

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحة	الفهرس
٥ - ١	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة
٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١٠ - ٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٥٠ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

**تقرير المراجع المستقل
إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)**

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة بنان العقارية لشركة بنان العقارية ("الشركة") والشركة التابعة لها يُشار إليهما جميعًا ("بالمجموعة") والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخصًا للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، 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 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 لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير المراجع المستقل - تنمة
إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

أمور المراجعة الرئيسية - تنمة

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية، من بين أمور أخرى:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الحصول على معلومات بشأن المؤهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيمين المستقلين للمجموعة، وتأكدنا من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، - قمنا بالاستعانة بأخصائي تقييم العقارات لدينا وأجرينا مراجعة لعملية تقييم العقارات الاستثمارية تضمنت ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> ○ مراجعة الافتراضات المستخدمة والمنهجيات المتبعة من قبل المقيمين المستقلين عند اجرائهم لعملية التقييم، ○ تقييم مفصل لعينة من العقارات الفردية المقيمة من خلال فحص مدخلات التقييم الرئيسية والافتراضات المطبقة. - مطابقة قيمة كافة العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر من قبل المقيمين الخارجيين، - التأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في قائمة الدخل الشامل الموحدة خلال السنة، و - التأكد بأن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن العقارات الاستثمارية. 	<p><u>الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وقيمتها العادلة</u></p> <p>تمتلك المجموعة محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضي ومباني تقع في المملكة العربية السعودية</p> <p>تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.</p> <p>لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة المجموعة بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيم عقارات معتمد مستقل لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للمجموعة.</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٥٦٦,٤٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٥٧٠,٨٣ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ٥٣,٩٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٤٦,٩٣ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ١,٣٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٣,٩١ مليون ريال سعودي)، كما بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات ٧٥٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٦٦١ مليون ريال سعودي).</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والتقدير الهامة من قبل إدارة المجموعة والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقدير إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٤-٥، كما تم الإفصاح عن التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٥-٢-٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٧ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.</p>

تقرير المراجع المستقل - تتمتع
إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣ متاح لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

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

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول 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، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم 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 عملياته أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

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

تقرير المراجع المستقل - تمة إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية (شركة مساهمة سعودية)

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 عالي 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 جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

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

- تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهرياً 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. وبعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، 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 تأكيد 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 تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
 - الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولين الوحيدين 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، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

تقرير المراجع المستقل - تمة
إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة - تمة
ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. 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 الوحيد واليحيى محاسبون قانونيون



تركي عبد المحسن اللحيدي
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ١٧ شعبان ١٤٤٥ هـ
(٢٧ فبراير ٢٠٢٤)



شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١ يناير ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح
ريال سعودي (معدلة، إيضاح ٣٧)	ريال سعودي (معدلة، إيضاح ٣٧)	ريال سعودي	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١,١٩٢,٩٦٠	١,٣٢٣,٢٦٩	١,٩٠٥,٤٣٩	٦
٥٨٢,٣٦٣,٦١٧	٥٧٠,٨٣٣,٦٠٢	٥٦٦,٤٣٦,٣٤٧	٧
١٢,٨٨٠	٩٣,٤٦٨	٦٩,٤٦٨	٨
٢٣,٩١٢,٩١٩	٢٩,٧٦٥,٠١٢	٣٢,٢٩٣,٠٨١	٩
٧١٤,٢٩٠	-	-	١٠
٩,٧٥٥,٨٠٣	٩,٢٣٦,٧٨٣	١٠,٠٧٩,١٠٣	١١
-	-	٣٦٠,٠٤٢	١٢
<u>٦١٧,٩٥٢,٤٦٩</u>	<u>٦١١,٢٦٢,١٣٤</u>	<u>٦١١,١٤٣,٤٨٠</u>	
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٢,٣٠٨,٢٣١	٣,٢٩٢,٦٦٩	٣,٦٨١,٢٥٩	١٤
-	-	١٨,٤٣٢,٢١٧	١٦
١٤٦,٢٤٨	١٦١,٦٣٣	١٤٨,٠٠٢	١٨
١,٤٦٨,١١٩	١,١٨٥,٣٣٢	١,٥٣٣,٠٢٤	١٥
٢٢,٨٧١,٠٥٨	-	٢,٦٣٦,٩٣١	١٣
١٤,١١٥,٨٤٨	٣,٥٥٤,٤١٤	٢٣,٣٥١,٤٠٠	١٧
<u>٤٠,٩٠٩,٥٠٤</u>	<u>٨,٠٩٤,٠٤٨</u>	<u>٤٩,٧٨٢,٨٣٣</u>	
<u>٦٥٨,٨٦١,٩٧٣</u>	<u>٦١٩,٣٥٦,١٨٢</u>	<u>٦٦٠,٩٢٦,٣١٣</u>	
			إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩
٥,٠١١,٢٠٨	٧,٦٦٢,٤٧٤	٧,٦٦٢,٤٧٤	٢٠
٣٩,٤١٣,٧٦٢	٣٩,٤٨٥,٧٥٥	٣٩,٦٧١,٠٢٨	٢١
٩٤,١٠٢,٢٧٦	١٠٦,٩٥٢,٢١٥	١٣١,٧١٨,١٥٩	
<u>٣٣٨,٥٢٧,٢٤٦</u>	<u>٣٥٤,١٠٠,٤٤٤</u>	<u>٣٧٩,٠٠١,٦٦١</u>	
١٥١,٠٥٣,٢٨٧	١٥٧,١٧٩,٦٣٩	١٦٥,٩٠٢,٤٧١	٢٢
<u>٤٨٩,٥٨٠,٥٣٣</u>	<u>٥١١,٢٨٠,٠٨٣</u>	<u>٥٤٤,٩٠٤,١٣٢</u>	
			إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
١٠٤,٦٠٠,٤٦٠	٦٤,٩٨٥,٦١٨	٥٥,١١١,٦٩٩	٢٣
١,٢٤٦,٨١١	١,٤٠٢,٩٧١	١,٤٢٩,٢٩٣	٢٤
-	-	٢٤٩,٧١٥	١٢
<u>١٠٥,٨٤٧,٢٧١</u>	<u>٦٦,٣٨٨,٥٨٩</u>	<u>٥٦,٧٩٠,٧٠٧</u>	
			إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١٨,٠٧٢,٣٥٧	١٣,٠٣٦,٧٥٤	٢٨,٧٣١,٤٩٦	٢٣
١٦,٠١٣,٤٣٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٣
-	-	١١٢,٢٧٥	١٢
١١,٥٥٣,٦٠٨	٦,٩٤٦,٨٤٤	٨,٦٦١,٢٤٨	١٨
١٦,٢٨٢,٨٨٠	١٥,٥٥٤,٨٥١	٢٠,٥٤٠,٦٩٨	٢٥
١,٥١١,٨٨٦	١,١٤٩,٠٦١	١,١٨٥,٧٥٧	٢٦
<u>٦٣,٤٣٤,١٦٩</u>	<u>٤١,٦٨٧,٥١٠</u>	<u>٥٩,٢٣١,٤٧٤</u>	
<u>١٦٩,٢٨١,٤٤٠</u>	<u>١٠٨,٠٧٦,٠٩٩</u>	<u>١١٦,٠٢٢,١٨١</u>	
<u>٦٥٨,٨٦١,٩٧٣</u>	<u>٦١٩,٣٥٦,١٨٢</u>	<u>٦٦٠,٩٢٦,٣١٣</u>	

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح	
ريال سعودي (معدلة، ايضاح ٣٧)	ريال سعودي		
٥٩,٢٩٤,٧١١	٦٥,٩٧٠,٥٧٣	٢٧	إيرادات
(١,٣٥٠,٢٤٨)	(١٣,٢٢٩,١٠٥)	٢٨	تكلفة الايرادات
٤٧,٩٤٤,٤٦٣	٥٢,٧٤١,٤٦٨		إجمالي الربح
(٦,٣٠١,٤٠٩)	(٩,١٤٢,١٠٣)	٢٩	مصاريق عمومية وإدارية
٤١,٦٤٣,٠٥٤	٤٣,٥٩٩,٣٦٥		الربح من العمليات الرئيسية
٥٠,٥١٣٢	٢,٥٢٨,٠٦٩	٩	حصة في ربح مشاريع مشتركة
(٢١٩,٠٢٠)	١,٠٢٠,٦٦٧	١١	حصة في ربح / (خسارة) شركة زميلة
٢٨١,٣٣٠	-		توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٣,٧٨٧,٧٦٧	-		ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
-	٤٦٧,٤٨٧	١٣	التغير في القيمة العادلة في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
١,٠٦٥,٧٠٧	٢,٤١٢,٣٦٦	٧	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٤,٧٣٦,٠٨٧)	(٦,٢٥٥,٢٧٩)	٣١	تكاليف تمويل
٢٥٣,٤١٠	١,٣٠٣,٧٩٩	٣٠	إيرادات أخرى، صافي
٤٢,٦٨١,٢٩٣	٤٥,٠٧٦,٤٧٤		الدخل قبل الزكاة
(١,٩٠٩,٣٨٨)	(١,١٨١,٤٦٩)	٢٦	زكاة
٤٠,٧٧١,٩٠٥	٤٣,٨٩٥,٠٠٥		صافي الدخل للسنة
٢٨,٢١٥,٤٩٥	٢٨,٧٦٥,٩٤٤		صافي دخل السنة العائدة إلى:
١٢,٥٥٦,٤١٠	١٥,١٢٩,٠٦١		المساهمين في الشركة الأم
٤٠,٧٧١,٩٠٥	٤٣,٨٩٥,٠٠٥		الحصص غير المسيطرة
			الدخل الشامل الآخر
(٧١٤,٢٩٠)	-	١٠	بنود قد يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
١١٦,٩٣٩	٢٠٤,٠٥٢	٢٤	خسائر هبوط في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٠,١٧٤,٥٥٤	٤٤,٠٩٩,٠٥٧		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
			إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
٢٧,٥٧٣,١٩٨	٢٨,٩٠١,٢١٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة
١٢,٦٠١,٣٥٦	١٥,١٩٧,٨٤٠		إجمالي الدخل الشامل للسنة العائد إلى:
٤٠,١٧٤,٥٥٤	٤٤,٠٩٩,٠٥٧		المساهمين في الشركة الأم
			الحصص غير المسيطرة
٠,١٤	٠,١٤	٣١	ربح السهم
			الأساسي والمخفض، ربح المنة المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة الأم

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

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

	الإجمالي ريال سعودي	حقوق الملكية غير المسيطره ريال سعودي	اجمالي حقوق المساهمين ريال سعودي	أرباح مبقاة ريال سعودي	احتياطيات أخرى ريال سعودي	احتياطي نظامي ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي
	٤٩,٢٥٠,٠٢٢ (٦٦٩,٤٩٠)	١٥١,٤١٤,٥٣٣ (٣٦١,٢٤٦)	٣٣٨,٨٣٥,٤٩٠ (٣٠٨,٢٤٤)	٩٤,٤١٠,٥٢٠ (٣٠٨,٢٤٤)	٣٩,٤١٣,٧٦٢	٥,٠١١,٢٠٨	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢، كما تم عرضه مسبقاً التعديل (٣٧)	٤٨٩,٥٨٠,٥٣٣	١٥١,٥٣٢,٨٧	٣٣٨,٥٢٧,٢٤٦	٩٤,١٠٢,٢٧٦	٣٩,٤١٣,٧٦٢	٥,٠١١,٢٠٨	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الدخل الشامل: صافي الدخل السنة الدخل الشامل الأخر للسنة إجمالي الدخل الشامل للسنة	٤٠,٧٧١,٩٠٥ (٥٩٧,٣٥١)	١٢,٥٥٦,٤١٠ ٤٤,٩٤٦	٢٨,٢١٥,٤٩٥ (٦٤٢,٢٩٧)	٢٨,٢١٥,٤٩٥ (٧١٤,٢٩٠)	-	-	-
المحول للاحتياطي النظامي توزيعات أرباح (إيضاح ٣٢،٢٢)	(١٨,٤٧٥,٠٠٤)	(٦,٤٧٥,٠٠٤)	(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	٢,٣٥١,٢٦٦	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥١١,٢٨٠,٠٨٣	١٥٧,١٧٩,٦٣٩	٣٥٤,١٠٠,٤٤٤	١٠٦,٩٥٢,٦١٥	٣٩,٤٨٥,٧٥٥	٧,٦٦٢,٤٧٤	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الدخل الشامل: صافي الدخل السنة الدخل الشامل الأخر للسنة إجمالي الدخل الشامل للسنة	٤٣,٨٩٥,٠٠٥ ٢٠٤,٠٥٢	١٥,١٢٩,٦١ ٦٨,٧٧٩	٢٨,٧٦٥,٩٤٤ ١٣٥,٢٧٣	٢٨,٧٦٥,٩٤٤ -	-	-	-
المحول للاحتياطي النظامي توزيعات أرباح (إيضاح ٣٢،٢٢)	(١٠,٤٧٥,٠٠٨)	(٦,٤٧٥,٠٠٨)	(٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٤٤,٩٠٤,١٣٢	١٦٥,٩٠٢,٤٧١	٣٧٩,٠٠٦,٦٦١	١٣١,٧١٨,١٥٩	٣٩,٦٢١,٠٢٨	٧,٦٦٢,٤٧٤	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

