

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م
وتقرير فحص المراجع المستقل

صفحة

-	تقرير المراجع المستقل علي فحص القوائم المالية الموحدة الأولية
١	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
٢	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
٤	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
٢١ - ٥	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)



+٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٥٠٠
+٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
www.kpmg.com/sa
٤٦/١١/٢٢٢ بتاريخ ١٤١٢/٩/٧ هـ

تلفون
فاكس
إنترنت
رقم الترخيص

كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

برج كي بي ام جي
طريق صلاح الدين الأيوبي
ص.ب. ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية

تقرير المراجع المستقل على فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

السادة المساهمين
شركة الأندلس العقارية
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م المرفقة لشركة الأندلس العقارية ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة") المكونة من:

- قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل والشامل الآخر الموحدة المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م،
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م، و
- الايضاحات للقوائم المالية الموحدة المختصرة.

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص طبقاً لمعيار ارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعته. وعليه، فننُبدي رأي مراجعة.

مقدمة

واستناداً إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م المرفقة لشركة الأندلس العقارية وشركاتها التابعة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

تم فحص القوائم المالية الاولية المختصرة الموحدة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧م من قبل مدقق آخر وأبدى استنتاجاً غير معدل بشأن تلك القوائم المالية الاولية المختصرة الموحدة بتاريخ ١٧ صفر ١٤٣٩هـ الموافق ٦ نوفمبر ٢٠١٧م وتمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م من قبل مدقق آخر وأبدى رأياً غير معدل بشأن تلك القوائم المالية الموحدة بتاريخ ١٠ رجب ١٤٣٩هـ الموافق ٢٧ مارس ٢٠١٨م.

عن / كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

خليل إبراهيم السديس
ترخيص رقم ٣٧١



التاريخ:- ٢٨ صفر ١٤٤٠هـ
الموافق:- ٦ نوفمبر ٢٠١٨م

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	إيضاح	
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٢٠٢,٣٥١,٩٣٥	١٩٧,٣٨٦,٢٦٤	٥	ممتلكات ومعدات، صافي
٥٤٨,٣١٠,١١٨	٥٠٣,٨١٢,٤٢٠	٦	عقارات إستثمارية، صافي
٤٥٧,٢٧٢,٨٠٢	٥٠٨,٨٩٨,٩٠٩	٧	إستثمارات في شركات زميلة
١,٢٠٧,٩٣٤,٨٥٥	١,٢١٠,٠٩٧,٥٩٣		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٤,٣٢٠,٩٨٩	٢٩,٩٩٩,٢٠٢		ذمم مستأجرين مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي، صافي
٦,١٢٢,٢٥٩	١٣,٩٦١,٥٥٧		دفعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٠٩٦,٥٦٤	٣,٩٣١,٩٩٢	١٥	مستحقات من جهات ذي علاقة
-	١٣,٩٥٣,٧٥٢		الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٤٤,٢١٣,٢٣١	٢١٧,٥٠٤,٢٧٠	٨	نقد وما في حكمه
٤٦٥,٧٥٣,٠٤٣	٢٧٩,٣٥٠,٧٧٣		مجموع الأصول المتداولة
١,٦٧٣,٦٨٧,٨٩٨	١,٤٨٩,٤٤٨,٣٦٦		مجموع الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال
٨٤,١٢٥,٦٣٨	٨٤,١٢٥,٦٣٨		إحتياطي نظامي
٤٤٤,٢١٤,٥٠٤	٣٤٩,٥٢٢,٢٢١		أرباح مبقاة
١,٢٢٨,٣٤٠,١٤٢	١,١٣٣,٦٤٧,٨٥٩		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة
١٩٢,٢٧٧,٣٦٩	٢٠٧,١٠٩,٢٨٠		حقوق الملكية غير المسيطرة
١,٤٢٠,٦١٧,٥١١	١,٣٤٠,٧٥٧,١٣٩		مجموع حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
٥٣,٠٤٩,١٠٩	-	٩	تسهيلات التورق الإسلامي
٩,١٦٩,٤٣٩	١٠,٥٥٧,٠٠٥		إيجارات مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي
٤,٤٩٦,٧٧٠	٥,٠٦٤,٥٩٧		التزامات تعويضات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٦٦,٧١٥,٣١٨	١٥,٦٢١,٦٠٢		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٢٧,٦٧٦,٦٤٥	٤٣,٣٨٧,٠٢٠		إيجارات مقبوضة مقدماً وإيرادات مؤجلة
١٢٢,٣٣١,٠٠٨	٥٥,١٤٠,٠٥٧	٩	الجزء المتداول من تسهيلات التورق الإسلامي
١,٢٧٢,٦٠٨	٢,٠٨٥,٠٨٦	١٥	مستحقات لجهة ذات علاقة
٤,٦٥٨,١٩٥	٧,٣١٤,٧٣٣	١٥	مخصص الزكاة
٣٠,٤١٦,٦١٣	٢٥,١٤٢,٧٢٩		مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
١٨٦,٣٥٥,٠٦٩	١٣٣,٠٦٩,٦٢٥		مجموع الالتزامات المتداولة
٢٥٣,٠٧٠,٣٨٧	١٤٨,٦٩١,٢٢٧		مجموع الالتزامات
١,٦٧٣,٦٨٧,٨٩٨	١,٤٨٩,٤٤٨,٣٦٦		مجموع حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة
عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل

الرئيس التنفيذي
هذال بن سعد العتيبي

المدير المالي
فواز عبدالعزيز بن حويل

تشكل الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٢٠) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح	
٢٠١٧ م (غير مدققة)	٢٠١٨ م (غير مدققة)	٢٠١٧ م (غير مدققة)	٢٠١٨ م (غير مدققة)		
١٠٨,٠٥٧,٨٣٨	١٢٢,٥٧١,٢٥٣	٣٨,٨٥٤,٥٢٠	٤٠,٥٠٧,٩٣٧	١٦	إيرادات النشاط، بالأساس
(٤٣,٥٠٧,٥٨٥)	(٥١,١٠٦,٩٤٣)	(١٧,٥٩١,٠٧٥)	(١٧,٩٢٧,٦٥٩)	١٦	تكلفة إيرادات النشاط
٦٤,٥٥٠,٢٥٣	٧١,٤٦٤,٣١٠	٢١,٢٦٣,٤٤٥	٢٢,٥٨٠,٢٧٨		مجموع الربح
(٨,٤٣٤,٢٢٦)	(٢٤,١٢٥,٣٨٥)	(٣,٢٣٨,٣٣٢)	(٧,٨٣٣,٩٣٦)	١٦	مصروفات إدارية وعمومية
(٧٩٣,٦٩١)	(٥٣٣,٢١٤)	(٤٧٨,٠١٥)	(١٣٩,٦٣٨)	١٦	مصروفات بيعية وتسويقية
٣٠,٦٧٣,٩٠٥	٢٧,٢٥٩,٠٠٥	١٠,٧٨١,٣٧٣	٨,١٧٠,٧١٣	٧	الحصة في أرباح شركات زميلة
(١٩٧,٨٨٤)	(١,٨٠٩,١٠٥)	-	-		الانخفاض في قيمة ذمم مستأجرين مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي
٥٨٨,٣٨٢	٢,٨٢٨,٢٥٦	٨٠,٦٤٠	٩٦٨,٥٢٨	١٦	إيرادات أخرى
٨٦,٣٨٦,٧٣٩	٧٥,٠٨٣,٨٦٧	٢٨,٤٠٩,١١١	٢٣,٧٤٦,٣٤٥		ربح التشغيل
٢٢,٩٤٣,٥٣١	-	-	-	٧	أرباح تحويل عقارات إستثمارية إلى شركة زميلة
(٤,٠٢١,٥٥٢)	(٣,٦١٩,٦٤٤)	(١,٥٨٨,٦٦٣)	(٥٤٠,٣٧١)		تكلفة تمويل التورق الإسلامي
١٠٥,٣٠٨,٧١٨	٧١,٤٦٤,٢٢٣	٢٦,٨٢٠,٤٤٨	٢٣,٢٠٥,٩٧٤		صافي ربح الفترة قبل الزكاة
(١,٨٨١,٠٦٣)	(٧,٥٩٣,٠٤٤)	(٤٠٤,٨٠٦)	(٤,٨١٤,٤٣٩)	١٠	مصروف الزكاة
١٠٣,٤٢٧,٦٥٥	٦٣,٨٧١,١٧٩	٢٦,٤١٥,٦٤٢	١٨,٣٩١,٥٣٥		صافي ربح الفترة
١٠٣,٤٢٧,٦٥٥	٤٥,٣٠٧,٧١٧	٢٦,٤١٥,٦٤٢	١٢,٦٢٢,٦٤١		صافي ربح الفترة العائد الى:
-	١٨,٥٦٣,٤٦٢	-	٥,٧٦٨,٨٩٤		مساهمي الشركة
١٠٣,٤٢٧,٦٥٥	٦٣,٨٧١,١٧٩	٢٦,٤١٥,٦٤٢	١٨,٣٩١,٥٣٥		حقوق الملكية غير المسيطرة
-	-	-	-		الدخل الشامل الأخر
-	-	-	-		خسائر إكتوارية من إعادة قياس التزام تعويضات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١٠٣,٤٢٧,٦٥٥	٦٣,٨٧١,١٧٩	٢٦,٤١٥,٦٤٢	١٨,٣٩١,٥٣٥		الدخل الشامل
١٠٣,٤٢٧,٦٥٥	٤٥,٣٠٧,٧١٧	٢٦,٤١٥,٦٤٢	١٢,٦٢٢,٦٤١		الدخل الشامل العائد الى:
-	١٨,٥٦٣,٤٦٢	-	٥,٧٦٨,٨٩٤		مساهمي الشركة
١٠٣,٤٢٧,٦٥٥	٦٣,٨٧١,١٧٩	٢٦,٤١٥,٦٤٢	١٨,٣٩١,٥٣٥		حقوق الملكية غير المسيطرة
١.٤٨	٠.٦٥	٠.٣٨	٠.١٨	١١	ربحية السهم ربحية السهم الأساسية والمخفضة من صافي ربح الفترة

رئيس مجلس الإدارة
عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل

الرئيس التنفيذي
هدال بن سعد العتيبي

المدير المالي
فواز عبدالعزيز بن حويل

تشكل الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٢٠) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

مجموع	حقوق الملكية غير المسيطرة	حقوق الملكية العادية لمساهمي الشركة	أرباح مبقاه	إحتياطي نظامي	رأس المال
١,٤٢٠,٦١٧,٥١١	١٩٢,٢٧٧,٣٦٩	١,٢٢٨,٣٤٠,١٤٢	٤٤٤,٢١٤,٥٠٤	٨٤,١٢٥,٦٣٨	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
٦٣,٨٧١,١٧٩	١٨,٥٦٣,٤٦٢	٤٥,٣٠٧,٧١٧	٤٥,٣٠٧,٧١٧	-	-
-	-	-	-	-	-
٦٣,٨٧١,١٧٩	١٨,٥٦٣,٤٦٢	٤٥,٣٠٧,٧١٧	٤٥,٣٠٧,٧١٧	-	-
(٣,٧٣١,٥٥١)	(٣,٧٣١,٥٥١)	-	-	-	-
١,٣٤٠,٧٥٧,١٣٩	٢٠٧,١٠٩,٢٨٠	١,١٣٣,٦٤٧,٨٥٩	٣٤٩,٥٢٢,٢٢١	٨٤,١٢٥,٦٣٨	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٨٨٩,٩٦٧,٤٧٥	-	٨٨٩,٩٦٧,٤٧٥	١١٧,٦٨٠,٨٥٦	٧٢,٢٨٦,٦١٩	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١٠٣,٤٢٧,٦٥٥	-	١٠٣,٤٢٧,٦٥٥	١٠٣,٤٢٧,٦٥٥	-	-
-	-	-	-	-	-
١٠٣,٤٢٧,٦٥٥	-	١٠٣,٤٢٧,٦٥٥	١٠٣,٤٢٧,٦٥٥	-	-
٩٩٣,٣٩٥,١٣٠	-	٩٩٣,٣٩٥,١٣٠	٢٢١,١٠٨,٥١١	٧٢,٢٨٦,٦١٩	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠

رئيس مجلس الإدارة
عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل

الرئيس التنفيذي
هذال بن سعد العتيبي

المدير المالي

فواز عبدالعزيز بن حويل

تشكل الإيضاحات المرتقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٢٠) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح	
٢٠١٧ م	٢٠١٨ م		
١٠٥,٣٠٨,٧١٨	٧١,٤٦٤,٢٢٣		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
			صافي دخل الفترة قبل الزكاة
			تسويات:
			إستهلاك
٨,٨٧٥,٨٧٢	١٣,٢٨٤,١٨٣	٧	الحصة في أرباح شركات زميلة
(٣٠,٦٧٣,٩٠٥)	(٢٧,٢٥٩,٠٠٥)		أرباح تحويل عقارات إستثمارية إلى شركة زميلة
(٢٢,٩٤٣,٥٣١)	-		الانخفاض في قيمة ذمم مستأجرين مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي
١٩٧,٨٨٤	١,٨٠٩,١٠٥		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٤٥٩,٥٨٨	٦٧٣,٢٧٠		المستخدم من مخصص خصومات مستأجرين
(١,٤٦٦,١٩٤)	(٦٦,٥٤٥)		التنازل عن الفوائد من قبل البنك نتيجة السداد المبكر
-	٧,١١٨,٧٤١		تكاليف تمويل التورق الإسلامي
٤,٠٢١,٥٥٢	٣,٦١٩,٦٤٤		التغيرات في بنود الأصول التشغيلية
(٣,٩٥٩,٧٧١)	(١٧,٤٢٠,٧٧٣)		ذمم مستأجرين مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي
٢,٢٢٦,٤٧٩	(٧,٨٣٩,٢٩٨)		دفعات مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٨٢٣,٠٩١)	(٢,٠٢٢,٩٥٠)		أرصدة أطراف ذات العلاقة
١,٦٨٧,٥٦٩	١,٣٨٧,٥٦٦		إيجارات مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي
٢,٣٩٣,٠٤٣	١٥,٧١٠,٣٧٥		إيجارات مقبوضة مقدما وايرادات مؤجلة
٧,٤١٦,٤٦٤	(٥,٢٧٣,٨٨٤)		مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
(٢٤٤,١٨٧)	(٤,٩٣٦,٥٠٦)		الزكاة المدفوعة
٢٢,٧١٨,١٥١	٣٢,١٨٩,٨١٢	٧	توزيعات أرباح من شركات زميلة
(٩٥١,٨٩٥)	(١٠٥,٤٤٣)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
٤,٢٨٧,١٧١	-		المستلم من المساهمات الإضافية في استثمارات في شركات زميلة
٩٨,٥٢٩,٩١٧	٨٢,٣٣٢,٥١٥		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(٢,٧٥٤,٢٨١)	(٤٨٠,١٦٣)	٦	المدفوع لشراء الات ومعدات
(٨٥,٨٤٩,٩٢٩)	(١٤,١٧٥,٢٠٧)		المدفوع لشراء عقارات استثمارية
-	(١٣,٩٥٣,٧٥٢)		الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٥,٧٢٢,٣٥٨)	٧	استثمارات في شركات زميلة
(٨٨,٦٠٤,٢١٠)	(٣٤,٣٣١,٤٨٠)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-		المستلم من تسهيلات التورق الإسلامي
(٦٩,٠٥٥,٨٩١)	(١٣٠,٩٧٨,٤٤٥)	٩	المسدد لتسهيلات التورق الإسلامي
-	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	١٧	توزيعات الأرباح
-	(٣,٧٣١,٥٥١)		الحركة على الحقوق الغير مسيطرة
(٩,٠٥٥,٨٩١)	(٢٧٤,٧٠٩,٩٩٦)		التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٨٦٩,٨١٦	(٢٢٦,٧٠٨,٩٦١)		صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال الفترة
٢٧,٣٠٣,٤٥١	٤٤٤,٢١٣,٢٣١		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢٨,١٧٣,٢٦٧	٢١٧,٥٠٤,٢٧٠		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

