

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
شركة عقارات الكويت – ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
31 ديسمبر 2022

المحتويات

الصفحة

4-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمعة
7	بيان المركز المالي المجمعة
9-8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
11-10	بيان التدفقات النقدية المجمعة
57-12	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022، وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022، ونتائج أعمالها المجمعة وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاق المهنية للمحاسبين (ميثاق السلوك)، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع متطلبات الميثاق. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية حسب تقديرنا المهنية هي تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة الأراضي والمباني بما في ذلك أصول حق الانتفاع الواقعة في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي والدول الأخرى. إن إجمالي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية مهمة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد الإدارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة التقييم حسب سعر السوق والذي تعتمد على أحدث أسعار بيع العقارات داخل مناطق مماثلة لبعض العقارات الاستثمارية، كذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل والتي تستند إلى التقديرات والافتراضات مثل القيم الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات السوقية والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الأخرى. إضافة إلى ذلك، فإن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر جوهرية نظراً للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم ومدى تعقيد تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، اعتبرنا هذه المسألة ضمن أمور التدقيق الرئيسية. تم إدراج إفصاحات المجموعة حول عقاراتها الاستثمارية ضمن الإيضاحين 19 و 33.3 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا؛ من بين أمور أخرى، قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي اتخذتها الإدارة والمقيمين الخارجيين في عملية التقييم لتقدير مدى ملاءمة البيانات المؤيدة للقيمة العادلة. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ أمور التدقيق الرئيسية

تابع/ تقييم العقارات الاستثمارية

تقييم أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر .

تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الخاصة بالمجموعة استثمارات غير مسعرة جوهرية. نظرًا لطبيعة التركيبة الفريدة وشروط تلك الأدوات، فإن تقييم هذه الأدوات يستند إما إلى تقييمات خارجية مستقلة أو إلى نماذج داخلية تم وضعها من قبل المنشأة. وبالتالي، يوجد عدم تأكيد جوهرية بشأن القياس الوارد في عمليات التقييم. نتيجة لذلك، كانت لتقييم هذه الأدوات أهمية كبرى في تدقيقنا. لذلك، فقد بذلنا جهوداً مضمّنة في أعمال التدقيق من أجل تقييم مدى ملائمة التقييمات والاقتراضات التي استندت إليها. ولقد تم بيان ذلك ضمن إفصاحات المجموعة حول تلك الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ضمن إفصاحات 12 و 17 و 33.2 حول البيانات المالية المجمعة.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها مطابقة القيمة الدفترية للأوراق المالية غير المسعرة مع التقييمات الداخلية أو الخارجية للمجموعة المعدة باستخدام تقنيات التقييم، وتقييم واختبار ملائمة التقديرات والاقتراضات ومنهجية التقييم والحصول على المستندات المؤيدة والتفسيرات الداعمة لتعزيز التقييمات.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي الخاص بالمجموعة

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى معلومات واردة في التقرير السنوي الخاص بالمجموعة، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر في الوقت الحالي أو مستقبلاً عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

أما فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وخلال قراءتنا، نأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو معرفتنا التي حصلنا عليها في التدقيق أو ما يظهر خلاف ذلك على أن به أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ ماديًا في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإثبات ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خالٍ من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

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

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

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش 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 تكتشف دائما الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت منفردة أو مجمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم 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 بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش 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 الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذف أو مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإفصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفقوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف على أداء أعمال تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

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

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، لذلك فهي تعد من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رאיها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أي مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تحدث أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليقات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثير مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

محمد عبد الله السريخ

هند عبدالله السريخ
 (مراقب مرخص رقم 141 فئة أ)
 جرانت ثورنتون - القطاعي والعينان وشركاهم

الكويت
 14 مارس 2023

بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة

الإيرادات	إيرادات تأجير عقارات	مصاريف تشغيل عقارات	صافي إيرادات تأجير	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	(خسارة) / ربح من بيع عقارات استثمارية	التغير في القيمة العادلة لعقارات قيد التطوير	خسارة من بيع عقارات للمتاجرة	التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	ربح (خسارة) من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	إيرادات توزيعات أرباح	حصة من نتائج شركات زميلة	رد مخصص ضريبية لشركة تابعة أجنبية	إيرادات أخرى
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاحات											
21,430,882	27,620,930												
(3,399,596)	(7,642,906)												
18,031,286	19,978,024	19											
(3,663,287)	(5,594,596)	19.3											
1,733,975	(19,062)	18											
-	1,296,849	15											
-	(111,752)												
(370,261)	(207,806)												
(9,721)	9,813												
247,623	420,308												
289,063	2,394,021	16.2											
504,718	101,282												
562,928	1,635,878												
17,326,324	19,902,959												
(2,118,384)	(2,862,727)	8											
(5,443,212)	(8,232,452)	14 و 29											
(2,314,139)	(931,145)												
(9,875,735)	(12,026,324)												
7,450,589	7,876,635												
(162,981)	(189,323)												
(116,508)	(107,705)												
(40,000)	(40,000)												
7,131,100	7,539,607												
6,251,068	7,267,875												
880,032	271,732												
7,131,100	7,539,607												
6.92	7.92	10											

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 57 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمعة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
7,131,100	7,539,607	ربح السنة
		إيرادات/ (خسائر) شاملة أخرى:
7,346,559	(3,277,963)	بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع التغير في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,194,248)	322,824	بنود سيعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(298,771)	479,369	التغير في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	69,421	فروقات عملة ناتجة عن تحويل أنشطة أجنبية
		حصة في الدخل الشامل الآخر لشركات زميلة
5,853,540	(2,406,349)	إجمالي (الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر
12,984,640	5,133,258	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		الخاصة بـ:
12,104,608	4,861,526	مالكي الشركة الأم
880,032	271,732	الحصص غير المسيطرة
12,984,640	5,133,258	إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 57 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجمعة

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاحات	
الأصول			
15,201,669	8,606,784	11	النقد والنقد المعادل
7,139,943	6,817,273	12	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
17,230,565	-	13	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
7,086,217	9,032,765	14	الذمم المدينة وأصول أخرى
10,231,581	12,709,129	29	مستحق من أطراف ذات صلة
8,727,651	8,151,197	15	عقارات للمتاجرة
7,977,142	11,708,391	16	استثمار في الشركات الزميلة
36,664,608	35,628,130	17	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,832,421	131,015		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
2,183,842	4,879,134	18	عقارات قيد التطوير
226,839,628	262,055,667	19	عقارات استثمارية
44,182	812,309		ممتلكات ومعدات
341,159,449	360,531,794		مجموع الأصول
الخصوم وحقوق الملكية			
الخصوم			
4,470,735	3,093,100	20	مستحق إلى البنوك
18,759,498	20,360,760	21	ذمم دائنة وخصوم أخرى
26,906,229	15,643,979	22	التزامات الإيجار
146,760,672	180,264,916	23	القروض
10,617,587	7,937,827	29	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,065,150	1,192,624		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
208,579,871	228,493,206		مجموع الخصوم
حقوق الملكية			
94,736,506	94,736,506	24	رأس المال
3,425,191	3,425,191	24	علاوة إصدار أسهم
(5,735,769)	(3,214,552)	25	أسهم خزينة
22,964,407	24,485,387	26	الاحتياطيات الإلزامية والاختيارية
(15,855,824)	(19,147,172)	27	بنود أخرى لحقوق الملكية
28,874,724	27,389,043		أرباح مرحلة
128,409,235	127,674,403		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
4,170,343	4,364,185		الحصص غير المسيطرة
132,579,578	132,038,588		مجموع حقوق الملكية
341,159,449	360,531,794		مجموع الخصوم وحقوق الملكية

طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المبيّنة من صفحة 12 إلى 57 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

الإجمالي	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم						
		المجموع الفرعي	أرباح مرحلة	بند آخرى لحقوق الملكية	الإحتياطيات الإحتياطية والإختيارية	أسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
132,579,578	4,170,343	128,409,235	28,874,724	(15,855,824)	22,964,407	(5,735,769)	3,425,191	94,736,506
(16,524)	(77,890)	61,366	61,366	-	-	-	-	-
(15,473,709)	-	(15,473,709)	-	-	-	(15,473,709)	-	-
12,536,681	-	12,536,681	-	(860,656)	-	13,397,337	-	-
-	-	-	(4,313,027)	(284,562)	-	4,597,589	-	-
(2,720,696)	-	(2,720,696)	(2,720,696)	-	-	-	-	-
(5,674,248)	(77,890)	(5,596,358)	(6,972,357)	(1,145,218)	-	2,521,217	-	-
7,539,607	271,732	7,267,875	7,267,875	-	-	-	-	-
(2,406,349)	-	(2,406,349)	-	(2,406,349)	-	-	-	-
5,133,258	271,732	4,861,526	7,267,875	(2,406,349)	-	-	-	-
-	-	-	(291,683)	291,683	-	-	-	-
-	-	-	31,464	(31,464)	-	-	-	-
-	-	-	(1,520,980)	-	1,520,980	-	-	-
132,038,588	4,364,185	127,674,403	27,389,043	(19,147,172)	24,485,387	(3,214,552)	3,425,191	94,736,506

الرصيد في 31 ديسمبر 2022

الرصيد في 1 يناير 2022

ربح ناتج من الاستحواذ على حصة إصفاية في شركة تابعة (إيفساج 7.4)

شراء أسهم خزينة

بيع أسهم خزينة

توزيعات أسهم متخمة (إيفساج 30)

توزيعات أرباح نقدية (إيفساج 30)

معاملات مع الملاك

ربح السنة

الخسائر الشاملة الأخر للسنة

إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل للسنة

خسائر من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

الأخر

حصة من ربح بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل

التأجيل الأخر لشركة زمنية

المحول إلى الإحتياطيات

البيانات المالية المجمعة

تابع/ بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

الإجمالي	الحصص غير المسيطر		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم						
	د.ك	د.ك	المجموع الفرعي د.ك	أرباح مرحلة د.ك	بنود أخرى لحقوق الملكية د.ك	الاحتياطات الإجبارية والاختيارية د.ك	أسهم خزينة د.ك	علاوة إصدار أسهم د.ك	رأس المال د.ك
121,257,670	3,301,717	117,955,953	20,157,247	(15,368,869)	21,650,295	(6,644,417)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 1 يناير 2021
(3,120)	(11,406)	8,286	8,286	-	-	-	-	-	ربح ناتج من الاستحواذ على حصة إضائية في شركة تابعة
(15,870,582)	-	(15,870,582)	-	-	-	(15,870,582)	-	-	شراء أسهم خزينة
14,210,970	-	14,210,970	-	-	1,940,928	-	12,270,042	-	بيع أسهم خزينة
-	-	-	(5,900,212)	-	1,391,024	-	4,509,188	-	توزيعات أسهم منحة (إيضاح 30)
(1,662,732)	(11,406)	(1,651,326)	(5,891,926)	3,331,952	-	-	908,648	-	معاملات مع الملاك
7,131,100	880,032	6,251,068	6,251,068	-	-	-	-	-	ربح السنة
5,853,540	-	5,853,540	-	5,853,540	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
12,984,640	880,032	12,104,608	6,251,068	5,853,540	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	9,672,447	(9,672,447)	-	-	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	(1,314,112)	-	-	1,314,112	-	-	المحول إلى الاحتياطات
132,579,578	4,170,343	128,409,235	28,874,724	(15,855,824)	22,964,407	(5,735,769)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 31 ديسمبر 2021

