

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
شركة سلام العقارية - ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
الكويت

31 ديسمبر 2023

المحتويات

صفحة

3-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
5	بيان المركز المالي المجمع
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
7	بيان التدفقات النقدية المجمع
37- 8	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين،
شركة سلام العقارية - ش.م.ك.ع
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة سلام العقارية - شركة مساهمة كويتية عامة ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة")، وتتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2023، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع وبيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا وفقاً لذاك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أنتا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقي المحاسبين ("الميثاق الأخلاقي")، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع الميثاق الأخلاقي. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

تأكيد أمر هام

نود أن نوجه الانتباه إلى إيضاح 9 و 21.3 حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن التقييم الذي تم اجراؤه لحق الانتفاع بالأرض، بما في ذلك العقارات قيد الاستثمار، يستند إلى حقيقة أن المجموعة سوف تقوم بتجديد عقد إيجار حق الانتفاع بالأرض لمدة 30 سنة أخرى بمجرد انتهاء عقد الإيجار في 2039. وعلى الرغم من أن الإدارة تعتزم تطوير العقار وتتجدد عقد الإيجار بمجرد انتهائه، فإن تجديد العقد يعتمد على الموافقة على طلب التجديد من قبل السلطات المعنية. لا يمكن تحديد النتيجة النهائية لتجدد العقد المشار إليه أعلاه في الوقت الحالي، وبالتالي لم يتم إجراء أي تعديلات على القيمة الدفترية لحق الانتفاع بالأرض. إن رأينا غير متحفظ في هذا الصدد.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية حسب تقديراتنا المهنية هي تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

فقدان السيطرة على شركة تابعة والاستثمار في شركة زميلة

كما هو مبين في إيضاح 6.3 حول البيانات المالية المجمعة خلال السنة، فقدت الشركة الأم السيطرة على شركة تابعة بسبب زيادة رأس مال هذه الشركة التابعة، وبالتالي تم تحويل حصة الملكية المحتفظ بها في هذه الشركة التابعة السابقة إلى الاستثمار في شركة زميلة. إن كل من فقدان السيطرة على الشركة التابعة ومحاسبة الاستثمار في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية يعدن أمراً جوهرياً في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. عند فقدان السيطرة على الشركة التابعة، يتم تحويل القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها في الشركة التابعة السابقة إلى الاستثمار في الشركات الزميلة، ويجب الاعتراف بأرباح أو خسائر ناتجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. بعد ذلك، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الاستثمار في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية، كما تقوم بدراسة الانخفاض في القيمة في حالة وجود مؤشر على الانخفاض في القيمة. نظراً لأهمية الحدث الذي أدى إلى فقدان السيطرة على الشركة التابعة والأثر الناتج عنه وأهمية الاستثمار الذي تتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المجمعة للمجموعة، نرى بأنها ضمن أمور التدقيق الرئيسية.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة سنام العقارية - ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

تابع / فقدان السيطرة على شركة تابعة والاستثمار في شركة زميلة

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، تقييم مدى ملاءمة المعالجة المحاسبية التي اعتمدها الإدارة للمحاسبة عن فقدان السيطرة على الشركة التابعة والمحاسبة اللاحقة للشخص المحتجزة في الشركة الزميلة السابقة كاستثمار في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية وتقييم دراسة الإدارية لمؤشرات انخفاض قيمة الأدلة في الشركة الرسمية. ومن أجل تقييم دراسة الإدارية لمؤشرات انخفاض قيمة، قمنا بتحديد ما إذا كان هناك أي انخفاض جوهري أو متواصل في القيمة وأي تغيرات جوهرية سلبية طرأت على البيئة التكنولوجية أو السوقية أو الاقتصادية أو القانونية التي تعمل فيها الشركة الرسمية، أو تغيرات هيكلية في مجال الصناعة التي تعمل فيها الشركة المستثمر بها، أو تغيرات في البيئة السياسية أو القانونية من شأنها التأثير على أعمال الشركة المستثمر بها، وكذلك التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر بها. كما قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة في إيضاحي 6.3 و 10 حول البيانات المالية المجمعة.

المعلومات الأخرى ضمن تقرير المجموعة السنوي 2023

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الواردة ضمن تقرير المجموعة السنوي لسنة 2023، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات وتتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي الخاص بالمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الإطلاع على المعلومات الأخرى وأثناء القيام بذلك، تقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهرياً مع البيانات المالية المجمعة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها أخطاء مادية.

وإذا ما استنتجنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، وجود أخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا أي شيء للتقرير عنه في هذا الصدد.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحكومة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسئولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستثمار في النشاط ككيان مستمر والإصلاح، حيثما انتطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبية ما لم تتوافق الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحكومة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، بكل، خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية المستخدمة بناءً على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكمجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوز مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل توسيط، أو تزوير، أو حذف، مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.

- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة سنام العقارية - ش.م.ك.ع وشركتها التابعة

تابع / مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتّبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإداره.

الاستنتاج حول استخدام الإداره لمبدأ الإستمرارية المحاسبى، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف تقرر فيما إذا كان هناك أمور عدم تأكيد مادى مرتبطة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكيد مادى، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير مراقب الحسابات وإلى الإيضاحات المتعلقة بها الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية.

تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.

الحصول على أدلة تدقيق كافية وملاءمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف على أداء أعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحديين عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.

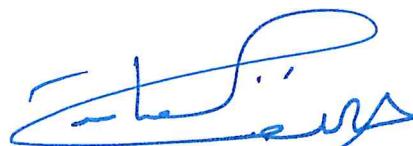
نقوم بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحكومة، من بين أمور أخرى، خطة وإطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي يتم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي ثلثنا عنها أثناء عملية التدقيق.

كما نزود المسؤولين عن الحكومة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، وبلغهم أيضًا بكلفة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي يتم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحكومة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أنها الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة لسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدا، نقر عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تتعارض مع المصلحة العامة.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى
 برأينا أن الشركة الأم تحافظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متنققة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولأنه التنفيذية وتعديلاتها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلمنا خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 أي مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولأنه التنفيذية وتعديلاتها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، على وجه قد يكون له تأثير مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم (7) لسنة 2010، بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثير مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبداللطيف محمد العيبان (CPA)
 (مراقب مخصوص رقم 94 فئة A)
 جرانت ثورنتون - القطامي والعيبان وشركاه



الكويت
 31 يناير 2024

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023	إيضاح	
د.ك	د.ك		
189,858	251,550		الإيرادات
(116,297)	-	9	إيرادات التأجير
5,500	879,797	9	خسارة من بيع عقارات استثمارية
57,734	-		التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
114,824	(6,548)		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
57,945	-		صافي (الخسائر) / الأرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	467	10	ربح من بيع استثمار في محفظة عقارية
6,988	71,505		الحصة من نتائج شركة زميلة
316,552	1,196,771		فائدة وإيرادات أخرى
المصاريف والأعباء الأخرى			
(124,255)	(129,136)		تكاليف موظفين
(158,903)	(237,994)		مصاريف عمومية وإدارية وأخرى
(145,200)	(62,753)	8	مصاريف الإطفاء
(1,180,222)	-	8	انخفاض قيمة حق الانتفاع بأرض
(2,106)	(13,161)		مصاريف الاستهلاك
(35,454)	-		تكاليف تمويل
(1,646,140)	(443,044)		
ربح / (خسارة) السنة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومخصص الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية			
(1,329,588)	753,727		مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(6,784)		مخصص الزكاة
-	(7,654)		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(19,134)		
(1,329,588)	720,155		ربح / (خسارة) السنة
ربح / (خسارة) شاملة أخرى:			
بنود سيعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:			
-	(1,645)		فروقات عملة ناتجة عن تحويل أنشطة أجنبية
-	(1,645)		إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى
(1,329,588)	718,510		إجمالي الأرباح / (الخسائر) الشاملة للسنة
(15.62)	8.06	7	ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمختلفة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 8 إلى 37 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجمع

31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك	إيضاحات	
13,924	70,390		الأصول
1,251,056	-	8	أصول غير متدولة
4,940,000	2,087,875	9	ممتلكات ومعدات
66,250	66,250		حق الانتفاع بالأرض
-	4,937,540	10	عقارات استثمارية
6,271,230	7,162,055		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			استثمار في شركة زميلة
			مجموع الأصول
282,829	276,281	11	أصول متدولة
783,027	74,664	12	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
681,647	3,368,878	13	الدسم المدينة والأصول الأخرى
1,747,503	3,719,823		النقد والنقد المعادل
8,018,733	10,881,878		مجموع الأصول
			حقوق الملكية والخصوم
12,218,500	10,000,000	14	حقوق الملكية
-	75,373	15	رأس المال
-	75,373	15	الاحتياطي القانوني
-	(1,645)		الاحتياطي الاحتياطي
184,196	-	14	احتياطي ترجمة عمالات أجنبية
(184,196)	-	14	علاوة إصدار أسهم
23,215	-	14	أسهم الخزينة
(4,406,620)	620,619		احتياطي أرباح أسهم خزينة
7,835,095	10,769,720		أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة)
			مجموع حقوق الملكية
			الخصوم
50,235	61,880		خصوم غير متدولة
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة
133,403	50,278	16	خصوم متدولة
133,403	50,278		نفقات دائنة وخصوم أخرى
183,638	112,158		مجموع الخصوم
8,018,733	10,881,878		مجموع حقوق الملكية والخصوم

د. سليمان طارق العبد الجادر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

وليد حمد السميط
رئيس مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

الرصيد في 31 ديسمبر 2022	الرصيد في 1 يناير 2023 (معدل)	الإحتياطي القانوني	الإحتياطي الاحتياطي	رأس المال	أسهم الغزينة	أرباح أسهم خزينة	(خسائر مترافقه) / أرباح مرحلة	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
7,835,095	(4,406,620)	23,215	(184,196)	184,196	-	-	-	12,218,500
-	4,406,620	(23,215)	184,196	(184,196)	-	-	(4,383,405)	14
2,164,905	-	-	-	-	-	-	2,164,905	14
51,210	51,210	-	-	-	-	-	رد توزيعات أرباح مستحقة	
2,216,115	4,457,830	(23,215)	184,196	(184,196)	-	-	(2,218,500)	
720,155	720,155	-	-	-	-	-	ربح السنة	
(1,645)	-	-	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى	
718,510	720,155	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للسنة	
-	(150,746)	-	-	-	75,373	75,373	المحول إلى الإحتياطيات	
10,769,720	620,619	-	-	-	(1,645)	75,373	75,373	10,000,000
9,164,683	(3,077,032)	23,215	(184,196)	184,196	-	-	12,218,500	
(1,329,588)	(1,329,588)	-	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة	
7,835,095	(4,406,620)	23,215	(184,196)	184,196	-	-	12,218,500	2022 في 31 ديسمبر

