

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة

دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

الصفحات

4 – 1

5

6

7

8

9

38 – 10

تقرير مراقب الحسابات المستقل

بيان المركز المالي المجمع

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

بيان التدفقات النقدية المجمع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

RSM البزيع وشركاهم

برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بالبيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024، والبيانات المالية المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)، كما قمنا بالالتزام بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (2 - أ) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، والذي يشير إلى أن المجموعة تكبدت خسارة بمبلغ 1,591,132 دينار كويتي خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: 1,017,436 دينار كويتي) وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 6,290,666 دينار كويتي (2023: 6,509,473 دينار كويتي). إن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي، والذي قد يثير شك جوهري حول قدرة المجموعة على الاستمرارية مما قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها في السياق الاعتيادي للأعمال. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

التأكيد على أمر

نود أن نشير إلى إيضاح رقم (8) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، والذي يتعلق بتاريخ استحقاق دائنو المراجعة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

تأكيد | ضرائب | استشارات

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، وأنها لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. وبالإضافة إلى الأمر المذكور في فقرة "عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية"، لقد تم التعرف أيضاً على الأمر التالي والذي يعتبر من أمور التدقيق الهامة التي وجب علينا عرضها في تقريرنا.

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 10,825,606 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: 18,364,146 دينار كويتي)، تمثل جزءاً هاماً من مجموع موجودات المجموعة. إن تقييم العقارات الاستثمارية يعتبر أمراً من أمور التدقيق الهامة لكونه يتضمن آراء وافتراسات جوهرية تعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات. تتبع المجموعة سياسة تقييم تقتضي تقييم هذه العقارات الاستثمارية مرة واحدة في السنة وذلك من خلال الاستعانة بمقيمين خارجيين معتمدين. إن تلك التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى، تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات الإيجارات، أسعار الخصم، معدلات الإشغال، معرفة افتراضات السوق، مخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة مقارنة المبيعات ورسملة الدخل، أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الصادرة من قبل المقيمين الخارجيين مثل مراجعة مدى ملائمة طريقة التقييم المستخدمة ومدى معقولة الافتراضات الرئيسية المستخدمة بالإضافة إلى مدى كفاية الإفصاحات الخاصة بالعقارات الاستثمارية كما هو مبين في (إيضاح 5) و(إيضاح 6) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة. تم الإفصاح عن سياسة المجموعة حول العقارات الاستثمارية في إيضاح (2 - هـ) و (2 - و) في البيانات المالية المجمعة المرفقة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة تلك المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك فأنا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى إلا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين من خلال عملنا أن هنالك أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى فإننا مطالبون بإظهار ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة الأم مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والإفصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائما بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
 - استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للشركة الأم.
 - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
 - الاستنتاج حول مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شك جوهري حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو التحفظ في رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة. إن استنتاجاتنا 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 الاستمرارية.
 - تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
 - تخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء الرأي حول البيانات المالية للمجموعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، المراجعة والإشراف على أعمال التدقيق التي يتم إجراؤها لأغراض عملية التدقيق للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة متضمنة أية أوجه قصور جوهريّة في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.
- كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليّتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من تلك المخاطر والحماية منها، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير مراقب الحسابات ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك بحسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي المجمع.

برأينا كذلك، أنه من خلال تدقيقنا وعلى حد علمنا واعتقادنا، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.



د. شعييب عبدالله شعييب
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
26 مارس 2025



شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عاملة) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح	
			الموجودات
14,220	374,622		نقد في الصندوق ولدى البنوك
176,485	106,235	3	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
201,721	208,987	18	مستحق من أطراف ذات صلة
286,329	213,621	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,932,240	3,126,000	5	عقارات استثمارية
314	422		ممتلكات ومعدات
6,611,309	4,029,887		
12,431,906	7,699,606	6	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
19,043,215	11,729,493		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات:
2,868,640	1,235,550	7	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
8,935,327	5,086,468	8	دائنو مزاولة
716,918	598,676	9	التزام مقابل إيجار تمويلي
1,406,976	1,406,848	18	مستحق إلى أطراف ذات صلة
16,851	22,669		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
13,944,712	8,350,211		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
10,000,000	10,000,000	10	رأس المال
954,090	94,687	17،11	احتياطي إجباري
950,536	-	17،12	احتياطي اختياري
(94,687)	(94,687)	13	أسهم خزانة
71,610	71,610		احتياطي أسهم خزانة
(242,371)	(315,079)		احتياطي القيمة العادلة
(31,202)	(86,583)		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(6,509,473)	(6,290,666)		خسائر متراكمة
5,098,503	3,379,282		مجموع حقوق الملكية
19,043,215	11,729,493		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

أحمد غسان الخالد
رئيس مجلس الإدارة



شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح	
			العمليات المستمرة:
208,274	171,983		صافي إيرادات إيجارات
88,881	(32,000)	5	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
			خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	(650,000)	6	مجمّل (الخسارة) الربح
297,155	(510,017)		مصاريف عمومية وإدارية
(138,087)	(175,433)	14	صافي مخصصات لم يعد لها ضرورة (محملة)
(17,200)	4,421	18,3	مخصص غرامات
(619,697)	-	7	خسارة التشغيل
(477,829)	(681,029)		مصاريف تمويلية
(524,432)	(491,005)		إيرادات فوائد
3,779	36		خسارة السنة من العمليات المستمرة
(998,482)	(1,171,998)		
			العمليات غير المستمرة:
(18,954)	(419,134)	6	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(1,017,436)	(1,591,132)		خسارة السنة
فلس	فلس		
(10.35)	(16.18)	15	خسارة السهم الأساسية والمخففة:
			خسارة السهم الأساسية والمخففة
(10.15)	(11.92)	15	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة:
			خسارة السهم الأساسية والمخففة
(0.19)	(4.26)	15	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة
			خسارة السهم الأساسية والمخففة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	
(1,017,436)	(1,591,132)	خسارة السنة
		(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة:
		بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
173,277	(55,381)	فروق ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
		بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(9,824)	(72,708)	تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
163,453	(128,089)	(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
(853,983)	(1,719,221)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
(835,029)	(1,300,087)	العمليات المستمرة
(18,954)	(419,134)	العمليات غير المستمرة
(853,983)	(1,719,221)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	تعديلات ترجمة عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي أسهم خزانة	أسهم خزانة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	رأس المال
5,952,786	300	5,952,486	(5,492,037)	(204,479)	(232,547)	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000
(853,983)	-	(853,983)	(1,017,436)	173,277	(9,824)	-	-	-	-	-
(300)	(300)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5,098,503	-	5,098,503	(6,509,473)	(31,202)	(242,371)	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000
(1,719,221)	-	(1,719,221)	(1,591,132)	(55,381)	(72,708)	-	-	-	-	-
-	-	-	1,809,939	-	-	-	-	(950,536)	(859,403)	-
3,379,282	-	3,379,282	(6,290,666)	(86,583)	(315,079)	71,610	(94,687)	-	94,687	10,000,000