تتمثل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
ريال سعودي (معدلة، إيضاح ٣٧)	ريال سعودي	
٤٢,٦٨١,٢٩٣	٤٥,٠٧٦,٤٧٣	
		صافي الدخل السنة قبل الزكاة
		التعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة لصافي التدفقات النقدية:
٢٩٦,٢٦٩	٣٨٤,٩٩٧	٦ استهلاك ممتلكات والأدوات ومعدات
٦,٨٢٣,٩٢٥	٧,١٠٩,٠٨١	٧ استهلاك عقارات استثمارية
-	١٠٦,٧٠٣	١٢ استهلاك موجودات حق استخدام
٦٥٨,٠٠٢	-	خسائر من استبعاد عقارات استثمارية
-	(٢٣,٠٠٠)	ربح من استبعاد ممتلكات والأدوات ومعدات
(١,٠٦٥,٧٠٧)	(٢,٤١٢,٣٦٦)	٧ رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
١٢,٤٠٢	٢٤,٠٠٠	٨ (إطفاء موجودات غير ملموسة
٢١٩,٠٢٠	(١,٠٢٠,٦٦٧)	١١ حصة في (ربح) / خسارة شركة زميلة
(٥٠٥,١٣٢)	(٢,٥٢٨,٠٦٩)	٩ حصة في ربح مشروع مشترك
(٣,٧٨٧,٧٦٧)	-	١٣ أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
-	(٤٦٧,٤٨٧)	١٤ أرباح تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٢٢٧,٧٩١	٥٨٣,٠٥٢	٢٤ مخصص خسائر انتمائية متوقعة
٢٤١,٧٥١	٢٥٩,٥٨٨	٢٤ مخصص التزامات منافع الموظفين
٤,٧٣٦,٠٨٧	٦,٢٥٥,٢٨٠	٣١ تكاليف تمويل
٥٠,٥٣٧,٩٣٤	٥٣,٣٤٧,٥٨٥	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١,٢١٢,٢٢٨)	(٩٧١,٦٤١)	نعم مدينة
٢٨٢,٧٨٧	(٣٤٧,٦٩٢)	موجودات مالية أخرى مقاسة بالتكلفة المطفأة وأخرى
-	(١٨,٤٣٢,٢١٧)	أراضي متاحة للبيع
(٧٢٨,٠٢٩)	٤,٩٨٥,٨٤٧	نعم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
(١٥,٣٧٩)	١٣,٦٣١	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
(٤,٦٠٦,٧٦٤)	١,٧١٤,٤٠٤	المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٤٤,٢٥٨,٣٢١	٤٠,٣٠٩,٩١٧	النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٤,٦٩٦,٨٦٤)	(٦,١٦٧,٩٨٨)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٧,٨٧٥)	(٨٦,٣١٥)	٢٤ التزامات منافع الموظفين المدفوعة
(٢,٢٧٢,٢١٣)	(١,١٤٤,٧٧٣)	٢٦ زكاة مدفوعة
٣٧,٢٨١,٣٦٣	٣٢,٩١٠,٨٤١	صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٣٦,٥٧٨)	(٩٥٧,١٦٧)	٦ المدفوع في اقتناء ممتلكات والأدوات ومعدات
(٧,٧٧٨,٦٧٩)	(٢,٨٠٢,١٦٨)	٧ المدفوع في اقتناء عقارات استثمارية
١٢,٨٩٢,٤٧٤	٢,٥٠٢,٧٠٨	المتحصل من استبعاد عقارات استثمارية
-	٢٣,٠٠٠	المتحصل من استبعاد ممتلكات والأدوات ومعدات
(٩٢,٩٩٠)	-	٨ المدفوع في اقتناء موجودات غير ملموسة
(٥,٢٤٦,٩٦١)	-	٩ المدفوع في شراء مشاريع مشتركة
(٣٤,٠٢٢,٩٢٤)	(٢,١٦٩,٤٤٤)	١٣ المدفوع في شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٦٠,٦٨١,٧٤٧	-	المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٣٠٠,٠٠٠	١٧٨,٣٤٧	١١ توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات في شركة زميلة
٢٦,١٩٦,٠٨٩	(٣,٢٢٤,٧٢٤)	صافي النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة الاستثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	إيضاح ريال سعودي	
(محللة، إيضاح ٣٧)		
٨,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٣
(١٩,٠١٣,٤٣٨)	(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	٢٣
١٣,٥٧٠,٠٠٠	٥١,٢٧٥,٠٠٠	٢٣
(٥٨,٢٢٠,٤٤٥)	(٤٥,٤٥٤,١٧٧)	٢٣
-	(١٣٤,٩٤٦)	١٢
(١٨,٤٧٥,٠٠٣)	(١٠,٤٧٥,٠٠٨)	٣٥
(٧٤,١٣٨,٨٨٦)	(٩,٧٨٩,١٣١)	
(١٠,٦٦١,٤٣٤)	١٩,٨٩٦,٩٨٦	
١٤,١١٥,٨٤٨	٣,٤٥٤,٤١٤	
٣,٤٥٤,٤١٤	٢٣,٣٥١,٤٠٠	١٧
-	٤٣٩,٩٩٩	١٤
-	٤٦٦,٧٤٥	١٢

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
قروض قصيرة أجل مستلمة
قروض قصيرة أجل مسددة
قروض طويلة أجل مستلمة
قروض طويلة أجل مسددة
مدفوعات التزام إيجار
توزيعات أرباح للمساهمين

صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة / (النقص) في النقدية وشبه النقدية

النقدية وشبه النقدية في بداية السنة

النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

المعاملات غير النقدية

ديون مشطوبة

إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١- معلومات عامة

شركة بنان العقارية ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية وحصلت الشركة على السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٥٩٧ بتاريخ ٢٤ صفر ١٤٢٦هـ (الموافق ٤ أبريل ٢٠٠٥).

يتمثل نشاط الشركة في إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية وغير سكنية) وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية وإدارة العقارات مقابل عمولة وخدمات التسجيل العيني للعقار وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

إن العنوان المسجل للشركة هو الرياض حي المعذر الشمالي شارع محمد بن عبد العزيز - بلوك ١٤ - مبنى رقم ٢١٩٥، الرقم الفرعي ٧٤٦٢.

تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة القوائم المالية لشركة بنان العقارية ("الشركة") أو ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري) يشار إليهما مجتمعين "المجموعة"

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١، قامت الشركة بزيادة حصتها في ملكية شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري من ٤٢,٥٪ إلى ٤٦,٠٤٢٪ نتج عن هذا الاستحواذ بعض التغييرات في مجلس إدارة الشركة المستثمر فيها ومن ثم تحقيق سيطرة كبيرة على شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري من قبل الشركة حيث أصبح للشركة حضور وتمثيل يمنحها السلطة لتوجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركة المستثمر فيها.

تتمثل الشركة التابعة للشركة فيما يلي:

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية
شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	٤٦,٠٤٢٪
		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
		٤٦,٠٤٢٪

شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ("الشركة التابعة")، هي شركة مساهمة سعودية مقفلة، تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٨٨٣٨٩ بتاريخ ٥ جمادى الثاني ١٤٣١هـ (الموافق ١٥ مايو ٢٠٢١).

ويتمثل نشاط الشركة التابعة الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق. كما تمارس الشركة التابعة أنشطتها الفرعية من خلال الفرع التالي:

اسم الفرع	رقم السجل الفرعي	مكان الإصدار
فرع شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري	١٠١٠٦٣٠٧١٩	الرياض

تم عرض أثر هذا الاستحواذ على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٢- أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة والشركة التابعة لها المذكورة أعلاه (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة فيما بعد بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي").

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية على أساس مبدأ الاستحقاق المحاسبي، باستثناء الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتي تقاس بالقيمة العادلة، والتزامات الموظفين والتي يتم إثباتها بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية وفقاً لطريقة وحدة الائتمان المتوقعة

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، وهو العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب وحدة عملة، ما لم يرد خلاف ذلك.

٣- أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركة التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدر في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق بمنح المجموعة المقدر الحالية على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها).
- التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
- المقدر على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عواندها.

وبوجه عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

- الترتيب التعاقدية (الترتيبات التعاقدية) مع أصحاب حقوق التصويت للآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقويم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغير في عنصر واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عند سيطرة المجموعة على الشركة التابعة ويتم التوقف عند تخلي المجموعة عن ممارسة مثل هذه السيطرة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة.

يتعلق الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بالمساهمين في الشركة الأم للمجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى أن يكون رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة عجزاً. وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياستها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات المتداخلة وكذلك حقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

وفي حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة والبنود الأخرى وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة.

تمثل حقوق الملكية غير المسيطرة نتائج وحقوق ملكية الشركة التابعة غير المحتفظ بها من قبل المجموعة ويتم عرضها بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة بشكل منفصل عن حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل المجموعة عند إعداد قوائمها المالية الموحدة. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متوافقة على كافة السنوات المعروضة، ما لم يرد خلاف ذلك.

٤-١ عمليات تجميع الأعمال

إن عمليات تجميع الأعمال، فيما عدا عمليات تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت تحت السيطرة المشتركة، يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ بإجمالي العوض المحول والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ ومبلغ حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، تقرر المجموعة فيما إذا كان من الواجب قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف، وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقدير الموجودات والمطلوبات المالية التي تم التعهد بها من أجل التصنيف والتخصيص الملانم لها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ. يشمل ذلك على فصل المشتقات المدرجة ضمن أدوات مالية أخرى في العقود الرئيسية من قبل الشركة المستحوذ عليها.

وفي حالة إجراء عملية تجميع الأعمال على مراحل، يعاد قياس الحصة المملوكة سابقاً بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ، وتدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن ذلك في الربح أو الخسارة، ومن ثم تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد الشهرة.

يتم إثبات العوض المحتمل المراد تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. سيتم إثبات التغيرات اللاحقة على القيمة العادلة للعوض المحتمل، الذي يعتبر موجودات أو مطلوبات، في الربح أو الخسارة. وفي حالة تصنيف العوض المحتمل كحقوق ملكية، فلن يتم إعادة قياسه، ويتم المحاسبة عن أي مبلغ يسد لاحقاً ضمن حقوق الملكية.

يتم، في الأصل، قياس الشهرة بالتكلفة والتي تمثل الزيادة في إجمالي العوض المحول ومبلغ حقوق الملكية غير المسيطرة الذي تم إثباته وكذلك أية حصص مملوكة سابقاً بالزيادة عن صافي الموجودات القابلة للتمييز التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم التعهد بها. وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقدير للتأكد من قيامها بصورة صحيحة بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد إثباته بتاريخ الاستحواذ. وإذا ما نتج عن إعادة التقدير هذه زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المشتراة عن إجمالي العوض المحول، يتم إثبات الأرباح في الربح أو الخسارة. وبعد الإثبات الأولي لها، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكمة.

ولغرض إجراء الاختبار للتأكد من وجود انخفاض في القيمة، يتم لاحقاً تخصيص الشهرة المشتراة عند توحيد الأعمال - اعتباراً من تاريخ الاستحواذ - إلى كل وحدة أو مجموعة من الوحدات المدرة للنقدية التي يتوقع بأن تستفيد من الاستحواذ، بصرف النظر عما إذا خصصت موجودات أو مطلوبات أخرى إلى تلك الوحدات.

وعندما تعتبر الشهرة جزءاً من الوحدة المدرة للنقدية وجزءاً من العملية ضمن الوحدة المستبعدة، عندئذ يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للوحدة عند تحديد أرباح أو خسائر استبعاد العملية. تقاس الشهرة المستبعدة في مثل هذه الحالات على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من الوحدة المدرة للنقدية.

بالنسبة لعمليات تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت تحت السيطرة المشتركة، يتم إظهار الموجودات والمطلوبات الخاصة بالمنشآت المجمعمة بالقيمة الدفترية لها. ويتم إجراء التسويات على القيمة الدفترية وذلك لإدراج أي فروقات ناتجة عن الاختلافات في السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل المنشآت المندمجة. لا يتم إثبات شهرة أو أرباح نتيجة لعملية تجميع الأعمال ويتم إثبات أي فرق بين العوض المدفوع/ المحول وحقوق الملكية المستحوذ عليها ضمن حقوق الملكية بالمجموعة. تعكس قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الموحدة نتائج المنشآت المجمعمة منذ تاريخ حدوث عملية التجميع.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٤-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة، كمتداولة/ غير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

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

تصنف كافة المطلوبات المالية الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٤-٣ قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تتم إما:

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

إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة.

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

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

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

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

- المستوى ١ : الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٤-٤ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من الممتلكات والمعدات في حالة الوفاء بمعايير الإثبات.

تردج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم إثباتها كأصل مستقل، حسبما هو ملائم، وذلك فقط في الحالات التي من المحتمل أن تتدفق فيها المنافع الاقتصادية المستقبلية المصاحبة للبند إلى المجموعة وأنه يمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. تستهلك التجديدات الرئيسية على مدى العمر الإنتاجي المتبقي للأصل أو حتى تاريخ التجديدات الرئيسية التالية، أيهما أقرب. تحمل تكاليف الإصلاح والصيانة على الربح أو الخسارة خلال الفترة التي تتكبد فيها. يتم رسلة تكاليف التمويل المتعلقة بالقروض لتمويل إنشاء موجودات مؤهلة خلال السنة اللازمة لاستكمال وتجهيز الأصول للغرض المعدة له.

يتم حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات على النحو التالي:

الفئة	عدد السنوات
- مباني	٤٠ سنة
- أجهزة كهربائية وتكييف	١٠ سنوات
- سيارات	٤ سنوات
- أجهزة حاسب آلي	٤ سنوات
- أثاث وتجهيزات	٤ - ١٠ سنوات
- عدد وأدوات	٧ - ٨ سنوات

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء هام تم إثباته في البداية وذلك عند الاستبعاد (أي عند انتقال السيطرة إلى الجهة المستلمة)، أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستخدام أو الاستبعاد. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (والتي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائماً.

الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

تشمل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ في نهاية السنة بعض الأصول التي تم إقتنائها أو إنشاؤها ولكنها غير جاهزة للإستخدام المعدة لأجله ، ويتم تسجيل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقص أي إنخفاض مسجل في القيمة ، ويتم تحويل هذه الأصول إلى فئات الأصول ذات الصلة ويتم إستهلاكها عندما تصبح جاهزة للإستخدام.

٤-٥ العقارات الإستثمارية

العقارات الإستثمارية هي العقارات التي يتم اقتناؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجار أو تنمية رأس المال أو كلاهما معاً إضافة إلى تلك التي يتم اقتناؤها لاستثمارات مستقبلية غير محددة كعقارات إستثمارية لكن ليس بغرض البيع ضمن دورة الأعمال العادية واستثمارات في مجال إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. تشمل العقارات الإستثمارية على إستثمارات في عقارات مملوكة داخل المملكة العربية السعودية، ويتم قياسها في البداية بالتكلفة. تتضمن التكلفة المصاريف المتعلقة مباشرة بشراء البنود. وبعد الإثبات الأولي، تظهر العقارات الإستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت.

يتم استهلاك العقارات الإستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. وتمتد أعمارها الإنتاجية إلى ٥٠ سنة. ولا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

يتم استبعاد العقارات الإستثمارية إما عند بيعها أو سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع منها أي منافع اقتصادية مستقبلية.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٥-٤ العقارات الاستثمارية - تنمة

يتم تحويل العقارات من عقارات استثمارية إلى ممتلكات ومعدات فقط عندما يكون هناك تغيراً في الاستعمال حيث يجب التصنيف عندما يكون هناك أدلة على أن التغير في الاستخدام يحدث وليس مجرد التغير في نوايا الإدارة. وتتم مثل هذه التحويلات طبقاً للقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية ومؤشرات الإنخفاض في القيمة في نهاية كل سنة مالية وتعديل بأثر مستقبلي، عند الحاجة.

يتم إثبات مصاريف الصيانة والإصلاحات العادية التي لا تزيد جوهرياً من العمر الإنتاجي المقدر للأصل في قائمة الربح أو الخسارة عند تكبدها.

٦-٤ الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الأصول غير الملموسة ماعدا الشهرة المقتناة بشكل مستقل بالتكلفة عند الإعراف الأولي، بعد الإعراف الأولي، يتم قياس الأصول غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والخسائر المتركمة للإنخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للأصول غير الملموسة لتكون إما محددة أو غير محددة. لا تتم رسمة الأصول المنتجة داخلياً (باستثناء تكاليف التطوير المرسمة) ويتم إظهار المصروفات ذات الصلة في الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم إطفاء الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على مدى العمر الإنتاجي الإقتصادي كما يلي:

الفئة عدد السنوات

- برامج حاسب آلي ٤ - ٦ سنة

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد وأعمارها الإنتاجية ومؤشرات الإنخفاض في القيمة في نهاية كل سنة مالية حيث يتم تقييمها لتحديد إنخفاض القيمة إذا كان هناك مؤشراً على أن الأصل غير الملموس يمكن أن يكون قد تعرض لإنخفاض القيمة. ويتم إحتساب التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لإستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل عن طريق تعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم إعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية وتعديل بأثر مستقبلي، عند الضرورة.