إن الإيصالات المبنية من صفحة 8 إلى 37 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	إيضاح	أنشطة التشغيل
(1,329,588)	753,727		ربح / (خسارة) السنة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومخصص الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية التعديلات:
(57,945)	-		ربح من بيع استثمار في محفظة عقارية
116,297	-		خسارة من بيع عقارات استثمارية
(5,500)	(879,797)		التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(57,734)	-		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	(467)		الحصة من نتائج شركة زميلة
2,106	13,161		مصاريف الاستهلاك
145,200	62,753		مصاريف الإطفاء
1,180,222	-		انخفاض قيمة حق الانتفاع بارض
(6,988)	(71,505)		فائد وابรادات أخرى
35,454	-		تكاليف تمويل
10,182	11,910		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
31,706	(110,218)		
			التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
(161,352)	200,577		الذمم المدينة والأصول الأخرى
2,570,068	6,548		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
32,741	(67,132)		ذمم دائنة وخصوم أخرى
(2,602)	(265)		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
2,470,561	29,510		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(66,250)	-		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(2,334,500)	(39,323)		إضافات على عقارات استثمارية
1,317,664	-		صافي المحصل من بيع استثمار في محفظة عقارية
-	571,872	12	استلام المحصل المستحق من بيع عقارات استثمارية خلال السنة السابقة
-	(3,618)	6.3	صافي التدفقات النقدية من فقدان السيطرة على شركة تابعة
(95,781)	(2,003)		إضافات على حق انتفاع بارض
(13,387)	(69,627)		شراء ممتلكات ومعدات
66,224	11,873		التغير في نقد لدى محافظ استثمارية مرهونة
6,988	35,515		فوائد وابرادات أخرى مستنامة
57,734	-		توزيعات أرباح مستنامة من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,061,308)	504,689		صافي النقد من / (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
-	2,164,905		الزيادة في رأس المال
(719,958)	-		التغير في المستحق إلى البنوك
1,700,000	-		المحصل من قرض قصير الأجل
(1,700,000)	-		المسدود من قرض قصير الأجل
(35,454)	-		تكاليف تمويلية مدفوعة
(755,412)	2,164,905		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة التمويل
653,841	2,699,104		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
15,933	669,774		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
669,774	3,368,878	13	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة سنام العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في 23 فبراير 1982 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 28 ديسمبر 2004.

ت تكون المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة في (إيضاح 6).

فيما يلي الأنشطة الرئيسية للشركة الأم:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات لحساب الشركة الأم وإدارة وتأجير واستئجار العقارات.

- شراء وبيع الأسهم والسنادات والأوراق المالية للشركات العقارية لحساب الشركة في الكويت وفي الخارج. يجوز للشركة أن تشتري هذه الهيئات أو أن تلحق بها.

- استغلال الفرائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

- إعداد الدراسات وت تقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بالمشاريع العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.

- المشاركة في وضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

يقع مقر المكتب المسجل للشركة الأم في مدينة الكويت - مول الصالحة - الطابق 5 - الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 يناير 2024. إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

3 التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

فيما يلي التعديلات أو المعايير الجديدة التي تسرى على الفترة الحالية.

المعيار أو التفسير

يسري على القرارات السنوية التي تبدأ في

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة للمعايير الدولية للتقارير المالية 2 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية وفقاً لتعديلات معيار المحاسبة الدولي 1، فإن الكيانات ملزمة بالإفصاح عن السياسات المحاسبية المادية بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة، وذلك بهدف مساعدة الكيانات على تقديم إفصاحات أكثر فائدة عن السياسات المحاسبية. توضح هذه التعديلات أن معلومات السياسات المحاسبية قد تكون مادية بطبيعتها، حتى لو كانت القيمة المرتبطة بها غير مادية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

أدخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 تعريف التقديرات المحاسبية ليحل محل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. وبالتالي أصبح تعريف التقديرات المحاسبية يتمثل في مبالغ نقية مدرجة ضمن البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكيد من القیاس.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

3

3.2 معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد بتاريخ المصادقة على تلك البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولكن تم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

توقع الإداره أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات. فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقعة أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تم إصدار بعض المعايير والتفسيرات الأخرى ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها ارتباط و/أو تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاسبة	لا يوجد تاريخ محدد
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الخصوم إلى متداولة أو غير متداولة	1 يناير 2024
معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الإفصاح عن ترتيبات تمويل الموردين	1 يناير 2024
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القراءة على التبادل	1 يناير 2025
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - خصوم الإيجار في البيع وإعادة التأجير	1 يناير 2024

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاسبة

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاسبة (2011) توضح معالجة بيع أو مساهمة الأصول من المستثمر إلى شركته الزميلة أو شركة المحاسبة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الأصول التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال").
- تتطلب التسجيلالجزئي للأرباح والخسائر حيثما لا تشكل الأصول عملاً تجارياً، أي يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر فقط إلى حد صالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة المحاسبة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، على سبيل المثال سواء حدثت عملية بيع أو مساهمة الأصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الأصول (ما ينبع عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البيع المباشر للأصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتاجيل تاريخ النفاذ إلى أجل غير مسمى حتى إنجاز المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. تتوقع الإداره أنه قد يكون لتطبيق هذه التعديلات تأثيراً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء مثل هذه المعاملات.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الخصوم إلى متداولة أو غير متداولة

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإداره، ما إذا كان سيتم تاجيل السداد أم لا، تأثير على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة.

لا تتوقع الإداره بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - ترتيبات تمويل الموردين

أضافت تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 أهدافاً جديدة للإفصاح في معيار المحاسبة الدولي 7 بهدف تمكين مستخدمي البيانات المالية من تقييم مدى تأثير ترتيبات تمويل الموردين على الخصوم والتدفقات النقدية للكيان، وكذلك بهدف فهم تأثير هذه الترتيبات على تعرض الكيان لمخاطر السيولة، وإدراك الآثار المحتملة في حال انقطاع هذه الترتيبات. في حين أن التعديلات لا تحدد بشكل صريح ترتيبات تمويل الموردين، فإنها تصف بدلاً من ذلك خصائص هذه الترتيبات.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.2 تابع/ معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

تابع / تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - ترتيبات تمويل الموردين

وتحقيق أهداف الإفصاح، يتطلب من الكيان الإفصاح؛ في شكلٍ مجمعٍ، عن ترتيبات تمويل الموردين الخاصة بها:

- شروط وأحكام الترتيبات
- القيمة الدفترية للخصوم التي تشكل جزءاً من هذه الترتيبات والبنود المرتبطة بها المدرجة في بيان المركز المالي للكيان
- القيمة الدفترية والبنود المرتبطة بها والمبالغ التي دفعها بالفعل مقدم التمويل للموردين
- أطياف آجال استحقاق الدفع لكل من الالتزامات المالية التي تشكل جزءاً من ترتيبات تمويل الموردين والمستحقات التجارية المقارنة غير المشتملة في ترتيبات تمويل الموردين
- معلومات حول مخاطر السيولة

إن التعديلات، التي تتضمن تسهيلات انتقالية خاصة بالفترة السنوية الأولى للبيانات المالية التي يطبق فيها الكيان هذه التعديلات، تدخل حيز التنفيذ بالنسبة لفترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024.

سوف تقوم الإدارة بإدراج الإفصاحات المطلوبة ضمن البيانات المالية المجمعة عند سريان هذه التعديلات.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل

تتناول تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات:

- تحدد متى تكون/ لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى - تكون العملة قابلة للتبادل عندما يمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال آليات السوق أو التبادل التي تُثْبِتُ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
- تحدد الطريقة التي يستخدمها الكيان لتحديد سعر الصرف الذي سيتم تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل في تاريخ القياس، يقوم الكيان بتقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس والتي من شأنها أن تعكس بكل وضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل، يقوم الكيان بالإفصاح عن معلومات من شأنها تمكين مستخدمي بياناته المالية من تقييم مدى تأثير عدم قابلية تبادل العملة على أدائه المالي أو المركز المالي والتدفقات النقدية.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 16 - خصوم الإيجار في البيع وإعادة التأجير

تطلب التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أن يقوم البائع أو المستأجر بقياس أصل حق الاستخدام الناتج عن معاملة بيع أو معاملة بيع مع خيار الإيجار بنسبة القيمة الدفترية السابقة للأصل التي تتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع أو المستأجر. وفقاً لذلك، في معاملة البيع ومعاملة البيع مع خيار الإيجار، يعترف البائع أو المستأجر فقط بربح أي ربح أو خسارة يتعلق بالحقوق المنقوله إلى المشتري أو الطرف المؤجر. إن القياس الأولي للالتزامات عقود الإيجار الذي ينشأ من معاملة بيع ومعاملة بيع مع خيار الإيجار هو نتيجة لكيفية قياس البائع أو المستأجر للأصل حق الاستخدام والأرباح أو الخسائر المعترف بها في تاريخ المعاملة. إن المتطلبات الجديدة لا تحول دون اعتراف البائع أو المستأجر بأرباح أو خسائر تتعلق بباقي عقد الإيجار كلياً أو جزئياً.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4 السياسات المحاسبية المادية

إن السياسات المحاسبية المادية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبنية أدناه.

4.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكالفة التاريخية باستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعقارات استثمارية، واستثمار في محفظة عقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم.

قررت المجموعة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع" في بيان واحد.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع / السياسات المحاسبية المالية

4

4.2 أساس التجميع

تجمع البيانات المالية للمجموعة بين تلك البيانات الخاصة بالشركة الأم وجميع الشركات التابعة لها. تتمثل الشركات التابعة في جميع المنشآت (بما فيها المنشآت الهيكلية) التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على أي منشأة عندما تتعرض المجموعة إلى أو يكون لها الحق في الحصول على إيرادات متغيرة من مشاركتها مع المنشأة وعندما يكون لديها القدرة على التأثير على تلك الإيرادات من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من تاريخ تحويل السيطرة إلى المجموعة ولا يتم تجميعها من تاريخ توقف هذه السيطرة. إن تاريخ البيانات المالية لكافة الشركات التابعة هو 31 ديسمبر.

تظهر تفاصيل الشركات التابعة المجموعة في إيضاح (6) حول البيانات المالية المجمعة.

يتم عند التجميع استبعاد الارصدة والمعاملات الجوهرية المتباينة بين شركات المجموعة، بما فيها الارباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة. حيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختبارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل.

يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

يبعد تجميع شركة تابعة ما عندما تسيطر المجموعة على هذه الشركة التابعة ويتوقف ذلك عندما تفقد المجموعة تلك السيطرة على الشركة التابعة. إن الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركات التابعة المشترأة أو المستباعدة خلال السنة يتم إدراجها اعتباراً من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف المجموعة عن تلك السيطرة على الشركة التابعة. حيثما ينطبق.

