوظيفية

يتم إعداد القوائم المالية للشركة بالريال السعودي الذي يمثل عملة العرض والعملة الوظيفية لدى الشركة.

٢-٤ أثر التغيير في السياسات المحاسبية

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار"

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - "عقود الإيجار" محل المعيار والتفسيرات التالية:

- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار".
 - تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤ "تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار".
 - تفسير لجنة التفسيرات الدولية للتقرير المالي رقم ١٥ "حوافز عقود الإيجار التشغيلية".
 - تفسير لجنة التفسيرات الدولية للتقرير المالي رقم ٢٧ "تقييم مضمون المعاملات التي تتضمن النموذج القانوني لعقد الإيجار".
- يحدد المعيار مبادئ الاعتراف بعقود الإيجار وقياسها وعرضها والإفصاح عنها، ويتطلب من المستأجرين إثبات عقود الإيجار وفق إطار محاسبي موحد ضمن قائمة المركز المالي.

تحدد الشركة في بداية العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار. إن العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار إذا كان العقد يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما مقابل ثمن معين. ولتقييم ما إذا كان العقد ينقل حق السيطرة لاستخدام أصل محدد.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٢ أسس الإعداد (يتبع)

٢-٤ أثر التغيير في السياسات المحاسبية (يتبع)

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار" (يتبع)

كمستأجر

عند بدء العقد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار. يمثل العقد أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمان نظير مقابل مالي. و لتقييم نقل حق السيطرة تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العميل يتمتع طوال فترة الاستخدام بكل مما يلي:

- أ- حق الحصول على ما يقارب كافة المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل المحدد بدرجة كبيرة، و
- ب- حق توجيه السيطرة على استخدام الأصل المحدد.

تعترف الشركة بحق استخدام الأصل في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل ذو العلاقة للاستخدام) وكذلك التزام الإيجار في تاريخ بدء عقد الإيجار. يتم قياس حق استخدام الأصل مبدئيًا بالتكلفة، مطروحًا منه الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة ويتم تسويته لأي عملية إعادة قياس للالتزامات الإيجار. تشمل تكلفة حق استخدام الأصول على المبلغ الأولي للالتزامات الإيجار المعدلة لأي مدفوعات إيجار تم إجراؤها في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة وتقدير التكاليف التي سيتم تكبدها في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد وإعادة الموقع أو الأصل إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لحق استخدام الأصول استناداً إلى مدة العقد.

يتم قياس التزام الإيجار مبدئيًا في تاريخ بداية عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. تقوم الشركة بخخص دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة فيجب على الشركة استخدام معدل الاقتراض الإضافي.

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار يجب على المستأجر قياس التزام عقد الإيجار بما يلي:

- أ) زيادة المبلغ الدفترى ليعكس معدل الفائدة على التزام عقد الإيجار؛
- ب) تخفيض المبلغ الدفترى ليعكس دفعات الإيجار؛ و

ج) إعادة قياس المبلغ الدفترى ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد الإيجار أو ليعكس دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو المعدلة والتي يتم إعادة قياسها عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في المؤشر أو المعدل أو إذا كان هناك تغيير في تقدير الشركة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية أو إذا غيرت الشركة تقييمها فيما إذا كانت ستختار الشراء أو التمديد أو الإنهاء. يتم تسوية أي عملية إعادة قياس في التزام الإيجار مقابل القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل أو تحميلة على قائمة الربح أو الخسارة إذا كانت القيمة الدفترية للأصل ذو العلاقة صفرًا.

عقود إيجار قصيرة الأجل

اختارت الشركة عدم الاعتراف بحق استخدام أصول والتزامات الإيجار لعقود إيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها ١٢ شهرًا أو أقل أو ذات قيمة منخفضة. تعترف الشركة بمدفوعات الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

خيارات التمديد

في حالة عقود الإيجار التي توفر خياراً للتمديد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان من المؤكد إلى حد معقول ممارسة خيارات التمديد عند بدء عقد الإيجار. تعيد الشركة تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة الخيارات إذا كان هناك حدث جوهري أو تغيير كبير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها.

كموَجِر

عندما تكون الشركة موجر، فإنها تحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. لتصنيف كل عقد إيجار، تقوم الشركة بإجراء تقييم شامل فيما إذا كان عقد الإيجار ينقل جميع مخاطر ومنافع الملكية للأصل الأساسي. إذا كان هذا هو الحال، فإن عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي وإذا لم يكن كذلك، فهو عقد تشغيلي. كجزء من هذا التقييم، تدرس الشركة مؤشرات معينة مثل ما إذا كانت مدة عقد الإيجار تمثل الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل. القياس الأولى في حالة عقود الإيجار التمويلية: يجب على الموجر استخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار لقياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار.

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار من الدفعات التالية لحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد الإيجار التي لم تستلم في تاريخ بداية عقد الإيجار مما يلي:

- أ) الدفعات الثابتة؛

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٢ أسس الإعداد (يتبع)

٢-٤ أثر التغيير في السياسات المحاسبية (يتبع)
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ " عقود الإيجار " (يتبع)

(ب) دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل؛
(ج) أي ضمانات قيمة متبقية مقدمة للمؤجر بواسطة المستأجر أو طرف ذي علاقة بالمستأجر أو طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر له القدرة المالية للوفاء بالالتزامات بموجب الضمان؛ و
(د) سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار.

وعند القياس اللاحق يجب على المؤجر إثبات دخل التمويل على مدى مدة عقد الإيجار، على أساس نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت لصادفي استثمار المؤجر في عقد الإيجار.
القياس الأولي في حالة عقود الإيجار التشغيلية: يجب على المؤجر إثبات دفعات عقود الإيجار من عقود الإيجارات التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر. ويجب على المؤجر تطبيق أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبير عن النمط الذي تتناقض فيه الفوائد من استخدام الأصل محل العقد.

عند القياس اللاحق يجب على المؤجر تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان الأصل محل العقد المؤجر إيجاراً تشغيلياً قد هبطت قيمته والمحاسبة عن أي خسائر هيوط يتم تحديدها.
عندما تكون الشركة مؤجراً وسيطاً، فإنها تقوم باحتساب فوائدها في عقد الإيجار الرئيسي والعقد الثانوي بشكل منفصل. يتم تقييم تصنيف عقد الإيجار الثانوي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الأصل ذو العلاقة. إذا كان عقد الإيجار الرئيسي عبارة عن عقد إيجار قصير الأجل تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء، يتم تصنيف عقد الإيجار الثانوي على أنه عقد إيجار تشغيلي.

إذا كان الترتيب يتضمن مكونات إيجارية وغير إيجارية، فإنه يجب على الشركة تخصيص العوض في العقد بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ لتخصيص المقابل في العقد.

