

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحة

-	تقرير المراجع المستقل
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٤	قائمة التدفقات النقدية
٣٣-٥	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مساهمي شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض – المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/١)

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري ("الشركة") 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.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية والتي تشمل ما يلي:

- ❑ قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣،
- ❑ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ❑ قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ❑ قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ❑ الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن سياسات محاسبية جوهرية / معلومات تفسيرية أخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

الخبر

هاتف 4636 | ص ب 31952
هاتف 966 13 893 3378
فاكس 966 13 893 3349

جدة

هاتف 15651 | ص ب 21454
هاتف 966 12 652 5333
فاكس 966 12 652 2894

الرياض

هاتف 69658 | ص ب 11557
هاتف 966 11 206 5333
فاكس 966 11 206 5444

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ مساهمي شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٤/٢)

الأمر الرئيسة للمراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسة للمراجعة	البيان
بلغت إيرادات الشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ٩٠,٧١٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٨٧,٦١٥ مليون ريال سعودي).	لقد قمنا بالإجراءات التالية: اشتملت إجراءات مراجعتنا على ما يلي: الحصول على فهم لعناصر الرقابة الرئيسية المحيطة بعملية الإعراف بالإيرادات. تم معاينة عناصر الرقابة الرئيسية ذات علاقة لتحديد ما إذا كان تصميمها وتطبيقاتها وتنفيذها يعمل بفاعلية. مراجعة عينة من إيرادات تطوير العقارات لتحديد التزامات أداء الشركة بموجب هذه العقود والوصول إلى ما إذا كانت التزامات الأداء هذه قد تم الوفاء بها خلال فترة زمنية أو في نقطة زمنية محددة إعادة احتساب عينة من الإيرادات، باستخدام طريقة المدخلات ومقارنتها بالاحتساب التي قامت بها الإدارة إجراء فحص لعينة من عمليات الإيرادات التي تم إثباتها ومقارنتها بالمستندات المؤيدة لتحقيق من تأكيد وجود الإيرادات المسجلة. تقييم مدى ملائمة الإفصاحات الواردة في القوائم المالية
تعتبر الإيرادات عنصر جوهري في أداء الشركة وريحتها يتضمن الاعتراف بالإيرادات، والذي يتضمن بشكل رئيسي من إيرادات تطوير العقارات، على مخاطر متأصلة جوهرية بسبب الأحكام حول نسبة إنجاز المشروعات، بما في ذلك استطلاعات الأداء المكتملة حتى تاريخه هو أحد العناصر التي تتطلب اهتماماً جوهرياً خلال المراجعة، بالأخص إعتبار التالي: تحليل ما إذا كان العقود تشتمل على التزام أداء واحد أو وأكثر تحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالالتزامات الأداء بمرور الوقت أو في نقطة زمنية؛ تقدير إجمالي التكاليف المطلوبة للوفاء بالالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء. نظراً للمخاطر المتأصلة في عملية الاعتراف بالإيرادات وأهمية قيمة الإيرادات، فقد تم اعتبار الاعتراف بالإيرادات كأمر رئيسي. يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم (٤-١١) من القوائم المالية حول السياسة المحاسبية لإعتراف بالإيرادات والإفصاح المتعلق بها في الإيضاح (٢٦)	

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠٢٣، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحرفة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

تقرير المراجع المستقل

(٤/٣)

إلى السادة/ مساهمي شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مدرجة)
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية (تتمة)

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الشركة في أعمالها.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

تقرير المراجع المستقل

(٤/٤)

إلى السادة/ مساهمي شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مدرجة)
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة من أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.



عن البسام وشركاؤه

(Signature)

أحمد عبدالمجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ١٦ رمضان ١٤٤٥ هـ

الموافق: ٢٦ مارس ٢٠٢٤ م

الخبر

هاتف: 966 13 893 3378 | ص ب 4636
فاكس: 966 13 893 3349 | الخبر 31952

جدة

هاتف: 966 12 652 5333 | ص ب 15651
فاكس: 966 12 652 2894 | جدة 21454

الرياض

هاتف: 966 11 206 5333 | ص ب 69658
فاكس: 966 11 206 5444 | الرياض 11557

الموجودات	إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (ريال سعودي)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (ريال سعودي)
الموجودات غير المتداولة			
٦ ممتلكات ومعدات، صافي	٨٨٠,١٧٢	٨٦٢,١٧٨	
٧ موجودات غير ملموسة، صافي	٢٠,٦٠١	٢٥,٦١٦	
٨ موجودات حق الاستخدام	٥٩١,٥٤٥	٥٧٣,١٨٥	
٩ إستثمارات عقارية	-	١٤,٨٣٥,٠١١	
١٣ إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	١,١٦٦,٠١٤	٨٣٧,٤٦٣	
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٢,٦٥٨,٣٣٢	١٧,١٣٣,٤٥٣	
الموجودات المتداولة			
١٠ النقد وما في حكمه	٣٣,٩٤٣,٦٣٢	٢,١٤٦,٢٢٧	
١١ عقارات تحت التطوير	٨,١٦٧,٨٢١	٩,٨١٩,٣٢٤	
١٢ اعمال مقاوله تحت التنفيذ	٧٦٤,٤٠٧	١٧,٠٣١,٩٥٠	
١٤ ذمم مدينة تجارية	٨,٦٣٣,٣٠٨	٩,٣٥١,٢٣٢	
٢٤ مستحق من أطراف ذات علاقة	٢٣,٦٧٠,٢٨٠	-	
١٥ مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى	٣,٨٠٧,١٦٣	١,٦٤٧,٨٣٧	
إجمالي الموجودات المتداولة	٧٨,٩٨٦,٦١١	٣٩,٩٩٦,٥٧٠	
إجمالي الموجودات	٨١,٦٤٤,٩٤٣	٥٧,١٣٠,٠٢٣	
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
١٦ رأس المال	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	
١٧ علاوة الاصدار	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	
١٨ مساهمة إضافية في رأس المال	٨٨٠,٤٥٥	-	
٢٢ احتياطي نظامي	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	
الخسائر الإكتوارية لمزايا نهاية الخدمة	(٣٠٠,٣٧٨)	(٦٢٨,٨٠٠)	
الأرباح المبقة	١٤,٤٠٦,٩٤١	٢٢,٢٦٥,٦١٢	
إجمالي حقوق الملكية	٦٦,٠٣٧,٠١٨	٢١,٧٨٦,٨١٢	
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٨ التزامات إيجار - جزء غير متداول	٤٣٢,٨٣٢	٤٧٤,٠٩٣	
١٩ قروض - جزء غير متداول	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	
٢٠ التزامات المنافع المحددة للموظفين	١,١٨٠,٧٦٢	٢,٠٥٠,٣٤٧	
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	١,٦١٣,٥٩٤	١٤,٥٢٤,٤٤٠	
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة تجارية	١,٦٢٦,٢٠٩	٢,٦٣٣,٨٩٣	
٢١ عملاء دفعات مقدمة، صافي	٨,١١٤,٥٢٤	٦,٤٧١,١١٦	
٢٣ مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	٢,٨١٩,٨٩٨	٣,١٢٧,٨٩٣	
٢٤ مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٨,٠٠٠,٠٠٠	
٨ التزامات إيجار - جزء متداول	٢٠٠,٧٤٨	١٤٢,٩٠٣	
٢٥ مخصص الزكاة	١,٢٣٢,٩٥٢	٤٤٢,٩٦٦	
إجمالي المطلوبات المتداولة	١٣,٩٩٤,٣٣١	٢٠,٨١٨,٧٧١	
إجمالي المطلوبات	١٥,٦٠٧,٩٢٥	٣٥,٣٤٣,٢١١	
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٨١,٦٤٤,٩٤٣	٥٧,١٣٠,٠٢٣	

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (ريال سعودي)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (ريال سعودي)	إيضاح	
٨٧,٦١٥,٥١٠	٩٠,٧١٦,٧٨٤	٢٦	الإيرادات، صافي
(٦٨,١١٠,١٥٢)	(٦٤,٨٤١,٤٢٢)	٢٧	تكلفة الإيرادات
١٩,٥٠٥,٣٥٨	٢٥,٨٧٥,٣٦٢		مجمول الربح
(٤,٦١٣,٦٩٠)	(٥,٥٥٦,٠١٢)	٢٨	مصروفات عمومية وإدارية
(١,٣٩٦,٤٥٣)	(٨٨٣,٩٤٦)	٢٩	مصروفات بيعية وتسويقية
(٢٢٩,٢٩٧)	(١٩٩,٧٦٣)	٦	إستهلاك الممتلكات والمعدات
(٩,٨٧٥)	(٩,٥٤٠)	٧	استنفاد أصول غير ملموسة
١٣,٢٥٦,٠٤٣	١٩,٢٢٦,١٠١		الأرباح التشغيلية
(١٦٦,٩٩٦)	(٩٤,٥٤٣)	٣٠	مصروفات تمويلية
(١٧٩,٦٥٢)	٤٣,٢١٢	١٣	أرباح (خسائر) اعاده تقييم إستثمارات مدرجه بالقيمه العادله من خلال الأرباح والخسائر
١٣,٩٨٠	٣٤,٢٥٩		توزيعات أرباح
٣,٩٤١,٧٢٠	-	٩	أرباح التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٥٩١,٢٠٧	٢٣٤,٢٤٥	٣٢	إيرادات أخرى
١٧,٤٥٦,٣٠٢	١٩,٤٤٣,٢٧٤		صافي الربح قبل الزكاة
(٤٤٢,٩٦٦)	(١,٢٢٧,٤١٤)	٢٥	مصروف الزكاة
١٧,٠١٣,٣٣٦	١٨,٢١٥,٨٦٠		صافي الربح بعد الزكاة
			الدخل الشامل الآخر
(٥٠٩,٨٠٦)	٣٢٨,٤٢٢	٢٠	بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة: إعادة قياس التزامات المنافع المحددة للموظفين
(٥٠٩,٨٠٦)	٣٢٨,٤٢٢		إجمالي الدخل الشامل الآخر
١٦,٥٠٣,٥٣٠	١٨,٥٤٤,٢٨٢		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربحية السهم الأساسي والمخفض
٥,٦٧	٥,٧٢	٣١	مجموع ربحية السهم الأساسي في صافي الربح

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغير في حقوق الملكية

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

إيضاح	رأس المال (ريال سعودي)	علاوة الاصدار (ريال سعودي)	مساهمة إضافية في رأس المال (ريال سعودي)	احتياطي نظامي (ريال سعودي)	الخسائر الإكتوارية لمزايا نهاية الخدمة (ريال سعودي)	الأرباح المبقة (ريال سعودي)	إجمالي حقوق الملكية (ريال سعودي)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢م	١٠٠,٠٠٠	-	-	٥٠,٠٠٠	(١١٨,٩٩٤)	٦,٨٧٢,٩٨٤	٦,٩٠٣,٩٩٠
٣٣ توزيعات أرباح	-	-	-	-	-	(١,٦٢٠,٧٠٨)	(١,٦٢٠,٧٠٨)
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	١٧,٠١٣,٣٣٦	١٧,٠١٣,٣٣٦
٢٠ إعادة قياس التزامات المنافع المحددة للموظفين	-	-	-	-	(٥٠٩,٨٠٦)	-	(٥٠٩,٨٠٦)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	(٥٠٩,٨٠٦)	١٧,٠١٣,٣٣٦	١٦,٥٠٣,٥٣٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	١٠٠,٠٠٠	-	-	٥٠,٠٠٠	(٦٢٨,٨٠٠)	٢٢,٢٦٥,٦١٢	٢١,٧٨٦,٨١٢
٣٣ توزيعات ارباح	-	-	-	-	-	(٤,١٧٤,٥٣١)	(٤,١٧٤,٥٣١)
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	١٨,٢١٥,٨٦٠	١٨,٢١٥,٨٦٠
٢٠ إعادة قياس التزامات المنافع المحددة للموظفين	-	-	-	-	٣٢٨,٤٢٢	-	٣٢٨,٤٢٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	٣٢٨,٤٢٢	١٨,٢١٥,٨٦٠	١٨,٥٤٤,٢٨٢
١٦ المحول من المستحق إلى أطراف ذات علاقة إلى رأس المال	٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠,٠٠٠
١٦ المحول من الأرباح المبقة إلى رأس المال	٢١,٩٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	(٢١,٩٠٠,٠٠٠)	-
١٧ متحصلات طرح الشركة في السوق الموازية (نمو)	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٢١,٠٠٠,٠٠٠
١٨ المساهمة الإضافية في رأس المال ناتجة من صافي الموجودات عند الإستحواذ على الفرع	-	-	٨٨٠,٤٥٥	-	-	-	٨٨٠,٤٥٥
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨٠,٤٥٥	٥٠,٠٠٠	(٣٠٠,٣٧٨)	١٤,٤٠٦,٩٤١	٦٦,٠٣٧,٠١٨