إن الحقوق غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، تمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة وفق حصة ملكية كل منهم في تلك الشركات. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تعود إلى الحصص غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد. المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد أصول (بما في ذلك الشهرة) وخصوم الشركة التابعة؛
- تستبعد القيمة الفقرية لأي حصص غير مسيطرة؛
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المترأسنة المسجلة في حقوق الملكية
- تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم
- تتحقق القيمة العادلة لأي استثمار محفظة به
- تتحقق أي فائض أو عجز في الربح أو الخسارة
- تعدّ تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلية، حيثما كان ذلك مناسباً، حسبما يتطلب الأمر إذا كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

4.3 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحوذان عند المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على الشركة التابعة بمجموع مبلغ القيمة العادلة للأصول التي حررتها المجموعة بتاريخ الاستحوذان، أو الخصوم التي تكتبدتها المجموعة أو حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ينشأ عن ترتيب مقابل محتمل. يتم تسجيل تكاليف الاستحوذان كمساريف عند حدوثها، بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترأة بما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الأصول المحددة للشركة المشترأة.

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحفظة بها سابقاً في الشركة المشترأة يتم إعادة قياسها وفق القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تقوم المجموعة بإدراج الأصول المشترأة والخصوم المفترضة المحددة ضمن دمج الأعمال بغض النظر عن ما إذا كان قد تم إدراجها سابقاً في البيانات المالية للشركة المشترأة قبل عملية الاستحوذان. يتم قياس الأصول المشترأة والخصوم المفترضة بشكل عام بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحوذان.

عندما تقوم المجموعة بالاستحوذان على أعمال، تقوم بتقدير الأصول والخصوم المالية المقدرة لغرض تحديد التصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الشراء.

يتم إثبات الشهرة بعد إدراج الأصول غير الملموسة المحددة بشكل منفصل. وقد تم احتسابها باعتبارها الزيادة في مبلغ (1) القيمة العادلة للمقابل المحول، (2) المبلغ المدرج لأي حصة غير مسيطرة في الشركة المشترأة، و (3) القيمة العادلة بتاريخ الاستحوذان لأي حقوق ملكية حالية في الشركة المشترأة، تزيد عن القيمة العادلة بتاريخ الاستحوذان لصافي الأصول المحددة. إذا كانت القيمة العادلة لصافي الأصول المحددة تتجاوز المبلغ المحاسب أعلاً، فإنه يتم إدراج المبلغ الزائد (أي الربح الناتج من صفة شراء) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع/ السياسات المحاسبية المالية

4

4.4 الاعتراف بالإيرادات

تعرف المجموعة بالإيرادات الناتجة من المصادر الرئيسية التالية:

- إيرادات التأجير
- إيرادات الفوائد والإيرادات المماثلة
- إيرادات توزيعات أرباح

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعرف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل.

تبعد المجموعة نموذج من 5 خطوات:

- 1 تحديد العقد مع العميل
- 2 تحديد التزامات الأداء
- 3 تحديد سعر المعاملة
- 4 توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
- 5 الاعتراف بالإيرادات عندما/ حسبما يتم استيفاء التزام (التزامات) الأداء.

غالباً ما تلزم المجموعة معاملات تتضمن مجموعة من منتجات وخدمات المجموعة.

في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها.

يتم الاعتراف بالإيرادات بما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

تعرف المجموعة بالتزامات العقود للمقابل المستلم والمتعلقة بالتزامات الأداء التي لم يتم استيفائها، وتدرج هذه المبالغ، إن وجدت، ضمن الخصوم الأخرى في بيان المركز المالي المجمع. وبالمثل، إذا قامت المجموعة بتلبية التزامات الأداء قبل استلام المقابل، فإن المجموعة تعرف إما بأصول العقد أو الذمم المدينة، إن وجدت، في بيان المركز المالي المجمع وفقاً لما إذا كانت هناك معابر غير مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

4.4.1 إيرادات تأجير

يتم الاعتراف بإيراد التأجير من عقارات استثمارية على النحو المبين في إيضاح 4.8.

4.4.2 إيرادات الفوائد والإيرادات المماثلة

يتم إثبات إيرادات الفوائد والإيرادات المماثلة والمصاريف على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

4.4.3 إيرادات توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلامها.

4.5 مصاريف التشغيل

يتم الاعتراف بمصاريف التشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

4.6 تكاليف الاقتراض

يتم رسمة تكاليف الاقتراض المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للغرض المحدد له أو بيعه. يتم الاعتراف بتكليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تم تكدها فيها ويتم إدراجها ضمن تكاليف التمويل.

4.7 الضرائب

4.7.1 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة الكويتية المساهمة، ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني يجب استثناؤها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

4.7.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم طبقاً لقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 والقانون رقم 19 لسنة 2000.

4.7.3 الزكاة

تحسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع / السياسات المحاسبية المادية

4.8 الأصول المؤجرة

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم ابرامها، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار. يُعرف عقد الإيجار بأنه "عقد أو جزءاً من عقد يمنح الحق في استخدام أصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمنياً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
 - للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد
 - للمجموعة الحق في توجيهه استخدام الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيهه "كيفية وتحديد غرض" استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.
- قررت المجموعة المحاسبة عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام وسائل عملية. بدلاً من الاعتراف باصل حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصرف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

قياس عقود الإيجار والاعتراف بها عندما تمثل المجموعة الطرف المستأجر في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي لالتزامات الإيجار وأى تكاليف مباشرة أولية تتطلبها المجموعة، وتقدرأ لأى تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأى مدفوعات عقود إيجار يتم سدادها قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (مخصوصاً منه أي حواجز مستلمة).

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة بأسهالك أصول حق الاستخدام (التي لم يتم تصنيفها كعقارات استثمارية) على أساس القسط الثابت من تاريخ بدء عقد الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية عقد الإيجار أيهما أسبق. تقوم المجموعة أيضاً بتقييم أصل حق الاستخدام للانخفاض في القيمة عند وجود هذه المؤشرات.

لاحقاً للقياس المبدئي، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن بعض أصول حق الاستخدام كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. وتحدد تلك القيمة من خلال مقيمين خارجيين ذوي خبرة مهنية مناسبة بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مستعينين على دليل من السوق. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

التزامات الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزامات الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في ذلك التاريخ، مخصومةً باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

ت تكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزامات عقود الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) ومدفوعات متغيرة بناءً على أي مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقعة دفعها بمحض ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات يتعين ممارستها بشكل معقول.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغيرات في المدفوعات الثابتة في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزامات الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع/ السياسات المحاسبية المادية 4

4.8 تابع/ الأصول المؤجرة

المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

ثُلُرم المجموعة عقود إيجار بصفتها الطرف المؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي. يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى الطرف المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

عندما تمثل المجموعة طرفاً مؤجراً وسليطاً، يتم المحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كونهما عقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق استخدام الناشر عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكلفة الأولية المباشرة المتبدلة في ترتيب عقد الإيجار والتلاوين عليه إلى القيمة الدفترية لأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلي كددم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلي لفترات المحاسبة لعكس معدل عائد دوريا ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

4.9 ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك أي تكاليف مرتبطة مباشرةً بإعادة الأصل إلى موضعه أو حالته الضرورية لتشغيله بطريقة تهدف إلى وضع الأصل في الموقع والحالة الضرورية ليتم تشغيله بالطريقة التي تريدها إدارة المجموعة.

يتم قياس الممتلكات والمعدات لاحقاً باستخدام نموذج التكلفة والذي يمثل التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة اللاحقة. إن وجدت. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيف التكلفة بعد خصم القيمة المتبقية المقدرة للممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بصورة دورية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم تحديث تقديرات القيمة المتبقية المادية وتقديرات العمر الإنتاجي، عند الحاجة، سنويًا على الأقل.

عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم استبعاد تكلفته والاستهلاك المتراكم المتعلق به من الحسابات، ويتم إثبات أي أرباح أو خسائر تنتج من استبعاده في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

4.10 العقارات الاستثمارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في تلك العقارات المحظوظ بها لغرض التأجير/أو الزيادة في قيمتها ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنويًا وتدرج في بيان المركز المالي المجمع بقيمتها العادلة. يتم دعم هذه القيم بأدلة السوق ويتم تحديدها من قبل مقيمين خارجين محترفين من لديهم خبرة كافية فيما يتعلق بكل من موقع وطبيعة العقار الاستثماري أو يتم تحديدها من قبل إدارة المجموعة استناداً إلى معرفتهم بالعقار.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة أو بيع العقارات الاستثمارية في الأرباح أو الخسائر مباشرةً ضمن "التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية".

تم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. لغرض التحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغل المالك، فإن التكلفة المقدرة لهذا العقار للمحاسبة اللاحقة له هي قيمته العادلة كما في تاريخ تغيير الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً لسياسة المدرجة ضمن بند ممتلكات والألت ومعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع / السياسات المحاسبية المادية

4.11 الاستثمار في الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً عليها لكنها ليست شركات تابعة ولا تمثل مشروعًا مشتركاً. يتم تسجيل الاستثمارات في شركات زميلة ميدانياً بالتكلفة وتحسب لاحقاً بطريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلاً ضمن قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيف قيمة القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الربح أو الخسارة والإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات الازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح أو الخسائر غير المحققة، من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة والمشاريع المشتركة، إلى مدى حصة المجموعة في هذه الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

يتم عرض الحصة في نتائج الشركة الزميلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إن هذا يمثل الربح العائد إلى حملة حقوق ملكية الشركة الزميلة لذلك يعتبر ربحاً بعد الضريبة والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة بتاريخ البيانات المالية للشركة الأم أو بتاريخ مبكر لا يزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم ويتم استخدام سياسات محاسبية متماثلة. كما يتم عمل التعديلات بتأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تحدد المجموعة ما إذا كان ضرورياً الاعتراف بأي خسارة إضافية لانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في شركة زميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إثبات المبلغ ضمن عنوان منفصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عندما تفقد الشركة تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محفظته بقيمتها العادلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحفظ له يتم إثباته ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

بالرغم من ذلك، عندما تختفي المجموعة حصة ملكيتها في شركة زميلة أو شركة محاسبة ولكن تبقى محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية، عندما تقوم المجموعة بإعادة تصنيف نسبة الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر والتي تم الاعتراف بها مسبقاً ضمن الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك الانخفاض في حصة الملكية إذا ما كان سيتم إعادة تصنيف هذه الأرباح أو الخسائر عند استبعاد الأصول أو الخصوم المتعلقة بها.

4.12 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمثل الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد قيمته الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. تحديد القيمة التشغيلية تقوم الإداره بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من كل وحدة من وحدات إنتاج النقد وكذلك تحديد معدل الفائدة المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقية. إن البيانات المستخدمة لإجراءات اختبار انخفاض القيمة ترتبط مباشرةً بأخر موازنة معتمدة للمجموعة معدلة لللازم لاستبعاد تأثير عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الأصول. تتعدد عوامل الخصم إفراطياً لكل وحدة منتجة للنقد وتعكس تقييم الإداره لسجلات المخاطر المعنية، مثل عوامل مخاطر السوق وعوامل المخاطر المرتبطة بأصل محدد.