إن الإيضاحات المبنية من صفحة 12 إلى 57 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمعة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاحات	
7,131,100	7,539,607		أنشطة التشغيل
			ربح السنة
			التعديلات:
45,666	32,583		الاستهلاك
5,443,212	8,232,452		تكاليف تمويل
3,663,287	5,594,596	19	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(1,733,975)	19,062	19.3	خسارة / (ربح) من بيع عقارات استثمارية
-	(1,296,849)		التغير في القيمة العادلة لعقارات قيد التطوير
-	111,752	15	خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
(289,063)	(2,394,021)	16.2	حصة من نتائج شركات زميلة
370,261	207,806		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
9,721	(9,813)		(ربح) / خسارة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,314,139	931,145	14 و 29	مخصص محمل ديون مشكوك في تحصيلها
(504,718)	(101,282)		رد مخصص مطالبات ضريبية لشركة تابعة أجنبية
(247,623)	(420,308)		إيرادات توزيعات أرباح
121,446	141,505		مخصص محمل مكافأة نهاية خدمة الموظفين
16,323,453	18,588,235		
(1,950,637)	(1,664,675)		التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
(3,687,631)	1,207,085		ذمم مدينة وأصول أخرى
(1,191,284)	-		مستحق من أطراف ذات صلة
6,457,058	1,190,853		دفعات مقدمة لشراء استثمارات
7,130,674	(2,679,760)		ذمم دائنة وخصوم أخرى
(40,668)	(14,031)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
			مكافئة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
23,040,965	16,627,707		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
-	(800,710)		شراء ممتلكات ومعدات
(1,017,852)	1,701,406		إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(4,007,650)	(1,366,928)		إضافات لعقارات قيد التطوير
(4,734,445)	(28,943,448)	19	إضافات إلى عقارات استثمارية
(1,025,307)	(133,775)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
706	258,452		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(26,538,008)	(15,570,528)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
26,834,080	13,991,792		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
36,000	73,266	16.2	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(120,000)	(1,309,609)	16.2	استثمارات في شركات زميلة
5,602,035	446,665		المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	459,450		المحصل من بيع عقارات للمتاجرة
(30,071)	41,369	11	أرصدة لدى البنوك محتجزة
-	406,804	11	زيادة في ودائع لأجل ذات فترة استحقاق تتجاوز ثلاثة أشهر
247,623	420,308		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(4,752,889)	(30,325,486)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 57 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع/ بيان التدفقات النقدية المجمعة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاحات	
			أنشطة التمويل
1,820,113	33,379,916	23	صافي التغير في القروض
(4,678,433)	(7,243,976)		تكاليف تمويل مدفوعة
(4,485,800)	(11,968,210)	22	التزامات إيجار مدفوعة
908,648	(2,521,217)		صافي الحركة على أسهم الخزينة
-	(2,592,803)		توزيعات أرباح مدفوعة
(6,435,472)	9,053,710		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) أنشطة التمويل
11,852,604	(4,644,069)		صافي (النقص)/ الزيادة في النقد والنقد المعادل
212,470	(125,008)		تعديلات عملات أجنبية
(2,868,444)	9,196,630	11	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
9,196,630	4,427,553	11	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
			المعاملات المادية غير النقدية:
-	(17,230,565)		النقص في مدفوعات مقدما لشراء استثمارات
-	15,332,507		الزيادة في عقارات استثمارية
-	3,825,058		الزيادة في مستحق من أطراف ذات صلة
-	(2,999,593)		المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	1,072,593		الزيادة في ذمم مدينة وأصول أخرى

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 57 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تتألف المجموعة من الشركة الأم والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة في الإيضاح رقم 7.

فيما يلي الأنشطة الرئيسية للشركة الأم:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني وإعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
- القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
- إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
- إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاوئ تقديم هذه الخدمة.
- تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بالمشاريع العقارية للشركة.
- إقامة المزايدات العقارية.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج دولة الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية التجارية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 تابع/ التأسيس وأنشطة الشركة الأم
يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج دولة الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير. يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها الأساسية في دولة الكويت أو في الخارج، كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.
يقع مقر المكتب المسجل للشركة الأم في ص.ب 1257، الصفاة 13013 دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 مارس 2023 إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 أساس الإعداد
تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.
تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك") الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

قررت المجموعة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخرى المجمع" في بيانتين هما: "بيان الأرباح أو الخسائر المجمع" و "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخرى المجمعة".

3 بيان الالتزام
تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

4 التغيرات في السياسات المحاسبية
فيما يلي التعديلات أو المعايير الجديدة التي تسري على السنة الحالية.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2022	التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - إشارة إلى الإطار المفاهيمي
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود متقلبة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد
1 يناير 2022	التحسينات السنوية دورة 2018-2020

المعيار الدولي للتقارير المالية 3: إشارة إلى الإطار المفاهيمي
تضيف التعديلات متطلباتاً، بالنسبة للالتزامات التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37، وهو أن يقوم المشتري بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجوداً في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للرسوم التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21: الرسوم، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام بدفع الرسوم قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ. تضيف التعديلات أيضاً بياناً صريحاً بأن المشتري لا يعترف بالأصول المحتملة المكتسبة في عملية دمج الأعمال.

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني
يحظر التعديل على أي منشأة أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي مبالغ مستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد ذلك الأصل لاستخدامه المعني. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود والتكاليف ذات الصلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

ليس لتطبيق هذا التعديل أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد
تحدد التعديلات تلك التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد سينتج عنه خسارة أم لا.
توضح التعديلات أنه لغرض تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أم لا، فإن تكلفة تنفيذ العقد تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية لتنفيذ هذا العقد وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود.
يتم تطبيق التعديلات فقط على العقود التي لم تفي المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية الفترة السنوية التي تطبق فيها التعديلات أولاً.
ليس لتطبيق هذا التعديل أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية دورة 2018-2020

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على تبسيط تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 1 من قبل أي شركة تابعة تقوم بتطبيقه لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بقياس فروق ترجمة العملة التراكمية. إن الشركة التابعة التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة بعد الشركة الأم قد تكون مطالبة بالاحتفاظ بمجموعتين من السجلات المحاسبية لفروق ترجمة العملة التراكمية على التوازي بناءً على تواريخ مختلفة للانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية. ومع ذلك، فإن التعديل يوسع الإعفاء ليشمل فروق ترجمة العملة التراكمية لتقليل التكاليف للأطراف التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة.

تتعلق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 برسوم الاختبار بنسبة "10 في المائة" لإلغاء الاعتراف بالخصوم المالية - في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من الخصوم المالية الذي تم تعديله أو استبداله، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت الشروط مختلفة بشكل كبير. يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها أي منشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط أي بند جديد أو معدل من الخصوم المالية تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الخصوم المالية الأصلية.

إن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يلتفت عن احتمالية حدوث غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظراً للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمتطلبات حوافز الإيجار. قبل التعديل، تم إدراج المثال التوضيحي 13 كجزءاً من النمط الحقيقي للسداد المتعلق بتحسينات المستاجر؛ ولم يبين المثال بوضوح النتيجة التي تم التوصل إليها بشأن ما إذا كان السداد سيُفي بتعريف حافز الإيجار الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية إزالة احتمالية نشوء غموض عن طريق حذف عملية السداد المتعلقة بتحسينات مباني مستأجرة من المثال التوضيحي 13.

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

4.2 معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

بتاريخ المصادقة على تلك البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تطبيقها بعد ولكن تم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

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

المعيار أو التفسير

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الأصول بين مستمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة	لا يوجد تاريخ محدد
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية	1 يناير 2023
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية	1 يناير 2024
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول	1 يناير 2024
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية	1 يناير 2023
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار	1 يناير 2024

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

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

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

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

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

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 من الشركات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. توضح التعديلات أن معلومات السياسة المحاسبية قد تكون ذات أهمية نسبية نظراً لطبيعتها حتى لو لم تكن المبالغ المتعلقة بها ذات أهمية نسبية.

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

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة لا يعتمد إلا على التعهدات التي يتطلب من المنشأة الالتزام بها في تاريخ البيانات المالية أو قبل هذا التاريخ. إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن هذه المعلومات ضمن الإيضاحات بما يمكن مستخدمي البيانات المالية من استيعاب التعرض للمخاطر عندما تصبح الالتزامات غير المتداولة في ظل هذه التعهدات قابلة للسداد في غضون اثنا عشر شهراً.

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

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- التصنيف إلى متداول أو غير متداول

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

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

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

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

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - عقود الإيجار

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

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 السياسات المحاسبية المهمة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه.

5.1 أساس التجميع

تتحقق سيطرة المجموعة على الشركة التابعة عندما تتعرض لـ أو يكون لها الحق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة التابعة ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك الإيرادات من خلال سلطتها على الشركة التابعة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ البيانات المالية والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية متماثلة. كما يتم عمل التعديلات لتعكس تأثيرات المعاملات أو الأحداث المهمة التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية للشركة الأم.

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختيارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

إن الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركات التابعة التي يتم شراؤها أو بيعها خلال السنة يتم إثباتها اعتباراً من تاريخ الحيازة الفعلية أو حتى التاريخ الفعلي لبيع الشركة التابعة، حيثما كان ذلك مناسباً.

إن الحقوق غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، تمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

عند بيع حصة مسيطرة في الشركات التابعة، يتم تسجيل الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصل زائداً فرق الترجمة المتراكم والشهرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم المحاسبة عن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. إن القيم الدفترية لخصص المجموعة والخصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغيرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة.

يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي تم تعديل الحصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم، مباشرة في حقوق الملكية ويعود إلى مالكي الشركة الأم.

5.2 دمج الأعمال

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

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

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول التي حصلت عليها والالتزامات التي تكبدتها من دمج الأعمال بغض النظر عن ما إذا كانت مسجلة سابقاً في البيانات المالية للشركة المشتراة قبل عملية الشراء. يتم قياس الأصول المشتراة والخصوم المفترضة بشكل عام بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الأصول والخصوم المالية المقدرة لغرض تحديد التصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الشراء. ويتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الأصلية للشركة المستحوذ عليها.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

5.3 إيرادات التأجير

يتم إثبات إيرادات التأجير على أساس الاستحقاق.

5.4 توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام المدفوعات.

5.5 إيرادات الفوائد والإيرادات المماثلة

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

5.6 مصاريف التشغيل

يتم إثبات المصاريف التشغيلية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

5.7 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة لانتهاء من تحضير هذا الأصل للغرض المراد منه أو لغرض البيع. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم ادراجها كتكاليف تمويل.

5.8 الضرائب

5.8.1 ضريبة دعم العملة الوطنية

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

5.8.2 الزكاة

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

5.8.3 ضريبة الدخل

تشتمل الأصول و/ أو الخصوم الحالية لضريبة الدخل على تلك الالتزامات أو المطالبات من السلطات الضريبية المتعلقة بفترة التقارير الحالية أو السابقة، والتي لم يتم دفعها في تاريخ البيانات المالية.

يتم احتساب ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروقات المؤقتة. يتم تقديم الضريبة المؤجلة بشكل عام على الفرق بين القيم الدفترية للأصول والخصوم وأساسها الضريبي. ومع ذلك، لا يتم تقديم الضريبة المؤجلة على الاعتراف المبني للشهرة، ولا على الاعتراف الأولي بأصل أو التزام ما لم تكن المعاملة ذات الصلة عبارة عن دمج أعمال أو تؤثر على الضريبة أو الربح المحاسبي.