• المعاملات غير النقدية إيضاح رقم (١٨)

رئيس مجلس الإدارة
عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل

الرئيس التنفيذي
هذال بن سعد العتيبي

المدير المالي
فواز عبدالعزيز بن حويل

تشكل الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٢٠) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

١ - معلومات عن الشركة

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

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في إنشاء وتملك المراكز والمجمعات التجارية والسكنية وإدارتها ومقاولات عامة للمباني السكنية والتجارية والمنشآت التعليمية والترفيهية والصحية والطرق والسدود ومشاريع المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية وصيانة وتشغيل المنشآت العقارية والمباني والمجمعات التجارية وتملك الأراضي والعقارات وتطويرها واستثمارها لصالح الشركة وفي حدود أغراضها.

يقع المركز الرئيسي للشركة في " الرياض - حي الوادي - الطريق الدائري الشمالي - مبنى شركة الأندلس العقارية

تبدأ السنة المالية للشركة من بداية شهر يناير وتنتهي في آخر شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية.

يتم الإشارة إلى شركة الأندلس العقارية بـ ("الشركة") أو يشار إليها مجتمعة مع الشركات التابعة لها بـ ("المجموعة").

٢ - أسس الإعداد

المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ للتقرير المالي الأولي المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ويجب أن يقرأ جنباً إلى جنب مع القوائم المالية المجمعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (أخر قوائم مالية سنوية معروضة).

لا تشمل القوائم المالية الأولية كل المعلومات المطلوبة للقوائم المالية الكاملة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ومع ذلك تشمل القوائم المالية الأولية بعض الإيضاحات لشرح بعض الأحداث والمعاملات الهامة لتفهم التغيرات في الموقف المالي للمجموعة وادائها منذ آخر قوائم مالية سنوية.

أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الأصول المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

يتعين على المجموعة الالتزام بنموذج التكلفة لكل من الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات لمدة ٣ سنوات ابتداءً من تاريخ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية وذلك تطبيقاً للتعميم الصادر من هيئة السوق المالية بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦ م.

عملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة المختصرة للمجموعة بالريال السعودي.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)
٣ - أسس توحيد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

تشتمل القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها والموضحة في أدناه للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م.

نسبة ملكية الشركة في الأسهم العادية		اسم الشركة	بلد التسجيل ومكان النشاط
٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م		
٦٧,٧٣ %	٦٧,٧٣ %	صندوق الأهلي ريت ١	المملكة العربية السعودية
-	٧٠ %	شركة منافع الأندلس للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية

أدناه تفاصيل الشركات التابعة

صندوق الأهلي ريت ١

تأسس صندوق الأهلي ريت ١ والمسجل في المملكة العربية السعودية بموجب موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٧ م الموافق ١١ ربيع الأول ١٤٣٩ هـ ويتمثل طبيعة نشاط الصندوق في الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مدرة للدخل، حيث تتمثل العقارات الاستثمارية للصندوق في مركز الأندلس مول التجاري وفندق ستايبيريدج جدة الواقعين في مدينة جدة (إيضاح ١٤).

شركة منافع الأندلس للتطوير العقاري

في ١٩ أبريل ٢٠١٧ م الموافق يوم ٢٢ رجب ١٤٣٨ هـ قامت الشركة بتأسيس شركة منافع الأندلس للتطوير العقاري - شركة ذات مسئولية محدودة ومسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٠٦٥٧. ويتمثل طبيعة نشاط الشركة في تأجير وإدارة العقارات المملوكة لها أو للغير عن طريق التأجير. وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة وأنشطة التطوير والاستثمار العقاري لصالح الشركة. وبدأت الشركة مزاولة نشاطها خلال عام ٢٠١٨ م.

٤ - التغييرات في السياسات المحاسبية

١-٤ التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء (راجع الفقرة أ) والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأدوات المالية (راجع الفقرة ب) اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ م. تسري معايير جديدة أخرى اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ م ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة.

باستثناء ما تم ذكره أدناه، فإن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية الموحدة للمجموعة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.

من المتوقع أن التغييرات في السياسات المحاسبية ستعكس على القوائم المالية الموحدة للمجموعة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

إن تأثير تطبيق هذه المعايير موضح في الفقرتين (أ) و (ب) أدناه.

(أ) المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥: الإيرادات من العقود مع العملاء

يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١١ الذي يغطي عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٨ الذي يشمل الإيرادات الناتجة عن بيع السلع وتقديم الخدمات. يستند هذا المعيار إلى مبدأ إثبات الإيرادات عند انتقال السيطرة على السلعة أو الخدمة إلى العميل، ما لم تكن هذه العقود في نطاق معايير أخرى. يضع المعيار الجديد نموذجاً من خمس خطوات لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء. وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥، يتم إثبات الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل.

أ) المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥: الإيرادات من العقود مع العملاء - تتمة

يتطلب المعيار من المؤسسات التقدير، مع الأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار محاسبة التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد.

تقوم المجموعة بالمشاركة في عقود وأنشطة التأجير وتكون هذه العقود في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ والتفسير الدولي رقم ٤، وبالتالي فإن المعيار الدولي للتقارير المالية (١٥) ليس لها أي تأثير هام على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة.

ب) المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ "الأدوات المالية"

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ متطلبات إثبات وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية وبعض عقود شراء أو بيع البنود غير المالية. ويحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي ٣٩ "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس".

١) تصنيف وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية

يحفظ المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ بشكل كبير بالمتطلبات الحالية في معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بهدف تصنيف وقياس الالتزامات المالية. إلا أنه يستبعد الفئات الواردة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي ٣٩ المتعلقة بالأصول المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والقروض والذمم المدينة والمتاحة للبيع.

إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ لم يكن له تأثير جوهري على السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة والمتعلقة بالالتزامات المالية والأدوات المشتقة. وفيما يلي أثر المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ على تصنيف وقياس الأصول المالية.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، عند الإثبات الأولي، يتم تصنيف الأصول المالية على أنها أصول مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات في أدوات الدين، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات في أدوات حقوق الملكية، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. إن تصنيف الأصول المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ عادة ما يستند إلى نموذج الأعمال الذي يتم من خلاله إدارة الأصول المالية وكذلك خصائص تدفقاتها النقدية التعاقدية.

