

شركة تولان للشقق المخدمة
(شركة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مقفلة)

القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

وتقرير المراجع المستقل

شركة تولان للشقق المكدومة

(شركة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)

(شركة مساهمة مغلقة)

فهرس القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

صفحة

٣-٢	- تقرير المراجع المستقل
٤	- قائمة المركز المالي
٥	- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٦	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٧	- قائمة التدفقات النقدية
٣٣-٨	- إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة الشركاء الموقرين

شركة تولان للشقق المخدومة

(شركة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)

"شركة مساهمة مغلقة"

الرياض - المملكة العربية السعودية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة تولان للشقق المخدومة (شركة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً) "شركة مساهمة مغلقة" والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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 وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

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 الجوهرية سواء بسبب غش أو خطأ.

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

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس إدارة الشركة، 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 الجوهرى سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد 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 المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم إكتشاف التحريف الجوهرى 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 الرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة 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 أعتها الإدارة.
- التوصل إلى إستنتاج بشأن مدى مناسبة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة إستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرى فإن علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلياً قد تسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

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

عن شركة الدكتور محمد العمري وشركاه



جهاد محمد العمري
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢



التاريخ: ٢٣ رجب ١٤٤٣ هـ
الموافق: ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ م

شركة تولان للشقق المخدومة
(شركة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة المركز المالي
(بالريال السعودي)

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح
الأصول		
أصول غير متداولة		
٩,٧١٧,٤٦٧	٢٢,٧٢١,٦٠٧	٦
ممتلكات ومعدات		
١٤,٣٥٣,٠٩٧	١٣,٦٩٧,٩٥٨	٧
أصول حق الاستخدام		
٢٤,٠٧٠,٥٦٤	٣٦,٤١٩,٥٦٥	
مجموع الأصول الغير المتداولة		
أصول متداولة		
١,٠٠٩,٨٦٧	٧٢٢,٤٨٤	٨
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى		
١,٨٥٣,٣٨٣	٢,٩٨٣,٣٧٨	٩
المستحق من أطراف ذات علاقة		
١٨٦,٦٤١	٣,٥٧٢,٥٢١	١٠
النقد وما في حكمه		
٣,٠٤٩,٨٩١	٧,٢٧٨,٣٨٣	
مجموع الأصول المتداولة		
٢٧,١٢٠,٤٥٥	٤٣,٦٩٧,٩٤٨	
إجمالي الأصول		
الالتزامات وحقوق الملكية		
حقوق الملكية		
١١٠,٠٠٠	٢٣,١٠٠,٠٠٠	١١
رأس المال		
٤,٠٠٨,٩٦٠	-	
أرباح مبقاه		
-	٣٣٠,٧٨٥	
إحتياطي نظامي		
-	٦,٤١٨,٣١٩	٦, ٢
فائض إعادة التقييم		
٤,١١٨,٩٦٠	٢٩,٨٤٩,١٠٤	
مجموع حقوق الملكية		
التزامات غير متداولة		
٣١٦,٠٦١	٤٥,٨٥٢	١٢
قرض طويل الأجل		
١١,٢٢٣,٠١٦	٨,٥٢٥,٢٨١	١٣
التزامات عقود تأجير		
٢٢٩,٩٣٣	٢٣٩,٢٦٧	١٤
التزام منافع نهاية الخدمة للموظفين		
١١,٧٦٩,٠١٠	٨,٨١٠,٤٠٠	
مجموع الالتزامات غير المتداولة		
التزامات متداولة		
٢٧٠,٩١٢	٢٧٠,٢٠٩	١٢
الجزء المتداول من قرض طويل الأجل		
٢,٩٣٠,٤٥٠	٢,٨١٧,٥٠٠	١٣
التزام عقود تأجير		
٨٤,٥٨٤	١٣٥,٦٩٩	
ذمم دائنة تجارية		
١,٠٦٢,٢٠٣	١,٤٧٧,٠١٣	١٥
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى		
٦,٨٣٤,١٥٥	٢٤٩,٢١٩	٩
المستحق الي اطراف ذات علاقة		
٥٠,١٨١	٨٨,٨٠٤	١٦
مخصص الزكاة المستحقة		
١١,٢٣٢,٤٨٥	٥,٠٣٨,٤٤٤	
مجموع الالتزامات المتداولة		
٢٣,٠٠١,٤٩٥	١٣,٨٤٨,٨٤٤	
مجموع الالتزامات		
٢٧,١٢٠,٤٥٥	٤٣,٦٩٧,٩٤٨	
مجموع الالتزامات وحقوق الملكية		

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة تولان للشقق المخدومة
(شركة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	ايضاح	
٧,٥٨٦,٠٩٢	١٢,٤٧٩,١٩٩	١٧	إيرادات النشاط
(٤,٤٩٣,٩٤٧)	(٧,٦٩٢,٦٣٤)	١٨	تكلفة الإيرادات
٣,٠٩٢,١٤٥	٤,٧٨٦,٥٦٥		مجمل الربح
(٦٠٨,٤٤٣)	(٤٥٨,٠٣٢)	١٩	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٤٣,٦٢٠)	(٣٤٨,١٨٢)	٢٠	مصروفات بيعية وتسويقية
٧٣٦,٥٠٠	٦٥٠,٠٠٠	٢١	إيرادات أخرى
٢,٩٧٦,٥٨٢	٤,٦٣٠,٣٥١		الربح التشغيلي
(١,١٤٢,١٥٦)	(١,٢٣٥,٨٨٣)	٢٢	مصروفات تمويلية
١,٨٣٤,٤٢٦	٣,٣٩٤,٤٦٨		الربح قبل الزكاة
(٤٧,٤٥٣)	(٨٦,٦٢١)	١٦	مصروف الزكاة
١,٧٨٦,٩٧٣	٣,٣٠٧,٨٤٧		صافي ربح السنة
الدخل الشامل الآخر للسنة			
١٢,٨٠٨	٢٦,٦٢٤	١٤	أرباح التقييم الإكتواري لمنافع الموظفين
-	٦,٤١٨,٣١٩	٦	ربح إعادة تقويم ممتلكات ومعدات
١,٧٩٩,٧٨١	٩,٧٥٢,٧٩٠		إجمالي الدخل الشامل الآخر
١,٣٧	٢,٤٧	٢٣	ربح السهم الأساسية والمخفضة من صافي ربح السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة تولان للشقق المخدومة
(شركة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
(بالريال السعودي)

المجموع	فائض إعادة التقويم	احتياطي نظامي	أرباح مبقاه	رأس المال	
٤,١١٨,٩٦٠	-	-	٤,٠٠٨,٩٦٠	١١٠,٠٠٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
٣,٣٠٧,٨٤٧	-	-	٣,٣٠٧,٨٤٧	-	صافي ربح السنة
٦,٤٤٤,٩٤٣	٦,٤١٨,٣١٩	-	٢٦,٦٢٤	-	بنود الدخل الشامل
٩,٧٥٢,٧٩٠	٦,٤١٨,٣١٩	-	٣,٣٣٤,٤٧١	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
١٨,٤٩٠,٠٠٠	-	-	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	٢٢,٩٩٠,٠٠٠	زيادة رأس المال (إيضاح ١١)
(٢,٥١٢,٦٤٦)	-	-	(٢,٥١٢,٦٤٦)	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٥)
-	-	٣٣٠,٧٨٥	(٣٣٠,٧٨٥)	-	المحول للاحتياطي النظامي
٢٩,٨٤٩,١٠٤	٦,٤١٨,٣١٩	٣٣٠,٧٨٥	-	٢٣,١٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
٢,٢٩٤,١٧٩	-	-	٢,٢٠٩,١٧٩	٨٥,٠٠٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م
١,٧٨٦,٩٧٣	-	-	١,٧٨٦,٩٧٣	-	صافي ربح السنة
١٢,٨٠٨	-	-	١٢,٨٠٨	-	بنود الدخل الشامل
١,٧٩٩,٧٨١	-	-	١,٧٩٩,٧٨١	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٢٥,٠٠٠	-	-	-	٢٥,٠٠٠	زيادة رأس المال
٤,١١٨,٩٦٠	-	-	٤,٠٠٨,٩٦٠	١١٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة تولان للشقق المخدومة
(شركة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
		<u>الأنشطة التشغيلية</u>
١,٨٣٤,٤٢٦	٣,٣٩٤,٤٦٨	الربح قبل الزكاة
		تعديلات:
٢,٧٨٩,٤٠٢	٢,٧٨٨,٢٠٠	إستهلاكات
٦٤,٤٧٦	٥٠,٤١٣	التزام منافع نهاية الخدمة للموظفين
		التغير في الأصول والإلتزامات المتداولة:
(٩٨٦,٧٤٤)	٢٨٧,٣٨٣	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
(١,١٩٦,٥٩٨)	(١,١٢٩,٩٩٥)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٣,٤٥١	٥١,١١٥	ذمم دائنة تجارية
(٤١٣,٨٨١)	٤١٤,٨١٠	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢,١٠٤,٥٣٢	٥,٨٥٦,٣٩٤	فائض النقد من التشغيل
(١٤,٩٨٨)	(١٤,٤٥٥)	التزام نهاية الخدمة المدفوع
(٤٤,٤٠٥)	(٤٧,٩٩٨)	زكاة مدفوعة
٢,٠٤٥,١٣٩	٥,٧٩٣,٩٤١	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		<u>الأنشطة الإستثمارية</u>
(٤٦٨,٣٧٠)	(٢١٧,١٤٦)	إضافات ممتلكات ومعدات
(٤٦٨,٣٧٠)	(٢١٧,١٤٦)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية
		<u>الأنشطة التمويلية</u>
٢٥,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٥٧٣,٦٥٩	(١٣٤,٧٥٣)	المستحق إلي أطراف ذات علاقة
٥٨٦,٩٧٣	(٢٧٠,٩١٢)	(المسدد) / المستلم من قرض
(٢,٨٤٢,٦٩٥)	(٤,٧٨٥,٢٥٠)	إلتزامات عقود تأجير
(١,٦٥٧,٠٦٣)	(٢,١٩٠,٩١٥)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٨٠,٢٩٤)	٣,٣٨٥,٨٨٠	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٦٦,٩٣٥	١٨٦,٦٤١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٨٦,٦٤١	٣,٥٧٢,٥٢١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		<u>المعاملات غير النقدية</u>
-	٧,٠٥٠,٠٠٠	زيادة رأس المال تمت باضافة ممتلكات ومعدات
-	٨,٤٤٠,٠٠٠	زيادة رأس المال من رصيد جاري أطراف ذات علاقة
-	٤,٥٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال من رصيد الأرباح المبقة
-	٢,٥١٢,٦٤٦	توزيعات أرباح غير مدفوعة تم تحويلها الى جاري أطراف ذات علاقة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١- معلومات حول الشركة

إن مؤسسة أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة "مؤسسة فردية" مسجلة بمدينة الرياض بموجب السجل التجاري الفرعي رقم ١٠١٠٣٤١٧٤٦ بتاريخ ٢١ رجب ١٤٣٣ هـ ويتمثل نشاط المؤسسة في الإيواء السياحي بموجب تراخيص الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني.

بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢١ م تم تحويل الكيان النظامي للمؤسسة لتكون شركة ذات مسؤولية محدودة، وتغيير اسم الشركة ليصبح شركة تولان للوحدات السكنية المفروشة، وتم اصدار السجل التجاري المعدل بنفس رقم السجل التجاري أعلاه، وصدر عقد تأسيس الشركة بتاريخ ١١ شوال ١٤٤٢ هـ الموافق ٢٣ مايو ٢٠٢١ م، وبتاريخ ٤ أكتوبر ٢٠٢١ م تم تعديل عقد تأسيس الشركة فيما يتعلق باسم الشركة ليصبح شركة تولان للشقق المخدومة (شركة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً) "شركة ذات مسؤولية محدودة" وتم اصدار السجل التجاري بهذا التعديل.

بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٢١ م تم تحويل الكيان النظامي للشركة لتكون شركة مساهمة مغلقة، وبتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ م تم الانتهاء من الإجراءات النظامية لتعديل عقد التأسيس والسجل التجاري، وأصبحت شركة مساهمة مغلقة. يتمثل نشاط الشركة في الإيواء السياحي بموجب تراخيص الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني.

تتضمن القوائم المالية الفروع التالية:

- الرياض (حي الشهداء) بسجل تجاري رقم ١٠١٠٤٣٤٦٤٧ بتاريخ ٢١-٨-١٤٣٦ هـ علي أن يكون نهاية التجديد بتاريخ ١٧-١٠-١٤٤٣ هـ
- الرياض (حي الروضة) بسجل تجاري رقم ١٠١٠٩٥١٨٥٧ بتاريخ ٢٥-٧-١٤٣٩ هـ علي أن يكون نهاية التجديد بتاريخ ١٧-١٠-١٤٤٣ هـ
- الخبر (حي العليا) بسجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٥٨١٠٨ بتاريخ ٢-٩-١٤٣٥ هـ علي أن يكون نهاية التجديد بتاريخ ١٧-١٠-١٤٤٣ هـ
- قرطبة بسجل تجاري رقم ١٠١٠٦٦٤١٥٢ بتاريخ ١٠-٣-١٤٤٢ هـ علي أن يكون نهاية التجديد بتاريخ ١٧-١٠-١٤٤٧ هـ
- خريص (حي المعيزلية) بسجل تجاري رقم ١٠١٠٣٤١٧٤٦ بتاريخ ٢١-٧-١٤٣٣ هـ علي أن يكون نهاية التجديد بتاريخ ١٧-١٠-١٤٤٣ هـ

تبدأ السنة المالية للشركة في أول شهر يناير وتنتهي في نهاية شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية.

مبدأ الإستمرارية

ليس لدى الادارة شك حول قدرة الشركة على الاستمرار، وعليه فقد تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

أثر كوفيد ١٩

خلال سنة ٢٠٢٠ م تم تأكيد وجود فيروس كورونا المستجد (كوفيد ١٩) ومنذ ذلك الحين انتشر الفيروس في جميع أنحاء العالم بما في ذلك المملكة العربية السعودية وأثر بشكل كبير على الأعمال والأنشطة التجارية بسبب تعليق الأنشطة غير الحيوية بالإضافة الى القيود المفروضة على حركة انتقال الأفراد. مما كان له أثر علي إيرادات الشركة.

ونظرا لمدى ومدة هذه التأثيرات غير معروفة حتى الان وتعتمد على التطورات المستقبلية للوباء والتي لا يمكن التنبؤ بها في الوقت الراهن، وذلك لوجود مستوى عالي من حالة عدم التأكد فإنه يصعب تقدير الآثار المالية المترتبة على هذا الحدث وتبعاته خلال الإثني عشر شهراً القادمة.

وسوف تستمر الإدارة بمراقبة الوضع، وحينما يكون هناك مزيداً من الوضوح بشأن التأثير النهائي، سيتم تأثير ذلك على القوائم المالية إذا لزم الأمر.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢- التغيير في السياسات المحاسبية

قررت إدارة الشركة تغيير السياسة المحاسبية لاثبات بندي الأرض والمباني بالمتلكات والمعدات إعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ م، لكي يتم تطبيق نموذج إعادة التقويم بدلا من نموذج التكلفة المتبع منذ اقتناء تلك المتلكات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، ووفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للمحاسبة رقم (١٦) تم تبني السياسة الجديدة بأثر مستقبلي، وعليه تم تطبيق نموذج إعادة التقويم باستخدام طريقة استبعاد الاهلاك المتراكم مقابل إجمالي المبلغ الدفترى للأصل، وفيما يلي تفاصيل تغيير السياسة المحاسبية والأثر المالي الناتج عنه:

السياسة المحاسبية الجديدة

يتم الإثبات أولاً بالتكلفة، ولاحقاً يتم قياسها وفق نموذج إعادة التقويم استناداً إلى القيمة العادلة، بناءً على التقييمات الدورية من قبل مقيم مؤهل مهنيًا. يتم إجراء عمليات إعادة التقويم هذه بانتظام كافي للتأكد من أن القيمة الدفترية لا تختلف بشكل جوهري عن تلك التي سيتم تحديدها باستخدام القيمة العادلة في نهاية مدة التقرير. يتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر وتظهر بقائمة المركز المالي تحت عنوان فائض إعادة التقويم باستثناء الحد الذي يتم فيه الإثبات أي هبوط في القيمة يزيد على رصيد فائض إعادة التقويم أو عكس هذا الهبوط في الربح أو الخسارة، لا يتم استهلاك الأرض. يتم إعادة تقييم الأرض والمباني سنوياً من قبل مقيم مؤهل مهنيًا.

عند استبعاد الأصل، يتم تحويل رصيد فائض إعادة التقويم إلى الأرباح المبقاه.

السياسة المحاسبية المتبعة سابقاً

تدرج المتلكات والمعدات، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الهبوط المتراكمة في القيمة، إن وجدت. يتم إدراج الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الهبوط في القيمة، إن وجدت.

تتضمن التكلفة التاريخية المصروفات المتعلقة مباشرة باقتناء أصل، وتكون التكاليف اللاحقة مشمولة ضمن القيمة الدفترية للموجودات أو يتم قيدها كأصل مستقل، حسبما يكون مناسباً، ويتم ذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق منافع اقتصادية متعلقة بالأصل إلى المجموعة مع إمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق.

يتم الاعتراف بالاستهلاك لشطب تكلفة الموجودات بعد خصم قيمتها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية باستخدام طريقة القسط الثابت. تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطريقة الاستهلاك في نهاية كل مدة تقرير، ويتم احتساب أي تغيرات على أساس مستقبلي، يتم استهلاك المباني على مدة ٣٥ سنة، لا يتم استهلاك الأراضي.

يتم إلغاء إثبات أي بند بالمتلكات والمعدات عند بيعه أو عند التوقع بعدم وجود أي منافع اقتصادية مستقبلية من الاستمرار في استخدامه أو بيعه. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة تنشأ عن استبعاد أحد بنود المتلكات والمعدات والذي يحدد بالفرق بين صافي متحصلات المبيعات والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

وتنتج عن تغيير السياسة المحاسبية الأثر المالي التالي:

- قائمة المركز المالي

المبلغ	البند
٦,٤١٨,٣١٩	زيادة بند الممتلكات والمعدات بالربح الناتج عن زيادة القيمة العادلة عن القيمة الدفترية لبندى الأراضي والمباني
٦,٤١٨,٣١٩	اثبات بند منفصل بحقوق الملكية تحت عنوان "فائض إعادة التقييم"

المبلغ	البند
٣,١٢٧,٣١٩	إلغاء الإستهلاك المتراكم من تكلفة المباني
٣,١٢٧,٣١٩	إقفال الإستهلاك المتراكم الخاص بالمباني

- قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الأخر

إضافة بند جديد تحت عنوان "ربح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات" بمبلغ ٦,٤١٨,٣١٩ ريال سعودي لبنود الدخل الشامل الذي لا يعاد ادراجها لاحقاً بالربح أو الخسارة.

- قائمة التغيرات في حقوق الملكية

تم إضافة بند جديد تحت عنوان "فائض إعادة التقييم" بمبلغ ٦,٤١٨,٣١٩ ريال سعودي.