بالإضافة إلى ذلك، يتم تقييم الخسائر الضريبية المتاحة لتحويلها وكذلك الإيرادات الضريبية الأخرى للاعتراف بها كأصول ضريبية مؤجلة.

يتم احتساب الأصول والخصوم الضريبية المؤجلة، بدون خصم، بمعدلات الضرائب التي من المتوقع أن تنطبق على فترة تحققها، شريطة أن يتم تشريعها أو تشريعها بشكل جوهري في تاريخ التقرير. يتم دائماً تقديم الالتزامات الضريبية المؤجلة بالكامل. يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة.

5.9 الأصول المؤجلة

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2019، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد أو جزءاً من عقد يمنح الحق في استخدام أصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

5.9 تابع / الأصول المؤجرة

تابع / المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

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

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية وتحديد غرض" استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

قررت المجموعة المحاسبية عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام وسائل عملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

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

أصل حق الانتفاع

يتم قياس أصول حق الانتفاع بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للالتزامات الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتقديرًا لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات عقود إيجار يتم سدادها قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (مخصصًا منه أي حوافز مستلمة).

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

التزامات عقود الإيجار

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

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

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

المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

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

عندما تمثل المجموعة طرفًا مؤجرًا وسيطًا، يتم المحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كونهما عقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

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

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلي للفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

5.10 ممتلكات ومعدات

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

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

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

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

5.11 العقارات الاستثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري موجود وقت تكبد التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف، كما أنها تستبعد تكاليف الخدمات اليومية للعقاري الاستثماري. ولاحقاً للتحقق المبدئي يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بالاستعانة بالتقييم المقدم من قبل المقيمين الخارجيين.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم إثبات الفرق بين صافي المحصل من الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة في فترة إلغاء الإثبات.

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

5.12 عقارات استثمارية قيد التطوير

تتمثل العقارات الاستثمارية قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئياً بالتكلفة. ويتم لاحقاً إثبات العقار قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناءً على تقييم من قبل مقيم مستقل بنهاية كل سنة باستخدام طرق التقييم المتفقة مع ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

إذا أقرت المجموعة بأن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق، ولكنها تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلةاً للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء، تقيس المجموعة هذا العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمتها العادلة قابلةاً للتحديد بشكل موثوق أو حتى يتم الانتهاء من التطوير (أيهما أسبق).

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية قيد التطوير كأصول غير متداولة ما لم ينص على خلاف ذلك.

5.13 عقارات للمتاجرة

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تتمثل التكاليف في تلك المصاريف المنكبذة لوضع العقار في حالته الحالية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدّر ناقصاً أية تكلفة أخرى متوقعة تكبدها عند الانتهاء والبيع.

5.14 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (إن وجد). إن التكاليف هي المصروفات التي تكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل. فور إتمام الأصل، يتم تحويله إلى فئة الأصول ذات الصلة.

يتم مراجعة القيم الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ظهرت أي من هذه المؤشرات، وعندما تتجاوز القيم الدفترية القيم المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

5.15 استثمار في شركات زميلة

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

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

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

لا يتعدى الفرق في تواريخ البيانات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة ثلاثة أشهر. كما يتم عمل التعديلات بتأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة.

عندما تفقد الشركة تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محفظ له بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل من الاستبعاد ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.16 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية لأصل أو للوحدة المولدة للنقد قيمته الممكن استرداده، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. لتحديد القيمة التشغيلية تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من كل وحدة من وحدات إنتاج النقد وكذلك تحديد معدل الفائدة المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. إن البيانات المستخدمة لإجراء اختبار انخفاض القيمة ترتبط مباشرة بأخر موازنة معتمدة للمجموعة معدلة حسب اللازم لاستبعاد تأثير عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الأصول. تتحدد عوامل الخصم إفرادياً لكل وحدة منتجة للنقد وتعكس تقييم الإدارة لسجلات المخاطر المعنية، مثل عوامل مخاطر السوق وعوامل المخاطر المرتبطة بأصل محدد.

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

5.17 الأدوات المالية

5.17.1 التحقق والقياس المبني وعدم التحقق

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

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

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيني"

- (أ) تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل أو
- (ب) لم تحول المجموعة ولم تحتفظ بشكل أساسي بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها قامت بنقل السيطرة على الأصل.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

5.17 تابع/ الأدوات المالية

5.17.1 تابع/ التحقق والقياس المبني وعدم التحقق

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

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

5.17.2 تصنيف الأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبني:

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

يحدد التصنيف بحسب كل مما يلي:

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

للمجموعة اتخاذ القرار / إجراء التصنيف التالي بشكل لا رجعة فيه عند الإعراف المبني لأي أصل مالي:

- للمجموعة أن تصدر قراراً لا رجعة فيه بعرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للمجموعة إجراء تصنيف لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كقياس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

5.17.3 القياس اللاحق للأصول المالية

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

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

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

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

تكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والتد المعادل

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

5.17 تابع/ الأدوات المالية

5.17.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

• تابع/ الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

- ذمم المدينة وأصول أخرى
تسجل ذمم المدينة وأصول أخرى بالمبلغ الأصلي ناقصاً مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملاً. يتم شطب الديون المدومة عند استحقاقها.

- مستحق من أطراف ذات صلة
يمثل المستحق من أطراف ذات صلة في أصول مالية تنتجها المجموعة بتقديم الأموال مباشرة إلى المقترض وهي ذات دفعات ثابتة أو محددة وغير مدرجة في سوق نشط.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
تتكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من استثمارات حقوق الملكية وأدوات الدين. إن استثمارات حقوق الملكية تمثل الاستثمارات في الأسهم لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الأسهم المسعرة وغير المسعرة.

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

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

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

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

يتم تصنيف الأصل المالي كمحتفظ به للمتاجرة إذا:

- تم امتلاكه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
- كان يُمثل، عند التحقق المبني، جزءاً من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معاً ولديها دليل على نمط فعلي حديث لتحقيق أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- كان مشتقاً (باستثناء المشتقات التي تمثل عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

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

ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة، مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم نقل الأرباح أو الخسائر المترجمة إلى الأرباح المرحلة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

5.17 تابع/ الأدوات المالية

5.17.3 تابع / القياس اللاحق للأصول المالية

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الأصول المالية التي لا تقي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تصنيفها بالقيمة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج الأعمال التي لا تمثل تدفقاتها النقدية التعاقدية فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة المستحقة عليه يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. كما أن جميع الأدوات المالية المشتقة تدرج تحت هذه الفئة، باستثناء تلك الأدوات المحددة والنافذة كأدوات تحوط، والتي تطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضًا على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

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

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

5.17.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

تقوم المجموعة دائمًا بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للزمم التجارية المدينة وأصول العقود ومدينو عقود الإيجار. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام نموذج مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة مع تعديلاتها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ البيانات المالية بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

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

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

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر وجمعه في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يخفض من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

5.17 تابع/ الأدوات المالية

5.17.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض ودمم دائنة وخصوم أخرى ومستحق إلى أطراف ذات صلة ومستحق إلى البنوك.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي:

• الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف المستحق إلى البنوك ودمم دائنة وخصوم أخرى والمستحق إلى أطراف ذات صلة والقروض لأجل والمرايحات الدائنة كخصوم مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

القروض

- قروض بنكية ومستحق إلى البنوك

تقاس القروض البنكية والمستحق إلى البنوك لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند عدم تحقق الخصوم وأيضاً من خلال طريقة معدل الفائدة الفعلي وعملية الإطفاء.

- مرايحات دائنة وتورق دائن

تمثل المرايحات الدائنة والتورق الدائن المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرايحات وتورق دائن. يتم إثبات المرايحات الدائنة والتورق الدائن بالمبلغ الإجمالي للدمم الدائنة، ناقصاً تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.

يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بالأرباح ضمن تكاليف التمويل.

دمم دائنة وخصوم أخرى

يتم إثبات الدمم الدائنة والخصوم الأخرى للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتير بها أم لا.

مستحق إلى أطراف ذات صلة

يتمثل المستحق إلى أطراف ذات صلة في خصوم مالية تنشأ في السياق العادي للأعمال وغير مدرجة في سوق نشط.

5.18 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

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

5.19 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

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

5.20 مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الأصول والخصوم المالية وصافي المبلغ المدرج في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.21 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

بالنسبة للأدوات المالية في أسواق غير نشطة، تحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

5.22 حقوق الملكية والاحتياطات ومدفوعات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

تتضمن علاوة الإصدار أي علاوات مستلمة من إصدار رأس المال. يتم خصم أي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم من علاوة الإصدار. يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من توزيعات الأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم.

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية – والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة إلى الدينار الكويتي.
- التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة – والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- احتياطي أسهم الخزينة – والذي يتكون من الأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أسهم الخزينة.

تتضمن الأرباح المرحلة كافة الأرباح الحالية والأرباح والخسائر المرحلة من الفترة السابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

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

5.23 مخصصات وأصول محتملة والتزامات طارئة

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

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

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

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

5.24 أسهم خزينة

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

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

5.25 التقارير القطاعية

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

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

5.26 ترجمة العملات الأجنبية

5.26.1 العملة الرئيسية وعملة العرض

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

5.26.2 معاملات بالعملات الأجنبية والأرصدة

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

5.26.3 العمليات الأجنبية

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة، يتم تحويل كافة أصول وخصوم ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها الرئيسية بغير الدينار الكويتي. إن عملة التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع تم تحويل الأصول والخصوم إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كأصول وخصوم للمنشأة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال. تم تحويل الإيرادات والمصروفات إلى الدينار الكويتي بمتوسط سعر التحويل على مدى فترة البيانات المالية. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة العملات الأجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية، يتم إعادة تصنيف الفروقات المترتبة لتحويل العملة الأجنبية المثبتة في حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد.

5.27 مكافأة نهاية الخدمة

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

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

6 الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

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

6.1 الأحكام المهمة للإدارة

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

6.1.1 تقييم نموذج الأعمال

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

6.1.2 تصنيف العقارات

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

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

وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد. وإذا كانت هذه العقارات قيد التطوير، يتم تصنيفها ضمن عقارات استثمارية قيد التطوير.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

6.1 تابع/ الأحكام المهمة للإدارة

6.1.3 تقييم السيطرة

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

6.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المقتناة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب أحكاماً هامة.

6.2 التقديرات غير المؤكدة

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

6.2.1 انخفاض قيمة شركات زميلة

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

6.2.2 انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

6.2.3 الأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك

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

6.2.4 دمج الأعمال

تستخدم الإدارة تقنيات تقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لعمليات دمج الأعمال. وبصفة خاصة، فإن القيمة العادلة لمبلغ محتمل تعتمد على نتيجة العديد من التغيرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية.

6.2.5 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

6.2.6 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

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

عندما تحدد المجموعة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق، ولكنها تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء، تقيس المجموعة هذه العقارات الاستثمارية قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمتها العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو حتى يتم الانتهاء من التطوير (أيها أسبق). عندما تصبح القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، فإن القيمة العادلة لهذه العقارات قد تختلف عن التكلفة الفعلية.

