

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت

31 ديسمبر 2022

المحتويات

الصفحة

4-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان المركز المالي المجمع
9- 8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
11 - 10	بيان التدفقات النقدية المجمع
65- 12	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين،
شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع.
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، وتشمل 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. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نوجه الانتباه إلى إيضاح 4.1.2 حول البيانات المالية المجمعة الذي يوضح أن الخصوم المتداولة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 قد تجاوزت أصولها المتداولة بمبلغ 51,130,871 د.ك. يشير هذا إلى وجود عدم تأكد مادي والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرارية كمنشأة مستمرة. إن رأينا غير معدل في هذا الصدد.

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. لقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإلى التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

تحقق الإيرادات

تعترف المجموعة بالإيرادات من مشاريعها قيد التطوير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء" بناءً على طريقة نسبة الإنجاز. بلغت الإيرادات المعترف بها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 الناتجة من العقارات قيد التطوير 11,951,545 د.ك، وتتطلب أحكام وافتراضات مهمة مثل تحديد نسبة الإنجاز في وقت معين، وتقييم كيفية انتقال السيطرة إلى المشتري، نظراً لأهميته في تدقيقنا. بناءً عليه، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين الأمور الأخرى، استخدام تقرير خبير تقييم مستقل للتحقق من نسبة الإنجاز لكل مشروع قيد التطوير كما في تاريخ البيانات المالية، والتقييم للطرق والافتراضات المستخدمة من قبل الخبير. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة الإفصاحات فيما يتعلق بالسياسات المحاسبية المطبقة والأحكام والافتراضات الهامة التي تم اتخاذها من قبل الإدارة.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة ايغا للفنادق والمنتجات - ش.م.ك.ع

تقييم انخفاض قيمة العقارات المصنفة ضمن ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات قيد التطوير وعقارات للمتاجرة وتقييم العقارات الاستثمارية

إن الأصول العقارية للمجموعة جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة وهي مصنفة على النحو التالي:

- يتم إدراج الأراضي والمباني المصنفة ضمن ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 13) بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر انخفاض القيمة، وهي تبلغ 83,796,610 د.ك كما في 31 ديسمبر 2022. تقوم الإدارة بتقييم أي خسائر انخفاض في القيمة عن طريق تحديد القيمة العادلة لهذه الأصول.
- يتم إدراج العقارات قيد التطوير والعقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل، وتبلغ 366,322 د.ك و 7,224,982 د.ك، على التوالي. تقوم الإدارة بتقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها عن طريق تحديد القيمة العادلة لهذه الأصول.
- يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة وتبلغ 3,992,025 د.ك.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيمين خارجيين مستقلين لدعم التقييم العادل للعقارات. يعتمد تقييم هذه العقارات بشكل كبير على التقديرات والافتراضات التي تتطلب اتخاذ أحكاماً وافتراضات مهمة لأنها تعتمد على مجموعة من التقديرات التي أجرتها الإدارة والمقيمين الخارجيين وهي بذلك عرضة لعدم الموضوعية نظراً لأن إثبات موثوقية المصادر المستخدمة أمر بالغ الأهمية. نظراً لأهمية مبالغ هذه الأصول، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق الخاصة بنا، من بين أمور أخرى، ملاءمة النماذج والمعطيات المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين واختبار المعطيات والافتراضات التي وضعتها الإدارة والبيانات ذات الصلة التي تدعم التقييمات الخارجية. كذلك قمنا بدراسة موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات فيما يتعلق بالأحكام والافتراضات الهامة.

انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة

إن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة يمثل جزءاً جوهرياً من إجمالي أصول المجموعة ويتم تسجيله باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة، كما يتم تقييم الانخفاض في القيمة في حال وجود دلالة على ذلك الانخفاض (راجع الإيضاحات 4.4 و 5.2.5). وفقاً لطريقة حقوق الملكية للمحاسبة عن الشركات الزميلة، يتم إثبات هذه الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة وتعُد بعد ذلك عند إجراء التغيرات اللاحقة للاقتناء في الحصة من صافي أصول الشركات الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. كانت القيمة السوقية لبعض الاستثمارات في الشركات الزميلة أقل من قيمتها الدفترية لفترة مستدامة، وبالتالي فإن قيمتها الدفترية الحالية لا تزال تعتمد على التقديرات الهامة للمجموعة في تحديد قيمتها القابلة للاسترداد على أساس قيمتها قيد الاستخدام والتي تخضع لعدم التأكد والحساسية في التقدير. وبالتالي، نرى أن هذا الأمر ضمن أمور التدقيق الرئيسية.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت، من بين أمور أخرى، تقييم إجراءات الإدارة لمؤشرات الانخفاض في القيمة وتقييم منهجية المجموعة واحتساب القيمة قيد الاستخدام. بالنسبة للشركات الزميلة التي تم فيها تحديد مؤشرات لانخفاض القيمة، قمنا بتقييم مدى معقولية التقديرات مقابل أحدث أداء مالي وأخذنا في الاعتبار مدى ملاءمة المعطيات الرئيسية مثل معدلات النمو طويلة الأجل المستخدمة ومعدل الخصم. بالإضافة إلى ذلك، أخذنا في الاعتبار ما إذا كانت إفصاحات المجموعة حول تطبيق الأحكام في سبيل تقدير المبلغ الممكن استرداده وحساسية نتائج تلك التقديرات تعكس بشكل كاف المخاطر المرتبطة بانخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة. يرجى الرجوع إلى إيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة للحصول على المزيد من المعلومات بشأن الاستثمار في الشركات الزميلة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي لسنة 2022 الخاص بالمجموعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة ضمن التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على ما تبقى من التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير التدقيق.

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

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع

تابع/ معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي لسنة 2022 الخاص بالمجموعة

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى وأثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهرياً مع البيانات المالية المجمعة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها أخطاء مادية. وإذا ما توصلنا، بناء على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بأن هناك فعلاً أخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض 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.

ولإعداد البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، والإفصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

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 دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. قد تنشأ الأخطاء المادية من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية، سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين بناء على ما ورد في هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- 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 أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذوفات 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 والحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض 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. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، وضمن أمور أخرى، خطة وإطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما نقوم بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم إتخاذها، إن وجدت.

ومن بين الأمور التي يتم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أنها الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الرئيسية. ولقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تغطي على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أي مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، 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 تقع أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم (7) لسنة 2010، بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثير مادي في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبداللطيف محمد العبيان (CPA)

(مراقب مخصص رقم 94 فئة أ)

جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت

29 مارس 2023

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاح	
			العمليات المستمرة:
41,320,915	39,618,309	7	الإيرادات
(26,761,181)	(23,898,554)		تكلفة الإيرادات
14,559,734	15,719,755		صافي الإيرادات من مبيعات التذاكر والخدمات ذات الصلة
119,513	258,758		إيرادات أتعاب وعمولات
748,165	133,481		حصة من نتائج شركات زميلة
(22,896)	(195,909)		التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
1,171,548	361,898	15	خسارة من بيع عقارات استثمارية
-	(23,496)	15	ربح من بيع أصول محتفظ بها للبيع
-	6,737,097	6.3	ربح من بيع ممتلكات وآلات ومعدات
1,034,408	-	13	إيرادات فوائد
843,831	323,503		إيرادات أخرى
1,003,457	498,294		
19,457,760	23,813,381		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(1,993,510)	(3,113,430)		تكاليف موظفين
(2,292,478)	(1,830,890)		مصاريف مبيعات وتسويق
(7,269,958)	(7,444,833)		مصاريف وأعباء تشغيل أخرى
(870)	(70,679)		انخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة وقيد التطوير
(3,651,077)	(2,672,244)		الاستهلاك
(5,890,609)	(4,454,134)	8	تكاليف تمويل
(21,098,502)	(19,586,210)		
(1,640,742)	4,227,171		ربح/(خسارة) السنة قبل الضرائب
(266,178)	(252,328)	9	الضرائب
(1,906,920)	3,974,843		ربح/(خسارة) السنة من العمليات المستمرة
			العمليات المتوقفة:
4,230,269	-	6.5	ربح السنة من العمليات المتوقفة
2,323,349	3,974,843	10	ربح السنة
			الخاصة بـ:
2,732,118	2,896,038		مالكي الشركة الأم
(408,769)	1,078,805		الحصص غير المسيطرة
2,323,349	3,974,843		
			ربحية/(خسارة) السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى مالكي الشركة الأم
		12	(فلس):
(2.36)	4.56		من العمليات المستمرة
6.66	-		من العمليات المتوقفة
4.30	4.56		

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
2,323,349	3,974,843	ربح السنة
إيرادات/(خسائر) شاملة أخرى:		
بنود يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:		
(2,335,935)	-	فروق صرف محولة إلى بيان الأرباح أو الخسائر ناتجة عن استبعاد شركة تابعة
(48,845)	-	احتياطي المشتقات المالية
1,366,321	-	رد مشتقات مالية محولة إلى بيان الأرباح أو الخسائر
(546,878)	(147,247)	فروقات عملة ناتجة عن تحويل أنشطة أجنبية
(1,565,337)	(147,247)	
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:		
(284,259)	(7,423)	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(284,259)	(7,423)	
(1,849,596)	(154,670)	إجمالي الإيرادات/(الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
473,753	3,820,173	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
الخاصة بـ:		
939,823	2,683,697	مالكي الشركة الأم
(466,070)	1,136,476	الحصص غير المسيطرة
473,753	3,820,173	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاح	
الأصول			
أصول غير متداولة			
1,137,315	1,148,456		الشهرة
83,733,890	83,796,610	13	ممتلكات وآلات ومعدات
45,002,654	-	14	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
871,328	669,083		أصول حق الاستخدام
3,523,999	3,992,025	15	عقارات استثمارية
11,105,177	56,146,926	16	استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة
819,531	812,108		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
146,193,894	146,565,208		مجموع الأصول غير المتداولة
الأصول المتداولة			
47,220,502	24,016,488	17	الذمم المدينة والأصول الأخرى
13,859,784	366,322	18	عقارات قيد التطوير
15,123,865	7,224,982	19	عقارات للمتاجرة
-	11,458,067	20	أصول مصنفة كمحتفظ بها للبيع
10,205,982	8,839,000	21	النقد والنقد المعادل
86,410,133	51,904,859		مجموع الأصول المتداولة
232,604,027	198,470,067		مجموع الأصول
حقوق الملكية والخصوم			
حقوق الملكية المخصصة إلى مالكي الشركة الأم			
63,543,420	63,543,420	22	رأس المال
246,011	246,011	23	علاوة إصدار أسهم
(246,011)	(246,011)	23	أسهم خزينة
(14,877,682)	(12,975,232)	25	بنود أخرى لحقوق الملكية
(43,811,256)	(45,200,965)		خسائر متراكمة
4,854,482	5,367,223		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
20,604,829	31,451,438	6.4	الحصص غير المسيطرة
25,459,311	36,818,661		مجموع حقوق الملكية

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاح	
			الخصوم غير المتداولة
57,509,476	53,740,509	26	القروض
717,172	518,259		التزامات الإيجار
2,660,125	2,869,754	27	أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
1,308,892	1,487,154		مكافأة نهاية خدمة الموظفين
62,195,665	58,615,676		مجموع الخصوم غير المتداولة
			الخصوم المتداولة
52,396,695	55,237,166	33	مستحق إلى أطراف ذات صلة
800,668	-		محجوز الضمان الدائن
55,607,883	37,603,682	28	ذمم دائنة وخصوم أخرى
191,289	207,747		التزامات الإيجار
27,496,446	4,619,217	26	القروض
8,456,070	5,367,918	29	دفعات مقدمة من العملاء
144,949,051	103,035,730		مجموع الخصوم المتداولة
207,144,716	161,651,406		مجموع الخصوم
232,604,027	198,470,067		مجموع حقوق الملكية والخصوم



طلال جاسم محمد البحر
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

المجموع	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم					
		د.ك	المجموع الفرعي	خسائر متراكمة	بنود أخرى لحقوق الملكية	أسهم خزينة	
				د.ك	د.ك	د.ك	رأس المال
				د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
25,459,311	20,604,829	4,854,482	(43,811,256)	(14,877,682)	(246,011)	246,011	63,543,420
6,093,288	11,850,599	(5,757,311)		-	-	-	-
1,445,889	(2,140,466)	3,586,355	1,471,564	2,114,791	-	-	-
7,539,177	9,710,133	(2,170,956)	(4,285,747)	2,114,791	-	-	-
3,974,843	1,078,805	2,896,038	2,896,038	-	-	-	-
(154,670)	57,671	(212,341)	-	(212,341)	-	-	-
3,820,173	1,136,476	2,683,697	2,896,038	(212,341)	-	-	-
36,818,661	31,451,438	5,367,223	(45,200,965)	(12,975,232)	(246,011)	246,011	63,543,420
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022							
24,985,558	21,070,899	3,914,659	(46,543,374)	(13,085,387)	(246,011)	246,011	63,543,420
2,323,349	(408,769)	2,732,118	2,732,118	-	-	-	-
(1,849,596)	(57,301)	(1,792,295)	-	(1,792,295)	-	-	-
473,753	(466,070)	939,823	2,732,118	(1,792,295)	-	-	-
25,459,311	20,604,829	4,854,482	(43,811,256)	(14,877,682)	(246,011)	246,011	63,543,420
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021							
الرصيد كما في 1 يناير 2021							
ربح السنة							
الخسائر الشاملة الأخرى للسنة							
إجمالي (الخسائر)/الأرباح الشاملة للسنة							
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021							
63,543,420							