قامت الشركة باستخدام الأسلوب المعدل بأثر رجعي وبالتالي لم يتم تعديل معلومات المقارنة ويستمر إدراجها بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧.

الأثر المترتب على القوائم المالية

عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، قامت الشركة بإثبات حق استخدام الموجودات والتزامات عقود الإيجار وإثبات الفرق في الأرباح المبقاة. فيما يلي ملخص أثر التحول:

١ يناير ٢٠١٩ م	حق استخدام الموجودات المعروض في قائمة المركز المالي
٨٥,١٠٦,٥٤٦	المطلوبات عقود الإيجار
(٧٩,١٦٤,٣٢٢)	تعديلات لمطلوبات الإيجارات
(٨,٢٤٢,٠٠٩)	قيمة الانخفاض في قيمة حق استخدام الموجودات
(٥,٦٧٩,١٢٧)	صافي التسويات الخاصة بالمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ على الأرباح المبقاة
(٧,٩٧٨,٩١٢)	حق استخدام الموجودات
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	موجودات مثبتة خلال السنة
٧٩,٤٢٧,٤١٩	الاستهلاك المحمل للسنة
(٢٠,٧٠٩,٤٣٩)	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٥٨,٧١٧,٩٨٠	تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م كما يلي:
٢٠,٦٩٥,٢٨٤	تكلفة الإيرادات
١٤,١٥٥	مصروفات عمومية وإدارية
٣٥,٦٢٣,٧٨٥	مطلوبات عقد الإيجار المخصوصة المدرجة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٢٢,٢٩٦,٧١١	غير المتداولة
٥٧,٩٢٠,٤٩٦	المتداولة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	الإجمالي
٢٠,٧٠٩,٤٣٩	المبالغ المسجلة في قائمة الدخل الشامل
٣,٤٩١,٧٧٤	استهلاك حق استخدام الموجودات
	مصروفات فوائد لمطلوبات عقود إيجار

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٢ أسس الإعداد (يتبع)

٢-٤ أثر التغير في السياسات المحاسبية (يتبع)

المعايير الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد وذلك حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة.

يسري مفعولها اعتباراً
من الفترات التي تبدأ في
أو بعد التاريخ التالي

البيان

المعايير/التفسيرات

١ يناير ٢٠٢٠ م	تعريف الأعمال	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣
١ يناير ٢٠٢٠ م	تعريف الأهمية النسبية	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨
١ يناير ٢٠٢٢ م	عقود التأمين	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية للشركة.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

٣-١ ممتلكات ومعدات

يتم قياس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي إنخفاض في القيمة.

عندما يكون لأجزاء هامة من بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصل (عناصر رئيسية) من الممتلكات والمعدات يتم إثبات الأرباح أو الخسائر من استبعاد بند الممتلكات والمعدات في الربح أو الخسارة.

يتم احتساب الاستهلاك للتحميل المنتظم لتكلفة بنود الممتلكات والمعدات ناقصاً قيمتها المتبقية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة ويتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة. يتم إطفاء الموجودات المؤجرة على مدى فترة عقد التأجير وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، مالم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن الشركة سوف تحصل على الملكية في نهاية مدة عقد التأجير، الأراضي لا تُستهلك.

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

السنوات	الممتلكات والمعدات
٥ سنوات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل	تحسينات على مباني مستأجرة
٤	معدات مكتبية
٥	أثاث ومفروشات

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي و ويتم تعديلها إذا كانت القيمة الحالية والعمر الإنتاجي المقدر أو القيمة المتبقية مختلفة عن التقديرات السابقة. يتم إثبات أثر هذه التغيرات في الربح أو الخسارة على أساس مستقبلي.

يتم رسملة التحسينات والتجديدات الهامة عندما تزيد المنافع أو العمر التشغيلي للموجودات. يتم احتساب الإصلاحات والتحسينات الضئيلة كمصروفات عند تكبدها. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الممتلكات والمعدات والتي تمثل الفرق بين المتحصلات من البيع والقيمة الدفترية للممتلكات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة.

٣-٢ العقارات الاستثمارية وعقارات تحت التنفيذ

العقارات الاستثمارية هي أراضي أو/و مباني محتفظ بها لغرض ما غير الاستخدام في الأنشطة التشغيلية للشركة. كما تحتفظ الشركة بالعقارات الاستثمارية المحتفظ بها للحصول على إيرادات إيجار و/أو لزيادة رأس المال من خلال الزيادة في القيمة. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة (تظهر بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاكات المتراكمة وأي خسائر هبوط في قيمتها).

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

يتم إثبات أي ربح أو خسارة عند استبعاد العقار الاستثماري (التي تحتسب بالفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الربح أو الخسارة.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٢-٣ العقارات الاستثمارية وعقارات تحت التنفيذ (يتبع)

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

يتم إدراج تكلفة العقارات تحت التنفيذ والتي يكون الغرض من إنشائها عقارات من أجل إيرادات إيجارية أو/و لغرض زيادة رأس المال من خلال زيادة القيمة ضمن العقارات الاستثمارية للغرض المخصص له. يتم استهلاك المباني بطريقة القسط الثابت على مدار عمرها الإنتاجي وهو ٤٠ سنة، إن الأراضي لا يتم استهلاكها.

٣-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر أن الأصل قد تنخفض قيمته. في حالة وجود أي مؤشر أو عندما يتطلب إجراء اختبار إنخفاض سنوي للأصل، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمتها قيد الاستخدام أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية داخلية مستقلة بصورة كبيرة عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد لقيمتها القابلة للاسترداد يتم اعتبار الأصل منخفضاً ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقييم القيمة قيد الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. يتم الأخذ في الاعتبار عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد معاملات السوق الأخيرة. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات فيتم استخدام نموذج التقييم المناسب، يتم اختبار الشهرة (إن وجدت) سنوياً للإنخفاض ولا يتم عكس أي خسائر إنخفاض للشهرة. يتم الاعتراف بخسائر إنخفاض العمليات المستمرة في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان مؤشر على أن خسائر الإنخفاض المعترف بها سابقاً لم تعد موجودة أو قد إنخفضت. عند وجود مثل هذه المؤشر تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المولدة للنقد. ويتم رد خسائر الإنخفاض بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد خصم الاستهلاك في حالة عدم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بهذا الرد في الربح أو الخسارة.

٤-٣ استثمارات في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها الشركة تأثيراً كبيراً، والتأثير الجوهرى هو قدرة الشركة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

تتم المحاسبة عن استثمار الشركة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي تصبح فيه الشركة المستثمر فيها شركة زميلة. وعند الاستحواذ على الاستثمار في الشركة الزميلة، تسجل أي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المستثمر فيها كشهرة ضمنية وتدرج في القيمة الدفترية للاستثمار. تسجل أي زيادة في حصة الشركة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة الزميلة عن تكلفة الاستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها الاستحواذ على الاستثمار.