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
أثر تصفية شركة تابعة
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023
مجموع الخسارة الشاملة للسنة
تخفيض جزء من الخسائر المتراكمة (إيضاح 17)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(998,482)	(1,171,998)	خسارة السنة من العمليات المستمرة
(18,954)	(419,134)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(1,017,436)	(1,591,132)	خسارة السنة
		تسويات:
(88,881)	32,000	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
		التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
84,081	458,369	صافي مخصصات (لم يعد لها ضرورة) محملة
17,200	(4,421)	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	650,000	(إيضاح 6)
619,697	-	مخصص غرامات
(3,779)	(36)	إيرادات فوائد
5,539	259	استهلاك
524,432	491,005	مصاريف تمويلية
1,902	4,604	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
142,755	40,648	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
107,761	74,671	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(7,332)	(6,052)	مستحق من أطراف ذات صلة
383,612	(1,822,545)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
60,301	(128)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
687,097	(1,713,406)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(231,513)	-	إضافات على عقارات استثمارية
3,779	36	إيرادات فوائد مستلمة
(91,388)	-	فوائد مرسلة على عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
-	6,250,000	المحصل من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	(367)	(إيضاح 6)
(319,122)	6,249,669	المدفوع لإضافات على ممتلكات وعقارات ومعدات
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
60,639	-	صافي الحركة على نقد محتجز ونقد معادل
(167,000)	(3,765,123)	صافي الحركة على دائنو مرابحة
-	(113,191)	صافي الحركة على التزام مقابل إيجار تمويلي
(4,851)	-	دفعات إيجار
(388,542)	(306,602)	مصاريف تمويلية مدفوعة
(499,754)	(4,184,916)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(131,779)	351,347	صافي الزيادة (النقص) في النقد في الصندوق ولدى البنوك
88,196	9,055	أثر تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(4,101)	-	النقد الناتج عن إلغاء الاعتراف بشركة تابعة
61,904	14,220	نقد في الصندوق ولدى البنوك كما في بداية السنة
14,220	374,622	نقد في الصندوق ولدى البنوك كما في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1. تأسيس ونشاط الشركة الأم

إن شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت وقد تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 7137 / جلد 1 والمؤرخ في 7 أكتوبر 2006 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأشير به في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 1 سبتمبر 2024. إن الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 ديسمبر 2006. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

بموجب اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 1 أغسطس 2024 تمت الموافقة على تعديل نص المادة (5) من عقد التأسيس والمادة (4) من النظام الأساسي والمتعلقة بأغراض الشركة الأم وتم التأشير على هذا التعديل في السجل التجاري بتاريخ 1 سبتمبر 2024، ليكون النص بعد التعديل كالتالي:

إن الأغراض الرئيسية التي تأسست الشركة الأم من أجلها هي كما يلي:

- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة الأم فقط.
- إدارة أملاك الغير.
- بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة الأم.
- استشارات عقارية.
- إدارة المشاريع.
- إدارة وتطوير الأراضي والعقارات.
- إدارة وتشغيل الفنادق.
- إدارة المرافق السياحية.
- إدارة المطاعم.
- إدارة التجهيزات الغذائية.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
- إدارة وتشغيل الشقق الفندقية.
- تنظيم وإدارة المعارض التجارية.
- إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات.
- المزادات في غير المحلات.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- استثمار الفوائض المالية في محافظ مالية عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بنظام الـ PPP.

تمارس الشركة الأم أغراضها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن المساهم الرئيسي في الشركة الأم هي شركة أسيكو للصناعات - ش.م.ك. (عامة).

إن الشركة الأم وشركاتها التابعة يشار إليهم مجتمعين بالمجموعة.

إن الشركة الأم خاضعة لأنظمة وإشراف هيئة أسواق المال كشركة مدرجة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل: برج الحمرا التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - المبنى 14 - الدور 34 - مكتب رقم 2 - ص.ب. رقم 24079 - الصفاة 13101 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 26 مارس 2025. إن الجمعية العامة السنوية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. معلومات السياسات المحاسبية المادية

أ) مبدأ محاسبي أساسي خاص بالاستمرارية
تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تسهيل موجوداتها وسداد مطلوباتها من خلال نشاطها الاعتيادي. ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية المجموعة.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ 1,591,132 دينار كويتي (2023: 1,017,436 دينار كويتي)، وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 6,290,666 دينار كويتي (2023: 6,509,473 دينار كويتي).

إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة / جدولتها تسهيلات الائتمانية.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، لا تزال المجموعة تتفاوض مع المؤسسات المالية المقرضة لها لإعادة هيكلة / إعادة جدولة وتجديد تسهيلات الائتمانية (إيضاح 8) و (إيضاح 9). كما أن المجموعة بصدد البدء في تنفيذ خطة للتخارج من بعض الاستثمارات والموجودات المدرجة في البيانات المالية المجمعة لمواجهة التزاماتها تجاه هذا الأمر (إيضاح 6).

بتاريخ 31 أكتوبر 2024، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على العرض المقدم من المؤسسات المالية المقرضة بخصوص العقارات المرهونة في لندن (عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بمبلغ 7,699,606 دينار كويتي (إيضاح 6)) حيث سيقوم البنك بتعيين وسيط خارجي لبيع العقارات المرهونة لتسوية التسهيلات الائتمانية للمؤسسات المالية (إيضاح 8) طبقاً للقوانين ذات الصلة في المملكة المتحدة. قام مجلس الإدارة بتفويض الإدارة لمتابعة هذا الأمر.

في رأي إدارة المجموعة، سوف تواصل المؤسسات المالية تقديم تسهيلات ائتمانية وتجديدها بسبب جودة موجودات المجموعة وتحقيق التدفقات النقدية كل سنة.

(ب) أسس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية")، وتتلخص السياسات المحاسبية المادية فيما يلي:

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع والتي تُدرج بقيمتها العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الالتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقييمات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقييمات والافتراضات المحاسبية المادية في إيضاح رقم 2(ت). إن المصادر الرئيسية للتقييمات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في البيانات المالية المدققة المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة

التعديلات الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2024 وبيانها كالتالي:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1) عرض البيانات المالية - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات

تنص التعديلات على أن التعهدات التي يتعين على المنشأة الالتزام بها في أو قبل نهاية تاريخ البيانات المالية فقط هي التي تؤثر على حق المنشأة في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية (وبالتالي يجب أخذها في الاعتبار عند تقييم تصنيف الالتزام على أنه متداول أو غير متداول). تؤثر هذه التعهدات على ما إذا كان الحق موجوداً في نهاية تاريخ البيانات المالية، حتى لو تم تقييم الالتزام بالتعهدات فقط بعد تاريخ البيانات المالية (على سبيل المثال، تعهد يعتمد على المركز المالي للمنشأة كما في تاريخ البيانات المالية والذي تم تقييم الالتزام به فقط بعد تاريخ البيانات المالية).

كما حدد مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً أن الحق في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية لن يتأثر إذا كان على المنشأة فقط الالتزام بالتعهد بعد تاريخ البيانات المالية. ومع ذلك، إذا كان حق المنشأة في تأجيل تسوية الالتزام خاضعاً لامتنثال المنشأة للتعهدات خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، فيجب على المنشأة الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم مخاطر الالتزامات التي تصبح واجبة السداد خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية. وقد يتضمن ذلك معلومات حول التعهدات (بما في ذلك طبيعة التعهدات ومتى يتعين على المنشأة الالتزام بها)، والقيمة الدفترية للالتزامات ذات الصلة والحقائق والظروف، إن وجدت، التي تشير إلى أن المنشأة قد تواجه صعوبات في الامتنثال للتعهدات.

يجب تطبيق تلك التعديلات بأثر رجعي.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) – "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"
تحدد التعديلات التي تمت على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية.
- أن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كانت المشتقات المتضمنة في الالتزام القابل للتحويل هي نفسها أداة الملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

يجب تطبيق تلك التعديلات بأثر رجعي.

ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7)
إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 "بيان التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 "الأدوات المالية" هي عبارة عن إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتشترط إدراج إفصاح إضافي حول هذه الترتيبات. يتمثل الهدف من متطلبات الإفصاح الواردة في التعديلات في مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية ومدى تعرضها لمخاطر السيولة.

لم يكن لتطبيق التعديلات والتفسيرات المذكورة أعلاه تأثير مادي على الإفصاحات أو على المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية المجمعة.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

كما في تاريخ الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة التالية الصادرة وغير جارية التأثير:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) – العرض والإفصاح في البيانات المالية
يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية مع الإبقاء على العديد من المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1).

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) متطلبات جديدة فيما يتعلق بـ:

- عرض فئات ومجاميع فرعية محددة في بيان الأرباح أو الخسائر،
- تقديم إفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة في الإفصاحات حول البيانات المالية.
- تحسين عملية التجميع والتصنيف.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) التطبيق بأثر رجعي مع أحكام انتقالية محددة. ويجب على المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - تصنيف وقياس الأدوات المالية
يتعين على المنشأة تطبيق هذه التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. تشمل التعديلات:

- توضيح بأنه تم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي في "تاريخ التسوية" وإدخال خيار السياسة المحاسبية (في حالة استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية مع الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والميزات المماثلة.
- توضيحات حول ما تمثل "ميزات عدم حق الرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً.

إدخال إفصاحات للأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة وإفصاحات إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إن المجموعة بصدد تقدير التأثير المحتمل على بياناتها المالية المجمعة الناتجة من تطبيق هذا المعيار.

عدم قابلية تحويل العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)
تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد توقيت قابلية تحويل العملة وكيفية تحديد سعر الصرف وتوقيت عدم قابليتها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. مع السماح بالتطبيق المبكر.

يجب على المنشأة الاعتراف بتأثير التطبيق المبني للتعديلات كنسوية للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة عند إدراج المنشأة للمعاملات بالعملات الأجنبية. عندما تستخدم المنشأة عملة عرض غير عملتها الرئيسية، فإنها تقوم بالاعتراف بالمبلغ المتراكم لفروق تحويل العملات في حقوق الملكية.

إن المجموعة بصدد تقدير التأثير المحتمل على بياناتها المالية المجمعة الناتجة من تطبيق هذه التعديلات.

(ج) أسس التجميع
تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة التالية (يشار إليهم مجتمعين بالمجموعة):

نسبة الملكية (%)	2023	2024	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
					مملوكة بشكل مباشر:
99	99		العقارات	دولة الكويت	شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م. (i)
					مملوكة من خلال شركة المساكن جلوبال:
100	100		العقارات	المملكة المتحدة	شركة مساكن كينج بريدج المحدودة

(i) إن نسبة الـ 1% المتبقية من الاستثمار مسجلة باسم طرف ذي صلة، وهناك كتاب تنازل يفيد بأن المجموعة هي المالك المستفيد من هذا الاستثمار.

إن الشركات التابعة (المستثمر فيها) هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. وتوجد السيطرة عندما تكون المجموعة:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- معرضة للخسارة، أو لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائدها.

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها.

تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار عند تقييم مدى كفاية حقوق التصويت الخاصة بها في الشركة المستثمر فيها لمنحها السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت المجموعة نسبة إلى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها المجموعة، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للمجموعة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. وتحديدًا، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة. إن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

تتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية تحت بند "احتياطي آخر". يتم تعديل القيم الدفترية لحصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- استبعاد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

(د) الأدوات المالية

الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ التسوية وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل أو شراؤه من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

التصنيف

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية "كموجودات مالية" و"مطلوبات مالية". يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الاتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كمطلوبات ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم مقاصة الأدوات المالية عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم للمقاصة وتتوي السداد إما بالصافي أو بتسجيل الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من / إلى أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (باستثناء الإيجارات المحصلة مقدماً)، دائنو المراجعة والتزام مقابل إيجار تمويلي.

(أ) الموجودات المالية:

(1) فئات وقياس الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن التصنيفات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تصنيف الموجودات المالية

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمنشأة لإدارة الموجودات وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارتها لمجموعة موجوداتها المالية لتحقيق أهدافها وتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معاً. وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كأن يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط

عندما يتم تحديد نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"). لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي، وقد يتغير على مدى عمر الموجودات المالية (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات لأصل المبلغ أو إطفاء القسط / الخصم). إن العناصر الجوهرية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مقابل القيمة الزمنية للنقد ومخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حال حصول أي تغيير في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة التقرير اللاحقة لحصول التغيير. ومن غير المتوقع تكرار مثل هذه التغييرات بدرجة كبيرة وألا تحدث خلال السنة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلياً أو جزئياً) عندما: تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليتين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو لا يتم الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها في الموجودات المالية.

أدوات دين بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تتوافق مع الشرطين التاليتين:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية.
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ المتبقي.

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر فروقات عملة أجنبية والانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع. ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية وتوزيع الاعتراف بإيرادات الفوائد ومصاريف الفائدة في الأرباح أو الخسائر على الفترة ذات الصلة.

التكلفة المطفأة للموجودات المالية هي قيمة الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي مخصوماً منها الدفعات المستلمة من أصل المبلغ بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة الفائدة الفعلية للفروقات بين المبلغ المبدئي ومبلغ الاستحقاق، المعدلة بمخصص الخسائر. إن القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية هي التكلفة المطفأة للموجودات المالية قبل التعديل لمخصص الخسائر.

إن النقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينين التجاريين والمستحق من أطراف ذات صلة تصنف "كأدوات دين بالتكلفة المطفأة".

مدينون تجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع، أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف بمبدئي بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف بالمبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة أو مقابل محتمل ناشئ عن دمج الأعمال. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملاء الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف.

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية تلك لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة عند ثبوت الحق في الحصول على تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة.

تصنف المجموعة استثماراتها في أدوات الملكية المدرجة وغير المدرجة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمعة.

(2) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلية الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة والقروض بين شركات المجموعة، تطبق المجموعة الأسلوب المستقبلي حيث لم يعد الاعتراف بالخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد المجموعة في البداية لحدث خسائر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة في الاعتبار نطاق أكبر من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث الماضية، الظروف الحالية، التوقعات المعقولة والممكن إثباتها والتي تؤثر على القدرة المتوقعة على تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية لأداة الدين.

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- المرحلة الأولى – الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لوجودتها الائتمانية منذ الاعتراف بالمبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) – الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف بالمبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) – الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدر.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار وتحسب الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير.

تقوم المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر ائتمان المجموعة، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

(ب) المطلوبات المالية:

يتم الاعتراف المبدئي بجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والدائنين تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلية.

مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(1) الدائنون

يتمثل الدائنون في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي من الموردين. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

(2) دائنو مرابحة

تتمثل المrabحات الدائنة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها للغير وفقاً لاتفاقيات عقود المrabحات. يتم إدراج أرصدة المrabحات بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم مصاريف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء مصاريف التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(3) الالتزام مقابل إيجار تمويلي

إن الموجودات المحتفظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الاعتراف بها كموجودات خاصة بالمجموعة وذلك بالقيمة العادلة في تاريخ بدء عقد الإيجار، أو بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. إن الالتزامات المرتبطة بالعقد لصالح المؤجر تظهر في بيان المركز المالي المجموع كالتزامات مقابل عقد إيجار تمويلي. يتم توزيع دفعات الإيجار بين الأعباء التمويلية وتخفيض الالتزام الناشئ عن عقد الإيجار بحيث يكون هناك سعر عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. تدرج الأعباء التمويلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع إلا إذا كانت مرتبطة مباشرة بموجودات مؤهلة للرسملة، وفي هذه الحالة يتم رسملتها طبقاً للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الاقتراض.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند الوفاء بها أو إلغائها أو تقادم الالتزام مقابل تلك المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة الاستبدال أو التعديل كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كإرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

(ج) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية:

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتسييل الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

(هـ) عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات التي تم إنجازها والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان من الممكن تحديد القيمة العادلة بصورة موثوقة. إن العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوقة ولكن تتوقع الشركة أن يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بصورة موثوقة عند اكتمال البناء يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بصورة موثوقة أو يتم اكتمال البناء - أيهما أولاً.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة. وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها (أي في تاريخ انتقال السيطرة للمشتري) أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيله تشغيلياً لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغير في الاستخدام يدل على بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه. في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

(و) موجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة على أنها محتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ولاستيفاء هذا الشرط، يجب أن تكون عملية البيع مرجحة بشكل كبير، كما يجب أن يكون الأصل متاحاً للبيع الفوري على وضعه الحالي. ويجب أيضاً إن تكون الإدارة ملتزمة بخطة لبيع الأصل، حيث ينبغي إن تكون الفترة المتوقعة لإتمام عملية البيع خلال سنة من تاريخ التصنيف. يتم قياس الموجودات غير المتداولة (أو مجموعة الموجودات المتاحة للبيع) والمحتفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية السابقة أو قيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف إتمام البيع، أيهما أقل. لا يتم استهلاك أو إطفاء الموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع. تعرض الموجودات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع بصورة منفصلة كنود متداولة في بيان المركز المالي المجمع.

عند انتفاء تصنيف الموجودات غير المتداولة كمحتفظ بها لغرض البيع (أو انتفاء تصنيفها ضمن مجموعة الموجودات المتاحة للبيع)، يتم قياس تلك الموجودات بأي من القيمتين التاليتين، أيهما أقل:

- (أ) القيمة الدفترية قبل تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع، بعد تسوية أي استهلاك أو إطفاء أو إعادة تقييم كان سيتم الاعتراف به لو لم يتم تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع.
- (ب) المبلغ القابل للاسترداد كما في تاريخ القرار اللاحق بعدم البيع.

يتم قياس موجودات المجموعة غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع بالقيمة العادلة حيث أنها تتمثل في عقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة.

(ز) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على وجود خسائر من الانخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الانخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لاحتساب خسائر الانخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب ويجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسائر الانخفاض في القيمة كانخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد، يجب ألا يزيد المبلغ الدفترى بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ الدفترى الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة من انخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

(ح) عقود الإيجار

(1) المجموعة كمؤجر

تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

(2) المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن إيجار، في تاريخ بداية العقد. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي تكون فيها الطرف المستأجر.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود إيجار ممتلكاتها ومعدات (أي عقود الإيجار التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف الخاصة بعقود إيجار موجوداتها ذات القيمة المنخفضة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار من عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة الإيجار.

(ط) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. يتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية ويتم تعديلها لإظهار أفضل تقدير ممكن. عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الالتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

(ي) مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاوّل الشركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام النهائي.

(ك) توزيعات الأرباح لمساهمي الشركة الأم

تقوم المجموعة بالاعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً لإدارة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم. حيث يتم الاعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بذلك للتوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمعة.

(ل) رأس المال

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

(م) أسهم خزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة المرجحة للأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية "احتياطي أسهم الخزانة". ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة، ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار، ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزانة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزانة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. في حال إعادة إصدار الأسهم لاحقاً، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالصافي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

(ن) إيرادات العقود المبرمة مع العملاء

يتم الاعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل سيطرة البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تلك البضائع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات عقود إيراداتها، لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل نقل السيطرة إلى العميل.

- تطبق المجموعة نموذجاً من خمس خطوات على النحو التالي لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود:
- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
 - الخطوة الثانية: تحديد الالتزامات التعاقدية في العقد - إن الالتزام التعاقدي هو وعد في العقد مع العميل لببيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
 - الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لببيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
 - الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على الالتزامات التعاقدية في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقدية، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدية في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقدية.
 - الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المنشأة بالالتزامات التعاقدية.

تقوم المجموعة بممارسة بعض الآراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية الالتزامات التعاقدية عن طريق بيع البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي يقدمها أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المنشأة بالأداء.
- أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه.
- أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمنشأة، وللمنشأة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تنقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للمجموعة حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن تمتلك المجموعة المخاطر والمنافع الهامة لملكية الأصل.
- أن تقبل المجموعة الأصل.

تنشأ مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

(1) بيع عقارات قيد الإنشاء

تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية. ومع ذلك، لا ينشأ الحق الملزم بالدفع حتى يتم تحويل سند الملكية القانونية للعقار إلى العميل. لذلك، يتحقق الإيراد في وقت محدد عند تحويل ملكيته إلى العميل ويقاس بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد.

(2) إيرادات بيع عقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لإثبات التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية.
- ألا تنخفض مرتبة الذمم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل السيطرة للمشتري.
- إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدتها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

(3) إيرادات إيجارات

إن السياسة المحاسبية المتعلقة بإيرادات الإيجارات مبنية في السياسة المحاسبية لعقود الإيجار في إيضاح 2 (ح).

(4) إيرادات أخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

(س) تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام للغرض المقصود أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف على الموجودات المستوفاة للشروط يتم خصمها من تكاليف الاقتراض القابلة للرسملة.

يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

(ع) العمليات غير المستمرة

تمثل العمليات غير المستمرة مكونات من المجموعة تم استبعادها أو تم تصنيفها على أنها محتفظ به لغرض البيع، والتي:

- تمثل نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- تمثل جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- هي عبارة شركة تابعة مقتناة أساساً لغرض إعادة البيع.

يشمل هذا المكون عمليات وتدفقات نقدية والتي يمكن تمييزها بشكل واضح، من الناحية التشغيلية ولأغراض التقرير المالي عن بقية المجموعة. بمعنى آخر، سيكون أحد مكونات المنشأة عبارة عن وحدة توليد نقد أو مجموعة وحدات توليد نقد عندما يكون محتفظ بها لغرض الاستخدام.

يتم تصنيف تلك العمليات كعمليات غير مستمرة عند البيع أو عند تحقق شروط التصنيف كعمليات غير مستمرة، أيهما يحدث أولاً.

يتم إدراج الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات غير المستمرة بشكل منفصل عن الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وذلك حتى مستوى الربحية للفترة المنتهية في تاريخ البيانات المالية وكذلك الفترات المقارنة، حتى وإن احتفظت المجموعة بحصة غير مسيطرة في الشركة التابعة بعد البيع. حيث يتم إدراج الربح أو الخسارة كبند مستقل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(ف) العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "احتياطي القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج أعمال الشركات التابعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريباً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات. ويتم إدراج فروق سعر صرف العملات الأجنبية الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

(ص) ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية على أساسه.

(ق) حصة الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة الزكاة على أساسه.

(ر) الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداؤه بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة، بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

(ش) معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي. إن متخذ القرار التشغيلي الرئيسي هو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

(ت) الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية المادية

تقوم المجموعة بإبداء الآراء وعمل التقديرات والافتراضات التي تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

(أ) الآراء:

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم (2)، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

(1) تحقق الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم 2 (ن) يتطلب آراء هامة.