- قائمة التدفقات النقدية

لم تتأثر قائمة التدفقات النقدية بهذا التغيير في السياسة المحاسبية حيث انه يمثل معاملة غير نقدية. يتضمن الإيضاح رقم (٦) الممتلكات والمعدات على المعلومات عن القيمة الدفترية والقيمة العادلة لبنود الممتلكات والمعدات المثبتة وفق نموذج إعادة التقييم.

٣- أسس الأعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أعدت القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، أينما وردت عبارة "المعايير الدولية للتقرير المالي" في هذه الإيضاحات فهي تشير إلى "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين". ويقصد بالمعايير والإصدارات الأخرى هو ما تعتمده الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين من معايير وآراء فنية لمواضيع لا تغطيها المعايير الدولية مثل موضوع الزكاة.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢-٣ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا البنود الهامة التالية الواردة في قائمة المركز المالي :

- التزامات تعويضات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين يتم قياسها بالقيمة الحالية للإلتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الإئتمان المتوقعة.
- أراضي ومباني ضمن ممتلكات ومعدات والتي يتم قياسها وفق نموذج إعادة التقييم.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض القوائم المالية المرفقة بالريال السعودي، والتي هي تعتبر العملة الوظيفية للشركة ويتم تقريب القوائم المالية المعروضة لأقرب ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٤- التقديرات المحاسبية والافتراضات الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً للمبادئ والسياسات المحاسبية المطبقة، استخدام أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في قيم الإيرادات والمصروفات والأصول والإلتزامات والإيضاحات المرفقة بجانب الإفصاح عن الإلتزامات الطارئة. إن عدم التيقن بخصوص هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي لنتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للأصول والإلتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

فيما يلي الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد كما في تاريخ قائمة المركز المالي والتي تشكل مخاطر عالية قد تؤدي إلى تعديلات مؤثرة في القيم الدفترية للأصول والإلتزامات خلال السنة المالية التالية. هذا وتعتمد الشركة في افتراضاتها وتقديراتها على أفضل ماتوفر للإدارة من معلومات عند إعداد القوائم المالية وهذه الافتراضات والتقديرات حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة تغيرات السوق والظروف الخارجة عن سيطرة الشركة ومثل هذه التغيرات على الافتراضات يتم ايضاحها عند حدوثها.

٤-١ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

يتم تحديد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بالرجوع إلى مجموعة من العوامل للتأكد أن الذمم المدينة غير مبالغ فيها نتيجة احتمال عدم تحصيلها، بما في ذلك إجمالي جودة وأعمار الذمم المدينة والتقييم الائتماني المستمر لأوضاع العملاء المالية والضمانات المطلوبة من العملاء في ظروف معينة. أيضاً، يتم تسجيل مخصصات محددة للحسابات الفردية عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم، ويتم تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المستنفدة.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢-٤ التقييم الإكتواري لإلتزامات منافع نهاية الخدمة للموظفين

يتم تحديد تكلفة إلتزام منافع نهاية الخدمة للموظفين بموجب برنامج المكافآت المحددة غير الممولة ، عن طريق قيمة المنافع المستقبلية التي تستحق للموظفين في الفترات السابقة والحالية وخصمها للوصول الى القيمة الحالية للإلتزام، ويتم قياسها باستخدام التقييم الإكتواري. يشمل التقييم الإكتواري العديد من الافتراضات التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشمل هذه الافتراضات تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب ، ومعدل دوران العاملين. ونظراً لتعقيد التقييم وطبيعته طويلة الأجل فإن إلتزام المنافع المحددة غير الممولة شديد الحساسية للتغيرات في هذه الافتراضات. لذا تتم مراجعة جميع الافتراضات مرة في السنة الواحدة عند الضرورة.

يتطلب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) إستخدام إفتراضات إكتوارية لقياس الإلتزام الخاص بمنافع نهاية الخدمة (مخصص منافع نهاية الخدمة) والذي يعتبر من إلتزامات المنفعة المحددة. وتتضمن هذه الإفتراضات تقديرات إدارة الشركة لتغيرات مثل الرواتب النهائية التي سَتستخدم كأساس لإحتساب منافع نهاية الخدمة. وقد قامت الإدارة بإعداد هذه الإفتراضات الإكتوارية بواسطة خبير إكتواري بناء على أفضل تقدير لإدارة الشركة لهذه المتغيرات. ويظهر الأيضاح رقم (٨-٦ منافع الموظفين) كيفية عرض الأرصدة الناتجة بالقوائم المالية.

٣-٤ قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه فيها لو تم بيع احد الأصول، أو سيتم دفعه لو تم تحويل أي من الإلتزامات ضمن معاملات عادية بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق السائدة بغض النظر إن كان ذلك السعر ملحوظاً بصورة مباشرة أو مقدر باستخدام أسلوب تقييم آخر.

يستند قياس القيمة العادلة إلى إفتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الإلتزام تحدث إما:

- من خلال السوق الرئيسية للأصل أو الإلتزام، أو

- من خلال السوق الأكثر ميزة للأصل أو الإلتزام في ظل غياب السوق الرئيسية.

يجب أن تكون السوق الرئيسية (أو السوق الأكثر ميزة) متاحة للشركة في تاريخ القياس.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم المناسبة مع الظروف وتلك الأساليب التي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة بحيث يتم إستخدام المعلومات السوقية التي يمكن رصدها وملاحظتها كلما أمكن ذلك- وأن يتم الحد من إستخدام المدخلات التي لا يمكن رصدها وملاحظتها.

تصنف كافة الأصول والإلتزامات التي يتم إما قياسها بالقيمة العادلة أو يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في القوائم المالية وفقاً لتسلسل هرمي لمستويات قياس القيمة العادلة، المبين أدناه إستناداً إلى أدنى مستوى لمدخلات القياس التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل .

يتم تصنيف المدخلات المستخدمة في أساليب قياس القيمة العادلة حسب التسلسل الهرمي أدناه :

المستوى الأول

الأسعار المعلنة (غير المعدلة) والمتداولة في الأسواق النشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة لتلك التي يتم قياسها.

المستوى الثاني

المدخلات التي من الممكن ملاحظتها أو رصدها للأصل أو الإلتزام بشكل مباشر أو غير مباشر بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول.

المستوى الثالث

المدخلات للأصل أو الإلتزام التي لا يمكن رصدها أو ملاحظتها (لاستند معلومات السوق القابلة للملاحظة).

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤-٤ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص ضمن قائمة المركز المالي عندما يكون على الشركة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداث سابقة والذي يمكن تقديره بصورة موثوقة، ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفق خارجي للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويتم قياس المخصص باستخدام أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الإلتزام في تاريخ التقرير، وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود ذا أهمية نسبية فيجب أن يكون مبلغ المخصص هو القيمة الحالية للمبلغ المتوقع أن يكون مطلوباً لتسوية الإلتزام بمعدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة لذلك الإلتزام. وعندما يتم قياس المخصص بالقيمة الحالية للمبلغ المتوقع أن يكون مطلوباً لتسوية الإلتزام، فإنه يجب إثبات التخفيض في الخصم على أنه تكلفة تمويل في السنة التي تنشأ فيها.

٥- ملخص بأهم السياسات المحاسبية

١-٥ المعايير الجديدة، التفسيرات والتعديلات

١-١-٥ الصادرة وسارية المفعول

فيما يلي المعايير والتعديلات والتي تكون سارية في الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١ م أو بعدها، وليس لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية:

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، والمعيار الدولي للمحاسبة ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٤، والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦

توفر التعديلات عدداً من الإعفاءات تتناول آثار التقرير المالي عند استبدال سعر فائدة معروض بين البنوك بسعر فائدة بديل شبه خالٍ من المخاطر. تشمل التعديلات الوسائل العملية التالية:

- وسيلة عملية تتطلب تغييرات تعاقدية، أو تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها التصحيح مباشرة، ل يتم معالجتها كتغييرات في سعر الفائدة المتقلب، بما يعادل حركة سعر الفائدة في السوق.
- تغييرات التصاريح التي يتطلبها تصحيح سعر الفائدة بين البنوك للتحوط من التخصيصات وتوثيق التحوط دون قطع علاقة التحوط.
- توفير إعفاء مؤقت للمنشآت من الاضطرار إلى تلبية المتطلبات القابلة للتحديد بشكل منفصل عندما يتم تصنيف أداة سعر الفائدة الخالي من المخاطر كتحوط لمكون المخاطر.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - بشأن امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م

في ٢٨ مايو ٢٠٢٠ م، أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة تعديلات بشأن امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ - تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار". توفر التعديلات إعفاء المستأجرين من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ بشأن محاسبة تعديل عقد الإيجار لامتيازات الإيجار الناشئة مباشرة من جائحة كوفيد -١٩. كوسيلة عملية، قد لا يختار المستأجر تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد-١٩ من المؤجر يعد تعديل لعقد الإيجار. يقوم المستأجر الذي يختار هذا الاختيار بالمحاسبة عن أي تغير في مدفوعات الإيجار الناتجة عن امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد -١٩ بنفس الطريقة التي يفسر بها التغيير بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، إذا لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، حصلت الشركة على امتيازات إيجار إضافية تفي بشروط تطبيق تمديد الوسيلة العملية. قامت الشركة بتطبيق الوسيلة العملية على امتيازات الإيجار هذه. تم الإفصاح عن تأثير تطبيق الوسيلة العملية في الايضاح رقم (٢١) حول القوائم المالية. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية للشركة.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢-١-٥ الصادرة وغير سارية بعد

لم تطبق الشركة المعايير الجديدة والمعدلة التالية الصادرة وغير السارية بعد:

التعديلات التالية سارية للفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢ م:

- العقود غير المجدية - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة ٣٧).
- الممتلكات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة ١٦).
- التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقرير المالي ٢٠١٨ م-٢٠٢٠ م (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١، ٩، و١٦، والمعيار الدولي للمحاسبة ٤١).
- الإشارات إلى الإطار العام المفاهيمي (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣).