6.2.7 التأثير الجوهري

يوجد التأثير الجوهري عندما يمنح حجم حقوق التصويت للمنشأة بالنسبة إلى حجم وتوزيع حقوق التصويت الأخرى القدرة الفعلية للمنشأة للقيام بتوجيه الأنشطة المتعلقة بالشركة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7 الشركات التابعة

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		النشاط الرئيسي
		31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	
الشركات التابعة المملوكة بشكل مباشر:				
شركة مزارع اللؤلؤة هبارا (7.1)	الولايات المتحدة الأمريكية	100%	100%	الاستثمار
شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك.م (7.2)	الكويت	99.99%	99.99%	العقارات
شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قابضة) (7.2)	الكويت	99.99%	99.99%	الاستثمار
شركة كريك ميكرو ديت المحدودة (7.1)	جزر كايمان	100%	100%	الاستثمار
شركة كريك ميكرو اكويي المحدودة (7.1)	جزر كايمان	100%	100%	الاستثمار
شركة إيفا للفنادق والمنتجعات ش.م.ل (لبنان) (7.1 و 7.3)	لبنان	100%	100%	العقارات
شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م (7.2)	الكويت	99%	99%	العقارات
المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م (7.2)	الإمارات العربية المتحدة	99%	99%	العقارات
الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م (7.2)	الإمارات العربية المتحدة	99%	99%	العقارات
ديالو للاستثمارات - م.م.ح (7.9)	الإمارات العربية المتحدة	-	100%	الاستثمار
مكتب ديالو للإدارة - م.م.ح (7.9)	الإمارات العربية المتحدة	-	100%	خدمات
الشركة الدولية للمنتجعات - ش.م.ك.ع (7.4 و 7.10)	الكويت	70.27%	69.63%	العقارات
عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة (7.5)	جزر كايمان	100%	-	العقارات
شركة كريك القابضة - ش.م.ك (مقفلة) (7.1 و 7.6)	الكويت	100%	-	العقارات
شركة ناي لإدارة المعاهد الصحية - ذ.م.م (7.1 و 7.7)	الكويت	100%	-	إدارة المعاهد الصحية

- 7.1 تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس البيانات المالية المعدة من قبل إدارات هذه الشركات التابعة.
- 7.2 إن الأسهم المتبقية في هذه الشركات التابعة محتفظ بها باسم أطراف ذات صلة بصفتهم مرشحين نيابة عن الشركة الأم، حيث أكدوا كتابة أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الأسهم.
- 7.3 يقع مقر شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (IFAHR لبنان) التابعة للمجموعة في لبنان الذي يشهد حاليًا اضطرابات اقتصادية وسياسية كبيرة. تشمل هذه الأحداث ضوابط مهمة على النظام البنكي اللبناني بما في ذلك وضع قيود على السحب النقدي للأرصدة البنكية بالعملة الأجنبية، وقيود على التحويلات البنكية الدولية وتخفيض أسعار الفائدة المتعاقد عليها على الودائع لأجل المقومة بالعملات الأجنبية. أدت هذه الإجراءات إلى الحد بشكل كبير من قدرة المجموعة على الوصول إلى النقد والأصول الأخرى الخاصة بشركة IFAHR لبنان. علاوة على ذلك، عجزت حكومة لبنان عن الوفاء بالتزاماتها الخاصة بالدين السيادي. قامت وكالات التصنيف بخفض معدل التصنيف السيادي للبنان وكذلك بعض البنوك اللبنانية. إضافة إلى ذلك، يشهد اقتصاد لبنان في الوقت الراهن تضخم جامح.
- قامت الإدارة بتقييم الآثار المحتملة لهذه الأحداث على قدرتها على الاستمرار في ممارسة السيطرة على شركة IFAHR لبنان، وتوصلت إلى أنها لا تزال لديها القوة والقدرة على استخدام تلك القوة للتأثير على العائدات وأنها لا تزال معرضة لعوائد متغيرة للشركة التابعة. وبناء عليه، تستمر في تجميع الشركة التابعة.
- كما قامت الإدارة بتقديم تقييمها بما يفيد أن الأثر المترتب عن هذه الأحداث؛ بشأن القيمة الدفترية لاستثمارها في شركة IFAHR لبنان، غير مادي على المجموعة. إضافة إلى ذلك، ترى إدارة المجموعة أن القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في لبنان قابل للاسترداد ولا توجد حاليًا مؤشرات تدل على أنه يتطلب الاعتراف بأي خسائر مادية للانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2022.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7 تابع/ الشركات التابعة

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لشركة IFahr لبنان كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021 قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
82,602	41,233	النقد وأرصدة لدى البنوك
8,727,651	8,151,197	عقارات للمتاجرة
527,001	1,031,611	أصول أخرى
9,337,254	9,224,041	مجموع الأصول
1,833,660	1,853,631	القروض
2,663,006	2,288,567	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,496,666	4,142,198	مجموع الخصوم
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
(12,230)	(3,859)	خسارة
265,818	(177,971)	(خسارة) / ربح السنة

7.4 خلال السنة، قامت المجموعة بالاستحواذ على حصة ملكية إضافية بنسبة 0.53% في الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.م مقابل مبلغ إجمالي 16,524 د.ك. قامت المجموعة بتسجيل الفرق البالغ 61,366 د.ك بين القيمة العادلة للمقابل المدفوع وحصة صافي الأصول المستحوذ عليها مباشرة في حقوق الملكية.

7.5 قامت الشركة الأم بتأسيس شركة تابعة جديدة "عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة" المسجلة في جزر كايمان وهي مملوكة لها بالكامل (100%).

7.6 خلال السنة، قامت الشركة الأم بتأسيس شركة تابعة جديدة "شركة كريك القابضة - ش.م.ك.م (مقفلة)" المسجلة في الكويت وهي مملوكة لها بالكامل (100%).

7.7 خلال السنة، قامت الشركة الأم بتأسيس شركة تابعة جديدة "شركة ناو لإدارة المعاهد الصحية - ذ.م.م" المسجلة في الكويت وهي مملوكة لها بالكامل (100%).

7.8 إن ملكية المجموعة في الشركات التابعة (المجموعة العقارية المتحدة العالمية - ش.م.ل وكذلك في الشركة اللبنانية للسياحة والسفر - ش.م.ل) التي تم دمجها في شركة إيفا للفنادق والمنتجات ش.م.ل (لبنان) مرهونة مقابل قروض تم الحصول عليها من طرف ذي صلة (إيضاح 23).

7.9 خلال السنة، باعت الشركة الأم ملكيتها في ديلاو للاستثمارات - م.م.ح و مكتب ديلاو للإدارة - م.م.ح إلى إحدى الشركات التابعة لها "عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة".

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7 تابع/ الشركات التابعة

7.10 شركات تابعة ذات حصص رئيسية غير مسيطرة

تعتبر الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع ذات حصص رئيسية غير مسيطرة كما يلي:

اسم الشركة	نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة	الربح المخصص للحصص غير المسيطرة	الحصص غير المسيطرة المتراكمة	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
	%	%	د.ك	د.ك	د.ك
الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع	29.73%	30.27%	271,732	880,032	4,364,185
فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة مبينة أدناه:					
أصول غير متداولة				31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
أصول متداولة				2021	2022
مجموع الأصول				د.ك	د.ك
أصول غير متداولة				14,377,718	9,038,278
أصول متداولة				21,881,360	21,959,826
مجموع الأصول				36,259,078	30,998,104
خصوم غير متداولة				11,653,844	6,490,437
خصوم متداولة				10,822,777	9,810,948
مجموع الخصوم				22,476,621	16,301,385
حقوق الملكية المخصصة إلى مساهمي الشركة الأم				9,612,114	10,332,534
حقوق الملكية المخصصة إلى الحصص غير المسيطرة				4,170,343	4,364,185
مجموع حقوق الملكية				13,782,457	14,696,719
الإيرادات				السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
				2021	2022
				د.ك	د.ك
الإيرادات				5,393,652	5,313,997
ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم				2,026,929	641,986
ربح السنة الخاص بحصص غير المسيطرة				880,032	271,732
ربح السنة				2,906,961	913,718
إجمالي الدخل الشامل للسنة الخاص بمساهمي الشركة الأم				2,112,138	642,481
إجمالي الدخل الشامل للسنة الخاص بحصص غير المسيطرة				916,886	271,941
إجمالي الدخل الشامل للسنة				3,029,024	914,422

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7 تابع/ الشركات التابعة

7.10 تابع / شركات تابعة ذات حصص رئيسية غير مهيمنة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
11,076,622	(4,618,184)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ الناتج من الأنشطة التشغيلية
3,465,397	(45,083)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ الناتج من أنشطة الاستثمار
(4,437,079)	(3,794,840)	صافي التدفق النقدي المستخدم في أنشطة التمويل
10,104,940	(8,458,107)	صافي التدفقات النقدية

8 تكاليف تمويل

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
		نتيجة الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة:
226,592	197,904	مصرفات بذكية
54,033	114,232	مستحق إلى البنوك
4,207,761	7,214,356	القروض
954,826	705,960	التزامات الإيجار
5,443,212	8,232,452	

9 صافي (الخسائر)/ الأرباح من الأصول المالية

فيما يلي تحليل صافي (الخسائر)/ الأرباح من الأصول المالية حسب الفئة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
		بالتكلفة المطفأة:
119,578	49,529	إيرادات فوائد النقد والنقد المعادل
119,578	49,529	أرباح من أصول مالية بالتكلفة المطفأة

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

(370,261)	(207,806)	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(9,721)	9,813	أرباح/ (خسائر) من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(379,982)	(197,993)	خسارة من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

9 تابع/ صافي (الخسائر)/ الأرباح من الأصول المالية

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
247,623	420,308	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر: إيرادات توزيعات أرباح
247,623	420,308	الربح المحقق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة
6,152,311	(2,986,603)	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
9,672,447	(291,683)	(خسائر)/ أرباح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
15,824,758	(3,278,286)	(خسائر)/ أرباح مسجلة في حقوق ملكية المساهمين
16,072,381	(2,857,978)	إجمالي (خسائر)/ أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
15,811,977	(3,006,442)	صافي (خسائر)/ أرباح من الأصول المالية

10 ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بملكي الشركة الأم
يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح السنة الخاص بملكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. نظرًا لأنه توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	
6,251,068	7,267,875	ربح السنة الخاص بملكي الشركة الأم (د.ك)
903,319,582	917,789,164	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
6.92	7.92	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

11 النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
13,698,925	7,414,147	النقد وأرصدة لدى البنوك
51,042	147,739	نقد في محافظ استثمارية مدارة من الغير
1,451,702	1,044,898	ودائع لأجل
15,201,669	8,606,784	النقد والنقد المعادل
(4,470,735)	(3,093,100)	ناقصاً:
(82,602)	(41,233)	مستحق للبنوك (إيضاح 20)
(1,451,702)	(1,044,898)	أرصدة بنكية محتجزة (11.1)
		ودائع لأجل ذات فترة استحقاق تتجاوز ثلاثة أشهر
9,196,630	4,427,553	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمعة

11.1 إن الأرصدة المحتجزة لدى البنوك تمثل الأرصدة المودعة في بنك موجود في لبنان مقومة بالدولار الأمريكي والمحتجزة لتغطية أي أصل غير مدفوع وأي فائدة تتعلق بالقروض لأجل الممنوحة للشركة التابعة في لبنان (إيضاح 23).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
154,540	103,096	أوراق مالية محلية مسعرة
195,500	81,895	أوراق مالية محلية غير مسعرة
1,988	2,271	أوراق مالية أجنبية مسعرة
6,770,382	6,612,173	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
17,533	17,838	صناديق مدارة
7,139,943	6,817,273	

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها ضمن إيضاح 33.2.