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (ريال سعودي)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (ريال سعودي)		
١٧,٤٥٦,٣٠٢	١٩,٤٤٣,٢٧٤		صافي ربح السنة قبل الزكاة
٢٢٩,٢٩٧	١٩٩,٧٦٣	٦	تعديلات لتسوية صافي الربح قبل الزكاة:
٩,٨٧٥	٩,٥٤٠	٧	استهلاكات ممتلكات ومعدات
١٠٨,١٤٠	١٣٩,٨٠٦	٨	استهلاكات أصول غير ملموسة
١٧٩,٦٥٢	(٤٣,٢١٢)		استهلاك موجودات حق الاستخدام
-	٨٣٥,٠١١	١٣	ارباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
(٣٥,٨٨٥)		٣٢	خسائر بيع عقارات استثمارية
(٣,٩٤١,٧٢٠)	-	٩	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
٨٩,٩٥٤	-		أرباح التغير في قيمة الإستثمارات العقارية
١٦٦,٩٩٦	٩٤,٥٤٣	٣٠	تعديلات عقد الايجار
٢٦٢,٣٢٧	٣٨٩,٢٠٩	٢٠	مصرفوات تمويلية
١٤,٥٢٤,٩٣٨	٢١,٠٦٧,٩٣٤		التزامات المنافع المحددة للموظفين – المكون
(٩,٣٥١,٣٣٢)	٧٢١,٠٣٧		التغيرات في بنود رأس المال العامل:
-	(٢٣,٦٧٠,٢٨٠)		ذمم مدينة تجارية
٤,٠٣٤,٠٥٧	(٢,٦٦٩,٦١٦)		مستحق من أطراف ذات علاقة
(٣٤٤,٩٥٩)	(٢,١٣٣,٤٠٤)		مستحق الي أطراف ذات علاقة
١,٨٦٨,٠٠٤	(١,٠٠٧,٦٨٤)		مصرفوات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١,٣١٧,٢١٢	٣,٢٣٠,٨٧٥		ذمم دائنة تجارية
(٩,٨١٩,٣٢٤)	١٦,٢٦٧,٥٤٣		عقارات تحت التطوير
(٤,١٦٤,٤٣٣)	١,٦٤٣,٤٠٨		اعمال ومقاولات تحت التنفيذ
١,٤٥٣,٦٧٧	(٩١٩,٥٢٤)		عملاء دفعات مقدمة
(٤٨٢,٠٦٠)	١٢,٥٣٠,٢٨٩		مصرفوات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
(٨,٣٣٤)	(١,٠١٢,٩١٢)	٢٠	النقد الناتج من العمليات
(٣٠٦,١٢٧)	(٤٤٢,٩٦٥)		التزامات المنافع المحددة للموظفين – المسدد
(٧٩٦,٥٢١)	١١,٠٧٤,٤١٢		الزكاة المدفوعة
(١٥٧,٦٧٦)	(٥٩,٥٦٦)	٦	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
١٦٩,٠٨٥	-		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	١٤,٠٠٠,٠٠٠	١٩	إضافات الممتلكات والمعدات
(٩٦٧,٣٣٨)	-	١٣	متحصلات من بيع الممتلكات والمعدات
(٣٠,١٨٣)	(١,٩٣٨)	٧	المحصل من بيع الاستثمارات العقارية
(٩٨٦,١١٢)	١٣,٩٣٨,٤٩٦		إضافات استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٤,٠٠٠,٠٠٠	-		إضافات أصول غير ملموسة
(١١٦,٦٨١)	(١,٥٧٩,٣٧٢)	١٩	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
-	(١٢,٠٠٠,٠٠٠)	١٩	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١,٦٢٠,٧٠٨)	(١,٦٢١,٢٦٨)	٣٣	متحصلات من القروض
-	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٦	مصرفوات تمويلية مدفوعة
-	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٧	المسدد من القروض
-	٧٤٩,٩٩٢	١	توزيعات الأرباح
(١٧٠,١٥٨)	(١٧٠,١٥٨)	٨	زيادة رأس المال
٢,٠٩٢,٤٥٣	٦,٣٧٩,١٩٤		علاوة اصدار
٣٠٩,٨٢٠	٣١,٣٩٢,١٠٢		راس المال الإضافي
-	٤٠٥,٣٠٣	١	مدفوعات لسداد التزامات ايجار
١,٨٣٦,٤٠٧	٢,١٤٦,٢٢٧		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٢,١٤٦,٢٢٧	٣٣,٩٤٣,٦٣٢		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٤٤٧,٢٨٣	١٥٨,١٦٦		النقد الناتج من الاستحواذ
-	٨,٠٠٠,٠٠٠		النقد وما في حكمه في بداية السنة
-	٢١,٩٠٠,٠٠٠		النقد وما في حكمه في نهاية السنة
-	٢٨٥,٣٣٩		معاملات غير نقدية
-	٢,٥٥٣,٢٦٣		إضافات حق استخدام
			زيادة رأس مال الشركة عن طريق مستحق من أطراف ذات علاقة
			المحول من ارباح مبقاة الى رأس مال
			إضافات استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة ناتج عن الاستحواذ
			تسوية توزيع الارباح مع المبلغ المستحق من الاطراف ذات العلاقة

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٤٠ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١. الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية تم تسجيلها بموجب نظام الشركات بالمملكة العربية السعودية تعمل بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) الصادر بتاريخ ١٣ رجب ١٤٣٢ هـ الموافق ١٥ يونيو ٢٠١١ م.

بتاريخ ٢٢ يونيو ٢٠٢٢ م تم تعديل المادة الثانية والخاصة باسم الشركة من شركة بناء وسكن إلى شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري، لذا فقد اتفق الشركاء على تعديل عقد التأسيس للشركة بتاريخ ١١ رمضان ١٤٤٤ هـ الموافق ٠٢ أبريل ٢٠٢٣ م وافق الشركاء على التحول الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات وعمالة وتراخيص وجميع عناصرها المالية والفنية والادائية.

بتاريخ ٢٠ شوال ١٤٤٤ هـ الموافق ١٠ مايو ٢٠٢٣ م وافق الشركاء على التحول الشركة من شركة مساهمة مقفلة إلى شركة مساهمة عامه بما لها من حقوق وما عليها من التزامات وعمالة وتراخيص وجميع عناصرها المالية والفنية والادائية.

ويمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

تشتمل القوائم المالية على القوائم المالية للشركة وسجلاتها الفرعية:

السجلات الفرعية للشركة:

رقم السجل التجاري	البيان	المدينة	النشاط
١٠١٠٣٤١٤٣٦	فرع شركة أكتال العقارية	الرياض	شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة الوساطة العقارية أنشطة إدارة العقارات مقابل العمولة
١٠١٠٨٠٦٣٠٨	فرع شركة بناء وسكن	الرياض	الإنشاءات العامة للمباني السكنية الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق انشاء المطارات ومرافقها الإنشاءات العامة للمباني الحكومية انشاءات المباني الجاهزة في المواقع ترميمات المباني السكنية والغير سكنية تركيب أنظمة التدفئة بالكهرباء أو الغاز أو الزيت وصيانتها تركيب شبكات الطاقة الشمسية وصيانتها واصلاحها تركيب أنظمة التبريد وتكيف الهواء وصيانتها واصلاحها مديد انابيب الحريق وصيانتها واصلاحها

إن العنوان المسجل للشركة هو:

الرياض

٣٨٣٩ أنس بن مالك الياسمين ٦٥٧٧

الرمز البريدي: ١٣٣٢٥

- بتاريخ ٢٠ شوال ١٤٤٤ هـ الموافق ١٠ مايو ٢٠٢٣ م قررت شركة أكتال العربية العقارية شركة ذات مسؤولية محدودة بسجل تجاري رقم ١٠١٠٨٦٥٠٥٢ (شركة شقيقة) بالتنازل عن فرع شركة أكتال العقارية سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٤١٤٣٦ لصالح شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري وتتحمل شركة أكتال العربية العقارية جميع الالتزامات والمستحقات الإدارية والمالية على الفرع حتى تاريخ التنازل. بتاريخ ٢٠ شوال ١٤٤٤ هـ الموافق ١٠ مايو ٢٠٢٣ م بحسب قرار الجمعية العمومية لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري تم القبول بالتنازل عن الفرع وضمه كفرع مع قبول اسمة التجاري.

ان قيمة الأصول والالتزامات المعترف بها نتيجة الاستحواذ كما في ١٠ مايو ٢٠٢٣ م هي كالتالي:

١٠ مايو ٢٠٢٣ م		
٤٠٥,٣٠٣	النقد وما في حكمه	الموجودات
٣,١١٣	الذمم المدينة التجارية	
٢٨٥,٣٣٩	إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	
٢٥,٩٢٢	المدفوعات مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى	
١٥٨,١٩١	ممتلكات وألات ومعدات	
٢,٥٨٧	أصول غير ملموسة	
٨٨٠,٤٥٥	إجمالي الموجودات	
٦١١,٥٢٩	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	الالتزامات
١١٦,٣٥٣	مستحق إلى أطراف ذات علاقة	
٥,٥٣٧	مخصص الزكاة	
١٦,٥٧٣	مزايا نهاية الخدمة للموظفين	
(٧٤٩,٩٩٢)	التزامات تم تحملها من قبل المساهمين عند الاستحواذ (***) - ايضاح ١	
-		
٨٨٠,٤٥٥	صافي الموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات التي تم الاستحواذ عليها كفرع	
-	العوض المدفوع مقابل الإستحواذ (*) - ايضاح ١	

١. الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط (تتمة)

(*) ان المساهمين في الشركة يمتلكون شركة أكتال العقارية بنسبة ١٠٠% وبالتالي تعتبر الشركة وشركة أكتال العقارية خاضعة لسيطرة واحدة، وبالتالي تم تجميع الاعمال وفقاً للقيمة الدفترية للفرع. لم يتم سداد اي عوض نتيجة للاستحواذ على الفرع ولذلك تم الاعتراف بصافي الموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات التي تم الاستحواذ عليها كمساهمة اضافية في رأس المال.

(**) وفقاً لقرار التنازل أعلاه والذي يشير إلى تحمل شركة أكتال العربية العقارية جميع الالتزامات والمستحقات الإدارية والمالية على الفرع حتى تاريخ ١٠ مايو ٢٠٢٣، ونظراً بأن الشركاء في شركة أكتال العربية العقارية هم المساهمين في الشركة فقد تم الاعتراف بمبالغ مستحقة على شركة أكتال العربية العقارية مقابل حساب مساهمة إضافية في رأس المال مقدم من المساهمين في الشركة.

٢. أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

أعدت القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة، والمعايير الاصدارات المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. كما إن القوائم المالية تتوافق مع المعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

٢-٢ اسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية، باستثناء التالي:
- التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين حيث يتم قياسه وفقاً للقيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة.
- الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.
- الإستثمارات العقارية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٣-٢ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

٣. المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

إن التعديلات التالية للمعايير ذات الصلة بالشركة سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م (ما لم ينص على خلاف ذلك). اعتمدت الشركة هذه المعايير و/أو التعديلات، إلا أنه، لا يوجد لها تأثير جوهري على القوائم المالية:

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص للتعديلات
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤)	تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي ٤)	١ يناير ٢٠٢٣م	يغير التعديل تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ عقود التأمين من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأداة المالية، بحيث تكون الكيانات ملزمة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧	عقود التأمينات وتعديلاتها	١ يناير ٢٠٢٣م	هذا معيار محاسبي جديد وشامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. عند سريانه، سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (جنباً إلى جنب مع تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ عقود التأمين الصادر في عام ٢٠٠٥م.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣م	يتناول هذا التعديل مساعدة المنشآت على تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في قوائمها المالية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	تعديل على تعريف التقدير المحاسبي	١ يناير ٢٠٢٣م	إن هذه التعديلات المتعلقة بتعريف التقديرات المحاسبية تساعد المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالوصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	١ يناير ٢٠٢٣م	تتطلب هذه التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الاعتراف الأولي، إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	إصلاح الضريبة الدولية (قواعد نموذج الركيعة الثانية)	١ يناير ٢٠٢٣م	تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاء مؤقتاً من محاسبة الضرائب المؤجلة الناشئة عن إصلاح الضرائب الدولية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD). كما تقدم التعديلات متطلبات إفصاح محددة للشركات المتأثرة.

٣- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

المعايير الجديدة والتعديلات والمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة الصادرة، ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد
لم تطبق الشركة المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي والتي تم إصدارها، ولكن لم تصبح
سارية المفعول بعد.

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص للتعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤م	أوضح التعديل المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، وذلك فقط إذا كان إن المشتقة الضمنية في التزام قابل للتحويل هي في حد ذاتها أداة حقوق ملكية، ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها. تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بمحاسبة البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر. تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات إفصاح لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين، و"إشارات توجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.
معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤م	تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧	ترتيبات تمويل الموردين	١ يناير ٢٠٢٤م	
معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١	صعوبة التحويل	١ يناير ٢٠٢٤م	

تتوقع الإدارة أن يتم اعتماد تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات
والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الأولى.