إن خسائر الانخفاض في القيمة للوحدات المنتجة للنقد تقلل أولاً من القيمة الدفترية لأي شهرة مرتبطة بتلك الوحدة المنتجة للنقد. يتم تحويل أي خسارة انخفاض في القيمة بالتناسب على الأصول الأخرى في الوحدة المولدة للنقد. وباستثناء الشهرة، يتم إعادة تقييم جميع الأصول لاحقاً للتحقق من وجود مؤشرات على أن خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة المسترددة للوحدة المولدة للنقد عن قيمتها الدفترية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4

4.13 الأدوات المالية

4.13.1 التحقق والقياس المبني وعدم التتحقق

يتم تتحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بنكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو جزءاً، أينما كان ذلك منطبقاً، من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستمرة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيني".
- (أ) تحويل المجموعة بشكل أساسى جميع مخاطر ومنافع الأصل أو لم تحول المجموعة ولم تحافظ بشكل أساسى بكل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها قامت بنقل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصول المالية وتدخل في ترتيبات القبض والدفع، تقوم بتقييم ما إذا كانت احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا يتم تحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الأصل على نحو جوهري، ولم يتم تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إثبات الأصل المحول إلى مدى استمرار المجموعة في المشاركة في الأصل. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بتسجيل التزاماً مرتبطاً أيضاً. يتم قياس كلًّا من الأصل المحول والالتزام المرتبط على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاده. عندما يتم استبدال التزام قائم بالالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

4.13.2 تصنیف الأصول المالية

لفرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية يتم تصنیفها إلى الفئات التالية عند التتحقق المبدئي:

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتحدد التصنیف بحسب كل مما يلي:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي

للمجموعة اتخاذ القرار / إجراء التصنیف التالي بشكل لا رجعة فيه عند الاعتراف المبدئي لأي أصل مالي:

- للمجموعة أن تصدر قراراً لا رجعة فيه بعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للمجموعة إجراء تصنیف لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغى أو يخضع بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبى. في هذه الفترة المعروضة، لم يتم إجراء تصنیف من هذا القبيل.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.13 تابع / الأدوات المالية

4.13.3 القياس اللاحق للأصول المالية

• الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفية للشروط التالية (ليست مصنفة كأصول بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة):

- إذا كان محتفظ بها في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل المالي وتحصيل تدفقاتها النقدية التعاقدية
- إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه.

بعد الإثبات المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثيره غير مادي.

ت تكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من النقد بالصندوق والنقد في محافظ وودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك والتي لا تخضع لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة.

- الذمم المدينة والأصول الأخرى

تسجل الذمم المدينة والأصول الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصاً مخصص أي مبلغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملاً. يتم شطب الديون المعدومة عند استحقاقها.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

ت تكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من استثمارات حقوق الملكية وأدوات الدين. إن استثمارات حقوق الملكية تمثل الاستثمارات في الأسهم لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الأسهم المسورة وغير المسورة.

تقوم المجموعة باحتساب الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:

- عندما يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "الاحتفاظ به للتحصيل" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها؛ و
- إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه.

سيتم إعادة تصفيف أية أرباح أو خسائر معترف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (باستثناء الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين تفصيلاً أدناه).

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة إصدار قرار لا رجعة فيه (على أساس كل أداة على حده) بتصنيف استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يسمح بالتصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طاريء معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.

يتم تصنيف الأصل المالي كمحفظة به للمتاجرة إذا:

- تم امتلاكه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
- كان يمثل، عند التتحقق المبدئي، جزءاً من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معاً ولديها دليل على نمط فعلي حدوث لتحقيق أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- كان مشتملاً (باستثناء المنشقفات التي تمثل عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملات.

ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة، مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى والمترافقه فياحتياطي القيمة العادلة. يتم نقل الأرباح أو الخسائر المترافقه إلى الأرباح المرحلة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات ملكية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.13 تابع / الأدوات المالية

4.13.3 تابع / القياس اللاحق للأصول المالية

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الأصول المالية التي لا تقي بمعايير القياس بالتكلفة المطافة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تصنيفها بالقيمة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي لا تمثل تدفقاتها النقدية فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم المحاسبة عليها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تدرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تتطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط (أنظر أدناه). تشمل الفئة أيضًا على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة والأرباح أو الخسائر المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيم العادلة للأصول المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات الأسواق النشطة أو باستخدام تقنيات تقييم عند عدم وجود سوق نشط.

تكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر من استثمارات في أدوات حقوق الملكية.

4.13.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الأصول المالية باستثناء الأصول المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للمراجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية المبينة أدناه.

تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة عن الأصول المالية بالتكلفة المطافة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بالنسبة للأصول المالية، يتم تقييم خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد وكافة التدفقات النقية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للأصل المالي المعنى.

بعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمالية التعرض أو معدل الخسارة الناتجة عن التعرض (أي حجم الخسارة عند التعرض) وقيمة التعرض عند التعرض. يستند تقييم احتمالية التعرض ومعدل الخسارة الناتجة عن التعرض على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مسبقة كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة لقيمة التعرض عند التعرض، بالنسبة للأصول المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الإجمالية للأصول في تاريخ البيانات المالية.

تقوم المجموعة دائمًا بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للذمم التجارية المدينة وأصول العقود ومدينه عقود الإيجار. يتم تقييم خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام نموذج مخصصات تستند إلى خبرة خسارة الائتمان تاريخية للمجموعة مع تعديلها للعامل الخاصة بالمديدين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ البيانات المالية بما في ذلك القيمة الزمنية للنقد عند الاقضاء.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة عند وجود زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. مع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان بالأداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعرض المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على التقييم من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً جزءاً من خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في فترة البيانات المالية السابقة، ولكنها تحدد في تاريخ البيانات المالية الحالية أنه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً في تاريخ البيانات المالية الحالية، باستثناء الأصول التي تم د.ك نهج مبسط فيها.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.13 تابع / الأدوات المالية

4.13.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض وذمم دانتة وخصوص أخرى ومستحق إلى أطراف ذات صلة ومستحق إلى البنك.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي:

- **الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة**

درج هذه الخصوم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف المستحق إلى البنك وذمم دانتة وخصوص أخرى والمستحق إلى أطراف ذات صلة والقروض لأجل والمربحة الدائنة خصوم مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- **مستحق إلى البنك**

يقلس المستحق إلى البنك لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند عدم تحقق الخصوم وأيضاً من خلال طريقة معدل الفائدة الفعلي وعملية الإطفاء.

- **ذمم دانتة وخصوص أخرى**

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة والخصوص الأخرى للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتير بها أم لا.

4.14 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

4.15 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادلة للأصول المالية بتاريخ المعاملة، أي التاريخ الذي تتعهد فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل. إن الشراء أو البيع بالطريقة العادلة هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

4.16 مقاصة الأدوات المالية

تم المقاصة بين الأصول والخصوم المالية وصافي المبلغ المدرج في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قبلة التنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجيهية السداد على أساس الصافي أو استرداد الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

4.17 القيمة العادلة للأدوات المالية

تحدد القيمة العادلة للأصول المالية المتاجر بها في أسواق مالية منتظمة بتاريخ كل تقرير مالي بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو عروض أسعار المتداول (سعر الشراء للمرأكز الطويلة وسعر العرض للمرأكز القصيرة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية في أسواق غير نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحثة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى. تم الإفصاح عن تحليل القيم العادلة للأدوات المالية وعن تفاصيل أخرى بالنسبة لكيفية قياسها ضمن إيضاح 21.2.

4.18 حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوغات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

تضمن علاوة الإصدار أي علاوات مستلمة من إصدار رأس المال. يتم خصم أي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم من علاوة الإصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من توزيعات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع/ السياسات المحاسبية المالية

4

4.18 تابع/ حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوغات توزيعات الأرباح

تضمن البند الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية – والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة إلى الدينار الكويتي.

تضمن الأرباح المرحلة/ الخسائر المتراكمة كافة الأرباح / الخسائر المرحلة للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

تدرج توزيعات الأرباح المستحقة لمساهمي حقوق الملكية ضمن الخصوم عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العامة.

4.19 مخصصات وأصول محتملة والتزامات طارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث مضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالإمكان تقدير المبالغ بشكل موثوق فيه. إن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وثقاً والمتوفر بتاريخ البيانات المالية، بما في ذلك المخاطر والتقديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق في تسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات كل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للمال مادية.

لا يتم إثبات الأصول المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقاً ندياً للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات الخصوم الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد الممثلة في المنافع الاقتصادية بعيداً.

4.20 أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعد شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقاً لهذه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشترأة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. لا تستحق أسهم الخزينة توزيعات أرباح ندية يمكن أن تقوم المجموعة بتوزيعها. ويؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيف متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

4.21 التقارير القطاعية

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقييد الأرباح بحساب منفصل "احتياطي أسهم خزينة" في حقوق ملكية المساهمين. يتم تحويل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحويل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطي الاحتياطي والاحتياطي القانوني. لاحقاً لذلك، إذا نتجت أرباح من أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ إلى الاحتياطيات والأرباح المرحلة يعادل الخسارة المحمولة سابقاً على هذا الحساب.

لدى المجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولعرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخدمات الرئيسية لكل قطاع. يتم إدارة كل قطاع بشكل مستقل حيث يتطلب مناهج وموارد مختلفة. إن جميع التحويلات بين القطاعات تتم بأسعار تجارية بحثة.

لأغراض الإدارية، تستخدم المجموعة نفس سياسات القياس المستخدمة في بياناتها المالية المجمعة. إضافة إلى ذلك، لا يتم توزيع الأصول والخصوم غير المتعلقة مباشرة بأنشطة عمل أي قطاع تشغيل إلى أي من هذه القطاعات.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المالية 4

4.22 ترجمة العملات الأجنبية

4.22.1 العملة الرئيسية وعملة العرض

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك") الذي يمثل كذلك العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها وقياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

4.22.2 معاملات العملات الأجنبية والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية المتعلقة بالمجموعة حسب أسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملة (سعر الصرف الفوري). يتم إثبات أرباح وخسائر تحويل العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية وفقاً لمعدلات التحويل في نهاية السنة المثلثة ضمن الربح أو الخسارة. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحول باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

4.22.3 العمليات الأجنبية

عند تجميع البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتم تحويل كافة أصول وخصوم ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها غير الدينار الكويتي. إن العملة الرئيسية لشركات المجموعة ظلت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع تم تحويل الأصول والخصوم إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية. تم التعامل مع الشهادة والتعديلات بالقيمة العادلة الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كأصول وخصوص للمنشأة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال. تم تحويل الإيرادات والمصروفات إلى الدينار الكويتي بمتوسط سعر التحويل على مدى فترة البيانات المالية. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمناحتياطي ترجمة العمارات الأجنبية. عند استبعاد عمليات أجنبية، يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لتحويل العملة الأجنبية المثلثة في حقوق الملكية إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وتثبت كجزء من الأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد.