لا يتم أبداً فصل المشتقات المتضمنة في العقود التي تكون فيها الأصول المالية هي المضيف ضمن نطاق المعيار، وبدلاً من ذلك، يتم تقييم الأداة المالية المختلطة ككل بهدف تصنيفها.

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

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

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

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

عند الإثبات الأولي للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للمجموعة أن تختار بشكل نهائي عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

٤- السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-١ التغيرات في السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

(ب) المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ "الأدوات المالية" - تتمة

(١) تصنيف وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية - تتمة

إن جميع الأصول المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لما تم بيانه أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وهذا يتضمن جميع الأصول المالية المشتقة. وعند الإثبات الأولي، يحق للمجموعة أن تخصص بشكل نهائي الأصول المالية التي بطريقة أخرى تستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وإذا قامت بذلك، تقوم بحذف عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بطريقة أخرى أو تخفيضه بشكل كبير.

يتم القياس الأولي للأصول المالية (ما لم تكن ذمم مدينة تجارية دون عنصر مالي جوهري مقاس بشكل أولي بسعر المعاملة) بالقيمة العادلة، بالنسبة للبند غير المقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، زانداً تكاليف المعاملة التي تتعلق باقتنائها بشكل مباشر.

يتم تطبيق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للأصول المالية.

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

يعرض الجدول التالي والإيضاحات المرفقة فئات القياس الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ وكذلك فئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ لكل فئة من فئات الأصول المالية الخاصة بالمجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٨م:

القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩	أعادة القياس	القيمة الدفترية وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩	التصنيف الأساسي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	
					الأصول المالية
١٤,٣٢٠,٩٨٩	-	١٤,٣٢٠,٩٨٩	التكلفة المطفأة	قروض وضم مدينة	ذمم مستأجرين مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي، صافي
٤٤٤,٢١٣,٢٣١	-	٤٤٤,٢١٣,٢٣١	التكلفة المطفأة	قروض وضم مدينة	نقد وما في حكمه
١,٠٩٦,٥٦٤	-	١,٠٩٦,٥٦٤	التكلفة المطفأة	قروض وضم مدينة	مستحقات من جهة ذات علاقة

٢) الانخفاض في قيمة الأصول المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" في معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". ويتم تطبيق النموذج الجديد على الأصول المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة وأصول العقود والاستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وليس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية. ووفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ يتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المعترف بها سابقاً وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩.

تتكون الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المطفأة من ذمم مستأجرين مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي والنقد وما في حكمه.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً: وهي ناتجة عن أحداث تعثر محتملة عن السداد خلال فترة ١٢ شهراً من تاريخ القوائم المالية؛ و

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

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

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

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

٤ - السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

١-٤ التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

(ب) المعيار الدولي للقرارات المالية ٩ "الأدوات المالية" - تنمة

(٣) الانخفاض في قيمة الأصول المالية - تنمة

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح محتمل للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بأنها القيمة الحالية لكافة النقص في النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي وقد قامت الشركة باستخدام النموذج المبسط في عملية تطبيق قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الأصول المالية المنخفضة قيمتها ائتمانياً

تقوم المجموعة بتاريخ كل قوائم مالية بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة ائتمانياً. يتم تقييم الأصل المالي على أنه منخفض القيمة ائتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره لذلك الأصل المالي.

عرض الانخفاض في القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر للأصول المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة من القيمة الدفترية للأصول. يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بدمج مستأجرين مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي، بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة.

٢-٤ المعايير الجديدة والتعديلات والمعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير سارية المفعول للقرارات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٨ م مع السماح بالتطبيق المبكر لها، ولكن لم تقم المجموعة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

(أ) المعيار الدولي للقرارات المالي (١٦) عقود الإيجار

يقدم المعيار الدولي للقرارات المالي (١٦) للمستأجرين نموذج وحيد للمحاسبة عن عقود الإيجار في قائمة المركز المالي. يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصل ذو الصلة بالإضافة إلى التزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار. هناك إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول ذات القيمة المنخفضة. تبقى طريقة المحاسبة المتبعة من المؤجر مشابهة للمعيار الحالي، أي يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلي أو تشغيلي.

يحل المعيار الدولي للقرارات المالي (١٦) محل المتطلبات الحالية لإثبات عقود الإيجار بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي (١٧) عقود الإيجار، وتفسير (٤) الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للقرارات المالي لتحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية (١٥) "عقود الإيجار التشغيلي" - الحوافز، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية (٢٧) تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار. يسري المعيار للقرارات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ م مع السماح بالتطبيق المبكر للمنشآت التي تطبق المعيار الدولي للقرارات المالي (١٥) "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" من أو قبل تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للقرارات المالي (١٦).

أنهت المجموعة التقييم الأولي للأثر المحتمل على قوائمها المالية الأولية الموحدة المختصرة ولكن التقييم الفصل لم يكتمل بعد. سيعتمد الأثر الفعلي لتطبيق المعيار الدولي للقرارات المالي ١٦ على القوائم المالية في فترة التطبيق الأولي على الظروف الاقتصادية المستقبلية بما فيها معدل قروض المجموعة في ١ يناير ٢٠١٩ م وتكوين محفظة عقود الإيجار للمجموعة حتى ذلك التاريخ وأحدث تقييم لما إذا كانت المجموعة ستمارس أي خيارات تجديد عقود الإيجار والحد الذي ستختره المجموعة لاستخدام النفقات العملية والاعتراف بالإعفاءات.

٤- السياسات المحاسبية الهامة - تنمة

٤-١ المعايير الجديدة والتعديلات والمعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد - تنمة

أ) المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) عقود الإيجار- تنمة

- تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار
- عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، يمكن للمجموعة اختيار ما يلي:
- تطبيق تعريف المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) لعقد الإيجار على جميع عقودها، أو
 - تطبيق وسيلة عملية وعدم إعادة تقييم ما إذا كان العقد يمثل إيجاراً أو يتضمن عقد الإيجار.

التحول

كمستأجر، يمكن للمجموعة تطبيق المعيار إما بـ:

- أثر رجعي، أو
- أثر رجعي معدل مع وسائل عملية اختيارية.

يقوم المستأجر بتطبيق الاختيار باستمرار على جميع عقود الإيجار. تخطط المجموعة حالياً تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٦) مبدئياً في ١ يناير ٢٠١٩ م. لم تحدد المجموعة بعد نهج التحول الذي ستقوم بتطبيقه. لا يتطلب من المجموعة كمؤجر إجراء أي تعديلات لعقود الإيجار التي تكون فيها مؤجراً بخلاف مؤجر وسيط في عقد تأجير بالباطن.

٤-٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف التي ينتج عنها أساس إصدار الأحكام حول القيم الدفترية للأصول والالتزامات التي لا تظهر بسهولة عن غيرها من المصادر. فبالتالي قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التي بنيت على أساسها التقديرات.

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

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة بوضع التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة:

- القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- الانخفاض في قيمة ذمم مستأجرين مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥ - ممتلكات ومعدات، صافي

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م، بلغت تكلفة الممتلكات والمعدات ٢٠٨,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٢٠٨,٤ مليون ريال سعودي). يبلغ الاستهلاك المتراكم نحو ١١,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ٥,٧ مليون ريال سعودي).