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاح
أنشطة التشغيل		
2,323,349	3,974,843	ربح السنة
(1,171,548)	(361,898)	تعديلات:
-	23,496	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
22,896	195,909	ربح من بيع عقارات استثمارية
-	209,629	حصة من نتائج شركات زميلة وشركة محاصة
-	8,915	توزيعات أرباح متراكمة لأسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
(3,331)	(596,371)	مخصص محمل لديون مشكوك في تحصيلها
(843,831)	(323,503)	رد مخصص انتفت الحاجة إليه
3,651,077	2,672,244	إيرادات فوائد
5,890,609	4,454,134	الاستهلاك
870	70,679	تكاليف تمويل
1,366,321	-	خسارة انخفاض في القيمة
(4,893,002)	(6,737,097)	احتياطي المشتقات المالية المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر - مدرج ضمن
(1,034,408)	-	مصاريف التشغيل الأخرى
235,488	391,081	ربح من إستبعاد شركة تابعة - بالصادفي
5,544,490	3,982,061	ربح من بيع ممتلكات وآلات ومعدات
(3,512,946)	23,791,470	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
680,496	2,157,688	التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
13,318,445	7,322,302	الذمم المدينة والأصول الأخرى
7,539,929	(21,945,070)	عقارات قيد التطوير
16,063,997	2,840,471	عقارات للمتاجرة
272,348	2,513,690	ذمم دائنة وخصوم أخرى
39,906,759	20,662,612	مستحق إلى أطراف ذات صلة
(269,721)	(224,803)	دفعات مقدمة من العملاء
39,637,038	20,437,809	صافي النقد من العمليات
		المدفوع لمكافأة نهاية خدمة الموظفين
		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
أنشطة الاستثمار		
(271,919)	(1,410,947)	صافي إضافات على ممتلكات وآلات ومعدات
-	369,542	المحصل من بيع عقارات استثمارية
(1,015,301)	429,315	الزيادة في قروض المساهمين إلى الشركات الزميلة
881,729	1,497,239	المحصل من استبعاد شركة تابعة
2,069,795	-	المحصل من بيع ممتلكات وآلات ومعدات
(12,671)	(8,254)	صافي الحركة على أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
843,831	323,503	إيرادات فوائد مستلمة
2,495,464	1,200,398	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاح
أنشطة التمويل		
(3,447,387)	(800,668)	النقص في المحجوز الدائن
(23,332,768)	(21,492,073)	صافي النقص في القروض
(2,008,462)	-	صافي الحركة على أداة مالية مشتقة
-	6,093,288	المحصل من إصدار أسهم للحصص الغير مسيطرة
(2,594,355)	(517,428)	المسدد من التزامات عقود الإيجار
(5,529,719)	(6,270,083)	تكاليف تمويل مدفوعة
(36,912,691)	(22,986,964)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
5,219,811	(1,348,757)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
4,967,946	10,187,757	21 النقد والنقد المعادل في بداية السنة
10,187,757	8,839,000	21 النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 12 إلى 65 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 التأسيس والأنشطة

تأسست شركة ايفا للفنادق والمنتجعات بتاريخ 19 يوليو 1995 كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت اسم: "شركة أوفست للإستشارات وإدارة المشاريع - ذ.م.م - نجوى أحمد عبدالعزيز القطامي وشركائها". بتاريخ 14 مايو 2005، تم تعديل اسم الشركة وكيانها القانوني ليصبح شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - شركة مساهمة كويتية عامة. إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

يشار إلى شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها مجتمعة في هذه البيانات المالية المجمعة بـ ("المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة في الإيضاح رقم 6.

فيما يلي الاغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم:

- تطوير وإدارة وتسويق الفنادق والمنتجعات.
- شراء وبيع العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت أو خارجها. كذلك، إدارة أملاك الغير والإتجار في قسائم السكن الخاص بما لا يتعارض مع القوانين ذات الصلة بهذه الأنشطة والأحكام الخاصة بكل منها.
- تملك وبيع وشراء الأسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها، على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية، وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية.
- تملك الأسواق التجارية والسكنية وإدارتها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية والسياحية والعمرانية والرياضية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT) سواء لصالح الشركة أو لغيرها.
- يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها، أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج. ولها أن تشارك في الإنشاءات أو التعاون في مشاريع مشتركة أو شراء هذه الجهات كلياً أو جزئياً.

إن عنوان المكتب المسجل للشركة الأم مبنى سوق الكويت - برج أ - الدور الثامن - دروازة العبد الرزاق - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 29 مارس 2023 إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة فيما يلي التعديلات أو المعايير الجديدة التي تسري على الفترة 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 مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد
1 يناير 2022	التحسينات السنوية دورة 2018-2020

المعيار الدولي للتقارير المالية 3: إشارة إلى الإطار المفاهيمي

تضيف التعديلات مطلبًا، 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 موجودًا 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 أيضًا بيانًا صريحًا بأن المشتري لا يعترف بالأصول المحتملة المكتتة في عملية دمج الأعمال

لم يكن 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 والألات 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.

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 مثقلًا 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع/ التحسينات السنوية دورة 2018-2020

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 يُبين 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.

يزيل التعديل على معيار المحاسبة الدولي 41 مطلب معيار المحاسبة الدولي 41.22 لاستبعاد التدفقات النقدية الضريبية عند قياس القيمة العادلة. يوافق هذا التعديل ما بين متطلبات معيار المحاسبة الدولي 41 بشأن قياس القيمة العادلة ومتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى.

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

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

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

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.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

لا يوجد تاريخ محدد	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة
1 يناير 2023	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
1 يناير 2024	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 2023	معيار المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والخصوم الناشئة عن معاملة واحدة
1 يناير 2023	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية
1 يناير 2024	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

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

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 تجاريًا، 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 تأثيرًا 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 نظرًا لطبيعتها حتى لو لم تكن المبالغ المتعلقة بها ذات أهمية نسبية.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا 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 شهرًا.

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والخصوم الناشئة عن معاملة واحدة

أدخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

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

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 المؤجر. 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 بانتهاء عقد الإيجار كلياً أو جزئياً.

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

4 ملخص السياسات المحاسبية المهمة

إن السياسات المحاسبية المهمة وأسس القياس المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة ملخصة أدناه.

4.1 أساس الإعداد والمفهوم المحاسبي الأساسي

4.1.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي (د.ك) الذي يمثل كذلك العملة الرئيسية للشركة الأم.

قررت المجموعة عرض "بيان الدخل الشامل" في بيانين هما: "بيان الأرباح أو الخسائر" و "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر".

4.1.2 المفهوم المحاسبي الأساسي

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس الاستمرارية، وهذا يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالشروط الإلزامية للسداد الخاصة بقروضها.

كما في 31 ديسمبر 2022، تجاوزت الخصوم المتداولة للمجموعة أصولها المتداولة بمبلغ 51,130,871 د.ك (31 ديسمبر 2021: 58,538,918 د.ك)، بما يشير شكاً جوهرياً حول قدرتها على تحقيق أصولها والوفاء بالتزاماتها ضمن المسار الطبيعي للأعمال. تتضمن الالتزامات المتداولة أقساط قروض بمبلغ 4,619,217 د.ك (31 ديسمبر 2021: 27,496,446 د.ك) والتي تستحق تعاقدياً في غضون 12 شهراً من نهاية فترة البيانات المالية، وكذلك مستحق إلى أطراف ذات صلة بمبلغ 55,237,166 د.ك (31 ديسمبر 2021: 52,396,695 د.ك) وليس له أي شروط سداد محددة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.1 تابع/ أساس الإعداد والمفهوم المحاسبي الأساسي

4.1.2 المفهوم المحاسبي الأساسي

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس الاستمرارية، وهذا يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالشروط الإلزامية للسداد الخاصة بالقروض مع مراعاة الافتراضات التالية:

- أثبتت المجموعة صافي ربح بمبلغ 3,974,843 د.ك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.
- سيتم الوفاء بالسداد الإضافي المطلوب من التدفقات النقدية التشغيلية.
- لدى المجموعة إمكانية الوصول إلى مجموعة كافية ومتنوعة من مصادر التمويل ولديها توقعات معقولة بأن الالتزامات المستحقة في غضون 12 شهراً يمكن دفعها أو إعادة جدولتها. إضافة إلى ذلك، تمكنت المجموعة بنجاح خلال السنة من إعادة جدولتها قروضها لفترة زمنية أطول.
- تحتفظ المجموعة بنقد كافٍ لتلبية احتياجات السيولة في حالة حدوث انقطاع غير متوقع في التدفقات النقدية.

على النحو المبين أعلاه، تتوقع الإدارة بشكل معقول أن المجموعة قد اتخذت التدبير ولديها موارد كافية للاستمرار في وجودها التشغيلي في المستقبل القريب. وبالتالي، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس الاستمرارية.

في حالة عدم استخدام أساس الاستمرارية، سيتم إجراء تعديلات تتعلق بقابلية استرداد مبالغ الأصول المسجلة أو بمبلغ الالتزامات لتعكس حقيقة أنه قد يتطلب من المجموعة تحقيق أصولها والوفاء بالتزاماتها بخلاف النشاط الاعتيادي للأعمال بمبالغ مختلفة عن تلك الواردة في البيانات المالية المجمعة.

4.2 أساس التجميع

تتحقق سيطرة الشركة الأم 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 اختبارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل.

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

إن الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركات التابعة التي يتم شراءها 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.2 تابع/ أساس التجميع

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 المجمع. تعتبر القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في تاريخ فقدان السيطرة هي القيمة العادلة عند التحقق المبدي للمحاسبة اللاحقة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9، حيثما كان ذلك مناسباً، أو التكلفة عند التحقق المبدي لاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصة.

مع ذلك، يتم المحاسبة عن التغييرات في حصص المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيمة الدفترية لحصص المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصصها ذات الصلة 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.

4.3 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 كمصاريف 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 المجمع.

تقوم المجموعة بإدراج الأصول المشتراة والخصوم المفترضة المحددة ضمن دمج الأعمال بغض النظر عن ما إذا كان قد تم إدراجها سابقاً في البيانات المالية للشركة المشتراة قبل عملية الاستحواذ. 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 (أ) القيمة العادلة للمقابل المحول، (ب) المبلغ المدرج لأي حصة غير مسيطرة في الشركة المشتراة، و (ج) 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 المحتسب أعلاه، فإنه يتم إدراج المبلغ الزائد (أي ربح شراء من الصفقة) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

4.4 الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة وعمليات المحاصة

4.4.1 استثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً عليها لكنها ليست شركات تابعة ولا تمثل مشروعاً مشتركاً. إن شركة المحاصة تمثل تنظيم تقوم به المجموعة بالسيطرة بشكل مشترك مع واحد أو أكثر من المستثمرين، حيث تملك المجموعة حق المشاركة في صافي أصول التنظيم ولكنها لا تملك الأحقية بالتصرف بطريقة مباشرة في الأصول والالتزامات المعنية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.4 تابع/ استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة

4.4.1 تابع/ استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة

يتم تسجيل الاستثمارات في شركات زميلة وشركات المحاصة مبدئياً بالتكلفة وتحسب لاحقاً بطريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة أو تخفيض القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة لإثبات حصة المجموعة من الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لتلك الشركة الزميلة وشركات المحاصة بعد عمل التعديلات اللازمة لضمان مطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

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

يتم عرض الحصة في نتائج الشركة الزميلة وشركات المحاصة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. إن هذا يمثل الربح المخصص إلى حصة حقوق ملكية الشركة الزميلة وشركات المحاصة لذلك يعتبر ربحاً بعد الضريبة والحصول غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة وشركات المحاصة.

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

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

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

4.4.2 استثمار في عمليات المحاصة

يقوم مشغل عملية المحاصة، فيما يتعلق بحصته في عملية المحاصة، بتسجيل ما يلي:

- أصوله بما في ذلك حصته في أي أصول محتفظ بها بشكل مشترك
- خصومه بما في ذلك حصته في أي خصوم متكبدة بشكل مشترك
- إيراداته من حصته في الدخل الناتج من عملية المحاصة، و
- مصاريفه بما في ذلك حصته في أي مصاريف متكبدة بشكل مشترك

يقوم مشغل عملية المحاصة بالمحاسبة عن الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف المتعلقة باشتراكه في عملية المحاصة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.4 تابع/ استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة

4.4.2 تابع/ استثمار في عمليات المحاصة

يتطلب من المستحوز على حصة في عملية محاصة، والتي بها يشكل نشاطها أعمال على النحو المحدد في عملية دمج الأعمال، تطبيق جميع المبادئ المتعلقة بمحاسبة عمليات دمج الأعمال في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى باستثناء تلك المبادئ التي تتعارض مع الإرشادات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11. إن هذه المتطلبات تنطبق على كل من الاستحواذ المبدئي لحصة في عملية المحاصة والاستحواذ على حصة إضافية في عملية المحاصة (في الحالة الأخيرة، لا يتم إعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً).

4.5 التقارير القطاعية

للمجموعة أربعة قطاعات تشغيلية: قطاع التطوير العقاري والقطاع الفندقي والقطاع الاستثماري وأخرى. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخطوط الإنتاجية للمنتجات الرئيسية والخدمات. يتم إدارة كل قطاع بشكل مستقل حيث يتطلب مناهج وموارد مختلفة.

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.

4.6 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل. تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

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

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

في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

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

تعترف المجموعة بالإيرادات الناتجة من المصادر الرئيسية التالية:

4.6.1 إيرادات من المشاريع قيد التطوير

تخصص المجموعة سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد، بناءً على طريقة المدخلات، والتي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس جهود المجموعة أو المدخلات للوفاء بالتزامات الأداء. تقدر المجموعة إجمالي التكاليف لإنجاز المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي سيتم الاعتراف بها.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.6 تابع/ تحقق الإيرادات

4.6.1 تابع/ إيرادات من المشاريع قيد التطوير

عندما تقي المجموعة بالتزامات الأداء من خلال تسليم السلع والخدمات المتعهد بها، ينشأ عن ذلك أصلاً تعاقدياً بناءً على مبلغ المقابل المكتسب من الأداء. عندما يتجاوز المقابل المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المثبت، ينشأ عن ذلك خصوم عقود.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المتفق عليها تعاقدياً باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل، وقد توصلت إلى أنها تعمل كشركة أساسية في جميع ترتيبات إيراداتها.

تتحقق الإيرادات في البيانات المالية المجمعة عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة، وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات والتكاليف، إذا لزم الأمر، بشكل موثوق.

4.6.2 إيرادات من العمليات الفندقية والخدمات الأخرى ذات الصلة

تتضمن إيرادات الفنادق إيرادات خدمات فندقية وإيرادات أغذية ومشروبات وغرف.

إن إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات المتعلقة بها يتم تسجيلها عند إشغال الغرف وبيع الأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المنجزة.