يتم إدراج مصروف الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في قائمة الأرباح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ضمن فئة المصروفات بما يتماشى مع وظيفة الأصول غير الملموسة. يتم رسمة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالنفقات إلى المجموعة، ويمكن قياس النفقات بشكل موثوق. تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إلغاء/إدراج الأصل غير الملموس بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند إستبعاد الأصل.

٧-٤ الاستثمار في شركة زميلة والمشاريع المشتركة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً وكبيراً. التأثير الكبير هو قدرة المجموعة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها لا تُعد سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات. إن الاعتبارات الموضوعية للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

المشروع المشترك هو شكل من أشكال الترتيبات المشتركة يكون بموجبه للشركة سيطرة مشتركة على ذلك الترتيب كما أن لديها الحق في صافي موجودات الترتيب المشترك.

السيطرة المشتركة هي ترتيب تعاقدي مسيطر عليه بشكل مشترك وتكون قائمة عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة موافقة بالإجماع من الأطراف المشاركين في السيطرة. إن الاعتبارات في تحديد التأثير الهام والسيطرة المشتركة هي الاحتفاظ - بشكل مباشر أو غير مباشر - بنسبة من حق التصويت للمنشأة المستثمر فيها، التمثيل في مجلس الإدارة أو جهات حوكمة مماثلة في المنشأة المستثمر فيها، المشاركة في صنع السياسات، بما في ذلك المشاركة في القرارات المتعلقة بتوزيعات الأرباح أو التوزيعات الأخرى، المعاملات الجوهرية بين الشركة والمنشأة المستثمر فيها، تبادل الموظفين الإداريين أو توفير المعلومات التقنية الأساسية.

٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٧-٤ الاستثمار في شركة زميلة والمشاريع المشتركة - تنمة

تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

ووفقاً لطريقة حقوق الملكية يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مبدئياً بالتكلفة في قائمة المركز المالي وتعديل هذه التكلفة لاحقاً للاعتراف بحصة الشركة في الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك مطروحاً منها أي انخفاض في قيمة صافي الاستثمار.

عندما تتجاوز حصة المجموعة في خسائر المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك ملكيتها في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تشمل أي حصص ملكية طويلة الأجل تشكل في جوهرها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك) تتوقف المجموعة عن الاعتراف بحصتها من الخسائر الإضافية. ويتم الاعتراف بالخسائر الإضافية فقط وتدرج كالتزامات بالقدر الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو تعاقدية أو قامت بمدفوعات نيابة عن المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك. وإذا قامت الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، تستأنف المجموعة تسجيل حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المسجلة.

تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي تصبح فيه المنشأة المستثمر فيها منشأة زميلة أو مشروعاً مشتركاً.

وعند الاستحواذ على الاستثمار في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك، تسجل أي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للمنشأة المستثمر فيها كشهرة وتدرج ضمن القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم استهلاكها أو إجراء اختبار في قيمتها بصورة مستقلة.

تسجل أي زيادة في حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك عن تكلفة الاستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر في السنة التي يتم فيها الاستحواذ على الاستثمار.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي يتوقف فيه الاستثمار عن كونه منشأة زميلة أو مشروع مشترك، أو عندما يتم توصيف الاستثمار كمحفظ به للبيع. ويتم في هذه الحالة إثبات الاستثمار بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأي اختلاف بين القيمة الدفترية للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك والقيمة العادلة بعد تحويله إلى استثمار ومتحصلات الاستبعاد في قائمة الدخل.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصتها في منشأة زميلة أو مشروع مشترك ولا زالت المجموعة مستمرة بتطبيق طريقة حقوق الملكية، فإنه يجب على المجموعة أن تعيد تصنيف المكسب والخسارة المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر، والمتعلقة بذلك الانخفاض في قائمة الربح والخسارة، إذا كان هذا التصنيف للربح والخسارة يتضمن استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة الانخفاض في قيمة استثمارها في الشركات الزميلة. ويتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل.

يتم استبعاد المكاسب أو الخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك بقدر حصة المجموعة في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك. ويتم عرض حصة المجموعة في نتائج المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك في قائمة الدخل بعد أرباح أو خسائر التشغيل.

تعد القوائم المالية للشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة لنفس الفترة المالية للمجموعة، وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تمة

٤-١ الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

١. الإثبات والتصنيف والعرض

يتم إثبات الأدوات المالية في قائمة المركز المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

تقوم المجموعة بتحديد تصنيف أدواتها المالية عند الإثبات الأولي.

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية الخاصة بها ضمن الفئات التالية:

- (أ) الموجودات المالية بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الأخر أو الربح أو الخسارة)، و
(ب) الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

يستند هذا التصنيف إلى نموذج الأعمال الخاصة بالشركة لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. لم تقم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات المالية غير المشتقة بالتكلفة المطفأة.

٢. القياس

القياس الأولي

يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية في الأصل بالقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملات التي تتعلق مباشرة بشراء أو استبعاد الموجودات المالية والمطلوبات المالية أو خصمها منها، حسبما هو ملائم، (بخلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة والتي تتعلق تكاليف المعاملات فيها مباشرة بشراء الموجودات المالية أو المطلوبات المالية فإنه يتم إثباتها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر).

القياس اللاحق للموجودات المالية

يتوقف القياس اللاحق للموجودات المالية غير المشتقة المالية على تصنيفها المبين أدناه:

أ) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المقتناة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل فيها التدفقات النقدية فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يدرج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل.

يتم إثبات الذمم المدينة التجارية في الأصل بمبلغ العوض غير المشروط ما لم تشمل على مكون تمويل هام عند إثباتها بالقيمة العادلة. تحتفظ المجموعة بالذمم المدينة بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولذا تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

تشتمل الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة الخاصة بالمجموعة على النقدية وشبه النقدية والذمم المدينة التجارية والموجودات المالية الأخرى والمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة.

ب) الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم إعادة قياس الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية بدون خصم تكاليف المعاملات التي قد تكبدها المجموعة عند بيع الأصل المالي أو استبعاده في المستقبل.

قامت المجموعة بتصنيف الأوراق المالية المتداولة والصناديق المدارة، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

ج) الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

يتم إعادة قياس الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. ولا يتم خصم تكاليف المعاملات التي قد تكبدها عند استبعاد الأصل المالي في المستقبل.

عند التوقف عن إثبات الأصل المالي، يتم إعادة تصنيف تسويات القيمة العادلة المتراكمة المثبتة في الدخل الشامل الأخر إلى الربح أو الخسارة. ومع ذلك، ليس هناك إعادة تصنيف لاحق لأرباح وخسائر القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة في حالة أدوات حقوق الملكية.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٤.١ الأدوات المالية - تنمة
فيما يلي بيان إثبات وعرض الأرباح والخسائر لكل فئة من فئات القياس:

فئة القياس	إثبات وعرض الأرباح والخسائر
التكلفة المطفأة	يتم إثبات البنود التالية في الربح أو الخسارة: • إيرادات العمولة باستخدام طريقة العمولة الفعلية، • خسائر الائتمان المتوقعة وعمليات عكس القيد، و • مكاسب وخسائر تحويل العملات الأجنبية. عند التوقف عن إثبات الأصل المالي، فإنه يتم إثبات الربح أو الخسارة في الأرباح أو الخسائر.
القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم إثبات الأرباح والخسائر في الدخل الشامل الآخر، فيما عدا البنود التالية، والتي يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة بنفس طريقة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة: • إيرادات العمولة باستخدام طريقة العمولة الفعلية، • خسائر الائتمان المتوقعة وعمليات عكس قيد الخسائر، و • مكاسب وخسائر تحويل العملات الأجنبية.
عرض المكاسب أو الخسائر في الدخل الشامل الآخر	يتم إثبات الأرباح والخسائر في الدخل الشامل الآخر. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح في الربح أو الخسارة، وذلك ما لم تمثل بشكل واضح جزءاً مسدداً من تكلفة الاستثمار. لا يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة تحت أي ظرف من الظروف.
القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم إثبات الأرباح والخسائر، سواء عند القياس اللاحق أو التوقف عن الإثبات، في الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق للمطلوبات المالية

(أ) التكلفة المطفأة

بعد الإثبات الأولي، يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المحسوبة وفقاً لطريقة العمولة الفعلية باستثناء المطلوبات التالية:

١. المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة،
٢. التي تنشأ عندما لا تكون الموجودات المالية المحولة مؤهلة للتوقف عن الإثبات أو يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة الارتباط المستمر،
٣. التي تمثل التزامات لمنح قروض بأسعار تقل عن معدلات العمولة السائدة في السوق وغير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة،
٤. التي تمثل عقود ضمان مالي، و
٥. العوض المحتمل الذي يتم إثباته من قبل الشركة المستحوذة في عملية تجميع أعمال يسري عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (٣). يقاس هذا العوض المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في الربح أو الخسارة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر المطلوبات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، في الربح أو الخسارة. والاستثناء الوحيد هو للمكاسب والخسائر الناتجة عن بعض المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يتعين على المنشأة عرض آثار التغيرات في مخاطر الائتمان الخاصة بالمطلوبات في الدخل الشامل الآخر.

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة على القروض والمستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة.

(ب) المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل المطلوبات المالية التي تندرج تحت هذه الفئة ما يلي:

١. المطلوبات المقتناة لأغراض المتاجرة، و
٢. المطلوبات المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

بعد الإثبات الأولي، تقوم المجموعة بقياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في الربح أو الخسارة.

يتم تقسيم الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المطلوبات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بشكل عام وعرضها على النحو التالي:

١. يتم عرض مبلغ التغيير في القيمة العادلة للالتزام المالي والذي يُعزى إلى التغيرات في مخاطر ائتمان تلك المطلوبات المالية في الدخل الشامل الآخر، و
٢. يتم عرض المبلغ المتبقي من التغيير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية في الربح أو الخسارة.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تمة

٤.١ الأدوات المالية - تمة

ج) المطلوبات بخلاف المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة تقاس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العمولة الفعلي. يتم تعديل متحصلات إصدار الديون على مدى عمر الدين بحيث تكون القيمة الدفترية عند الاستحقاق هي المبلغ الواجب سداده عند الاستحقاق.

٣. الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم احتمالية وجود دليل موضوعي على أن أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد تعرضت للانخفاض. يظهر انخفاض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر إذا كان للإبراج الأولي للأصل تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية من الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن قياسها بصورة يعتد بها.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) من المنشأة تطبيق نموذج لقياس خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إدراج الخسائر الائتمانية. تقوم المنشأة بدلاً من ذلك، مستخدمة نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ كل تقرير مالي. يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهراً من الخسائر المتوقعة أو (ب) الخسائر المتوقعة الطويلة الأجل. في حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري منذ البداية، عندئذ يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية طويلة الأجل.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة وفقاً للمعيار واحتساب خسائر الائتمان طبقاً لتوقعات الخسائر الائتمانية على مدى عمر الأصول المالية حيث: قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تقوم على خبرة المجموعة السابقة فيما يتعلق بخسائر الائتمان، وتعديلها بالنسبة للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

فيما عدا الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الأرباح أو الخسائر. وتستمر إيرادات الفائدة على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. ويتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض عندما لا يكون هناك احتمال واقعي للاسترداد المستقبلي وتحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى المجموعة.

أما فيما يتعلق بالموجودات المالية التي يتم قياسها من خلال الدخل الشامل الآخر فإنه يتم إثبات مخصص الخسارة في قائمة الدخل الشامل الآخر والمتركم في احتياطي إعادة تقييم الإستثمار، ولا يقلل من القيمة الدفترية للأصل المالي في قائمة المركز المالي. وفي كل الأحوال فيما إذا في سنة لاحقة - زاد أو نقص مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى تكاليف التمويل في الأرباح أو الخسائر.

التوقف عن إثبات الموجودات المالية

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية من قائمة المركز المالي عند انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو تحويلها أو عند تحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية. يتم اثبات الفرق بين القيم الدفترية في الربح أو الخسارة.

التوقف عن إثبات المطلوبات المالية

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المعني أو إلغائه أو انتهاء مدته.

٤. مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٩-٤ النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع البنكية والتي تخضع لمخاطر غير هامة بشأن التغيرات في القيمة. ويتم استبعاد النقدية وشبه النقدية الخاضعة لقيود بنكية وغير متاحة للاستخدام من النقدية وشبه النقدية لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية.

١٠-٤ أراضي متاحة للبيع

يتم قياس الأراضي المتاحة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل، ويتم تحديد التكلفة على أساس تكلفة المتوسط المرجح. تتضمن تكلفة الأراضي المتاحة للبيع صافي قيمة الشراء والمصاريف المباشرة الأخرى المتعلقة بتكلفة الشراء. ويتكون صافي القيمة البيعية من سعر البيع المقدر ناقصاً التكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع.

١١-٤ المصاريف المدفوعة مقدماً

يتم إثبات المصاريف المدفوعة مقدماً في حال تم السداد قبل الحصول على حق الوصول إلى استلام الخدمات، وقياسها بمبالغ رمزية. كما يتم التوقف عن إثباتها وتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر إما مع مرور الوقت أو من خلال الاستخدام والاستهلاك.

يتم إدراج المصاريف المدفوعة مقدماً ضمن الموجودات المتداولة، باستثناء ما إذا كان من المتوقع استلام البضاعة والخدمات المتعلقة بها وتقديمها بعد أكثر من اثني عشر شهراً بعد نهاية فترة التقرير، وفي هذه الحالة، يتم تصنيف هذه الموجودات على أنها موجودات غير متداولة.

١٢-٤ منافع الموظفين

أ) برامج المنافع المحددة

تقدم المجموعة خطة منافع محددة للموظفين وفقاً لنظام العمل بالمملكة العربية السعودية، حيث يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق ببرامج المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ.

ويتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير أكتواري مؤهل بواسطة طريقة وحدة الائتمان المتوقعة والذي يأخذ في اعتباره بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وسياسة المجموعة.

ويتم إعادة قياس التزام المنافع المحددة بشكل دوري من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. ويتم تحديد القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة بخصم التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المقدرة. يتم احتساب صافي تكلفة العمولة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزام المنافع المحددة والقيمة العادلة لموجودات البرنامج.

يتم احتساب تكاليف التزامات المنافع المحددة باستخدام تكاليف التقاعد المحددة إكتوارياً في نهاية السنة السابقة، بعد تعديلها بالتقلبات الهامة التي تطرأ على السوق وبأي أحداث هامة تقع لمرة واحدة مثل تعديل البرامج وتقليص الأيدي العاملة والسداد. وفي حالة عدم وجود تلك التقلبات الهامة في السوق والأحداث لمرة واحدة، يتم تمديد الإلتزامات الإكتوارية استناداً للإفتراضات في بداية السنة. وفي حالة وجود تغيرات هامة في الإفتراضات أو الترتيبات خلال الفترة الأولية، فإنه يتم اعتبارها لإعادة قياس هذه الإلتزامات والتكاليف المتعلقة بها.