التعديلات التالية سارية للفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م:

- الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة ١ وبيان الممارسة للمعيار الدولي للتقرير المالي ٢).
- تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة ٨).
- ضرائب الدخل المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة ١٢).

قامت الشركة بتقييم أثر تطبيق المعايير أعلاه وتوصلت إلي أنه لا يوجد أي تأثير.

٢-٥ ممتلكات ومعدات

ممتلكات ومعدات وفق نموذج إعادة التقييم

يتم الاثبات أولاً بالتكلفة ، ولاحقاً يتم قياس بندي (الأراضي ، المباني) وفق نموذج إعادة التقييم استناداً الى القيمة العادلة ، بناءً على التقييمات الدورية من قبل مقيم مؤهل مهنيًا. يتم إجراء عمليات إعادة التقييم هذه بانتظام كافٍ للتأكد من أن القيمة الدفترية لا تختلف بشكل جوهري عن تلك التي سيتم تحديدها باستخدام القيمة العادلة في نهاية سنة التقرير. يتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر وتظهر بقائمة المركز المالي تحت عنوان فائض إعادة التقييم باستثناء الحد الذي يتم فيه إثبات أي هبوط في القيمة يزيد على رصيد فائض إعادة التقييم أو عكس هذا الهبوط في الربح أو الخسارة، لا يتم استهلاك الأرض.

عند استبعاد الأصل ، يتم تحويل رصيد فائض إعادة التقييم إلى الأرباح المبقاه.

ممتلكات ومعدات وفق نموذج التكلفة

تدرج البنود الأخرى للممتلكات والمعدات، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الهبوط المتراكمة في القيمة، إن وجدت. يتم إدراج الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الهبوط في القيمة، إن وجدت.

تتضمن التكلفة التاريخية المصروفات المتعلقة مباشرة باقتناء أصل، وتكون التكاليف اللاحقة مشمولة ضمن القيمة الدفترية للموجودات أو يتم قيدها كأصل مستقل، حسبما يكون مناسباً، ويتم ذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق منافع اقتصادية متعلقة بالأصل إلى المجموعة مع إمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

يتم إثبات استهلاك لشطب تكلفة الموجودات بعد خصم قيمتها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية باستخدام طريقة القسط الثابت. تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطريقة الاستهلاك في نهاية كل تقرير، ويتم احتساب أي تغييرات على أساس مستقبلي.

الأصل	السنوات
تحسينات على المباني	١٠
أثاث ومفروشات	١٠
أجهزة كهربائية	٧
معدات سلامة	٧
حاسب آلي	٥

يتم إلغاء إثبات أي بند بالملكات والمعدات عند بيعه أو عند التوقع بعدم وجود أي منافع اقتصادية مستقبلية من الاستمرار في استخدامه أو بيعه. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة تنشأ عن استبعاد أحد بنود الممتلكات والمعدات والذي يحدد بالفرق بين صافي متحصلات المبيعات والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة.

٣-٥ تبويب بنود الأصول والالتزامات إلى متداولة وغير متداولة

يتم عرض الأصول والالتزامات بقائمة المركز المالي مبنية إلى متداولة وغير متداولة. تكون الأصول متداولة عندما:

- تحتفظ الشركة بالأصول بشكل أساسي لغرض المتاجرة.
- تتوقع الشركة تحقق الأصول خلال مدة إثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
- تتوقع الشركة تحقق الأصول أو تنوي بيعها أو استخدامها خلال دورة تشغيل عادية.
- تصنف الأصول نقداً أو ما في حكمه إلا إذا كانت خاضعة لقيود على استبدالها أو استخدامها لتسوية التزامات لمدة تزيد عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.

وتبويب جميع الأصول الأخرى على أنها أصول غير متداولة.

تكون الالتزامات متداولة عندما:

- يحتفظ بالالتزامات بشكل أساسي لغرض المتاجرة.
- يتوقع أن تسوية الالتزامات خلال دورة تشغيل عادية.
- تكون الالتزامات واجبة التسوية خلال اثني عشر شهراً من بعد السنة المالية.
- لا يكون للشركة حق غير مشروط في أن تؤجل تسوية الالتزامات لمدة تزيد على اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.

تبويب جميع الالتزامات الأخرى على أنها غير متداولة.

٤-٥ العملات الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالريال السعودي، ويتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي على أساس سعر الصرف الفوري في تاريخ المعاملة. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية باستخدام سعر الصرف في نهاية السنة المالية. يتم إثبات فروق الصرف الناشئة عن تسوية البنود النقدية أو عن تحويل العملات الأجنبية ضمن قائمة الدخل الشامل.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥-٥ الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أية عقود ينشأ عنها أصول مالية لمنشأة ما والتزامات مالية أو أدوات حقوق ملكية لمنشأة أخرى. تقوم الشركة بإثبات أصولها والتزاماتها المالية في قائمة المركز المالي عندما وفقط عندما تصبح الشركة طرفاً في النصوص التعاقدية للأداة. ويتم إثبات الشراء أو البيع أو إلغاء الإثبات باستخدام المحاسبة على أساس تاريخ المتاجرة.

١-٥-٥ الأصول المالية

عند اقتناء الشركة لأصل مالي يتم تصنيف الأصل المالي بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل على أساس كلٍّ من (أ) نموذج الأعمال لإدارة مجموعة أصول مالية و (ب) خصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي.

القياس الأولي للأصل المالي

يقاس الأصل المالي عند الإثبات الأولي بالقيمة العادلة مضاف إليه تكاليف المعاملة، باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل والتي تقاس بالقيمة العادلة (بدون إضافة تكاليف المعاملة).

القياس اللاحق للأصل المالي

بعد الإثبات الأولي تقوم الشركة بالقياس اللاحق للأصول المالية بناءً على الفئة التي صنفت ضمنها هذه الأصول المالية كما يلي:

- بالتكلفة المطفأة، إذا كان هدف الشركة الاحتفاظ بمجموعة أدوات دين مالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في تواريخ محددة، والتي تعدّ فقط - دفعات من أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إذا كان هدف الشركة الاحتفاظ بمجموعة أدوات دين مالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية، وأن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تُعدّ فقط - دفعات من أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إذا قامت الشركة باستخدام خيار القياس هذا المتوفر في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) "الأدوات المالية".

- بالقيمة العادلة من خلال الدخل، ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

- يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة بطريقة معدل العمولة الفعال، و يتم إدراج أرباح وخسائر الاستبعاد في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل عند إلغاء الاعتراف بهذا الأصل المالي. أما الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة، فتقاس بالقيمة العادلة مع إظهار فروقات التقييم في قائمة الدخل، باستثناء الأصول المالية والتي تختار الشركة عند الإثبات الأولي قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن فروقات التقييم تظهر ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. كما يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح الناجمة عنها من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

إلغاء إثبات الاصل المالي

تقوم الشركة بإلغاء إثبات الأصل المالي فقط عند:

- إنقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو
- تحويل الحقوق التعاقدية في أستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي، أو الإبقاء على الحقوق التعاقدية في أستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي مع تحمل التزاماً تعاقدياً بدفع التدفقات النقدية إلى واحد، أو أكثر من المستلمين وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي، أو
- تحويل الحقوق التعاقدية في أستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أقيمت على السيطرة على الأصل المالي. أو
-
- الإبقاء على الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، مع تحمل التزاماً تعاقدياً بأن تدفع التدفقات النقدية إلى واحد أو أكثر من المستلمين دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أقيمت على السيطرة على الأصل المالي.

وعند إلغاء إثبات أصل مالي في مجمله، فإن الفرق بين القيمة الدفترية (مُقاساً في تاريخ إلغاء الإثبات) والعيوض/ المقابل المُستلم (بما في ذلك أي أصل جديد تم الحصول عليه مطروحاً منه أي التزام جديد تم تحمله (يتم إثباته في قائمة الدخل).

الهبوط في الأصول المالية

يعتبر أي أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد هبطت قيمته، فقط إذا وجد دليل موضوعي على حدوث هبوط نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الإثبات الأولي لتلك الأصول ("حدث خسارة" متكبدة) وأن لهذا الحدث أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل موثوق به. يشتمل الدليل الموضوعي على وقوع الهبوط على مؤشرات توجي بأن مقترض أو مجموعة من الجهات المقترضة تعاني من صعوبات مالية مهمة، أو الإخفاق أو التأخر في سداد أصل المبلغ أو العمولة الخاصة به، أو احتمالية الإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وعندما تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود هبوط قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات الإخفاق في السداد.

٢-٥-٥ الإلتزامات المالية

تقوم الشركة بتصنيف جميع الإلتزامات المالية على أنها يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

إلغاء إثبات الإلتزامات المالية

تقوم الشركة بإزالة الإلتزام المالي (أو جزء من الإلتزام المالي) من قائمة مركزه المالي عندما، و فقط عندما، يتم إطفائه؛ أي عندما يتم سداد الإلتزام المحدد في العقد أو يتم إلغاؤه أو انقضاؤه.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣-٥-٥ إعادة تصنيف الأصول والإلتزامات المالية

في حال قيام الشركة بإعادة تصنيف أصل مالي، فإنها تطبق إعادة التصنيف بأثر مستقبلي من تاريخ إعادة التصنيف، ولا يتم تعديل أية مكاسب أو خسائر (بما في ذلك مكاسب وخسائر الهبوط) أو عمولة تم إثباتها سابقاً، كما يمنع إعادة تصنيف أي فئة من الإلتزامات المالية من فئة إلى فئة أخرى.

٦-٥ النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه النقدية بالبنوك والصناديق والإستثمارات ذات أجال إستحقاق ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الإقتناء والتي تكون عرضة لمخاطر ضئيلة للتغيرات في القيمة.