(2) تصنيف الأراضي

عند اقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي:

(أ) عقارات قيد التطوير

عندما يكون غرض المجموعة هو تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

(ب) أعمال قيد التنفيذ

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال قيد التنفيذ.

(ج) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للشركة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

(د) عقارات استثمارية

عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

(3) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لاحتساب الانخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة كما هو مبين في إيضاح رقم 2 (د).

(4) تصنيف الموجودات المالية

عند اقتناء أصل مالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم 2 (د).

(5) الضرائب

تخضع المجموعة لضرائب الدخل في مناطق أخرى. إن تحديد مخصصات ضرائب الدخل يتطلب آراء هامة. حيث توجد العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تجعل تحديد الضريبة النهائية غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة.

(ب) التقديرات والافتراضات:

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة المركز المالي والتي لها مخاطر جوهريّة في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:

(1) القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة

تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصصة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة.

إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

(2) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن عملية تحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخصص المخزون تتطلب تقديرات. إن مخصص الانخفاض في القيمة يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً كما هو مبين في إيضاح رقم 2 (د). يتم شطب الديون المدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد المخصصات وانخفاض قيمة المدينين يخضع لموافقة الإدارة.

(3) تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مختصين باستخدام أساليب وسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13). تقاس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على تقديرات مُعدة من قبل مقيمين مختصين، إلا إذا كان لا يمكن قياس القيمة بشكل موثوق.

تم استخدام طريقتين أساسيتين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

(أ) رسملة الدخل، والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.

(ب) تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

(4) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة لموجودات مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناءً على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

(5) الضرائب

تقوم المجموعة بقيد مطلوبات عن الضرائب المتوقعة بالمناطق التي تمارس فيها أنشطتها وتقدير مدى احتمالية استحقاق ضرائب إضافية. وعندما تختلف الضريبة النهائية عن المبالغ المسجلة فعلياً، فإن تلك الفروقات ستعكس على ضريبة الدخل والضرائب المؤجلة في الفترة التي يتبين فيها هذا الاختلاف. إن أية تغييرات في هذه التقديرات والافتراضات قد تؤثر على القيمة الدفترية للضرائب المؤجلة.

3. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2023	2024
93,278	88,156
(84,548)	(80,127)
8,730	8,029
2,754	2,791
8,124	13,541
9,125	9,125
147,752	72,749
176,485	106,235

مدينون عقود وإيجارات (أ)
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)

موظفون مدينون
مصاريف مدفوعة مقدماً
تأمينات مستردة
أرصدة مدينة أخرى

(أ) مدينو عقود وإيجارات

إن أرصدة مدينو عقود وإيجارات لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 180 يوم.

تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان لكافة مدينو العقود والإيجارات حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج تقادم العملاء على مدى 3 سنوات حتى 31 ديسمبر 2024 والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم مدينو العقود والإيجارات على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

يتم شطب مدينو العقود والإيجارات عندما لا يتوقع استردادها. كما أن عدم السداد خلال 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في ترتيبات سداد بديلة يعتبر مؤشر معقول على عدم توقع استرداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم اعتباره ائتمان قد انخفضت قيمته.

لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقدير أو الافتراضات المهمة خلال السنة الحالية.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند مدينو العقود والإيجارات والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات المجموعة. نظراً لأن تجربة الخسائر الائتمانية التاريخية للمجموعة لا تظهر أنماطاً مختلفة بشكل كبير للخسائر بالنسبة لقطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس تواريخ الاستحقاق السابقة لا يتم تمييزه بين قاعدة عملاء المجموعة المختلفين.

كما في 31 ديسمبر 2024:				
معدل خسائر الائتمان المتوقعة %	أقل من 180 يوم	365-181 يوم	أكثر من 365 يوم	المجموع
إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التخلّف عن السداد	19.17%	66.95%	100%	-
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	4,001	14,507	69,648	88,156
	(767)	(9,712)	(69,648)	(80,127)
	3,234	4,795	-	8,029
كما في 31 ديسمبر 2023:				
معدل خسائر الائتمان المتوقعة %	أقل من 180 يوم	365-181 يوم	أكثر من 365 يوم	المجموع
إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التخلّف عن السداد	16.53%	47.09%	100%	-
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	5,977	7,071	80,230	93,278
	(988)	(3,330)	(80,230)	(84,548)
	4,989	3,741	-	8,730

(ب) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة هي كما يلي:

2023	2024	
66,163	84,548	الرصيد كما في بداية السنة
18,385	(4,421)	مخصص خسائر ائتمان متوقعة (لم يعد له ضرورة) محمل للسنة
84,548	80,127	الرصيد كما في نهاية السنة

4. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2023	2024	
196,476	201,142	أوراق مالية مدرجة (إيضاح 18)
89,853	12,479	أوراق مالية غير مدرجة
286,329	213,621	

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالدينار الكويتي.

تم تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استناداً إلى أسس التقييم المبينة في إيضاح (21).

5. عقارات استثمارية

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2023	2024	عقارات قيد الإنشاء	عقارات منجزة	
15,135,289	5,932,240	2,774,240	3,158,000	الرصيد كما في بداية السنة
322,901	-	-	-	إضافات (أ)
2,392,104	-	-	-	المحول من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(12,178,669)	(2,774,240)	(2,774,240)	-	المحول إلى عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 6)
88,881	(32,000)	-	(32,000)	التغير في القيمة العادلة، بالصافي
171,734	-	-	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
5,932,240	3,126,000	-	3,126,000	الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) تتمثل الإضافات خلال السنة فيما يلي:

2023	2024	
91,388	-	تكاليف تمويل مرسلة
231,513	-	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
322,901	-	

قامت المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية.

إن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 3,126,000 دينار كويتي (2023: 3,158,000 دينار كويتي) تم اقتناءها من خلال التزام مقابل إيجار تمويلي (عقد إجارة) تم الحصول عليه من قبل بنك إسلامي محلي (إيضاح 9) حيث تكون التزامات المجموعة مضمونة مقابل سندات الملكية المملوكة للبنك لتلك العقارات المؤجرة وفقاً لعقود الإيجار. سيتم نقل ملكية تلك العقارات لصالح الشركة الأم عند السداد الكامل للمديونية.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2024 بناءً على تقييم تم من قبل مقيمين خارجيين. لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام أسس التقييم الموضحة في الجدول التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

2023	2024	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
3,158,000	3,126,000	رسملة الدخل	مباني سكنية
2,774,240	-	طريقة السوق المقارنة	مباني سكنية
5,932,240	3,126,000		

يرجى الرجوع إلى إيضاح رقم (21) للاطلاع على مستويات القيمة العادلة.

6. عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2023	2024	عقارات قيد الإنشاء	عقارات منجزة (أ)	
-	12,431,906	6,900,000	5,531,906	الرصيد كما في بداية السنة
12,178,669	2,774,240	2,774,240	-	المحول من عقارات استثمارية (أ) (إيضاح 5)
(84,081)	(458,369)	56,634	(515,003)	التغيرات في القيمة العادلة، بالصافي
-	(6,900,000)	(6,900,000)	-	استيعادات خلال السنة (ب)
337,318	(148,171)	(62,781)	(85,390)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
12,431,906	7,699,606	2,768,093	4,931,513	الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) قرر مجلس إدارة الشركة الأم بيع بعض العقارات الاستثمارية المحلية والأجنبية بقيمة دفترية تبلغ 6,900,000 دينار كويتي و 7,699,606 دينار كويتي على التوالي. وبالتالي، تم إعادة تصنيف هذه العقارات كعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ به لغرض البيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

إن إدارة المجموعة لا تزال ملتزمة بخطتها لبيع هذه العقارات من خلال مواصلة البحث عن مشتري بالاستعانة بوسيط عقاري.