يتم إدراج إعادة قياس صافي التزام برامج المنافع المحددة التي تتكون من ارباح وخسائر اكتوارية مباشرة في الدخل الشامل الآخر. تقوم المجموعة باحتساب صافي الفائدة عن طريق تطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس صافي التزام المنافع المحددة أو الأصل. يتم تسجيل صافي مصروف الفائدة والمصاريف الأخرى المتعلقة بها لبرامج المنافع المحددة في الأرباح أو الخسائر.

عندما تتغير منافع برنامج أو عندما يتم تقليص مدة البرنامج فإنه يتم تسجيل التغير الناتج في المنفعة التي تتعلق بالخدمة السابقة أو الأرباح أو الخسائر من التقليل فوراً في الأرباح أو الخسائر.

ب) منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام عن المنافع المستحقة للموظفين والمتعلقة بالأجور والرواتب بما في ذلك المنافع غير النقدية، والإجازة السنوية والإجازة المرضية وتذاكر السفر خلال الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها، وكذلك المبلغ غير المخصص للمنافع المتوقع دفعها مقابل تلك الخدمة على أساس أن الخدمة ذات الصلة قد تم تأديتها. تقاس الإلتزامات المعترف بها والمتعلقة بمنافع الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ غير المخصص والمتوقع ان يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

ج) منافع الموظفين لما بعد إنتهاء الخدمة

تقوم المجموعة بسداد إشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الإجتماعية، ويمثل خطة مساهمة محددة وتعتبر الدفعات كمصاريف عند تكبدها.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

١٣-٤ الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وفقاً للوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). يتم تحميل مخصص الزكاة على الربح أو الخسارة. إن المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عند إصدار الربط النهائي تتم المحاسبة عنها عند تحديد هذه المبالغ.

١٤-٤ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ هذا الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات المبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة بالفعل. يتم إثبات المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل الشامل الموحدة، بعد خصم أية مبالغ مستردة.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الحالي قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالالتزام. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل في الأرباح أو الخسائر.

تتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتعديل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملاً تدفق موارد خارجية مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم عكس المخصص.

١٥-٤ الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال الحصول على منافع اقتصادية. يتم إجراء تقييم، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، لإثبات المطلوبات المحتملة، والتي تمثل التزامات محتملة ناتجة عن أحداث سابقة يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث مستقبلي واحد أو أكثر غير مؤكد لا يخضع لسيطرة المجموعة بصورة كاملة.

١٦-٤ القروض

يتم إثبات القروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. تقاس القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملات) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة خلال فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملة للقروض إلى حد أنه من المحتمل أن بعض أو كل التسهيل سيتم سحبه. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى يحدث السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسلة الأتعاب كمصاريف مدفوعة مقدماً لخدمات السيولة ويتم إطفؤها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

يتم استبعاد القروض من قائمة المركز المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والعوض المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متعهد بها، يتم إثباته في الربح أو الخسارة كدخل آخر أو كتكاليف تمويل.

تصنف القروض كمطلوبات متداولة ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية المطلوبات لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد فترة التقرير المالي.

تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تتم رسلة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التكاليف على الأرباح أو الخسائر. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل تتطلب فترة زمنية جوهرية لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسلتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

١٧-٤ الإيرادات

يتم إثبات وقياس الإيرادات الناشئة عن العقود وفقاً لمتطلبات تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) ما لم تكن هذه العقود ضمن نطاق معايير أخرى، حيث يتم إدراج الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس الثمن الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل الخدمات إلى العميل.

يتم قياس الإيراد على أساس العوض المحدد في العقد مع العميل وتستثنى المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى. وتعتبر المجموعة بالإيرادات عند تحويل السيطرة على المنتجات أو الخدمات المقدمة للعميل.

يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ حيث تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء إستناداً إلى الخمس خطوات التالية:

- تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات الزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد
- تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من أجل نقل بضائع أو تقديم خدمات للعميل.
- تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من المجموعة مقابل تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمقدار مبلغ مقدر الثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأدية التزام الأداء
- إدراج الإيرادات عند (أو حينما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.
- تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات على مدى مدة العقد إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية:
- حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت، أو
- إداء المجموعة يؤدي إلى إنشاء أو تحسين أصل واقع تحت سيطرة العميل وقت التحسين أو الإنشاء، أو
- إداء المجموعة للالتزام لا يكون اصلاً لاستخدامات أخرى للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه واجب النفاذ.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناء على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.

يتم إدراج الإيرادات في الأرباح أو الخسائر بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف - حينما ينطبق - بصورة يعتد بها.

وتتمثل إيرادات الشركة في:

إيرادات التأجير

يتم إثبات الإيرادات وفقاً لما هو موضح أعلاه ويتم إدراج إيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة أو الحوافز جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي وتعتبر كجزء لا يتجزأ من القيمة الدفترية للعقد المؤجر وإدراجه على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار.

إيرادات بيع الأراضي والعقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وقد تم انتقال المخاطر الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري، والذي يتم تقييمه في وقت اكتمال النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

١٨-٤ ترجمة العملات الأجنبية

يتم، في الأصل، تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل المجموعة بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية المعينة بالتاريخ الذي تصبح فيه المعاملة مؤهلة أو لا للإثبات. ويعد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد القوائم المالية. يتم إثبات الفروقات الناتجة عن سداد أو تحويل البنود النقدية في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية بأسعار التحويل السائدة في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معالجة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بما يتفق مع إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة للبنود (أي أن فروقات التحويل الناتجة عن البنود التي يتم إثبات أرباح أو خسائر القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، يتم إثباتها أيضاً في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تمة

١٨-٤ ترجمة العملات الأجنبية - تمة

عند تحديد أسعار التحويل الفورية المستخدمة عند الإثبات الأولي للموجودات أو المصاريف أو الإيرادات ذات العلاقة (أو جزء منها) عند التوقف عن إثبات الموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية المتعلقة بالعموض المدفوع مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي قامت فيه المنشأة في الأصل بإثبات الموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناتجة من العموض المدفوع مقدماً. وفي حالة وجود دفعات متعددة مدفوعة أو مستلمة مقدماً، تقوم المجموعة بتحديد تاريخ المعاملة الذي تم فيه استلام أو سداد العموض مقدماً.

١٩-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقييم للتأكد من وجود أي دليل على وجود انخفاض في قيمة أصل ما. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عندما يكون مطلوباً إجراء الاختبار السنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد له.

وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقييم ملائمة. إن عمليات الاحتساب هذه مدعومة بمضاعفات التقييم، وأسعار الأسهم المتداولة للشركات المدرجة، والمؤشرات الأخرى المتوفرة عن القيمة العادلة.

يتم إثبات خسائر انخفاض قيمة العمليات المستمرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة ضمن فئات المصاريف وبما يتماشى مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته، باستثناء العقارات المعاد تقييمها سابقاً حيث يُضاف إعادة التقييم إلى الدخل الشامل الأخر. وفي مثل هذه الحالة، يتم أيضاً إثبات الانخفاض في القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر إلى أن تصل إلى مبلغ إعادة التقييم السابق.

بالنسبة للموجودات فيما عدا الشهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ إعداد كل قوائم مالية للتأكد من وجود دليل على عدم وجود خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً أو نقصانها. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس قيد خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً فقط في حالة وجود تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. إن عكس القيد يعتبر محدوداً بحيث لا تزيد القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد له ولا عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الدخل الشامل الموحدة ما لم يتم قيد الأصل بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم اعتبار عكس القيد كزيادة إعادة تقييم.

٢٠-٤ عقود الإيجار

إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية هي أو مضمونها عقد إيجار يستند إلى جوهر الاتفاقية في تاريخ بداية العقد. يتم تقييم الاتفاقية لتحديد ما إذا كان الوفاء بالاتفاقية يعتمد على استخدام أصل ما أو موجودات أو أن الاتفاقية تنقل الحق في استخدام الأصل أو موجودات حتى لو لم يتم تحديد الأصل (أو تلك الأصول بشكل صريح في الاتفاقية).

المجموعة كمستأجر

يتم الاعتراف إن وجد، بموجودات ومطلوبات متعلقة بعقود الإيجار التي تنطبق عليها متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ حيث، يتم توزيع كل دفعة إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح والخسارة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل عمولة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام لكل فترة.

يتم استهلاك حق استخدام الأصل بالتكلفة التي تتضمن الآتي:

- مبلغ القياس المبدئي لمطلوبات الإيجار.
- اي دفعات إيجارية تم سدادها في أو قبل تاريخ بدء العقد ناقص أي حوافز إيجارية مستلمة
- تكاليف التجديد، إن وجد.

تتضمن مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية :

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً اي حوافز إيجار مدينة.
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل، إن وجد.
- المبالغ المتوقع دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية .
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكد بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار إن وجد.
- دفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس بشكل معقول من ممارسة المستأجر لذلك الخيار، إن وجد.

٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تمة

٤-٢٠ عقود الإيجار - تمة

يتم خصم مدفوعات عقد الإيجار باستخدام معدل الإقتراض التدريجي والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستاجر ليقترض الأموال اللازمة للحصول على أصل ما بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

يتم اثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في الربح والخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ذات فترة إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتحتوي على نطاق واسع من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات عقود الإيجار أي تعهدات ولكن الموجودات الموجرة قد لا يتم استخدامها كضمان لأغراض الإقتراض. لا يوجد أثر على المجموعة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ حيث ان عقود الإيجار الموجودة في المجموعة تعتبر من عقود الإيجار قصيرة الأجل ذات فترات إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

المجموعة كمؤجر

يتم الاعتراف بمستحقات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلي في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة.

٤-٢١ المصاريف

يتم إثبات المصاريف عند تكبدها على أساس مبدأ الاستحقاق المحاسبي. تشمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف التي لا تشكل على وجه التحديد جزءاً من تكلفة الإيراد المباشرة. يتم توزيع المصاريف المشتركة الأخرى ما بين تكاليف إيرادات ومصاريف عمومية وإدارية على أساس ثابت عند اللزوم.

٤-٢٢ ضريبة القيمة المضافة

يتم اثبات الإيرادات والمصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا الحالات التالية:

- إذا كانت ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من مصروف البند، حيثما ينطبق، و
- عند إظهار الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة المعاملات.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من أو المستحق الدفع إلى السلطات الضريبية كجزء من أرصدة المدينين أو الدائنين في قائمة المركز المالي الموحدة.

٤-٢٣ ربحية السهم

اعتمدت الجمعية العامة غير العادية باجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٥ ذو القعدة ١٤٤٤ هـ (الموافق: ١٤ يونيو ٢٠٢٣)، بتقسيم أسهم الشركة من ٢٠ مليون سهم عادي إلى ٢٠٠ مليون سهم عادي بقيمة اسمية ١٠ ريال لكل سهم إلى ١ ريال لكل سهم، ولم ينتج عن ذلك تغير في قيمة رأس مال الشركة.

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي الدخل العائدة إلى حملة الأسهم للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ على ٢٠٠ مليون سهم عادي.

يتم احتساب الربحية المخفضة للسهم بقسمة الربح العائد إلى حملة الأسهم للمجموعة (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية.

وبما أن المجموعة ليس لديها أي أسهم قابلة للتحويل فان الربحية الأساسية للسهم تساوي الربحية المخفضة للسهم.

٤-٢٤ توزيعات الأرباح النقدية

تسجل الشركة توزيعات الأرباح النقدية للمساهمين كمطلوبات عند الموافقة على التوزيع. وفقاً لنظام الشركات السعودي، يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح عندما يتم اعتمادها من قبل الجمعية العامة ويتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تمة

٢٥-٤ المعايير والتفسيرات الجديدة

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ (مالم يرد خلاف ذلك).

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨

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

المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد. تعترم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سرياتها.

تعديلات على المعايير الدولي للتقرير المالي ١٦ - التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار

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

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

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ - ترتيبات تمويل الموردين

تهدف هذه التعديلات إلى إضافة متطلبات الإفصاح، و"العلامات" ضمن متطلبات الإفصاح القائمة، التي تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية عن ترتيبات تمويل الموردين.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٧ - عدم امكانية التحويل

فيما يلي المعايير الدولية للتقرير المالية الجديدة للإفصاح عن الاستدامة سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٤ أو بعد ذلك التاريخ التي تخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين

المعيار الدولي للتقرير (الاستدامة ١) "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة"

يتضمن هذا الإطار الأساسي للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة قيمة المنشأة.

المعيار الدولي للتقرير (الاستدامة ٢) "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ"

هو أول معيار موضوعي صادر يحدد متطلبات المنشآت للإفصاح عن المعلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ.

٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٤-٢٦ المعلومات القطاعية

يتم التقرير عن قطاعات الأعمال التشغيلية بطريقة تتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي. تعتبر الإدارة أن عمليات المجموعة تتكون من قطاع تشغيلي رئيسي واحد. وبناء على ذلك فإن عرض المعلومات القطاعية المختلفة غير قابل للتطبيق. علاوة على ذلك، فإن المجموعة تقوم بأنشطتها داخل المملكة العربية السعودية.

٥ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات المصرح عنها والإفصاح عن الالتزامات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات التي ستأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للأصول والالتزامات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

٥-١ الأحكام

٥-١-١ تحديد السيطرة

إن تحديد سيطرة المجموعة يتوقف على طريقة إتخاذ القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات العلاقة وحقوق المجموعة في الشركات المستثمر فيها، هذا وتمتلك المجموعة أقل من ٥٠٪ من حقوق التصويت لشركتها التابعة، بينما مع زيادة حصتها في الملكية خلال عام ٢٠٢١ تمت بعض التغييرات في مجلس إدارة الشركة المستثمر فيها ومن ثم تحقيق السيطرة على الشركة التابعة حيث أصبح للمجموعة حضور وتمثيل يعطيها السلطة لتوجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركة المستثمر فيها، وبالتالي أصبح المساهمون الآخرون لا يمتلكون حقوق تصويت كافية تمكنهم من تجاوز توجيهات المجموعة. وبالتالي قامت المجموعة بتوحيد الشركة التابعة المستثمر فيها والتي استوفت ما تم ذكره كجزء من القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٥-١-٢ تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. وعند عمل مثل هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي ثمن متغير في العقد نتيجة للخصومات أو الغرامات، ووجود أي عنصر تمويلي جوهري في العقد وأي ثمن غير نقدي في العقد.

٥-١-٣ تصنيف العقارات الإستثمارية

تقوم المجموعة بتحديد إذا ما كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ عقارات استثمارية. عند عمل مثل هذا الحكم، تأخذ المجموعة بالاعتبار ما إذا كان العقار يحقق تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها المجموعة.

٥-١-٤ التزامات عقود إيجار تشغيلي - المجموعة كمؤجر

تبرم المجموعة عقود إيجار تجارية وبالتجزئة على محفظتها للعقارات الإستثمارية. حددت المجموعة بناء على تقييم شروط واحكام الترتيبات بأنها تحتفظ بجميع مخاطر ومناقص الملكية لهذه العقارات وبالتالي احتسابها كعقود إيجار تشغيلي.