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية / معلومات السياسة

نورد فيما يلي السياسات المحاسبية الجوهرية المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية:

١-٤ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على مراحل، تقوم الشركة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير اثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الانتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

النسبة	البند
١٠٪ أو فترة الإيجار أيهما أقل	تحسينات على المباني المستأجرة
٢٥٪	عدد وأجهزة كهربائية
٢٥٪	سيارات
١٠٪	أثاث ومفروشات
٢٥٪	أجهزة حاسب آلي

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مثبت في الأصل وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الانتاجية، وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل فترة مالية، ويتم التعديلات مستقبلاً، إذا كان ذلك ملائماً.

٢-٤ أعمال مقبولة تحت التنفيذ

تدرج قيمة الأعمال المنجزة الزائدة عن المبالغ المستلمة من العملاء وذلك لتقييم خدمات التطوير العقاري من ضمن الموجودات المتداولة، بعد خصم المبالغ المسددة والدفوعات المقدمة لقاء الأعمال المنفذة في المشاريع ذات العلاقة، والمطالبات المرحلية المستلمة أو المستحقة القبض.

٣-٤ الموجودات غير الملموسة

تظهر الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً الإطفاءات المتراكمة والانخفاض في القيمة إن وجد، يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة على مدى عمرها الإنتاجي والمقدر (٤) سنوات باستخدام طريقة القسط الثابت.

٤-٤ العقارات الاستثمارية

يتم تسجيل الاستثمار العقاري الذي يمكن قياس قيمته العادلة بشكل موثوق به مبدئياً بالتكلفة. تشمل التكلفة سعر الشراء وأية نفقات ترتبط به مباشرة مثل الرسوم القانونية وعمولات السمسرة وضرائب نقل الملكية وتكاليف المعاملات الأخرى. إذا تأجلت المدفوعات إلى ما بعد شروط الانتماء العادية فستكون التكلفة هي القيمة الحالية لجميع الدفعات المستقبلية.

يتم لاحقاً قياس العقارات الاستثمارية في كل فترة تقرير بالقيمة العادلة مشتقة من أسعار السوق الحالية للعقارات المماثلة والتي يتم تحديدها سنوياً من قبل مقيمين مؤهلين من خارج الشركة. يستخدم المقيّمون الأسعار الواردة في عقود بيع ملزمة أو معاملات حديثة لأصول مماثلة أو مشابهة مع تعديلها، إذا لزم الأمر، في حالة وجود أي اختلاف في طبيعة أو مكان أو حالة الأصل المراد تحديد قيمته العادلة، كما يتم مراعاة أية تغييرات في الظروف الاقتصادية بين تاريخ القياس وتاريخ إبرام العقد أو المعاملة. يتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح والخسارة.

إذا كان من غير الممكن قياس القيمة العادلة بشكل موثوق فإنه يتم إدراج العقار ضمن "ممتلكات ومعدات" ويسجل بالتكلفة مخصوماً منها خسائر الاستهلاك المتراكم وتكاليف انخفاض القيمة المتراكمة إن وجدت. في حالة ما إذا كان قد تم حساب العقار سابقاً باستخدام نموذج القيمة العادلة، ولكن المقياس الموثوق للقيمة العادلة لم يعد متاحاً، تصبح القيمة الدفترية للعقار هي تكلفته.

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية والتي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في قائمة الربح أو الخسارة للفترة التي يتم فيها البيع الاستبعاد.

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية / معلومات السياسة (تتمة)

٥-٤ العقارات تحت التطوير

يتم قياس جميع العقارات تحت التطوير مبدئياً بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها والمحاسبة عنها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وقطع أراضي تحت التطوير من أجل بيعها خلال دورة الأعمال العادية، وليس الاحتفاظ بها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال. وتتضمن التكلفة جميع التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقارات تحت التطوير بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف القروض والمصاريف غير المباشرة التي تم تكبدها في إحضار العقارات تحت التطوير إلى موقعها وحالتها الراهنة. كما يتم اختبار الانخفاض في القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإتمام، وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها.

تمثل دورة التشغيل للعقارات تحت التطوير تلك التي يتم فيها الاحتفاظ بغالبية العقارات تحت التطوير لفترة أطول ولن يتم تحقيقها خلال ١٢ شهراً. وإذا كان هناك تغيير في نية الإدارة وتحديد أية عقارات تحت التطوير للبيع الفوري، فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل والتي تمثل الجزء غير المتداول والجزء المتداول من العقارات تحت التطوير، على التوالي.

بتاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع العقارات التطويرية على أنها طويلة أو قصيرة الأجل بناءً على تاريخ إكمالها وبيعها المتوقع. وإذا كان من المتوقع إكمال وبيع المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي، فإنه يتم تصنيف المشروع كعقارات تطويرية قصيرة الأجل. إن هذه العقارات تحت التطوير هي عبارة عن مشروع مشترك يتم الاعتراف بها بالصافي المبلغ الخاص بالشركة بعد طرح المبالغ الخاصة بالمشاركين في المشروع.

٦-٤ تكاليف الاقتراض

ترسمل تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بإنشاء أو إنتاج أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعدادة وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تتكون تكاليف الاقتراض من العمولات والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بالحصول على القروض.

يتم قيد كافة تكاليف القروض الأخرى في الفترة التي تكبدت فيها ضمن قائمة الربح أو الخسارة. تتكون تكاليف القروض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها الشركة فيما يتعلق بالاقتراض.

٧-٤ الأدوات المالية

التصنيف والقياس - الموجودات المالية

الموجودات المالية يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج أعمال الشركة الإدارة موجوداتها المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. ولا يتم فصل أي مشتقات مضمنة في العقود وتؤخذ بعين الاعتبار ككل عند التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات مقاسة بما يلي

- التكلفة المطفأة

- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إن الموجودات المالية المثبتة مبدئياً بالقيمة العادلة يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة، وذلك على النحو التالي:

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر بشأن الأداة المالية والمحملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

بالنسبة للانخفاض في قيمة الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) استخدام طريقة خسائر الائتمان المتوقعة. تتطلب طريقة خسائر الائتمان المتوقعة من الشركة المحاسبة عن خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة هذه بتاريخ إعداد كل قوائم مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى للموجودات المالية. وبمعنى آخر، لم يعد ضرورياً وقوع حدث ائتماني قبل إثبات خسائر الائتمان.

وعلى وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي؟ من الشركة إثبات مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة من:

- الاستثمارات في أدوات الدين المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

- مديني عقود الإيجار

- الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، و

- عقود الضمانات المالية التي تنطبق عليها متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩

يتعين تكوين مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية في حالة زيادة مخاطر الائتمان المتعلقة بتلك الأداة المالية بشكل جوهري منذ الإثبات الأولى، وكذلك بالنسبة لموجودات العقود أو الذمم المدينة التجارية التي لا تشكل معاملة تمويل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية / معلومات السياسة (تتمة)

٧-٤ الأدوات المالية (تتمة)

التصنيف والقياس - الموجودات المالية (تتمة)

الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إثباتها بمبلغ العوض / سعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم إثباتها بالقيمة العادلة لا تقوم الشركة بتحميل عمولة على الذمم المدينة التجارية وتحتفظ بالمبلغ الأصلي القائم من الذمم المدينة التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً أي مخصص لقاء الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة وتقوم الشركة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويتطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام والقيام بذلك، تقوم الشركة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة بقيمة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ويتم إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

تستخدم الإدارة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا تقوم الإدارة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية قامت الإدارة بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

النقدية وما في حكمها

تتكون النقدية وما في حكمها والنقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل الأخرى المحتفظ بها من قبل الشركة وتواريخ استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

تدرج الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم تحويل تكاليف المعاملات مباشرة إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وبعد ذلك يتم إدراجها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق عند اقفال الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي. ويتم تسجيل الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة من بيع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي (أو، إذ ينطبق ذلك، جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية مشابهة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي للشركة) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات
- أو

- قيام الشركة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات فورية" وإذا ما (أ) قامت الشركة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم تقم بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

وفي الحالات التي تقوم فيها الشركة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو إبرام اتفاقية ترتيبات فورية، فإنه يجب عليها تقييم فيما إذا ولأي مدى قامت بالاحتفاظ بالمنافع والمخاطر المصاحبة للملكية.

وفي الحالات التي لا يتم فيها تحويل أو الإبقاء على معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأصل، تستمر الشركة في إثبات الأصل بقدر ارتباط الشركة المستمر به. وفي تلك الحالة، تقوم الشركة أيضاً بإثبات المطالبات المصاحبة لها. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المصاحبة لها وفق نفس الأساس الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أقيمت عليها الشركة.

يتم قياس الارتباط المستمر الذي يكون على شكل ضمان على الموجودات المحولة بالقيمة الدفترية الأصلية للموجودات أو الحد الأقصى للمبلغ الذي يجب على الشركة دفعه، أيهما أقل.

٨-٣ المعلومات القطاعية

القطاع التشغيلي

قطاع التشغيل هو عنصر في الشركة يرتبط بأنشطتها التي من خلالها تحصل على إيرادات وتتكبد مصاريف بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالمعاملات مع أي عناصر أخرى في الشركة.

لا توجد قطاعات تشغيلية بالشركة حيث أن نشاط الشركة الرئيسي يتمثل في تطوير العقارات.

القطاع الجغرافي

القطاع الجغرافي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي تعمل في أنشطة مربحة في بيئة اقتصادية معينة خاضعة لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك التي تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

لا توجد قطاعات جغرافية لدى الشركة حيث أن جميع الإيرادات عن أنشطة الشركة تتم داخل المملكة العربية السعودية وبالتالي فلا توجد قطاعات جغرافية يتم الإفصاح عنها.

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية / معلومات السياسة (تتمة)

٩-٤ المطلوبات المالية

الاثبات الأولي والقياس

تصنف المطلوبات المالية عند الأثبات الأولي لها كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح، أو الخسارة، أو قروض وتسهيلات، أو ذمم دائنة، حسبما هو ملائم.

يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالشركة على الدائنين التجاريين والآخرين والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تم تصنيف كافة المطلوبات المالية الخاصة بالشركة بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

بعد الأثبات الأولي لها، تقاس القروض المرتبطة بعمولة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العالوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

تتطبق هذه الفئة عمومًا على القروض المرتبطة بعمولة.

الدائنون التجاريون والآخرين

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة

تقاس المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة والمبالغ المستحقة إلى الشركاء بالتكلفة المطفأة ويتم سدادها خلال ٣٠ إلى ٤٥ يومًا.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزامات المالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً، أو بتعديل شروط الالتزامات الحالية، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزامات الأصلية وأثبات التزامات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

مقاصة الأدوات المالية

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

١٠-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقويم 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 الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية، ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن 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 لما قبل الزكاة والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة.

يتم إثبات خسائر انخفاض قيمة العمليات المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ضمن فئات المصاريف وبما يتماشى مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته.

بالنسبة للموجودات فيما عدا الشهرة، يتم إجراء تقويم 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 الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس قيد خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير 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 الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ما لم يتم قيد الأصل بمبلغ إعادة التقويم، وفي هذه الحالة يتم اعتبار عكس القيد كزيادة إعادة تقويم.

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية / معلومات السياسة (تتمة)

٤-١١ الإيرادات

تقوم الشركة بتطبيق المعيار "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" والذي يوضح نموذجًا واحدًا شاملاً للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء. كما يحدد المعيار نموذجًا من خمس خطوات يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء:

الخطوة ١ تحديد العقد المبرم مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة لكل من هذه الحقوق والتزامات.

الخطوة ٢ تحديد التزامات الأداء في العقد: الالتزام بالأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن الاعتراري الذي تتوقع الشركة أن يكون مستحقاً لها في مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى عميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن الغير.

الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة إلى العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء في مبلغ يمثل مقدار الثمن الذي تتوقع الشركة أن يكون مستحقاً له مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم بالوفاء بالتزام الأداء:

تعترف الشركة بالإيرادات مع فترة من الزمن إذا تم استيفاء أي من المعايير التالية:

- يتلقى العميل ويستفيد في نفس الوقت المزايا التي يوفرها أداء الشركة أثناء وفاء الشركة بالأداء.
- ينشئ أداء الشركة أصلاً يقع تحت سيطرة العميل أو يحسنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
- ألا ينشئ أداء الشركة أصلاً باستخدام بديل للشركة، ويكون للشركة حق ملزم بقبض دفعات عن التزام الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء الذي لا يتم استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تلبية التزام الأداء.

وعندما تلتزم الشركة بالتزام الأداء من خلال تسليم السلع أو الخدمات المتفق عليها، فإنها تنشئ أصل عقد بناء على مبلغ الثمن الذي يحققه الأداء.

وعندما يتجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن ذلك يؤدي إلى التزام بموجب العقد.

بيع العقارات المكتملة - يتم إثباتها عند نقطة البيع

يتم الاعتراف مباشرة بالعقارات التي تباع كمنتج مكتمل كإيراد عند نقطة البيع. يتم الاعتراف بإيرادات هذه الفئات من الأصول فقط عندما يتم نقل السيطرة مع المخاطر والمكافآت الهامة للملكية إلى المشتري وكان للشركة الحق في الدفع مقابل الأداء المنجز. يتم نقل الملكية والضوابط في وقت الانتهاء القانوني لبيع أو نقل الأصول. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل الممنوح في العقد.