٦ - عقارات استثمارية، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	
٧٧٥,٦٦٧,٣٦٥	٦٤٦,٥٠٦,٠٩٣	التكلفة
١٠٦,٦٨٥,٥٣١	١٤,١٧٥,٢٠٧	رصيد أول الفترة/ السنة
(١٨١,٠٦٤,١٤٦)	-	إضافات
(٩,٩١٦,٤٧٩)	-	محول من مشروعات تحت التنفيذ الي ممتلكات ومعدات
-	(٥٠,٨٣٤,٥٥٦)	محول من عقارات استثمارية الي ممتلكات ومعدات
(٤٤,٨٦٦,١٧٨)	-	محول إلي شركات زميلة
٦٤٦,٥٠٦,٠٩٣	٦٠٩,٨٤٦,٧٤٤	إستبعادات
		رصيد آخر الفترة/ السنة
(٨٣,٥٠٠,٧٤٠)	(٩٨,١٩٥,٩٧٥)	الإستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:
(١٠,٤٥١,١٣٢)	(٧,٨٣٨,٣٤٩)	رصيد أول الفترة/ السنة
(٤,٢٤٤,١٠٣)	-	أستهلاك محمل علي الفترة / السنة
(٩٨,١٩٥,٩٧٥)	(١٠٦,٠٣٤,٣٢٤)	خسائر الانخفاض في القيمة
٥٤٨,٣١٠,١١٨	٥٠٣,٨١٢,٤٢٠	رصيد آخر الفترة/ السنة
		صافي القيمة الدفترية

قامت الإدارة بعمل تقييم للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م وبلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ ١,٦ مليار ريال سعودي وترى الإدارة أن القيمة العادلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.

تم عمل تقييم خارجي لأراضي ومباني المجموعة المصنفة كعقارات استثمارية بواسطة مقيم خارجي لتحديد القيمة العادلة للأراضي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م تم عمل التقييم الخارجي بواسطة مقيم خارجي معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ويوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، وكذلك المدخلات الرئيسية غير الملاحظة المستخدمة في نماذج التقييم.

إن معلومات قياس القيمة العادلة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م كالتالي:

قياس القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م باستخدام		
أسعار مقتبسة من أسواق نشطة للأصول مطابقة (المستوى الأول)	مدخلات هامة أخرى يمكن ملاحظتها (المستوى الثاني)	مدخلات هامة أخرى لا يمكن ملاحظتها (المستوى الثالث)
-	١,٦ مليار ريال سعودي	-

الأراضي والمباني

أساليب التقييم المستخدمة لاشتقاق المستوى الثاني للقيمة العادلة:

تم اشتقاق المستوى الثاني للقيمة العادلة بصفة عامة باستخدام نهج مقارنة المبيعات. فقد تمت تسوية أسعار البيع لممتلكات مشابهة. ويعد سعر المتر المربع هو المدخل الأساسي في هذا النهج المستخدم للتقييم.

إن آلية تقييم العقارات التي تم اتباعها في تقييم الاستثمارات العقارية متوافقة مع المجلس الدولي لمعايير التقييم وكذلك مع إرشادات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧ - استثمارات في شركات زميلة

		نسبة الملكية			
٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م	بلد التأسيس	
١٠٠,٤٦٠,٧٤٥	٩٩,٢٠٢,٠٤٥	%٥٠	%٥٠	السعودية	شركة الأسواق المتطورة
٤٧,١٩٤,٤٩٦	٤٧,٧١٨,٤٩٩	%٣٣,٤٠	%٣٣,٤٠	السعودية	شركة هامات العقارية
١٩٣,١٣٠,٩٠٤	١٨٨,٩٦٧,٨٧٨	%٢٥	%٢٥	السعودية	شركة الحياة العقارية
٤٨,٦٧٦,٩٤٨	٤٩,٣٦٦,٢٢٢	%٢٥	%٢٥	السعودية	شركة صروح المراكز
٦٧,٨٠٩,٧٠٩	٦٧,٨٠٩,٧٠٩	%٥٠	%٥٠	السعودية	شركة مستشفى غرب جدة
-	٥٥,٨٣٤,٥٥٦	-	%٢٥	السعودية	شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري
٤٥٧,٢٧٢,٨٠٢	٥٠٨,٨٩٨,٩٠٩				

وفيما يلي الحركة في استثمارات في شركات زميلة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	
٣٨٧,٩٦٠,٠٦١	٤٥٧,٢٧٢,٨٠٢	الرصيد الافتتاحي
٣٨,٨٤٨,٣٥٤	٢٧,٢٥٩,٠٠٥	حصة في ربح الفترة/ السنة
(٣٣,٠٥٨,١٥١)	(٣٢,١٨٩,٨١٢)	توزيعات أرباح مستلمة
(٤,٢٨٧,١٧١)	٧٢٢,٣٥٨	الحركة في مساهمات إضافية
٦٧,٨٠٩,٧٠٩	٥٥,٨٣٤,٥٥٦	اضافه استثمارات خلال العام
٤٥٧,٢٧٢,٨٠٢	٥٠٨,٨٩٨,٩٠٩	

شركة الأسواق المتطورة

قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٧ م بالاشتراك مع أحد المستثمرين فيها بتأسيس شركة الأسواق المتطورة كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مملوكة بالتساوي بواقع ٥٠% لكل منهما وذلك بغرض تملك مجمع دارين بالدمام. قامت الشركة بتقديم تمويل إضافي للشركة المذكورة قدره ٤٧٤,٤٦١,٤٧٤ ريال سعودي يمثل حصتها في تمويل تكلفة أرض المشروع لتكون إجمالي تكلفتها الاستثمار مبلغ ٣٥,٧١١,٤٧٤ ريال سعودي. لا تملك ادارة المجموعة سيطرة على هذا الاستثمار ولكن تملك تأثير جوهري. ان البيانات المالية المبينة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ أعلاه، مستمدة من تقارير الادارة للشركة المستثمر فيها.

شركة هامات العقارية

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٢ م بشراء حصة تعادل ٣٣,٤٠% من رأس مال شركة هامات العقارية البالغ ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقابل مبلغ ٤٤,٤٣٤,٣٨٣ ريال سعودي. يتمثل نشاط الشركة الزميلة في شراء الأراضي لإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار. يتضمن الاستثمار المذكور شهرة قيمتها ٤٤,١٨ مليون ريال سعودي. ان البيانات المالية المبينة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ أعلاه، مستمدة من تقارير الادارة للشركة المستثمر فيها.

شركة الحياة العقارية

في سنة ٢٠٠٧ استحوذت الشركة على ٥٠% من اسهم مركز حياة مول التجارى ونتج عن ذلك شهرة قيمتها ٢٠٨ مليون ريال سعودي، و في عام ٢٠١٠ استبعدت الشركة ٥٠% من حصتها في مركز حياة مول التجارى (التي تعادل ٢٥% من المركز).

خلال عام ٢٠٠٩ م قامت الشركة مع المستثمرين الآخرين في المركز بتأسيس شركة الحياة العقارية من أجل الإشراف على المركز. وفي أول يناير ٢٠١٥ م تم تعديل هيكل الملكية لشركة الحياة العقارية ليتفق تماما مع هيكل الملكية لمركز الحياه مول التجارى والتي تمتلك شركة الأندلس العقارية ٢٥% من أسهمها. بتاريخ ٢ يناير ٢٠١٥ م قرر المستثمرين بالإجماع بصفتهم الملاك الوحيدين في كل من شركة الحياة العقارية ومركز الحياه مول التجارى تفعيل دور شركة الحياة العقارية.

ابتداءً من أول يناير ٢٠١٥ م كمالكة لجميع أصول ومقومات المركز والمسؤولة عن جميع التزاماته وتعاقباته ونقل جميع حسابات المركز الى شركة الحياة العقارية، وإعتباراً من أول يناير ٢٠١٥ م التوقف عن إصدار قوائم مالية للمركز.