٥- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تنمة

٢-٥ التقديرات والافتراضات

١-٢-٥ منافع الموظفين

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل حركة توظيف الموظفين.

نتيجة التعديلات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته الطويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. يتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ التقرير المالي. إن معايير القياس الأكثر عرضة للتغيير هي معدل الخصم وزيادة الرواتب المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات العالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات الى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة. قد تتغير استقرارات جداول الوفيات على فترات استجابة للتغيرات السكانية.

٢-٢-٥ انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية

الخسائر الائتمانية المتوقعة

يتم في الأصل تحديد مصفوفة المخصص على أساس معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها. وتقوم الشركة بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. إن عملية تقويم العلاقة المتداخلة بين معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة تمثل تقديرًا هامًا. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالشركة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشرًا على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

٣-٢-٥ الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية

تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل والتلف الطبيعي، تقوم الإدارة بفحص الأعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الاستهلاك دوريًا للتأكد من توافق طريقة ومدة الاستهلاك مع نموذج المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الأصول. ويتم تعديل التغيرات في مصروف الاستهلاك في الفترات الحالية والمستقبلية. إن وجدت.

٤-٢-٥ الهبوط في قيمة العقارات الإستثمارية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات حدوث انخفاض في القيمة لكافة العقارات الإستثمارية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار العقارات الإستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وعند إجراء عمليات احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية واختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٥-٢-٥ انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الأصول غير المالية لتحديد انخفاض القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية. عندما يتم احتساب القيمة قيد الاستعمال، تقوم الإدارة بتقييم التدفقات النقدية المستقبلية من الأصل أو الوحدة المحققة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

٦-٢-٥ مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت الى ان لديها الموارد للاستمرار في نشاطها في المستقبل المنظور. إضافة لذلك، ليست الإدارة على دراية بأي عدم تيقن جوهري قد يلقي بضلال من الشك حول قدرة المجموعة على الاستمرار وفق مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، تم الاستمرار في إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦- ممتلكات ومعدات

الإجمالي ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التقييم ريال سعودي	عدد وأدوات ريال سعودي	أثاث وتجهيزات ريال سعودي	أجهزة حاسب آلي ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	أجهزة كهربائية ومكيفات ريال سعودي
٧,١٦٤,٧٨٥	٣٣٨,٢٧٤	١٩٢,٨٤١	٤٣,٠١,٠٦٥	٧٠١,٥٦٧	٣٣٧,٩٨٢	١,٢٩٢,٥٥٦
٩٥٧,١٦٧	-	-	٧٢٨,٥٣٠	١٢٠,٤٨٥	١٠٣,٠٠٠	٥,١٥٢
(٤٩,٤٨٢)	(٣٣٨,٢٧٤)	-	٣٣٨,٢٧٤	-	(٤٩,٤٨٢)	-
٨,٠٧١,٩٧٠	-	١٩٢,٨٤١	٥,٣٦٧,٨٦٩	٨٢٢,٠٥٢	٣٩١,٥٠٠	١,٢٩٧,٧٠٨
٥,٨٣١,٠١٦	-	١٨٥,٤٣٥	٣,٦٣٧,٩١٠	٦٤٨,٢٠٧	٢١٥,٨١٥	١,١٤٣,٦٤٩
٣٨٤,٩٩٧	-	٣,٥٤٢	٢٥٠,٤٣٨	٢٢,٤٩٩	٤٨,٢٩٢	٦٠,٢٢٦
(٤٩,٤٨٢)	-	-	-	-	(٤٩,٤٨٢)	-
٦,١٦٦,٥٣١	-	١٨٨,٩٧٧	٣,٨٨٨,٣٤٨	٦٧٠,٧٠٦	٢١٤,٦٢٥	١,٢٠٣,٨٧٥
١,٩٠٥,٤٣٩	-	٣,٨٦٤	١,٤٧٩,٥٢١	١٥١,٣٤٦	١٧٦,٨٧٥	٩٣,٨٣٣

تم تحميل استهلاك ممتلكات ومعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على النحو التالي: ٢٠٢٣

ريال سعودي

١٩٦,٩٣٤
١٨٨,٠٦٣
٣٨٤,٩٩٧

تكافة الإيرادات
مصرفات عمومية وإدارية

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦- ممتلكات ومعدات - تمة

الإجمالي ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ريال سعودي	عدد وأدوات ريال سعودي	أثاث وتجهيزات ريال سعودي	أجهزة حاسب آلي ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	أجهزة كهربائية ومكيفات ريال سعودي
٦,٧٢٧,٧٠٧	٥٥٣,٨٥٣	١٩٢,٨٤١	٣,٧٧٣,٩٣٣	٦٨٤,٥٤٢	٢٢٩,٩٨٢	١,٢٩٢,٥٥٦
٤٣٦,٥٧٨	٢٩٨,٠٢٥	-	١٣,٥٢٨	١٧,٠٢٥	١٠٨,٠٠٠	-
-	(٥١٣,٦٠٤)	-	٥١٣,٦٠٤	-	-	-
٧,١٦٤,٢٨٥	٣٣٨,٢٧٤	١٩٢,٨٤١	٤,٣٠١,٠٦٥	٧٠١,٥٦٧	٣٣٧,٩٨٢	١,٢٩٢,٥٥٦
٥,٥٣٤,٧٤٧	-	١٧٩,٨٩٩	٣,٤٦٤,٤٦٤	٦٢٤,١٥٠	١٨٤,٦٤٩	١,٠٨١,٥٨٥
٢٩٦,٢٦٩	-	٥,٥٣٦	١٧٣,٤٤٦	٢٤,٥٥٧	٣١,١٦٦	٦٢,٠٦٤
٥,٨٣١,٠١٦	-	١٨٥,٤٣٥	٣,٦٣٧,٩١٠	٦٤٨,٢٠٧	٢١٥,٨١٥	١,١٤٣,٦٤٩
١,٣٣٣,٢٦٩	٣٣٨,٢٧٤	٧,٤٠٦	٦٦٣,١٥٥	٥٣,٣٦٠	١٢٢,١٦٧	١٤٨,٩٠٧

تم تحميل استهلاك ممتلكات ومعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على النحو التالي:

ريال سعودي
١٩٨,٧٨٤
٩٧,٤٨٥
٢٩٦,٢٦٩

تكلفة الإيرادات
مصاريف عمومية وإدارية

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧- عقارات استثمارية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي				
الإجمالي	أعمال رأسمالية تحت تنفيذ	مباني	أراضي	
٦٢١,٥٩٤,٢٥١	٣,٦٦٦,٣٧٧	٢٧٦,٧٣٥,٦٢٢	٣٤١,١٩٢,٢٥٢	التكلفة:
٢,٨٠٢,١٦٨	٢,٨٠٢,١٦٨	-	-	في ١ يناير ٢٠٢٣ (معدلة، إيضاح ٣٧)
(٢,٦٣٧,٨١٣)	-	(١,٧١٤,٢٠٢)	(٩٢٣,٦١١)	إضافات خلال السنة
-	(٦,٤٦٨,٥٤٥)	٦,٤٦٨,٥٤٥	-	استبعادات خلال السنة
				تحويلات
٦٢١,٧٥٨,٦٠٦	-	٢٨١,٤٨٩,٩٦٥	٣٤٠,٢٦٨,٦٤١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
				مجمع الاستهلاك:
٤٦,٨٤٩,٥٢٤	-	٤٦,٨٤٩,٥٢٤	-	في ١ يناير ٢٠٢٣ (معدلة، إيضاح ٣٧)
٧,١٠٩,٠٨١	-	٧,١٠٩,٠٨١	-	استهلاك السنة (إيضاح ٢٨)
(٨,٩٨٤)	-	(٨,٩٨٤)	-	استبعادات خلال السنة
٥٣,٩٤٩,٦٢١	-	٥٣,٩٤٩,٦٢١	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
				الانخفاض في القيمة:
٣,٩١١,١٢٥	-	٣,٩١١,١٢٥	-	في ١ يناير ٢٠٢٣ (معدلة، إيضاح ٣٧)
(٢,٤١٢,٣٦٦)	-	(٢,٤١٢,٣٦٦)	-	عكس انخفاض خلال السنة
(١٢٦,١٢١)	-	(١٢٦,١٢١)	-	استبعادات خلال السنة
١,٣٧٢,٦٣٨	-	١,٣٧٢,٦٣٨	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
				صافي القيمة الدفترية:
٥٦٦,٤٣٦,٣٤٧	-	٢٢٦,١٦٧,٧٠٦	٣٤٠,٢٦٨,٦٤١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧- عقارات استثمارية - تمة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي				
الإجمالي	أعمال رأسمالية تحت تنفيذ	مباني	أراضي	
٦٣٠,٣٠٨,٠٤٤	١٠,٦٠٦,٦٨٣	٢٦٨,٩١٥,٥٩٤	٣٥٠,٧٨٥,٧٦٧	التكلفة:
٧,٧٧٨,٦٧٩	٦,٤٦٩,٧٢٠	١,٣٠٨,٩٥٩	-	في ١ يناير ٢٠٢٢ (معدلة، إيضاح ٣٧)
(١٦,٤٩٢,٤٧٢)	-	(٦,٨٩٨,٩٥٧)	(٩,٥٩٣,٥١٥)	إضافات خلال السنة
-	(١٣,٤١٠,٠٢٦)	١٣,٤١٠,٠٢٦	-	استبعادات خلال السنة
٦٢١,٥٩٤,٢٥١	٣,٦٦٦,٣٧٧	٢٧٦,٧٣٥,٦٢٢	٣٤١,١٩٢,٢٥٢	تحويلات
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٤٢,٩٠٠,٩٨٦	-	٤٢,٩٠٠,٩٨٦	-	مجمع الاستهلاك:
٦,٨٢٣,٩٢٥	-	٦,٨٢٣,٩٢٥	-	في ١ يناير ٢٠٢٢ (معدلة، إيضاح ٣٧)
(٢,٨٧٥,٣٨٧)	-	(٢,٨٧٥,٣٨٧)	-	استهلاك السنة (إيضاح ٢٨)
٤٦,٨٤٩,٥٢٤	-	٤٦,٨٤٩,٥٢٤	-	استبعادات خلال السنة
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥,٠٤٣,٤٤٥	-	٤,٩٧٦,٨٣٢	٦٦,٦١٣	الانخفاض في القيمة:
(١,٠٦٥,٧٠٧)	-	(١,٠٦٥,٧٠٧)	-	في ١ يناير ٢٠٢٢ (معدلة، إيضاح ٣٧)
(٦٦,٦١٣)	-	-	(٦٦,٦١٣)	عكس الانخفاض خلال السنة
٣,٩١١,١٢٥	-	٣,٩١١,١٢٥	-	استبعادات
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥٧٠,٨٣٣,٦٠٢	٣,٦٦٦,٣٧٧	٢٢٥,٩٧٤,٩٧٣	٣٤١,١٩٢,٢٥٢	صافي القيمة الدفترية:
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

تتمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ في أعمال تجديدات للعقارات الاستثمارية ويتم تجديد تلك العقارات عن طريق إدارة المجموعة.

تنضم العقارات الاستثمارية عقارات مرهونة لدى بعض البنوك المحلية مقابل التسهيلات الممنوحة للشركة والتي بلغت صافي قيمتها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٦٧ مليون ريال سعودي وكذلك قيمتها العادلة في ذلك التاريخ مبلغ ٤٠٥ مليون ريال سعودي.

تنضم العقارات الاستثمارية عقارات باسم بعض المساهمين للشركة التابعة (حقوق الملكية غير المسيطرة) والتي بلغت صافي قيمتها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١ مليون ريال سعودي وكذلك قيمتها العادلة في ذلك التاريخ مبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي، وجاري نقل الملكية باسم الشركة التابعة.

تم إجراء تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة إيتان للتقييم العقاري وشريكه (ناصر خالد الطخيم، عبد الله محمد العجمي)، وكلاهما مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، ولهما عضويتان برقم ١٢١٠٠٠١٨١٦ ورقم ١٢١٠٠٠١٢٤٥، على التوالي. وتعتبر شركة إيتان للتقييم العقاري وشريكه مقيم مستقل، غير مرتبط بالمجموعة، ويمتلك مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة، ولديه خبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية الجاري تقييمها.

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧- عقارات استثمارية - تمة

بلغت القيمة العادلة وفقاً لتقييم كلاً من أراضي ومباني المجموعة ٧٥٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٦١ مليون ريال سعودي).

- تصنف القيمة العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:
- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢: مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للأصول أو الالتزامات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات لأصول أو التزامات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

يوضح الجدول أدناه القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
عقارات استثمارية	-	-	٧٥٣,٧٧٣,٣٤٨	٧٥٣,٧٧٣,٣٤٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	-	٦٦١,٤٣٥,٦٣٠	٦٦١,٤٣٥,٦٣٠
عقارات استثمارية	-	-	٦٦١,٤٣٥,٦٣٠	٦٦١,٤٣٥,٦٣٠

٨- موجودات غير ملموسة

برامج حاسب آلي		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٧١,٤٨٣	٢٧٨,٤٩٣	التكلفة:
-	٩٢,٩٩٠	في بداية السنة
٣٧١,٤٨٣	٢٧٨,٤٩٣	إضافات خلال السنة
		في نهاية السنة
٣٠٢,٠١٥	٢٦٥,٦١٣	مجمع الإطفاء:
٢٤,٠٠٠	١٢,٤٠٢	في بداية السنة
٣٠٢,٠١٥	٢٧٨,٠١٥	إطفاء السنة (إيضاح ٢٩)
		في نهاية السنة
٦٩,٤٦٨	٩٣,٤٦٨	صافي القيمة الدفترية:
		في ٣١ ديسمبر

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٩- استثمارات في مشاريع مشتركة

الإجمالي ريال سعودي	مشروع عمارة البدیعة (٢-٩) ريال سعودي	مشروع مركز تجاري التحلية - بلوك ١٤ (١-٩) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ حصة في ربح مشروع مشترك
٢٩,٧٦٥,٠١٢	٩,٦٦٥,٣٢٧	٢٠,٠٩٩,٦٨٥	
٢,٥٢٨,٠٦٩	٤٢٩,٦٩٩	٢,٠٩٨,٣٧٠	
٣٢,٢٩٣,٠٨١	١٠,٠٩٥,٠٢٦	٢٢,١٩٨,٠٥٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الإجمالي ريال سعودي	مشروع عمارة البدیعة (٢-٩) ريال سعودي	مشروع مركز تجاري التحلية - بلوك ١٤ (١-٩) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ إضافات خلال السنة حصة في ربح مشروع مشترك
٢٣,٩١٢,٩١٩	٩,٣٥٣,٠١٥	١٤,٥٥٩,٩٠٤	
٥,٣٤٦,٩٦١	-	٥,٣٤٦,٩٦١	
٥٠٥,١٣٢	٣١٢,٣١٢	١٩٢,٨٢٠	
٢٩,٧٦٥,٠١٢	٩,٦٦٥,٣٢٧	٢٠,٠٩٩,٦٨٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩-١ بتاريخ الأول من نوفمبر ٢٠١٩، استثمرت المجموعة في مشروع مشترك مع أحد المستثمرين، وهو عبارة عن مركز تجاري تم إنشائه بحي المعذر الشمالي بمدينة الرياض.