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل - يتم إثباتها على مدى زمني

تقوم الشركة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. عادة ما يتم الدخول في هذه العقود قبل بدء البناء وتقيد شروط العقود نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأصبح لدى الشركة الحق في استلام الدفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج هذه العقود بشكل موثوق فانه يتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل التنفيذ الرئيسية/ مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك التغييرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

وعندما لا يمكن تقدير نتائج العقد بصورة موثوقة يتم الاعتراف بإيرادات هذا العقد إلى حد التكلفة المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. يتم إثبات جميع التكاليف المتكبدة كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

ويتم إثبات جميع الدفعات المقدمة والدفعات الرئيسية المستلمة بالزيادة عن الإيرادات المثبتة حتى تاريخه كمطلوبات عقود. ونظرًا للفترة القصيرة بين الدفعات الرئيسية وإثبات الإيرادات بموجب طريقة التكلفة إلى التكلفة فإن ذلك لا يعتبر مكون تمويل هام في عقود الإنشاءات المبرمة مع العملاء

تقوم الشركة بتقييم القيمة الدفترية لتلك الموجودات، وعندما يكون من المحتمل تجاوز إجمالي تكلفة العقد إجمالي إيرادات العقد فإنه يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصاريف فوراً.

إيرادات الإيجار

تقوم الشركة، فيما يتعلق بإيرادات عقود الإيجار، بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

الإيرادات الأخرى

تقيد الإيرادات الأخرى عند تحقيقها.

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية / معلومات السياسة (تتمة)

٤-١٢ المصروفات

تتكون جميع المصروفات المباشرة والمتعلقة بتحقيق إيرادات النشاط من رواتب وأجور والتكاليف الغير مباشرة والمحملة على تكلفة الإيرادات، ويتم تصنيف باقي المصروفات ضمن مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية، كما يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة الأيرادات والمصروفات العمومية والإدارية. يتم توزيع المصروفات المشتركة وفقاً لأسس ثابتة.

٤-١٣ الزكاة

وفي قائمة الربح أو الخسارة يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية، ويتم إثباتها في كل سنة ويستند المخصص إلى: تقدير الزكاة التي يتم تعديلها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الربط النهائي للزكاة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما يتم إثبات أي تغيير في التقدير الناتج عن الربط النهائي في تلك الفترة وذلك عند استلام الربط النهائية.

٤-١٤ ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا الحالات التالية:

- إذا كانت ضريبة القيمة المضافة المتكيدة 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 شاملة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

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

٤-١٥ توزيعات الأرباح

تقوم الشركة بتحديد الالتزامات المتعلقة بدفع توزيعات الأرباح النقدية إلى المساهمين في الشركة عند اعتماد التوزيع. وفقاً لنظام الشركات السعودي، يتم اعتماد توزيعات الأرباح عند الموافقة عليها من قبل المساهمين. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٤-١٦ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والعملة الوظيفية لكل شركة تابعة ضمن الشركة وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ إجراء المعاملات وتاريخ التقرير، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. كما يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمسجلة بالعملات الأجنبية بالأسعار السائدة في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. ولا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. ويتم إثبات أرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل.

٤-١٧ مكافأة نهاية الخدمة

يوجد لدى الشركة بصورة رئيسية مكافأة نهاية الخدمة المؤهلة للإثبات كبرنامج منافع محددة.

يتم إعادة قياس التزام المنافع المحددة بشكل دوري من قبل خبراء اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة بخصم التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المقدرة باستخدام أسعار العمولة لسندات الشركات عالية الجودة المسجلة بالعملة التي سيتم دفع المنافع بها، ولها شروط تقارب شروط الالتزامات ذات العلاقة. وفي البلدان التي لا يوجد فيها أسواق عميقة لهذه السندات، تستخدم أسعار السوق على السندات الحكومية. يتم احتساب صافي تكلفة العمولة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزامات المنافع المحددة والقيمة العادلة لموجودات البرنامج. يتم إدراج هذه التكلفة في مصروف منافع الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

يتم احتساب تكاليف التزام المنافع المحددة للفترة على أساس سنوي باستخدام معدل تكلفة البرنامج المحدد اكتواريًا في نهاية السنة السابقة، والمعدل بالتقلبات الهامة التي تطرأ على السوق وبأي أحداث هامة تقع لمرة واحدة، مثل تعديلات أو تقليص البرنامج والتسويات. وفي حالة عدم وجود تلك التقلبات الهامة في السوق والأحداث التي تقع لمرة واحدة، فإنه يتم ترحيل الالتزامات الاكتوارية استناداً إلى الافتراضات في بداية السنة. وفي حالة وجود تغيرات هامة في الافتراضات أو الترتيبات خلال الفترة، فإنه يؤخذ بعين الاعتبار إعادة قياس تلك المطلوبات.

يتم إثبات تكاليف الخدمات الحالية والسابقة المتعلقة بمنافع ما بعد التوظيف فوراً في قائمة الربح أو الخسارة والشامل الآخر، بينما يتم تسجيل الزيادة في الالتزام بمعدلات الخصم المستخدمة كتكلفة تمويل. إن أي تغيرات في صافي المطلوبات نتيجة لعمليات التقويم الاكتواري والتغيرات في الافتراضات يتم إدراجها كإعادة قياس في الدخل الشامل الآخر.

وفيما يتعلق بالالتزام منافع نهاية الخدمة للموظفين في المملكة العربية السعودية، تأخذ عملية التقويم الاكتواري بعين الاعتبار أحكام نظام العمل والعمال السعودي وكذلك سياسة الشركة.

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية / معلومات السياسة (تتمة)

٤-١٨ تكاليف منافع التقاعد

تقوم الشركة بسداد اشتراكات وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة مئوية من أجور الموظفين ويتم التعامل مع المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفعات لقاء خطط اشتراكات محددة بحيث تكون التزامات الشركة بموجب هذه الخطط مماثلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد اشتراكات محددة. كما يتم تحميل المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة كمصروف عند استحقاقها.

٤-١٩ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية قانونية أو متوقعة على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، والتي يمكن قياسها بشكل موثوق به، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام.

٤-٢٠ الالتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في القوائم المالية، ويتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية احتمال بعيد. تقيد الالتزامات المحتملة في القوائم المالية ضمن الدائنين والمبالغ المستحقة الدفع. لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية منها.

٤-٢١ عقود الإيجار

تقوم الشركة عند نشأة العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجاراً أو ينطوي على عقد إيجار. وذلك، إذا ما تم بموجب العقد نقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لسنة محددة نظير مقابل لذلك.

الشركة كمستأجر

عند بدء عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الموجودات على أنها موجودات حق الاستخدام ويتم قياسها بالتكلفة مع تطبيق خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات السداد بما في ذلك التكلفة المباشرة وزيادات قيمة الإيجار وحواجز الإيجار المذكورة في اتفاقية عقد الإيجار المعني وبعد القياس والإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس "موجودات حق الاستخدام" بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة والذي يتضمن التكلفة المقاسة مبدئياً وأي تعديلات ناتجة عن الانخفاض في القيمة ناقصاً الاستهلاك المتراكم.

وبتاريخ بدء عقد الإيجار، يتم قياس التزامات الإيجار "بصافي القيمة الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المسددة كما في ذلك التاريخ مخصومة باستخدام المعدل الضمني في عقد الإيجار، وإذا كان من غير الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة، تستخدم الشركة معدل الاقتراض الإضافي. وبعد عمليات القياس الأولية، يتم قياس التزامات الإيجار "بشكل دوري عن طريق زيادة التكلفة الدفترية لتعكس العمولة المحملة على التزامات الإيجار المستقبلية غير المسددة وأي تعديل ناتج عن إعادة قياس ناقصاً دفعات الإيجار المسددة حتى ذلك التاريخ.

يتم تحميل تكلفة الاستهلاك بشأن موجودات حق الاستخدام وتكلفة العمولة بشأن التزامات الإيجار "على قائمة الربح أو الخسارة كمصاريف استهلاك وأعباء مالية.

في حالة عقود الإيجار قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة، تستمر المنشأة في تحميل دفعات الإيجار الدورية على قائمة الربح أو الخسارة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعني.

٤-٢٢ الاستثمارات في العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي ترتيب يكون لشركة بموجب سيطرة مشتركة على هذا الترتيب ويكون لها حقوق ملزمة تعاقدية في الموجودات وما يترتب على ذلك من التزامات بشأن مطلوبات هذا الترتيب. وتمثل السيطرة المشتركة تقاسم متفق عليه وتعاقدياً في للسيطرة على الترتيب وجميع الأنشطة ذات الصلة بالترتيب والتي تتطلب موافقة بالإجماع من الأطراف التي تتقاسم السيطرة.

عند قيام الشركة بتنفيذ أنشطتها في إطار عمليات مشتركة، تقوم الشركة بإثبات حصتها في العمليات المشتركة على النحو التالي:

- الموجودات الخاصة بالشركة، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم الاستحواذ عليها أو الاحتفاظ بها بالصورة مشتركة،
- المطلوبات الخاصة بالشركة، بما في ذلك حصتها في أي مطلوبات تم تكبدها بصورة مشتركة،
- حصة الشركة في الإيرادات الناتجة من العملية المشتركة،
- مصاريف الشركة، بما في ذلك الحصة في المصاريف المتكبدة بشكل مشترك في العمليات المشتركة،

تقوم الشركة بالمحاسبة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المرتبطة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المحددة. وعندما تكون إحدى منشآت الشركة مشغلاً مشتركاً وتقوم الشركة بالمشاركة في عملية بيع أو المساهمة في موجودات العملية المشتركة، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تلك المعاملات في القوائم المالية للشركة وذلك فقط بقدر حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. وعندما تكون إحدى منشآت الشركة مشغلاً مشتركاً وتقوم الشركة بالمشاركة في عملية شراء مع العملية المشتركة، فإن الشركة لا تقوم بإثبات حصتها في الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

٥- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

التقديرات**إثبات الإيرادات**

تقوم الشركة بإثبات الإيرادات (انظر إيضاح ٤-١٠) عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. وتقوم الشركة بقياس الإيرادات على أساس العوض المستحق في العقد المبرم مع العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة (إن وجدت).

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية المباعة بموجب عقد مبرم مع العميل، فإنه عادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للشركة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف عمليات التطوير هذه عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. ويتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العميل على الإنجاز المكتملة المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية مدى زمني وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ بالتناسب مع مراحل بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدى زمني في حالة استيفاء أحد الشروط التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت الشركة بالأداء.
 - أن يؤدي الأداء إلى إنشاء أو تحسين قيمة الأصل الذي يسيطر عليه العميل.
 - ألا يوجد لدى الشركة أي استخدام بديل للأصل الذي يتم إنشاؤه وأن يكون لديها حق نظامي ملزم في سداد جميع الالتزامات المنفذة أو المكتملة حتى تاريخه.
- تقوم الشركة، فيما يتعلق بإيرادات عقود الإيجار، بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

إثبات تكلفة المبيعات

لدى الشركة عقارات تحت التطوير تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. ولتحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالعقارات أو الوحدات المباعة خلال الفترة تقوم الإدارة بتقدير متوسط تكاليف التطوير بالكامل بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والإنشاءات العامة والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرة وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة المقدرة للمشروع. ويتم تخصيص هذه التكاليف المقدرة لكل مشروع ضمن عملية التطوير ولكل وحدة ضمن المشروع. كما يتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تعديلها إذا لزم الأمر. وقد يؤدي أي تغيير جوهري في هذه التقديرات إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المثبتة في فترة سابقة.

قياس الذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة الشركة بإجراء افتراضات هامة بشأن تقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق الذمم المدينة التجارية والتي يتم تقييمها على أساس شروط العقود. وتقوم الشركة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويتطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام. وللقيام بذلك، تقوم الشركة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان المتوقعة عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي.

بناءً على هذا التقييم الدوري، تقوم الشركة بإثبات جميع الخسائر المتوقعة على مدى العمر لكافة موجودات العقود و/أو جميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت معاملات تمويل هامة أم لا باستخدام مصفوفة المخصصات وذمم الإيجار المدينة. وفيما يتعلق بجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.

القيمة الدفترية للعقارات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظراً لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي تقديرية في طبيعتها. وعليه، تعكس قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الأجلة.

تظهر العقارات تحت التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتقوم الشركة بتقييم صافي القيمة القابلة للتحقق العقاراتها تحت التطوير بتاريخ كل تقرير، من خلال الفحص الداخلي لمدى تحمل المخاطر والذي يتضمن تقييم الربح على أساس كل مشروع ومقارنة التكاليف الدفترية والمستقبلية المتوقعة للإكمال مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في المواقع المحيطة بالعقارات.

ولتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير، تستخدم الشركة على نطاق واسع الخبرة الذاتية للإدارة ومعرفة الموقع بالإضافة إلى المعاملات القابلة للمقارنة المسجلة في المنطقة المحيطة بالمعاملات غير ذات الصلة التي تتم وفقاً لشروط التعامل العادل. وقد تم تحديد هامش الربح المقدر باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

٥- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس بصرف النظر عما إذا كان السعر قابلاً للملاحظة بصورة مباشرة أو تم تقديره باستخدام طرق تقييم أخرى.

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ الشركة بعين الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة الموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل للأصل أو بيعه المتعاملين آخرين في السوق لاستخدامه على النحو الأفضل.

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

الغرض إعداد التقرير المالي، تستخدم الشركة المستويات التالية لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عنها:

- **المستوى ١:** الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة لنفس الأداة (أي بدون تعديل أو إضافات).
- **المستوى ٢:** الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة الموجودات ومطلوبات مماثلة أو طرق تقييم أخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة.
- **المستوى ٣:** طرق التقييم التي لا تستند فيها أي مدخلات هامة على بيانات السوق القابلة للملاحظة.

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تقوم الشركة بالاستعانة بخبراء تقييم عقاري مستقلين خارجيين يستخدمون طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. وقد تم تحديد القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، لم تقم الإدارة بإجراء أي أحكام بمعزل عن تلك المتضمنة في التقديرات، والتي لها أثر جوهري على المبالغ المثبتة في القوائم المالية.

استيفاء التزام الأداء

تمارس الشركة أحكامها في تحديد ما إذا كان التزام (التزامات) الأداء المتضمنة في عقود التطوير العقاري قد تم الوفاء بها في نقطة زمنية معينة أو بمرور الوقت. حيث يتضمن ذلك دراسة متأنية للشروط ذات الصلة في كل اتفاقية تطوير لتقييم ما إذا كان:

- حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء الشركة واستهلاك تلك المنافع
- أداء الشركة يُنشئ أو يحسن الأصل الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه
- أداء الشركة لا يُنشئ أي أصل له استخدام بديل للشركة، للشركة حق واجب النفاذ في دفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه.

عند استيفاء معيار أو أكثر من المعايير المذكورة أعلاه، تقوم الشركة بإثبات الإيرادات بمرور الوقت.

وقد قيمت الشركة أنه بناءً على اتفاقيات التطوير مع العملاء وأحكام القوانين والأنظمة ذات الصلة التي أبرمت بموجبها العقود أنه في ظل هذه الظروف، تعترف الشركة بالإيرادات على مدى فترة زمنية.

تحديد سعر المعاملة

يتعين على الشركة تحديد سعر المعاملة في كل عقد من عقودها المبرمة مع العملاء. وعند إجراء هذا الحكم المحاسبي، تقيم الشركة تأثير أي عوض متغير في العقد بسبب الخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويلي هام في العقد وأي عوض غير نقدي في العقد وعند تحديد تأثير العوض المتغير، تستخدم الشركة طريقة "المبلغ المرجح" المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"، حيث يُحدد بموجبها سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ المرجح الواحد ضمن مجموعة من مبالغ العوض المحتملة.

الاستمرارية

أجرت إدارة الشركة تقييماً لقدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها قناعة أن لدى الشركة الموارد الكافية لاستمرار أعمالها في المستقبل القريب. إضافة إلى ذلك، فإن الإدارة ليس لديها أي شكوك جوهريّة حول قدرة الشركة على الاستمرارية. لذلك فإنه لا يزال يتم أعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٦- ممتلكات ومعدات، صافي

التكلفة	تحسينات على المباني المستأجرة	عدد وأجهزة كهربائية	سيارات	أثاث ومفروشات	أجهزة حاسب آلي	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م	٧٣٧,١١٨	٣٢٤,٦٤٠	٣٢,٠٠٠	٤٨٠,٠٩٤	١٣٧,٠٧٨	١,٧١٠,٩٣٠
الإضافات	٢١,١٠٠	٦,٢٣٨	-	١٤,٨٣٩	١٧,٣٨٩	٥٩,٥٦٦
صافي الأصول المستحوذ عليها	٥٦,٠٤٨	١٦,٩٣٧	-	٦٤,٢٧٩	٢٠,٩٢٧	١٥٨,١٩١
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٨١٤,٢٦٦	٣٤٧,٨١٥	٣٢,٠٠٠	٥٥٩,٢١٢	١٧٥,٣٩٤	١,٩٢٨,٦٨٧
الإستهلاك المتراكم						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م	٢٥٦,٩١٩	٢٦٥,٢١٨	٣٠,٠٠١	١٩٠,٧٤٦	١٠٥,٨٦٨	٨٤٨,٧٥٢
إستهلاك السنة	٨٠,١٥٨	٣٨,٥٦٥	١,٩٩٨	٥٣,١٤٥	٢٥,٨٩٧	١٩٩,٧٦٣
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣٣٧,٠٧٧	٣٠٣,٧٨٣	٣١,٩٩٩	٢٤٣,٨٩١	١٣١,٧٦٥	١,٠٤٨,٥١٥
صافي القيمة الدفترية						
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٤٧٧,١٨٩	٤٤,٠٣٢	١	٣١٥,٣٢١	٤٣,٦٢٩	٨٨٠,١٧٢

٦. متلكات ومعدات، صافي (تتمة)

التكلفة	تحسينات على المباني المستأجرة	عدد وأجهزة كهربائية	سيارات	أثاث ومفروشات	أجهزة حاسب آلي	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	٦٥٧,١٠١	٢٨١,١٠٤	٢٠٩,٦٠٠	٤٦٤,٣٤٩	١١٨,٧٠٠	١,٧٣٠,٨٥٤
الإضافات	٨٠,٠١٧	٤٣,٥٣٦	-	١٥,٧٤٥	١٨,٣٧٨	١٥٧,٦٧٦
استبعادات	-	-	(١٧٧,٦٠٠)	-	-	(١٧٧,٦٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٧٣٧,١١٨	٣٢٤,٦٤٠	٣٢,٠٠٠	٤٨٠,٠٩٤	١٣٧,٠٧٨	١,٧١٠,٩٣٠
الإستهلاك المتراكم						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	١٨٧,٦٧٢	١٩٥,٨٧٦	٥٥,٣٠١	١٤٤,٠١٦	٨٠,٩٩٠	٦٦٣,٨٥٥
إستهلاك السنة	٦٩,٢٤٧	٦٩,٣٤٢	١٩,١٠٠	٤٦,٧٣٠	٢٤,٨٧٨	٢٢٩,٢٩٧
استبعادات	-	-	(٤٤,٤٠٠)	-	-	(٤٤,٤٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٢٥٦,٩١٩	٢٦٥,٢١٨	٣٠,٠٠١	١٩٠,٧٤٦	١٠٥,٨٦٨	٨٤٨,٧٥٢
صافي القيمة الدفترية						
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٤٨٠,١٩٩	٥٩,٤٢٢	١,٩٩٩	٢٨٩,٣٤٨	٣١,٢١٠	٨٦٢,١٧٨

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٧- موجودات غير ملموسة، صافي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	التكلفة
١٨,٤٩٨	٤٨,٦٨١	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣م
٣٠,١٨٣	١,٩٣٨	الإضافات
-	٢,٥٨٧	صافي الأصول المستحوذ عليها
٤٨,٦٨١	٥٣,٢٠٦	
(١٣,١٩٠)	(٢٣,٠٦٥)	مجمع الاستنفاد
(٩,٨٧٥)	(٩,٥٤٠)	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣م
(٢٣,٠٦٥)	(٣٢,٦٠٥)	استنفاد السنة
٢٥,٦١٦	٢٠,٦٠١	صافي القيمة الدفترية

تتمثل الموجودات غير الملموسة في برامج حاسب الي.

٨- موجودات حق استخدام

يوضح الجدول التالي الحركة خلال السنة التي تمت على كل من حق استخدام الأصول والتزامات التأجير وهي كما يلي:

الحركة على حق استخدام الأصول:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	التكلفة
٨٣٣,١٣٢	١,١٩٠,٤٦١	الرصيد في ١ يناير
٣٥٧,٣٢٩	١٥٨,١٦٦	التعديلات على عقد الايجار *
١,١٩٠,٤٦١	١,٣٤٨,٦٢٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر
(٥٠٩,١٣٦)	(٦١٧,٢٧٦)	الاستهلاك المتراكم
٢٩,٦١٨	(٢٩,٥٧٧)	الرصيد في ١ يناير
(١٣٧,٧٥٨)	(١١٠,٢٢٩)	تعديلات الاستهلاك *
(٦١٧,٢٧٦)	(٧٥٧,٠٨٢)	المحمل على السنة
٥٧٣,١٨٥	٥٩١,٥٤٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر
		صافي القيمة الدفترية

*تستهلك الشركة عقود الايجار لديها على فترة ٦ سنوات، خلال عام ٢٠٢٣م قامت الشركة بتغيير التقدير وقامت باحتساب الاهلاك على فترة ٩ سنوات مع تغيير بعض القيم.

الحركة على التزامات التأجير:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	رصيد أول السنة
٣٢٣,٨٧٨	٦١٦,٩٩٦	التعديلات على عقد الايجار
٤٤٧,٢٨٣	١٥٨,١٦٦	مصرفات تمويلية (إيضاح ٣٠)
١٥,٩٩٣	٢٨,٥٧٦	سداد خلال السنة
(١٧٠,١٥٨)	(١٧٠,١٥٨)	الرصيد في نهاية السنة
٦١٦,٩٩٦	٦٣٣,٥٨٠	التزامات إيجار - جزء متداول
١٤٢,٩٠٣	٢٠٠,٧٤٨	التزامات إيجار - جزء غير متداول
٤٧٤,٠٩٣	٤٣٢,٨٣٢	
٦١٦,٩٩٦	٦٣٣,٥٨٠	

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٨- موجودات حق استخدام (تتمة)

فيما يلي المبالغ المعترف بها في قائمة الربح أو الخسارة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٥,٩٩٣	٢٨,٥٧٦	مصاريف تمويلية على التزامات التأجير
١٠٨,١٤٠	١٣٩,٨٠٦	مصروف الاستهلاك
١٩,١١٧	٦٦,٢٦٥	مصروفات ايجار لعقود قصيرة الاجل *

*يوجد لدى الشركة عقد ايجار وتم معالجته على انه عقد ايجار تشغيلي وذلك لانه اقل من سنة مالية ولاينقل كافة المخاطر والعوائد المرتبطة بالاصل محل التأجير الى الشركة.

فيما يلي المبالغ المعترف بها في قائمة التدفقات النقدية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	مدفوعات التزامات التأجير
(١٧٠,١٥٨)	(١٧٠,١٥٨)	

٩- استثمارات عقارية

يتم تسجيل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، حيث ان الشركة تحتفظ بها لتحقيق عائدات ايجارية طويلة الاجل، وتتكون الاستثمارات العقارية من عقارين وهما كالآتي:

- عمارة النخبة: عقار سكني بحي العارض بمدينة الرياض.
- عمارة الأحمدية: عقار سكني بحي الأمانة بمدينة الرياض.

كانت الحركة على الاستثمارات العقارية كالتالي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٠,٨٩٣,٢٩١	١٤,٨٣٥,٠١١	الرصيد في بداية السنة
٣,٩٤١,٧٢٠	-	التغير في القيمة العادلة
-	(١٤,٨٣٥,٠١١)	استيعادات
١٤,٨٣٥,٠١١	-	

قامت الشركة ببيع العقارات الاستثمارية بمبلغ ١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (عمارة الأحمدية، عمارة النخبة)، لطرف ذو علاقة (إيضاح ٢٤) هذا وقد حققت الشركة خسائر بقيمة ٨٣٥,٠١١ ريال سعودي وذلك في تاريخ ٢٠٢٣/٠٤/١٣ م، وتم أخذ موافقة الجمعية العامة العادية على المعاملات التي تمت قبل التحول الى شركة مساهمة عامة وذلك وفق محضر الاجتماع المؤرخ يوم الأربعاء ٢٠٢٣/٠٥/١٧ هـ الموافق ١٤٤٤/١٠/٢٧ م.

* يتم الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة ضمن قائمة الارباح او الخسائر والدخل الشامل الاخر.

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق مكتب ثبوت للتقييم العقاري وهو مكتب مستقل عن الشركة ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، حيث لديهم الكفاءة والخبرة في تقييم هذا النوع من الأصول.