13 دفعات مقدمة لشراء استثمارات

أبرمت المجموعة عقد أولي في السنة السابقة مع طرف ذي صلة للاستحواذ على عقار موجود في الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي مبلغ شراء 400 مليون درهم إماراتي وتم سداد دفعة مقدمة بمبلغ 17,230,565 د.ك. تمت تسوية سعر الشراء عينياً بشكل جزئي عن طريق تحويل بعض العقارات والرصيد نقدًا. ولكن، تم تعديل هذه الاتفاقية لاحقاً وتم تعديل مقابل الشراء إلى 395 مليون درهم إماراتي دون أي تسوية عينية. خلال السنة، تم سداد المبلغ المتبقي من مقابل الشراء بما يعادل 33,919,943 د.ك بالكامل، وتم تحويل سند ملكية العقار إلى المجموعة وتصنيفه كعقارات استثمارية (إيضاح 19).

14 ذمم مدينة وأصول أخرى

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
6,899,811	7,628,617	الأصول المالية
470,912	529,068	ذمم مدينة
903,397	1,975,990	تأمينات قابلة للإسترداد
2,982,050	2,396,194	مستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية
11,256,170	12,529,869	أصول أخرى
(4,885,037)	(5,675,757)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
6,371,133	6,854,112	
328,969	1,544,843	أصول غير مالية
386,115	633,810	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
715,084	2,178,653	أصول أخرى
7,086,217	9,032,765	

إن القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمها العادلة وتستحق جميعها في غضون سنة واحدة.

كانت الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها كما يلي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
4,419,888	4,885,037	الرصيد في بداية السنة
465,149	790,720	المحمل للسنة
4,885,037	5,675,757	الرصيد في نهاية السنة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15 عقارات للمتاجرة

فيما يلي الحركة على عقارات للمتاجرة:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
10,213,820	10,213,820	الرصيد في 1 يناير
-	(606,141)	استبعاد خلال السنة
-	(5,252)	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
10,213,820	9,602,427	مخصص انخفاض القيمة
(1,486,169)	(1,451,230)	
8,727,651	8,151,197	الرصيد في 31 ديسمبر

تقع جميع العقارات للمتاجرة لدى المجموعة في لبنان.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات للمتاجرة بإجمالي مقابل بيع بقيمة 459,450 د.ك مما أدى إلى خسارة 111,752 د.ك.

يتم رهن عقارات للمتاجرة تبلغ قيمتها الدفترية 4,410,720 د.ك (2021: 4,363,200 د.ك) مقابل قروض (إيضاح 23).

16 استثمار في الشركات الزميلة

16.1 فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة:
اسم الشركة الزميلة

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية	بلد التأسيس	
	31 ديسمبر 2021 %	31 ديسمبر 2022 %	
التصنيع	24.58	24.58	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك.م
ملع استهلاكية	44.22	44.5	الشركة الوطنية للمساكن - ش.م.ك.م
تجارة عامة	50	50	شركة اي اف اس فاسيليتيز سيرفيسز للتجارة العامة
ومقاولات			والمقاولات - ذ.م.م
الاستثمار	100	100	شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة (16.1.1)
الاستثمار	100	100	شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة (16.1.1)
السياحة الدينية	32.5	32.5	شركة زمزم للسياحة الدينية - ش.م.ك.م
الاستثمار	27.36	43.03	شركة كريك ديت المحدودة (16.1.2)
الاستثمار	27.36	43.03	شركة كريك اكويتي المحدودة (16.1.2)
خدمات غذائية	40	40	شركة مطعم سراد - ذ.م.م

جميع الشركات الزميلة أعلاه غير مدرجة.

16.1.1 تنازلت المجموعة عن جزء من حقتها في التصويت في هذه الشركات المستثمر فيها لطرف ثالث، وبالتالي، ليس للمجموعة سيطرة على هذه الشركات المستثمر فيها. مع ذلك، قامت المجموعة بتصنيف هذه الشركات المستثمر فيها كشركات زميلة نظراً لقدرتها على ممارسة تأثير جوهري على عمليات الشركات الزميلة.

16.1.2 خلال السنة، استحوذت المجموعة من طرف ذي صلة على حصة إضافية في هذه الشركات الزميلة مقابل إجمالي قدره 559,711 د.ك. لم ينتج عن هذه المعاملة شهرة أو صفقة شراء.

16.2 فيما يلي الحركة على استثمار في شركات زميلة خلال السنة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
7,604,079	7,977,142	في 1 يناير
120,000	1,309,609	إضافة إلى شركات زميلة
289,063	2,394,021	حصة في النتائج
(36,000)	(73,266)	توزيعات أرباح
-	100,885	حصة في الدخل الشامل الأخر لشركات زميلة
7,977,142	11,708,391	في 31 ديسمبر

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16 تابع/ استثمار في شركات زميلة

16.3 فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة مبين أدناه:

أ) شركة كريك بوتل ميامي ديت المحدودة:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
3,875,977	6,169,207	أصول متداولة
3,875,977	6,169,207	مجموع الأصول
3,875,977	6,169,207	صافي الأصول
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
136,653	1,675,863	الإيرادات
136,653	1,675,863	ربح السنة
136,653	1,675,863	إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
100%	100%	حصة ملكية المجموعة (%)
3,875,977	6,169,207	صافي أصول الشركة الزميلة
3,875,977	6,169,207	حصة المجموعة في صافي الأصول
3,875,977	6,169,207	القيمة الدفترية

ب) شركة كريك بوتل ميامي اكويتي المحدودة:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
765,916	1,199,678	أصول متداولة
765,916	1,199,678	مجموع الأصول
53,297	61,234	خصوم متداولة
53,297	61,234	مجموع الخصوم
712,619	1,138,444	صافي الأصول

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16	تابع/ استثمار في شركات زميلة	
16.3	تابع/ فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة مبين أدناه:	
(ب)	شركة كريك بوتل ميامي اكويتي المحدودة:	
	السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
	31 ديسمبر	31 ديسمبر
	2021	2022
	د.ك	د.ك
	-	300,649
	(16,429)	293,292
	(16,429)	293,292
	الإيرادات	ربح / (خسارة) السنة
	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة	

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

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
%100	%100	حصة ملكية المجموعة (%)
712,619	1,138,444	صافي أصول الشركة الزميلة
712,619	1,138,444	حصة المجموعة في صافي الأصول
712,619	1,138,444	القيمة الدفترية

16.4 بما أن الشركات الزميلة تعتبر بشكل فردي غير جوهرية بالنسبة للمجموعة، فإن ما يلي هو المعلومات الإجمالية للشركات الزميلة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
168,839	424,866	حصة المجموعة من النتائج
-	100,885	حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر
168,839	494,287	حصة المجموعة من إجمالي الدخل الشامل
3,388,546	4,400,740	إجمالي القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة
36,000	73,266	توزيعات أرباح

17 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
10,086,561	6,982,493	أوراق مالية محلية مسعرة
4,931,079	4,006,096	أوراق مالية محلية غير مسعرة
11,610,444	13,597,189	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,760,449	6,207,751	أدوات دين
4,276,075	4,834,601	صناديق إدارة
36,664,608	35,628,130	

إن هذه الاستثمارات محتفظ بها لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وفقاً لذلك، فقد قررت المجموعة تصنيف هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث ترى أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الأصول المالية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع لن يكون متسقاً مع إستراتيجية المجموعة المتمثلة في الاحتفاظ بهذه الأصول المالية لأغراض طويلة الأجل وتحقيق إمكاناتها على المدى الطويل. إن الأصول المالية أعلاه تمثل استثمار في قطاعات أعمال مختلفة على النحو التالي:

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17 تابع/ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الإجمالي دك	أخرى دك	خدمات استهلاك دك	العقارات دك	خدمات مالية دك	
31 ديسمبر 2022					
6,982,493	362,670	1,489,974	3,426,564	1,703,285	أوراق مالية محلية مسعرة
4,006,096	489,467	2,626,605	66,251	823,773	أوراق مالية محلية غير مسعرة
13,597,189	78,164	381,183	12,901,819	236,023	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,207,751	-	-	6,207,751	-	أدوات دين
4,834,601	-	-	4,834,601	-	صناديق مدارة
35,628,130	930,301	4,497,762	27,436,986	2,763,081	
31 ديسمبر 2021					
10,086,561	723,057	2,861,182	4,318,603	2,183,719	أوراق مالية محلية مسعرة
4,931,079	671,716	2,403,248	188,633	1,667,482	أوراق مالية محلية غير مسعرة
11,610,444	77,322	381,183	10,915,916	236,023	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,760,449	-	-	5,760,449	-	أدوات دين
4,276,075	-	-	4,276,075	-	صناديق مدارة
36,664,608	1,472,095	5,645,613	25,459,676	4,087,224	

تمثل أدوات الدين سندات إئذنية لشركات أجنبية وتحمل معدل فائدة سنوي بواقع 9% (31 ديسمبر 2021: 9%).

يتم رهن أوراق مالية محلية مسعرة تبلغ قيمتها الدفترية 4,915,041 د.ك مقابل قروض (إيضاح 23).

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم والإفصاح عنه في إيضاح 33.2.

18 عقارات قيد التطوير

31 ديسمبر 2021 دك	31 ديسمبر 2022 دك	
التكلفة		
5,305,807	2,183,842	تكاليف الأرض
5,071,241	-	تكاليف التطوير
10,377,048	2,183,842	التكلفة في بداية السنة
4,132,676	1,366,928	تكاليف تطوير محملة على السنة
(12,200,856)	-	المحول إلى عقارات استثمارية
-	1,296,849	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
(125,026)	31,515	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
2,183,842	4,879,134	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

عقارات استثمارية			19
العقارات المملوكة د.ك	العقارات المؤجرة د.ك	الإجمالي د.ك	
31 ديسمبر 2022:			
202,375,920	24,463,708	226,839,628	في 1 يناير
44,275,955	-	44,275,955	إضافات خلال السنة (إيضاح 19.2)
(3,465,320)	-	(3,465,320)	استبعادات خلال السنة (إيضاح 19.3)
1,931,446	(7,526,042)	(5,594,596)	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
245,118,001	16,937,666	262,055,667	في 31 ديسمبر
31 ديسمبر 2021:			
186,598,187	31,740,884	218,339,071	في 1 يناير
4,734,445	-	4,734,445	إضافات خلال السنة
12,200,856	-	12,200,856	المحول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 18)
(4,771,457)	-	(4,771,457)	استبعادات خلال السنة
3,613,889	(7,277,176)	(3,663,287)	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
202,375,920	24,463,708	226,839,628	في 31 ديسمبر

19.1 تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
194,765,228	183,897,700	الكويت
30,602,372	76,669,700	الإمارات العربية المتحدة
1,472,028	1,488,267	بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى
226,839,628	262,055,667	

19.2 خلال السنة، قامت المجموعة بالاستحواذ على عقار في دولة الإمارات العربية المتحدة من طرف ذي صلة مقابل مبلغ إجمالي 33,919,943 د.ك (إيضاح 13).

19.3 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة الى طرف ذي صلة و طرف ثالث بإجمالي مقابل بيع بقيمة 3,446,258 د.ك مما أدى إلى خسارة بمبلغ 19,062 د.ك.

19.4 تم رهن عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 216,766,190 د.ك (2021: 164,853,150 د.ك) مقابل قروض ومستحق إلى البنوك (إيضاحي 20 و 23).

19.5 تمثل العقارات المؤجرة العقارات المؤجرة بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة - الكويت.