٩-٢ بتاريخ ٢١ يناير ٢٠١٨، استثمرت المجموعة في مشروع مشترك مع أحد المساهمين، وهو عبارة عن مشروع عقار سكني تم إنشائه بحي البدیعة بمدينة الرياض.

١٠- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تمتلك المجموعة استثماراً بنسبة ٩,٥١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٩,٥١٪) في شركة بيت الاتحاد المالي وهي شركة مساهمة مغلقة، مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦١١٢ بتاريخ ١ محرم ١٤٣٠ هـ (الموافق ١٧ يناير ٢٠٠٩). تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في الحفظ في الأوراق المالية، وذلك بتكلفة قدرها ٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتم تصنيفه كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. توصلت إدارة المجموعة إلى عدم إمكانية استرداد مبلغ هذا الاستثمار، وعليه تم تسجيل انخفاض في كامل قيمة الاستثمار.

١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	شركة بيت الاتحاد المالي يخصم: الانخفاض في القيمة
٥,٥٠٠,٠٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠	
(٤,٧٨٥,٧١٠)	(٥,٥٠٠,٠٠٠)	(٥,٥٠٠,٠٠٠)	
٧١٤,٢٩٠	-	-	
٢٠٢٢ ريال سعودي	٢٠٢٣ ريال سعودي		الرصيد في بداية السنة الانخفاض خلال السنة الرصيد في نهاية السنة
٤,٧٨٥,٧١٠	٥,٥٠٠,٠٠٠		
٧١٤,٢٩٠	-		
٥,٥٠٠,٠٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠		

كانت حركة الانخفاض في القيمة خلال السنة على النحو التالي:

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١١- استثمارات في شركة زميلة
خلال عام ٢٠٢١، استحوذت الشركة التابعة على ١٥٪ من حصة شركة اتحاد حطين العقارية ("شركة زميلة")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٨٥١٣ بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٩ إبريل ٢٠٢١). تشمل الأنشطة الرئيسية للشركة الزميلة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين، وأنشطة وكلاء السماسرة (مكاتب الدلالين).

فيما يلي حركة القيمة الدفترية للاستثمار:

١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
-	٩,٧٥٥,٨٠٣	٩,٢٣٦,٧٨٣	في بداية السنة
٩,٧٥٥,٨٠٣	-	-	إضافات
-	(٢١٩,٠٢٠)	١,٠٢٠,٦٦٧	حصة الشركة في صافي الدخل للسنة
-	(٣٠٠,٠٠٠)	(١٧٨,٣٤٧)	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
٩,٧٥٥,٨٠٣	٩,٢٣٦,٧٨٣	١٠,٠٧٩,١٠٣	في نهاية السنة

١٢- موجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
-	-	موجودات حق الاستخدام
-	٤٦٦,٧٤٥	التكلفة:
-	٤٦٦,٧٤٥	في بداية السنة
-	-	إضافات خلال السنة
-	-	في نهاية السنة
-	-	الاستهلاك المتراكم:
-	-	في بداية السنة
-	١٠٦,٧٠٣	إضافات خلال السنة (إيضاح ٢٩)
-	١٠٦,٧٠٣	في نهاية السنة
-	٣٦٠,٠٤٢	صافي القيمة الدفترية

التزامات الإيجار

فيما يلي بيان تفاصيل حركة التزامات الإيجار.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
-	-	كما في ١ يناير
-	٤٦٦,٧٤٥	إضافات خلال السنة
-	٣٠,١٩١	مصروف عمولة خلال السنة (إيضاح ٣١)
-	(١٣٤,٩٤٦)	مدفوع خلال السنة
-	٣٦١,٩٩٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
-	١١٢,٢٧٥	جزء متداول من التزامات إيجار
-	٢٤٩,٧١٥	جزء غير متداول من التزامات إيجار

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
يمثل هذا البند استثمارات في أوراق مالية متداولة وصناديق استثمارية، وفيما يلي حركة الاستثمار خلال السنة:

١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
١٣,٢٦١,٢٠٦	٢٢,٨٧١,٠٥٨	-	في بداية السنة
٢١,٥٩٩,٥٠٩	٣٤,٠٢٢,٩٢٤	٢,١٦٩,٤٤٤	إضافات خلال السنة
(١٣,٨٩٣,٢٩١)	(٥٦,٨٩٣,٩٨٢)	-	استبعادات خلال السنة
١,٩٠٣,٦٣٤	-	٤٦٧,٤٨٧	التغير في القيمة العادلة
٢٢,٨٧١,٠٥٨	-	٢,٦٣٦,٩٣١	في نهاية السنة

١٤- نعم مدينة تجارية، بالصافي

١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٢,٧٨٧,٩٧٥	٤,٠٠٠,٢٠٤	٤,٥٣١,٨٤٧	ذمم مدينة تجارية
(٤٧٩,٧٤٤)	(٧٠٧,٥٣٥)	(٨٥٠,٥٨٨)	يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٢,٣٠٨,٢٣١	٣,٢٩٢,٦٦٩	٣,٦٨١,٢٥٩	ذمم مدينة تجارية، بالصافي

كانت حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة خلال السنة على النحو التالي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٤٧٩,٧٤٤	٧٠٧,٥٣٥	الرصيد في بداية السنة
٢٢٧,٧٩١	٥٨٣,٠٥٢	المخصص خلال السنة (إيضاح ٢٩)
-	(٤٣٩,٩٩٩)	ديون مشطوبة
٧٠٧,٥٣٥	٨٥٠,٥٨٨	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي تحليلاً لأعمار الذمم المدينة التجارية ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

الإجمالي ريال سعودي	أكثر من ٣٦٠ يوماً ريال سعودي	١٨١ - ٣٦٠ يوماً	٩١ - ١٨٠ يوماً ريال سعودي	١ - ٩٠ يوماً ريال سعودي	
٤,٥٣١,٨٤٧	٨٣٠,١١٧	٨١٩,٥٣١	٩٠٧,٥٩٥	١,٩٧٤,٦٠٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٨٥٠,٥٨٨	٨٣٠,١١٧	١٩,٠٤٥	١,٣١٢	١١٤	إجمالي القيمة الدفترية
%١٩	%١٠٠	%٢	%٠,١	%٠	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
٤,٠٠٠,٢٠٤	٨٠٥,٠٥١	٢,٢٥٠	١,٣٩١,٨٩٢	١,٨٠١,٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٧٠٧,٥٣٥	٦٣٠,٧٧٦	-	٤٨,٢٩٥	٢٨,٤٦٤	إجمالي القيمة الدفترية
%١٨	%٧٨	%٠	%٣	%٢	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٥- مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات مالية أخرى

١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٤٣٩,٠٩٣	٤٥٤,١٨٢	٥٢٥,٠٠٧	نعم موظفين مدينة
٤٢٢,٤٩٩	٥٩٧,٤١٦	٢٤٩,٤٩٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤٠٣,٨١٠	-	-	ضريبة قيمة مضافة مدينة
٢٠٢,٧١٧	١٣٣,٧٣٤	٧٥٨,٥٢٧	أخرى
١,٤٦٨,١١٩	١,١٨٥,٣٣٢	١,٥٣٣,٠٢٤	

١٦- أراضي متاحة للبيع

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من أراضي لأجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية للشركة.
إن حركة الأراضي المتاحة للبيع خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٢ ريال سعودي	٢٠٢٣ ريال سعودي	
-	-	الرصيد بداية السنة
-	١٩,٩٣٧,٠١٦	إضافات خلال السنة
-	(١,٥٠٤,٧٩٩)	استبعادات خلال السنة
-	١٨,٤٣٢,٢١٧	

خلال السنة قامت الشركة ببيع جزء من الأراضي المتاحة للبيع وفقاً لما يلي:

٢٠٢٢ ريال سعودي	٢٠٢٣ ريال سعودي	إيضاح	
-	٢,١٧١,٧٠٠	٢٧	مبيعات
-	(١,٥٠٤,٧٩٩)	٢٨	تكلفة مبيعات
-	٦٦٦,٩٠١		الربح المحقق

١٧- نقدية وشبه النقدية

١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
١٤,١٠٧,٣٩٧	٣,٤٤٥,٤٨٧	٨,٧٦٦,٩٩٨	نقد لدى البنوك
-	-	١٤,٥٨٤,٤٠٢	ودائع بنكية
٨,٤٥١	٨,٩٢٧	-	نقد في الصندوق
١٤,١١٥,٨٤٨	٣,٤٥٤,٤١٤	٢٣,٣٥١,٤٠٠	

تمثل الودائع قصيرة الأجل استثمار في ودائع مضاربة وفترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل لدى عدد من البنوك المحلية.
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت الودائع قصيرة الأجل للمجموعة ١٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: لا شيء). وبلغت إيرادات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣٣٩,٢٢٢ ريال سعودي (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٨,١٠٧).
إضافة إلى ذلك، بلغت الإيرادات المستحقة من الودائع قصيرة الأجل ٨٤,٤٠٢ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: لا شيء).

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٨ - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

١٨ - ١ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
تم تنفيذ المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي ٦,٣٢٥,٠٠٠ ٤٩٣,٧٩٦	ريال سعودي ٦,٣٢٥,٠٠٠ -	إيرادات تأجير مصاريق مدفوعة بالنيابة	كيان مملوك لمساهم في المجموعة	شركة الدولية للفنادق
٤,٣٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	سداد حصة إضافية في استثمار شركة تابعة من المساهم	مساهم بالشركة التابعة	صالح بن سليمان الحقباني
١,٤٤١,٠٢٩ ١,٩٥٦,٨٣٣	٦٤,٥٩٧ ٢,٣١٣,٣٤٧	مشتريات إيرادات تأجير	كيان مملوك لمساهم في المجموعة	شركة مجموعة الحقباني التجارية
٢٦٥,٣١٥ ١٢٣,٦٨٣	٢٢٥,٤٣٩ ٩٢,٠٠٠	مشتريات إيرادات تأجير	كيان مملوك لمساهم في المجموعة	شركة الحقباني لتقنية المعلومات
٢٠,٦٦٢	٧٦,٤٧٥	إيرادات تأجير	شريك في شركة زميلة	شركة بيت كمد
١,٢٠٠,٠٠٠	-	شراء استثمارات عقارية	مساهم في الشركة التابعة	بدر سلمان الحقباني
١٧٥,٠٦٦	١٤٧,٤٦٧	أتعاب إدارة	شركة زميلة	شركة اتحاد حطين العقارية
٢١٢,٤٩٦	-	توزيعات أرباح مستحقة	مساهم في الشركة التابعة	شركة حوار الدولية
١,٣٨١,٦١٠	١,٦٦٣,٧٠٥	إيرادات تأجير	كيان مملوك لمساهم في المجموعة	الشركة العربية للمراوح
١٣٨,٨٠٥	١٨٨,٠٢٥	إيرادات تأجير	كيان مملوك لمساهم في المجموعة	شركة قاد للأجهزة والمعدات
١,٠٤٠,٦٣٠ -	١,٤١٥,٢٣٠ ٦٢٨,٢٦٠	تحصيلات بالنيابة مدفوعات بالنيابة	مشروع مشترك	مشروع عمارة البديعة
٢,٨٠٥,٠٩٤ ٥,١٩٦,٨٨٩	٦,٠٢٢,٨٠٨ ٣,٢٥١,١٤١	تحصيلات بالنيابة مدفوعات بالنيابة	مشروع مشترك	مشروع مركز تجاري التحلية - بلوك ١٤
-	٦١,٠٢٦	إيرادات تأجير	كيان مملوك لمساهم في المجموعة	شركة بنان العربية للتجارة
٣٤٢,٠٧٣	٢٦٦,٩١٥	إيرادات تأجير	كيان مملوك لمساهم في المجموعة	شركة سرعة الاتقان
-	١١١,٥٥٠	إيرادات تأجير	كيان مملوك لمساهم في المجموعة	شركة سند القابضة
٤٣,١٢٥	٦٦,١٢٥	إيرادات تأجير	كيان مملوك لمساهم في المجموعة	شركة عهد الاناره للتجارة
٥٣,٤٣٧	٨٠,٠٩٨	إيرادات تأجير	كيان مملوك لمساهم في المجموعة	شركة قمة المواد التجارية
٢٢٠,٧٧٢	٢١٢,٦٧٠	إيرادات تأجير	كيان مملوك لمساهم في المجموعة	شركة كراكر للمقاولات

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٨- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة - تنمة

١٨-٢ الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في نهاية السنة:

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١ يناير ٢٠٢٢
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٤٨,٠٠٢	١٦١,٦٣٣	١٤٦,٢٤٨

شركة اتحاد حطين العقارية

المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١ يناير ٢٠٢٢
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
(معدلة، إيضاح ٣٧)	(معدلة، إيضاح ٣٧)	(معدلة، إيضاح ٣٧)
٣,٣٠٠,٠٣٢	٨٢٠,٨٩٧	١,٨٢٣,٢٤٠
٣,٠٥٤,٠٠٠	٤,٥٥٤,٠٠٠	٨,٨٥٤,٠٠٠
١,٦٠٦,٣١٠	٩٠٦,٥٥٣	٤٧٥,٢٢٠
٧٠٠,٩٠٦	-	-
-	٦١٣,٦٤٤	٤٠١,١٤٨
-	٥١,٧٥٠	-
٨,٦٦١,٢٤٨	٦,٩٤٦,٨٤٤	١١,٥٥٣,٦٠٨

مشروع مركز تجاري التحلية - بلوك ١٤
صالح بن سليمان الحقباني
مشروع عمارة البديعة
عبدالرحمن سليمان الحقباني
شركة حوار الدولية
شركة الحقباني للتقنية

١٨-٣ تعويضات الإدارة العليا

٢٠٢٣	٢٠٢٢
ريال سعودي	ريال سعودي
٢,٠٥٦,٣٢٠	١,٤٨٩,٦١٢
٩٣,٧٣٥	٨٥,٧١١
٢,١٥٠,٠٥٥	١,٥٧٥,٣٢٣

تعويضات قصيرة الأجل
تعويضات طويلة الأجل

١٩- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة البالغ قدره ٢٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من ٢٠٠ مليون سهم عادي قيمة كل سهم ١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٠٠ مليون ريال سعودي من ٢٠ مليون سهم عادي قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي).

اعتمدت الجمعية العامة غير العادية باجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٥ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق: ١٤ يونيو ٢٠٢٣)، بتقسيم أسهم الشركة من ٢٠ مليون سهم عادي إلى ٢٠٠ مليون سهم عادي بقيمة اسمية ١٠ ريال لكل سهم إلى ١ ريال لكل سهم، ولم ينتج عن ذلك تغيير في قيمة رأس مال الشركة.

٢٠- الاحتياطي النظامي

وفقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة القديم يجنب ١٠% من صافي الربح السنوي لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنب متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠% من رأس المال المدفوع، علماً بأن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. قامت الشركة بتعديل النظام الأساسي خلال عام ٢٠٢٣ وتم حذف فقرة الاحتياطي النظامي من النظام الأساسي الجديد. لم تقم الشركة باتخاذ قرار بشأن هذا الاحتياطي.