٧-٥ منافع الموظفين

تتوقف قيمة إلتزام تعويضات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين على مدة خدمة الموظف والأجر الذي يحصل عليه في نهاية خدمته ويتم إحتساب المنافع طبقاً لقواعد نظام العمل والعمال السعودي.

يتم إحتساب إلتزام تعويضات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين وتكلفة الخدمة المتعلقة بها بإستخدام طريقة "وحدة المنفعة المستحقة بالتناسب مع سنوات الخدمة المتوقعة" حيث أن إلتزام تعويضات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين يعتبر من إلتزامات المنفعة المحددة، ويتم إجراء تقويم إكتواري في نهاية كل سنة مالية. ويظهر الإلتزام (إلتزامات تعويضات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين) في قائمة المركز المالي بالقيمة الحالية لإلتزام المنفعة المحددة كما في نهاية التقرير المالي. ويتم إحتساب هذه القيمة الحالية بإستخدام معدل خصم يمثل العائد على السندات الحكومية وبتطبيق متوسط مرجح واحد لمعدل الخصم والذي يعكس (تقريباً) التوقيت المقدر مدفوعات منافع نهاية الخدمة ومبالغها.

تتكون تكلفة إلتزام تعويضات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين من العناصر التالية:

- (١) تكلفة الخدمة المالية.
 - (٢) مصروف الفائدة والذي يحتسب بتطبيق معدل الخصم على الرصيد الإفتتاحي لرصيد مخصص منافع نهاية الخدمة.
 - (٣) المبلغ الناتج من إعادة قياس إلتزام تعويضات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين والذي يمثل المكاسب أو الخسائر الإكتوارية.
- يتم عرض تكلفة الخدمة الحالية ومصروف الفائدة المتعلقين بإحتساب إلتزام تعويضات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين في قائمة الدخل الشامل كجزء من بند رواتب ومزايا الموظفين. في حين يتم إدراج المكاسب والخسائر الإكتوارية ضمن الدخل الشامل الأخر ولا يعاد تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة في سنة لاحقة، ويتم إدراج الدخل الشامل الأخر الناتج من المكاسب والخسائر الإكتوارية في الأرباح المبقاة مباشرة.

منافع الموظف قصيرة الأجل

منافع الموظفين قصيرة الأجل هي منافع الموظفين التي يتوقع أن تتم تسويتها بالكامل خلال إثني عشرة شهراً بعد نهاية التقرير المالي السنوية التي يقدم فيها الموظفون الخدمة المتعلقة بها هذه المنافع. يتم إدراج المبالغ (غير مخصومة) مقابل الخدمة التي قدمها الموظف للشركة خلال سنة محاسبية كمصروف ويقاس الإلتزام المتعلق بها (المصروف المستحق) بالمبلغ غير المخصوم لمنافع الموظف قصيرة الأجل المتوقع أن يدفع في مقابل الخدمات التي قدمها الموظف.

يتم إثبات الإلتزام المتعلق بمدفوعات المنافع المتوقعة فقط عندما يكون هناك إلتزام نظامي أو ضمني حالي بأن تقوم الشركة بمثل هذه المدفوعات كنتيجة لخدمات سابقة قدمها الموظف وأنه يمكن إجراء تقدير يمكن الإعتماد على الإلتزام.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨-٥ عقود التأجير

عقود التأجير

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) المبادئ المتعلقة بالإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار. والهدف هو ضمان أن يقدم المستأجرون والمؤجرون معلومات ملائمة بطريقة تعبر بصدق عن تلك المعاملات. تعطي هذه المعلومات أساساً لمستخدمي القوائم المالية لتقييم أثر عقود الإيجار على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة يتم عند نشأة العقد تقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. ويكون العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل عوض.

و يتم تحديد مدة عقد الإيجار باعتبارها الفترة غير القابلة للإلغاء في عقد الإيجار جنباً إلى جنب مع كل من:

(أ) الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار.

(ب) الفترات المشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار.

عقود الإيجار الذي تكون الشركة فيها كمؤجر

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "عقود الإيجار"، تقوم الشركة كمؤجر بدراسة تصنيف كل عقد إيجار إما على أنه عقد إيجار تشغيلي أو أنه عقد إيجار تمويلي، ويصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحوّل بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة للملكية الأصل محل العقد. وبخلاف ذلك يصنف العقد على أنه عقد إيجار تشغيلي. ويعتمد اعتبار عقد الإيجار عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي على جوهر المعاملة وليس على شكل العقد. ويتم عرض الأصول محل عقد الإيجار التشغيلي في قائمة المركز المالي وفقاً لطبيعة الأصل محل العقد. وبالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري مع مكون إيجاري أو غير إيجاري واحد أو أكثر، فإنه يتم تخصيص العوض في العقد لكل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري، والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية.

عقود الإيجار الذي تكون الشركة فيها كمستأجر

يتم في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات أصل "حق الاستخدام" والتزام عقد الإيجار، إلا أنه يمكن للشركة عدم تطبيق ذلك سواءً لعقود الإيجار قصيرة الأجل أو عقود الإيجار التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة منخفضة، وفي هذه الحالة يتم إثبات دفعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات باعتبارها مصروفاتاً إما بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار أو أساس منتظم آخر. ويتم تطبيق أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبيراً عن نمط المنفعة كمستأجر.

يتم القياس والعرض لما يتعلق بها من بنود القوائم المالية كما يلي:

القياس الأولي لأصل "حق الاستخدام"

تتكون تكلفة أصل "حق الاستخدام" من:

(أ) مبلغ القياس الأولي لالتزام عقد الإيجار، وذلك بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. ويتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة فيتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة كمستأجر.

(ب) أي دفعات عقد إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة؛

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

(ج) أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة المستأجر؛

(د) تقدير للتكاليف التي سيتكبدها المستأجر في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد، وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار، ما لم تكن تلك التكاليف سيتم تكبدها لإنتاج المخزون.

القياس اللاحق لأصل "حق الاستخدام"

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس أصل "حق الاستخدام" "بيتم تطبيق نموذج التكلفة حيث يتم قياس أصل حق الاستخدام "بالتكلفة:

(أ) مطروحاً منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر هبوط في القيمة؛

(ب) ومعدلة بأي إعادة قياس لالتزام عقد الإيجار.

إلا أنه يتم تطبيق نماذج أخرى خلاف نموذج التكلفة في الحالات التالية:

- إذا كانت الشركة يطبق نموذج القيمة العادلة في معيار المحاسبة الدولي "٤٠ العقارات الاستثمارية" على عقاراته الاستثمارية، فيتم أيضاً تطبيق نموذج القيمة العادلة على أصول "حق الاستخدام" التي تستوفي تعريف العقار الاستثماري في معيار المحاسبة الدولي ٤٠. ولا يوجد حالياً لدى الشركة استثمارات عقارية.
- إذا كان أصل "حق الاستخدام" يتعلق بفئة من العقارات والآلات والمعدات تطبق فيها الشركة نموذج إعادة التقويم في معيار المحاسبة الدولي ١٦، فيمكن اختيار تطبيق نموذج إعادة التقويم على جميع أصول "حق الاستخدام" ذات العلاقة بتلك الفئة من العقارات والآلات والمعدات. ولا يطبق الشركة حالياً نموذج إعادة تقييم لأي من بنود العقارات والآلات والمعدات.

القياس الأولي لالتزام عقد الإيجار

يتم في تاريخ بداية عقد الإيجار قياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. ويتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة فيجب أن يستخدم المستأجر معدل الاقتراض الإضافي للشركة كمستأجر.

القياس اللاحق لالتزام عقد الإيجار

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار، يتم ما يلي:

(أ) زيادة المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار؛

(ب) تخفيض المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس دفعات الإيجار؛

(ج) إعادة قياس المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد الإيجار أو ليعكس دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها المعدلة.

يتم عرض أصل حق الاستخدام والتزامات عقود الاستئجار في قائمة المركز المالي بشكل منفصل عن الأصول والالتزامات الأخرى. وبالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري مع مكون إيجاري أو غير إيجاري واحد أو أكثر، (إن وجد) فإنه يتم تخصيص العوض في العقد لكل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية. وكوسيلة عملية، وفي نطاق ما يسمح به المعيار، يمكن للشركة كمستأجر أن يختار حسب فئة الأصل محل العقد عدم فصل المكونات غير الإيجارية عن المكونات الإيجارية، ومن ثم المحاسبة عن كل مكون إيجاري وأي مكونات غير إيجارية مصاحبة باعتبارها مكوناً إيجارياً واحداً.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩-٥ الزكاة

يتم احتساب الزكاة على أساس وعاء الزكاة أو صافي الربح المعدل، أيهما أعلى. يتم احتساب الزكاة باستخدام المعدلات المقررة بشكل جوهري في تاريخ التقرير. يتم تسجيل أي فروقات في التقديرات عند اعتماد الربط النهائي بحيث يتم عند إقفال المبلغ المخصص له.

١٠-٥ إثبات الإيرادات

تقوم الشركة بإثبات الإيرادات من العقود مع العملاء بإتباع طريقة مكونة من خمس خطوات وكما هي مذكورة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥):

الخطوة (١): تحديد العقد (العقود) مع العميل. يعرف العقد بأنه اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة (٢): تحديد التزامات الأداء في العقد. ان التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمه إلى العميل.

الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي تتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة (٤): تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع الشركة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة (٥): إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:

أ) لا ينشئ أداء الشركة أصلاً له استخدام بديل للشركة، وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

ب) أداء الشركة ينشئ أو يحسن الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل أو تحسينه.