4.23 مكافأة نهاية الخدمة

تقديم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لقانون العمل المعنى وعقود الموظفين. تستحق التكالفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة إنهاء خدماتهم بتاريخ البيانات المالية.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة إضافة إلى ذلك بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. يتم تحويل هذه المساهمات كمحصودات عند استحقاقها.

4.24 الأمور المتعلقة بالمناخ

تراعي المجموعة عند الضرورة الأمور المتعلقة بالمناخ ضمن التقديرات والافتراضات. تشمل المخاطر الناجمة عن تغيرات المناخ مخاطر التحول (مثل التغيرات التنظيمية والمخاطر المتعلقة بالسمعة) والمخاطر المالية الناجمة عن الأحداث المرتبطة بالطقس (مثل العواصف وحرائق الغابات وارتفاع منسوب مياه البحر). لم تحدد المجموعة المخاطر الجوهرية الناجمة عن التغيرات المناخية والتي يمكن أن تؤثر بشكل سلبي ومادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تقوم الإدارة باستمرار بتقييم تأثير الأمور المتعلقة بالمناخ.

يمكن أن تتغير الافتراضات في المستقبل استجابة لأنظمة البيئة الجديدة والالتزامات المتخذة وطلب المستهلكين المتغير. إن هذه التغيرات، إذا لم تكون متوقعة، يمكن أن يكون لها تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة والأداء المالي والمركز المالي.

5 الأحكام الهمامة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والأصول والخصوص والإفصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة البيانات المالية. ولكن عدم التأكيد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

5.1 الأحكام الهمامة للإدارة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، باخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

5.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لنموذج الأدوات المالية في إيضاح 4.13). يتضمن هذا الاختبار حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يحتفظ بالأصول المالية المتبقية من أجله لا يزال ملائماً، وفي حالة كونه غير ملائماً، تقييم ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وما إذا كان هناك تغيير محتمل في تصنيف تلك الأصول.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع/ الأحكام الهامة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

5

الأحكام الهامة للإدارة

5.1

5.1.2 تصنيف العقارات

تقر الإدارة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات للمتاجرة أو عقارات قيد التطوير أو عقارات استثمارية، وهذا القرار عند الشراء يحدد ما إذا كانت هذه العقارات سيتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، أو بالقيمة العادلة وإذا كانت التغييرات في القيمة العادلة لهذه العقارات يتم إثباتها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تصنف المجموعة العقارات على أنها المتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل. وإذا كانت هذه العقارات قيد التطوير بقصد بيعها في المستقبل، يتم تضمينها ضمن عقارات للمتاجرة قيد التطوير.

وتصنف المجموعة المتطلبات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مسقبلي غير محدد.

5.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، فإن الإدارة تراعي ما إذا كان يوجد لدى المجموعة القدرة العملية لتجهيز الأنشطة ذات الصلة بالشركة المستثمر فيها لتحقيق إيرادات لنفسها. إن تقييم الأنشطة والقدرة المتعلقة باستخدام سيطرتها للتأثير على مختلف العوائد يتطلب أحکاما هامة.

5.2 التقديرات غير المؤكدة

إن المعلومات حول التقديرات والأفتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف مبنية أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهريّة عن تلك التقديرات.

5.2.1 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات معدل الخسارة عند التعثر واحتمالية التعثر. يمثل معدل الخسارة عند التعثر تقديرًا للخسارة الناتجة في حالة تعثر العميل. تمثل احتمالية التعثر تقديرًا لاحتمالية التعثر في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة ومؤدية، والتي تستند إلى أفتراضات الحركة المستقبلية لقوى الدفع الاقتصادية المختلفة وكيفية تأثير هذه القوى على بعضها البعض.

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. بالنسبة للمبالغ الكبيرة الفردية، يتم التقدير بشكل إفرادي. أما المبالغ التي لا تعتبر هي فردية كبيرة، ولكنها متاخرة، يتم تقييمها بشكل مجمع ويتم عمل مخصص لها بناء على طول الفترة الزمنية المتاخرة وفقاً لمعدلات الاسترداد التاريخية.

5.2.2 الأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للأصول. كما أن التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بقادم فني قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

5.2.3 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشطة. وهذا يتطلب من الإداره وضع تقديرات وأفترضيات استناداً إلى معلومات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة سيتم استخدامها من قبل المتدابلين في السوق في تسعير الأداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير معلنة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أساس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

5.2.4 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بدرأج عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وإثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. قامت المجموعة بتعيين متخصصين مستقلين في التقييم لتحديد القيم العادلة، وقد استخدم المقيمين أساليب التقييم للوصول إلى هذه القيم العادلة. قد تختلف هذه القيم العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أساس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

5.2.5 انخفاض قيمة حق الانتفاع بالأرض

تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية لحق الانتفاع بالأرض لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر يدل على حدوث خسارة في انخفاض القيمة أو مؤشر يدل على أن خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة وفقاً للسياسات المحاسبية المبينة في إيضاح 4.8 وإيضاح 4.14. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأي بند من بنود الأصول استناداً إلى القيمة العادلة أو القيمة قيد الاستخدام أيهما أعلى.

5.2.6 انخفاض قيمة شركة زميلة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تحدد المجموعة ما إذا كان ضرورياً الاعتراف بأي خسارة لانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة بتاريخ كل بيانات مالية على أساس ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إثبات المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 استثمار في شركات تابعة
فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	بلد التأسيس	اسم الشركات التابعة
	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	
عقارات واستثمارات	%99.60	الكويت	شركة سنام انوفيشن القابضة - ذ.م.م (قابضة) (6.1)
عقارات واستثمارات	-	دولة الإمارات العربية المتحدة	شركة سنام ليمتد - المنطقة الحرة (6.2)
العقارات	%99.67	الكويت	شركة ايرادات الدولية العقارية - ش.م.ك (مقلة) [سابقاً: شركة فتن العقارية - ش.م.ك.م] (6.3)

6.1 قامت المجموعة بتجميع شركة سنام انوفيشن القابضة - ذ.م.م (قابضة) باستخدام بيانات مالية مدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

6.2 تم تأسيس شركة سنام ليمتد - المنطقة الحرة خلال السنة الحالية من قبل الشركة الأم برأس مال يبلغ 100,000 درهم إماراتي. خلال السنة، تم تحويل اتفاقية الامتياز المشار إليها في إيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة إلى الشركة التابعة من شركة تابعة محلية أخرى للمجموعة. خلال ديسمبر 2023، اعتمدت إدارة المجموعة زيادة رأس مال الشركة التابعة - شركة سنام ليمتد - الإمارات العربية المتحدة ليصل إلى 50 مليون درهم إماراتي من خلال زيادة نقديّة وعينية، وقررت أن يقوم مستثمر جديد (طرف ذو صلة) باستثمار مبلغ نقدى قدره 25 مليون درهم إماراتي لاقتناء حصة بواقع 50% من رأس مال الشركة التابعة. وبالتالي، قامت المجموعة بتأريخ 28 ديسمبر 2023 بتوقيع اتفاقية مع الطرف ذو الصلة بهذا الشأن، ومن المتوقع أن تتم زيادة رأس المال مع تنفيذ المتطلبات الأخرى المنصوص عليها في الاتفاقية خلال سنة 2024. وسيعكس تأثير هذه الصفقة خلال عام 2024، عند استيفاء شروط الاتفاقية من قبل الطرفين.

قامت المجموعة بتجميع شركة سنام ليمتد - المنطقة الحرة باستخدام حسابات الإداره للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

6.3 فقدان السيطرة على شركة تابعة خلال الربع الرابع من سنة 2023، فقدت المجموعة السيطرة على شركتها التابعة، شركة ايرادات الدولية العقارية - ش.م.ك، بسبب زيادة رأس مال الشركة التابعة التي لم تشارك فيها المجموعة. بلغت الزيادة في رأس مال الشركة التابعة 8,223,000 د.ب، وتمت تسويتها عينياً عن طريق تحويل بعض الممتلكات والالتزامات من طرف ذي صلة إلى الشركة التابعة مقابل حصة قدرها 62.47% في الشركة التابعة. أدت الزيادة في رأس المال إلى انخفاض ملكية الشركة الأم حتى 37.53% خلال الربع الرابع من سنة 2023 مما أدى إلى ربح مخفف قدره 4,860 د.ب. تم إدراجها ضمن الفوائد والإيرادات الأخرى. وبالتالي، تمت إعادة تصنيف الشركة التابعة التي غير المجموعة، بسبب فقدان السيطرة، كاستثمار في شركات زميلة كما في 1 أكتوبر 2023 (راجع إيضاح 10).

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة المستبعدة كما في تاريخ إلغاء الاعتراف:

د.ب

القيمة العادلة للفوائد المتبقية - المحولة إلى استثمار في شركة زميلة (راجع إيضاح 10)

نافقاً:	مجموع صافي الأصول المحددة المستبعدة*	الربح التقديري الناتج عن استبعاد شركة تابعة
4,937,073	(4,932,213)	4,860

* يتكون بشكل رئيسي من العقارات الاستثمارية.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ استثمار في شركات تابعة

تم تجميع بيان الدخل الخاص بالشركة التابعة (سابقاً) لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 عندما كانت المجموعة تسيطر على أنشطة تلك الشركة، فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركة التابعة السابقة المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة حتى تاريخ الاستبعاد (بما في ذلك المقارنة):

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023 د.ك	الإيرادات
57,945	-	
57,945	-	

المصاريف والأعباء الأخرى	
(145,200)	- مصاريف الإطفاء
(1,180,222)	- انخفاض قيمة حق الانتفاع بارض
(5,176)	(7,787) مصاريف عمومية وإدارية
(1,330,598)	(7,787)
(1,272,653)	(7,787) خسارة الفترة/السنة

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، بلغ صافي التدفقات النقدية عند استبعاد الشركة التابعة مبلغ 3,618 د.ك.

7 ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمختلفة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمختلفة بقسمة ربح/ (خسارة) السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. نظراً لأنه توجد أي أدوات مختلفة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمختلفة متطابقة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023	أرباح/ (خسائر) السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (د.ك)
(1,329,588)	720,155	
85,115,153	89,356,315	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باسثناء أسهم الخزينة) (سهم)
(15.62)	8.06	ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمختلفة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فсс)

بلغت (الخسارة)/ربحية السهم الأساسية والمختلفة المعلنة خلال السنة السابقة (10.96) فلس قبل التعديلات بأثر رجعي المتعلقة بالانخفاض في رأس المال بسبب شطب الخسائر خلال السنة وحقوق الاصدار (ايصال 14).