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تامة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢١- احتياطات أخرى

١ يناير ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	احتياطي اتفاقي
(٥٨٦,٢٣٨)	(٥١٤,٢٤٥)	(٣٧٨,٩٧٢)	إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
٣٩,٤١٣,٧٦٢	٣٩,٤٨٥,٧٥٥	٣٩,٦٢١,٠٢٨	

قررت الجمعية العامة غير العادية في ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠ الموافقة على توصية مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٠ بتكوين احتياطي اتفاقي ويمول من الرصيد المستحق على المساهمين بقيمة ٤٠ مليون ريال سعودي، وفقاً للنظام الأساسي للشركة فإن للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب ٥٪ من صافي الأرباح لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص لغرض أو أغراض معينة.

٢٢- الحصص غير المسيطرة

إن المعلومات المالية المختصرة للشركة التابعة للمجموعة التي لديها حصص غير مسيطرة موضحة أدناه:

١ يناير ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
(معدلة، إيضاح ٣٧)	(معدلة، إيضاح ٣٧)		
٣٢٠,٥٠٩,٧٧٥	٣٢٢,٨٦٤,٦٤٨	٣٢٢,٧٨٢,٥٧٦	الموجودات غير المتداولة
١٥,٩٢٨,٧٧٧	٥,٦٤٥,٣٣٨	١٢,٢٠٦,٢٦١	الموجودات المتداولة
٣٧,٧٨٤,٧٦٩	٢٥,٦٠٧,٧٦٣	٩,٨٤٤,٠٧٥	المطلوبات غير المتداولة
١٩,٣١٤,٩٦٩	١١,٦٠٤,٤١٣	١٧,٦٨١,١٠٧	المطلوبات المتداولة
١٢٨,٢٨٥,٥٢٧	١٣٤,١١٨,١٧١	١٤١,٥٦١,١٨٤	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة
١٥١,٠٥٣,٢٨٧	١٥٧,١٧٩,٦٣٩	١٦٥,٩٠٢,٤٧١	حقوق الملكية غير المسيطرة
٢٨,٧٤١,٦٤٢	٣٤,٨٣٣,٨٥٤	٣٨,٣٧٦,٥٦٤	إيرادات
٢٧,٨٦٢,٥٣٤	٢٣,٢٧٠,٥٣٨	٢٨,٠٣٨,٣٧٨	صافي ربح السنة
١١,٨٤١,٥٧٧	١٠,٧١٤,١٢٨	١٢,٩٠٩,٣١٨	صافي ربح السنة العائد إلى:
١٦,٠٢٠,٩٥٧	١٢,٥٥٦,٤١٠	١٥,١٢٩,٠٦٠	مساهمي الشركة
			الحصص غير المسيطرة
١١,٨٨٦,٦٠٥	١٠,٧٥٢,٤٨٠	١٢,٩٦٨,٠٠٦	إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
١٦,٠٨١,٨٧٦	١٢,٦٠١,٣٥٦	١٥,١٩٧,٨٤٠	مساهمي الشركة
			الحصص غير المسيطرة

فيما يلي الحركة على الحصص غير المسيطرة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
(معدلة، إيضاح ٣٧)		
١٥١,٠٥٣,٢٨٧	١٥٧,١٧٩,٦٣٩	رصيد الحصص غير المسيطرة أول المدة
١٢,٦٠١,٣٥٦	١٥,١٩٧,٨٤٠	الحصة في إجمالي الدخل الشامل
(٦,٤٧٥,٠٠٤)	(٦,٤٧٥,٠٠٨)	توزيعات أرباح للحصص الغير مسيطرة
١٥٧,١٧٩,٦٣٩	١٦٥,٩٠٢,٤٧١	

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قامت الشركة التابعة بتوزيع أرباح على المساهمين بقيمة ١٢,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي، وبلغ نصيب الحصص غير المسيطرة مبلغ ٦,٤٧٥,٠٠٨ ريال سعودي ونصيب مساهمي الشركة مبلغ ٥,٥٢٤,٩٩٢ ريال سعودي.

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٣- قروض
فيما يلي الحركة في القروض:

١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
-	١٦,٠١٣,٤٣٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	قروض قصيرة أجل
٢١,٥١٣,٤٣٨	٨,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	في بداية السنة
(٥,٥٠٠,٠٠٠)	(١٩,٠١٣,٤٣٨)	(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	قروض مستلمة
			قروض مسددة
١٦,٠١٣,٤٣٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	في نهاية السنة
-	١٢٢,٦٧٢,٨١٧	٧٨,٠٢٢,٣٧٢	قروض طويلة أجل
١٢٢,٦٧٢,٨١٧	١٣,٥٧٠,٠٠٠	٥١,٢٧٥,٠٠٠	في بداية السنة
-	(٥٨,٢٢٠,٤٤٥)	(٤٥,٤٥٤,١٧٧)	قروض مستلمة
			قروض مسددة
١٢٢,٦٧٢,٨١٧	٧٨,٠٢٢,٣٧٢	٨٣,٨٤٣,١٩٥	في نهاية السنة
١٨,٠٧٢,٣٥٧	١٣,٠٣٦,٧٥٤	٢٨,٧٣١,٤٩٦	قروض طويلة أجل - جزء متداول
١٠٤,٦٠٠,٤٦٠	٦٤,٩٨٥,٦١٨	٥٥,١١١,٦٩٩	قروض طويلة أجل - جزء غير متداول

حصلت المجموعة على تسهيلات قروض متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من عدد من البنوك المحلية وتحمل التسهيلات عمولة وفقاً لسعر الفائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زاندا هامش ربح متفق عليه.

إن هذه القروض مضمونة بسندات إنديه من المجموعة، بالإضافة إلى عقارات مرهونة لدى بعض البنوك المحلية مقابل التسهيلات الممنوحة للشركة.

بلغت الأعباء المالية للفترة ٦,١٦٧,٩٨٠ ريال سعودي وتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢):
٤,٦٩٦,٨٦٤ (ريال سعودي). (إيضاح ٣١).

٢٤- التزامات منافع الموظفين

١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي	
١,٢٥٧,٨٤٨	١,٢٤٦,٨١١	١,٤٠٢,٩٧١	الرصيد في بداية السنة
١٤٤,٥٨٥	٢٤١,٧٥١	٢٥٩,٥٨٨	تكلفة الخدمة الحالية
٣٧,٠٧٣	٣٩,٢٢٣	٥٧,١٠١	مصروف عمولة
١٨١,٦٥٨	٢٨٠,٩٧٤	٣١٦,٦٨٩	مصروف منافع الموظفين المثبت في الربح أو الخسارة
(٢٢٨,٤٩٣)	(٧,٨٧٥)	(٨٦,٣١٥)	منافع مدفوعة
٣٥,٧٩٨	(١١٦,٩٣٩)	(٢٠٤,٠٥٢)	أرباح اكتوارية مثبتة في الدخل الشامل الآخر
١,٢٤٦,٨١١	١,٤٠٢,٩٧١	١,٤٢٩,٢٩٣	الرصيد في نهاية السنة

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٤ - التزامات منافع الموظفين - تمة

الافتراضات المستخدمة والمخاطر

فيما يلي بيان الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد التزامات منافع الموظفين:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٠٧ - ٤,١٥ %	٤,٩٤ - ٤,٥ %	معدل الخصم
٢ - ٢,٥ %	٢ %	المعدل المتوقع لزيادة الرواتب
٦٠	٦٠	سن التقاعد المفترض

إن التزامات منافع الموظفين تعرض المجموعة عادة لمخاطر اكتوارية مثل مخاطر العمولة والمخاطر المتعلقة بطول سنوات الخدمة والمخاطر المتعلقة بالرواتب كما هو مبين أدناه:

(أ) مخاطر العمولة

يتم تقدير معدل الخصم المستخدم لاحتساب القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين بالرجوع إلى العائدات على السندات الحكومية. إن النقص في معدل عمولة السندات سيؤدي إلى زيادة التزامات منافع الموظفين.

(ب) مخاطر طول سنوات الخدمة

يتم احتساب القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين على أساس أفضل تقدير لعدد سنوات الخدمة. إن الزيادة في عدد سنوات الخدمة المتبقية ستؤدي إلى زيادة التزامات منافع الموظفين.

(ج) مخاطر الرواتب

يتم احتساب التزامات منافع الموظفين على أساس أفضل تقدير للرواتب المستقبلية للموظفين. إن الزيادة في رواتب الموظفين ستؤدي إلى زيادة التزامات منافع الموظفين.

تحليل الحساسية

فيما يلي تحليل الحساسية الكمية للافتراضات الهامة بشأن التزامات منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٢١٥,٣٣٨	١,٢٠٠,٢٩٧	معدل الخصم:
١,٦٢٨,٩٥٥	١,٧٠٩,١٧٣	زيادة بواقع ١ %
		نقص بواقع ١ %
١,٦٢٤,١٩٠	١,٧٠٣,٠٠٢	زيادة الرواتب:
١,٢١٥,٣١٨	١,٢٠١,٤٩١	زيادة بواقع ١ %
		نقص بواقع ١ %

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه وفقاً لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على التزامات منافع الموظفين نتيجة التغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحدث في نهاية الفترة المالية. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغير في الافتراضات الهامة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة. إن تحليل الحساسية قد لا يكون مؤشراً على وجود تغير فعلي في التزامات منافع الموظفين حيث إنه من غير المحتمل أن تحدث التغيرات في الافتراضات بصورة منفصلة عن بعضها البعض.

عند عرض تحليل الحساسية أعلاه، تم احتساب القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة في نهاية الفترة المالية، والتي هي نفس الفترة المستخدمة عند احتساب التزامات منافع الموظفين المثبتة في قائمة المركز المالي.

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٥- نم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى

١ يناير ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣,٨٥٤,١٢٧	١٢,٧٦٦,١٢٠	١٦,٤٦٠,٥١٨	التزامات عقود
٦٢٦,٢٢٧	٧٧٦,٥٣٤	١,١٢٢,٥٦١	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٢٣٤,٠٠٠	-	٧٧٧,٠٠٠	مكافآت مستحقة
-	٧١٣,٣٧٦	٧١٠,٠٣٧	نم دائنة تجارية
٦٠٧,٨٧١	٧٥٦,١١٢	٦٢٩,٢٣٦	تأمينات محصلة من الغير
٩٦٠,٦٥٥	٥٤٢,٧٠٩	٨٤١,٣٤٦	أخرى
<u>١٦,٢٨٢,٨٨٠</u>	<u>١٥,٥٥٤,٨٥١</u>	<u>٢٠,٥٤٠,٦٩٨</u>	

إن حركة التزامات العقود خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣,٨٥٤,١٢٧	١٢,٧٦٦,١٢٠	التزامات العقود في بداية السنة
٥٤,١٩٣,٩٣٥	٦٤,٦٩٣,٢٧١	مبالغ محصلة خلال العام
(٥٥,٢٨١,٩٤٢)	(٦٠,٩٩٨,٨٧٣)	ايرادات معترف بها خلال السنة
<u>١٢,٧٦٦,١٢٠</u>	<u>١٦,٤٦٠,٥١٨</u>	التزامات العقود في نهاية السنة

٢٦- الزكاة

٢٦-١ الزكاة المحملة

تتكون الزكاة المحملة مما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,١٤٤,٧٧٣	١,١٨١,٤٦٩	مخصص السنة الحالية
٧٦٤,٦١٥	-	تسويات
<u>١,٩٠٩,٣٨٨</u>	<u>١,١٨١,٤٦٩</u>	

يتم احتساب مخصص السنة على أساس الوعاء الزكوي للشركة والوعاء الزكوي المستقل للشركة التابعة.

٢٦-٢ مخصص الزكاة

فيما يلي بيان حركة مخصص الزكاة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٥١١,٨٨٦	١,١٤٩,٠٦١	الرصيد في بداية السنة
١,١٤٤,٧٧٣	١,١٨١,٤٦٩	مخصص خلال السنة
٧٦٤,٦١٥	-	تسويات
(٢,٢٧٢,٢١٣)	(١,١٤٤,٧٧٣)	مدفوع خلال السنة
<u>١,١٤٩,٠٦١</u>	<u>١,١٨٥,٧٥٧</u>	الرصيد في نهاية السنة

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٦- الزكاة - تنمة

٣-٢٦ الربوط الزكوية

(أ) الشركة - شركة بنان العقارية

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تم إصدار الربوط النهائية من عام ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧ من قبل الهيئة ونتج عنها التزام زكوي إضافي بمبلغ ١,٩٥٣,٩٢٤ ريال سعودي، وقد قامت الشركة بالاعتراض لدى الأمانة العامة للجان الضريبية على بعض مبالغ تلك الربوط بمبلغ ١,١٦٤,٣٤٣ وقد تم سداد المبالغ الغير معترض عليها، وخلال عام ٢٠٢٢ ورد قرار الأمانة العامة للجان الضريبية ونتج عنها التزام زكوي بمبلغ ٢١٧,٩٨١ ريال سعودي وقد تم تحميلها وسدادها خلال عام ٢٠٢٢.

(ب) الشركة التابعة - شركة العزيزة للاستثمار والتطوير

قامت المنشأة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وتم إصدار الربوط النهائية حتى ٢٠٢٠ من قبل الهيئة ونتج عنها التزام زكوي إضافي بمبلغ ٥٤٦,٦٣٤ ريال سعودي تم تحميله خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢٧- الإيرادات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٥,١٢٩,٧١١	٦٠,٩٩٨,٨٧٣	نوع الخدمة
٤,١٦٥,٠٠٠	٤,٩٧١,٧٠٠	إيرادات تأجير
٥٩,٢٩٤,٧١١	٦٥,٩٧٠,٥٧٣	إيرادات بيع عقارات استثمارية وأراضي
٥٥,١٢٩,٧١١	٦٠,٩٩٨,٨٧٣	توقيت الاعتراف
٤,١٦٥,٠٠٠	٤,٩٧١,٧٠٠	مع مرور الوقت
٥٩,٢٩٤,٧١١	٦٥,٩٧٠,٥٧٣	عند نقطة من الزمن
٥٠,٠٧٢,١٠٣	٥٦,٠٠٨,٠٢١	نوع العميل
٩,٢٢٢,٦٠٨	٩,٩٦٢,٥٥٢	قطاع خاص
٥٩,٢٩٤,٧١١	٦٥,٩٧٠,٥٧٣	أطراف ذات علاقة
٥٩,٢٩٤,٧١١	٦٥,٩٧٠,٥٧٣	المنطقة الجغرافية
		المملكة العربية السعودية

٢٨- تكلفة الإيرادات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
(معدلة، ايضاح ٣٧)			
٦,٨٢٣,٩٢٥	٧,١٠٩,٠٨١	٧	استهلاك عقارات استثمارية
٢,٨٩٢,٤٧٤	٤,٠٠٧,٥٠٦		تكلفة عقارات وأراضي مباعه
٨٥٨,٠١٤	٩٣٢,٨٣٣		صيانة ومواد
٣٩١,٨٤٠	٤٩٤,٦٣٢		كهرباء ومياه
١٩٨,٧٨٤	١٩٦,٩٣٤	٦	استهلاك ممتلكات ومعدات
١٨٥,٢١١	٤٨٨,١١٩		أخرى
١١,٣٥٠,٢٤٨	١٣,٢٢٩,١٠٥		