بالإضافة إلى ذلك، وافق مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 أكتوبر 2024 على العرض المقدم من المؤسسات المالية المقرضة بخصوص العقارات المرهونة في لندن (عقارات استثمارية بمبلغ 2,774,240 دينار كويتي وعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بمبلغ 5,531,906 دينار كويتي) حيث قام البنك بتعيين وسيط خارجي لبيع العقارات المرهونة لتسوية التسهيلات الائتمانية للمؤسسات المالية طبقاً للقوانين ذات الصلة في المملكة المتحدة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة"، تمثل العقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع منطقة جغرافية منفصلة للعمليات، حيث قررت إدارة المجموعة التخلص من جميع العقارات الأجنبية. وعليه تم تصنيف العمليات ذات الصلة كـ "عمليات غير مستمرة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

إن نتائج العمليات غير المستمرة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة هي كما يلي: تم إعادة تصنيف فترة المقارنة لتضمين العمليات غير المستمرة بحيث تتماشى مع عرض السنة الحالية المدرج ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

2023	2024	
65,127	39,235	صافي إيرادات إيجارات من العمليات غير المستمرة
(84,081)	(458,369)	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
(18,954)	(419,134)	(خسارة) ربح السنة من العمليات غير المستمرة

(ب) كما في 6 مارس 2024، استكملت المجموعة بيع عقارات قيد الإنشاء محتفظ بها لغرض البيع بقيمة دفترية تبلغ 6,900,000 دينار كويتي مقابل مبلغ 6,250,000 دينار كويتي. ونتيجة لذلك، تم تسجيل خسارة بمبلغ 650,000 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة ضمن بند خسارة من العمليات غير المستمرة. تم استخدام جزء من مقابل البيع لسداد دائنو مرابحة بمبلغ 3,765,123 دينار كويتي (إيضاح 8).

تم رهن كامل رصيد العقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع كضمان مقابل دائنو مرابحة (إيضاح 8).

قامت المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع كما في 31 ديسمبر 2024 بناءً على تقييم تم من قبل مقيمين خارجيين. لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمين باستخدام أسس التقييم الموضحة في الجدول التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

2023	2024	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
5,531,906	4,931,513	طريقة السوق المقارنة	مباني سكنية
6,900,000	2,768,093	طريقة السوق المقارنة	عقارات قيد الإنشاء
12,431,906	7,699,606		

31 ديسمبر 2024

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

7. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2023	2024	
628,412	123,056	دائنون تجاريون (أ)
628,923	-	مستحق إلى مقاول (أ)
619,697	-	مخصص غرامات (أ)
513,981	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 18)
156,297	156,297	دائنو توزيعات أرباح (إيضاح 18)
69,220	52,495	إيجارات محصلة مقدما
19,608	19,857	إجازات موظفين مستحقة
14,800	14,800	المستحق عن ضريبة دعم العملة الوطنية
217,702	355,064	أرصدة دائنة أخرى
2,868,640	1,235,550	

(أ) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، استخدمت المجموعة جزء من المحصل من بيع عقارات قيد الإنشاء (إيضاح 6 (ب)) لسداد مبلغ 1,450,000 دينار كويتي للمقاول الرئيسي مقابل تكاليف الإنشاء المتكبدة على العقار المباع في السنوات السابقة. تم السداد بناء على اتفاقية تسوية نهائية موقعة مع المقاول الرئيسي بتاريخ 6 مارس 2024.

8. دائنو مريحة

2023	2024	
9,010,126	5,086,468	دائنو مريحة
(74,799)	-	ناقصا: تكاليف تمويلية مستقبلية غير مطفأة
8,935,327	5,086,468	القيمة الحالية لدائني مريحة

كما في 31 ديسمبر، يتمثل دائنو المريحة فيما يلي:

2023	2024	
3,765,123	-	عقد مريحة مبرم مع بنك إسلامي محلي يتم سداؤه دفعة واحد وقد استحق في 30 سبتمبر 2023. إن تسهيلات المريحة تحمل معدل تكلفة بنسبة 1.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي (معدل فعلي بنسبة 6.5%). كما في 6 مارس 2024، تم سداد رصيد المريحة بالكامل (إيضاح 6 (ب)).
5,170,204	5,086,468	عقد مريحة مبرم مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي يتم سداؤه على أقساط شهرية غير متساوية ويستحق السداد بتاريخ 29 مايو 2024، ويحمل معدل تكلفة بنسبة 3.5% (معدل تكلفة فعلي بنسبة 4.19%) (31 ديسمبر 2023: 3.5% (معدل تكلفة فعلي بنسبة 8.26%) سنوياً فوق سعر الليبور (أ)).
8,935,327	5,086,468	

(أ) كما في 31 ديسمبر 2024، أصبح عقد المريحة المبرم مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي مستحق للسداد بتاريخ 29 مايو 2024. خلال السنة، أخلت المجموعة بأحد الشروط المنصوص عليها في عقود المريحة المبرمة مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي.

بتاريخ 31 أكتوبر 2024، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على العرض المقدم من المؤسسات المالية المقرضة بخصوص العقارات المرهونة في لندن (عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بمبلغ 7,699,606 دينار كويتي (إيضاح 6)). وبناء عليه، قام البنك بتعين وسيط خارجي لبيع العقارات المرهونة لتسوية التسهيلات الائتمانية للمؤسسات المالية طبقاً للقوانين ذات الصلة في المملكة المتحدة.

إن دائنو المريحة مضمونة مقابل الضمانات التالية:

2023	2024	
2,774,240	-	عقارات استثمارية (إيضاح 5)
12,431,906	7,699,606	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 6)
15,206,146	7,699,606	

9. التزام مقابل إيجار تمويلي

2023	2024
725,577	602,990
(8,659)	(4,314)
716,918	598,676

إجمالي التزام مقابل إيجار تمويلي
تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفأة
القيمة الحالية للالتزام مقابل إيجار تمويلي

يتمثل الالتزام مقابل الإيجار التمويلي في عقود إجارة مبرمة مع بنك إسلامي محلي وذلك لاستئجار عقارات استثمارية مع وعد بنقل سند الملكية إلى المجموعة في تاريخ انتهاء الالتزام. إن الالتزام مقابل الإيجار التمويلي يحمل معدل تكلفة سنوي بنسبة 3.25% (2023: 3.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي (معدل فعلي بنسبة 8%، 2023: 7.63%) ويستحق السداد بتاريخ 4 يناير 2025 و 1 مارس 2025 وقابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة وذلك مالم يخطر العميل بعدم رغبته في التجديد أو التمديد. تقوم إدارة المجموعة حالياً بالتفاوض لتجديد التسهيلات.

إن عقود الالتزام مقابل الإيجار التمويلي مضمونة بكامل رصيد العقارات الاستثمارية (إيضاح 5).

10. رأس المال

حدد رأس المال المصرح به والمصدر والمنفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2023: 10,000,000 دينار كويتي) موزعاً على 100,000,000 سهم (2023: 100,000,000 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

11. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم بعد خصم الخسائر المتراكمة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم أن تقرر إيقاف تلك التحويلات السنوية عندما يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في بعض الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا في توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تكون فيها الأرباح المرحلة كافية لسداد توزيعات هذه الأرباح.

لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الإجباري خلال السنة نظراً لوجود صافي خسارة للسنة وخسائر متراكمة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

خلال السنة تم استخدام مبلغ 859,403 دينار كويتي لتخفيض جزء من رصيد الخسائر المتراكمة.

12. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد خصم الخسائر المتراكمة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الاختياري خلال السنة نظراً للخسارة المتكبدة والخسائر المتراكمة خلال السنة.

خلال السنة تم استخدام مبلغ 950,536 دينار كويتي لتخفيض جزء من رصيد الخسائر المتراكمة.

13. أسهم خزانة

2023	2024
1,662,985	1,662,985
%1.66	%1.66
42,739	66,519
94,687	94,687

عدد الأسهم
نسبة الملكية
القيمة السوقية (دينار كويتي)
التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتخصيص رصيد الاحتياطي الإجباري بما يساوي تكلفة أسهم الخزانة كما في 31 ديسمبر 2024. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة بأسهم الخزانة. إن أسهم الخزانة غير مرهونة.

14. مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 44,767 دينار كويتي (2023: 37,388 دينار كويتي).

15. خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2023	2024	
(998,482)	(1,171,998)	خسارة السنة من العمليات المستمرة
(18,954)	(419,134)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(1,017,436)	(1,591,132)	خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
الأسهم	الأسهم	
100,000,000	100,000,000	عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
(1,662,985)	(1,662,985)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزانة
98,337,015	98,337,015	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة
فلس	فلس	
(10.35)	(16.18)	خسارة السهم الأساسية والمخففة خلال السنة
(10.15)	(11.92)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة
(0.19)	(4.26)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة

نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم متطابقة.

16. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد الخسائر المتراكمة والمحول إلى حساب الاحتياطي الإجمالي. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 لعدم وجود ربح تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه. ليس لدى الشركة الأم أي مبالغ مستحقة الدفع إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

17. اجتماع مجلس الإدارة والجمعية العامة للمساهمين

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 26 مارس 2025:

(1) عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

(2) عدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

إن هذا الاقتراحات تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين في اجتماعها (المؤجل) المنعقد بتاريخ 29 مايو 2024:

(أ) البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

(ب) اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

(ج) اقتراح مجلس الإدارة بعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

(د) اقتراح مجلس الإدارة بتخفيض جزء من رصيد الخسائر المتراكمة بمبلغ 1,809,939 دينار كويتي وذلك من خلال استخدام كامل رصيد الاحتياطي الاختياري البالغ 950,536 دينار كويتي ومبلغ 859,403 دينار كويتي من حساب الاحتياطي الإجمالي.

18. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا، والأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات تم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة خلال السنة هي كما يلي:

(1) الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2023	2024	الأطراف ذات الصلة الأخرى	مساهمين رئيسيين	
234,925	242,191	135,243	106,948	مستحق من أطراف ذات صلة
(33,204)	(33,204)	(32,135)	(1,069)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (أ)
201,721	208,987	103,108	105,879	
1,406,976	1,406,848	403,576	1,003,272	مستحق إلى أطراف ذات صلة
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
196,476	201,142	-	201,142	الشامل الآخر (إيضاح 4)
				مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال
513,981	513,981	-	513,981	(دائنون وأرصدة دائنة أخرى) (إيضاح 7)
				توزيعات أرباح مستحقة دائنون وأرصدة دائنة
156,297	156,297	-	156,297	أخرى (إيضاح 7)

إن المستحق من (إلى) الأطراف ذات الصلة لا يحمل فائدة وليس له تواريخ استحقاق محددة.

(أ) إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة عن المستحق من أطراف ذات صلة هي كما يلي:

2023	2024	
34,389	33,204	الرصيد كما في بداية السنة
(1,185)	-	مخصص خسائر ائتمان متوقعة لم يعد له ضرورة
33,204	33,204	الرصيد كما في نهاية السنة

(2) المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2023	2024	الأطراف ذات الصلة الأخرى	
67,800	67,800	67,800	صافي إيرادات إيجارات

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

19. معلومات القطاع

تنقسم أنشطة المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية:

- قطاع العقارات: والذي يتمثل في تطوير العقارات والتجارة فيها وتأجيرها.
- قطاعات الاستثمارات: والتي تتمثل في الاستثمارات المالية وعمليات التورق.

2023			2024		
المجموع	قطاع الاستثمار	قطاع العقارات	المجموع	قطاع الاستثمار	قطاع العقارات
208,274	-	208,274	171,983	-	171,983
88,881	-	88,881	(32,000)	-	(32,000)
-	-	-	(650,000)	-	(650,000)
297,155	-	297,155	(510,017)	-	(510,017)
(619,697)	-	(619,697)	-	-	-
(322,542)	-	(322,542)	(510,017)	-	(510,017)
(524,432)	-	(524,432)	(491,005)	-	(491,005)
(846,974)	-	(846,974)	(1,001,022)	-	(1,001,022)
(151,508)	-	-	(170,976)	-	-
(998,482)	-	-	(1,171,998)	-	-
(18,954)	-	(18,954)	(419,134)	-	(419,134)
(1,017,436)	-	(865,928)	(1,591,132)	-	(1,420,156)
19,043,215	286,329	18,756,886	11,729,493	213,621	11,515,872
13,944,712	-	13,944,712	8,350,211	-	8,350,211

العمليات المستمرة:

صافي إيرادات إيجارات
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة
محتفظ بها لغرض البيع
محمل (الخسارة) الربح
مخصص غرامات
خسارة التشغيل
مصاريف تمويلية
نتائج القطاع من العمليات المستمرة
مصاريف غير موزعة
خسارة السنة من العمليات المستمرة

العمليات غير المستمرة:

خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
خسارة السنة

مجموع الموجودات

مجموع المطلوبات

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

معلومات القطاع (تتمة)
المعلومات الجغرافية:

تعمل المجموعة في سوقين جغرافيين هما الكويت والمملكة المتحدة. يبين الجدول التالي توزيع إيرادات العمليات، تكاليف العمليات، الموجودات والمطلوبات لقطاعات المجموعة.

2024			
المجموع	المملكة المتحدة	الكويت	
171,983	-	171,983	العمليات المستمرة:
(32,000)	-	(32,000)	صافي إيرادات إيجارات
			التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(650,000)	-	(650,000)	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
(491,005)	(448,557)	(42,448)	مصاريف تمويلية
(170,976)	(79,821)	(91,155)	مصاريف أخرى
(1,171,998)	(528,378)	(643,620)	خسارة السنة من العمليات المستمرة
(419,134)	(419,134)	-	العمليات غير المستمرة:
(1,591,132)	(947,512)	(643,620)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
			نتائج القطاع
11,729,493	7,792,072	3,937,421	مجموع الموجودات
8,350,211	12,699,688	(4,349,477)	مجموع المطلوبات
2023			
المجموع	المملكة المتحدة	الكويت	
208,274	-	208,274	العمليات المستمرة:
88,881	-	88,881	صافي إيرادات إيجارات
(619,697)	-	(619,697)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(524,432)	(322,519)	(201,913)	مخصص غرامات
3,779	1,642	2,137	مصاريف تمويلية
(155,287)	(58,581)	(96,706)	إيرادات أخرى
(998,482)	(379,458)	(619,024)	مصاريف أخرى
			خسارة السنة من العمليات المستمرة
(18,954)	(18,954)	-	العمليات غير المستمرة:
(1,017,436)	(398,412)	(619,024)	ربح السنة من العمليات غير المستمرة
			نتائج القطاع
19,043,215	8,402,717	10,640,498	مجموع الموجودات
13,944,712	12,432,584	1,512,128	مجموع المطلوبات

20. إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من وإلى أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (باستثناء إيجارات محصلة مقدماً)، المراجحات الدائنة و التزام مقابل إيجار تمويلي، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

(أ) مخاطر تكاليف التمويل

إن الأدوات المالية تتعرض لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات تكلفة التمويل لمطلوباتها المالية التي تحمل معدلات تكلفة متغيرة. إن معدلات تكلفة التمويل الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق المطلوبات المالية المحملة بالفائدة مبنية في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة مع ثبات المتغيرات الأخرى على خسارة المجموعة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الاقتراض:

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	الرصيد كما في 31 ديسمبر	الزيادة / (النقص) في معدل تكلفة التمويل	
			2024
25,432 ±	5,086,468	%0.5 ±	دائنو مرابحة
2,993 ±	598,676	%0.5 ±	التزام مقابل إيجار تمويلي
			2023
44,677 ±	8,935,327	%0.5 ±	دائنو مرابحة
3,585 ±	716,918	%0.5 ±	التزام مقابل إيجار تمويلي

(ب) مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك، والمدينين والمستحق من أطراف ذات صلة. كما يتم إثبات رصيد المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة بالصافي بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة للعدد الكبير للعملاء وتوزعهم على صناعات مختلفة.

نقد لدى البنوك

إن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر الائتمانية ويستند مخصص الخسائر المتوقعة على فترة 12 شهر. كما أن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

مدينون تجاريون

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. إن الطبيعة التركيبية لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التخلف عن السداد المتعلقة بالصناعة والدولة، والتي يعمل فيها العملاء، لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء بشكل منتظم ويتم تغطية أي شحنات إلى العملاء الرئيسيين بشكل عام بواسطة الاعتمادات المستندية المصدرة أو غيرها من أشكال التأمين الائتماني والتي يتم الحصول عليها من قبل البنوك ذات السمعة الائتمانية الجيدة والمؤسسات المالية الأخرى.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الدفترية للنقد لدى البنوك، والمدينون والمستحق من أطراف ذات صلة.

(ج) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملة غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشترقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملة لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي. لا تتعرض المجموعة حالياً بشكل جوهري لهذه المخاطر.

(د) مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ باحتياطي نقدية مناسبة وخطط انتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات وفقاً للتوقيت المتوقع لاستردادها أو تسويتها. يستند استحقاق العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والعقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع إلى تقدير الإدارة لتحقيق تلك الأصول.

إن جدول استحقاق الموجودات والمطلوبات هو كما يلي:

2024				الموجودات
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهراً	1 - 3 أشهر	
374,622	-	-	374,622	نقد في الصندوق ولدى البنوك
106,235	-	106,235	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
208,987	-	208,987	-	مستحق من أطراف ذات صلة
213,621	213,621	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
3,126,000	3,126,000	-	-	خلال الدخل الشامل الآخر
422	422	-	-	عقارات استثمارية
4,029,887	3,340,043	315,222	374,622	ممتلكات ومعدات
7,699,606	-	7,699,606	-	عقارات استثمارية مصنفة
11,729,493	3,340,043	8,014,828	374,622	كموجودات غير متداولة
				محتفظ بها لغرض البيع
				مجموع الموجودات
1,235,550	-	1,040,142	195,408	المطلوبات
5,086,468	-	-	5,086,468	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
598,676	-	-	598,676	دائنو مرابحة
1,406,848	1,406,848	-	-	التزام مقابل إيجار تمويلي
22,669	22,669	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
8,350,211	1,429,517	1,040,142	5,880,552	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
				مجموع المطلوبات

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023				الموجودات
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهراً	1 - 3 أشهر	
14,220	-	-	14,220	نقد في الصندوق ولدى البنوك
176,485	-	176,485	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
201,721	-	201,721	-	مستحق من أطراف ذات صلة
286,329	286,329	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
5,932,240	5,932,240	-	-	خلال الدخل الشامل الآخر
314	314	-	-	عقارات استثمارية
6,611,309	6,218,883	378,206	14,220	ممتلكات ومعدات
12,431,906	-	5,531,906	6,900,000	عقارات استثمارية مصنفة
19,043,215	6,218,883	5,910,112	6,914,220	كموجودات غير متداولة
				محفوظ بها لغرض البيع
				مجموع الموجودات
2,868,640	-	983,767	1,884,873	المطلوبات
8,935,327	-	-	8,935,327	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
716,918	-	716,918	-	دائنو مرابحة
1,406,976	1,406,976	-	-	التزام مقابل إيجار تمويلي
16,851	16,851	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
13,944,712	1,423,827	1,700,685	10,820,200	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
				مجموع المطلوبات

هـ) مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات المجموعة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يوضح الجدول التالي حساسية التغير المحتمل بشكل معقول في مؤشرات حقوق الملكية نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية هذه، التي لدى المجموعة تعرض كبير إزائها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2023		2024		بورصة الكويت
الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	
9,824 ±	±5%	10,057 ±	±5%	

21. قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بالقيمة العادلة في تاريخ كل نهاية فترة المالية.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الالتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الالتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الالتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس هرمي للقيمة العادلة استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2024	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
أوراق مالية مدرجة	201,142	-	-	201,142
أوراق مالية غير مدرجة	-	-	12,479	12,479
عقارات استثمارية:				
مباني سكنية	-	-	3,126,000	3,126,000
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع:				
مباني سكنية	-	4,931,513	-	4,931,513
عقار قيد الإنشاء	-	2,768,093	-	2,768,093
2023	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
أوراق مالية مدرجة	196,476	-	-	196,476
أوراق مالية غير مدرجة	-	-	89,853	89,853
عقارات استثمارية:				
مباني سكنية	-	-	3,158,000	3,158,000
مباني سكنية	-	2,774,240	-	2,774,240
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع:				
مباني سكنية	-	5,531,906	-	5,531,906
عقار قيد الإنشاء	-	6,900,000	-	6,900,000

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل في نهاية كل فترة مالية.

إن القيم العادلة للنقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من وإلى أطراف ذات صلة، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (باستثناء إيجارات محصلة مقدماً)، دائنو المراجعة والتزام مقابل إيجار تمويلي، أخرى تقارب قيمهم الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة استحقاق هذه الأدوات المالية.

إن أساس تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع سنوياً بواسطة مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهم خبرة في موقع وفئة العقارات التي يتم تقييمها. تستند التقييمات إلى الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة من نفس الموقع والحالة، والتي تخضع لعقود إيجار مماثلة مع الأخذ في الاعتبار معدلات الإشغال وعوائد الاستثمار.

22. إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصلحة الآخرين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات المدفوعة للمساهمين، إعادة رأس المال المدفوع إلى المساهمين وإصدار أسهم جديدة أو بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، أو الحصول على قروض إضافية.

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناءً على نسبة الدين إلى الموارد المالية. يتم تحديد هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية. يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الاقتراض ناقصاً النقد في الصندوق ولدى البنوك. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجموع مضافاً إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية، يتكون إجمالي تلك الموارد المالية مما يلي:

2023	2024	
8,935,327	5,086,468	دائنو مرابحة
716,918	598,676	التزام مقابل إيجار تمويلي
(14,220)	(374,622)	ناقصاً: نقد في الصندوق ولدى البنوك
9,638,025	5,310,522	صافي الديون
5,098,503	3,379,282	مجموع حقوق الملكية
14,736,528	8,689,804	إجمالي الموارد المالية
%65.40	%61.11	نسبة الدين إلى الموارد المالية