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

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٥-٣ الأدوات المالية

تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية
عند الإثبات الأولي، يتم تصنيف الموجودات المالية على أنها موجودات مالية مقيسة بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات في أدوات الدين، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات في أدوات حقوق الملكية، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- تنشأ بنودها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يتم قياس الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا يتم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية، و
- تنشأ بنودها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

عند الإثبات الأولي للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للشركة أن تختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة. إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لما تم بيانه أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وهذا يتضمن جميع الموجودات المالية المشتقة.

وعند الإثبات الأولي، يحق للشركة أن تخصص بشكل نهائي الموجودات المالية التي بطريقة أخرى تستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وإذا قامت بذلك، تقوم بحذف عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بطريقة أخرى أو تخفيضه بشكل كبير.

يتم القياس الأولي للموجودات المالية بالقيمة العادلة، بالنسبة للبند غير المقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، زائداً تكاليف المعاملة التي تتعلق باقتنائها بشكل مباشر.

يتم تطبيق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر، وتشمل أي فائدة أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إثبات إيرادات الفائدة وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.	الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالقيمة العادلة. إن إيرادات الفائدة التي يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، وكذلك أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة يتم إثباتها ضمن الربح أو الخسارة. يتم إثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر. وعند التوقف عن الإثبات، فإن الأرباح والخسائر المترتبة في الدخل الشامل الآخر يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة.	الاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الربح أو الخسارة ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إثبات الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها أبداً إلى الربح أو الخسارة.	الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٥-٣ الأدوات المالية (يتبع)

لا يوجد لدى الشركة استثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أو استثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

الموجودات المالية

يتم إستبعاد الأصل المالي (أو جزء من مجموعة أصول مالية متماثلة) بشكل أساسي (أي يتم استبعادها من قائمة المركز المالي للشركة) في الحالات التالية:

- انتهاء صلاحية حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل ؛

- قيام الشركة بتحويل حقوقها لتلقي التدفقات النقدية من الأصل أو تحملها التزامًا بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "تمرير"؛ و (أ) قيام الشركة بنقل جميع مخاطر ومزايا الأصل بشكل جوهري، أو (ب) قامت بنقل السيطرة على الأصل ولم تقم الشركة بنقل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومزايا الأصل المالي.

المطلوبات المالية

تقوم الشركة بالغاء اثبات المطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم الشركة أيضًا بإلغاء اثبات الالتزامات المالية عند تعديل شروطها والتدفقات النقدية للالتزام المعدل بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم إثبات التزام مالي جديد مبني على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند استبعاد الالتزام المالي، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية المستتفة والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية محولة أو التزامات تم تحملها) في قائمة الربح أو الخسارة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تتكون الموجودات المالية المثبتة بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة والنقد وما في حكمه.

يتم قياس مخصصات الخسائر على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية: وهي الخسائر الائتمانية التي تنتج من جميع أحداث التعثر المحتمل عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل كبير منذ الإثبات الأولي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، فإن الشركة تضع في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات العلاقة والمناحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر.

ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليل الكمي والنوعي استناداً إلى الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المستنير، بما في ذلك معلومات النظرة المستقبلية.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح محتمل للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بأنها القيمة الحالية لكافة الانخفاض في القيمة (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها). يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي. بالنسبة للذمم المدينة، تقوم الشركة بتطبيق الأسلوب المبسط لتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة.

الموجودات المالية المنخفضة قيمتها

تقوم الشركة بتاريخ كل قوائم مالية بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وأوراق الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر منخفضة القيمة. يتم تقييم الأصل المالي على أنه منخفض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي.

عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر للموجودات المالية من القيمة الدفترية للموجودات. تعرض خسائر الانخفاض المرتبطة بالذمم المدينة حال وجودها في بند مستقل ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٥-٣ الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة/غير متداولة
تعرض الشركة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي استناداً إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحققه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة تشغيل عادية.
 - يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة.
 - يكون من المتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.
 - يكون في صورة نقد وما في حكمه ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير المالي.
- يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة. يكون المطلوبات متداولاً عندما:
- يكون من المتوقع سداده في دورة التشغيل العادية.
 - يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة.
 - يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي، أو
 - في حالة عدم وجود حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير المالي.
- تقوم الشركة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كغير متداولة.

٦-٣ النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق ولدى البنوك في الحسابات الجارية وودائع بفترة استحقاق أصلية أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الاستحواذ. إن ما في حكم النقد هو استثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة القابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية للتغيرات في القيمة.

٧-٣ منافع الموظفين

تقدم الشركة خطة المزايا المحددة للموظفين وفقاً لنظام العمل السعودي كما هو محدد بواسطة الشروط المنصوص عليها في أنظمة المملكة العربية السعودية. ويتم تحديد تكلفة تقييم المزايا بموجب خطة وفقاً لإحتساب إكتواري للمزايا المحددة باستخدام طريقة وحدة الدين المتوقعة.

يتم الاعتراف بإعادة القياس للأرباح والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي والرصيد المقابل يضاف إلى الأرباح المبقة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر في السنة التي حدثت فيها.

لا يتم تصنيف إعادة القياس إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة. إن التكاليف هي المصروفات المتعلقة بالتزامات المنافع المحددة التي يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة.

٨-٣ الاعتراف بالإيرادات

تعمل الشركة في أنشطة التأجير وتكون هذه العقود الإيجارية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار". وكما هو مشار إليه أثر التغيير في السياسات المحاسبية فإن الشركة قامت باستخدام الأسلوب المعدل بأثر رجعي وبالتالي لم يتم تعديل معلومات المقارنة ويستمر إدراجها بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧.

إيرادات الإيجار

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

إيرادات متنوعة من الخدمات

يتعلق ذلك بالإيرادات المحققة من تقديم خدمات متنوعة للعملاء. يتم إثبات الإيرادات بمجرد الوفاء بالتزام الأداء على أساس الاتفاق بين الشركة والطرف الأخر.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٩-٣ إحتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات السعودي، يتعين على الشركات أن تجنب في كل سنة ١٠٪ من أرباحها الصافية لتكوين احتياطي نظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح حالياً للتوزيع على المساهمين بالشركة.