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		حق الانتفاع بالأرض	8
31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك		
4,252,652	3,168,211		التكلفة
95,781	2,003		في بداية السنة
(1,180,222)	-		إضافات خلال السنة
-	(3,170,214)		انخفاض القيمة خلال السنة
3,168,211	-		المحول إلى عقارات استثمارية
			في نهاية السنة
(1,771,955)	(1,917,155)		إطفاء متراكם
(145,200)	(62,753)		في بداية السنة
-	1,979,908		إطفاء للسنة
(1,917,155)	-		المحول إلى عقارات استثمارية
1,251,056	-		في نهاية السنة
			صافي القيمة الدفترية

في 10 مايو 2005، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية مع مالك الامتياز لتأجير جزء من أرض يقع في حي الجداف بامارة دبي (بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT)، مملوكة لبلدية دبي - دائرة مترو دبي. تبلغ مدة الإيجار 30 سنة اعتباراً من 9 سبتمبر 2009. قامت المجموعة بسداد مبلغ 105,000,000 درهم إماراتي (ما يعادل 8,319,004 د.ك) بالكامل في السنوات السابقة مقابل عقد الإيجار.

يتم إطفاء تكلفة هذا الإيجار على مدى مدة عقد الإيجار التي تنتهي في 8 سبتمبر 2039.

كما في 31 ديسمبر 2022، تم تقييم الأرض من قبل مقيم مستقل معتمد في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث بلغت قيمتها 15,000,000 درهم إماراتي (ما يعادل 1,251,056 د.ك) كما في ذلك التاريخ، وتم تحديد هذه القيمة من قبل المقيم باقتراض تجديد فترة عقد البناء والتشغيل والتحويل لمرة 30 سنة أخرى بمجرد انتهاء العقد (أي بعد 17 سنة بتاريخ 8 سبتمبر 2039). في سبيل الوصول إلى القيمة السوقية للعقارات، اعتمد المقيم منهاج القيمة المتبقية، حيث يتضمن حساب القيمة الإجمالية للتطوير الخاص بعملية التطوير المقترحة على افتراض أنه مكتمل ويخصم القيمة الإجمالية للتطوير بسعر خصم مناسب لفترة الإنشاء. يتم افتراض أن تكاليف البناء للتطوير المقترن وخصمها من القيمة الإجمالية للتطوير للوصول إلى القيمة المتبقية لقطعة الأرض. عند حساب القيمة الإجمالية للتطوير المستحقة من الاحتفاظ بالتطوير المكتمل (خلال فترة اتفاقية البناء والتشغيل والتحويل وفترة التجديد) ناقصاً تكاليف التطوير، يتم وضع العديد من الافتراضات الرئيسية من قبل المقيم والتي تشمل، من بين أمور أخرى، تجديد اتفاقية البناء والتشغيل والتحويل لمدة 30 عاماً أخرى عند انتهاء الاتفاقية (بالتكلفة الأصلية 105,000,000 درهم إماراتي)، وإجمالي مساحة أرضية المبني للشقق الفندقية المقترحة (448,939 قدم مربع)، والتدفقات النقية المتوقعة من التطوير المقترن، وتكلفة البناء لكل قدم مربع (275 درهم إماراتي)، وفترة البناء (2 سنة)، ومعدل الخصم (9%)، ومعدل ربح المطورين (5% من القيمة الإجمالية للتطوير). يستخدم المقيم منهاج القيمة المتبقية بسبب وجود نقص في الأدلة ومعاملات القابلة للمقارنة الخاصة بقطعة الأرض. بناءً على التقييم الذي تم إجراؤه من قبل المقيم المستقل، تم الاعتراف بمبلغ 1,180,222 د.ك خلال السنة السابقة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع كانخفاض في قيمة حق الانتفاع بالأرض. تعتبر المجموعة تطوير الأرض المذكورة أعلاه وفقاً لاتفاقية الامتياز.

فيما يلي مطابقة بين عقد الإيجار الأصلي وصافي القيمة الدفترية:

31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك	القيمة الأصلية المدفوعة للإيجار
8,319,004	8,319,004	تكاليف تطوير مرسملة
671,133	673,136	انخفاض القيمة المتراكם
(5,821,926)	(5,821,926)	إطفاء متراكם
(1,917,155)	(1,979,908)	المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح 9)
-	(1,190,306)	
1,251,056	-	صافي القيمة الدفترية

خلال الربع الرابع من سنة 2023، قامت الشركة الأم بتحويل حق الانتفاع بالأرض بقيمتها المدرجة إلى العقارات الاستثمارية (راجع إيضاح 9).

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

			عقارات استثمارية 9
المجموع	العقارات المؤجرة	العقارات المملوكة	
د.ك	د.ك	د.ك	
			31 ديسمبر 2023:
4,940,000	-	4,940,000	في 1 يناير
1,190,306	1,190,306	-	المحول من حق الانتفاع بالأرض (إيضاح 8)
39,323	17,772	21,551	إضافات خلال السنة
(4,961,551)	-	(4,961,551)	المستبعد نتيجة فقدان السيطرة على شركة تابعة
879,797	879,797	-	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
2,087,875	2,087,875	-	في 31 ديسمبر
			31 ديسمبر 2022:
3,263,448	-	3,263,448	في 1 يناير
2,334,500	-	2,334,500	إضافات خلال السنة
(663,448)	-	(663,448)	استبعادات خلال السنة
5,500	-	5,500	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
4,940,000	-	4,940,000	في 31 ديسمبر

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الأجنبية كما في 31 ديسمبر 2023 استناداً إلى التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيم مستقل (31 ديسمبر 2022: استناداً إلى التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين كونها عقارات محلية).

خلال سنة 2022، قامت المجموعة بشراء عقار استثماري في منطقة الفروانية بدولة الكويت مقابل مبلغ 2,334,500 د.ك.

خلال سنة 2022، قامت المجموعة باستبعاد فيلا سكنية يقع مقرها في منطقة الجميرا بدولة الإمارات العربية المتحدة بقيمة دفترية 663,448 د.ك مقابل مبلغ 6,562,300 درهم إماراتي بما يعادل مبلغ 547,151 د.ك مما أدى إلى تكبد خسارة بمبلغ 116,297 د.ك.

إن العقارات المستأجرة تمثل حق الانتفاع بأرض داخل الإمارات العربية المتحدة، حيث وقعت المجموعة اتفاقية امتياز لتأجير جزء من أرض داخل حي الجداف بإمارة دبي (بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT))، تملكها بلدية دبي - دائرة مترو دبي. تبلغ مدة الإيجار 30 سنة اعتباراً من 9 سبتمبر 2009.

قررت المجموعة تطوير الأرض وفقاً لاتفاقية الامتياز، وتعزم تجديد اتفاقية حق الانتفاع بالأرض عند انتهاءها لمدة 30 سنة أخرى، حيث يتماشى هذا التجديد مع الممارسات المعهود بها في القطاع. وبناءً على ذلك، ومن أجل تسهيل تطوير العقار وجلب مستثمر جديد لتمويل التطوير، قامت المجموعة بنقل العقار من شركة تابعة محلية إلى شركة تابعة أجنبية مملوكة بنسبة 100% ومقرها في دولة الإمارات العربية المتحدة. وبالتالي، تم نقل اتفاقية الامتياز باسم شركة تابعة مملوكة بنسبة 100% في دولة الإمارات العربية المتحدة، وخلال شهر ديسمبر 2023، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية مع طرف ذي صلة لإجراء تطوير مشترك للعقار حيث سيشارك الطرف ذو الصلة في زيادة رأس مال الشركة التابعة (نقداً) للحصول على حصة في الشركة التابعة (راجع إيضاح 6.2).

يبين الإيضاح 21.3 أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10 استثمار في شركة زميلة
إن هذا البند يمثل حصة ملكية المجموعة بواقع 37.53% (2022: 99.67%) في شركة إيرادات الدولية العقارية - ش.م.ك (مقلة)؛ وهي شركة عقارات تعمل في دولة الكويت. إن الشركة الزميلة غير مدرجة.

فيما يلي الحركة على استثمار في شركة زميلة خلال السنة:

31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك	
-	4,937,073	إضافة ناتجة عن استبعاد شركة تابعة (ايضاح)
-	467	حصة في النتائج
-	4,937,540	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة للمجموعة:

31 ديسمبر 2023 د.ك		
54,387,500		أصول غير متداولة
63,588		أصول متداولة
54,451,088		مجموع الأصول
(41,294,630)		خصوم متداولة
(41,294,630)		مجموع الخصوم
13,156,458		صافي الأصول

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك

365,172	إيرادات
1,245	ربح الفترة
467	حصة المجموعة من النتائج

فيما يلي مطابقة للمعلومات المالية الموجزة أعلاه للشركة الزميلة مع القيمة الدفترية في بيان المركز المالي المجمع:

31 ديسمبر 2023	صافي أصول الشركة الزميلة (د.ك)
13,156,458	حصة ملكية المجموعة (%)
%37.53	حصة المجموعة في صافي الأصول (د.ك)
4,937,540	القيمة الدفترية (د.ك)
4,937,540	

قامت المجموعة باحتساب حصتها في نتائج الشركة الزميلة المذكورة أعلاه باستخدام البيانات المالية غير المدققة بتاريخ 31 ديسمبر 2023.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

11

31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك	
		محافظ مدار
257,412	244,858	- أسهم غير مسورة
10,884	16,890	أوراق مالية مسورة
14,533	14,533	أوراق مالية غير مسورة
282,829	276,281	

إن المحافظ الخاصة للإدارة بقيمة دفترية تبلغ 244,858 د.ك (31 ديسمبر 2022: 257,412 د.ك) تدار من قبل طرف ذي صلة.

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنه ضمن إيضاح 21.2.

12 الذمم المدينة والأصول الأخرى

31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك	
		الأصول المالية:
571,872	-	المبلغ المستحق نتيجة بيع عقار استثماري (راجع إيضاح 9)
92,766	-	ذمم مستاجرین مدينة
66,532	-	المبلغ المستحق نتيجة بيع بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
490	8,147	ذمم مدينة أخرى
-	11,175	تأمينات قابلة للإسترداد
-	52,830	مستحق من شركة زميلة (إيضاح 17)
731,660	72,152	

		أصول غير مالية
813,310	813,310	مدفوعات مقدماً لشراء عقارات (*)
46,462	-	دفعه مقدمة إلى الموردين
4,905	2,512	مصاريف مدفوعة مقدماً
864,677	815,822	
(813,310)	(813,310)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة دفعات مقدماً (*)
51,367	2,512	
783,027	74,664	

* خلال 2005 و 2006، دفعت المجموعة مبالغ لطرف ما لشراء أرض في دبي- الإمارات العربية المتحدة. ومع ذلك، خلال 2014، وقعت المجموعة اتفاقية مع مطور عقاري لاستبدال الأرض بعدد 9 وحدات قيد التطوير في دبي - الإمارات العربية المتحدة. ومع ذلك، لم يتم نقل ملكية هذه الوحدات باسم المجموعة. بسبب التأخير في نقل ملكية الوحدات باسم المجموعة، قامت إدارة المجموعة بإثبات مخصص بمبلغ 513,310 د.ك مقابل الدفعه المقدمة في السنوات السابقة.