يبين الإيضاح 33.3 أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

20 **مستحق إلى البنوك**
يمثل الرصيد القائم للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة من بنك إسلامي محلي على شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي 1% (2021: 1.15%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.
إن الرصيد المستحق إلى البنوك مضمون مقابل رهن عقارات استثمارية محددة (إيضاح 19).

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	21 ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,588,411	5,019,734	الخصوم المالية
1,056,867	1,339,383	ذمم دائنة
1,536,926	2,273,029	فوائد مستحقة
2,625,097	2,805,675	مصاريف وإجازات مستحقة
578,618	665,541	مخصص ضريبة دعم العملة الوطنية
1,074,784	1,202,677	مخصص للزكاة
1,691,689	2,024,410	توزيعات أرباح مستحقة
1,793,106	898,907	تأمينات قابلة للإسترداد
14,945,498	16,229,356	خصوم أخرى
1,058,016	1,906,065	الخصوم الغير مالية
2,755,984	2,225,339	مقدم إيجار
3,814,000	4,131,404	خصوم أخرى
18,759,498	20,360,760	

22 **التزامات الإيجار**
لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة - الكويت. فيما يلي الحركة على التزامات عقود الإيجار خلال السنة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	في 1 يناير
30,437,203	26,906,229	تكاليف التمويل المحملة على السنة
954,826	705,960	مسدد خلال السنة
(4,485,800)	(11,968,210)	
26,906,229	15,643,979	في 31 ديسمبر

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021:

الإجمالي	الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار 1 - 5 سنوات	الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار سنة واحدة	
د.ك	د.ك	د.ك	
16,475,005	8,243,005	8,232,000	31 ديسمبر 2022:
(831,026)	(382,717)	(448,309)	مدفوعات إيجار
15,643,979	7,860,288	7,783,691	تكاليف تمويل
			صافي القيم الحالية
29,358,006	16,464,000	12,894,006	31 ديسمبر 2021:
(2,451,777)	(675,295)	(1,776,482)	مدفوعات إيجار
26,906,229	15,788,705	11,117,524	تكاليف تمويل
			صافي القيم الحالية

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23	القروض	31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك
	مراجبات دائنة (1)	136,295,020	147,224,568
	تورق دائن (2)	6,901,741	-
	قروض لأجل (3)	3,563,911	33,040,348
	الإجمالي	146,760,672	180,264,916
	القروض بالدينار الكويتي	142,204,672	147,224,568
	قروض بعملات أخرى	4,556,000	33,040,348
	الإجمالي	146,760,672	180,264,916

تستحق القروض السداد كما يلي:

	31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك
خلال سنة واحدة	5,026,191	5,064,136
أكثر من سنة	141,734,481	175,200,780
	146,760,672	180,264,916

(1) تمثل المراجبات الدائنة عمليات تمويل إسلامي تم الحصول عليها بالدينار الكويتي ("د.ك") من بنوك إسلامية محلية. خلال السنة، تمت إعادة جدولة جزء من المراجبات الدائنة القائمة بمبلغ 93,625,735 د.ك. إضافة إلى ذلك، تمت زيادة التسهيلات الائتمانية لإحدى المراجبات الدائنة القائمة. تحمل المراجبات الدائنة معدل ربح سنوي بواقع 1% (2021: 1.25% - 1.25%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 15 إبريل 2030.

(2) تمت تسوية التورق الدائن الذي تم الحصول عليه من تمويل إسلامي بالكامل خلال السنة.

(3) تتمثل القروض لأجل فيما يلي:

- قرض لأجل قائم بمبلغ 11,457,735 د.ك تم الحصول عليه بالدرهم الإماراتي والدولار الأمريكي من بنك أجنبي، ويحمل معدل فائدة سنوي بواقع 3% - 3.5% (31 ديسمبر 2021: 3.5%) فوق معدل الإيبور، ويستحق السداد على أقساط نصف سنوية مختلفة تنتهي في 15 نوفمبر 2030.

- قرض لأجل قائم تم الحصول عليه بالدولار الأمريكي من طرف ذي صلة بما يعادل 1,853,631 د.ك، ويحمل معدل فائدة سنوي بواقع 6.5% (31 ديسمبر 2021: 6.5%) ويستحق السداد على أقساط نصف سنوية تنتهي في 30 يونيو 2024.

- خلال السنة، حصلت المجموعة من بنك أجنبي على قرض لأجل بالدرهم الإماراتي بما يعادل مبلغ 20,354,277 د.ك، ويحمل معدل فائدة سنوي بواقع 2.75% (31 ديسمبر 2021: لا شيء) فوق معدل الإيبور ويستحق السداد على أقساط نصف سنوية مختلفة تنتهي في 30 يونيو 2030.

إن القروض مضمونة برهن استثمار المجموعة في بعض الشركات التابعة والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية والعقارات المحفوظ بها لغرض المتاجرة (إيضاحات 7.8 و 15 و 17 و 19).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم
كما في 31 ديسمبر 2022، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 947,365,059 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم (كما في 31 ديسمبر 2021: 947,365,059 سهماً). وجميع الأسهم نقدية.

إن علاوة الإصدار غير متاحة للتوزيع.

25 أسهم خزينة	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021
عدد أسهم الخزينة	28,011,397	35,704,587
نسبة الملكية (%)	2.96%	3.77%
القيمة السوقية (د.ك.)	2,997,219	6,319,712
التكلفة (د.ك.)	3,214,552	5,735,769

تم تصنيف احتياطات الشركة الأم المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطات غير قابلة للتوزيع.

26 الاحتياطات الإلزامية والاختيارية

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

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

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

لا يتطلب إجراء أي تحويل للاحتياطات في السنة التي تتعرض فيها الشركة الأم لخسائر أو عند تكبد خسائر متراكمة.

27 بنود أخرى لحقوق الملكية

فيما يلي الحركة على بنود أخرى لحقوق الملكية كما يلي:

احتياطي أسهم خزينة د.ك.	احتياطي ترجمة عملة أجنبية د.ك.	احتياطي القيمة العادلة د.ك.	الإجمالي د.ك.
7,237,493	(509,017)	(22,584,300)	(15,855,824)
(284,562)	-	-	(284,562)
(860,656)	-	-	(860,656)
-	-	291,683	291,683
-	-	(2,955,139)	(2,955,139)
-	-	69,421	69,421
-	-	(31,464)	(31,464)
-	479,369	-	479,369
6,092,275	(29,648)	(25,209,799)	(19,147,172)

الأرصدة في 1 يناير 2022

توزيع أسهم منحة (إيضاح 30)

خسارة بيع أسهم خزينة

خسارة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال

الدخل الشامل الآخر

الدخل الشامل الآخر:

التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من

خلال الدخل الشامل الآخر

حصة في الدخل الشامل الآخر لشركات زميلة

حصة من ربح بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال

الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة

فروقات ترجمة عملات أجنبية

الأرصدة في 31 ديسمبر 2022

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27 تابع / بنود أخرى لحقوق الملكية

احتياطي أسهم خزينة د.ك	احتياطي ترجمة عملة أجنبية د.ك	احتياطي القيمة العادلة د.ك	الإجمالي د.ك
3,905,541	(210,246)	(19,064,164)	(15,368,869)
1,391,024	-	-	1,391,024
1,940,928	-	-	1,940,928
-	-	(9,672,447)	(9,672,447)
الرصيد في 1 يناير 2021			
توزيع أسهم منحة (إيضاح 30)			
أرباح من بيع أسهم خزينة			
ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
خسائر شاملة / أخرى:			
التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
فروقات ترجمة عملات أجنبية			
7,237,493	(509,017)	(22,584,300)	(15,855,824)
الرصيد في 31 ديسمبر 2021			

28 مطابقة الالتزامات الناتجة عن أنشطة التمويل إن التغيرات في الالتزامات المجمعة الناتجة عن أنشطة التمويل تصنف كما يلي:

القروض د.ك	الالتزامات الإيجار د.ك	مستحق إلى البنك د.ك	الإجمالي 2022 د.ك
146,760,672	26,906,229	4,470,735	178,137,636
الرصيد في 1 يناير			
التدفقات النقدية:			
(53,403,517)	(11,968,210)	(66,321,942)	(131,693,669)
86,783,433	-	64,944,307	151,727,740
• مدفوعات مقدما			
• المحصل			
المعاملات غير النقدية:			
-	705,960	-	705,960
124,328	-	-	124,328
• المحمل خلال السنة			
• العملات الأجنبية			
180,264,916	15,643,979	3,093,100	199,001,995
31 ديسمبر			
144,940,559	30,437,203	4,448,934	179,826,696
الرصيد في 1 يناير			
التدفقات النقدية:			
(8,079,089)	(4,485,800)	(56,414,794)	(68,979,683)
9,899,203	-	56,436,595	66,335,798
• مدفوعات مقدما			
• المحصل			
المعاملات غير النقدية:			
• المحمل خلال السنة			
146,760,673	26,906,229	4,470,735	178,137,637
31 ديسمبر			

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29 معاملات مع أطراف ذات صلة وأرصدة

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

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

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
10,231,581	12,709,129	المبالغ المدرجة في المركز المالي المجموع:
10,617,587	7,937,827	مستحق من أطراف ذات صلة
-	30,043	مستحق إلى أطراف ذات صلة
17,230,565	-	مستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية (إيضاح 14)
-	559,711	دفعات مقدماً لشراء استثمارات
-	33,919,943	شراء استثمار في شركة زميلة (إيضاح 16.1.2)
-		شراء عقارات استثمارية (إيضاح 19.2)
1,833,660	1,853,631	قروض (إيضاح 23)

يقوم طرف ذي صلة بإدارة أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 1,062,899 د.ك (2021: 1,434,499 د.ك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 76,512 د.ك (31 ديسمبر 2021: 126,864 د.ك).

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
2,683,733	2,620,087	المعاملات المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
760,252	807,865	إيرادات تأجير عقارات
-	466,397	مصاريف تشغيل عقارات
443,968	390,768	إيرادات أخرى
601,986	(27,390)	مصاريف عمومية وإدارية
119,188	120,486	(خسارة)/ربح من بيع عقارات استثمارية
1,848,990	140,425	تكاليف تمويل
		مخصص محمل ديون مشكوك في تحصيلها (انظر أدناه)
285,640	285,640	مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين:
5,500	5,500	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
40,000	40,000	مكافأة نهاية الخدمة
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

في تاريخ البيانات المالية، وفقاً لتقييم إدارة المجموعة لخسائر الائتمان المتوقعة، سجلت المجموعة مخصصاً للديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ 140,425 د.ك (2021: 1,848,990 د.ك) مقابل المبلغ المستحق من طرف ذي صلة حيث ترى الإدارة أنه لا يوجد توقع معقول باسترداد المبلغ المتبقي المستحق من طرف ذي صلة.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية إلى أطراف ذات صلة بمبلغ إجمالي قدره 1,927,000 د.ك. لم ينتج عن عملية البيع ربح أو خسارة. تم الاعتراف بمقابل البيع كمستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 19.3).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30 توزيعات الأرباح المقترحة والجمعية العامة السنوية

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي المجموع، اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بواقع 3 فلس لكل سهم، وأسهم منحة بواقع 3% من أسهم الخزينة على مساهمي الشركة الأم بدون أي زيادة في رأس المال أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. كما اقترح مجلس الإدارة توزيع مكافأة مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك. تخضع هذه الاقتراحات لموافقة الجمعية العامة والجهات الرقابية.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 8 مايو 2022 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ومقترح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 3 فلس (2020: لا شيء) للسهم وتوزيع أسهم منحة بواقع 3% (2020: 5%) على مساهمي الشركة الأم من خلال توزيع 3 أسهم خزينة لكل 100 سهم مملوكة دون إحداث زيادة في رأس المال أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك. للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2020: لا شيء).