4.6.3 إيرادات نادي الشاطئ والخدمات السكنية

يتم الاعتراف بالإيرادات من نادي الشاطئ والخدمات ذات الصلة عند تقديم تلك الخدمات.

4.7 إيرادات توزيعات الأرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح، بخلاف إيرادات الاستثمار في شركات زميلة، عندما يثبت الحق في استلامها.

4.8 إيرادات الأتعاب والعمولات

يتم الاعتراف بإيرادات الأتعاب والعمولات عند تحققها.

4.9 إيرادات الفوائد والإيرادات المماثلة

تدرج إيرادات الفوائد والإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

4.10 تكلفة بيع العقارات

تتضمن تكلفة بيع العقارات تكلفة الأرض وتكاليف التطوير. تتضمن تكاليف التطوير تكلفة البنية التحتية والإنشاء. إن تكلفة المبيعات المتعلقة ببيع الوحدات السكنية يتم تسجيلها على أساس متوسط تكلفة الإنشاء للقدم المربع. إن متوسط تكلفة الإنشاء للقدم المربع مشتق من مجموع المساحة القابلة للبيع وإجمالي تكلفة الإنشاء.

تتضمن تكلفة الإيرادات كذلك تكلفة العمليات الفندقية ونادي الشاطئ ويتم الاعتراف بها عند تكبده.

4.11 مصاريف التشغيل

يتم إثبات مصاريف التشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.12 تكاليف الاقتراض

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

4.13 الأصول المؤجرة

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2022، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد أو جزءًا من عقد يمنح الحق في الانتفاع بالأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

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

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده 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 المحاسبة عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام وسائل عملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الربح أو الخسارة 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 الاستخدام والتزامات الإيجار في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للتزامات 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 (مخصوصاً منه أي حوافز مستلمة).

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة باستهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت من تاريخ بدء عقد الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية عقد الإيجار أيهما أسبق. تقوم المجموعة أيضاً بتقييم أصل حق الاستخدام للانخفاض في القيمة عند وجود هذه المؤشرات.

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 متاحاً 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.13 تابع/ الأصول المؤجرة

تابع/ التزامات عقود الإيجار

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 طرفاً مؤجراً وسيطاً، 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 للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

4.14 ممتلكات وآلات ومعدات والاستهلاك

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك لشطب التكلفة بعد طرح القيمة المتبقية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات على طريقة القسط الثابت على مدار أعمارها الإنتاجية المقدرة على النحو التالي:

مباني	50 سنة
سيارات	4-5 سنوات
أثاث وتركيبات ومعدات	من 5 - 7 سنوات
معدات مطابخ ولوازمها	3 - 10 سنوات

قيمة الممتلكات المستأجرة تستهلك على مدى فترة عقد الإيجار.

لا يتم استهلاك الأراضي ملك حر. تدرج الممتلكات قيد الإنشاء؛ للإنتاج أو للأغراض الإدارية، بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة معترف بها. إن استهلاك هذه الأصول يتم على نفس الأساس المتبع لاستهلاك الأصول العقارية الأخرى، وذلك اعتباراً من تاريخ جاهزية الأصول للاستخدام في الغرض المحدد لها.

4.15 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تتضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ أرض تظهر بالتكلفة ناقصاً الإنخفاض في القيمة، إن وجد. تتم مراجعة القيم الدفترية للأرض لتحديد الانخفاض في القيمة إذا كانت هناك أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى إمكانية عدم استرداد القيمة الدفترية. في حال ظهور دليل على وجود انخفاض في القيمة وعندما تزيد القيم الدفترية عن المبلغ الممكن استرداده، يتم تخفيض قيمة الأرض إلى قيمتها الممكن استرداده.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.15 تابع/ أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

كما تتضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ تكلفة الإنشاء والتصميم والبناء والنفقات الأخرى ذات الصلة كالرسوم المهنية وأتعاب إدارة المشروع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع، والتي تتم رسملتها عندما وحيثما تكون الأعمال اللازمة لإعداد الأصول للاستخدام المقصود قيد التنفيذ. وتتم رسملة التكاليف المباشرة الناتجة من البدء في المشروع حتى انجازه.

4.16 العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً، يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة على أساس فردي بناءً على التقييمات من قبل مقيمين مستقلين في المجال العقاري عندما لا تتوفر القيمة السوقية بسهولة، ويتم إدراجها ضمن بيان المركز المالي المجموع. عندما تكون هناك قيمة سوقية متوفرة بسهولة، يتم التأكد من القيمة العادلة بناءً على آخر معاملات في السوق المفتوح. تؤخذ التغيرات في القيمة العادلة إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد العقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في سنة الاستغناء أو البيع.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير 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 ممتلكات والآت ومعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

4.17 عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير عقارات للمتاجرة قيد التطوير/ الإنشاء، والتي تم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكاليف كل من تكلفة الأرض والإنشاء، التصميم والهندسة المعمارية، والتكاليف الأخرى المتعلقة بها كالرسوم المهنية، رسوم إدارة المشاريع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع والتي تستحق عند تنفيذ الأنشطة اللازمة لجعل الأصول جاهزة للاستعمال المقصود منها. يتم تكبد التكاليف المباشرة الناتجة من البدء في المشروع حتى إنجازها على حساب العقارات قيد التطوير. يتحدد إنجاز المشروع عند إصدار شهادة الإنجازات أو عندما تحدد الإدارة المشروع على أنه قد تم إنجازها. تمثل صافي القيمة المحققة سعر البيع المقدر في أوقات النشاط العادي، ناقصاً التكلفة المقدرة للإنجاز والتكلفة المقدرة الضرورية لتحقيق البيع. عند الإنجاز، يتم تحويل العقارات غير المباعة - إن وجدت - إلى عقارات للمتاجرة. يتم الإفصاح عن العقارات قيد التطوير بالصافي من المحول إلى تكلفة العقارات المباعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

4.18 عقارات للمتاجرة

إن العقارات للمتاجرة تتضمن تكاليف الشراء والتطوير المتعلقة بالعقارات المنجزة غير المباعة. إن تكاليف التطوير تشمل مصاريف التخطيط والصيانة والخدمات. يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتمثل التكاليف في تلك المصاريف المتكبدة حتى يصل كل عقار إلى حالته الحالية. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى متوقعة تكبدها عند الاستبعاد.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.19 اختبار انخفاض قيمة الشهرة والأصول غير المالية

لغرض تقدير مبلغ الانخفاض، يتم تجميع الأصول إلى أدنى مستويات تشير إلى تدفقات نقدية بشكل كبير (وحدات منتجة للنقد). وبناء عليه، يتم اختبار انخفاض قيمة بعض من تلك الأصول وبشكل منفرد ويتم اختبار البعض الآخر على أنه وحدة منتجة للنقد. يتم توزيع الشهرة على تلك الوحدات المنتجة للنقد والتي من المتوقع أن تستفيد من سبل التعاون المتعلقة بدمج الأعمال وتمثل أقل مستوى تم وضعه من قبل إدارة المجموعة للعوائد المرجوة من هذا الدمج لغرض مراقبة الشهرة.

يتم اختبار الوحدات المنتجة للنقد والتي تم توزيع الشهرة عليها (المحددة من قبل إدارة المجموعة على أنها معادلة لقطاعاتها التشغيلية) لغرض تحديد الانخفاض في القيمة مرة سنوياً على الأقل. كما يتم اختبار كافة مفردات الأصول الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد في أي وقت تكون هناك ظروف أو تغيرات تشير إلى أن القيمة المدرجة قد لا يكون من الممكن استردادها.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد قيمته الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. لتحديد القيمة قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من كل وحدة من الوحدات المولدة للنقد، وكذلك تحديد معدل الفائدة المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. إن البيانات المستخدمة لإجراءات 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 أصل أو وحدة مولدة للنقد وتعكس تقييم الإدارة لسجلات المخاطر المعنية، مثل عوامل مخاطر السوق وعوامل المخاطر المرتبطة بأصل محدد.

إن خسائر الانخفاض في القيمة للوحدات المنتجة للنقد تقلل أولاً من القيمة الدفترية لأي شهرة مرتبطة بتلك الوحدة المنتجة للنقد. يتم 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 عكس خسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد عن قيمتها الدفترية.

4.20 الأدوات المالية

4.20.1 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، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبني أدناه.

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.

يتم إلغاء الأصل المالي بشكل رئيسي (وأيضا كان ذلك منطبقاً بإلغاء جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) 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"؛ و
- (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

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.20 تابع/ الأدوات المالية

4.20.1 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 التزامًا مرتبطًا أيضًا. 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 بالالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

4.20.2 التصنيف والقياس اللاحق للأصول 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

يتحدد التصنيف بحسب كل مما يلي:

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

للمجموعة إجراء التصنيف التالي بشكل لا رجعة فيه عند الإقرار المبني لأي أصل مالي:

- للمجموعة أن تصدر قرارًا لا رجعة فيه بعرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى 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 كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي. لم يتم إجراء تصنيف من هذا القبيل.

4.20.3 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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.20 تابع/ الأدوات المالية

4.20.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

تابع/ الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

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

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والنقد المعادل
يتكون النقد والنقد المعادل من نقد بالصندوق وودائع تحت الطلب، واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية قابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة وهي عرضة لمخاطر ضئيلة للتغير في القيمة.
- ذمم مدينة وأصول مالية أخرى
تسجل الذمم التجارية المدينة بالمبلغ الأصلي للفاتورة ناقصاً مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملاً. يتم شطب الديون المعدومة عند استحقاقها.
- إن الذمم المدينة التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "ذمم مدينة أخرى/ أصول مالية أخرى".

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من استثمارات في أسهم حقوق الملكية. تمثل استثمارات في أسهم حقوق الملكية لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الأسهم المسعرة وغير المسعرة.

عند التحقق المبدئي، 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 بتصنيف 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 الاستحواذ عليه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
- كان يُمثل، عند التحقق المبدئي، جزءاً من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معا ولديها دليل على نمط فعلي حديث لتحقيق أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- كان مشنقاً (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 الإيرادات الشاملة الأخرى والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة.

يتم نقل الأرباح أو الخسائر المترجمة إلى الأرباح المرحلة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.20 تابع/ الأدوات المالية

4.20.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تحتسب المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة لكافة الأدوات المالية التالية غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
- ذمم مدينة وأصول مالية أخرى

تقوم المجموعة بإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين المقاسة بالتكلفة المطفأة والناتجة عن أرصدة وودائع لدى البنوك وأصول أخرى. لا تخضع أدوات حقوق الملكية للخسائر الائتمانية المتوقعة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تتطبق المجموعة نهج مكون من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

المرحلة 1: خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهر

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً من الأصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في خسائر الائتمان منذ التحقق المبني أو عند التعرض لمخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير. تضع المجموعة في اعتبارها الأصل المالي الذي يحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون معدل تلك المخاطر الائتمانية يستوفي تعريف "فئة الاستثمار" المتعارف عليه دولياً.

المرحلة 2: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة – دون التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية التي بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبني ولكن لم تتعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية.

المرحلة 3: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة – انخفضت قيمتها الائتمانية

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية ويتم التحديد بأنها تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوعي على الانخفاض في القيمة.

خسائر ائتمان متوقعة على مدار عمر الأداة: خسائر ائتمان متوقعة تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً تمثل الجزء الخاص بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير. يتم احتساب كل من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة والخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً على أساس فردي أو جماعي اعتماداً على طبيعة المحفظة الأساسية للأدوات المالية.

تحديد مرحلة انخفاض القيمة

بتاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها الائتمانية. تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو عندما تكون المدفوعات التعاقدية انقضت تاريخ استحقاقها على مدى 120 يوماً.

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة أيضاً بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبني من خلال مقارنة مخاطر التعثر التي حدثت على مدار العمر المتوقع المتبقي اعتباراً من تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر في تاريخ التحقق المبني. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية تمثل سلسلة من الحدود النسبية والمجردة. ويتم اعتبار أن كافة الأصول المالية التي انقضت تاريخ استحقاقها لمدة 30 يوماً تتضمن زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبني ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تكن المعايير الأخرى تشير إلى زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.20 تابع/ الأدوات المالية

4.20.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المضمومة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب عقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة احتمال التعثر والخسارة عند التعثر والتعرض لمخاطر التعثر. تقدر المجموعة تلك العناصر باستخدام نماذج المخاطر الائتمانية المناسبة أخذاً في الاعتبار المعدلات الائتمانية الداخلية والخارجية للأصول وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات الاقتصادية الكبرى المستقبلية إلى آخره.

قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط على انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والأصول الأخرى حسب المطلوب والمسموح به بموجب المعيار. كما قامت المجموعة بتأسيس مجموعة مخصصات تعتمد على خبرة المجموعة التاريخية لخسائر الائتمان معدلة لعوامل تطلعية محددة للمدينين والبيئة الاقتصادية.

4.20.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قرض لأجل وحجوزات دائنة ومستحق إلى أطراف ذات صلة وذمم دائنة وخصوم أخرى.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي:

• خصوم مالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. تقوم المجموعة بتصنيف الخصوم المالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى الفئات التالية:

• القروض

يتم قياس كافة القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند عدم تحقق الخصوم وأيضاً من خلال طريقة معدل الفائدة الفعلي وعملية الإطفاء.

• محجوز الضمان الدائن

يتم إثبات محجوز الضمان الدائن لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل ومحجوز الضمان المتفق عليه تعاقدياً وضمان الأداء.

• مستحق إلى أطراف ذات صلة

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

• ذمم دائنة وخصوم مالية أخرى

يتم إثبات الخصوم للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل عن البضاعة والخدمات المستلمة سواء صدر بها فواتير من المورد أم لا، ويتم تصنيفها كذمم تجارية دائنة. إن الخصوم المالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "خصوم مالية أخرى".

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.21 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

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

4.22 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.

4.23 مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الأصول والخصوم المالية وصافي المبلغ المدرج في بيان المركز المالي المجموع 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.

4.24 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.

هناك تحليل للقيم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها مبينة في إيضاح 34.