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثالث في التسلسل الهرمي بناءً على مخدرات أسلوب التقييم المستخدم. تفاصيل العقارات الاستثمارية للشركة والمعلومات حول التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في نهاية فترة التقرير هي على النحو التالي:

القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	المستوى الثالث	
-	-	عمارة الاحمدية
-	-	عمارة النخبة
-	-	

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٩ - استثمارات عقارية (تتمة)

القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	المستوى الثالث	
٦,٠٠٢,٩٨١	٦,٠٠٢,٩٨١	عمارة الاحمدية
٨,٨٣٢,٠٣٠	٨,٨٣٢,٠٣٠	عمارة النخبة
١٤,٨٣٥,٠١١	١٤,٨٣٥,٠١١	

فيما يلي وصف للمدخلات واساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

اسلوب التقييم المستخدم	المدخلات الهامة غير قابلة للملاحظة	تحليل الحساسية
عمارة الاحمدية	اسلوب التكلفة - تكلفة الاحلال لرسملة الدخل	هامش ربح ١٥% العمر الافتراضي للمبنى ٣٧ سنة نسبة الاهلاك ٨,١١%
عمارة النخبة	اسلوب التكلفة - تكلفة الاحلال لرسملة الدخل	هامش ربح ٢٥% العمر الافتراضي للمبنى ٤٠ سنة نسبة الاهلاك ١٠%

ينشأ عن أي حركة هامة في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية إلى قيمة عادلة اقل / اعلى بصورة جوهرية لهذه العقارات

١٠ - نقد وما في حكمه

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
٣٣,٩٤٣,٦٣٢	٢,١٤٦,٢٢٧	أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية
٣٣,٩٤٣,٦٣٢	٢,١٤٦,٢٢٧	

١١ - عقارات تحت التطوير

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
١١,٤٥٠,٠٠٠	٩,٨١٩,٣٢٤	مشروع فيو ١٢
(٣,٢٨٢,١٧٩)	-	تكلفة المباع
٨,١٦٧,٨٢١	٩,٨١٩,٣٢٤	

تتمثل هذه المبالغ في حصة الشركة في مشروع فيو ١٢ مخصص منه تكلفة المباع، تم رسملة مبلغ ١,٥٧٩,٣٧٢ ريال سعودي (إيضاح ١٩). (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: لا يوجد).

١٢ - اعمال مقاوله تحت التنفيذ

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
١٧,٠٣١,٩٥٠	١٨,٣٤٩,١٦٢	رصيد بداية السنة
١٣,١٥٢,٣٠١	٤٥,٣١٤,٧٩٦	الإضافات
(٢٩,٤١٩,٨٤٤)	(٤٦,٦٣٢,٠٠٨)	قيمة المبالغ المستلمة من العملاء
٧٦٤,٤٠٧	١٧,٠٣١,٩٥٠	رصيد نهاية السنة

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٣ - استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م		استثمارات في شركات مدرجة (في السوق السعودي)
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	
١,٠١٧,١١٥	٨٣٧,٤٦٣	١,١٢٢,٨٠٢	١,١٦٦,٠١٤	
١,٠١٧,١١٥	٨٣٧,٤٦٣	١,١٢٢,٨٠٢	١,١٦٦,٠١٤	

فيما يلي تفصيل الحركة التي تمت على استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر خلال السنة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	رصيد بداية السنة الإضافات الناتجة عن الاستحواذ الإضافات خلال السنة أرباح (خسائر) التغير في القيمة العادلة
٤٩,٧٧٧	٨٣٧,٤٦٣	
-	٢٨٥,٣٣٩	
٩٦٧,٣٣٨	-	
(١٧٩,٦٥٢)	٤٣,٢١٢	
٨٣٧,٤٦٣	١,١٦٦,٠١٤	

١٤ - ذمم مدينة تجارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	ذمم مدينة
٩,٣٥١,٢٣٢	٨,٦٣٣,٣٠٨	
٩,٣٥١,٢٣٢	٨,٦٣٣,٣٠٨	

١-٩٠ يوم	٩١-١٨٠ يوم	١٨١-٢٧٠ يوم	٣٦٥ - ٢٧١ يوم	أكثر من ٣٦٥ يوم	الاجمالي
٨,٦٣٣,٣٠٨	-	-	-	-	٨,٦٣٣,٣٠٨
٩,٣٥١,٢٣٢	-	-	-	-	٩,٣٥١,٢٣٢

١٥ - مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	مصروفات مقدمة مخططات ضريبة استرداد مطور عقاري ضريبة القيمة المضافة دفعات مقدمة للموردين ومقاولي الباطن سلف عاملين مصاريف مدفوعة مقدماً عهد نقدية إيجارات مدفوعة مقدمة رسوم مهنية أرصدة مدينة أخرى
-	٢,٣٢٧,٠٣٧	
-	٢٢٢,٣٨٣	
٤٥٤,٢٨٥	٥٦٥,٧١١	
٨١٣,٥٠٨	٤٢٥,٤٦٢	
١٨٠,٧٤٦	١٤٥,٧٩٦	
-	٦٧,٢٣٨	
١٥,٣٦٦	٢٥,١٣٩	
١,٠٨٤	١٤,٩٨٤	
-	٥,٦٥٣	
١٨٢,٨٤٨	٧,٧٦٠	
١,٦٤٧,٨٣٧	٣,٨٠٧,١٦٣	

١٦- رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بلغ رأس مال الشركة بـ ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ١٠٠ حصة متساوية بواقع ١٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة.

قرر الشركاء بالشركة بتاريخ ١١ رمضان ١٤٤٤هـ الموافق ٢ أبريل ٢٠٢٣م الموافقة على تحول الشركة من شركة ذات مسئولية محدودة الى شركة مساهمة مقفلة وعلى زيادة رأس المال من ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مقسمة إلى ١٠٠ سهم) إلى مبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مقسم إلى ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم) بقيمة اسمية للسهم الواحد بمبلغ ١٠ ريال سعودي وذلك عن طريق تحويل مبلغ ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة ومبلغ ٢١,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حساب أرباح مبقاة إلى حساب رأس المال. كما قام المساهم/ محمد إبراهيم ال داود بالتنازل عن عدد ٩٠,٠٠٠ سهم بقيمة اجماليه ٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للمساهم / احمد بن بجاد الحربي بمالها من حقوق وما عليها من التزامات وقد وافق الأطراف على هذا التحديث.

قرر المساهمين بالشركة بتاريخ ٢٠ شوال ١٤٤٤هـ الموافق ١٠ مايو ٢٠٢٣م على زيادة رأس المال من ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٣٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ٣,٣٠٠,٠٠٠ بقيمة اسمية للسهم الواحد ١٠ ريال سعودي وتم طرح تلك الزيادة للاكتتاب العام بتاريخ ٥ جماد الأول ١٤٤٥هـ الموافق ١٩ نوفمبر ٢٠٢٣م.

١٧- علاوة الإصدار

بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠٢٣م تم تغطية إكتتاب الشركة في نمو بتغطية ١١٠,٢٠% وفي تاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢٣م الإدراج وبدء تداول أسهم الشركة في نمو، تداول. أصدرت الشركة إصدار عدد ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي جديد تمثل نسبة (٩,٠٩%) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ١٠% من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) (٢) طرح عدد ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي لاكتتاب الأولي في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين وذلك من خلال: (أ) طرح الأسهم الزيادة الجديدة بإجمالي عدد ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي جديد تمثل نسبة (٩,٠٩%) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ١٠% من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) (ب) بيع من المساهم/أحمد بجاد نائب الحربي مائة وخمسين ألف (١٥٠,٠٠٠) سهم عادي من الأسهم المصدرة تمثل نسبة (٤,٥٥%) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ٥% من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) وبيع المساهم/محمد إبراهيم آل داود مائة وخمسين ألف (١٥٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل نسبة (٤,٥٥%) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ٥% من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) من الأسهم المصدرة الحالية. يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (١٠) ريالاً سعودية. وجميعها أسهم عادية من فئة واحدة، وتمثل الفرق بين القيمة الاسمية للسهم (١٠) ريالاً سعودية وقيمة السهم عند الطرح (٧٠) ريال سعودي مضموراً في عدد الأسهم المطروحة لزيادة رأس المال (٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي.

١٨- مساهمة إضافية في رأس المال الإضافي

يمثل هذا البند مساهمة طويلة الاجل من قبل المساهمين في الشركة ناتج عن تنازل المساهمين لفرع شركة أكتال العقارية للشركة وتم تصنيف الرصيد المذكور كعنصر من حقوق الملكية ليتكون مبلغ ٨٨٠,٤٥٥ ريال سعودي.

١٩- قروض

بتاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠٢١م الموافق ١٢ صفر ١٤٤٣هـ أبرمت الشركة إتفاقية تسهيلات ائتمانية تروق مع أحد البنوك المحلية بمبلغ وقدره ١٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي على النحو التالي ٦,٠٠٠,٠٠٠ لغرض التمويل ٦٠% من قيمة شراء أرض المشروع الواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية وبعمولة وقدرها سايبور + عمولة ثابتة، و ٦,٠٠٠,٠٠٠ لغرض تمويل ٣٧% من قيمة تكلفة بناء وتطوير المشروع الواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية بعمولة وقدرها سايبور + عمولة ثابتة حيث ان الاستحقاق والفوائد والقروض يتم سدادها مرتين سنوياً بشكل متساوي ويوجد فترة سماح لمدة ١٨ شهر فترة بناء المشروع يبدأ تاريخ استحقاقها بتاريخ ١٩ مارس ٢٠٢٣م وان حد التسهيلات ١٢,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي وقد قدمت الشركة الضمانات الآتية:

- رهن العقار الممول من مصرفنا بنسبة تغطية لا تقل عن ١٥٠% من التسهيلات
 - كفالة كل من السيد/ أحمد بجاد الحربي والسيد / محمد إبراهيم ال داود كفالة غرم وأداء تضامنية لكافة التسهيلات
 - قامت الشركة خلال العام بسداد كافة رصيد القرض المستحق عليها وبالتالي لا توجد أية أرصدة قروض مستحقة عليها. وتم فك الرهن العقاري.
- يوضح الجدول ادناه حركة القروض طويلة الاجل كالآتي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
١٢,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
-	٤,٠٠٠,٠٠٠	المحصل خلال السنة
١,٥٧٩,٣٧٢	-	تكاليف تمويل خلال السنة (إيضاح ١١)
(١٣,٥٧٩,٣٧٢)	-	المسدد خلال السنة
-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة
-	-	بخصم: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

٢٠ - التزامات المنافع المحددة للموظفين

وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (رقم ١٩) "منافع الموظف" تستخدم الإدارة طريقة وحدة الإضافة المتوقعة لتحديد القيمة الحالية لالتزاماتها من المزايا المحددة في تاريخ المركز المالي، والمتعلقة بمكافآت نهاية الخدمة للموظفين وفقاً للقواعد المحلية والترتيبات التعاقدية، وفيما يلي الافتراضات الاكتوارية الرئيسية المستخدمة لاحتساب التزامات خطة منافع الموظفين المحددة وهي كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	معدل الخصم
٤,٢%	٤,٥%	معدل الزيادات في الرواتب
٤,٢%	٤,٥%	إن حركة التزامات خطط منافع الموظفين المحددة كما يلي:
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	رصيد التزامات خطة منافع الموظفين المحددة بداية السنة
١,٢٥٢,٢٢٦	٢,٠٥٠,٣٤٧	المحمل على قائمة الربح أو الخسارة:
٢٦٢,٣٢٧	٣٨٩,٢٠٩	تكلفة خدمة حالية
٣٤,٣٢٢	٦٥,٩٦٧	تكلفة تمويلية (إيضاح ٣٠)
٥٠٩,٨٠٦	(٣٢٨,٤٢٢)	المحمل على قائمة الدخل الشامل الآخر:
(٨,٣٣٤)	(٩٩٦,٣٣٩)	أرباح إعادة قياس التزامات خطط منافع الموظفين المحددة
٢,٠٥٠,٣٤٧	١,١٨٠,٧٦٢	مبالغ مسددة
		رصيد التزامات خطة منافع الموظفين المحددة نهاية السنة
		جدول الحساسية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	الوصف
١,٩٠٤,٤٣٩	١,٠٩٠,٣٨٠	الافتراضات الأساسية
٢,٢١٦,٨٦٩	١,٢٨٤,٩٢٦	١% زيادة معدل الخصم
٢,٢٢٥,٨١٦	١,٢٨٩,٩٩٤	١% نقص معدل الخصم
١,٨٩٣,٩٢٦	١,٠٨٤,٣٤١	١% معدل زيادة المرتبات
		١% نقص معدل المرتبات
		تم توزيع التزامات خطة منافع الموظفين المحملة على قائمة الربح أو الخسارة كالتالي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	تكلفة الأيراد (إيضاح ٢٧)
١٠٩,٤٦١	١٦٢,٨٦٥	مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح ٢٨)
١٣٦,١٥٧	٢٠٥,٧٨٢	مصاريف بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٩)
١٦,٦٤٩	٢٠,٥٦٢	
٢٦٢,٢٦٧	٣٨٩,٢٠٩	

٢١ - عملاء دفعات مقدمة، صافي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	عملاء دفعات مقدمة
٦,٤٧١,١١٦	٨,١١٤,٥٢٤	رصيد نهاية السنة
٦,٤٧١,١١٦	٨,١١٤,٥٢٤	