31 تحليل القطاعات

تزاوَل المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. فيما يلي التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات والأرباح/ (الخسائر) للأنشطة كما يلي:

العقارات	الاستثمار	غير موزعة	الإجمالي
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.
31 ديسمبر 2022:			
الإيرادات	15,680,277	2,700,470	19,902,959
ربح/ (خسارة) السنة	7,447,825	2,485,522	7,539,607
مجموع الأصول	275,217,014	54,153,794	360,531,794
مجموع الخصوم	199,001,996	20,360,764	228,493,206
صافي الأصول	76,215,018	33,793,030	132,038,588
31 ديسمبر 2021:			
الإيرادات	14,367,999	1,890,679	17,326,324
ربح/ (خسارة) السنة	8,924,787	1,890,679	7,131,100
مجموع الأصول	239,583,543	69,012,258	341,159,449
مجموع الخصوم	178,137,638	24,285,096	208,579,871
صافي الأصول	61,445,905	44,727,162	132,579,578

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

32.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في بلدان مجلس التعاون الخليجي، وبلدان أخرى في الشرق الأوسط وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية، وهي بذلك عرضة لمخاطر العملات الأجنبية الناتجة عن التعرض لمختلف العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من الصفقات التجارية المستقبلية، والأصول والخصوم المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

لتخفيف تعرض المجموعة إلى مخاطر العملات الأجنبية، تتم مراقبة التدفقات النقدية بغير الدينار الكويتي وفق سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة. بشكل عام، فإن إجراءات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة تميز بين التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (تستحق خلال اثني عشر شهراً) وبين التدفقات الأجنبية طويلة الأمد.

كان لدى المجموعة التعرضات المهمة التالية بالعملات الأجنبية، محولة إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال في نهاية السنة:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
35,821,596	31,621,137	الدولار الأمريكي
805,567	805,567	اليورو
7,247,558	7,042,251	جنيه استرليني
26,728,131	67,831,336	الدرهم الإماراتي

يوضح الجدول التالي بشكل مفصل حساسية المجموعة للزيادة والنقص بنسبة 2% (2021: 2%) بالدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية أعلاه. يتضمن تحليل الحساسية فقط الأصول والخصوم النقدية القائمة والمقومة بالعملة الأجنبية، ويقوم بتعديل ترجمتها بنهاية السنة مقابل تغيير بنسبة 2% في أسعار صرف العملات الأجنبية. يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة الربح وحقوق الملكية ويشير الرقم السالب إلى انخفاض الربح وحقوق الملكية. تبقى كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
915,353	1,578,279	نتائج السنة
496,704	567,726	حقوق الملكية

وتتفاوت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحليل أعلاه على أنه يمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

32.1 تابع/ مخاطر السوق

(ب) مخاطر معدل الفائدة

تنتج مخاطر معدل الفائدة من احتمال تأثير تغيير معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة فيما يتعلق بالقروض والمستحق إلى البنوك.

يوضح الجدول التالي حساسية نتائج السنة لتغيير محتمل بقدر معقول في معدلات الفائدة بنسبة +100 نقطة أساس (1%) و -100 نقطة أساس (1%) (2021: +100 نقطة أساس (1%) و -100 نقطة أساس (1%)) بتأثير ذلك من بداية السنة. تقوم الحسابات على أساس الأدوات المالية للمجموعة المحفوظ بها في تاريخ كل مركز مالي. تبقى كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. خلال السنة، لم يكن هناك تغيير في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد اختبارات الحساسية.

31 ديسمبر 2021		31 ديسمبر 2022		نتائج السنة
1%- د.ك	1%+ د.ك	1%- د.ك	1%+ د.ك	
1,512,314	(1,512,314)	1,833,580	(1,833,580)	

(ج) مخاطر الأسعار

تتعرض المجموعة إلى مخاطر أسعار الأسهم فيما يتعلق باستثمارات الأسهم الخاصة بها وأدوات الدين. يتم تصنيف هذه الأصول المالية إما بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

ولإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعريّة لاستثماراتها في الأوراق المالية وأدوات الدين، تقوم المجموعة بتنويع محافظها الاستثمارية. يتم تنويع المحفظة وفق الحدود الموضوعية من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في الأوراق المالية وأدوات الدين، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. خلال السنة، لم يكن هناك تغيير في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد اختبارات الحساسية.

في حالة زيادة أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2021: 5%)، لكان تأثير ذلك على نتيجة السنة وحقوق الملكية كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة		
31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
-	-	356,997	340,864	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,833,230	1,781,407	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,833,230	1,781,407	356,997	340,864	

في حالة انخفاض أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2021: 5%)، لكان تأثير ذلك على نتائج السنة وحقوق الملكية مساوياً ومعاكساً كما هو مبين أعلاه.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

32.2 مخاطر الائتمان

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

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

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
5,727,637	5,897,500	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
126,864	94,350	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
10,231,581	12,709,129	مستحق من أطراف ذات صلة
6,371,133	6,854,112	ذمم مدينة وأصول أخرى
15,201,669	8,606,784	النقد والتقد المعادل
37,658,884	34,161,875	

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

إن مخاطر الائتمان الخاصة بالأرصدة لدى البنوك ضئيلة للغاية حيث أن الأطراف المعنية عبارة عن مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية، باستثناء الأرصدة المحتجزة لدى البنك بمبلغ 41,233 د.ك (31 ديسمبر 2021: 82,602 د.ك)، ويقع مقرها في لبنان. قامت معظم وكالات التصنيف الائتماني العالمية بخفض تصنيفات لبنان ومصرف الشركة التابعة بشكل ملحوظ بسبب عواقب الأحداث الاقتصادية والسياسية في لبنان.

إن المعلومات المتعلقة بالمواقع الرئيسية لتركز مخاطر الائتمان مبينة ضمن إيضاح 32.4.

32.3 مخاطر السيولة

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

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

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

31 ديسمبر 2022	3 - 1 أشهر د.ك	12 - 3 شهرًا د.ك	أكثر من 1 سنة د.ك	الإجمالي د.ك
الخصوم				
القروض	2,300,000	2,764,136	175,200,780	180,264,916
التزامات الإيجار	-	7,783,691	7,860,288	15,643,979
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	-	-	1,192,624	1,192,624
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	7,937,827	-	7,937,827
ذمم دائنة وخصوم أخرى	-	20,360,760	-	20,360,760
مستحق إلى البنوك	3,093,100	-	-	3,093,100
	5,393,100	38,846,414	184,253,692	228,493,206

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

32.3 تابع/ مخاطر السيولة

الإجمالي د.ك	أكثر من 1 سنة د.ك	3 - 12 شهرًا د.ك	3 - 1 أشهر د.ك	31 ديسمبر 2021
				الخصوم
146,760,672	141,734,481	5,026,191	-	القروض
26,966,229	15,788,705	11,177,524	-	التزامات الإيجار
1,065,150	1,065,150	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
10,617,587	-	10,617,587	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
18,759,498	-	18,759,498	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,470,735	-	-	4,470,735	مستحق إلى البنوك
208,639,871	158,588,336	45,580,800	4,470,735	

يلخص الجدول التالي تواريخ استحقاق أصول وخصوم المجموعة. باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية، تم تحديد استحقاقات الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ البيانات المالية إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. يتم تحديد تواريخ الاستحقاق للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية استنادًا إلى تواريخ الخروج المقدرة من قبل الإدارة.

قيما يلي قائمة استحقاق الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2022:

الإجمالي د.ك	أكثر من 1 سنة د.ك	3 - 12 شهرًا د.ك	3 - 1 أشهر د.ك	الأصول
812,309	812,309	-	-	ممتلكات ومعدات
262,055,667	262,055,667	-	-	عقارات استثمارية
131,015	-	131,015	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
4,879,134	-	4,879,134	-	عقارات قيد التطوير
35,628,130	35,628,130	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
11,708,391	11,708,391	-	-	استثمار في الشركات الزميلة
8,151,197	-	8,151,197	-	عقارات للمتاجرة
12,709,129	-	12,709,129	-	مستحق من أطراف ذات صلة
9,032,765	-	9,032,765	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
6,817,273	-	6,817,273	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
8,606,784	-	-	8,606,784	النقد والنقد المعادل (انظر أدناه)
360,531,794	310,204,497	41,720,513	8,606,784	
				الخصوم
180,264,916	175,200,780	2,764,136	2,300,000	القروض
15,643,979	7,860,288	7,783,691	-	التزامات الإيجار
1,192,624	1,192,624	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
7,937,827	-	7,937,827	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
20,360,760	-	20,360,760	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,093,100	-	-	3,093,100	مستحق إلى البنوك
228,493,206	184,253,692	38,846,414	5,393,100	
132,038,588	125,950,805	2,874,099	3,213,684	صافي فجوة السيولة

كما في 31 ديسمبر 2022، توجد بعض القيود على السيولة النقدية والنقد المعادل بمبلغ 41,233 د.ك (31 ديسمبر 2021: 82,602 د.ك) (إيضاح 11).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

32.3 تابع/ مخاطر السيولة

تواريخ استحقاق الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2021:

الإجمالي د.ك	أكثر من 1 سنة د.ك	3 - 12 شهرًا د.ك	1 - 3 أشهر د.ك	
الأصول				
44,182	44,182	-	-	ممتلكات ومعدات
226,839,628	226,839,628	-	-	عقارات استثمارية
1,832,421	-	1,832,421	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
2,183,842	-	2,183,842	-	عقارات قيد التطوير
36,664,608	36,664,608	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,977,142	7,977,142	-	-	استثمار في الشركات الزميلة
8,727,651	-	8,727,651	-	عقارات للمتاجرة
10,231,581	-	10,231,581	-	مستحق من أطراف ذات صلة
7,086,217	-	7,086,217	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
17,230,565	-	17,230,565	-	دفعات مقدّمًا لشراء استثمارات
7,139,943	-	7,139,943	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
15,201,669	-	-	15,201,669	النقد والتقد المعادل (انظر أدناه)
341,159,449	271,525,560	54,432,220	15,201,669	
الخصوم				
146,760,672	141,734,481	4,908,853	117,338	القروض
26,906,229	15,788,705	11,117,524	-	التزامات الإيجار
1,065,150	1,065,150	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
10,617,587	-	10,617,587	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
18,759,498	-	18,759,498	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,470,735	-	-	4,470,735	مستحق إلى البنوك
208,579,871	158,588,336	45,403,462	4,588,073	
132,579,578	112,937,224	9,028,758	10,613,596	صافي فجوة السيولة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

32.4 التركز الجغرافي

فيما يلي توزيع الأصول المالية حسب موقعها الجغرافي للسنتين 2021 و 2022:

الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا ودول أخرى	بلدان أخرى في الشرق الأوسط	الكويت	الإجمالي
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
كما في 31 ديسمبر 2022			
35,628,130	28,386,316	-	7,241,814
12,709,129	-	-	12,709,129
9,032,765	734,360	-	8,298,405
6,817,273	6,615,261	-	202,012
8,606,784	471,790	247,942	7,887,052
72,794,081	36,207,727	247,942	36,338,412
كما في 31 ديسمبر 2021			
36,664,608	25,017,907	-	11,646,701
10,231,581	-	-	10,231,581
7,086,217	236,115	-	6,850,102
7,139,943	6,770,377	-	369,566
15,201,669	1,481,641	498,536	13,221,492
76,324,018	33,506,040	498,536	42,319,442