١٠-٣ الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة بتاريخ قائمة المركز المالي وفقاً لتعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية. ويدرج المخصص الناتج ضمن قائمة الأرباح والخسائر. يتم اثبات مطلوبات الزكاة الإضافية عن السنوات السابقة إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط الزكوية عن سنوات سابقة من قبل الهيئة في الفترة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

١١-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الشركة التزام حالي قانوني أو تعاقدي يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق به ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام. عندما يكون التأثير جوهري يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل خصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال، وعندما يكون ملائماً والمخاطر التي ينطوي عليها الالتزام. ويتم الاعتراف بالخصم المتنازل عنه كتكاليف تمويل.

١٢-٣ توزيعات أرباح

تقيد توزيعات الأرباح في القوائم المالية في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين في الشركة.

١٣-٣ الالتزامات المحتملة

هي التزامات من المحتمل أن تنشأ عن أحداث سابقة ويتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع واحد أو أكثر من أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تقع ضمن السيطرة الكاملة للشركة، أو التزام حالي لا يتم قيده لأن من غير المحتمل أن تكون هناك حاجة لتدفق الموارد لتسوية الالتزام. في حال عدم القدرة على قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية فإنه لا يتم تسجيل المطلوبات المحتملة وإنما تفصح عنها في القوائم المالية.

١٤-٣ قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو يدفع لتحويل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام إما:

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

يتم قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن المشاركين يتصرفون لمصلحتهم الاقتصادية. يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل في أقصى وأفضل استخدام له.

تستخدم الشركة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل للقيمة العادلة. والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: أسعار السوق المتداولة (غير معدلة) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة قابل للملاحظة بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١٤-٣ قياس القيمة العادلة (يتبع)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد الشركة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات النظام المتدرج عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استنادًا إلى أقل مستوى من المدخلات الذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير مالي. تحدد الشركة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكررة، ولقياس غير المتكررة.

تقوم الشركة في تاريخ كل فترة تقرير مالي بتحليل التغيرات في قيم الموجودات والمطلوبات اللازمة لإعادة قياسها أو تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للشركة. وبالنسبة لهذا التحليل، تقوم الشركة بالتحقق من المدخلات الهامة المطبقة في التقييم الأخير عن طريق تجميع المعلومات في عملية حساب التقييم للعقود والمستندات الأخرى ذات الصلة. تقارن الشركة أيضاً التغير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع مصادر خارجية ذات صلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو في الحالات التي يتم فيها الإفصاح عن القيم العادلة.

١٥-٣ تكاليف التمويل

تكلفة التمويل المرتبطة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة (وهي الأصول التي تحتاج لفترة كبيرة من الوقت، أكثر من سنة، حتى تصبح جاهزة للاستخدام أو البيع المعدة له) يتم اضافتها إلى تكلفة هذه الأصول حتى تصبح هذه الأصول جاهزة للاستخدام أو البيع المعدة له. يتم اثبات جميع تكاليف التمويل الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة عند فترة تكبدها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

١٦-٣ المقاصة

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج القيمة الصافية في قائمة المركز المالي؛ عندما فقط عند وجود حق نظامي ملزم للشركة بإجراء مقاصة للقيم وعندما يكون لدى الشركة النية لتسويتها على أساس الصافي أو بيع الموجودات لتسديد المطلوبات في آن واحد.

يتم عرض الإيرادات والمصروفات على أساس الصافي فقط عندما تسمح المعايير المحاسبية، أو الأرباح والخسائر الناتجة عن مجموعة من المعاملات المماثلة مثل نشاط تداول الشركة.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

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

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

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

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم مدينة مستحقة من عقود التأجير التشغيلي
تستخدم الشركة سجل المخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود التأجير التشغيلي. تستند معدلات المخصصات إلى أيام التأخير لمجموعة العملاء.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)
الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٤

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم مدينة مستحقة من عقود التأجير التشغيلي (يتبع)

يعتمد سجل المخصص مبدئيًا على معدلات التعثر في السداد التاريخية للشركة والتي يتم ملاحظتها. ستقوم الشركة بحساب المصروفة بشكل دقيق لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تندهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة (أي الناتج المحلي الإجمالي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع العقاري، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التقديرات التي تتسم بالنظرة المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة هي أكثر البنود حساسية للتغيرات في الظروف الاقتصادية المتوقعة. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالشركة التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد الخاصة بالشركة.

منافع الموظفين

يتم تحديد تكلفة المزايا المحددة والقيمة الحالية للإلتزام ذي العلاقة باستخدام التقييمات الإكتوارية. يتضمن التقييم الإكتواري القيام بوضع افتراضات مختلفة والتي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشمل هذه العوامل تحديد معدل الخصم والزيادات المستقبلية في المرتبات ومعدلات الوفيات. نظراً للتعقيد في التقييم والافتراضات الأساسية وطبيعتها طويلة الأجل، فإن إلتزام المزايا المحدد شديد التأثير بالتغيرات في هذه الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير. لم ينتج عن إعادة إحتساب منافع الموظفين خسائر أو أرباح إكتوارية هامة.

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٥ عقارات استثمارية

الإجمالي	مشروعات تحت التنفيذ (١-٥)	مباني	أراضي
٤٦٦,٢٨٠,٦١٥	٢٥٥,٢٨٢,١٧٢	٧٩,٢٠٨,٩٤٣	١٣١,٧٨٩,٥٠٠
٨,٠٦٢,٠٩٧	٨,٠٦٢,٠٩٧	--	--
--	(١٠٠,٧٤٢,٧٩٤)	٨٧,٣٩٦,٦٠٤	١٣,٣٤٦,١٩٠
(١١,٧٩٠,٠٠٠)	(٩,١٧٠,٠٠٠)	(١,٩١١,١١١)	(٧٠٨,٨٨٩)
٤٦٢,٥٥٢,٧١٢	١٥٣,٤٣١,٤٧٥	١٦٤,٦٩٤,٤٣٦	١٤٤,٤٢٦,٨٠١
١٧,٤٠٨,٤٥٩	١٧,٤٠٨,٤٥٩	--	--
(١,٣١٠,٠٠٠)	(١,٣١٠,٠٠٠)	--	--
٤٧٨,٦٥١,١٧١	١٦٩,٥٢٩,٩٣٤	١٦٤,٦٩٤,٤٣٦	١٤٤,٤٢٦,٨٠١
٥,٥٨٦,٦٦٤	--	٥,٥٨٦,٦٦٤	--
٢,٣٣٢,٤٣٢	--	٢,٣٣٢,٤٣٢	--
(٤٧,٧٧٨)	--	(٤٧,٧٧٨)	--
٧,٨٧١,٣١٨	--	٧,٨٧١,٣١٨	--
٤,١١٧,٣٦٢	--	٤,١١٧,٣٦٢	--
١١,٩٨٨,٦٨٠	--	١١,٩٨٨,٦٨٠	--
٤٦٦,٦٦٢,٤٩١	١٦٩,٥٢٩,٩٣٤	١٥٢,٧٠٥,٧٥٦	١٤٤,٤٢٦,٨٠١
٤٥٤,٦٨١,٣٩٤	١٥٣,٤٣١,٤٧٥	١٥٦,٨٢٣,١١٨	١٤٤,٤٢٦,٨٠١