٢٢ - احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي ونظام الشركات بالملكة العربية السعودية، للجمعية العامة العادية عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح أن تقرر تكوين احتياطي. وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٣ - مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
١,٤٨٥,٢١٣	١,٤٣٦,٨١٠	تأمين ضمان أعمال
-	١,١٤١,٥١٥	ضريبة القيمة المضافة
٨٩٩,٩٧١	٢٩٨,٣٢٥	تأمينات لدى الغير
-	٩,٠٠٠	رواتب مستحقة
٢٠٣,٤٦٤	-	عمولات مستحقة
-	٢,٢٤٣	عهد نقدية
١٤١,٢٥٠	٢٤٠,٠٠٠	أتعاب مهنية مستحقة
٩٠,٠٠٠	-	مكافآت لجنة المراجعة السنوية
٢,٨١٩,٨٩٨	٣,١٢٧,٨٩٣	

٢٤ - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

أ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قامت بها الشركة خلال السنة:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		
السيد / أحمد بجاد نابت الحربي	مساهم	تمويلية (مساهمة إضافية في رأس المال)	-
		تمويلية	٣,٠٩٨,٧٨٣
		تمويلية (مسحوبات)	(١٧,٢٣٨,٤٦٤)
		بيع عقارات استثمارية	-
		(إيضاح ٩)	٧,٠٠٠,٠٠٠
السيد / محمد إبراهيم محمد آل داود	مساهم	تمويلية (مساهمة إضافية في رأس المال)	-
		تمويلية	٢,٢٣٤,٠١٤
		تمويلية (مسحوبات)	(١٦,٣٤٢,٤٦٤)
		بيع عقارات استثمارية	-
		(إيضاح ٩)	٧,٠٠٠,٠٠٠
شركة وفز للتطوير العقاري	شركة مملوكة لمساهم	عقود تطوير/ تشغيلية	١٠,٧٣٦,٠٤٤
شركة أنيار للتطوير العقاري	شركة مملوكة لمساهم	عقود تطوير/ تشغيلية	٣,٧٥٢,١٠٣
أعضاء لجنة المراجعة	أعضاء لجنة المراجعة	بدلات حضور ومكافآت	-

يوضح الجدول التالي الرواتب السنوية والمكافآت والبدلات المتعلقة بكبار التنفيذيين والإدارة العليا:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
٣٤٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	رواتب ومزايا
٥٣٦,٠٢٧	٦٦,٨١٨	مكافآت وعمولات
٨٧٦,٠٢٧	٦٦٦,٨١٨	

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
-	٤,٠٠٠,٠٠٠	السيد أحمد بجاد نابت الحربي
-	٤,٠٠٠,٠٠٠	السيد محمد إبراهيم محمد آل داود
-	٨,٠٠٠,٠٠٠	

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٤- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

ج- مستحق من أطراف ذات علاقة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
-	١٧,٣٤٨,٢٥٤	شركة وفز للتطوير العقاري *
-	٦,٣٢٢,٠٢٦	شركة أنيار للتطوير العقاري **
-	٢٣,٦٧٠,٢٨٠	

* يتمثل المطلوب من طرف ذو علاقة في حصة مشاركة فيو المتحدة في مشروع فيو ٩ رفر - أبحر الشمالية في جدة، وتمت تصفية حصة شركة فيو المتحدة في المشروع بتاريخ ٩/٢٦/٢٠٢٣م كاملة، وبموجب التصفية تم اثبات رصيد على شركة وفز للتطوير العقاري بمبلغ (١٧,٣٤٨,٢٥٤) عبارة عن قيمة الحصة في المشروع مضافاً لها أعمال التطوير والمقاولات فيه.

** يتمثل المطلوب من طرف ذو علاقة في حصة مشاركة فيو المتحدة في مشروع فيو ١٠ - حي العارض في الرياض، وتمت تصفية حصة شركة فيو المتحدة في المشروع بتاريخ ٩/٢٦/٢٠٢٣م كاملة، وبموجب التصفية تم اثبات رصيد على شركة أنيار للتطوير العقاري بمبلغ (٦,٣٢٢,٠٢٦) عبارة عن الجزء المتبقي من قيمة الحصة في المشروع.

٢٥- مخصص الزكاة

أ- الموقف الزكوي:

قامت الشركة بتقديم الإقرار الزكوي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وحصلت على شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك صالحة حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٤م.

ب- الوعاء الزكوي

تم احتساب الوعاء الزكوي كما في ٣١ ديسمبر على النحو التالي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
١٧,٧١٨,٦٢٩	١٩,٨٣٢,٤٨٣	صافي الربح المعدل
١٠٠,٠٠٠		يضاف:
-	١٠٠,٠٠٠	رصيد رأس المال أول العام
-	٢٩,٩٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال من حقوق الملكية
-	٧٤٧,٩٤٥	زيادة رأس المال النقدي
٦,٤٧١,١١٦	٨٨٠,٤٥٣	زيادة رأس المال خلال العام المموله لاي بنود محسوم من الوعاء
٥٧٣,١٨٥	٦,٤٧١,١١٦	الإيرادات و الدفعات المقدمة أول العام أو نهايته ايهما أقل
٥٠,٠٠٠	٦٣٣,٥٨٠	التزامات ايجار - الجزء الغير متداول + المتداول
١,٠٥٤,٠٠٨	٥٠,٠٠٠	احتياطي نظامي
-	١,٠٥٤,٠٠٨	مخصصات
٢٥,٩٦٦,٩٣٨	٥٩,٦٦٩,٥٨٥	إجمالي الوعاء الزكوي المضاف
		يخصم:
٨٦٢,١٧٨	٨٨٠,١٧١	صافي الممتلكات والمعدات
١٦,٢٦١,٢٧٥	٢,٤٠٦,٩٦١	حسميات اخرى
-	٨,١٦٧,٨٢١	قيمة العقارات تحت التطوير المعدة للبيع
١٧,١٢٣,٤٥٣	١١,٤٥٤,٩٥٣	اجمالي الأموال المحسومة من الوعاء
٨,٨٤٣,٤٨٥	٤٨,٢١٤,٦٣٢	وعاء الزكاة (ب)
٤٤٢,٩٦٦	١,٢٢٧,٤١٤	الزكاة الشرعية (الوعاء * ٢,٥ % * فترة المحاسبة / ٣٥٤ يوم)

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٥ - مخصص الزكاة (تتمة)

ت- حركة مخصص الزكاة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٤٤٢,٩٦٦	٣٠٦,١٢٧	الرصيد في بداية السنة
١,٢٢٧,٤١٤	٤٤٢,٩٦٦	المحمل خلال السنة
٥,٥٣٧	-	المخصص الناتج من الاستحواذ (إيضاح ١)
(٤٤٢,٩٦٥)	(٣٠٦,١٢٧)	المدفوع خلال السنة
١,٢٣٢,٩٥٢	٤٤٢,٩٦٦	الرصيد في نهاية السنة

ث- الربوط الزكوية:

قامت الهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالفحص الزكوي للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وتم اصدار ربوط زكوية نهائية عن السنوات المذكورة أعلاه تم السداد الربوط الزكوية لجميع السنوات السابقة. وفي تاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٣ افتتحت الهيئة فحص زكوي عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ولم يتم الإنتهاء من الفحص حتى تاريخه.

٢٦ - الإيرادات، صافي

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
٨٠,٧٢٠,٩١٥	٨١,٦٥٣,٣٢٧	إيرادات تطوير للغير
٥,٦٧٥,٠٠٠	٥,١٢٢,٠٠٠	إيرادات استثمارات في عقارات مطورة
٢,٨٢٣,٥٢١	-	إيرادات عمولة بيع
٢٤٢,٦٨٠	٨٤٠,١٨٣	إيرادات التأجير
٢,٠٨٩,٦٧٩	-	إيرادات بيع على الخارطة
(٨٣٥,٠١١)	-	خسائر بيع عقارات استثمارية
٩٠,٧١٦,٧٨٤	٨٧,٦١٥,٥١٠	
٧,٦٦٣,٥١٠	٥,١٢٢,٠٠٠	*توقيت الاعتراف بالإيراد
٨٣,٠٥٣,٢٧٤	٨٢,٤٩٣,٥١٠	في نقطة زمنية
		على مدى فترة

٢٧ - تكلفة الإيرادات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
٦٠,٦٤٣,٨٠٠	٦٥,٣٢٢,٠٦١	تكاليف المشاريع حسب نسب الإنجاز
٢,٧٣٢,٦١٩	٢,١٤٤,٣٦٢	رواتب وأجور وما في حكمها
٥٦٨,٠٥٤	٢٠,٢٥٩	مكافآت وعمولات تشجيعية
١٦٢,٨٦٥	١٠٩,٤٦٠	مصرف نهاية الخدمة (إيضاح ٢٠)
١٣٣,٥٦٦	١٦٢,٨٩٠	رسوم حكومية
١٣٥,٤٠٦	٨٠,٩٥٣	تأمينات اجتماعية
٩٦,٨٥٦	٤٦,٦٩٧	التأمين الطبي والعلاج
٣٦٨,٢٥٦	٢٢٣,٤٧٠	أخرى
٦٤,٨٤١,٤٢٢	٦٨,١١٠,١٥٢	

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٨ - مصروفات عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
٢,٢٤٢,٥٠٢	١,٦٧٠,٢٢٢	رواتب وأجور وما في حكمها
٩١٦,٦٦٧	١,٨٦٦,١٥٠	أتعاب مهنية واستشارية
٢١٢,٩٩٥	٥٨٩,٩٦٦	مكافآت وعمولات تشجيعية
١٤٤,٢٦٩	٣٧٥,٦٨٩	رسوم حكومية واشتراكات
٢٣١,١٢٦	٢٤٤,٤٩٣	تأمينات اجتماعية
١٣٦,١٥٧	٢٠٥,٧٨٢	مصروف نهاية الخدمة (إيضاح ٢٠)
٢٧٣,١٢٤	١٧٢,٧٦٩	مصاريف عامة
١٠٨,١٤٠	١٣٩,٨٠٦	إستهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٨)
١٤٢,٢٣٨	١٣٤,٨٧٠	التأمين الطبي والعلاج
١٩,١١٧	٦٦,٢٦٥	إيجارات
-	٩٠,٠٠٠	مكافآت لجنة المراجعة
١٨٧,٣٥٥	-	أخرى
٤,٦١٣,٦٩٠	٥,٥٥٦,٠١٢	

٢٩ - مصروفات بيعيه وتسويقية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
٦٩٩,٣١٨	٣٥٢,٥٦٠	دعاية وإعلان
٣٤٨,٠٣٣	٢٣٤,٨٣٣	رواتب وأجور وما في حكمها
٢١٨,٥٠٥	١٧٩,٤٣١	مكافآت وعمولات تشجيعية
٢٨,٩٦٣	٢٧,٨٩٨	التأمين الطبي والعلاج
٢٧,١٣٤	٢٩,١٩٦	التأمينات الاجتماعية
١٦,٦٤٩	٢٠,٥٦٢	مصروف نهاية الخدمة (إيضاح ٢٠)
١٦,٢٧٩	١٤,٧٦٠	صيانة وإصلاح
١٠,٦١٠	١٠,٤٩٠	هواتف وبريد
٢٤,٩٩٥	٧,٢٥٠	رسوم حكومية واشتراكات
٥,٩٦٧	٦,١٦٧	راتب الإجازة
-	٧٩٩	أخرى
١,٣٩٦,٤٥٣	٨٨٣,٩٤٦	

٣٠ - مصروفات تمويلية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
١١٦,٦٨١	-	فوائد مدينة قروض بنكية
٣٤,٣٢٢	٦٥,٩٦٧	مصاريف تمويلية على التزامات المنافع المحددة للموظفين (إيضاح ٢٠)
١٥,٩٩٣	٢٨,٥٧٦	مصاريف تمويلية على التزامات إيجار (إيضاح ٨)
١٦٦,٩٩٦	٩٤,٥٤٣	

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٣١- ربحية السهم الاساسي والمخفضة

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفضة بقسمة صافي الربح العائد الى المساهمين على المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية القائمة خلال السنة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
١٧,٠١٣,٣٣٦	١٨,٢١٥,٨٦٠	صافي الربح العائد على حملة الأسهم الاساسية
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,١٨٤,٩٣٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة
٥,٦٧	٥,٧٢	ربحية الاسهم الاساسية والمخفضة (بالريال السعودي)

٣٢- إيرادات أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
٣٥,٨٨٥	-	أرباح بيع ممتلكات
٣١١,٥٢٤	٢١٧,٢٨٩	مستحقات رواتب
-	١٢,١٣٢	التأمين
٢٤٣,٧٩٨	٤,٨٢٤	أخرى
٥٩١,٢٠٧	٢٣٤,٢٤٥	

الإيرادات الأخرى ناتجة عن معاملات مفوترة مع شركة أكتال العقارية قبل الإستحواذ وتم إيقاف هذه المعاملات بعد الإستحواذ بالإضافة الى إيرادات ناتجة من بيع سكراب.