وعليه أصبحت الشركة تمتلك ٢٥% في شركة الحياة العقارية. يتضمن الاستثمار المذكور شهرة قيمتها ٩٥,٧٥ مليون ريال سعودي. ان البيانات المالية المبينة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م أعلاه، مستمدة من تقارير الادارة للشركة المستثمر فيها

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧ - استثمارات في شركات زميلة - تنمة

شركة صروح المراكز

بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠١٤ م قامت الشركة بالمشاركة في تأسيس شركة صروح المراكز (شركة ذات مسؤولية محدودة) والبالغ رأس مالها ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وقدمت الشركة أراضي بلغت قيمتها ٤٨,٥٩١,٤٠٦ ريال سعودي كرأس مال إضافي بنسبة تعادل حصتها في رأس المال. علماً بأن الشركة المستثمر فيها لم تمارس نشاطها التجاري بعد.

شركة مستشفى غرب جدة

بتاريخ ١٠/١٠/١٤٣٦ هـ الموافق ٣٠ أكتوبر ٢٠١٤ م قامت الشركة بالمشاركة بنسبة ٥٠٪ في تأسيس شركة مستشفى غرب جدة (شركة ذات مسؤولية محدودة) والبالغ رأسمالها ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وقد نص عقد الشراكة على تقييم قطعتي أرض مقدمتين من شركة الأندلس العقارية بلغت مساحتهما الإجمالية ٣٠,٢٥١ م بمبلغ ٩٠,٧٥٣,٢٤٠ ريال سعودي، حيث بلغت تكلفتها بدفاتر الشركة وقت إفراغها مبلغ ٤٤,٨٦٦,١٧٨ ريال سعودي ونتج عن ذلك مكاسب بيع بمبلغ ٢٢,٩٤٣,٥٣١ ريال سعودي حيث تم إستبعاد نصيب شركة الأندلس العقارية بنسبة ٥٠٪ في الشركة من المكاسب الناتجة عن ذلك وليصبح قيمة الإستثمار كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م مبلغ ٦٧,٨٠٩,٧٠٩ ريال سعودي، وقد تم إثبات الإستثمار في تاريخ إفراغ الأراضي وهو ١٤٣٨/٠٦/٢٠ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٣/١٩ م ولم تبدأ الشركة المستثمر فيها النشاط حتى الان. لا تملك ادارة المجموعة سيطرة على هذا الاستثمار ولكن تملك تأثير جوهري.

شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري

في سنة ٢٠١٧ ساهمت الشركة بنسبة ٢٥٪ في قطعة ارض في حي الأصالة بمدينة جدة. خلال الفترة، قامت الشركة بتحويل قطعة الارض (محولة من الاستثمارات العقارية) لتأسيس شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري والبالغ رأسمالها ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي شركة ذات مسؤولية محدودة، والتي يتمثل نشاطها في شراء وبيع الاراضي والعقارات، ادارة العقارات مقابل عمولة، ادارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (سكنية)، ادارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية). تم افراغ صك الارض لصالح شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري وقد بلغت حصة تملك الاندلس ٢٥٪ من حصص الشركة المستثمر فيها. لم تبدأ الشركة المستثمر فيها النشاط حتى الان.

حصة الشركة في أرباح الشركات الزميلة:-

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ م	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	
٩,٩٩٠,١٢٣	٧,٧٤١,٢٩٩	٣,٤٦٤,٦٨٢	١,٥٠٣,٣٩١	شركة الأسواق المتطورة
١,٧٢٩,٩٢١	٥٢٤,٠٠٣	٧٦٠,٨٦٥	٧٧٤,٦٣٢	شركة هامات العقارية
١٨,٩٥٣,٨٦١	١٩,٠٢٦,٧٨٥	٦,٥٥٥,٨٢٦	٥,٩٠٨,٥٦٤	شركة الحياة العقارية
-	(٣٣,٠٨٢)	-	(١٥,٨٧٤)	شركة صروح المراكز
٣٠,٦٧٣,٩٠٥	٢٧,٢٥٩,٠٠٥	١٠,٧٨١,٣٧٣	٨,١٧٠,٧١٣	

٨ - نقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م	
(مدققة)	(غير مدققة)	
٧٩٤,٤٠٤	١٢٤,١٥٠	نقد في الصندوق
٣٨,٤١٨,٨٢٧	٢١٧,٣٨٠,١٢٠	نقد لدي البنوك
٤٠٥,٠٠٠,٠٠٠	-	شيكات تحت التحصيل
٤٤٤,٢١٣,٢٣١	٢١٧,٥٠٤,٢٧٠	

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩ - تسهيلات التورق الإسلامي

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	
٢٠٢,٨٠٣,٣٦٤	١٨٦,٥٠٦,٢٦٩	الرصيد في أول الفترة / السنة
١١٣,٦٢٠,٤١٣	-	إضافات خلال الفترة/السنة
(١٢٩,٩١٧,٥٠٨)	(١٣٠,٩٧٨,٤٤٥)	المسدد خلال الفترة/السنة
١٨٦,٥٠٦,٢٦٩	٥٥,٥٢٧,٨٢٤	إجمالي قيمة التورق
(١١,١٢٦,١٥٢)	(٣٨٧,٧٦٧)	يخصم: تكلفة التمويل المؤجلة
١٧٥,٣٨٠,١١٧	٥٥,١٤٠,٠٥٧	صافي قيمة التورق
١٢٢,٣٣١,٠٠٨	٥٥,١٤٠,٠٥٧	الجزء المتداول
٥٣,٠٤٩,١٠٩	-	الجزء غير المتداول

فيما يلي تفاصيل رصيد تكلفة التمويل المؤجلة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	
١٧,٤٨٩,٠٥٥	١١,١٢٦,١٥٢	الرصيد الإفتتاحي
٣,٦٢٠,٨١٤	-	إضافات خلال الفترة / السنة
-	(٧,١١٨,٧٤١)	التنازل عن الفوائد من قبل البنك نتيجة السداد المبكر
(٩,٩٨٣,٧١٧)	(٣,٦١٩,٦٤٤)	إطفاء الفترة / السنة
١١,١٢٦,١٥٢	٣٨٧,٧٦٧	

تتضمن تكاليف التمويل التي تم إطفائها تكاليف تمويل تورق إسلامي تم رسملتها ضمن تكلفة العقارات الإستثمارية (بند المشروعات تحت التنفيذ) خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م لاشيء (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: مبلغ ٢,٩٦٥,١٨٨ ريال سعودي).

١٠ - الزكاة

قامت الشركة بتقديم جميع الإقرارات الزكوية المستحقة حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م وحصلت على شهادة الزكاة حتى عام ٢٠١٧ م. وأنهت الشركة الربط الزكوي مع الهيئة العامة للزكاة والدخل حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م.

١١ - ربحية السهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم عن طريق قسمة الربح المتعلق بحاملي أسهم الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال الفترة. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح المعدل لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة بافتراض تحويل جميع الأسهم القابلة للانخفاض إلى أسهم عادية.

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	
١٠٣,٤٢٧,٦٥٥	٤٥,٣٠٧,٧١٧	٢٦,٤١٥,٦٤٢	١٢,٦٢٢,٦٤١	ربح الفترة (ريال سعودي)
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة "سهم"
١.٤٨	٠.٦٥	٠.٣٨	٠.١٨	الربح الأساسي والمخفض للسهم (ريال سعودي)

إن الربح المخفض للسهم مساوي للربح الأساسي للسهم للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م و ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ م لعدم وجود أدوات مالية ذات تأثير مخفض لعائد السهم.