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٩- مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٣,٥٨٥,٩٠١	٤,٥٨١,٢٩٥		رواتب وأجور وما في حكمها
٥٧٨,١٣٥	١,٤١٥,٤٥٩		أتعاب مهنية واستشارات
٤٦٢,٠٠٠	٩٢١,٠٠٠		مكافآت مجلس الإدارة واللجان
٤٧١,٨٣٦	٧٤٩,٢٤٤		رسوم حكومية
٢٢٧,٧٩١	٥٨٣,٠٥٢	١٤	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٩٧,٤٨٥	١٨٨,٠٦٣	٦	استهلاك ممتلكات ومعدات
١٢٦,٤٨٣	١٢٤,٢٧٥		قرطاسية ومطبوعات
-	١٠٦,٧٠٣	١٢	استهلاك موجودات حق استخدام
٦٩,٠٣٥	٥٨,١٥٠		مصاريف سيارات
١٤٨,٣١١	٣٨,٢٣٢		كهرباء وهاتف
١٢,٤٠٢	٢٤,٠٠٠	٨	إطفاء موجودات غير ملموسة
٢٥,٠٠٠	-		صيانة عامة
٤٩٧,٠٣٠	٣٥٢,٦٣٠		أخرى
٦,٣٠١,٤٠٩	٩,١٤٢,١٠٣		

٣٠- إيرادات أخرى، بالصافي

٢٠٢٢	٢٠٢٣		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٧٣٦,٣٣٥	٧١٠,٩٧٥		خدمات وإدارة
٦٨,١٠٧	٣٣٩,٢٢٢		إيرادات فوائد ودائع بنكية
١٠٦,٩٧٠	١٥,٠٧٢		إيرادات سعي
(٦٥٨,٠٠٢)	-		صافي خسائر استبعاد استثمارات عقارية
-	٢٣٨,٥٣٠		أخرى
٢٥٣,٤١٠	١,٣٠٣,٧٩٩		

٣١- تكاليف تمويل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٤,٦٩٦,٨٦٤	٦,١٦٧,٩٨٨	٢٣	تكاليف تمويل على قروض
٣٩,٢٢٣	٥٧,١٠١	٢٥	مصروف عمولة على التزامات منافع الموظفين
-	٣٠,١٩١	١٢	تكاليف تمويل على التزامات عقود الإيجار
٤,٧٣٦,٠٨٧	٦,٢٥٥,٢٨٠		

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٢- ربحية السهم

يتم احتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم وذلك بقسمة ربح السنة المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

اعتمدت الجمعية العامة غير العادية باجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٥ ذو القعدة ١٤٤٤ هـ (الموافق: ١٤ يونيو ٢٠٢٣)، بتقسيم أسهم الشركة من ٢٠ مليون سهم عادي إلى ٢٠٠ مليون سهم عادي بقيمة اسمية ١٠ ريال لكل سهم إلى ١ ريال لكل سهم، ولم ينتج عن ذلك تغيير في قيمة رأس مال الشركة.

يعكس الجدول التالي بيانات الدخل والأسهم المستخدمة في احتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢٨,٢١٥,٤٩٥	٢٨,٧٦٥,٩٤٤	صافي ربح السنة لمساهمي المجموعة
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)
٠,١٤	٠,١٤	ربح السهم الأساسي (بالريال السعودي لكل سهم)

لا يوجد التزام قابل للتحويل لأدوات حقوق ملكية لذا فإن ربحية السهم المخفضة لا تختلف عن ربحية السهم الأساسي.

٣٣- الأدوات المالية

٣٣-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع أصول ما أو سداد التزامات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن المجموعة هي مجموعة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تعتبر الأداة المالية مدرجة في السوق النشطة إذا كانت الأسعار المدرجة متوفرة بصورة سهلة ومنظمة من تاجر صرف عملات أجنبية، أو وسيط، أو مجموعة صناعة، أو خدمات تسعير، أو هيئة تنظيمية وأن هذه الأسعار تمثل معاملات سوقية حدثت بصورة فعلية ومنظمة على أساس تجاري. عند قياس القيمة العادلة، تستخدم المجموعة معلومات سوقية قابلة للملاحظة كلما كان ذلك ممكناً، تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
 - المستوى ٢: مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للأصول أو الالتزامات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
 - المستوى ٣: مدخلات لأصول أو التزامات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).
- إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو التزام تدرج في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإن قياس القيمة العادلة يتم تصنيفه بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حيث أن أدنى مستوى للمدخلات يعد جوهرياً للقياس بالكامل.

تعترف المجموعة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير. خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢، لم تكن هناك تحويلات بين مستويات القيمة العادلة للمستوى الأول والمستوى الثاني. حيث يتم تجميع الأدوات المالية للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات ومشتقات الأدوات المالية والمحملة بالقيمة العادلة، قد تنشأ الفروقات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. تعتقد الإدارة أن القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية للمجموعة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٣- الأدوات المالية - تنمة

٣٣-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية - تنمة

يظهر الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ريال سعودي

الإجمالي	التكلفة المطفاة	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
٢,٦٣٦,٩٣١	-	٢,٦٣٦,٩٣١	موجودات مالية
٣,٦٨١,٢٥٩	٣,٦٨١,٢٥٩	-	موجودات مالية من خلال الربح والخسارة
١,٢٨٣,٥٣٤	١,٢٨٣,٥٣٤	-	ذمم مدينة تجارية، بالصافي
٢٣,٣٥١,٤٠٠	٢٣,٣٥١,٤٠٠	-	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات مالية أخرى
١٤٨,٠٠٢	١٤٨,٠٠٢	-	نقدية وشبه النقدية
			مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
<u>٣١,١٠١,١٢٦</u>	<u>٢٨,٤٦٤,١٩٥</u>	<u>٢,٦٣٦,٩٣١</u>	

الإجمالي	التكلفة المطفاة	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
٨٣,٨٤٣,١٩٦	٨٣,٨٤٣,١٩٦	-	مطلوبات مالية
٨,٦٦١,٢٤٨	٨,٦٦١,٢٤٨	-	قروض
٤,٠٨٠,١٨١	٤,٠٨٠,١٨١	-	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
			ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
<u>٩٦,٥٨٤,٦٢٥</u>	<u>٩٦,٥٨٤,٦٢٥</u>	<u>-</u>	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

ريال سعودي (معدلة، ايضاح ٣٧)

الإجمالي	التكلفة المطفاة	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
٣,٢٩٢,٦٦٩	٣,٢٩٢,٦٦٩	-	موجودات مالية
٥٨٧,٩١٦	٥٨٧,٩١٦	-	ذمم مدينة تجارية، بالصافي
٣,٤٥٤,٤١٤	٣,٤٥٤,٤١٤	-	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات مالية
١٦١,٦٣٣	١٦١,٦٣٣	-	نقدية وشبه النقدية
			مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
<u>٧,٤٩٦,٦٣٢</u>	<u>٧,٤٩٦,٦٣٢</u>	<u>-</u>	

الإجمالي	التكلفة المطفاة	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
٨٣,٠٢٢,٣٧٢	٨٣,٠٢٢,٣٧٢	-	مطلوبات مالية
٦,٩٤٦,٨٤٤	٦,٩٤٦,٨٤٤	-	قروض
٢,٧٨٨,٧٣٠	٢,٧٨٨,٧٣٠	-	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
			ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
<u>٩٢,٧٥٧,٩٤٦</u>	<u>٩٢,٧٥٧,٩٤٦</u>	<u>-</u>	

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٣- الأدوات المالية - تنمة

٢-٣٣ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته لأداة مالية مما يتسبب بخسائر مالية للطرف الآخر. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال إلزام المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر عند إبرام العقد ويتم مراقبة ذمم المستأجرين القائمة بانتظام. إن إجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في المجموعة هي القيمة الدفترية وهي كما في تاريخ التقرير كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي
٣,٤٥٤,٤١٤	٢٣,٣٥١,٤٠٠
٣,٢٩٢,٦٦٩	٣,٦٨١,٢٥٩
٦,٧٤٧,٠٨٣	٢٧,٠٣٢,٦٥٩

نقدية وشبه النقدية
ذمم مدينة تجارية، بالصافي

٣-٣٣ مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. قد تنتج مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة.

ويتم إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بشكل دوري للتأكد من توفر أموال كافية من خلال تسهيلات بنكية متاحة للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية في نهاية السنة المالية. تم عرض المبالغ الإجمالية وغير مخصومة وتتضمن مدفوعات الفائدة المقدرة باستثناء تأثير اتفاقيات المقاصة، إن وجدت.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			مطلوبات مالية
ريال سعودي			
أكثر من سنة	عند الطلب أو أقل من سنة واحدة	الإجمالي	
٥٥,١١١,٧٠١	٢٨,٧٣١,٤٩٥	٨٣,٨٤٣,١٩٦	قروض
٢٤٩,٧١٥	١١٢,٢٧٥	٣٦١,٩٩٠	التزامات إيجار
-	٨,٦٦١,٢٤٨	٨,٦٦١,٢٤٨	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
-	٢٠,٥٤٠,٦٩٩	٢٠,٥٤٠,٦٩٩	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
٥٥,٣٦١,٤١٦	٥٨,٠٤٥,٧١٧	١١٣,٤٠٧,١٣٣	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			مطلوبات مالية
ريال سعودي (معدلة، إيضاح ٣٧)			
أكثر من سنة	عند الطلب أو أقل من سنة واحدة	الإجمالي	
٦٤,٩٨٥,٦١٨	١٨,٠٣٦,٧٥٤	٨٣,٠٢٢,٣٧٢	قروض
-	٦,٩٤٦,٨٤٤	٦,٩٤٦,٨٤٤	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
-	١٥,٥٥٤,٨٥١	١٥,٥٥٤,٨٥١	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
٦٤,٩٨٥,٦١٨	٤٠,٥٣٨,٤٤٩	١٠٥,٥٢٤,٠٦٧	

٣٣- الأدوات المالية - تتمة

٣٣-٤ مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التذبذب في أداة مالية ما بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الفوائد وأسعار الأسهم مما يؤثر على دخل المجموعة أو قيمة ما تمتلكه من أدوات مالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن الحدود المقبولة مع تعظيم العوائد.

٣٣-٥ مخاطر أسعار الفائدة (العمولات)

تمثل مخاطر أسعار الفائدة (العمولات) المخاطر المتعلقة بآثار التقلبات في أسعار الفائدة (العمولات) السائدة بالسوق على المركز المالي للمجموعة وتدققاتها النقدية. تنشأ مخاطر الفائدة (العمولات) للمجموعة بشكل رئيسي من القروض والتسهيلات البنكية والتي تكون بأسعار فائدة قد تكون غير معلومة والتي تحدد عن طريق سعر السايبور بالإضافة إلى هامش الربح وتتم مراقبة تلك التغيرات في أسعار الفائدة من قبل الإدارة بصورة مستمرة.

٣٣-٦ مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تنشأ مخاطر العملات عند إدراج المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بهما بعملات تختلف عن عملة المجموعة. لا تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية بشكل جوهري نظراً لأن كافة المعاملات بالريال السعودي.

٣٤- توزيعات الأرباح

بناءً على تفويض الجمعية العامة، اعتمد مجلس إدارة المجموعة في اجتماعه المنعقد في تاريخ ٢٣ محرم ١٤٤٥هـ (الموافق: ١٠ أغسطس ٢٠٢٣)، توزيعات أرباح نقدية بواقع ٠,٢ ريال سعودي للسهم بإجمالي ٤ مليون ريال سعودي، وذلك عن النصف الثاني من عام ٢٠٢٢ (٢٠٢٢): إجمالي توزيعات أرباح بقيمة ١٢ مليون ريال سعودي)

٣٥- توزيعات الأرباح المقترحة

بناءً على تفويض الجمعية العامة، اعتمد مجلس إدارة المجموعة بتوزيع أرباح نقدية عن النصف الأول من عام ٢٠٢٣ في اجتماعه المنعقد في تاريخ ١٣ جمادى الثاني ١٤٤٥هـ (الموافق: ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣)، وذلك بواقع ٠,٢ ريال سعودي للسهم بإجمالي ٤ مليون ريال سعودي، ويستحق في تاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤.

٣٦- الأحداث بعد نهاية السنة المالية

وافق مجلس إدارة المجموعة على إنتقال المجموعة من السوق الموازية (نمو) إلى السوق الرئيسية بتاريخ ١٦ ذو الحجة ١٤٤٤هـ (الموافق: ٤ يوليو ٢٠٢٣)، علماً بأن الانتقال إلى السوق الرئيسية خاضع لموافقة السوق المالية السعودية، وحتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة لم ترد موافقة السوق المالية السعودية.

بخلاف ذلك تعتقد الإدارة أنه ليس هنالك أي أحداث لاحقة جوهرياً للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، والتي قد يكون لها تأثير جوهرياً على قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة كما هو مبين في هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٧- التعديل

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قامت المجموعة بالاستحواذ والسيطرة على الشركة التابعة، وعند اعداد القوائم المالية الموحدة لأول مرة، حدث خطأ أثناء احتساب الفرق بين نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المتبع في الشركة التابعة ونموذج التكلفة المتبع في الشركة الأم مما أدى الى خطأ في احتساب مخصص الهبوط في القيمة واستهلاك العقارات الاستثمارية ٢٠٢٢. وعليه، قامت إدارة المجموعة بتعديل المعلومات المالية المقارنة لتعكس الأثر على الاستثمارات العقارية والأرباح المبقاة ذات الصلة، والتي تم تلخيصها أدناه:

المعدلة ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد كما عرض سابقاً ريال سعودي	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥٧٠,٨٣٣,٦٠٢	٣,٠٢٨,٩٧٦	٥٦٧,٨٠٤,٦٢٦	عقارات استثمارية
١٠٦,٩٥٢,٢١٥	١,٣٩٤,٥٨٩	١٠٥,٥٥٧,٦٢٦	أرباح مبقاة
١٥٧,١٧٩,٦٣٩	١,٦٣٤,٣٨٧	١٥٥,٥٤٥,٢٥٢	حقوق الملكية غير المسيطرة

المعدلة ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد كما عرض سابقاً ريال سعودي	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٥٨٢,٣٦٣,٦١٧	(٦٦٩,٤٩٠)	٥٨٣,٠٣٣,١٠٧	عقارات استثمارية
٩٤,١٠٢,٢٧٦	(٣٠٨,٢٤٤)	٩٤,٤١٠,٥٢٠	أرباح مبقاة
١٥١,٠٥٣,٢٨٧	(٣٦١,٢٤٦)	١٥١,٤١٤,٥٣٣	حقوق الملكية غير المسيطرة

المعدلة ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد كما عرض سابقاً ريال سعودي	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(١١,٣٥٠,٢٤٨)	(٢٥,٦٥٧)	(١١,٣٢٤,٥٩١)	تكلفة الإيرادات
١,٠٦٥,٧٠٧	٣,٧٢٤,١٢٣	(٢,٦٥٨,٤١٦)	(خسائر) / رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٤٠,٧٧١,٩٠٥	٣,٦٩٨,٤٦٦	٣٧,٠٧٣,٤٣٩	صافي الدخل للسنة
٠,١٤	٠,٠١	٠,١٣	ربح السهم الأساسي والمخفض المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة الأم

٣٨- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ شعبان ١٤٤٥هـ (الموافق ١٩ فبراير ٢٠٢٤).