بتاريخ 15 ديسمبر 2019، تواصل المطور العقاري مع إدارة المجموعة كتابياً وأخطرها بأنه لا يوجد في سجلاتهم أي دليل على ملكية المجموعة لن تلك الوحدات، وبناءً عليه قرر مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 22 ديسمبر 2020 تكوين مخصص بالرصيد المتبقى بالكامل. إن المجموعة بقصد إجراء مشاورات مع مستشاريها القانونيين لرفع دعوى قانونية لاسترداد هذا المبلغ.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		النقد والنقد المعادل	13
31 ديسمبر	31 ديسمبر		
2022	2023		
د.ك	د.ك		
669,712	552,240	النقد وأرصدة لدى البنوك	
11,935	66,638	نقد في محافظ (أ)	
-	2,750,000	ودائع بنكية قصيرة الأجل (ب)	
681,647	3,368,878	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان المركز المالي المجمع	
(11,873)	-	ناقصاً: النقد لدى محافظ استثمارية مرهونة (أنظر أدناه)	
669,774	3,368,878	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع	

(أ) يتضمن النقد في المحافظ مبلغ 66,638 د.ك (31 ديسمبر 2022: 62 د.ك) ويُدار من قبل طرف ذي صلة (إيضاح 17).

(ب) خلال السنة، يتم إيداع الودائع بقيمة الأجل لدى بنوك محلية وتستحث خلال ثلاثة أشهر وتحمل معدل فائدة فعلي يتراوح من 64.4% إلى 64.4%.

رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وأسهم الخزينة			14
المدفوع	المصدر	المصرح به	
100,000,000	100,000,000	100,000,000	31 ديسمبر 2023 أسهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد
122,185,000	122,185,000	122,185,000	31 ديسمبر 2022 أسهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد

قام المساهمون في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ 17 يوليو 2023 باعتماد إعادة هيكلة رأس مال الشركة الأم كما يلي:

1- تخفيض رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 12,218,500 د.ك إلى 7,835,095 د.ك وذلك بـ 4,383,405 د.ك وبـ 43,834,050 سهماً، بما في ذلك إلغاء 872,600 سهم من أسهم الخزينة بقيمتها الاسمية، وتسوية احتياطي أرباح أسهم الخزينة، وعلاوة إصدار الأسهم مع حساب الخسائر المتراكمة كما يلي:

(أ) إلغاء 872,600 سهم بما يمثل كامل رصيد أسهم الخزينة بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد، أي ما يعادل 87,260 د.ك.

(ب) مقاصة الفرق البالغ 96,936 د.ك (خسارة) بين تكلفة أسهم خزينة (196 د.ك) وقيمتها الاسمية، مقابل أرصدة احتياطي أرباح أسهم الخزينة، ويتم تحويل فائض الخسارة وقدره 73,721 د.ك إلى الخسائر المتراكمة لتصبح 4,480,341 د.ك.

(ج) استخدام رصيد علاوة الإصدار البالغ 184,196 د.ك لمقاصة جزء من الخسائر المتراكمة.

(د) تخفيض رأس المال بالمبلغ المتبقى من الخسائر المتراكمة المعدلة والبالغ 145,4296 د.ك، ليصبح رأس المال المعدل 7,835,095 د.ك.

تم الحصول على الموافقة المطلوبة من وزارة التجارة في 7 أغسطس 2023.

زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 7,835,095 د.ك إلى 10,000,000 د.ك نقداً بإصدار 21,649,050 سهماً بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد، بدون علاوة إصدار أسهم للمساهمين الحاليين (حق الإصدار)، بما يبلغ 2,164,905 د.ك.

لاحقاً لاعتماد هيئة اسواق المال، تمت زيادة رأس مال الشركة الأم المصدر ليصبح 2,164,905 د.ك وقد تم التأثير على ذلك في السجل التجاري لدى وزارة التجارة بتاريخ 26 أكتوبر 2023. تمت المساهمة في زيادة رأس المال بالكامل، وبتاريخ 12 أكتوبر 2023، وافقت الشركة الكويتية للمقاصة على تحصيص الأسهم الجديدة.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15 الاحتياطيات

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتطلب تحويل 10% من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضربيه دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. ويحق للشركة الأم إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي الإجباري مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلية بمثل هذه التوزيعات.

وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتطلب تحويل 10% من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضربيه دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

لا يتطلب إجراء اي تحويل في السنة التي تتعرض فيها الشركة الأم لخسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

16 ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك	ذمم تجارية دائنة مخصص ضربيه دعم العمالة الوطنية والزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مصاريف مستحقة مخصص أجازة موظفين
54,270	750	
-	33,572	
70,300	8,510	
8,833	7,446	
133,403	50,278	

17 معاملات مع أطراف ذات صلة وأرصدة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات التابعة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن تفاصيل أرصدة المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك	المبالغ المدرجة ضمن بيان المركز المالي المجمع: أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الذمم المدينة والأصول الأخرى النقد والنقد المعادل مستحقة من شركة زميلة
257,412	244,858	
89,166	-	
62	66,638	
-	52,830	

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	المعاملات المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع: أتعاب إدارة محافظ - مدرجة ضمن مصاريف عمومية وإدارية وأخرى أتعاب إدارة عقارات - مدرجة ضمن مصاريف عمومية وإدارية وأخرى الإيرادات المخففة من فقدان السيطرة على شركة تابعة (مدرجة في الإيرادات الأخرى - راجع إيضاح (6.3) إيرادات أخرى	مكافأة موظفي الإدارة العليا: رواتب ومزایا قصيرة الأجل مكافأة أعضاء اللجان مكافأة نهاية الخدمة
17,138	817		
3,234	9,610		
-	4,860		
-	23,123		
50,205	52,626		
18,150	19,300		
3,144	8,312		

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17 تابع/ معاملات مع أطراف ذات صلة وأرصدة كما هو موضح في إيضاح 6.2 حول البيانات المالية المجمعة، خلال شهر ديسمبر 2023، أبرمت المجموعة اتفاقية مع طرف ذو صلة، حيث سيقوم الطرف ذو الصلة بالاستثمار في مشروع تطوير عقاري مع المجموعة مقابل حصة 50% في شركة تابعة ومن المتوقع أن يتم تنفيذ الاتفاقية خلال عام 2024.

يقوم طرف ذو صلة بإدارة/ الاحتفاظ باستثمارات المجموعة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقيمة دفترية تبلغ 244,858 د.ك (31 ديسمبر 2022: 257,412 د.ك) (راجع إيضاح 11) وال النقد المعادل الذي يتضمن مبلغ 66,638 د.ك (31 ديسمبر 2022: 62 د.ك) (راجع إيضاح 13).

18 توزيعات الأرباح المقترحة والجمعية العامة السنوية اقتراح مجلس إدارة الشركة الام إصدار اسهم منحة بواقع 5% (2022 : لاشيء) على الاسهم القائمة كما في 31 ديسمبر 2023. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

اعقدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 10 مايو 2023 واعتمدت البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. إضافة إلى ذلك، اعتمدت اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بعدم توزيع أي أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وعدم دفع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

19 **تحليل القطاعات**
تمارس المجموعة أنشطتها في قطاعي العقارات والاستثمارات. فيما يلي التحليل القطاعي لإجمالي الإيرادات (وخسائر)/ وأرباح القطاعات:

المجموع	غير موزعة	العقارات	استثمارات	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023:				
1,196,771	23,123	1,131,347	42,301	إيرادات
720,155	(301,002)	979,673	41,484	ربح/(خسارة) السنة
كما في 31 ديسمبر 2023:				
10,881,878	145,054	2,087,875	8,648,949	مجموع الأصول
112,158	112,158	-	-	مجموع الخصوم
10,769,720	32,896	2,087,875	8,648,949	صافي الأصول
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:				
354,710	-	175,164	179,546	إيرادات
(1,329,588)	(276,404)	(1,215,592)	162,408	ربح/(خسارة) السنة
كما في 31 ديسمبر 2022:				
8,018,733	65,781	6,855,694	1,097,258	مجموع الأصول
183,638	183,638	-	-	مجموع الخصوم
7,835,095	(117,857)	6,855,694	1,097,258	صافي الأصول

20 **أهداف وسياسات إدارة المخاطر**
تتعرض أنشطة المجموعة للعديد من المخاطر المالية: مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.
سياسات مجلس الإدارة لتخفيف المخاطر موضحة أدناه.
لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية.
فيما يلي أدناه توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة.

20.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية
تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في تقلبات القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأي أدلة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.
كما في تاريخ البيانات المالية، لا توجد لدى المجموعة أي أصول أو خصوم نقدية مقومة بالعملات الأجنبية تتعرض لأي مخاطر جوهري، وبالتالي فإن المجموعة غير معرضة لأي مخاطر جوهري بشأن العملات الأجنبية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر	20
تابع / مخاطر السوق	20.1

(ب) مخاطر معدل الفائدة

تنتج مخاطر معدل الفائدة من احتمال تأثير تغير معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة بشكل جوهري لمخاطر أسعار الفائدة.

(ج) مخاطر الأسعار

تتمثل هذه المخاطر في تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء كانت هذه التغيرات بسبب عوامل محددة بأداة منفردة أو مصدرها أو عوامل تؤثر على كافة الأدوات المتداولة في السوق. لم تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة فيما يتعلق بالأسعار كما في 31 ديسمبر 2023، لأن غالبية استثمارات المجموعة غير مسيرة.

20.2 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراعاة تلك المخاطر بشكل دائم، وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيزات الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتناول ذلك من خلال تنويع الأشطحة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

ينحصر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في القيم الدفترية للأصول المالية المعترف بها بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، كما هو ملخص أدناه:

31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك	
257,412	244,858	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (محافظ مدار)
731,660	72,152	ذمم مدينة وأصول أخرى (إيضاح 12)
681,647	3,368,878	النقد والنقد المعادل
1,670,719	3,685,888	

تعتبر إدارة المجموعة أن كافة الأصول المالية أعلاه التي لم تنقض فترة استحقاقها ولم تنخفض قيمتها في كل من تواريخ البيانات المالية قيد المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية.

يعتبر الخطير الائتماني للأرصدة لدى البنوك خطير ضئيل، حيث إن الأطراف المقابلة هي مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي الجودة.

20.3 مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحديد هذه المخاطر، فقد قامت إدارة المجموعة بتوفير مصادر تمويل متنوعة ومراقبة سيولة الأصول والسيولة بشكل دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق الخصوم المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصومة.