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢ - الارتباطات الرأسمالية

لدى المجموعة ارتباطات رأسمالية تتعلق بعقود إنشاء عقارات استثمارية وقد بلغت كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م مبلغ ١,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م : مبلغ ٨,٦ مليون ريال سعودي).

١٣ - إيجار تشغيلي

المجموعة كمؤجر

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	أقل من سنة
١٨,٩٣٢,٢٦٢	-	من سنة إلى خمس سنوات
٩٩,٤٠٥,٥٥١	٩٠,١١٧,١١٤	أكثر من ٥ سنوات
١٣٣,٩٠٤,٢٥٢	١٣٠,٦٦٠,٧٩٦	
٢٥٢,٢٤٢,٠٦٥	٢٢٠,٧٧٧,٩١٠	

المجموعة كمستأجر

يستحق دفعات الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المتوقعة للمراكز التجارية المستقبلية بموجب عقد الإيجار على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	سنة
١٢,٨٣٠,٠٠٠	١٥,٧٠٠,٠٠٠	سنتين
٢٩,٢٠٠,٠٠٠	٣١,٤٠٠,٠٠٠	٣ سنوات
٤٧,٥٩٢,٧٥٠	٤٩,١٩٥,٥٠٠	أربع سنوات
٦٨,٧٧٦,٨٨٨	٧٧,٤١٧,٧٧٦	أكثر من ٥ سنوات (من ٢٠٢٣ إلى ٢٠٣٩)
١٤٧,٣٤٩,٨٠٤	١١٥,٣٥٦,١٦٦	
٣٠٥,٧٤٩,٤٤٢	٢٨٩,٠٦٩,٤٤٢	

١٤ - تأسيس منشأة تابعة

وفقاً لاتفاقية البيع والشراء بين شركة الأندلس العقارية وشركة الأهلي المالية تم الاتفاق على تحويل مركز الأندلس التجاري وفندق ستايريدج جده لإنشاء صندوق الأهلي ريت ١ العقاري "الصندوق" وإن تاريخ إفراغ صكوك العقارات الاستثمارية المحولة لصالح الصندوق هو ٢٥ ديسمبر ٢٠١٧ م ومازالت الشركة تسيطر على العقارات الاستثمارية كجزء من السيطرة على الصندوق.

يوجد تغيير في حصص الشركة في الشركة التابعة والذي لم ينتج عن فقدان السيطرة، وقد نتج عن عملية الطرح ربح قدره ٢٢٠,٢ مليون ريال سعودي تم إثباتها ضمن الأرباح المبقاة في حقوق الملكية.

١٥ - المعاملات مع جهات ذي علاقة

في سياق الأعمال التجارية العادية تقوم المجموعة بالتعامل مع شركات مملوكة لبعض المساهمين وشركات زميلة وأطراف ذات علاقة أخرى.

اعتمدت الإدارة شروط المعاملات مع تلك الجهات ذات العلاقة وفيما يلي بيان بأهم تلك المعاملات:

- لدى المجموعة عقود مع شركة هامات العقارية (شركة زميلة) لتقديم استشارات التطوير وخدمات التأجير لمركز الأندلس التجاري في مدينة جدة والمراكز التجارية بالصحافة، اليرموك، التلال مقابل أتعاب تأجير بواقع ٧٪ من إجمالي عقود إيجار المركز للعام الأول وذلك عند التأجير لأول مرة أو عند إحلال مستأجر بآخر أو من الزيادة في القيمة الإيجارية لعقد الإيجار الجديد. كما يتضمن العقد أتعاب شهرية مقابل تقديم خدمات الاستشارات والتطوير بواقع ٤٪ من دخل المركز والمتمثل في إيرادات التأجير والدعاية والتأجير المتخصص. وأتعاب عن الإيجارات المستحدثة بواقع ١٥٪ من إجمالي الإيجار للمستأجر لسنة واحدة فقط وذلك للوحدات أو الخدمات المؤجرة الجديدة التي يقوم المشغل باستحداثها وإضافتها والتي لم تكن موجودة بمخططات المراكز أو الموازنة للتأجير المعتمدة من الشركة الأم. وتخضع الشركة بموجب نفس الاتفاقية لتحمل الالتزامات المالية التي تتعلق بالعاملين كالرواتب والمزايا وبعض المصروفات الأخرى كالصيانة والكهرباء.
- تقوم الشركة بتحميل شركة الحياة العقارية (شركة زميلة) بحصتهم من المصروفات المباشرة من المصروفات العمومية والإدارية المتكبدة من قبل الشركة وذلك بموجب اتفاق إدارات تلك الشركات.
- تستأجر المجموعة أرض من أحد المساهمين لمدة ٢٠ سنة هجرية لإقامة أحد المراكز التجارية عليها، في مقابل إيجار سنوي يبدأ من مبلغ قدره ٣,١ مليون ريال سعودي ابتداء من ١٦/٣/١٤٣٤ هـ.
- لدى الشركة عقود إيجار مع شركات ذي علاقة بصفتها مستأجر (من خلال ملكية أحد أعضاء مجلس الإدارة لحصة غير مباشرة في الشركات ذات علاقة) بقيمة إيجارية سنوية تبلغ ٣,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م : ٣,٧ مليون ريال سعودي).
- خلال الفترة، قامت الشركة بتحويل قطعة الأرض بقيمة ٥٠,٨٣٤,٥٥٦ ريال سعودي (محولة من الاستثمارات العقارية) لتأسيس شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري "شركة زميلة".

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥ - المعاملات مع جهات ذي علاقة (تتمة)

المعاملات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م
(غير مدققة)

الرصيد في	المعاملات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ م (غير مدققة)	المعاملات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	صافي دخل القائدين	مستحقات من جهات ذي علاقة:
٣١ ديسمبر				
٣٠ سبتمبر				
٢٠١٧ م (مدققة)	٣٥,٧٤٩	٩٩٤,٣٤٩	-	شركة الأسواق المتطورة
(غير مدققة)	-	-	-	فندق ستايريدج جده
٢٠١٨ م (مدققة)	١,٦٠,٨١٥	٥,٦٣٣,٥٦٩	-	شركة الحياة العقارية
(غير مدققة)	١,٩٦,٥٦٤	٦,٦٢٧,٩١٨	-	
	١,٢٧٢,٦٠٨	٣,٠٣٥,٨٤٨	١,١٤٧,١٠٤	٣٣١,٠٦٧
	٢,٠٨٥,٠٨٦	٤,٠٢٥,٥٩٦	٥٠٩,١٦٢	١,١٠٤,٩٢٣

مستحقات إلى جهة ذات علاقة:
شركة هامات العقارية

وتتلخص المعاملات والأرصدة فيما يلي:

تتضمن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة ما يتقاضاه المساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، موظفي الإدارة العليا للمجموعة حيث تمت الموافقة على شروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة وفيما يلي أهم المعاملات تلك الجهات خلال السنة:

الرصيد في المركز المالي	المحمل على قائمة الدخل
٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ م (غير مدققة)
١,٦٤٨,٢٤٩	١,٣٤٧,٦٠٤
١,٤١٨,٠٨٥	١,٨٦٥,٢٢٣

الأجور والمرتبقات ومكافآت نهاية الخدمة

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)
(جميع المبالغ مدرجة بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦ - المعلومات القطاعية

تتضمن أنشطة المجموعة على مجموعة قطاعات كما يلي:-

قطاع التجزئة: يتضمن إيجار وحدات تجارية من العقارات الاستثمارية كالمراكز التجارية.

قطاع الضيافة: يتضمن المنشآت الخدمية للضيافة (فندق ستايليريدج سويتس الأندلس مول).