4.25 دفعات مقدمة من عملاء

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء الأموال المستلمة من العملاء عن أقساط العقارات بموجب شروط اتفاقية البيع بالإضافة إلى عضوية نادي الشاطئ. تدرج الدفعات المقدمة من العملاء بعد طرح الإيرادات المحققة خلال الفترة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

4.26 المنح الحكومية

لا يتم الاعتراف بالمنح الحكومية حتى يتم التأكد من أن المجموعة ستلتزم بالشروط المتعلقة بالمنح وبأن المنح سوف تستلم.

إن المنح الحكومية المستحقة كتعويض عن مصاريف أو خسائر يتم تكبدها أو لغرض الدعم المالي الفوري للمجموعة من دون تكاليف مستقبلية مرتبطة، يتم الإعراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في الفترة التي تصبح فيها مستحقة.

4.27 حقوق الملكية والاحتياطات ومدفوعات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

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

تتكون الاحتياطات الاجباري والاختياري من توزيعات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.27 تابع/ حقوق الملكية والاحتياطات ومدفوعات توزيعات الأرباح 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.
 - تتكون التغيرات المترتبة في احتياطي القيمة العادلة من الأرباح والخسائر المتعلقة بالاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
 - احتياطي أسهم الخزينة – والذي يتكون من الأرباح والخسائر الناتجة من إعادة إصدار أسهم الخزينة.
- تتضمن الخسائر المتراكمة كافة الأرباح المرحلة للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

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

4.28 أسهم الخزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقا لهذه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية.

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب منفصل في حقوق الملكية ("الربح من بيع احتياطي أسهم خزينة") والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. 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 الإجمالي. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

4.29 مخصصات وأصول التزامات طارئة

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

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا إلى الدليل الأكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ البيانات المالية، بما في ذلك المخاطر والتقدير 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 للمال مادية.

لا يتم إثبات الأصول الطارئة في البيانات المالية الخاصة بالمجموعة، لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقديا للمنافع الاقتصادية.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.30 ترجمة عملة أجنبية

4.30.1 العملة الرئيسية وعملة العرض

يتم عرض البيانات المالية للمجموعة بالدينار الكويتي وهو أيضا العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها وقياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

4.30.2 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 في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. 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. أن فروق الترجمة الناتجة عن الأصول الغير نقدية المصنفة بـ "القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" تدرج كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، وتدرج المصنفة كـ "متاحة للبيع" ضمن احتياطي التغيرات المتراكمة بالقيمة العادلة المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

4.30.3 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 العملة الرئيسية لشركات المجموعة ظلت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع تم تحويل الأصول والخصوم إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية. تم التعامل مع 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 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي تحويل عملات أجنبية. عند استبعاد عمليات أجنبية، يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لتحويل العملة الأجنبية المثبتة في حقوق الملكية إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وتثبت كجزء من الأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد.

4.31 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وكبار المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وأفراد عائلاتهم والشركات المملوكة لهم. تتم كافة المعاملات مع أطراف ذات صلة بموافقة إدارة المجموعة.

4.32 مكافأة نهاية الخدمة

تقوم الشركة الأم والشركة التابعة لها على الصعيد المحلي والشركة التابعة لها بدولة الإمارات العربية المتحدة بتكوين مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين لديها. 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 الشركة خدماتهم بتاريخ البيانات المالية.

بالنسبة للموظفين الكويتيين لدى الشركة الأم، تقوم المجموعة إضافة إلى مكافأة نهاية الخدمة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

4.33 الضرائب

4.33.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة. حسب القانون فإن الخصومات المسموح بها تتضمن حصة من أرباح الشركات الزميلة المدرجة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

4.33.2 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

4.33.3 الزكاة

يتم حساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفق قرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري ابتداءً من 10 ديسمبر 2007.

4.33.4 الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية

تحتسب الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية على أساس أسعار الضرائب المطبقة والمقررة طبقاً للقوانين السائدة ولوائح وتعليمات الدول التي تأسست فيها تلك الشركات التابعة.

تقدم الضرائب المؤجلة لكل الفروقات المؤقتة. يتم تسجيل أصول الضرائب المؤجلة فيما يتعلق بالخسائر الضريبية غير المستخدمة عندما يكون هناك احتمال بأن الخساره قد يتم استخدامها مقابل أرباح مستقبلية.

4.34 الشهرة

تمثل الشهرة المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة عن دمج الأعمال غير المحددة إفرادياً والمثبتة بشكل منفصل عن الشهرة. وتظهر الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المترجمة.

5 الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد البيانات المالية للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والأصول والخصوم والإفصاح عن الخصوم المحتملة 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.

5.1 الأحكام المهمة للإدارة

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

5.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في إيضاح (4.20). 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، تقييم ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وما إذا كان هناك تغيير محتمل في تصنيف تلك الأصول.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

5.1 تابع/ الأحكام المهمة للإدارة

5.1.2 الوفاء بالتزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقدير كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم الوفاء بالتزامات الأداء على مدار الوقت أو عند نقطة زمنية محددة لتحديد الطريقة المناسبة لتحقيق الإيرادات. قامت المجموعة بالتقييم بأن المجموعة، بناء على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث يتم إبرام عقود لتقديم أصول عقارية للعميل، لا تقوم بإنشاء أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، ويكون للمجموعة عادة حق واجب النفاذ بالدفع للأداء المنجز حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات مع مرور الوقت. وإذا لم يكن الأمر كذلك، يتم تسجيل الإيرادات في نقطة زمنية محددة.

5.1.3 الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

تم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهرًا لأصول المرحلة 1، أو خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للمرحلة 2 أو لأصول المرحلة 3. ينتقل الأصل للمرحلة 2 عندما تزداد مخاطره الائتمانية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 زيادة "جوهريّة". وبالتالي، فإنه في سبيل تقدير ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل ما قد ازدادت بشكل جوهري أم لا، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات المستقبلية النوعية والكمية المعقولة والمؤيدة.

5.1.4 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 أحكامًا هامة.

5.1.5 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.

5.1.6 تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية".

تصنف المجموعة العقارات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها.

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

5.2 التقديرات غير المؤكدة

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

5.2.1 نسبة الإنجاز

تقوم المجموعة بتسجيل المستحقات الخاصة بالعقارات قيد التطوير استنادًا إلى طريقة نسبة الإنجاز. يتم تحديد نسبة إنجاز العمل من قبل رئيس المستشارين المستقلين للمشاريع ذات الصلة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

5.2 تابع/ التقديرات غير المؤكدة

5.2.1 تابع/ نسبة الإنجاز

يتم تطبيق طريقة نسبة الإنجاز على أساس تراكمي في كل سنة محاسبية بالقياس إلى التقديرات الحالية للمستحقات الخاصة بالعقارات قيد التطوير. أي تغير في التقدير لتحديد المستحقات الخاصة بالعقارات قيد التطوير يتم تسجيله في بيان المركز المالي المجموع الحالي.

5.2.2 تكلفة إنجاز المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشاريع من أجل تحديد التكلفة الخاصة بالإيرادات التي يتم تسجيلها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين على النحو المقيم من قبل استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

5.2.3 انخفاض قيمة الشهرة

تحدد المجموعة ما إذا انخفضت قيمة الشهرة أم لا سنوياً على الأقل. ويتطلب ذلك تقدير للقيمة أثناء الاستخدام لوحدة إنتاج النقد التي تنوزع عليها الشهرة. كما أن تقدير القيمة التشغيلية يتطلب من المجموعة عمل تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

5.2.4 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 تعثر 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.

5.2.5 انخفاض قيمة شركات زميلة وشركة المحاصة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تحدد المجموعة ما إذا كان ضرورياً 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.

5.2.6 انخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة

يتم إثبات العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. عندما تصبح العقارات للمتاجرة متقادمة، يتم تقدير صافي قيمتها الممكن تحقيقها. بالنسبة للمبالغ الكبيرة إفرادياً يتم هذا التقييم بشكل إفرادي. أما المبالغ التي لا تعتبر جوهرية إفرادياً، ولكنها قديمة أو متقادمة، يتم تقييمها بشكل مجمع ويتم عمل مخصص لها بناء على نوع المخزون وفقاً لعمره أو درجة التقادم وفقاً لأسعار البيع التاريخية.

5.2.7 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.

5.2.8 تقدير الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ والأعمار الإنتاجية لها

تقوم إدارة المجموعة بإجراء اختبار سنوي لمعرفة فيما إذا كانت الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ قد تكبدت انخفاضاً في قيمتها وفقاً للسياسات المحاسبية الواردة في إيضاح 4 أعلاه. تتحدد القيم القابلة للاسترداد للأصول على أساس طريقة القيمة قيد الاستخدام. تستخدم هذه الطريقة توقعات التدفقات النقدية المقدرة على مدى العمر الإنتاجي للأصل المخصص باستخدام معدلات السوق. تحدد إدارة المجموعة العمر الإنتاجي للممتلكات والآلات والمعدات وتكلفة الاستهلاك المتعلقة بها. إن مبلغ الاستهلاك المحمل للسنة سيتغير بشكل كبير إذا كان العمر الإنتاجي الفعلي يختلف عن العمر الإنتاجي المتوقع للأصل.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

5.2 تابع/ التقديرات غير المؤكدة

5.2.9 صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها قيد التطوير بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. عند تحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية لوحدة العقار والتكاليف المتوقعة لإنجاز تلك الوحدات الخاصة بالعقارات التي ما تزال غير مبيعة بتاريخ البيانات المالية. إذا كان المحصل من البيع أقل من التكاليف المتوقعة للإنجاز، يتم تسجيل مخصص انخفاض قيمة لحدث أو حالة الخسارة المحددة لتخفيض تكلفة عقارات التطوير المسجلة ضمن العقارات قيد التطوير في بيان المركز المالي المجمع إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها.

5.2.10 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وإثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

5.2.11 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط) والأصول غير المالية. وهذا يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات استناداً إلى معطيات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تفسير 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.

5.2.12 مخصص الضرائب الأجنبية

قامت المجموعة بتكوين مخصص لالتزامات الضرائب المحتملة التي قد تنشأ عن الإيرادات الأجنبية. تم تقييم هذه المخصصات بناءً على البيانات المتوفرة للإدارة كما في تاريخ البيانات المالية. إن الالتزام الفعلي الذي قد ينشأ أو لا ينشأ في حال قامت الدول المعنية بالضريبة بإجراء تقييم رسمي قد يختلف جوهرياً عن المخصص الفعلي الذي تم تكوينه.

6 الشركات التابعة

6.1 تشكيل المجموعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة المباشرة للمجموعة بنهاية فترة البيانات المالية:

نسبة حصص الملكية التي تحتفظ بها المجموعة في نهاية السنة	بلد التأسيس ومكان العمل الرئيسي	النشاط الرئيسي	اسم الشركة التابعة
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022		
100%	100%	تطوير العقارات	إيفا للفنادق والمنتجعات - جبل علي (المنطقة الحرة) (أ)
100%	-	إدارة الفنادق وتطوير العقارات	إيفا للفنادق والمنتجعات المحدودة (ب)
99%	99%	إدارة ممتلكات وعقارات	شركة إيفا هاي للخدمات العقارية - ذ.م.م
-	85%	المقاولات العامة للمباني	شركة إيفا الكويت للمقاولات العامة للمباني - ذ.م.م (إيضاً) (6.2.2)

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

- 6 تابع/ الشركات التابعة
- 6.1 تابع/ تشكيل المجموعة
- (أ) بتاريخ 9 ديسمبر 2022، أعلنت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة عن تطبيق معدل ضريبة الشركات الفيدرالية بنسبة 9% لتسري على السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023. ليس لهذا الأمر أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن الإدارة بصدد تقييم الآثار المترتبة على ضريبة الشركات الفيدرالية في الوقت المناسب.
- (ب) خلال السنة، أصبحت شركة إيفا للفنادق والمنتجات المحدودة (جنوب أفريقيا) شركة تابعة لشركة إيفا الكويت للمقاولات العامة للمباني (إيضاح 6.2.2).

6.2 استبعاد جزئي لشركات تابعة

6.2.1 C Seventeen Investments

خلال السنة، أصدرت المجموعة أسهما تساوي 25.46% من رأس مال C Seventeen Investments - الإمارات (شركة تابعة مملوكة لإحدى الشركات التابعة الأجنبية) إلى طرف ذي صلة وخفضت ملكيتها في الشركة التابعة بنفس النسبة. وحيث أنه لم ينتج عن المعاملة المذكورة أعلاه فقدان المجموعة للسيطرة، قامت المجموعة بتسجيل المعاملة على أنها "معاملة بين المالكين" في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة.

وفيما يلي تفاصيل المعاملة:

معادل الدينار
الكويتي

11,850,599

(6,093,288)

5,757,311

صافي الأصول المحولة إلى حصص غير مسيطرة

القيمة العادلة للمقابل المستلم

خسارة ناتجة عن نقل الأسهم

6.2.2 شركة إيفا الكويت للمقاولات العامة للمباني - ذ.م.م

قامت الشركة الأم في 1 يوليو 2022 بنقل ملكية ثلاث شركات تابعة مباشرة إلى شركة إيفا الكويت للمقاولات العامة للمباني - ذ.م.م ("إيفا للمباني")، وهي شركة تابعة أخرى مملوكة بالكامل. لم ينتج عن عملية نقل الملكية هذه أي أرباح أو خسائر حيث تم النظر إليها على أنها معاملة فيما بين الشركات.

بعد عملية نقل الملكية أعلاه، قامت الشركة الأم بنفس التاريخ ببيع حصة ملكيتها بواقع 15% في إيفا للمباني إلى طرف ذي صلة مقابل مبلغ إجمالي 1,497,239 د.ك. مما أدى إلى تحقيق ربح بمبلغ 1,471,564 د.ك. وحيث أنه لم ينتج عن المعاملة المذكورة أعلاه فقدان المجموعة للسيطرة، قامت المجموعة بتسجيل المعاملة على أنها "معاملة بين المالكين" في بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع.