33 قياس القيمة العادلة

33.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات، تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات المهمة للقياس كما يلي:

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33 تابع/ قياس القيمة العادلة

33.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة
فيما يلي القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مثبت في بيان المركز المالي المجموع:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
		الأصول المالية:
		بالتكلفة المطفأة:
10,231,581	12,709,129	مستحق من أطراف ذات صلة
6,371,133	6,854,112	ذمم مدينة وأصول أخرى
15,201,669	8,606,784	النقد والنقد المعادل
		بالقيمة العادلة:
7,139,943	6,817,273	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
36,664,608	35,628,130	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
75,608,934	70,615,428	
		الخصوم المالية:
		خصوم مالية بالتكلفة المطفأة
146,760,672	180,264,916	القروض
26,906,229	15,643,979	التزامات الإيجار
1,065,150	1,192,624	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
10,617,587	7,937,827	مستحق إلى أطراف ذات صلة
18,759,498	20,360,760	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,470,735	3,093,100	مستحق إلى البنوك
208,579,871	228,493,206	

تأخذ الإدارة في اعتبارها أن القيم الدفترية للقروض والذمم المدونة وجميع الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33 تابع/ قياس القيمة العادلة

33.2 تابع / قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

31 ديسمبر 2022

المستوى 1 د.ك	المستوى 2 د.ك	المستوى 3 د.ك	الإجمالي د.ك
الأصول المالية			
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:			
103,096	-	-	103,096
-	81,895	-	81,895
2,271	-	-	2,271
-	6,612,173	-	6,612,173
-	-	17,838	17,838
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
6,982,493	-	-	6,982,493
-	4,006,096	-	4,006,096
-	13,597,189	-	13,597,189
-	6,207,751	-	6,207,751
-	-	4,834,601	4,834,601
42,445,403	30,505,104	4,852,439	7,087,860

31 ديسمبر 2021

الأصول المالية			
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:			
154,540	-	-	154,540
-	195,500	-	195,500
1,988	-	-	1,988
-	6,770,382	-	6,770,382
-	-	17,533	17,533
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
10,086,561	-	-	10,086,561
-	4,931,079	-	4,931,079
-	11,610,444	-	11,610,444
-	5,760,449	-	5,760,449
-	-	4,276,075	4,276,075
43,804,551	29,267,854	4,293,608	10,243,089

فيما يلي طرق التقييم والمعطيات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للمستوى 2 والمستوى 3 من الأدوات المالية، وكذلك العلاقة المترابطة بين المعطيات غير المرصودة الرئيسية والقيمة العادلة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33 تابع/ قياس القيمة العادلة

33.2 تابع / قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

أصول مالية بالقيمة العادلة:

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

فيما يلي طرق التقييم المستخدمة للأدوات المصنفة ضمن المستوى 2 و 3:

يتم تقييم بعض الأوراق المالية غير المسعرة على أساس طريقة مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية باستخدام آخر البيانات المالية المتاحة للجهات المستثمر فيها.

يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة الأخرى وأدوات الدين باستخدام توقعات التدفقات النقدية على أساس التقديرات المالية المعتمدة من الإدارة العليا. تراوحت معدلات النمو المستخدمة للوصول إلى القيمة النهائية من 1% إلى 3%. إضافة إلى ذلك، تستند توقعات نمو الإيرادات إلى تقييم النمو المستقبلي للأعمال.

الافتراضات الأساسية المستخدمة في احتساب القيمة العادلة
إن احتساب القيمة العادلة يعتبر هو الأهم للافتراضات التالية:

- معدلات الخصم؛
- معدلات النمو المستخدمة لاستنتاج التدفقات النقدية لما بعد فترة الموازنة.
- معدلات التضخم المحلية

معدلات الخصم

يتم احتساب معدلات الخصم باستخدام المعدل الخالي من المخاطر، وعلاوة مخاطر سوق الأسهم، ومعامل بيتا وعلاوة المخاطر الخاصة بالشركة (معامل ألفا).

افتراضات حصة السوق

تعد هذه الافتراضات، وكذلك استخدام بيانات القطاع لمعدلات النمو، مهمة حيث أن الوضع النسبي للشركة قد يتغير بالنسبة لمنافسيها على مدى الفترة المتوقعة.

معدلات النمو المتوقعة ومعدلات التضخم المحلية

تستند الافتراضات إلى ما تمت الإشارة إليه في تقارير أبحاث القطاع المنشورة.

تم تقييم الاستثمارات في الصناديق على أساس صافي قيمة الأصول للصندوق حسبما يحددها مدير الصندوق.

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

لم يكن هناك تغيرات في طرق التقييم خلال السنة:

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

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

31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك
الرصيد الافتتاحي	34,291,106
إضافات	3,483,845
استيعادات	(6,266,581)
التغير في القيمة العادلة	(2,240,516)
الرصيد الختامي	29,267,854
	30,505,104

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الربح أو الخسارة أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33 تابع/ قياس القيمة العادلة

33.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس الاستحقاق في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021:

المستوى 1 دك	المستوى 2 دك	المستوى 3 دك	الإجمالي دك
31 ديسمبر 2022			
عقارات استثمارية			
-	-	-	183,897,700
- في الكويت			
-	-	-	76,669,700
- في الإمارات العربية المتحدة			
-	-	-	1,488,267
- في بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى			
عقارات قيد التطوير			
-	-	-	4,879,134
- في الإمارات العربية المتحدة			
-	-	-	266,934,801
31 ديسمبر 2021			
عقارات استثمارية			
-	-	-	194,765,228
- في الكويت			
-	-	-	30,602,372
- في الإمارات العربية المتحدة			
-	-	-	1,472,028
- في بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى			
-	-	-	226,839,628

تم تحديد القيم العادلة لجميع العقارات الاستثمارية استنادًا إلى التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين ومعتمدين لكل عقار استثماري، حيث أنه متخصص في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات والافتراضات المهمة بالنسبة للوثائق مع الإدارة. كما في 31 ديسمبر 2022 و 2021، بالنسبة لأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين التي حصلت عليها لكل عقار استثماري محلي.

العقارات

تم التوصل إلى القيم العادلة للعقارات التي تم تحديدها استنادًا إلى القيمة العادلة المقدمة من مقيمين مستقلين ومعتمدين ممن قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة الدخل التي تقوم برسملة الإيرادات الشهرية المقدرة للإيجار بعد خصم تكاليف التشغيل المتوقعة باستخدام معدل الخصم المشتق من عوائد السوق. عندما يختلف الإيجار الفعلي بشكل جوهري عن الإيجارات المقدرة، يتم إجراء تعديلات على القيمة الإيجارية المقدرة. عند استخدام طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار، يتم دمج التعديلات على الإيجار الفعلي مع عوامل مثل مستويات الإشغال الحالية وشروط عقود الإيجار السارية وتوقعات الإيجارات من عقود الإيجار المستقبلية والمناطق المؤجرة غير المخصصة.

أراضي

تم تحديد القيم العادلة للأراضي على أساس القيم العادلة المقدمة من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام نهج السوق الذي يعكس الأسعار المرصودة لأحدث معاملات السوق للعقارات المماثلة ويتضمن تعديلات على العوامل الخاصة بالأرض المعنية، بما في ذلك مساحة الأرض والموقع والأعباء والاستخدام الحالي.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33 تابع/ قياس القيمة العادلة

33.3 تابع / قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

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

الوصف	تقنية التقييم	المدخلات غير الملحوظة الهامة	نطاق المدخلات غير الملحوظة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
مباني الكويت	طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار	القيمة الشهرية للإيجار الاقتصادي	333 دك إلى 9,000 دك (2021: 333 دك إلى 3,925 دك)	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية الاقتصادية، والعكس صحيح.
الإمارات العربية المتحدة	طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار	القيمة الشهرية للإيجار الاقتصادي	119 دك إلى 207 دك (2021: 60 دك إلى 158 دك)	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية الاقتصادية، والعكس صحيح.
أراضي الكويت	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (لكل قدم مربع)	3 دك إلى 252 دك (2021: 2 دك إلى 218 دك)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة
الإمارات العربية المتحدة	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (لكل قدم مربع)	3 دك إلى 27 دك (2021: 2 دك إلى 2 دك)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة
بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (لكل قدم مربع)	13 دك إلى 13 دك (2021: 13 دك إلى 13 دك)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبينة على البيانات السوقية المرصودة، كما يمكن المطابقة ما بين العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2021 دك	31 ديسمبر 2022 دك	
218,339,071	226,839,628	الرصيد الافتتاحي
4,734,445	45,642,883	إضافات
12,200,856	2,183,842	المحول من عقارات قيد التطوير
(4,771,457)	(3,465,320)	استيعادات خلال السنة
(3,663,287)	(4,297,747)	التغير في القيمة العادلة
-	31,515	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
226,839,628	266,934,801	الرصيد الختامي

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34 إدارة مخاطر رأس المال

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

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

يتألف هيكل رأس مال المجموعة مما يلي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
146,760,672	180,264,916	قروض (إيضاح 23)
4,470,735	3,093,100	مستحق للبنوك (إيضاح 20)
26,906,229	15,643,979	التزامات عقود إيجار (إيضاح 22)
		ناقصاً:
(15,201,669)	(8,606,784)	النقد والنقد المعادل (إيضاح 11)
162,935,967	190,395,211	صافي الدين
132,579,578	132,038,588	حقوق الملكية
123%	144%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

35 التزامات وارتباطات طارئة

إن الالتزامات الطارئة تمثل خطابات الضمان، بينما تتمثل الارتباطات الرأسمالية كما في تاريخ المركز المالي المجمع فيما يلي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
10,773,828	10,964,278	خطابات ضمان مُصدرة
1,748,508	6,130,046	ارتباطات رأسمالية
12,522,336	17,094,324	

تنتج ارتباطات الإيجار عن الاتفاقيات الموقعة مع وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة بغرض صيانة وتطوير وتشغيل بعض العقارات المملوكة للحكومة. ومع ذلك، نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 اعتباراً من 1 يناير 2019، تم الاعتراف بالارتباطات المترتبة على تلك العقود في بيان المركز المالي المجمع (إيضاح 22).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

36 عقود الإيجار التشغيلي

إن عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي الطرف الموجر، تتعلق بعقارات استثمارية مملوكة أو مستأجرة من قبل المجموعة بموجب ترتيبات عقد الإيجار الرئيسي. تتراوح فترات عقود الإيجار التشغيلي من 1 - 5 سنوات مع وجود خيار تمديد لمدة سنة. إن جميع عقود الإيجار التشغيلي تحتوي على بنود مراجعة السوق في حال قام المستأجر بممارسة خياره بالتجديد. ليس لدى المستأجر الخيار بشراء العقار في نهاية مدة الإيجار.

37 الإدراج في سوق دبي المالي

بتاريخ 18 مايو 2021، وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم على اقتراح مجلس الإدارة بإدراج أسهم الشركة الأم في سوق دبي المالي.

بتاريخ 11 يوليو 2021، وافقت هيئة أسواق المال على طلب الشركة الأم بإدراج أسهمها في سوق دبي المالي.

خلال السنة، تلقت الشركة الأم كتاباً من سوق دبي المالي يشير إلى أن سوق دبي المالي لم يوافق على إدراج أسهم الشركة الأم.

38 أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتفق مع عرض السنة الحالية. إن إعادة التصنيف هذه لا تؤثر على صافي الأصول وصافي حقوق الملكية أو صافي نتائج أعمال السنة أو صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل المفصّل عنها سابقاً.