قطاع المكاتب: يتضمن إيجار المكاتب الإدارية مثل المبني الإداري للشركة والمكاتب الإدارية الأخرى.

الإجمالي	أخرى	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)
١٢٢,٥٧١,٢٥٣	-	٧٤٩,٧٥٥	١٧,٨٠٩,٨٤٣	١٠٤,٠١١,٦٥٥	إيرادات *
(٥١,١٠٦,٩٤٣)	-	-	(١٢,٩٨٥,٩٠٦)	(٣٤,١٢١,٠٣٧)	تكلفة الإيرادات
٢٧,٢٥٩,٠٠٥	٢٧,٢٥٩,٠٠٥	-	-	-	الحصة في أرباح شركات زميلة
(٢٨,٢٧٨,٢٤٣)	(٢٨,٢٧٨,٢٤٣)	-	-	-	مصروفات إدارية وعمومية وبيعية وتسويقية وتكاليف التمويل
(١,٨٠٩,١٠٥)	(١,٨٠٩,١٠٥)	-	-	-	الانخفاض في قيمة ذمم مستأجرين مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي
٢,٨٢٨,٢٥٦	٢,٨٢٨,٢٥٦	-	-	-	إيرادات أخرى *
٧١,٤٦٤,٢٢٣	(٨٧)	٧٤٩,٧٥٥	٨٢٣,٩٣٧	٦٩,٨٩٠,٦١٨	صافي الربح قبل الزكاة
١,٤٨٩,٤٤٨,٣٦٦	٨٨٥,٩٩٩,٧١٩	١٤,٧٨٧,٧٨٤	١٦٩,٧٦٢,٧٤٦	٤١٨,٨٩٨,١١٧	إجمالي الأصول
١٤٨,٦٩١,٢٢٧	٦٩,٦٠٤,٤٧٣	٢١٠,٩٣٧	-	٧٨,٨٧٥,٨١٧	إجمالي الالتزامات

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ م (غير مدققة)

الإجمالي	أخرى	قطاع المكاتب	قطاع الضيافة	قطاع التجزئة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ م (غير مدققة)
١٠٨,٥٥٧,٨٣٨	-	٧٧٣,٨٢٤	٢,٣٣٧,٦٥٠	١٠٤,٩٤٦,٣٦٤	إيرادات *
(٤٣,٥٠٧,٥٨٥)	-	-	(٨,١١٧,٧٢٥)	(٣٥,٣٨٩,٨٦٠)	تكلفة الإيرادات
٣٠,٦٧٣,٩٠٥	٣٠,٦٧٣,٩٠٥	-	-	-	الحصة المجمعة في أرباح شركات زميلة
٢٢,٩٤٣,٥٣١	٢٢,٩٤٣,٥٣١	-	-	-	مكاسب تحويل عقارات استثمارية إلى شركة زميلة
(١٣,٢٤٩,٤٦٩)	(١٣,٢٤٩,٤٦٩)	-	-	-	مصروفات إدارية وعمومية وبيعية وتسويقية وتكاليف التمويل
(١٩٧,٨٨٤)	(١٩٧,٨٨٤)	-	-	-	الانخفاض في قيمة ذمم مستأجرين مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي
٥٨٨,٣٨٢	٥٨٨,٣٨٢	-	-	-	إيرادات أخرى *
١٠٥,٣٠٨,٧١٨	٤٠,٧٥٨,٤٦٥	٧٧٣,٨٢٤	(٥,٧٨٠,٠٧٥)	٦٩,٥٥٦,٥٠٤	صافي الربح قبل الزكاة
١,٢٥١,٢٩٥,١٧٠	٥٣٨,١٤٥,٥٢٠	١٥,٠٤٩,٤٠٧	١٥٩,٨٩٢,٥٠٦	٥٣٨,٢٠٨,١٨٧	إجمالي الأصول
٢٥٧,٩٠٠,٠٤٠	١٠٧,٣١٨,٥٧١	-	٨٦,٧٤٢,٤٤٦	٦٣,٨٣٩,٠٢٣	إجمالي الالتزامات

* جميع إيرادات المجموعة من عملاتها الخارجية ولا توجد أية إيرادات ناتجة من معاملات ما بين القطاعات.

١٧- توزيعات أرباح

بتاريخ ١٥/٧/١٤٣٩ هـ الموافق ١/٤/٢٠١٨ م، وبناء على قرار الجمعية العامة بتوزيع أرباح نقدية لمساهمي الشركة عن العام ٢٠١٧ م، بمبلغ ١٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (التوزيعات لكل سهم ٢ ريال سعودي) تم سداد إجمالي قيمة التوزيعات للمساهمين في ٢٨ يونيو ٢٠١٨ م.

١٨- المعاملات الغير نقدية

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ م (غير مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ م (غير مدققة)	تحويل أراضي استثمارية مقابل شراء حصة استثمارات في شركة زميلة عقارات استثمارية محولة الى ممتلكات عقارات ومعدات
٦٧,٨٠٩,٧٠٩	٥٠,٨٣٤,٥٥٦	
١٥,١٣٨,٩٨٢	-	

١٩- الأدوات المالية - القيمة العادلة، التصنيف، إدارة المخاطر

(أ) القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه فيما لو تم بيع أحد الأصول، أو سيتم دفعه لو تم تحويل أي من الالتزامات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق السائدة بغض النظر إن كان ذلك السعر ملحوظاً بصورة مباشرة أو مُقدر باستعمال أسلوب تقييم آخر.

تصنف كافة الأصول والالتزامات التي يتم إما قياسها بالقيمة العادلة أو يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في القوائم المالية وفقاً لتسلسل هرمي لمستويات قياس القيمة العادلة، المبين أدناه استناداً إلى أدنى مستوى لمدخل القياس والذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل.

المستوى الأول: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) والمتداولة في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المطابقة لتلك التي يتم قياسها.
المستوى الثاني: المدخلات التي من الممكن ملاحظتها أو رصدها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر أو غير مباشر بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول.

المستوى الثالث: المدخلات التي لا يمكن رصدها أو ملاحظتها للأصل أو الالتزام.

قد تتعرض المجموعة إلى مخاطر ناتجة عن استخدامها الأدوات المالية. يوضح فيما يلي أهداف المجموعة وسياساتها وعملياتها لإدارة تلك المخاطر والطرق المستخدمة لقياسها، بالإضافة إلى المعلومات الكمية المتعلقة بتلك المخاطر ضمن القوائم المالية المرفقة.

لم يكن هناك أي تغييرات جوهرية قد تعرض المجموعة إلى مخاطر الأدوات المالية من خلال أهدافها وسياساتها وعملياتها لإدارة تلك المخاطر والطرق المستخدمة عن تلك التي كانت تطبق في فترات سابقة ما لم يذكر غير ذلك لاحقاً.

١٩- الأدوات المالية - القيمة العادلة، التصنيف، إدارة المخاطر (تتمة)

القيمة العادلة للأدوات المالية

تعتبر إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لذمم المستأجرين والجزء المتداول من تسهيلات التورق الإسلامي وأرصدة الجهات ذات العلاقة والإيجارات المستحقة من عقود إيجار والمستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى تقارب قيمها الدفترية بسبب قصر آجال الأدوات المالية.

- قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لتسهيلات التورق الإسلامي طويلة الأجل والتي تصنف ضمن مستوى (٣) لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

لم تتم أية تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال فترة التقرير.

٢٠- اعتماد لقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للإصدار في ٢٨ صفر ١٤٤٠ هـ (الموافق ٦ نوفمبر ٢٠١٨ م).