وفيما يلي تفاصيل المعاملة:

معادل الدينار
الكويتي

1,497,239

2,114,791

(2,140,466)

1,471,564

القيمة العادلة للمقابل المستلم

نسبة احتياطي ترجمة العملات الأجنبية المحولة

ناقصاً: صافي الأصول المحولة إلى حصص غير مسيطرة

ربح من استبعاد جزئي

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ الشركات التابعة

6.3 استبعاد الأعمال

قامت المجموعة في 30 يونيو 2022 بتصنيف استثمارها في الشركة التابعة المملوكة لها بالكامل "C Seventeen" على أنه "استثمار محتفظ به للبيع" بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 5 الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة. كانت شركة C Seventeen شركة تابعة لشركة C Seventeen Investments (إيضاح 6.2.1). قامت المجموعة بتاريخ 31 يوليو 2022 ببيع نسبة 50% من حصتها في الاستثمار في شركة C Seventeen، وتم تصنيف الحصة المحتفظ بها بواقع 50% كاستثمار في شركة المحاصة (إيضاح 16.2).

وفيما يلي تفاصيل المعاملة:

معادل الدينار الكويتي	
(45,529,656)	صافي الأصول المستبعدة
6,428,526	القيمة العادلة للمقابل المستلم
45,828,762	القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها المصنفة كاستثمار في شركة المحاصة (إيضاح 16.2)
9,465	تعديلات تحويل عملات أجنبية
6,737,097	ربح من بيع أصول محتفظ بها للبيع

فيما يلي صافي أصول شركة C Seventeen كما في تاريخ الاستبعاد:

معادل الدينار الكويتي	
45,533,223	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح 14)
2,505	الأصول المتداولة
(6,072)	الخصوم المتداولة
45,529,656	صافي الأصول كما في تاريخ الاستبعاد

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ الشركات التابعة

6.4 تابع/ شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة هامة

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات التابعة أعلاه قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة:

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021:

31 ديسمبر 2022:

مجموع الأصول	15,460,828	75,971,617	11,471,856	75,971,617	15,460,828
مجموع الخصوم	30,064,623	56,272,016	63,941	56,272,016	30,064,623
حقوق الملكية المخصصة إلى مالكي الشركة الأم	(12,417,344)	9,455,808	5,656,044	9,455,808	(12,417,344)
الحصص غير المسيطرة	(2,186,451)	10,243,793	5,751,871	10,243,793	(2,186,451)

31 ديسمبر 2021:

مجموع الأصول	-	75,975,720	11,442,959	75,975,720	-
مجموع الخصوم	-	58,444,887	174,665	58,444,887	-
حقوق الملكية المخصصة إلى مالكي الشركة الأم	-	8,414,800	5,586,820	8,414,800	-
الحصص غير المسيطرة	-	9,116,033	5,681,474	9,116,033	-

شركة إيفيا الكويت
للمقاولات العامة للمباني
د.ك.

شركة إيفيا للفنادق
والمشروعات 1 م.م.ح
د.ك.

شركة مملكة سبأ
التراثية م.م.ح
د.ك.

شركة إيفيا العقارية
الشرق الأوسط
د.ك.

C Seventeen
Investments
د.ك.

شركة ستراف جروب
للاستثمار ذ.م.م.
د.ك.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ الشركات التابعة

6.4 تابع/ شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة هامة

بيان الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

الإيرادات	2,717,838	18,636,155	-	403,135	-	5,903,237
ربح/(خسارة) السنة	(99,819)	1,949,450	(1,929)	(20,843)	(257,875)	225,305
إجمالي الإيرادات/(الخسائر) الشاملة للسنة	(99,819)	1,949,450	(1,929)	(20,843)	(257,875)	225,305
- الخاصة بمالكي الشركة الأم	(84,846)	935,736	(957)	(16,456)	(192,220)	78,857
- العائد إلى حصص غير مسيطرة	(14,973)	1,013,714	(972)	(4,387)	(65,655)	146,448
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021:						
الإيرادات	-	14,271,733	-	291,643	-	4,669,692
(خسارة)/ ربح السنة	-	(1,302,200)	(2,154)	(45,155)	-	429,968
إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للسنة	-	(1,302,200)	(2,154)	(45,155)	-	429,968
- الخاصة بمالكي الشركة الأم	-	(625,056)	(1,068)	(35,650)	-	150,489
- العائد إلى حصص غير مسيطرة	-	(677,144)	(1,086)	(9,505)	-	279,479

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ الشركات التابعة

6.5 العمليات المتوقفة

خلال السنة السابقة، أبرمت المجموعة اتفاقيات بيع منفصلة لبيع حصص ملكيتها في بعض الشركات التابعة في جنوب إفريقيا، وفيما يلي موجز لها:

كما في تاريخ الاستبعاد			
شركة أو شن	شركة إيفا	المجموع	
كلوب ديفلوبمنت	فيرمونت زيمبالي	د.ك	
د.ك	د.ك	د.ك	
157,300	(1,832,638)	(1,675,338)	صافي أصول مستبعدة
881,729	0.04	881,729	إجمالي المبلغ المدفوع
724,429	1,832,638	2,557,067	ربح من استبعاد شركات تابعة
-	2,335,935	2,335,935	احتياطي ترجمة عملات أجنبية معاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر
724,429	4,168,573	4,893,002	صافي الربح الناتج من استبعاد شركات تابعة
(25,709)	(637,024)	(662,733)	نتائج السنة المدرجة ضمن العمليات المتوقفة
698,720	3,531,549	4,230,269	ربح من العمليات المتوقفة

7 الإيرادات

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2021	2022	
د.ك	د.ك	
19,642,373	11,951,545	إيرادات من المشاريع قيد التطوير
17,029,776	22,381,096	إيرادات من العمليات الفندقية
212,434	235,851	أتعاب الإدارة
3,879,743	4,517,097	إيرادات من الخدمات السكنية
556,589	532,720	إيرادات التأجير
41,320,915	39,618,309	

8 تكاليف تمويل

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2021	2022	
د.ك	د.ك	
5,338,837	3,982,909	نتيجة الالتزامات المالية بالتكاليف المطفأة:
312,948	323,197	القروض
145,292	-	أرصدة مع أطراف ذات صلة
93,532	148,028	مشتقات الأدوات المالية
5,890,609	4,454,134	التزامات الإيجار

9 الضرائب

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2021	2022	
د.ك	د.ك	
(170,064)	(147,342)	الضريبة المحملة على الشركات التابعة الأجنبية
(27,461)	(29,996)	مخصص للزكاة
(68,653)	(74,990)	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(266,178)	(252,328)	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		10 ربح السنة
		يتم إثبات ربح السنة بعد تحميل المصاريف التالية:
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
4,736,428	3,795,651	تشغيل وصيانة ممتلكات الفندق والمصاريف المكتبية
686,993	824,580	الرسوم الإدارية وأتعاب الإدارة
255,881	2,130,630	أتعاب قانونية ومهنية وتكاليف التسوية القانونية
2,145,915	163,526	تسوية المطالبات من قبل إتحاد الملاك في دولة الإمارات العربية المتحدة
241,314	309,227	عقود الإيجار التشغيلي
		11 صافي الخسارة من أصول مالية وخصوم مالية
		فيما يلي تحليل صافي الخسارة من أصول مالية وخصوم مالية حسب الفئة:
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
843,831	323,503	الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:
3,331	-	- إيرادات فوائد
		- رد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(284,259)	(7,423)	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
562,903	316,080	- مدرجة مباشرة في بيان الدخل الشامل الآخر المجمع
(5,890,609)	(4,454,134)	خصوم مالية بالتكلفة المطفأة:
(5,327,706)	(4,138,054)	تكاليف تمويل (إيضاح 8)
(5,043,447)	(4,130,631)	صافي الخسارة المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(284,259)	(7,423)	صافي الخسائر المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
(5,327,706)	(4,138,054)	
		12 ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم
		يتم احتساب ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح/ (خسارة) السنة العائدة لمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	
(1,498,151)	2,896,038	ربح/ (خسارة) السنة الخاصة بمالكي الشركة الأم (د.ك)
4,230,269	-	- من العمليات المستمرة
2,732,118	2,896,038	- من العمليات المتوقفة
635,090,248	635,090,248	المجموع
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) - سهم
(2.36)	4.56	ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى مالكي الشركة الأم (فلس)
6.66	-	- من العمليات المستمرة
4.30	4.56	- من العمليات المتوقفة
		المجموع

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13 ممتلكات وآلات ومعدات

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	أراضي د.ك	مباني مقامة على أرض ملك حر د.ك	أثاث وتركيبات ومعدات د.ك	معدات مطابخ ولوازمها د.ك	سيارات د.ك	المجموع د.ك
التكلفة:						
كما في 1 يناير 2022	6,294,460	94,382,368	5,792,977	6,718,245	30,994	113,219,044
إضافات	281,008	39,169	587,325	381,332	122,113	1,410,947
تعديلات تحويل عملات أجنبية	66,957	1,182,081	56,926	84,218	(6,970)	1,383,212
كما في 31 ديسمبر 2022	6,642,425	95,603,618	6,437,228	7,183,795	146,137	116,013,203
الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة:						
كما في 1 يناير 2022	-	17,344,095	5,552,463	6,572,220	16,376	29,485,154
استهلاك السنة	-	1,985,055	250,202	133,539	4,326	2,373,122
تعديلات تحويل عملات أجنبية	-	216,924	60,363	82,498	(1,468)	358,317
كما في 31 ديسمبر 2022	-	19,546,074	5,863,028	6,788,257	19,234	32,216,593
صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2022	6,642,425	76,057,544	574,200	395,538	126,903	83,796,610
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021						
التكلفة:						
كما في 1 يناير 2021	7,036,755	95,412,614	6,329,149	6,621,312	64,505	115,464,335
إضافات	-	15,030	132,405	114,800	9,684	271,919
استبعادات (إيضاح 13.1)	(709,792)	(790,333)	(630,336)	(1,807)	(39,556)	(2,171,824)
تعديلات تحويل عملات أجنبية	(32,503)	(254,943)	(38,241)	(16,060)	(3,639)	(345,386)
كما في 31 ديسمبر 2021	6,294,460	94,382,368	5,792,977	6,718,245	30,994	113,219,044
الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة:						
كما في 1 يناير 2021	-	16,129,682	5,583,670	6,442,285	53,373	28,209,010
استهلاك السنة	-	1,870,948	486,858	147,267	2,745	2,507,818
متعلق بالاستبعادات (إيضاح 13.1)	-	(608,913)	(488,346)	(1,807)	(37,371)	(1,136,437)
تعديلات تحويل عملات أجنبية	-	(47,622)	(29,719)	(15,525)	(2,371)	(95,237)
كما في 31 ديسمبر 2021	-	17,344,095	5,552,463	6,572,220	16,376	29,485,154
صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2021	6,294,460	77,038,273	240,514	146,025	14,618	83,733,890

13.1 تتضمن الاستبعادات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ممتلكات وآلات ومعدات خاصة بشركة تابعة في جنوب أفريقيا بإجمالي قيمة دفترية 1,035,387 د.ك مقابل إجمالي مبلغ 2,069,795 د.ك محققاً ربح بمبلغ 1,034,408 د.ك.

13.2 تم رهن أرض ومباني تبلغ قيمتها الدفترية 67,368,557 د.ك (2021: 64,808,538 د.ك)، ويقع مقرها في الإمارات العربية المتحدة، كضمان لتسهيلات قرض لأجل (إيضاح 26).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ تتكون الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ مما يلي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
44,653,731	-	تكلفة أراضي - الإمارات العربية المتحدة
348,923	-	تكاليف ذات صلة بالإنشاءات الأخرى
45,002,654	-	

تم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ خلال السنة نتيجة استبعاد الأعمال (إيضاح 6.3).

15 عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
723,453	288,901	شقق - البرتغال
2,800,546	3,703,124	عقارات تجارية وعقارات للبيع بالتجزئة - الإمارات العربية المتحدة
3,523,999	3,992,025	

فيما يلي الحركة على عقارات استثمارية:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
782,594	3,523,999	الرصيد في بداية السنة
1,624,763	505,902	المحول من عقارات للمتاجرة (أ)
-	(393,038)	استبعادات خلال السنة
1,171,548	361,898	التغير في القيمة العادلة الناتج خلال السنة
(54,906)	(6,736)	تعديلات عملات أجنبية
3,523,999	3,992,025	الرصيد في نهاية السنة

(أ) خلال السنة، قامت المجموعة بنقل العقارات التي تبلغ قيمتها الدفترية 505,902 د.ك من عقارات للمتاجرة إلى عقارات استثمارية حيث أن الغرض من امتلاكهم في الوقت الحالي هو اكتساب إيرادات تأجير وتحقيق عوائد رأسمالية.