التكلفة:

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨ م
إضافات
تحويلات من مشاريع عقارية تحت التنفيذ
استبعاذات
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
إضافات
استبعاذات
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
الاستهلاك المتراكم:
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨ م
المحمل للسنة
استبعاذات
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
المحمل للسنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
صافي القيمة الدفترية:
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٥ عقارات استثمارية (يتبع)

يوجد رهن على العقارات الاستثمارية لصالح أحد البنوك المحلية وذلك عن طريق إفراغ صك الملكية باسم إحدى الشركات التابعة للبنك وذلك كضمان للتسهيلات البنكية والتي تم الحصول عليها من البنك بتاريخ ١١ أغسطس ٢٠١٧ م. (إيضاح ١).

قامت الشركة بتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م وبلغت قيمتها ٣١٧,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٣٢٥,١ مليون ريال سعودي). تم إجراء التقييم الخارجي عن طريق مقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) مكتب استناد للتقييم العقاري والمقيد لدي الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم ١٢١٠٠٠٠٠٣٧.

١-٥ مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشاريع تحت التنفيذ فيما يلي:

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٨٩,١٣٣,٧٥١	١٠٠,١٧٠,١٩٧	مشروع فندق ومجمع ترفيهي العليا – الرياض
٦٢,٩٨٧,٧٢٤	٦٩,٣٥٩,٧٣٧	مشروع فندق ومجمع ترفيهي – الدمام
١,٣١٠,٠٠٠	--	مشروع الملقا – الرياض
١٥٣,٤٣١,٤٧٥	١٦٩,٥٢٩,٩٣٤	

يتمثل رصيد مشروعات تحت التنفيذ في مشروعات تطوير وإنشاء مجمعات سكنية وتجارية بالمملكة العربية السعودية

الإجمالي	مباني	أراضي	التكلفة:
٢٥٥,٢٨٢,١٧٢	١٠٧,٦٢٣,٢٢٨	١٤٧,٦٥٨,٩٤٤	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨ م
٨,٠٦٢,٠٩٧	٨,٠٦٢,٠٩٧	--	إضافات
(١٠٠,٧٤٢,٧٩٤)	(٨٧,٣٩٦,٦٠٤)	(١٣,٣٤٦,١٩٠)	تحويلات
(٩,١٧٠,٠٠٠)	(٩,١٧٠,٠٠٠)	--	استيعادات
١٥٣,٤٣١,٤٧٥	١٩,١١٨,٧٢١	١٣٤,٣١٢,٧٥٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
١٧,٤٠٨,٤٥٩	١٧,٤٠٨,٤٥٩	--	إضافات
(١,٣١٠,٠٠٠)	(١,٣١٠,٠٠٠)	--	استيعادات
١٦٩,٥٢٩,٩٣٤	٣٥,٢١٧,١٨٠	١٣٤,٣١٢,٧٥٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

بلغت القيمة العادلة للمشروعات تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م مبلغ ١٩٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ١٥٨,٣٥ مليون ريال سعودي). تم إجراء التقييم عن طريق مقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) مكتب استناد للتقييم العقاري والمقيد لدي الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم ١٢١٠٠٠٠٠٣٧.

أساليب التقييم المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية والمشروعات تحت التنفيذ هي المستوي الثاني والثالث للقيمة العادلة.

تتضمن الإضافات على مشروعات تحت التنفيذ فوائد تم رسملتها، بمبلغ ١٤٥,٥٩٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: لا يوجد).

٦ استثمارات بطريقة حقوق الملكية

تتمثل الاستثمارات في حصص الشركة في صندوق ملكية – عقارات الخليج ("الصندوق") والمدرجة في السوق السعودي ("تداول")، بلغ عدد الوحدات ٢٦,٥ مليون وحدة بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي، وقد بلغت حصة الشركة في الصندوق نسبة ٤٤,١٧٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (٢٠١٨ م: ٤٤,١٧٪).

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٢٦٧,٤٤٤,٩٦١	٢٥٨,٨٧٤,٩٥٩	الرصيد كما في ١ يناير
٧,٧٢٧,٤٩٨	١٢,٦٠٧,٩٠٥	أرباح غير محققة عن استثمارات بطريقة حقوق الملكية
(١٦,٢٩٧,٥٠٠)	(١٨,٠٢٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح مستلمة
٢٥٨,٨٧٤,٩٥٩	٢٥٣,٤٦٢,٨٦٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٧ ذمم إيجارات مدينة، بالصافي

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٥,٨٣٤,٨٠٤	١٢,٠٣٧,٣٨٧	ذمم إيجارات مدينة
(٥٣٥,٤٠٣)	(٦٨٧,٤٥١)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥,٢٩٩,٤٠١	١١,٣٤٩,٩٣٦	

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٥٣٥,٤٠٣	٥٣٥,٤٠٣	الرصيد كما في ١ يناير
--	١٥٢,٠٤٨	المكون خلال السنة
٥٣٥,٤٠٣	٦٨٧,٤٥١	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٨ مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
١٧,١٥٥,٠٨٢	٥,٠٩١,٣٠٨	تأمينات خطابات الضمان
١٩٨,٠٦٩	٥٠٦,٥٤٨	سلف وعهد الموظفين
٦,٠٨٦,٧٩٩	٧٠٢,٨٩٨	مصروفات مدفوعة مقدماً
--	١٤١,٩٠٢	دفعات مقدمة لمقاولي الباطن
١,٢٦٥,٣١١	٢,٢٣٦,٧٨٧	ضريبة القيمة المضافة
١٤,٥٥٠	١٤,٥٥٠	أخرى
٢٤,٧١٩,٨١١	٨,٦٩٣,٩٩٣	

٩ نقد وما في حكمه

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
١,٧٥١,٧١١	١,١٨٧,٢٠٠	نقد لدى البنوك
--	١٠,١٢٧,٣٠٧	استثمارات قصيرة الأجل
١,٧٥١,٧١١	١١,٣١٤,٥٠٧	

١٠ التزامات منافع الموظفين

فيما يلي الحركة في صافي مطلوبات موظفين محددة في قائمة المركز المالي:

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٣,٣١١,٣٤٩	٣,٥٧٨,٠٥٦	الرصيد كما في ١ يناير
٣٣٠,٥٦٦	٣٤٩,٠٥٣	تكلفة الخدمة الحالية
١١٥,٨٩٧	١٢٥,٢٣٢	فوائد الخدمة الحالية
(١٧٩,٧٥٦)	(٤٧,٥٢١)	مبالغ مدفوعة خلال السنة
٣,٥٧٨,٠٥٦	٤,٠٠٤,٨٢٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

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

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٣,٥%	٣,٥%	معدل الخصم
٢%	٢%	معدل زيادة الرواتب

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

١٠ التزامات منافع الموظفين (يتبع)

فيما يلي تحليل الحساسية الكمي لافتراضات تغير الراتب ومعدل الخصم على التزامات منافع الموظفين المحددة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٨م		٢٠١٩م		
١٪ نقص	١٪ زيادة	١٪ نقص	١٪ زيادة	
١٠٩,٧٨٥	(١٠٠,٥٩٦)	١٢١,٣١٤	(١١١,٧٤٨)	معدل الخصم
(١٢٠,٠٧٠)	١٢٣,٢٥٣	(١٣٣,٥٢٦)	١٤٢,١٣٧	معدل زيادات الرواتب المستقبلية

تم إجراء تحليل الحساسية أعلاه على أساس طريقة تستنبط الأثر على مطلوبات المنافع المحددة للموظفين نتيجة التغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي حدثت في نهاية تاريخ التقرير.

١١ القروض

قامت الشركة بتاريخ ١٢ ديسمبر ٢٠١٩م بتجديد اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع أحد البنوك المحلية ("البنك") للحصول على تمويل في صيغة تسهيلات تمويل المرابحة وإجارة ومرابحة شراء وبيع السلع لمدة خمس سنوات، بقيمة إجمالية قدرها ٣٠٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٨: ٢٥٠ مليون ريال سعودي) وذلك بأسعار مرابحة متفق عليها مع البنك. إن الغرض من تلك التسهيلات هو تمويل الشركة لعملياتها وسداد بعض المطلوبات المتداولة المستحقة. بلغ رصيد القروض القائمة ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ١٠٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٧٥,٣ مليون ريال سعودي) أن هذه التسهيلات مضمونة بعقارات مرهونة لصالح البنك ومدرجة ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ وبناءً على شروط هذه الاتفاقيات يجب على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية والتي تتطلب من الشركة الحفاظ على مستوى معين من المؤشرات المالية والتي كانت الشركة ملتزمة بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

٢٠١٨م		٢٠١٩م		
٩٥,٢٥٣,٣٦٨	٧٥,٢٦٨,٥٧٢	٥٧,٠٠٤,٦٧٠	(٢٨,٢١٩,٥٩٢)	فيما يلي حركة القروض كما في ٣١ ديسمبر:
--	٥٧,٠٠٤,٦٧٠	١٠٤,٠٥٣,٦٥٠		الرصيد كما في ١ يناير
(١٩,٩٨٤,٧٩٦)	(٢٨,٢١٩,٥٩٢)			إضافات خلال السنة
٧٥,٢٦٨,٥٧٢	١٠٤,٠٥٣,٦٥٠			المسدد خلال السنة
١٩,٩٨٤,٧٩٦	١٩,٧٣٤,٧٩٦			الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
٥٥,٢٨٣,٧٧٦	٨٤,٣١٨,٨٥٤			الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧٥,٢٦٨,٥٧٢	١٠٤,٠٥٣,٦٥٠			الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

١٢ ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨م		٢٠١٩م		
٦,٥٥٤,٢٧٤	٥,٠٦٤,٦٢١	٥٨٢,٨٧٤	١,١٥٢,٠٠٠	ذمم دائنة تجارية
٧٥١,٧٤٥	٥٨٢,٨٧٤	١,١٥٢,٠٠٠	٨٨٦,٢٧٢	مصروفات مستحقة
٤٥٧,٠٠٠	١,١٥٢,٠٠٠	٢٢٨,٥٣٩	١,٣٨٩,٣٧٤	مبالغ مستحقة للمقاولين – تأمينات للغير
٨٥٤,٥٩٦	٨٨٦,٢٧٢	١,٣٨٩,٣٧٤	٨,٨٧٢,٦٣٠	مخصص أجازات مستحقة
٢٠٨,٤١٣	٢٢٨,٥٣٩	١,٣٨٩,٣٧٤	٨,٨٧٢,٦٣٠	مخصص تذاكر مستحقة
--	١,٣٨٩,٣٧٤	١,٣٨٩,٣٧٤	١٨,١٧٦,٣١٠	تكاليف تمويلية مستحقة
٩,٢٨٥,٣١٥	٨,٨٧٢,٦٣٠	١,٣٨٩,٣٧٤	١٨,١٧٦,٣١٠	توزيعات أرباح مستحقة
١٨,١١١,٣٤٣	١٨,١٧٦,٣١٠			

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

١٣ الزكاة

أ- الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية للهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، وسددت الزكاة المستحقة بموجبها.

أجرت الهيئة الربط النهائي للزكاة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥ وللسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ و٢٠٠٧، وقد قامت الهيئة بفرض زكاة إضافية على الشركة عن تلك الفترة والسنتين بلغت ١٦,٠٨٥,٠٣١ ريال سعودي. خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاعتراض على تلك الروبوت الزكوية، وعليه قامت الشركة بتسجيل مصروف زكاة إضافية بمبلغ ١٦,٠٨٥,٠٣١ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م. وخلال عام ٢٠١٩ م تم إقرار الزكاة بمبلغ ١٢,٨٦٨,٠٢٥ ريال سعودي على أن تسدد دفعة ٢,٥٧٩,٦٠٥ ريال سعودي والباقي على ٩ دفعات متساوية شهرياً تنتهي في ٢٩ مارس ٢٠٢٠ م.