ج) يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة لالتزامات الأداء، فانه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها

في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طرق تقديم الخدمات التي تم التعهد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبني على عقد مقابل العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة العوض الذي يستلمه العميل عن مبلغ الإيرادات التي تم إثباتها، فقد ينشأ عن ذلك التزام عقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض، بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم.

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تندفق عنه المنافع الاقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذ ينطبق ذلك، بشكل موثوق به.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١-٥ الاحتياطي النظامي

بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة يتم تجنب ١٠٪ سنوياً من صافي ربح السنة لحساب الاحتياطي النظامي ويجوز وقف هذا التجنب متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع علماً بأن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

١٢-٥ ربحية السهم

يتم عرض ربحية السهم الأساسية و ربحية السهم المخفضة (إن وجدت) وذلك للأسهم العادية، حيث يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الربح أو الخسارة الخاصة بحملة الأسهم العادية للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة، معدلة بعدد الأسهم العادية المعاد شراؤها أو المصدرة خلال الفترة. ويتم احتساب ربحية السهم المخفضة بتعديل الربح أو الخسارة الخاصة بحملة الأسهم العادية للشركة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة بأثر جميع الأسهم العادية المخفضة المحتمل إصدارها.

١٣-٥ قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر المقبوض نظير بيع أصل ما أو المدفوع لتحويل التزام ما في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس يستند قياس القيمة العادلة على افتراض إجراء معاملة ببيع الأصل أو تحويل الالتزام إما:

- في السوق الرئيسي للأصول أو الالتزامات.
- في ظل عدم وجود السوق الرئيسية، في أكثر الأسواق منفعة للأصول أو الالتزامات.

ويجب أن تكون السوق الرئيسية أو الأكثر فائدة متاحة أمام الشركة.

وتقاس القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات باستخدام افتراضات على أن المشاركين في السوق سيستخدمونها عند تسعير الأصول أو الالتزامات وعلى فرضية أن المشاركين في السوق يسعون لتحقيق أفضل منافع اقتصادية.

ويراعي قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل على نحو أفضل وأعلى فائدة ممكنة أو عن طريق بيعه لمشارك آخر في السوق سيستخدم الأصل على نحو أفضل وأعلى فائدة ممكنة.

وتستخدم الشركة طرق التقييم الفنية الملائمة للظروف والتي توفر بيانات كافية لقياس القيمة العادلة لتعزيز الاستفادة من المدخلات القابلة للملاحظة ذات العلاقة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

بسبب الاستحقاق قصير الأجل للأدوات المالية مثل الذمم المدينة والدائنة والأرصدة المدينة والدائنة الأخرى، فإن قيمتها الدفترية تقارب القيمة العادلة بشكل كبير.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

إن جميع الأصول والالتزامات التي تقاس بالقيمة العادلة أو يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في القوائم المالية يتم تصنيفها وفقاً لنطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات المستوي الأدنى الذي 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.

١٤-٥ التقديرات والأحكام والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي من الإدارة القيام باجتهادات وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والأصول (الأصول) والالتزامات (الالتزامات) الظاهرة في القوائم المالية والإفصاحات المرفقة بالقوائم المالية، والإفصاحات عن الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة. إلا أن عدم التأكد المتضمن في هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي إلى إجراء تعديلات هامة على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات التي قد تتأثر في فترات مستقبلية.

ضمن سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، قامت الإدارة بإبداء الأحكام التي لها تأثير جوهرية على المبالغ المثبتة في القوائم المالية. بالإضافة إلى الافتراضات الرئيسية التي تم الأخذ بها عند تقدير أثر الظروف المستقبلية على الأرقام الظاهرة في القوائم المالية والإفصاحات المتعلقة بها في تاريخ إعداد القوائم المالية والتي يرتبط بها مخاطر جوهرية قد تسبب تعديلات هامة على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية القادمة. اعتمدت الشركة في تقديراتها وافتراضاتها على الظروف القائمة والمعلومات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. إلا أنه يمكن أن تتغير الظروف والافتراضات القائمة حول التطورات المستقبلية وفقاً للتغيرات في السوق أو الظروف الناشئة خارج سيطرة الشركة. وتنعكس هذه التغييرات على الافتراضات عند حدوثها.

أ- العمر المقدر للممتلكات، الآلات والمعدات

يتم استهلاك تكلفة الممتلكات، الآلات والمعدات على مدة الخدمة المتوقعة التي تم تقديرها بناءً على الاستخدام المتوقع والتقاعد للأصل، وبرنامج الصيانة والإصلاح بالإضافة إلى التقادم التقني واعتبارات القيمة المستردة للأصل.

ب- تقويم التزامات منافع نهاية الخدمة للموظفين

يتم تحديد تكلفة منافع نهاية الخدمة للموظفين بموجب برنامج المنافع المحددة غير الممولة التي يتم قياسها باستخدام التقييم الإكتواري. يشمل التقييم الإكتواري العديد من الافتراضات التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشمل هذه الافتراضات تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب، وسلوك العاملين، ومعدل دوران العاملين. ونظراً لتعقيد التقييم وطبيعته طويلة الأجل فإن التزام المنافع المحددة غير الممولة شديد الحساسية للتغيرات في هذه الافتراضات. لذا تتم مراجعة جميع الافتراضات مرة أو أكثر في السنة الواحدة عند الضرورة.

ج- اعتبارات الأصل مقابل الوكيل

قامت الشركة بإعادة تقييم شاملة لهذه الترتيبات لتحديد ما إذا كانت الشركة تعمل كأصيل أو كوكيل، لأن ذلك سيؤثر علي ما إذا كانت الإيرادات معترف بها علي أساس إجمالي أو صافي.

وتأخذ الشركة في الاعتبار عدة عوامل كتحمل المسؤولية الأساسية لإدارة الوحدة السكنية، وتحمل كافة التكاليف الخاصة بالفرع، والقدرة في تحديد الأسعار. وعند الإستيفاء بهذه المؤشرات، تعد الشركة كأصيلاً، وبالتالي، فإن الإيرادات المتصلة بما سبق يتم تسجيلها علي أساس إجمالي.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

معلومات عن قياس القيمة العادلة لبنود الممتلكات والمعدات المثبتة وفق نموذج إعادة التقويم:

تم قياس القيمة العادلة لبندى الأراضى والمباني (إيضاح ٢) كما في ١ يناير ٢٠٢١ م لأغراض تغيير السياسة المحاسبية و٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بواسطة مقيم مؤهل مستقل ومعتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، تم استخدام مدخلات المستوي الثاني "منهج السوق" الذى يستند الى القيمة السوقية عن طريق البحث والاستقصاء لعقارات مماثلة بالمناطق المحيطة بموقع الأصل محل التقويم ، وفيما يلي بيانات المقيم :

الاسم : مكتب منصور صالح السليم للتقييم العقاري "منصور صالح السليم"

رقم العضوية: ١٢١٠٠٠٤٧٧

تم قياس القيمة العادلة لبندى الأراضى والمباني (إيضاح ٢) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بواسطة مقيم مؤهل مستقل ومعتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، تم استخدام مدخلات المستوي الثاني "منهج السوق" الذى يستند الى القيمة السوقية عن طريق البحث والاستقصاء لعقارات مماثلة بالمناطق المحيطة بموقع الأصل محل التقويم ، وفيما يلي بيانات المقيم :

الاسم : مكتب عبدالله بن سالمين النهدي "عبدالله بن سالمين النهدي"

رقم العضوية: ١٢١٠٠٠١٤٨٤

فيما يلي بيان عن المبلغ الدفترى الذى كان سيتم اثباته فيما لو تم اثبات الأصول بموجب نموذج التكلفة لبنود الممتلكات والمعدات المعاد تقييمها :

البند	صافي القيمة الدفترية	صافي القيمة الدفترية
	وفق نموذج إعادة التقويم	وفق نموذج التكلفة
الأراضى	٧,٠٣٨,٠٠٠	٢,١٢٥,٠٠٠
إضافات أراضى	٧,٠٥٠,٠٠٠	٧,٠٥٠,٠٠٠
المباني	٦,٣٧٨,٠٠٠	٤,٨٧٢,٦٨١

٧- أصول حق الاستخدام

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
		التكلفة:
١٧,٤٤٠,٢٠٣	١٧,٤٤٠,٢٠٣	في بداية السنة
-	١,٤٥١,٧٣٦	إضافات خلال السنة
١٧,٤٤٠,٢٠٣	١٨,٨٩١,٩٣٩	الرصيد في نهاية السنة
		مجمع الاستهلاك
١,٠٨٦,٧١٦	٣,٠٨٧,١٠٦	رصيد استهلاك أول السنة
٢,٠٠٠,٣٩٠	٢,١٠٦,٨٧٥	استهلاك السنة
٣,٠٨٧,١٠٦	٥,١٩٣,٩٨١	
١٤,٣٥٣,٠٩٧	١٣,٦٩٧,٩٥٨	صافي القيمة الدفترية

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨- مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٩٤١,٥٣٣	٦٥٦,٣١٧	مدينون تجاريون
٨,٥٠٠	٥٠,١٨٨	موردين دفعات مقدمة
٢٨,٦٤٨	١٥,٩٧٩	عهد موظفين
٣١,١٨٦	-	مصروفات مدفوعات مقدماً
١,٠٠٩,٨٦٧	٧٢٢,٤٨٤	

٩- الأطراف ذات العلاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في قيام مالك الشركة بمدفوعات بالإئابة عن الشركة وذلك لسداد بعض النفقات التشغيلية وتمت هذه المعاملات وفقاً للشروط المحددة في الاتفاقيات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة والمعتمدة من الإدارة. وفيما يلي ملخص بأهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والأرصدة الناتجة عنها:

المعاملات

المعاملات		طبيعة المعاملة		الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	طبيعة التعامل	طبيعة المعاملة	
		تمويل من المساهم للشركة		عبدالله بن عبدالمحسن بن ناصر المطوع
(٥٧٣,٦٦٠)	-	توزيعات أرباح	مساهم	شركة رينال العربية الطبية
-	٢,٥١٢,٦٤٦	إيراد خدمات	شركة شقيقة	شركة تولان المتحدة
٤٣٤,٩٣٦	١,٣٥٩,٨٥٢	إيراد خدمات	شركة شقيقة	شركة الرائم للمقاولات
٧٦١,٦٦٢	١,٠٢٩,٦٥٣	إيراد خدمات	شركة شقيقة	
-	٥٩٣,٨٧٣	إيراد خدمات	شركة شقيقة	

الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

مستحق من أطراف ذات علاقة

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٠٩١,٧٢١	١,٣٥٩,٨٥٢	شركة رينال العربية الطبية
٧٦١,٦٦٢	١,٠٢٩,٦٥٣	شركة تولان المتحدة
-	٥٩٣,٨٧٣	شركة الرائم للمقاولات
١,٨٥٣,٣٨٣	٢,٩٨٣,٣٧٨	

كما في ٣١ ديسمبر

كما في ٣١ ديسمبر		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	جاري المساهم/عبدالله بن عبدالمحسن بن ناصر المطوع
٦,٨٣٤,١٥٥	٢٤٩,٢١٩	

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠- النقد وما في حكمه

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢٧,٧٩١	١٤,٤١٠	نقد بالصندوق
١٥٨,٨٥٠	٣,٥٥٨,١١١	نقد لدى البنوك
١٨٦,٦٤١	٣,٥٧٢,٥٢١	

١١- رأس المال

بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٢١ م قرر مالك المؤسسة تحويل الكيان النظامي للمؤسسة لتكون شركة ذات مسؤولية محدودة ، وزيادة رأس المال بمبلغ ٥,٨٩٠,٠٠٠ ريال سعودي باستخدام الحساب الجاري الدائن، وبتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢١ م تم الإنتهاء من الإجراءات النظامية لتعديل عقد التأسيس والسجل التجاري، وأصبحت شركة تولان للشقق المخدومة (شركة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً) "شركة ذات مسؤولية محدودة" برأس مال بمبلغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

بتاريخ ٢٤ أكتوبر ٢٠٢١ م قرر الشركاء زيادة رأس المال من مبلغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ١٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بزيادة قدرها ٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بإستخدام رصيد الأرباح المبقاه في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م والبالغ في ذلك التاريخ ٥,٢٥٧,٠٢٩ ريال سعودي،

بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ م قرر الشركاء تحويل الكيان النظامي للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة لتكون شركة مساهمة مقفلة ، وزيادة رأس المال بمبلغ ١٢,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي على النحو التالي

- حصة عينية تتمثل في قطعة أرض رقم ١٦٤٦٤ ٣٦٢٥٠٣ الواقعة في شمال شرق بريدة "القصيم" والتي يبلغ سعرها بعد التقييم ٧,٠٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.
- إيداع بنكي بمبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
- إستخدام الحساب الجاري الدائن للمساهمين بمبلغ ٢,٥٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.

وبتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٢١ م تم الإنتهاء من الإجراءات النظامية لتعديل عقد التأسيس والسجل التجاري، وأصبحت شركة تولان للشقق المخدومة (شركة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً) "شركة مساهمة مقفلة" برأس مال بمبلغ ٢٣,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

١٢- القرض

خلال سنة ٢٠٢٠ م أبرمت الشركة اتفاقية تمويل تجارى مع البنك العربي الوطني بقيمة ٧٤٥,٥٠٠ ريال سعودي. استخدمت الشركة هذا القرض لتمويل أعمال ترميم لعدد ٢ أفرع للنشاط تتمثل في تشطيبات وديكورات وأثاث تجهيزات، القرض يخضع لمعدل فائدة ١٢٪ سنويا، يتم سداد القرض على ٣٣ دفعة شهرية وأول دفعة بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٢٠ وأخر دفعة بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٢٣، لا يشتمل القرض على تعهدات مالية.

وفيما يلي توزيع التزامات القرض ما بين متداول وغير متداول :

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٣١٦,٠٦١	٤٥,٨٥٢	الجزء الغير متداول
٢٧٠,٩١٢	٢٧٠,٢٠٩	الجزء المتداول
٥٨٦,٩٧٣	٣١٦,٠٦١	

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣- التزامات عقود تأجير

كما في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٤٩٤,٧٦٧	١,١٤٩,٧٥٣	إلتزامات تأجير تمويلي - فرع الروضة
١١,٦٥٩,٨٧٩	٨,٩٥٩,٣٥٨	إلتزامات تأجير تمويلي - فرع الخبر
٩٩٨,٨٢٠	٩٩,٩٨٩	إلتزامات تأجير تمويلي - فرع غرناطة
-	١,١٣٣,٦٨١	إلتزامات تأجير تمويلي - فرع خريص
١٤,١٥٣,٤٦٦	١١,٣٤٢,٧٨١	

إلتزامات عقود الإيجار:

فيما يلي القيم الدفترية لالتزامات عقود الإيجار والحركات التي تمت خلال السنة:

كما في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٦,٩٩٦,١٦١	١٤,١٥٣,٤٦٦	التزامات عقود الإيجار المثبتة في بداية السنة
-	١,١٣٣,٦٨١	يضاف: إضافات خلال السنة
١,٠٧٦,٣٠٥	١,١٧٢,٨٢٨	يضاف: مصروفات الفائدة المثبتة خلال السنة
(٣,٩١٩,٠٠٠)	(٥,١١٧,١٩٤)	يخصم: دفعات الإيجار التي تمت خلال السنة
١٤,١٥٣,٤٦٦	١١,٣٤٢,٧٨١	
٢,٩٣٠,٤٥٠	٢,٨١٧,٥٠٠	متداولة
١١,٢٢٣,٠١٦	٨,٥٢٥,٢٨١	غير متداولة

١٤- إلتزام منافع نهاية الخدمة للموظفين

تقوم الشركة بمنح منافع نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لنظام العمل المحلي وسوق التوظيف وأنظمة التأمينات الاجتماعية المعمول بها في المملكة العربية السعودية ، وفيما يلي حركة إلتزام نهاية الخدمة للموظفين:

كما في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٩٣,٢٥٣	٢٢٩,٩٣٣	الرصيد في بداية السنة
٥٨,٨٧٢	٤٣,٧٤٥	تكلفة الخدمة الحالية وتكلفة العائد
٥,٦٠٤	٦,٦٦٨	تكلفة الفائدة
(١٤,٩٨٨)	(١٤,٤٥٥)	المنافع المدفوعة
(١٢,٨٠٨)	(٢٦,٦٢٤)	(أرباح) إعادة القياس الاكتواري
٢٢٩,٩٣٣	٢٣٩,٢٦٧	الرصيد في نهاية السنة

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإفتراضات الاكتوارية الرئيسية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٢,٩%	٣,٤%	معدل الخصم
٣%	٢%	معدل الزيادة في المرتبات

تحليل الحساسية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		
١٪ (انخفاض)	١٪ زيادة	١٪ (انخفاض)	١٪ زيادة	
(٢٦٠,٠٣٤)	٢٠٥,٠١٤	(٢٦٩,١٦٣)	٢١٤,٣١٦	معدل الخصم
(٢٠٣,٧٨٠)	٢٦٠,٩٩٠	(٢١٢,٩٤١)	٢٧٠,٣٠٢	معدل الزيادة في المرتبات

١٥ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٤٧٨,٩١٥	٧٣٤,٩٧٢	مصروفات مستحقة
١٥٧,٦٠٢	٣٨٧,٥١٧	ضريبة الإيواء السياحي
٢٩٠,٨٩٤	٢٥٤,٨١٦	ضريبة القيمة المضافة
١١٢,٩٧٣	٩٠,٢٠٦	تأمينات اجتماعية
٢١,٨١٩	٩,٥٠٢	ذمم عاملين دائنة
١,٠٦٢,٢٠٣	١,٤٧٧,٠١٣	

١٦ - الزكاة الشرعية

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٨٣٤,٤٢٦	٣,٣٩٤,٤٦٨	صافي الربح قبل الزكاة
٥٨,٨٧٢	٤٣,٧٤٥	مخصصات محملة للسنة
١,٨٩٣,٢٩٨	٣,٤٣٨,٢١٣	الربح المعدل
١١٠,٠٠٠	٢٣,١٠٠,٠٠٠	رأس المال
٢,٢٠٩,١٧٩	٤,٠٠٨,٩٦٤	الأرباح المبقاة أول السنة
٦,٨٣٤,١٥٥	٢٤٩,٢١٩	أطراف ذات علاقة
١٤,١٥٣,٤٦٦	١١,٣٤٢,٧٨٠	إلتزامات عقود تأجير
٥٨٦,٩٧٣	٣١٦,٠٦١	قرض طويل وقصير الأجل
١٨١,٤٨٢	٢٢٩,٩٣٤	المخصصات أول السنة
٢٥,٩٦٨,٥٥٣	٣٩,٢٤٦,٩٥٨	إجمالي الوعاء الزكوي
(٢٤,٠٧٠,٥٦٤)	(٣٦,٤١٩,٥٦٣)	الممتلكات والمعدات وأصول حق الاستخدام
١,٨٩٧,٩٨٩	٢,٨٢٧,٣٩٥	صافي الوعاء الزكوي
٤٧,٤٥٣	٨٦,٦٢١	الزكاة للسنة

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

فيما يلي حركة مخصص الزكاة الشرعية خلال السنة:

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٤٧,١٣٣	٥٠,١٨١	رصيد بداية السنة
٤٧,٤٥٣	٨٦,٦٢١	المكون خلال السنة
(٤٤,٤٠٥)	(٤٧,٩٩٨)	المسدد خلال السنة
٥٠,١٨١	٨٨,٨٠٤	رصيد نهاية السنة

١٧- إيرادات النشاط

تتمثل إيرادات النشاط في إيرادات غرف فندقية بلغت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ١٢,٤٧٩,١٩٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م مبلغ ٧,٥٨٦,٠٩٢ ريال سعودي).