(ب) يتم الإفصاح عن تفاصيل التقييم العادل للعقارات الاستثمارية في إيضاح 34.4

16 استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
11,105,177	10,532,328	استثمار في شركات زميلة (إيضاح 16.1)
-	45,614,598	استثمار في شركة المحاصة (إيضاح 16.2)
11,105,177	56,146,926	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16 تابع/ استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة

16.1 استثمار في شركات زميلة

16.1.1 فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

اسم الشركة الزميلة	بلد التأسيس ومكان العمل الرئيسي	النشاط الرئيسي	نسبة حصص الملكية التي تحتفظ بها المجموعة في نهاية السنة	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
ليجند وايفا للتنمية	جنوب أفريقيا	تطوير العقارات والإقامة في المنتجعات والخدمات ذات الصلة	%50		%50
شركة فاكيشن كلب فينشر	الإمارات العربية المتحدة	مشاركة الوقت	%35.23		%35.23

تتضمن القيمة الدفترية لاستثمار في الشركات الزميلة ما يلي:

	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
- ليجند وايفا للتنمية	15	15
- شركة فاكيشن كلب فينشر	5,734,984	5,868,644
	5,734,999	5,868,659
قروض مساهمين - شركة ليجند وايفا للتنمية	7,153,121	6,348,438
ناقصاً: مخصص انخفاض في قيمة قروض مساهمين	(1,782,943)	(1,684,769)
	11,105,177	10,532,328

16.1.2 كانت الحركة على القيمة الدفترية لاستثمار في شركات زميلة خلال السنة كما يلي:

	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
الرصيد كما في 1 يناير	10,610,091	11,105,177
(النقص)/ الزيادة في قرض المساهمين	1,015,301	(429,315)
حصة في النتائج	(22,896)	61,647
تعديلات ترجمة عملة أجنبية	(497,319)	(205,181)
الرصيد في نهاية السنة	11,105,177	10,532,328

16.1.3 ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة:

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة (وليس حصة المجموعة من هذه المبالغ) والمعدلة بالنسبة لأي فرق في السياسات المحاسبية بين المجموعة والشركة الزميلة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16 تابع/ استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة

16.1 تابع/ استثمار في شركات زميلة

16.1.3 تابع/ ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة:

شركة فايشن كلب فينشر		شركة ليجند وايفا للتنمية		
31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
14,579,741	14,906,615	10,137,728	9,456,906	ملخص بيان المركز المالي
(481,048)	(532,629)	(14,949,683)	(13,957,533)	مجموع الأصول
14,098,693	14,373,986	(4,811,955)	(4,500,627)	مجموع الخصوم
%35.23	%35.23	%50.00	%50.00	الحقوق العائدة إلى مالكي الشركة الزميلة
4,966,970	5,063,955	(2,405,978)	(2,250,314)	حصة ملكية المجموعة
794,821	804,689	-	-	حصة المجموعة في صافي أصول الشركة الزميلة
-	-	5,370,178	4,663,669	الشهرة
(26,807)	-	2,405,993	2,250,329	قرض المساهمين (إيضاح 33)
5,734,984	5,868,644	5,370,193	4,663,684	تعديلات أخرى
				القيمة الدفترية لحصة ملكية المجموعة
-	88,277	366,785	75,599	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر
(67,455)	174,984	10,784	24,028	الإيرادات
(67,455)	174,984	10,784	24,028	ربح/(خسارة) السنة
				إجمالي الربح/(الخسارة) الشاملة للسنة

إن الاستثمار في ليجند وايفا للتنمية (بي تي واي) المحدودة يتضمن قروض المساهمين بمبلغ 4,663,669 د.ك (31 ديسمبر 2021: 5,370,178 د.ك)، وهي غير محملة بالفائدة ومدرجة بالقيمة الحالية. إن القروض غير مضمونة ولا تستحق السداد قبل 31 ديسمبر 2023.

بلغت الخسائر المتراكمة غير المعترف بها لشركة ليجند وايفا للتنمية (بي تي واي) المحدودة 2,428,591 د.ك (2021: 2,878,298 د.ك).

16.2 الاستثمار في شركة المحاصة

فيما يلي تفاصيل شركة المحاصة الخاصة بالمجموعة:

اسم شركة المحاصة	بلد التأسيس ومكان العمل الرئيسي	النشاط الرئيسي	نسبة حصص الملكية التي تحتفظ بها المجموعة في نهاية السنة
C Seventeen	الإمارات العربية المتحدة	عقارات	31 ديسمبر 2021: - 31 ديسمبر 2022: %50

قامت المجموعة خلال السنة، على النحو المبين في إيضاح 6.3، باستبعاد حصة بواقع 50% من استثمارها في الشركة التابعة لها "C Seventeen". بعد مراجعة إستراتيجية للمشاريع الجارية التي تقوم بها الشركة التابعة، توصلت إدارة المجموعة إلى أنه يمكن تحقيق منافع تجارية كبيرة في حالة التمكن من السيطرة على الأصول والأنشطة ذات الصلة التي تم تخصيصها سابقاً للشركة التابعة المستبعدة بموجب أحد ترتيبات شركة المحاصة. بناءً عليه، تم تصنيف الحصة المحتجزة بواقع 50% في شركة C Seventeen كاستثمار في شركة المحاصة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16 تابع/ استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة

16.2 تابع/ الاستثمار في شركة المحاصة

معادل د.ك	
45,828,762	القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها في C Seventeen
31,334,807	ناقصاً: نسبة الملكية في صافي أصول C Seventeen
14,493,955	شهرة مؤقتة

سوف يتم تعديل الشهرة المؤقتة بأثر رجعي - إذا لزم الأمر - عند اكتمال تخصيص سعر الشراء النهائي خلال فترة القياس لمدة سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ.

تمثل الاستثمارات في شركة المحاصة حصة في صافي أصول شركات المحاصة في تاريخ البيانات المالية وفقاً لمبادئ محاسبة الأسهم. فيما يلي ملخص للمعلومات المالية المجمعة المتعلقة بشركات المحاصة:

معادل د.ك	
101,167,870	مجموع أصول شركة المحاصة
(38,950,385)	مجموع التزامات شركة المحاصة
62,217,485	صافي الأصول (100%)
31,108,743	حصة المجموعة في صافي الأصول بواقع 50%
23,083,926	الربح بالقيمة العادلة عند الاستحواذ على شركة المحاصة
(8,578,071)	صافي الأصول المحولة نتيجة إصدار المزيد من الأسهم
45,614,598	الرصيد في 31 ديسمبر 2022

17 الذمم المدينة والأصول الأخرى

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
24,937,688	15,363,478	الأصول المالية:
(859,671)	(274,966)	ذمم تجارية مدينة
24,078,017	15,088,512	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
17,480,737	3,199,851	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 33)
3,787,332	3,594,667	أصول مالية أخرى
45,346,086	21,883,030	
110,542	240,287	أصول غير مالية:
266,222	272,657	دفعات مقدمة للمقاولين
1,497,652	1,620,514	أصول ضريبية مؤجلة
1,874,416	2,133,458	أصول غير مالية أخرى
47,220,502	24,016,488	

تتضمن الذمم التجارية المدينة ذمم مدينة متعلقة بالمشروع بمبلغ 9,994,519 د.ك (31 ديسمبر 2021: 16,942,619 د.ك) والتي سيتم استلامها وفقاً لشروط الدفع المتفق عليها مع العملاء المعنيين.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17 تابع/ الذمم المدينة والأصول الأخرى

يتم إجراء تحليلًا للانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي باستخدام جدول مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة حول الذمم التجارية المدينة. تعتمد معدلات الخسارة على مدة انقضاء تاريخ الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات المدينين المختلفة ذات أنماط الخسارة المماثلة. ويراعى في عملية الاحتساب أيضا تجربة التخلف عن السداد السابقة للمدينين، والعوامل الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة المدين على تسوية المبلغ المعلق، والوضع الاقتصادي العام للقطاع الذي يعمل فيه المدين وتقييم كلاهما الحالي وكذلك توقع اتجاه الظروف في تاريخ التقرير.

يتم شطب الذمم التجارية المدينة (أي إلغاء الاعتراف بها) عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها.

فيما يلي الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها خلال السنة:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
867,720	859,671	الرصيد في 1 يناير
-	8,915	المحمل للسنة
(3,331)	(596,371)	رد مخصص انتفت الحاجة إليه
(4,718)	2,751	تعديلات عملات أجنبية
859,671	274,966	الرصيد في 31 ديسمبر

18 عقارات قيد التطوير

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
6,531,012	-	تكلفة أراضي - الإمارات العربية المتحدة
42,685	40,334	تكلفة أراضي - جنوب أفريقيا
6,573,697	40,334	
3,907,989	-	أعمال الأساسات والإنشاءات
3,378,098	325,988	تكاليف ذات صلة بالإنشاءات الأخرى
13,859,784	366,322	

فيما يلي الحركة على عقارات قيد التطوير:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
14,628,292	13,859,784	القيمة الدفترية في بداية السنة
49,768	-	إضافات خلال السنة
(870)	-	خسارة انخفاض في القيمة
(730,264)	(2,157,688)	التكلفة المطفأة خلال السنة
-	(11,463,364)	محول إلى أصول محتفظ بها للبيع (إيضاح 20)
(87,142)	127,590	تعديلات صرف العملات الأجنبية
13,859,784	366,322	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

عقارات للمتاجرة		19
31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
4,976,594	574,652	عقارات في الإمارات العربية المتحدة
10,147,271	6,650,330	عقارات في جنوب أفريقيا
15,123,865	7,224,982	

حصلت الإدارة على تقييمات مستقلة لعقاراتها للمتاجرة وأثبتت خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 70,679 د.ك (31 ديسمبر 2021: لا شيء).

تم رهن عقارات للمتاجرة في جنوب أفريقيا تبلغ قيمتها الدفترية 6,650,330 د.ك (2021: 10,147,271 د.ك) كضمان لتسهيلات قروض لأجل (إيضاح 26).

خلال السنة، قامت المجموعة بنقل العقارات التي تبلغ قيمتها الدفترية 505,902 د.ك من عقارات للمتاجرة إلى عقارات استثمارية حيث أن الغرض من امتلاكهم في الوقت الحالي هو اكتساب إيرادات تأجير وتحقيق عوائد رأسمالية (إيضاح 15).

20 أصول مصنفة كمحتفظ بها للبيع
إن الأصل المصنف كمحتفظ به للبيع يتعلق بأعمال البناء قيد التنفيذ لمشاريع الإيرادات المعروضة للبيع. إن المشروع قيد الإنشاء في الوقت الحالي هو قصر مملكة سبأ التراثي (إيضاح 18). إن المجموعة بصدد متابعة ترتيبات شركة المحاصة "C Sixteen limited" والذي تم في مقابله استلام ودیعة بمبلغ 40 مليون درهم إماراتي (ما يعادل 3.3 مليون د.ك) وتم إصدار الأسهم المقابلة كضمان. ومع ذلك، يجب أن تسري ترتيبات شركة المحاصة فقط بعد استلام الدفعة الكاملة مقابل ملكية بنسبة 50% من الطرف المقابل الذي لا يزال قيد التنفيذ كما في تاريخ البيانات المالية.

النقد والنقد المعادل		21
31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
10,187,757	8,820,775	النقد وأرصدة لدى البنوك
18,225	18,225	ودائع لأجل
10,205,982	8,839,000	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان المركز المالي المجمع
(18,225)	(18,225)	ناقصاً: ودائع محتجزة
10,187,757	8,820,775	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المجمع

22 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم
كما في 31 ديسمبر 2022، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 63,543,420 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2021: 63,543,420 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم).

إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع.

أسهم خزينة		23
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
343,952	343,952	عدد الحصص
%0.05	%0.05	النسبة إلى الأسهم المصدرة
18,229	9,493	القيمة السوقية (د.ك)
246,011	246,011	التكلفة (د.ك)

تم تصنيف علاوة إصدار الأسهم التي تعادل تكلفة أسهم الخزينة على أنها غير قابلة للتوزيع.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24 الاحتياطات الإيجابية والاختيارية

24.1 احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتطلب تحويل 10% من ربح السنة الخاص بالكي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإيجابي. ويحق للشركة الأم إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي الإيجابي مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات. لا يتطلب إجراء أي تحويل في السنة التي تتعرض فيها المجموعة لخسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

24.2 احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة العائد لمالكي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري وفقاً لما يراه مجلس الإدارة وشريطة موافقة الجمعية العامة.

لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

25 بنود أخرى لحقوق الملكية

التغيرات المترابطة في القيمة العادلة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي المشتقات المالية	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
(340,240)	(14,537,442)	-	(14,877,682)
-	2,114,791	-	2,114,791
(7,423)	-	-	(7,423)
-	(204,918)	-	(204,918)
(7,423)	(204,918)	-	(212,341)
(347,663)	(12,627,569)	-	(12,975,232)
الرصيد في 1 يناير 2021	(55,981)	(11,711,930)	(13,085,387)
-	-	(48,845)	(48,845)
-	-	1,366,321	1,366,321
(284,259)	-	-	(284,259)
-	(2,335,935)	-	(2,335,935)
-	(489,577)	-	(489,577)
(284,259)	(2,825,512)	1,317,476	(1,792,295)
(340,240)	(14,537,442)	-	(14,877,682)
الرصيد في 31 ديسمبر 2021	(340,240)	(14,537,442)	-

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 القروض

إن القروض تمثل قروضاً لأجل وتسهيلات تمويل إسلامي حصلت على المجموعة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	العملة	إيضاح	قروض حصلت عليها في الإمارات العربية المتحدة
18,184,515	-	الدرهم الإماراتي	26.1	- قرض لأجل 1
-	1,924,701	الدرهم الإماراتي	26.2	- قرض لأجل 2
63,380,524	55,766,074	الدرهم الإماراتي	26.3	- تسهيلات تمويل إسلامي
81,565,039	57,690,775			
3,324,725	640,596	الرائد	26.4	قروض حصلت عليها في جنوب أفريقيا
116,158	28,355	يورو		قروض حصلت عليها في البرتغال
85,005,922	58,359,726			
(27,496,446)	(4,619,217)			ناقصاً: المبالغ المستحقة خلال سنة واحدة
57,509,476	53,740,509			المستحق بعد سنة واحدة

26.1 قرض لأجل 1: يمثل هذا البند تسهيلاً تم الحصول عليه من بنك يقع مقره في الإمارات العربية المتحدة، محملاً بهامش ربح ثابت بالإضافة إلى السعر الأساسي لمصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، وكان مضمون عن طريق التنازل عن رهن من الدرجة الأولى على 152 وحدة غير مبيعة في مشروع تتولى المجموعة تنفيذه. كان من المقرر سداد هذا التسهيل على أقساط ربع سنوية تبدأ بعد عام واحد من السحب مع التسوية النهائية بتاريخ 28 مارس 2021. تم سداد هذا التسهيل بالكامل بتاريخ 5 مارس 2022.

26.2 قرض لأجل 2: يمثل هذا البند تسهيلاً تم الحصول عليه من بنك يقع مقره في الإمارات العربية المتحدة، محملاً بهامش ربح على مدى 3 أشهر وفقاً لسعر الإيبور مع إضافة نسبة 3.5% (الأساسي 5.25%). تم الحصول على القرض لتمويل شراء العقارات وهو مضمون عن طريق تخصيص رسوم مسجلة من الدرجة الأولى على العقارات موضوع القرض الخاصة بالمقترض، وتخصيص إيرادات الإيجار للعقارات موضوع القرض الخاصة بالمقترض، وشيك الضمان المسحوب لصالح بنك بمبلغ 35,000,000 درهم إماراتي (ما يعادل 2,919,000 د.ك)، وتوكيل رسمي مصدق لصالح البنك لإدارة ممتلكات المقترض وضمان شركات لصالح البنك.