ب- وعاء الزكاة

يتم احتساب الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٢,٦٢٩,٧٧٣	٥,٤٤١,٨١٥	ربح السنة قبل الزكاة
(٦,٤١٩,٤١٨)	٦٥٩,٦٩٩	تسويات على صافي الربح
(٣,٧٨٩,٦٤٥)	٦,١٠١,٥١٤	صافي الدخل المعدل
		إضافات
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	رأس المال كما في بداية السنة
٥٠,٠١١,٦٠٠	٥٠,٢١٩,٤١٩	الإحتياطي النظامي كما في بداية السنة
٨٣,٣٧٥,٥٤٠	٤٦,٢٣٢,٤٩٧	الأرباح المبقاة كما في بداية السنة
٧٥,٢٦٨,٥٧٢	١٠٤,٠٥٣,٦٥٠	قروض ومطلوبات متداولة أخرى
٣,٣١١,٣٤٩	٣,٥٣٠,٥٣٥	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في بداية السنة
٩,٨٠٢,٦٨٦	--	إيرادات مقدمة
٩,٢٨٥,٣١٥	٨,٨٧٢,٦٣٠	توزيعات أرباح مستحقة
٢٤,٣٢٨,١٨٥	٥,٤٦٠,٩٩٦	مخصص الزكاة كما في بداية السنة
--	٥٧,٩٢٠,٤٩٦	مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام الموجودات
٥٣٥,٤٠٣	٥٣٥,٤٠٣	أخرى
٧٧٤,٤٦٣,٣٠٥	٨٠٥,٢٦١,٤٤٠	مخصصات
(٤٥٥,١١١,٠٨٥)	(٤٦٦,٩٧٥,٨٤٩)	استثمارات وممتلكات ومعدات
--	(٥٨,٧١٧,٩٨٠)	حق استخدام موجودات
(٢٥٨,٨٧٤,٩٥٩)	(٢٥٣,٤٦٢,٨٦٤)	استثمارات بطريقة حقوق الملكية
(٣٨,٤١٣,٤٠١)	--	توزيعات أرباح ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(٧٥٢,٣٩٩,٤٤٥)	(٧٧٩,١٥٦,٦٩٣)	
٢٢,٠٦٣,٨٦٠	٢٦,١٠٤,٧٤٧	الوعاء الزكوي

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٢٤,٣٢٨,١٨٥	١٨,١٩٣,٦٥٨	١ يناير
٥٥١,٥٩٧	٤٠٩,١٠٧	المكون خلال السنة
(٦,٦٨٦,١٢٤)	(٢,٩٩٥,٦٤٦)	عكس مخصص خلال السنة - (إيضاح ٢٠)
--	(٩,٧٣٧,٠١٦)	المدفوع خلال السنة
١٨,١٩٣,٦٥٨	٥,٨٧٠,١٠٣	٣١ ديسمبر

قامت إدارة الشركة بعكس مخصص للزكاة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م بمبلغ ٢,٩٩٥,٦٤٦ ريال سعودي (٢٠١٨ م: ٦,٦٨٦,١٢٤ ريال سعودي) وذلك بناءً على تقييم المستشار الزكوي للشركة فيما يتعلق باستبعاد استثمارات بطريقة حقوق الملكية من الوعاء الزكوي والبالغة ٢٦٧,٤٤٤,٩٦١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م. حيث قدرت إدارة الشركة أن عكس المخصص هو تغيير في تقدير محاسبي سابق حيث لا يتعلق بتعديل التقدير بالفترة السابقة، وذلك كما هو مطلوب وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ "السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء".

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

١٤ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

الرصيد كما في		معاملات خلال ٢٠١٨ م	معاملات خلال ٢٠١٩ م	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	خدمات الإيجار	خدمات الإيجار	طبيعة العلاقة
--	--	٥٦٢,٨٠٠	٥٦٢,٨٠٠	مساهم
٢٨١,٨٥٠	٢٨١,٨٥٠	--	--	مساهم
<u>٢٨١,٨٥٠</u>	<u>٢٨١,٨٥٠</u>			

مستحق إلى طرف ذو علاقة (ضمن
الأرصدة الدائنة الأخرى):

تتضمن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مكافآت المساهمين الأساسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا حيث تم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل الشركة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
٣,٧٨٧,٤٦٠	٣,٩٦٠,٠٠٠	رواتب وأجور وتعويضات الإدارة العليا
١,٨٥٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

١٥ رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة ٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠ ريال سعودي (٢٠١٨ م: ٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠ ريال سعودي) موزعة على ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم (٢٠١٨ م: ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم) بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

١٦ إحتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات السعودي، يتم تحويل ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية الى الإحتياطي النظامي حتى يصل هذا الإحتياطي الى ٣٠٪ من رأس المال. ان هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

١٧ الإيرادات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
١١,٣٥٠,٠٠٠	١,٣٥٠,٠٠٠	إيرادات بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
٣٠,٦١٢,٢٥٤	٣٩,٧٨٧,٥٣٧	إيرادات تأجير استثمارات عقارية
١,٢٧٢,٠٠٠	--	إيرادات بيع أراضي
٤٣,٢٣٤,١٥٤	٤١,١٣٧,٥٣٧	

١٨ تكلفة الإيرادات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
١١,٧٢٢,٦٤٥	١,٣١٠,٠٠٠	تكلفة بيع استثمارات عقارية واستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ
٢٦,٠٨٧,٦١٢	٦,٩٧٦,٠٧٦	تكلفة إيجارات استثمارات عقارية
٢,٣٣٢,٤٣٢	٢٤,٨١٢,٦٤٦	استهلاك استثمارات عقارية
١,٢٠٥,٩٤٣	--	تكلفة بيع أراضي
٤١,٣٤٨,٦٣٢	٣٣,٠٩٨,٧٢٢	

١٩ مصروفات عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٥,٢٢٥,٨١٤	٤,٨٢٤,١٦٣	رواتب وأجور الموظفين
٥٥٢,٦٥٤	٥٨٩,٩٠٦	إيجارات
٤٨٠,٦٣٥	٥٤٥,٢٥٣	استشارات وخدمات مهنية
٣٧٤,٢٦٠	٤٥١,٦٢٢	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٢٣٣,٢٧٣	٢٠٣,٢٣٠	استهلاك ممتلكات ومعدات
٦٣٧,٥٦٠	٧٠٣,٧٥٦	أخرى
٧,٥٠٤,١٩٦	٧,٣١٧,٩٣٠	

٢٠ إيرادات أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٦,٦٨٦,١٢٤	٢,٩٥٩,٦٤٦	رد مخصص الزكاة
٧,٣١٧	١٢٣,١٧٢	إيرادات أخرى
٦,٦٩٣,٤٤١	٣,٠٨٢,٨١٨	

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٢١ مصروفات تمويلية، بالصافي

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٥,٩٣٦,٦٢٠	٧,٢٨٥,٣٠٧	تكاليف تمويلية للقروض
١١٥,٨٩٧	١٢٥,٢٣٢	فوائد تكلفة الخدمة لمنافع الموظفين
--	٣,٤٩١,٧٧٤	فوائد على مطلوبات حق استخدام الموجودات
--	(٣١٥,٣٢٨)	أرباح فوائد على استثمارات قصيرة الأجل
٦,٠٥٢,٥١٧	١٠,٥٨٦,٩٨٥	

٢٢ الأدوات المالية

تخضع الشركة لمخاطر مالية مختلفة بسبب أنشطتها بما في ذلك: مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة، ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام للشركة على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للشركة.

إن الإدارة العليا هي المسؤولة عن إدارة المخاطر. تتكون الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي من النقد وما في حكمه واستثمارات ودمم مدينة ومستحق من/للأطراف ذات علاقة ومدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى وتمويل مرابحة ودمم دائنة تجارية مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى. إن طرق القيد المطبقة والخاصة بهذه البنود تم الإفصاح عنها ضمن السياسة المحاسبية لكل منها. يتم إجراء المقاصة بين الأصل والالتزام المالي وإثبات صافي المبالغ بالقوائم المالية عندما يكون لدى الشركة حقًا قانونيًا يلزم بمقاصة المبالغ التي تم إثباتها والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو إثبات الموجودات والمطلوبات في آن واحد.

(أ) مخاطر السوق

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

١- أ مخاطر العملة

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تعرض قيمة أداة مالية ما بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات الشركة بصورة أساسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. إن الريال السعودي مربوطة بالدولار الأمريكي. تراقب الإدارة عن قرب وبصورة مستمرة التقلبات في أسعار الصرف.

٢- أ مخاطر أسعار الفائدة

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

لا تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة بصورة رئيسية من القروض والودائع قصيرة الأجل حيث تم وفقًا لأسعار فائدة ثابتة ولا تخضع لإعادة التسعير بشكل منتظم.

(ب) مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته بشأن أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان من الذمم الإيجارات المدينة والنقد وما في حكمه والأرصدة المدينة الأخرى.

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٥,٤٩٧,٤٧٠	١١,٨٧١,٠٣٤	ذمم إيجارات مدينة وأرصدة مدينة أخرى
١,٧٥١,٧١١	١١,٣١٤,٥٠٧	نقد وما في حكمه
٧,٢٤٩,١٨١	٢٣,١٨٥,٥٤١	

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(ريال سعودي)

٢٣ الأدوات المالية (يتبع)

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي ضوابط المخصص المستخدمة لتكوين مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة التجارية:

جدول أعمار ذمم مدينة للمستأجرين من عقود التأجير التشغيلي

٣١ ديسمبر	الإجمالي	١ - ٩٠	من ٩١ - ٣٦٥	أكثر من ٣٦٦
٢٠١٩م	١٢,٠٣٧,٣٨٧	٤,٠٩٠,٠٧٦	٧,٤١١,٩٠٨	٥٣٥,٤٠٣
٢٠١٨م	٥,٨٣٤,٨٠٤	٥,٢٩٩,٤٠١	--	٥٣٥,٤٠٣

(ج) مخاطر السيولة

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

لدى الشركة عجز في رأس مال العامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٣٤ مليون ريال سعودي. في فترات لاحقة تقوم الشركة بسداد الالتزامات المتداولة المستحقة من خلال استخدام القروض أو توليد نقد من العمليات.

تهدف الشركة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة باستخدام تسهيلات بنكية وقروض بنكية. لدى الشركة تسهيلات ائتمانية غير مستخدمة بمبلغ ١٩٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (٢٠١٨م: ١٧٥ مليون ريال سعودي) لإدارة متطلبات السيولة.

يلخص الجدول التالي استحقاق المطلوبات المالية للشركة بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصومة.

القيمة الدفترية	أقل من سنة	سنة إلى ٣ سنوات	أكثر من ٣ سنوات
٢٠١٩م			
١٠٤,٠٥٣,٦٥٠	١٩,٧٣٤,٧٩٦	٨٤,٣١٨,٨٥٤	--
٥٧,٩٢٠,٤٩٦	٢٢,٢٩٦,٧١١	٣٥,٦٢٣,٧٨٥	--
١٦,٦٢٨,٣٣٨	١٦,٦٢٨,٣٣٨	--	--
١٧٨,٦٠٢,٤٨٤	٥٨,٦٥٩,٨٤٥	١١٩,٩٤٢,٦٣٩	--
٢٠١٨م			
٧٥,٢٦٨,٥٧٢	١٩,٩٨٤,٧٩٦	٥٥,٢٨٣,٧٧٦	--
١٨,١١١,٣٤٣	١٨,١١١,٣٤٣	--	--
٩٣,٣٧٩,٩١٥	٣٨,٠٩٦,١٣٩	٥٥,٢٨٣,٧٧٦	--

٢٤ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على رأس مال فعال من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ومواصلة التطورات المستقبلية لأعمالها. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

تتمثل أهداف الشركة عند إدارة رأس المال في:

١- الحفاظ على مقدر المنشأة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والاستمرار في تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين، و

شركة عقارات الخليج
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(ريال سعودي)

٢- توفير عائد كافي للمساهمين.

٢٤ إدارة مخاطر رأس المال (يتبع)

فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للشركة في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
٧٥,٢٦٨,٥٧٢	١٠٤,٠٥٣,٦٥٠	قروض
(١,٧٥١,٧١١)	(١١,٣١٤,٥٠٧)	يطرح: نقد وما في حكمه
٧٣,٥١٦,٨٦١	٩٢,٧٣٩,١٤٣	صافي الدين
٦١٩,٣٨٦,٢١٦	٦١٥,٩٩٨,٦١٠	إجمالي حقوق الملكية
٪١٠,٦١	٪١٥,٠٦	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

٢٥ التزامات رأسمالية ومحتملة

لدى الشركة التزامات رأسمالية تتعلق بعقود الإنشاءات الخاصة بالعقارات الاستثمارية لمشروع مجمع الملقا السكني و عدة مشروعات أخرى تحت التنفيذ بقيمة ١٧٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (٢٠١٨ م: ٧,٧ مليون ريال سعودي).

أصدرت الشركة خطاب ضمان قائم من بنك محلي بمبلغ ٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (٢٠١٨ م: ١٧,٢ مليون ريال سعودي).

٢٦ أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ القوائم المالية وفي بداية عام ٢٠٢٠ م اجتاحت العالم جائحة كورونا (COVID-١٩) مما تسبب في اضطرابات في القطاعات الاقتصادية و التجارية بشكل عام وقد اتخذت المملكة العربية السعودية إجراءات احترازية لتقليل الآثار العكسية لتلك الجائحة.

تعتقد الإدارة أنه من غير الممكن حالياً تحديد كافة الآثار الاقتصادية التي قد تترتب علي تلك الجائحة و ذلك حتى تاريخ إصدار القوائم المالية. وعلى الرغم من ذلك لا تتوقع الإدارة وجود آثار مستقبلية عكسية جوهرية و ذلك لوجود العديد من مبادرات دعم و تحفيز الاقتصاد و التي تقوم بها حكومة المملكة العربية السعودية في هذا الإطار.

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٨ رمضان ١٤٤١ هـ (الموافق ١١ مايو ٢٠٢٠ م) بصرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٩ م بمبلغ ٣٣٧,٥٠٠ ريال سعودي (٢٠١٨ م: ٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

٢٧ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية للإصدار عن طريق مجلس الإدارة بتاريخ ١٨ رمضان ١٤٤١ هـ (الموافق ١١ مايو ٢٠٢٠ م).