٣٣- توزيعات الأرباح

وفقاً لقرار الشركاء بتاريخ ١٤ مارس ٢٠٢٣م بتوزيع أرباح على الشركاء بقيمة ٨,٣ مليون ريال سعودي. ونظراً لعدم توفر هذا المبلغ ضمن صافي الأرباح المبقاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بعد تحويل جزء منه لزيادة رأس المال. فقد تم الاعتراف بمبلغ ٣٦٥,٦١٢ ريال سعودي كتوزيعات أرباح والإعتراف بالمبلغ المتبقي كمسحوبات من الشركاء. وفقاً لمحضر الاجتماع الجمعية العامة العادية بتاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٢٣م تمت الموافقة على توزيع أرباح النصف الأول بمبلغ وقدره ٣,٨٠٨,٩١٩ مليون ريال سعودي وقد تنازل المساهمين عن استلامهم نقداً في مقابل رصيد المستحق عليهم المثبت في الدفاتر والبالغ قيمة ٥,٠٦٤,٥٧٥ مليون ريال سعودي وموافقتهم على تسوية الفرق نقداً والبالغ قدرة ١,٢٥٥,٦٥٦ مليون ريال سعودي. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١,٦٢٠,٧٠٨ ريال سعودي).

٣٤- القيمة العادلة

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

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة يمكن الوصول إليها في تاريخ القياس.
المستوى الثاني: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بصورة مباشرة (الأسعار أو (بصورة غير مباشرة) مشتقة من الأسعار.

المستوى الثالث: مدخلات الموجودات أو المطلوبات التي لا تعتمد على بيانات السوق الملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة)

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

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٣٤ - القيمة العادلة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	التكلفة المطفأة	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
الموجودات المالية					
موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة	١,١٦٦,٠١٤	-	١,١٦٦,٠١٤	-	-
استثمارات					
موجودات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة	-	٣٣,٩٤٣,٦٣٢	-	-	-
نقد وما في حكمه	-	٨,٦٣٣,٣٠٨	-	-	-
ذمم مدينة تجارية	-	٩٥٩,٠٢٩	-	-	-
موجودات متداولة أخرى	١,١٦٦,٠١٤	٤٣,٥٣٥,٩٦٩	١,١٦٦,٠١٤		
التزامات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة	-	١,٦٢٦,٢٠٩	-	-	-
ذمم دائنة	-	٢,٨١٩,٨٩٨	-	-	-
مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	-	-	-	-	-
القروض	-	-	-	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٤,٤٤٦,١٠٧	-	-	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م					
الموجودات المالية					
موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة	٨٣٧,٤٦٣	-	٨٣٧,٤٦٣	-	-
استثمارات					
موجودات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة	-	٢,١٤٦,٢٢٧	-	-	-
نقد وما في حكمه	-	٩,٣٥١,٢٣٢	-	-	-
ذمم مدينة تجارية	-	٦٥٠,٣٩٧	-	-	-
موجودات متداولة أخرى	٨٣٧,٤٦٣	١٢,١٤٧,٨٥٦	٨٣٧,٤٦٣	-	-
التزامات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة	-	٢,٦٣٣,٨٩٣	-	-	-
ذمم دائنة	-	٣,١٢٧,٨٩٣	-	-	-
مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-
القروض	-	٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٢٥,٧٦١,٧٨٦	-	-	-

٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالشركة من الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة والقروض. تشمل الموجودات المالية الخاصة بالشركة الأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة تجارية وموجودات عقود وإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والموجودات الأخرى والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من أعمالها العادية وناتجة مباشرة عنها.

تتعرض الشركة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا بالشركة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. تقوم الإدارة العليا بمراجعة واعتماد السياسات الخاصة بإدارة كافة هذه المخاطر كما هو ملخص أدناه:

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتعرض الشركة لتوعين من مخاطر السوق: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الاسعار.

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. يتعلق تعرض الشركة لمخاطر التغير في معدل الفائدة في السوق بشكل أساسي بالتزامات الدين طويلة الاجل التي لها معدلات فائدة متغيرة. وتدير الشركة مخاطر أسعار الفائدة بالمراقبة المستمرة أوضاع أسعار الفائدة المتعلقة بأدواتها المالية التي تحمل فائدة. إن المطلوبات المرتبطة بالعمولة الخاصة بالشركة والتي تتمثل بصورة رئيسية في القروض البنكية، مرتبطة بعمولة عائمة، والتي تخضع لتجديد الاسعار. تقوم الادارة بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات وتعتقد بأن القيمة العادلة ومخاطر أسعار العمولات المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بالشركة تعتبر غير جوهرية.

يعكس الجدول أدناه مدى تأثير الدخل بالتغيرات المحتملة المعقولة في أسعار العمولات المتعلقة بالقروض ذات الفائدة المتغيرة مع بقاء كافة البنود الأخرى القابلة للغير ثابتة على قائمة الدخل وحقوق الملكية للشركة.

يعكس الجدول أدناه مدى تأثير الدخل بالتغيرات المحتملة المعقولة في أسعار العمولات المتعلقة بالقروض ذات الفائدة المتغيرة مع بقاء كافة البنود الأخرى القابلة للغير ثابتة على قائمة الدخل وحقوق الملكية للشركة.

فيما يلي بيان معدل الفائدة للادوات المالية المرتبطة بالفائدة الخاصة بالشركة والمفصّل عنها إلى إدارة الشركة:

للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١٢,٠٠٠,٠٠٠	-

قروض طويلة الاجل

يتأثر الربح أو الخسارة بمصروف فائدة أعلى / أقل على القروض نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة. يوضح الجدول التالي الحساسية ألي تغيير محتمل معقول في تغير سعر الفائدة ارباح الشركة قبل الضريبة، من خلال أثر معدل الاقتراض مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى:

قامت الشركة خلال العام بسداد كافة رصيد القرض المستحق عليها وبالتالي لا توجد أیه أرصدة قروض مستحقة عليها.

مخاطر الاسعار

مخاطر الاسعار هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق بخلاف الناشئة عن مخاطر أسعار العمولات الخاصة او مخاطر العملة (سواء كانت تلك التغيرات بسبب عوامل محددة للادوات المالية الفردية أو جهتها المصدرة أو عوامل تؤثر على جميع الادوات المالية المماثلة المتداولة في السوق. ينشأ تعرض الشركة لمخاطر سعر الحصة من الاستثمارات التي تحتفظ بها الشركة والمصنفة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تراقب الشركة الاسعار عن كثب من أجل إدارة مخاطر الاسعار الناتجة عن الاستثمارات في الاسهم.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرضيتها كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	التعرض	الخسائر الائتمانية المتوقعة	التعرض	الخسائر الائتمانية المتوقعة
نقد وما في حكمه	٣٣,٩٤٣,٦٣٢	-	٢,١٤٦,٢٢٧	-	-
ذمم مدينة	٨,٦٣٣,٣٠٨	-	٩,٣٥١,٢٣٢	-	-
أرصدة مدينة أخرى	٩٥٩,٠٢٩	-	٦٥٠,٣٩٧	-	-

تسعى الشركة الى مراقبة مخاطر الائتمان وذلك من خلال مراقبة التعرض الائتماني بالإضافة الى تحديد المخاطر وتحليلها ووضع حدود وضوابط مناسبة ورصد المخاطر والالتزام بالحدود عن طريق بيانات معلومات الإدارة الموثوق بها في الوقت المناسب كما تقوم الشركة باتخاذ الإجراءات اللازمة لإسترداد الديون متأخرة السداد وعلاوةً على ذلك، تقوم الشركة بمراجعة القيمة القابلة للإسترداد لكافة الذمم المدينة والموجودات الأخرى على أساس فردي في نهاية الفترة المالية وذلك للتأكد من تجنب مخصص خسارة كاف لقاء المبالغ الغير قابلة للإسترداد.

تقوم الشركة باستخدام النهج المبسط بحيث تقيس مخصص الخسارة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بنسبة ١٠٠% مقابل جميع الذمم المدينة التي تجاوزت أكثر من ٣٦٥ يوماً من تاريخ استحقاقها لان التجربة التاريخية اوضحت ان هذه الذمم المدينة تكون غير قابلة للاسترداد بشكل عام.

أجرت الشركة تقيماً لخسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وبعد النظر في طبيعة هذه الأرصدة وتاريخ التخلف عن السداد تبين للشركة بأنه لايتطلب عمل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة وذلك لان هذه المديونيات ذات جودة ائتمانية جيدة ولا يوجد تاريخ تخلف لدى الشركة.

وفيما يلي بيان بأعمار الارصدة الذمم المدينة التجارية:

٢٠٢٣	١٨٠-٩١ يوم	٢٧٠-١٨١ يوم	٣٦٥ - ٢٧١ يوم	أكثر من ٣٦٥ يوم	الاجمالي
٨,٦٣٣,٣٠٨	-	-	-	-	٨,٦٣٣,٣٠٨
٩,٣٥١,٢٣٢	-	-	-	-	٩,٣٥١,٢٣٢

اما فيما يتعلق في النقد وما في حكمه فأن مخاطر الائتمان منخفضه حيث يتم الاحتفاظ بها لدي المؤسسات المالية ذات تصنيف ائتماني جيد ولا يوجد تاريخ تعثر لاي من تلك الارصدة.

التركيز الائتماني

تنشأ تركيزات مخاطر الائتمان عندما يرتبط عدد من الأطراف بأنشطة مماثلة أو أنشطة ضمن نفس المنطقة الجغرافية أو لها خصائص اقتصادية مماثلة بالتغيرات التي تحدث بالسياسات الاقتصادية أو الظروف الأخرى. في تاريخ قائمة المركز المالي، لم تحدد الإدارة أي تركيزات هامة للمخاطر الائتمانية.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٣٥ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الشركة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. وقد تنتج مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لمدى كفاية السيولة المتوفرة للوفاء بالتزامات المالية للشركة. يتمثل النهج الذي تتبعه الشركة في إدارة السيولة في ضمان أن يكون لديها سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والمتبعة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة الشركة.

يلخص الجدول التالي المطلوبات المالية للشركة في مجموعات الاستحقاق ذات الصلة بناءً على الفترة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي وحتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. المبالغ الواردة في الجدول هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	١ - ٥ سنوات	غير محدد المدة
ذمم دائنة تجارية	١,٦٢٦,٢٠٩	١,٦٢٦,٢٠٩	-	-
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٢,٨١٩,٨٩٨	٢,٨١٩,٨٩٨	-	-
عملاء دفعات مقدمة	٨,١١٤,٥٢٤	٨,١١٤,٥٢٤	-	-
التزامات إيجار	٦٣٣,٥٨٠	٢٠٠,٧٤٨	٤٣٢,٨٣٢	-
التزامات المنافع للموظفين	١,١٨٠,٧٦٢	-	-	١,١٨٠,٧٦٢
مخصص الزكاة	١,٢٣٢,٩٥٢	١,٢٣٢,٩٥٢	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	١ - ٥ سنوات	غير محدد المدة
ذمم دائنة تجارية	٢,٦٣٣,٨٩٣	٢,٦٣٣,٨٩٣	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٣,١٢٧,٨٩٣	٣,١٢٧,٨٩٣	-	-
عملاء دفعات مقدمة	٦,٤٧١,١١٦	٦,٤٧١,١١٦	-	-
قروض طويلة الأجل	١٢,٠٠٠,٠٠٠	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	-
التزامات إيجار	٦١٦,٩٩٦	١٤٢,٩٠٣	٤٧٤,٠٩٣	-
التزامات المنافع للموظفين	٢,٠٥٠,٣٤٧	-	-	٢,٠٥٠,٣٤٧
مخصص الزكاة	٤٤٢,٩٦٦	٤٤٢,٩٦٦	-	-

٣٦ - الارتباطات الراسمالية والتزامات المحتملة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م لا يوجد لدى الشركة ارتباطات رأسمالية، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: لا شيء)

٣٧ - الأحداث اللاحقة

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية تسهيلات بنكية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع بنك البلاد لتمويل ٨٠% من تكلفة شراء أرض بحي النرجس شمال مدينة الرياض و رهنها بهدف تطبيق خطتها الإستراتيجية لزيادة مشاريع التطوير العقاري الخاصة بالشركة.

٣٨ - التقارير القطاعية

يتمثل نشاط الشركة في تطوير العقارات ولا توجد قطاعات تشغيلية أخرى لدى الشركة.

٣٩ - إعادة تبويب أرقام سنة المقارنة

فيما يلي إعادة التبويب على أرصدة السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وذلك على النحو التالي:

اسم البند	الرصيد قبل إعادة التبويب	إعادة تبويب مدين/دائن	الرصيد بعد إعادة التبويب	التعليق
إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٨٣٧,٤٦٣	(٨٣٧,٤٦٣)	-	إعادة تبويب إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر من موجودات متداولة إلى موجودات غير متداولة
إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	-	٨٣٧,٤٦٣	٨٣٧,٤٦٣	
أرباح بيع عقارات مطورة إيرادات تطوير للغير	١٠,٤٦٠,٦١٢	(١٠,٤٦٠,٦١٢)	-	إعادة تبويب أرباح بيع عقارات مطورة إلى أرباح تطوير للغير.
	٧١,١٩٢,٧١٥	١٠,٤٦٠,٦١٢	٨١,٦٥٣,٣٢٧	

٤٠ - اعتماد القوائم المالية

اعتمدت هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة في ٩ رمضان ١٤٤٥هـ الموافق ١٩ مارس ٢٠٢٤م.