26.3 تسهيلات تمويل إسلامي:

(أ) تسهيل إسلامي بمبلغ 140 مليون درهم إماراتي (مستحق كما في 31 ديسمبر 2022: 25,937,606 درهم إماراتي ما يعادل 2,163,292 د.ك)، يحمل هامش ربح محسوب على أساس معدل إيبور ذي الصلة زائد الهامش بحد أدنى ثابت. إن هذا التسهيل مضمون بضمان الشركة بمبلغ 140 مليون درهم إماراتي (ما يعادل 11,676,518 د.ك) من الشركة الأم وإحدى الشركات التابعة للمجموعة، برهن من الدرجة الأولى على الوحدات السكنية المصنفة ضمن عقارات للمتاجرة بقيمة دفترية تبلغ 2,896,026 د.ك والتنازل عن بوليصة التأمين لصالح البنك مقابل الممتلكات المرهونة. كان من المقرر سداد هذا التسهيل في الأصل على أقساط ربع سنوية تبدأ بعد 6 أشهر من تاريخ الصرف مع السداد النهائي بتاريخ 31 أكتوبر 2022. ومع ذلك، قامت المجموعة بالتفاوض من جديد لتمديد مهلة السداد بعشرة أقساط ربع سنوية تنتهي في يونيو 2023.

(ب) التسهيلات الإسلامية (الإجارة) بمبلغ إجمالي 657 مليون درهم إماراتي (مستحق كما في 31 ديسمبر 2022: 592,990,356 درهم إماراتي بما يعادل 49,457,590 د.ك)، محملة بسعر أساسي على مدى 3 أشهر وفقاً لسعر الإيبور مع مراعاة الحد الأدنى للمعدل الثابت، ومضمونة بضمان الشركة من الشركة الأم وبعض الشركات التابعة التي يقع مقرها في دولة الإمارات العربية المتحدة، وكذلك إنشاء حصة مقابل أسهم بعض الشركات التابعة للمجموعة، ورهن عقار مصنف ضمن ممتلكات وآلات ومعدات بقيمة دفترية 67,368,557 د.ك، ورهن ممتلكات منقولة لصالح البنك مرة أخرى، من بين الأصول الأخرى والحسابات المصرفية والذمم المدينة الأخرى الناشئة عن الممتلكات المرهونة، والتنازل عن بوليصة التأمين لصالح البنك مقابل الممتلكات المرهونة. كان من المقرر سداد هذه التسهيلات في الأصل على 56 قسطاً ربع سنوياً تنتهي في ديسمبر 2032. ومع ذلك، قامت المجموعة بالتفاوض من جديد لجدولة السداد، لتصبح مستحقة السداد على 56 قسط ربع سنوي تنتهي في ديسمبر 2035.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 تابع/ القروض

ج) تسهيل إسلامي (الإجارة) التي تم الحصول عليها خلال سنة 2020 بمبلغ 115 مليون درهم إماراتي (مستحق كما في 31 ديسمبر 2022: 49,700,339 درهم إماراتي ما يعادل 4,145,192 د.ك.)، وتستحق السداد على أساس دفعات سنوية ثابتة بالسعر الأساسي وفقاً لمعدل إيبور السنوي مع مراعاة الحد الأدنى للمعدل الثابت خلال فترة أقصاها 8 سنوات من تاريخ الصرف. إن هذا التسهيل مضمون بضمان الشركة الأم وبعض الشركات التابعة الأخرى للمجموعة، ورهن من الدرجة الأولى على 37 وحدة مصنفة ضمن عقارات للمتاجرة بقيمة دفترية تبلغ 8,648,745 د.ك، والتنازل عن بوليصة تأمين ضد المخاطر لصالح البنك مقابل الممتلكات المرهونة وتعهد من بعض الشركات التابعة للمجموعة لتغطية أي نقص في الأقساط من مصادر أخرى.

28.4) قروض حصلت عليها في جنوب أفريقيا:
القروض التي تم الحصول عليها في جنوب إفريقيا مضمونة بالأصول التالية:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
387,668	-	عقارات قيد التطوير
10,147,271	6,650,330	عقارات للمتاجرة
10,534,939	6,650,330	

27 أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
خلال 2020، أصدرت إحدى الشركات التابعة للمجموعة، بموجب اتفاقية، سهم تفضيلي إلى طرف ذو صلة. يتم إصدار هذه الأسهم بدون حقوق تصويت وهي تراكمية وقابلة للاسترداد وغير قابلة للتحويل. تحمل هذه الأسهم أرباحاً ثابتة لمدة خمس سنوات.

28 ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
		الخصوم المالية:
25,395,571	13,377,412	ذمم تجارية دائنة
3,543,515	323,498	تكاليف الإنشاء المستحقة
2,593,058	3,130,641	مستحقات
597,788	702,464	ضريبة مؤجلة
509,163	509,163	توزيعات أرباح دائنة
3,945,338	4,050,324	مخصص ضريبة
834,105	186,463	رسوم نقل ملكية الأرض المستحقة الدفع
16,303,233	13,910,590	ذمم دائنة أخرى
53,721,771	36,190,555	
		الخصوم غير المالية:
1,823,958	1,279,055	مدفوعات مقدما وودائع
62,154	134,072	ضريبة القيمة المضافة المستحقة الدفع
1,886,112	1,413,127	
55,607,883	37,603,682	

29 دفعات مقدمة من العملاء

إن الدفعات المقدمة من العملاء هي مقابل بيع شقق سكنية قيد التطوير في مشاريع مختلفة خاصة في الإمارات العربية المتحدة. تم تصنيف الدفعات المقدمة المرتبطة بالمشاريع المتوقع تحويلها إلى الإيرادات خلال 12 شهر، كخصوم متداولة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29 تابع/ دفعات مقدمة من العملاء

فيما يلي الحركة على الدفعات المقدمة من العملاء:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
7,183,508	7,455,856	الرصيد في بداية السنة
2,006,969	4,172,338	الدفعات المقدمة خلال السنة
(438,059)	(4,528,011)	إيرادات مثبتة خلال السنة
(242,266)	(23,568)	تأمينات مستردة عند الإلغاء
-	(1,050,263)	المحول إلى ذمم تجارية مدينة
-	(658,685)	تحركات أخرى
(54,082)	251	تعديلات تحويل عملات أجنبية
8,456,070	5,367,918	الرصيد في نهاية السنة

30 الجمعية العامة السنوية للمساهمين

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم عدم توزيع أي أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 25 مايو 2022 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، كما اعتمدت اقتراح مجلس الإدارة بعدم إجراء أي توزيعات أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

31 معلومات القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في أربعة قطاعات رئيسية وهم قطاع تطوير العقار والقطاع الفندقي والقطاع الاستثماري وأخرى. يتم تقديم تقرير بنتائج القطاع إلى الإدارة العليا في المجموعة. بالإضافة إلى ذلك، يتم تقديم تقرير بإيرادات وأصول وخصوم القطاعات بناءً على المواقع الجغرافية التي تزاوّل فيها المجموعة أنشطتها.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع/ معلومات القطاعات

فيما يلي معلومات القطاعات بما يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيرادات

مجموع	أخرى/ غير	الاستثمارات	الفنقي	تطوير العقارات	مجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
39,618,309	-	235,850	22,381,096	17,001,363	
15,719,755	-	179,772	14,887,231	652,752	
258,758	258,758	-	-	-	
133,481	133,481	-	-	-	
(195,909)	-	(195,909)	-	-	
361,898	-	361,898	-	-	
(23,496)	-	(23,496)	-	-	
6,737,097	-	-	-	6,737,097	
323,503	323,503	-	-	-	
498,294	498,294	-	-	-	
(3,113,430)	(207,281)	(597,274)	(2,026,024)	(282,851)	
(1,830,890)	(111,103)	(904)	(1,435,271)	(283,612)	
(7,444,833)	(434,184)	(614,592)	(6,545,216)	149,159	
(70,679)	-	-	-	(70,679)	
(2,672,244)	(13,968)	(102)	(2,390,510)	(267,664)	
(4,454,134)	42,688	(304,296)	(3,588,225)	(604,301)	
4,227,171	490,188	(1,194,903)	(1,098,015)	6,029,901	

ربح/(خسارة) القطاع للسنة قبل الضريبة

كما في 31 ديسمبر 2022

أصول القطاع	خصوم القطاع	صافي أصول القطاع
198,470,067	599,831	87,276,865
(161,651,406)	(227,530)	(119,138,317)
36,818,661	372,301	(31,861,452)

معلومات أخرى:

استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة
الشهرة
الضرائب

56,146,926
1,148,456
(252,328)

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع/ معلومات القطاعات

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021
الإيرادات

المجموع د.ك	أخرى / غير موزعة د.ك	الاستثمارات د.ك	القنقي د.ك	تطوير العقارات د.ك	مجمول الربح للقطاع صافي الإيرادات من مبيعات التذاكر والخدمات ذات الصلة إيرادات أتعاب وعمولات حصة من نتائج شركات زميلة التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ربح من بيع ممتلكات وآلات ومعدات إيرادات فواتر إيرادات أخرى تكاليف موظفين مصاريف مبيعات وتسويق مصاريف وأعباء تشغيل أخرى خسائر انخفاض في القيمة الإستهلاك تكاليف تمويل (خسارة)/ ربح القطاع للسنة قبل الضريبة
41,320,915	-	212,434	17,029,776	24,078,705	
14,559,734	-	143,070	11,372,124	3,044,540	
119,513	119,513	-	-	-	
748,165	-	-	-	748,165	
(22,896)	-	(22,896)	-	-	
1,171,548	-	1,171,548	-	-	
1,034,408	-	-	1,034,408	-	
843,831	143,718	700,113	-	-	
1,003,457	1,003,457	-	-	-	
(1,993,510)	(187,744)	(285,213)	(766,124)	(754,429)	
(2,292,478)	-	(4,766)	(969,195)	(1,318,517)	
(7,269,958)	(413,621)	(432,503)	(3,589,486)	(2,834,348)	
(870)	-	-	-	(870)	
(3,651,077)	(37,647)	-	(3,613,430)	-	
(5,890,609)	(323,012)	(38,895)	(3,034,660)	(2,494,042)	
(1,640,742)	304,664	1,230,458	433,637	(3,609,501)	

كما في 31 ديسمبر 2021

أصول القطاع خصوم القطاع صافي أصول القطاع	232,604,027 (207,144,716)	474,713 (125,187)	24,156,312 (81,166,556)	103,199,755 (61,402,088)	104,773,247 (64,450,885)
25,459,311	349,526	(57,010,244)	41,797,667	40,322,362	

معلومات أخرى: استثمار في شركات زميلة الشهرة الضرائب	11,105,177 1,137,315 (266,178)
--	--------------------------------------

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع/ معلومات القطاعات

القطاعات الجغرافية:
فيما يلي التحليل الجغرافي:

الإيرادات		الأصول		
31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
-	-	23,444,305	3,522,856	الكويت
40,549,177	30,852,638	187,357,158	176,426,324	الإمارات العربية المتحدة وآسيا
771,738	8,765,671	19,008,245	15,843,703	أفريقيا
-	-	2,794,319	2,677,184	أخرى
41,320,915	39,618,309	232,604,027	198,470,067	

32 ارتباطات رأسمالية والتزامات طارئة

ارتباطات الإنفاق الرأسمالي
في تاريخ البيانات المالية، كانت المجموعة ملتزمة بالاستثمار في التمويل الإضافي المتوقع والمطلوب لبناء العديد من المشاريع العقارية في الإمارات العربية المتحدة وجنوب إفريقيا. فيما يلي الالتزامات التقديرية لهذه المشاريع:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
54,843	76,530	إنفاق رأسمالي مقدر ومتعاقد عليه لإنشاء عقارات قيد التطوير وعقارات للمتاجرة
6,672	6,005	ضمانات تمويل
749,558	642,208	شيكات مؤجلة الدفع صادرة وغير مسجلة
811,073	724,743	

تتوقع المجموعة أن تمول التزاماتها للإنفاق المستقبلي من المصادر التالية:

- أ) بيع عقارات للمتاجرة؛
- ب) تأمينات مستلمة من العملاء؛
- ج) سداد الدفعات المقدمة من المساهمين والمنشآت ذات الصلة وشركات المحاصة؛ و
- د) القروض إذا دعت الحاجة لذلك.

33 معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة، وأطراف ذات صلة أخرى مثل كبار المساهمين، والشركات التي يملكون فيها حصصاً رئيسية أو يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً أو سيطرة مشتركة. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33 تابع/ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة
إن الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
		الأرصدة المدرجة في بيان المركز المالي المجموع:
		مستحق من أطراف ذات صلة مدرج في الذمم المدينة والأصول الأخرى (إيضاح 17)
15,674,619	-	- مستحق من مساهم رئيسي
1,806,118	3,199,851	- مستحق من أطراف ذات صلة أخرى
17,480,737	3,199,851	
2,660,125	2,869,754	أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
		المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات صلة:
16,628,767	16,833,595	- المستحق إلى المساهم الرئيسي
35,767,928	38,403,571	- مستحق إلى أطراف ذات صلة أخرى
52,396,695	55,237,166	
		قرض المساهمين الممنوح لشركة زميلة (مدرج ضمن الاستثمار في شركة زميلة - إيضاح 16.1.3)
5,370,178	4,663,669	
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
		معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
312,948	302,779	تكاليف تمويل
173,542	176,294	توزيعات أرباح لأسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
		معاملات مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية
-	5,757,311	ناتج من استبعاد تقديري لجزء في حصة من شركة تابعة (إيضاح 6.2.1)
-	1,471,564	حصة غير مسيطرة مثبتة من استبعاد جزئي لشركات تابعة (إيضاح 6.2.2)
		مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة
343,169	373,592	مزايا الموظفين طويلة وقصيرة الأجل

لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من الأطراف ذات صلة وليس لها شروط سداد محددة.

يتضمن المبلغ المستحق إلى أطراف أخرى ذات صلة سلفة قصيرة الأجل بمبلغ 9,112,416 د.ك (31 ديسمبر 2021: 9,127,428 د.ك) محملة بفائدة بواقع 4.25% (31 ديسمبر 2021: 2.5% إلى 4.25%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي بدون تواريخ سداد محددة، وسلفة بمبلغ 1,204,169 د.ك (31 ديسمبر 2021: 1,090,333 د.ك) محملة بمعدل فائدة ثابت بواقع 7.5% (31 ديسمبر 2021: 7.5%) وليس لها تاريخ سداد محدد، بينما الرصيد المتبقي البالغ 44,920,581 د.ك (31 ديسمبر 2021: 42,178,934 د.ك) غير محمل بالفائدة وليس له شروط سداد محددة.

كما أن المبلغ المستحق إلى المساهم الرئيسي غير محمل بالفائدة وليس له تواريخ سداد محددة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34 ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

34.1 فئات الأصول والخصوم المالية

يمكن أيضاً تصنيف القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مدرج في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
		الأصول المالية:
		<i>بالتكلفة المطفأة:</i>
45,346,086	21,883,030	- ذمم مدينة وأصول أخرى (إيضاح 17)
5,370,178	4,663,669	- قرض المساهمين الممنوح لشركة زميلة (إيضاح 16.1.3)
10,205,982	8,839,000	- النقد والنقد المعادل
60,922,246	35,385,699	
		<i>بالقيمة العادلة:</i>
819,531	812,108	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
61,741,777	36,197,807	مجموع الأصول المالية
		الخصوم المالية:
		<i>بالتكلفة المطفأة:</i>
85,005,922	58,359,726	القروض
908,461	726,006	التزامات الإيجار
2,660,125	2,869,754	أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
52,396,695	55,237,166	مستحق إلى أطراف ذات صلة
800,668	-	محجوز الضمان الدائن
53,721,771	36,190,555	ذمم دائنة وخصوم أخرى
195,493,642	153,383,207	مجموع الخصوم المالية

34.2 قياس القيمة 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. برأي إدارة المجموعة، أن القيم الدفترية لجميع الأصول والخصوم المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة مقاربة لقيمتها العادلة.

تقوم المجموعة كذلك بقياس الأصول غير المالية مثل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل مركز مالي (راجع إيضاح 34.4).

34.3 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يتم تصنيف جميع الأصول والخصوم التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات المهمة للقياس كما يلي:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الخصوم المتماثلة؛
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للأصول أو الخصوم، سواء بشكل مباشر (على سبيل المثال، كالأسعار) أو غير مباشر (على سبيل المثال، مشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى 3: المدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تكون مستندة إلى بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34 تابع/ ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

34.3 تابع/ التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

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

إيضاح	المستوى 1 د.ك	المستوى 2 د.ك	المستوى 3 د.ك	إجمالي الرصيد د.ك
31 ديسمبر 2022				
الأصول المالية:				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
- أوراق مالية محلية غير مدرجة	-	-	38,797	38,797
- أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	773,311	773,311
مجموع الأصول	-	-	812,108	812,108
31 ديسمبر 2021:				
الأصول المالية:				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
- أوراق مالية محلية غير مدرجة	-	-	42,234	42,234
- أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	777,297	777,297
مجموع الأصول	-	-	819,531	819,531

القياس بالقيمة العادلة

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

فيما يلي طرق وأساليب التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة:

(أ) أسهم غير مسعرة (المستوى 3)

يتمثل هذا البند في ملكيات في أوراق مالية محلية وأجنبية غير مدرجة يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة استنادًا إلى صافي قيمة الأصول المعلنة في أحدث معلومات مالية متاحة وباستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة أو أساليب التقييم الأخرى التي تتضمن بعض الافتراضات التي لا يمكن دعمها بأسعار أو معدلات السوق القابلة للملاحظة.

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

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

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
1,103,790	819,531	كما في 1 يناير
(284,259)	(7,423)	التغير في القيمة العادلة
819,531	812,108	كما في 31 ديسمبر

إن التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى سيكون غير مادي إذا كان التغير في المخاطر ذات العلاقة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34 تابع/ ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

34.4 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 د.ك	المستوى 2 د.ك	المستوى 3 د.ك	المجموع د.ك
31 ديسمبر 2022			
عقارات استثمارية			
-	-	3,169,341	3,169,341
-	-	533,783	533,783
-	288,901	-	288,901
-	288,901	3,703,124	3,992,025
31 ديسمبر 2021			
عقارات استثمارية			
-	-	2,800,546	2,800,546
-	723,453	-	723,453
-	723,453	2,800,546	3,523,999

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييمات تمت من قبل مقيمين عقارات مستقلين ومؤهلين مهنيًا. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. أجريت التقييمات باستخدام طريقة السوق المقارن التي تظهر أحدث أسعار المعاملات للممتلكات المماثلة وطريقة الدخل التي تتضمن جمع البيانات الخاصة بالإيجارات السائدة في المنطقة المجاورة لوحدة مماثلة.

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

الوصف	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	نطاق المدخلات غير الملحوظة (2022)	نطاق المدخلات غير الملحوظة (2021)
أماكن سكنية - الإمارات	طريقة السوق المقارن / الدخل	- السعر للمتر المربع - ارتفاع قيمة الإيجار سنويًا - معدل الخصم	- 133 - 330 د.ك - 13% إلى 17% - 9% إلى 10%	- 124 - 281 د.ك - 13% إلى 17% - 10% إلى 11%
ساحات لوقوف السيارات - الإمارات	طريقة السوق المقارن / الدخل	- السعر للمتر المربع - ارتفاع قيمة الإيجار سنويًا - معدل الخصم	- 6,672 - 8,360 د.ك - 13% إلى 17% - 9% إلى 10%	- 6,594 - 11,585 د.ك - 13% إلى 17% - 10% إلى 11%

35 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتضمن الخصوم المالية الرئيسية للمجموعة قروض ومحجوز الضمان الدائن ومستحق إلى أطراف ذات صلة وذمم دائنة وخصوم أخرى والتزامات عقود تأجير وأسهم تفضيلية قابلة للاسترداد وأدوات مالية مشتقة. إن الهدف الرئيسي لهذه الخصوم المالية هو تمويل أنشطة التشغيل للمجموعة. إن لدى المجموعة أصول مالية متعددة مثل الذمم المدينة والأصول الأخرى والنقد والنقد المعادل وقروض إلى شركات زميلة واستثمارات في أوراق مالية التي تنشأ مباشرة من العمليات التشغيلية.

تتعرض أنشطة المجموعة إلى العديد من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما فيها مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

35 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

يضع مجلس إدارة الشركة الأم سياسات للتخفيف من كل من المخاطر الموضحة أدناه.

فيما يلي أدناه توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة.

35.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تمارس المجموعة أنشطتها بصورة رئيسية في دول الشرق الأوسط وجنوب أفريقيا ومنطقة المحيط الهندي والدول الأوروبية، وتتعرض لمخاطر أسعار العملات الأجنبية الناتجة من التعرض للعديد من العملات الأجنبية لاسيما فيما يتعلق بالدولار الأمريكي واليورو. قد يتأثر المركز المالي للمجموعة بشكل كبير نتيجة للتغير في أسعار صرف هذه العملات. للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية.

بشكل عام، فإن إجراءات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة تميز بين التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (تستحق خلال اثني عشر شهرا) وبين التدفقات الأجنبية طويلة الأمد. تتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية على أساس التقييم المستمر للمراكز المفتوحة للمجموعة.

فيما يلي أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بالنسبة للعملات الأجنبية كما في تاريخ البيانات المالية محولة إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال:

31 ديسمبر 2021 ما يُعادل د.ك	31 ديسمبر 2022 ما يُعادل د.ك
29,647	77,671
479,544	704,731

دولار أمريكي
اليورو

وتتفاوت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ومع ذلك، لن يكون للتغيرات المعقولة في معاملات العملة الأجنبية أي تأثير جوهري على الأرباح أو الخسائر المجمعة للمجموعة.

(ب) مخاطر معدل الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر معدل الفائدة فيما يتعلق بالودائع لأجل والقروض المحملة (بمعدلات ثابتة ومتغيرة من الفائدة). تدير المجموعة هذه المخاطر بالاحتفاظ بخليط ملائم من الودائع لأجل والقروض بأسعار فائدة ثابتة ومتغيرة.

تتم مراقبة المراكز بشكل منتظم لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

يوضح الجدول التالي حساسية خسارة السنة لتغيير محتمل في معدلات الفائدة بنسبة +1% و-1% (2021: +1% و-1%) اعتباراً من بداية السنة. يستند الحساب إلى الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ البيانات المالية. ظلت كافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

النقص في معدلات الفائدة		زيادة في معدلات الفائدة	
31 ديسمبر 2021 %1 د.ك	31 ديسمبر 2022 %1 د.ك	31 ديسمبر 2021 %1 د.ك	31 ديسمبر 2022 %1 د.ك
921,998	583,597	(921,998)	(583,597)

ربح/(خسارة) السنة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

35 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

35.1 مخاطر السوق

(ج) مخاطر الأسعار

تتمثل هذه المخاطر في تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء كانت هذه التغيرات بسبب عوامل محددة بأداة منفردة أو مُصدرها أو عوامل تؤثر على كافة الأدوات المتداولة في السوق. لم تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية فيما يتعلق بالأسعار كما في 31 ديسمبر 2022، لأن استثمارات المجموعة غير مسعرة.

35.2 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركزات الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع الأنشطة.

إن مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يقتصر على القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة في تاريخ البيانات المالية والملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
819,531	812,108	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,370,178	4,663,669	قرض المساهمين الممنوح لشركة زميلة (إيضاح 16.1.3)
45,346,086	21,883,030	ذمم مدينة وأصول أخرى (إيضاح 17)
10,205,982	8,839,000	النقد والنقد المعادل
61,741,777	36,197,807	

باستثناء بعض القروض إلى الشركات الزميلة والمستحق من أطراف ذات صلة، لم ينقض تاريخ استحقاق أي من الأصول المالية أعلاه ولم تنخفض قيمتها. تراقب المجموعة بشكل مستمر تعثر العملاء والأطراف المقابلة الأخرى المحددة كأفراد أو مجموعة، وتدرج هذه المعلومات في ضوابط مخاطر الائتمان لديها. تتمثل سياسة المجموعة في التعامل فقط مع أطراف ذات كفاءة ائتمانية عالية. 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.

لا يتم ضمان أي من الأصول المالية للمجموعة بضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى.

تعتبر مخاطر الائتمان للأرصدة لدى البنوك ضئيلة، حيث أن الأطراف المعنية تتمثل في مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية وليس لهم تاريخ في التعثر. استناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتج عن هذه الأصول المالية غير جوهري بالنسبة للشركة نظراً لأن مخاطر التعثر قد ازدادت بشكل جوهري.

35.3 تركيز الأصول

فيما يلي التوزيع الجغرافي للأصول المالية لسنة 2022 ولسنة 2021:

المجموع د.ك	أوروبا د.ك	أفريقيا د.ك	آسيا والشرق الأوسط د.ك	الكويت د.ك	
812,108	773,311	-	-	38,797	في 31 ديسمبر 2022
4,663,669	-	4,663,669	-	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
21,883,030	910,240	2,603,078	15,781,829	2,587,883	قرض المساهمين لشركة زميلة
8,839,000	704,730	831,711	7,098,328	204,231	الذمم المدينة والأصول الأخرى
36,197,807	2,388,281	8,098,458	22,880,157	2,830,911	النقد والنقد المعادل

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

35 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

35.3 تابع/ تركيز الأصول

المجموع د.ك	أوروبا د.ك	أفريقيا د.ك	آسيا والشرق الأوسط د.ك	الكويت د.ك	
819,531	777,297	-	-	42,234	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,370,178	-	5,370,178	-	-	قرض المساهمين لشركة زميلة
45,346,086	814,028	1,625,310	24,805,072	18,101,676	الذمم المدينة والأصول الأخرى
10,205,982	479,543	769,257	4,389,456	4,567,726	النقد والنقد المعادل
61,741,777	2,070,868	7,764,745	29,194,528	22,711,636	

35.4 مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللمحد من هذه المخاطر فقد قامت الإدارة بتوفير مصادر تمويل متنوعة ومراقبة سيولة الأصول والسيولة بشكل يومي.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للخصوم المالية استناداً إلى التدفقات النقدية غير المخصصة:

المجموع د.ك	أكثر من 5 سنوات د.ك	1 - 5 سنوات د.ك	12-3 شهرًا د.ك	1 إلى 3 أشهر د.ك	عند الطلب د.ك	
77,273,302	38,682,526	30,103,774	5,278,446	3,208,556	-	في 31 ديسمبر 2022
2,869,754	-	2,869,754	-	-	-	الخصوم المالية
1,126,006	-	618,259	507,747	-	-	القروض
55,237,166	-	-	-	55,237,166	-	أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
36,190,555	-	-	-	36,190,555	-	التزامات الإيجار
172,696,783	38,682,526	33,591,787	5,786,193	94,636,277	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
						ذمم دائنة وخصوم أخرى

في 31 ديسمبر 2021

المجموع د.ك	أكثر من 5 سنوات د.ك	1 - 5 سنوات د.ك	12-3 شهرًا د.ك	1 إلى 3 أشهر د.ك	عند الطلب د.ك	
103,919,496	44,865,072	27,679,357	8,541,208	22,833,859	-	الخصوم المالية
800,668	-	-	800,668	-	-	القروض
2,660,125	-	2,660,125	-	-	-	محجوز الضمان الدائن
2,278,166	500,833	1,412,858	302,257	62,218	-	أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
52,396,695	-	-	-	52,396,695	-	التزامات الإيجار
53,721,771	-	-	-	53,721,771	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
215,776,921	45,365,905	31,752,340	9,644,133	129,014,543	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

36 أهداف إدارة رأس المال

تتمثل أهداف إدارة مخاطر رأسمال المجموعة في ضمان قدرة المجموعة على المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ونسب سليمة من أجل دعم أعمالها وزيادة قيمة المساهمين.

يتكون رأسمال المجموعة من مجموع حقوق الملكية. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الأصول ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة شراء أسهم أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين.

تراقب المجموعة رأس المال على أساس العائد على حقوق الملكية ويتم احتساب هذا المعدل بقسمة ربح السنة على مجموع حقوق الملكية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
2,732,118	2,896,038	أرباح خاصة بمالكي الشركة الأم
4,854,482	5,367,223	حقوق الملكية المخصصة إلى مالكي الشركة الأم
%56.28	%53.96	العائد على حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