١٨- تكلفة الإيرادات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢,٠٠٠,٣٩٠	٢,١٠٦,٨٧٥	اطفاء أصول حق الاستخدام
٨٥٣,٠٤٨	١,٥٤٨,٥٠٠	رواتب وأجور وما في حكمها
٣٩٢,٤٣١	٧١٦,٤٦٨	كهرباء وبريد هاتف
-	٦٠٨,٣٦٩	إيجارات
٥٨٦,٦٢٩	٦٣٠,٤٣٥	إستهلاكات
-	٥٧٠,٠٥٠	رسوم وإشتراكات
١٤٦,٤٣٨	٤٧٥,٤٢٢	مواد نظافة ومغاسل ومفروشات مستهلكة
٣٠٣,٥١٥	٤٣٨,٣٢٨	خدمات طبية لنزلاء الفنادق
٢٤,٤٩٠	٣٥٠,٢٥٩	خدمات كافيه ومطاعم
١٤٨,٣٧٥	١٦٢,٩٢٨	صيانة عامة وقطع غيار
٣٨,٦٣١	٨٥,٠٠٠	أخرى
٤,٤٩٣,٩٤٧	٧,٦٩٢,٦٣٤	

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩- مصروفات عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢٠٢,٣٨٣	٥٠,٨٩٠	إستهلاكات
-	١٧٤,٥٠٠	أتعاب مهنية
٢٨,٤٧٤	٩٩,٠٦٦	تأمينات اجتماعية
١٢١,٩٦٤	٥٣,٥٠١	رسوم حكومية
٤٦,٤٩٧	٤٣,٧٤٥	منافع نهاية الخدمة
١١,٩٥٠	١٠,٣٤١	ضيافة وبوفيه
٩,٠٧٦	٩,٧٦٠	كهرباء وبريد هاتف
١٤٠,٠٠٠	٩,٣٤١	أخرى
١٥,٣٣٢	٦,٦٨٨	رواتب وأجور وما في حكمها
٣٢,٧٦٧	٢٠٠	مصروفات ورسوم بنكية
٦٠٨,٤٤٣	٤٥٨,٠٣٢	الإجمالي

٢٠- مصروفات بيعية وتسويقية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢٤٣,٦٢٠	٣٤٨,١٨٢	مصروفات دعائية وإعلانات

٢١- إيرادات أخرى

بلغت الإيرادات الأخرى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، ٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، ٧٣٦,٥٠٠ ريال سعودي)، تتمثل في تخفيضات الإيجار عن الأماكن المؤجرة التي حصلت عليها الشركة ولا تعتبر تعديل علي عقد الإيجار الاصيلي.

٢٢- مصروفات تمويلية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٠٧٦,٣٠٥	١,١٧٢,٨٢٨	تكلفة تمويل (فوائد القيمة الحالية لإحتساب إلتزامات عقود التأجير)
٦٠,٢٤٧	٥٦,٣٨٧	مصروف فوائد تمويلية عن قرض
٥,٦٠٤	٦,٦٦٨	تكلفة تمويل (فوائد القيمة الحالية لإحتساب إلتزام منافع الموظفين)
١,١٤٢,١٥٦	١,٢٣٥,٨٨٣	

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٣- ربحية السهم

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٧٨٦,٩٧٣	٣,٣٠٧,٨٤٧	صافي ربح السنة
١,٣٠٥,٠٠٠	١,٣٣٩,٣٩٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
١,٣٧	٢,٤٧	ربح السهم الأساسية والمخفضة

٢٤- معلومات قطاعية

للشركة قطاع تشغيلي واحد وهو الإيواء السياحي وتمارس نشاطها في منطقة جغرافية واحدة وهي المملكة العربية السعودية، وبالتالي فليس هناك معلومات قطاعية يتم الإفصاح عنها.

٢٥- توزيعات أرباح

بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ م قرر الشركاء توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بمبلغ ٢,٥١٢,٦٤٦ ريال سعودي. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: لا شيء).

٢٦- الأدوات المالية - إدارة المخاطر

تتكون الأدوات المالية المقيدة في قائمة المركز المالي للشركة بشكل أساسي من ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى، ونقد وما في حكمه، ذمم دائنة تجارية، وأرصدة دائنة أخرى.

سعر الصرف الأجنبي

تنتج مخاطر سعر الصرف الأجنبي من التغيرات والتذبذبات في قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تقم إدارة الشركة بأية عمليات ذات أهمية نسبية بالعملات عدا الريال السعودي، الدولار الأمريكي. وحيث أن سعر صرف الريال السعودي مثبت مقابل الدولار الأمريكي، فإن المعاملات بالدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر عملة هامة. تراقب إدارة الشركة أسعار صرف العملات وتعتقد أن مخاطر العملات غير جوهريّة.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في إخفاق أحد الأطراف في أداة مالية في الوفاء بالتزامه والتسبب في تكبد الشركة خسارة مالية. إن الأدوات المالية الخاصة بالشركة التي يمكن أن تتعرض لمخاطر الائتمان تتضمن بشكل أساسي النقدية بالبنوك والذمم المدينة. تقوم إدارة الشركة بإيداع أموالها في مصارف مالية ذات موثوقية وقدرة ائتمانية عالية كما أن لدى الشركة سياسة بخصوص حجم الأموال المودعة في كل مصرف ولا تتوقع الإدارة وجود مخاطر ائتمان هامة تنتج من ذلك. كما لا تتوقع الإدارة أن تتعرض لمخاطر ائتمان هامة من الذمم التجارية المدينة نظراً لأن لديها قاعدة عريضة من العملاء التي تعمل في أنشطة مختلفة ومواقع متعددة كما أنها تقوم بمراقبة الذمم المدينة القائمة دورياً.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على مقابلة التزاماته المتعلقة بالالتزامات المالية حال استحقاقها. تتم مراقبة احتياجات السيولة على أساس شهري وتعمل الإدارة على التأكد من توفر أموال كافية لمقابلة أية التزامات عند استحقاقها. تتكون الالتزامات المالية للشركة من الذمم الدائنة ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، تعمل إدارة الشركة على الحد من مخاطر السيولة عن طريق التأكد من الموازنة بين فترات تحصيل أرصدة العملاء وفترات سداد أرصدة الموردين والأرصدة الدائنة الأخرى.

شركة تولان للشقق المخدومة
(أجنحة تولان للوحدات السكنية المفروشة سابقاً)
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

مخاطر سعر الاقتراض

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر العمولة لأصولها والتزاماتها المالية ذات المعدلات المتغيرة، وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. إن التغير في أسعار العمولات على مستوى الشركة غير جوهري.

جدول استحقاقات الالتزامات المالية

القيمة الدفترية	أقل من سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
٣١٦,٠٦١	٢٧٠,٢٠٩	٤٥,٨٥٢	-	٣١٦,٠٦١	قرض طويل الأجل
٢١,٥٩٤,١٩٣	٣,٥٨٦,٠٠٠	١٤,٥٥٥,٦٧١	٣,٤٥٢,٥٢٢	٢١,٥٩٤,١٩٣	التزامات عقود تأجير
١٣٥,٦٩٩	١٣٥,٦٩٩	-	-	١٣٥,٦٩٩	ذمم دائنة تجارية
١,٤٧٧,٠١٣	١,٤٧٧,٠١٣	-	-	١,٤٧٧,٠١٣	مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٤٩,٢١٩	٢٤٩,٢١٩	-	-	٢٤٩,٢١٩	المستحق إلى اطراف ذات علاقة
٢٣,٧٧٢,١٨٥	٥,٧١٨,١٤٠	١٤,٦٠١,٥٢٣	٣,٤٥٢,٥٢٢	٢٣,٧٧٢,١٨٥	

القيمة الدفترية	أقل من سنة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٥٨٦,٩٧٣	٢٧٠,٩١٢	٣١٦,٠٦١	-	٥٨٦,٩٧٣	قرض طويل الأجل
٢٥,٠٩٧,٤٩٦	٣,٣٨٠,٠٠٠	١٤,٧٢٩,٧٢٥	٦,٩٨٧,٧٧١	٢٥,٠٩٧,٤٩٦	التزامات عقود تأجير
٨٤,٥٨٤	٨٤,٥٨٤	-	-	٨٤,٥٨٤	ذمم دائنة تجارية
١,٠٦٢,٢٠٣	١,٠٦٢,٢٠٣	-	-	١,٠٦٢,٢٠٣	مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٦,٨٣٤,١٥٥	٦,٨٣٤,١٥٥	-	-	٦,٨٣٤,١٥٥	المستحق إلى اطراف ذات علاقة
٣٣,٦٦٥,٤١١	١١,٦٣١,٨٥٤	١٥,٠٤٥,٧٨٦	٦,٩٨٧,٧٧١	٣٣,٦٦٥,٤١١	

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الأصول، أو دفعها لتحويل أي من الالتزامات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس. وعلى هذا النحو، يمكن ان تنشأ الفروقات بين القيم الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. ويتم تعريف القيمة العادلة من خلال القياس المستند على السوق والافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق.

تعتبر الإدارة ان القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية قصيرة الأجل تقارب قيمتها الدفترية وذلك لقصر آجال استحقاقها.

٢٧- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب أرقام المقارنة لتتماشى مع عرض السنة الحالية.

٢٨- اعتماد القوائم المالية

٢٩- اعتمدت هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٣ رجب ١٤٤٣ هـ الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ م.