يعكس سجل السيولة للخصوم المالية التدفقات النقدية التي تتضمن مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى فترة هذه الخصوم المالية. إن سجل السيولة للخصوم المالية كما يلي:

المجموع د.ك	12 - 3 شهرًا د.ك	1 - 3 أشهر د.ك	31 ديسمبر 2023 الخصوم ذمم دائنة وخصوم أخرى
50,278	8,196	42,082	
50,278	8,196	42,082	

31 ديسمبر 2022 الخصوم ذمم دائنة وخصوم أخرى

133,403	63,100	70,303
133,403	63,100	70,303

20.4 التركيز الجغرافي

تتوارد الأصول المالية للمجموعة بشكل أساسي في الكويت.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21 قياس القيمة العادلة

21.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتسوية التزام في معاملة نظرية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

إن الأصول المالية والخصوم المالية المدرجة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي مصنفة ضمن درج القيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات الهامة لقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقدير تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

21.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

يمكن أيضًا تصنيف القيم الدفترية للأصول وخصوم المجموعة على النحو المدرج في بيان المركز المالي المرحلي المكتف المجمع كما يلي:

31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك	
681,647	3,368,878	الأصول المالية:
731,660	72,152	بالتكلفة المطفأة:
		النقد والنقد المعادل
		ذمم مدينة وأصول أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة)
		<u>بالقيمة العادلة:</u>
282,829	276,281	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
66,250	66,250	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>1,762,386</u>	<u>3,783,561</u>	
		<u>الخصوم المالية:</u>
133,403	50,278	بالتكلفة المطفأة:
<u>133,403</u>	<u>50,278</u>	ذمم دائنة وخصوم أخرى

ترى الإدارة أن القيم الدفترية للأصول والخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقيمة العادلة.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة عند الاستحقاق في بيان المركز المالي المرحلي المكتف المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع/ قياس القيمة العادلة 21

تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة 21.2

31 ديسمبر 2023

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1		
د.ب.ك	د.ب.ك	د.ب.ك	د.ب.ك	أ	31 ديسمبر 2023
16,890	-	-	16,890	أ	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
14,533	14,533	-	-	ب	أوراق مالية أجنبية مسيرة
244,858	244,858	-	-	ج	أوراق مالية محلية غير مدرجة
276,281	259,391	-	16,890		محافظ مداراة

31 ديسمبر 2022

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

10,884	-	-	10,884	أ	أوراق مالية أجنبية مسيرة
14,533	14,533	-	-	ب	أوراق مالية محلية غير مدرجة
257,412	257,412	-	-	ج	محافظ مداراة
282,829	271,945	-	10,884		

لم تكن هناك تحويلات بين المستويين 1 و 3 خلال فترة البيانات المالية.

القياس بالقيمة العادلة

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الآخر بالنسبة لعمليات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

فيما يلي طرق وأساليب التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة:

الأدوات المالية المستوى 1

(أ) أوراق مالية أجنبية ومحلية مسيرة

يتم تداول جميع الأوراق المالية المسيرة التي تمثل حقوق ملكية مسيرة بشكل عام في بورصة معترف بها. تم تحديد القيم العادلة بالرجوع إلى عروض أسعارها المعلنة بتاريخ البيانات المالية.

(ب) مساهمات في حقوق ملكية غير مسيرة (المستوى 3)

تتضمن البيانات المالية المجمعة الحيازات في أوراق مالية غير مدرجة يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام نموذج التدفقات النقية المخصوصة أو أسعار السوق القابلة لللاحظة أو أساليب التقييم الأخرى التي تتضمن بعض الافتراضات التي لا يمكن دعمها بأسعار أو معدلات السوق القابلة لللاحظة.

(ج) محافظ محلية ودولية مداراة (المستويات 1 و 3)

إن استثمارات المحافظ المحلية والدولية المداراة تمثل أوراق مالية مسيرة وغير مسيرة. يتم تقييم الأوراق المالية المسيرة على النحو الوارد في (أعلاه). يتم تقييم الاستثمارات غير المسيرة بناءً على تقرير مدير الصناديق، ويتم تعديلها بسبب نقص السيولة عند الاقتضاء أو عندما تكون المعلومات متاحة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام تقنية تقييم مناسبة تتضمن بعض الافتراضات التي لا يمكن دعمها بأسعار السوق أو معدلات سوقية مرصودة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع/ قياس القيمة العادلة 21

تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة 21.2

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للأصول والخصوم المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقديرات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة، كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك	الرصيد الافتتاحي
		استبعادات
		التغير في القيمة العادلة المثبت في الأرباح أو الخسائر
		الرصيد الختامي
464,747	271,945	
(31,642)	-	
(161,160)	(12,554)	
<u>271,945</u>	<u>259,391</u>	

يقدم الجدول التالي معلومات عن حساسية قياس القيمة العادلة على التغيرات في أهم المدخلات غير القابلة للرصد:

31 ديسمبر 2023

حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل	المدخل الهام غير القابل للرصد	طريقة التقييم	الأصول المالية
النطاق	القابل للرصد		
كلما زاد معدل الخصم، كلما انخفضت القيمة	الخصم لعدم وجود القابلية للتسويق	مضاعفات السوق	مساهمات في حقوق ملكية غير مسورة مصنفة ضمن المحافظ المدارة
40% (2022) (%) 40	40% (2022) (%) 40		

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

21.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية
يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس الاستحقاق في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022:

المجموع د.ك	المستوى 3 د.ك	المستوى 2 د.ك	المستوى 1 د.ك	31 ديسمبر 2023 عقارات استثمارية:
<u>2,087,875</u>	<u>2,087,875</u>	-	-	عقارات مستأجرة في الإمارات العربية المتحدة
<u>2,087,875</u>	<u>2,087,875</u>	-	-	

31 ديسمبر 2022 عقارات استثمارية:	المجموع د.ك	المستوى 3 د.ك	المستوى 2 د.ك	المستوى 1 د.ك
مبني في الكويت	2,700,000	2,700,000	-	-
- بنيد القار	2,240,000	2,240,000	-	-
- الفروانية	4,940,000	4,940,000	-	-

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع/ قياس القيمة العادلة 21
تابع/ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية 21.3
31 ديسمبر 2023

عقارات مستأجرة في الإمارات العربية المتحدة

تم تقييم الأرض من قبل مقيم مستقل معتمد في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث بلغت قيمتها 25,000,000 درهم إماراتي (ما يعادل 2,087,875 د.ب) كما في 31 ديسمبر 2023، وتم تحديد هذه القيمة من قبل المقيم على وذلك بافتراض تجديد فترة عقد البناء والتشغيل والتحويل لمدة 30 سنة أخرى بمجرد انتهاء العقد (أي بعد 16 سنة بتاريخ 8 سبتمبر 2039). وفي سبيل الوصول إلى القيمة السوقية للعقار، أخذ المقيم في الاعتبار طريقة التقييم القابلة للمقارنة، والتي تتضمن إجراء تعديلات على سعر بيع العقارات المماثلة لمراعاة الاختلافات في الموقع ومساحة قطعة الأرض والشكل ومخصص المساحة المبنية المحتملة ومخصص الارتفاع ومخصص البيع وتاريخ البيع والأراء المحتملة والخصائص الفردية الأخرى.

على الرغم من أن أدلة المعاملات توفر أكثر الوسائل دقة (عند فحصها واستقراءها) لتقدير القيمة، فقد ذكر المقيم أن هناك انعدام واضح في الشفافية داخل سوق العقارات الحالي في دبي، وعلى هذا النحو، هناك عدد محدود من أدلة المعاملات المماثلة المعلن عنها بشأن الأراضي أو مبيعات البناء. إن عدم توفر مثل هذه الأدلة في الوقت الحالي داخل دبي يعني أن المقيم قد قام بالتقدير على أساس القيمة الافتراضية، مع مراعاة الرأي المهني، جنباً إلى جنب مع العيوب الكامنة المحتملة التي قد يتوجهها ذلك في القيمة المعلن عنها. قام المقيم بالتقدير وفقاً لشروط اتفاقية الامتياز النموذجية، على أساس أنه يمكن نقل اتفاقية الامتياز الحالية إلى أي طرف ثالث يرغب في ذلك، وأنه يجوز لأي مستأجر تاجر العقار المعنى من الباطن مع أي تحسينات يتم إجراؤها عليه. من أجل التوصل إلى مقيم، قام المقيم بتحليل أدلة معاملات الأراضي المستأجرة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، وقام بتحليل هذه الأدلة بالمقارنة مع أراضي التملك الحر المماثلة في دولة الإمارات العربية المتحدة لاشتقاق معدل خصم قياسي للأراضي المستأجرة، وقد تم تطبيق معدل الخصم القياسي على الأدلة المماثلة المذكورة أعلاه للحصول على القيمة العادلة للعقار المعنى. وفي نهاية الأمر، ومع مراعاة الخصائص المتصلة وحيز العقار المعنى، استخدم المقيم مبلغ 250-350 درهم إماراتي لكل قدم مربع (ما يعادل 29-21 د.ب لكل قدم مربع) لتقدير مساحة أرض حق الامتياز.

يبين الجدول التالي معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

الوصف	طريقة التقييم	غير المحوظة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير بالقيمة العادلة
أراضي مباني في الكويت	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (لكل قدم مربع)	21 د.ب إلى 29 د.ب	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

إن الحركة هذه الاستثمارات مبنية ضمن إيضاح 9.

31 ديسمبر 2022
مباني في الكويت

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناء على تقييمين (أيهما أدنى) تم الحصول عليهما من قبل مقيمين مستقلين (أحد المقيمين، بالنسبة للعقارات المحلية، هو بنك متواجد في الكويت) ومتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. قام المقيمين بتقييم العقارات الاستثمارية بشكل أساسي باستخدام طريقتين، إحداهما طريقة العائد والأخرى عبارة عن مزيج من طريقة السوق المقارن للأرض وطريقة التكلفة مطروحاً منه طريقة الاستهلاك للمبني. عند استخدام طريقة السوق المقارن، تم إدخال تعديلات على العوامل الخاصة بالعقارات المعنية، بما في ذلك حجم العقار والموقع والحالة الاقتصادية وأسعار العقارات المماثلة في المنطقة المحيطة والأنشطة المسموح بها على العقار.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21 تابع/ قياس القيمة العادلة 21

21.3 تابع/ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

31 ديسمبر 2022

تابع/ مباني في الكويت

يبين الجدول التالي معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة لل المستوى 3:

الوصف	طريقة التقييم	غير الملحوظة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالقيمة العادلة
مباني على أراضي ملك حر في الكويت	طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار	القيمة الشهرية للإيجار الاقتصادي	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية الاقتصادية، والعكس صحيح.	2022: 14,050 د.ك - 2022: 17,350 د.ك

إن الحركة هذه الاستثمارات مبينة ضمن إيضاح 9.

22 إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف إدارة رأس المال المجموعة في ضمان قدرة المجموعة على الاستمرار ككيان مستمر وتوفير عائد كافٍ للمساهمين من خلال تحسين هيكل رأس المال إلى أقصى حد.

تدبر المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتغيرات أخرى تتضمن المخاطر المتعلقة بأصول المجموعة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين.