

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

31 ديسمبر 2022

المحتويات

الصفحة

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



Grant Thornton

القطامي والعبيان وشركاه

عمارة السوق الكبير
برج ١ - الدور التاسع
من 2986 بـ 13030 الصفنة 2986 من
دولة الكويت
+965-2244-3900 / 9
+965-2243-8451
فاكس
www.grantthornton.com.kw

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين،
شركة سدام العقارية - ش.م.ا.ع
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة سدام العقارية - شركة مساهمة كويتية عامة ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار اليهم مجتمعين باسم "المجموعة")، وتتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2022، وبيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع وبيان التدفقات النقدية المجمع 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 المالية، المركز المالي المجمع 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 باعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقیق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أنها مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقية 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.

تأكيد أمر هام

نود أن نوجه الانتباه إلى إيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن التقييم الذي تم لجراؤه لحق الانتفاع بالأرض، لغرض تقييم الانخفاض في القيمة، يستند إلى حقيقة أن المجموعة سوف تقوم بتجديد عقد إيجار حق الانتفاع بالأرض لمدة 30 سنة أخرى بمجرد انتهاء عقد الإيجار في 2039. وعلى الرغم من أن الإدارة تعترض تطوير العقار وتتجدد عقد الإيجار بمجرد انتهاءه، فإن تجديد العقد يعتمد على الموافقة على طلب التجديد من قبل السلطات المعنية. لا يمكن تحديد النتيجة النهائية لتجديد العقد المشار إليه أعلاه في الوقت الحالي، وبالتالي لم يتم إجراء أي تعديلات على القيمة الدفترية لحق الانتفاع بالأرض. إن رأينا غير معدل في هذا الصدد.

أمور أخرى

تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 من قبل مراقب حسابات آخر مستقل والذي أبدى رأياً متحفظاً حول هذه البيانات المالية المجمعة بتاريخ 29 مارس 2022. كان أساس الرأي المتحفظ يتمثل في أن المجموعة لم تقم بتقدير القيمة العادلة لاستثماراتها غير المسورة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي بلغت 829,797 د.ك. كما في 31 ديسمبر 2021. مع ذلك، تم تصحيح ذلك من قبل الإدارة خلال السنة الحالية وتم تعديل أرقام المقارنة (راجع إيضاح 25).

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة كل، وإبداء رأينا المهني حولها دون أن نبني رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. لقد حدثنا الأمر الموضح أدناه كأمر تدقيق رئيسي.

تقييم العقارات الاستثمارية

تتمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة نسبة 62% من إجمالي الموجودات ويتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة. إن تقييم العقارات الاستثمارية يمثل أمراً جوهرياً يتطلب إجراء عدداً من الافتراضات بما في ذلك العوائد الرأسمالية وإيرادات الإيجار المقدرة ومعدلات الإشغال والمعاملات التاريخية ومعرفة السوق. تشير سياسة المجموعة إلى إجراء التقييمات العقارية في نهاية السنة من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة، على أن يكونوا مرخصين ويتوافق لديهم المؤهلات الازمة والخبرات المطلوبة. ونظراً إلى حقيقة أن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية تمثل أمراً جوهرياً وأن التقييمات تعتمد بشكل كبير على التقديرات، قمنا بتحديد هذا الأمر ضمن أمور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع إلى الإيضاحات 4.12 و 14 و 23.3 للحصول على المزيد من المعلومات حول العقارات الاستثمارية.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت، من بين أمور أخرى، تقييم مدى ملائمة طرق ووسائل التقييم والمدخلات المستخدمة في عملية التقييم. كما قمنا بمراجعة تقارير التقييم من المقيمين الخارجيين ومقارنتها مع القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية. قمنا بتقييم مدى ملاءمة منهجيات التقييم المستخدمة في تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إضافة إلى ذلك، قمنا بإصدار تقييم يشير إلى أن البيانات المستخدمة كمدخلات للتقييمات الخارجية فيما يتعلق بالعقارات تتبع مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء تدقيقنا.

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

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي لسنة 2022 الخاص بالمجموعة إن الإدارة مسؤولة 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 الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي الخاص بالمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى واثناء 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 استنتجنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، وجود أخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا أي شيء للتقرير عنه في هذا الصدد.

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة
إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، بكل، خالية من 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 التدقيق المنفذ وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دالياً الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجزأب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل توافط أو تزوير أو حذف مقصودة أو عرض خطأ 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 ومعقولية 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 جوهوية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهيرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهيرية، فإن علينا أن نلتقي الانتهاء لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلإيضاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة.

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

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملاءمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف على أداء أعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحدين عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.

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

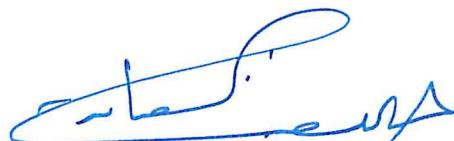
كما نزود المسؤولين عن الحكومة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضًا بكلفة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسبيًا.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تحفظ سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متنقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلمنا خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 أي مخالفات لاحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

تبين 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 العيبان (CPA)
 (مراقب مرخص رقم 94 فئة A)
 جرانت ثورنتون – القطامي والعيبان وشركاه

الكويت
 22 مارس 2023

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع

		السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021		السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022		
		إيجاد	إيجاد	إيجاد	إيجاد	
	(معدلة)					
الإيرادات						
إيرادات التأجير						
خسارة من بيع عقارات استثمارية						
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية						
توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة						
صافي الربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر						
ربح من بيع استثمار في محفظة عقارية						
التغير في القيمة العادلة لمحفظة عقارية						
إيرادات فوائد وإيرادات أخرى						
المصاريف والأعباء الأخرى						
تكاليف موظفين						
مصاريف عمومية وإدارية وأخرى						
مصاريف الإطفاء						
انخفاض قيمة حق الانتفاع بارض						
مصاريف الاستهلاك						
تكاليف تمويل						
(خسارة)/ ربح السنة قبل حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة						
مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية						
مخصص للزكاة						
(خسارة)/ ربح السنة						
الإيرادات الشاملة الأخرى						
اجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للسنة						
(خسارة)/ ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فنس)						
1.06	(10.96)	7				

بيان المركز المالي المجمع

(معدلة) 31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاح	
			الموجودات
2,643	13,924		ممتلكات ومعدات
2,480,697	1,251,056	8	حق الانتفاع بارض
3,263,448	4,940,000	9	عقارات استثمارية
1,259,719	-	10	استثمار في محفظة عقارية
-	66,250		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,006,507	6,271,230		موجودات متداولة
2,919,429	282,829	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
7,992	783,027	12	الذمم المدينة والموجودات الأخرى
94,030	681,647	13	النقد والقدي المعادل
3,021,451	1,747,503		مجموع الموجودات
10,027,958	8,018,733		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية	
12,218,500	12,218,500	14	رأس المال
184,196	184,196	14	علاوة إصدار أسهم
(184,196)	(184,196)	15	أسهم خزينة
23,215	23,215		احتياطي أرباح أسهم خزينة
(3,077,032)	(4,406,620)		خسائر متراكمة
9,164,683	7,835,095		اجمالي حقوق الملكية
		المطلوبات	
		مطلوبات غير متداولة	
42,655	50,235		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
		مطلوبات متداولة	
719,958	-	17	مستحق إلى البنك
100,662	133,403	18	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
820,620	133,403		مجموع المطلوبات
863,275	183,638		اجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
10,027,958	8,018,733		

د. سليمان طارق العبد الجابر
الرئيس التنفيذي

وليد حمد السميط
رئيس مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

الإجمالي د.ك	احتياطي أرباح أسهم خزينة د.ك	خسائر متراكمة د.ك	أعلاوة إصدار أسهم د.ك	رأس المال د.ك
9,519,511 (354,828)	(2,722,204) (354,828)	23,215 -	(184,196) -	184,196 -
9,164,683 (1,329,588)	(3,077,032) (1,329,588)	23,215 -	(184,196) -	184,196 -
7,835,095 (4,406,620)	23,215	(184,196)	184,196	12,218,500
<hr/>				
9,036,356 128,327	(3,205,359) 128,327	23,215 -	(184,196) -	184,196 -
9,164,683 (3,077,032)	23,215	(184,196)	184,196	12,218,500
<hr/>				
الرصيد في 1 يناير 2022 (كما هو مثبت سلفاً) تأثير التعديل (إضافة 25)				
الرصيد في 1 يناير 2022 (معدلة) إجمالي الخسائر الشاملة للسنة				
الرصيد في 31 ديسمبر 2022 (معدلة)				

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

بيان التدفقات النقدية المجمع

		السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	إيضاح	
128,327	(1,329,588)			أنشطة التشغيل (خسارة) / ربح السنة: التعديلات:
(47,438)	(57,945)			ربح من بيع استثمار في محفظة عقارية
-	116,297			خسارة من بيع عقارات استثمارية
(121,950)	(5,500)			التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(3,032)	-			التغير في القيمة العادلة لمحفظة عقارية
(62,139)	(57,734)			توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
771	2,106			مصاريف الاستهلاك
137,332	145,200			مصاريف الإطفاء
-	1,180,222			انخفاض قيمة حق الانتفاع بارض
(9,411)	(6,988)			فائدة وإيرادات أخرى
43,618	35,454			تكليف تمويل
2,072	10,182			مخصص مكافأة نهاية الخدمة
68,150	31,706			
				التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(5,689)	(161,352)			الذمم المدينة وال موجودات الأخرى
(137,468)	2,570,068			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
39,762	32,741			ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	(2,602)			مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
(35,245)	2,470,561			صافي النقد من/(المستخدم في) أنشطة التشغيل
				أنشطة الاستثمار
498,834	(66,250)			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,256,687)	-			إضافات على استثمار في محفظة عقارية
-	(2,334,500)			إضافات إلى عقارات استثمارية
1,256,687	1,317,664			صافي المحصل من بيع استثمار في محفظة عقارية
-	(95,781)			إضافات على حق انتفاع بارض
(2,802)	(13,387)			شراء ممتلكات ومعدات
468,251	66,224			التغير في نقد لدى محافظ استثمارية مر هونة
9,411	6,988			إيرادات فوائد وإيرادات أخرى مستلمة
62,139	57,734			توزيعات أرباح مستلمة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,035,833	(1,061,308)			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة استثمارية
				الأنشطة التمويلية
(952,961)	(719,958)			التغير في المستحق إلى البنوك
-	1,700,000			المحصل من قرض قصير الأجل
-	(1,700,000)			المسدود من قرض قصير الأجل
(43,618)	(35,454)			تكليف تمويل مدفوعة
(996,579)	(755,412)			صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
4,009	653,841			صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
11,924	15,933			النقد والنقد المعادل في بداية السنة
15,933	669,774	13		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم

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

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

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

فيما يلي الأنشطة الرئيسية للشركة الأم:

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

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

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

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

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

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

تم التصريح باصدار هذه البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 22 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 للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

3 التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة
فيما يلي التعديلات أو المعايير الجديدة التي تسرى على الفترة الحالية.

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 متقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد
1 يناير 2022	تحسينات السنوية دورة 2018-2020

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1

تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

المعيار الدولي للتقارير المالية 3: إشارة إلى الإطار المفاهيمي
تضيف التعديلات متطلباً، بالنسبة للالتزامات التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37، وهو أن يقوم المشتري بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجوداً في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للرسوم التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21: الرسوم، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام بدفع الرسوم قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ. تضفي التعديلات أيضاً بياناً صريحاً بأن المشتري لا يعترف بال موجودات المحتملة المقتناة في عملية دفع الأعمال.
ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - الحصول قبل الاستخدام المعنوي
يحظر التعديل على أي منشأة ان تخصم من تكالفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي مبالغ مستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد ذلك الأصل لاستخدامه المعنوي. وبالأمر من ذلك، تعرف 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 متعلقة بالالتزامات - تكالفة تنفيذ العقد
تُحدد التعديلات تلك التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد سيتخرج عنه خسارة أم لا.
توضح التعديلات أنه لعرض تقييم ما إذا كان العقد متقدلاً بالالتزامات أم لا، فإن تكالفة تنفيذ العقد تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية لتنفيذ هذا العقد وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقد.
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.

تحسينات السنوية دورة 2018-2020

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على تيسير 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 لقليل التكاليف للأطراف التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة.

تتعلق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 برسوم الاختبار بنسبة "10 في المائة" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية - في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من المطلوبات 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 المطلوبات المالية تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية.

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

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع / التحسينات السنوية دورة 2018-2020

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.

ليس 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 تعديلاها 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 ارتباط و/ أو تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

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

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

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

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

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

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

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

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

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

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 الإدارء، 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 الإدارء بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

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

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

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - عقود الإيجار

تطلب 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 المنقوله إلى المشتري أو الطرف المؤجر. إن القياس الأولي للالتزامات عقود الإيجار الذي ينشأ من معاملة بيع ومعاملة بيع مع خيار الإيجار هو نتيجة لكيفية قياس البائع أو المستأجر لأصل حق الانتفاع والأرباح أو الخسائر المعترف بها في تاريخ المعاملة. إن المتطلبات الجديدة لا تحول دون اعتراف البائع أو المستأجر باي أرباح أو خسائر تتعلق بإنتهاء عقد الإيجار كلياً أو جزئياً.

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

4 السياسات المحاسبية المهمة

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

4.1 أساس الإعداد

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

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

قررت المجموعة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع" في بيان واحد.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

4.2 أساس التجميع

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

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

يتم عند التجميع استبعاد الأرصدة والمعاملات الجوهرية المتبادلة بين شركات المجموعة، بما فيها الارباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الموجودات بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الموجودات 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.

يبداً تجميع شركة تابعة ما عندما تسيطر المجموعة على هذه الشركة التابعة ويتوقف ذلك عندما تفقد المجموعة تلك السيطرة على الشركة التابعة، إن الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة المنشآت أو المستبعدة خلال السنة يتم إدراجها اعتباراً من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقيف المجموعة عن تلك السيطرة على الشركة التابعة. حيثما ينطبق.

إن الحقوق غير المسيطرة المرددة كجزء من حقوق الملكية، تتمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي موجودات 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. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تعود إلى الحصص غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة؛
- تستبعد القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة؛
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المترافق المسجلة في حقوق الملكية
- تتحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم
- تتحقق القيمة العادلة لأي استثمار محظوظ به
- تتحقق أي فائض أو عجز في الربح أو الخسارة
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البند المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلية، حيثما كان ذلك مناسباً، حسبما يتطلب الأمر إذا كانت المجموعة قد قامت مباشرة بالتصرف في الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

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 للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي ت Kendتها 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 المشتراء إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراء.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع / السياسات المحاسبية المهمة

4.3 تابع / دمج الأعمال

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

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

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتنقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض تحديد التصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الشراء.

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

4.4 تحقق الإيرادات

تعترف المجموعة بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- ايراد إيجارات
- ايراد الفوائد وما شابهها.
- ايراد توزيعات أرباح.

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. تدرك المجموعة الإيرادات عندما تقوم بتحويل الحكم في منتج أو خدمة إلى العميل. تتبع المجموعة عملية من خمس خطوات:

- 1 تحديد العقد مع العميل
- 2 تحديد التزامات الأداء
- 3 تحديد سعر الصفقة
- 4 تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء
- 5 الاعتراف بالإيرادات عند / بما أن التزامات / التزامات الأداء مستوفاة.

غالباً ما تدخل المجموعة في معاملات تتطلب على مجموعة من منتجات المجموعة وخدماتها. في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر الصفقة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. يتم الاعتراف بالإيراد بما في وقت معين أو بمرور الوقت ، عندما (أو كما) تلبي المجموعة التزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات الموعودة إلى عملائها.

تقوم المجموعة بتحديد مطلوبات العقود للمبالغ المستلمة فيما يتعلق بالتزامات الأداء غير المرضية وتقدم هذه المبالغ ، إن وجدت ، كمطلوبات أخرى في بيان المركز المالي المجمع. وبالمثل، إذا أوفت المجموعة بالتزام أداء قبل أن تحصل على المقابل، تعترف المجموعة بما يحصل عقد أو مستحق، إن وجد، في بيان المركز المالي المجمع الخاص بها ، اعتماداً على ما إذا كان هناك حاجة إلى شيء آخر غير مرور الوقت مطلوب قبل استحقاق المبالغ.

4.4.1 ايراد الايجار

يتم تسجيل ايرادات الايجارات من العقارات الاستثمارية كما هو موضح في إيضاح 4.8.

4.4.2 ايرادات متعلقة بالفوائد

يتم تسجيل ايرادات الفوائد والمصاريف عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

4.4.3 ايراد توزيعات الأرباح

إيرادات توزيعات الأرباح يتم تسجيلها عندما يثبت حق استلام دفعات تلك الأرباح.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع/ السياسات المحاسبية المهمة 4

4.5 مصاريف التشغيل

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

4.6 تكاليف الاقتراض

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

4.7 الضرائب

4.7.1 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

4.7.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

4.7.3 الزكاة

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

4.8 الموجودات المؤجرة

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

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

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

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

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

القياس والاعتراف بعقود الإيجار عندما تمثل الطرف المستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الانتفاع والتزامات عقود الإيجار في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الانتفاع

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للالتزامات الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتغيراً لأي تكاليف لنفكك وإزاله الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات عقود إيجار يتم سدادها قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (مخصوصاً منه أي حواجز مستلمة).

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

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع / السياسات المحاسبية المهمة 4

تابع / الموجودات المؤجرة 4.8

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

التزامات الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزامات الإيجار بالقيمة الحالية لمدفو عات 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.

ت تكون مدفو عات الإيجار المدرجة في قياس التزامات عقود الإيجار من مدفو عات الثابتة (بما في ذلك المدفو عات الثابتة في جوهرها) ومدفو عات متغيرة بناءً على أي مؤشر أو معدل والبالغ المتوقع دفعها بمحض ضمان القيمة المتبقية والمدفو عات الناشئة عن خيارات تعيين ممارستها بشكل معقول.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفو عات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغيرات في المدفو عات الثابتة في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزامات عقود الإيجار، يعكس 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. تقدر المجموعة بتصنيف عقود الإيجار إما بعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي. يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي عندما توفر شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى الطرف المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار شغيلي.

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 استخدام 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 المكتسبة في ترتيب عقد الإيجار والفاووض عليه إلى القيمة الدفترية لموجودات الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالبالغ المستحق بموجب عقود الإيجار التمويلي كنرم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلي للتزامات المحاسبية لعكس معدل عائد دورى ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

4.9 ممتلكات ومعدات

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

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

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

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

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

4.10 العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

4.11 استثمار في محفظة عقارية

يمثل الاستثمار في محفظة عقارية مساهمة المجموعة في استثمارات عقارية مع أطراف أخرى ضمن محفظة مدارء من قبل شركات متخصصة. يتم تسجيل الاستثمار في محفظة عقارية مبدئياً بتكلفة المساهمة. بعد التسجيل المبدئي، يتم إثبات الاستثمار في محفظة عقارية بالقيمة العادلة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تدبير القيم العادلة باستخدام أوضاع المحفظة الذي تم الحصول عليها من قبل مدير المحفظة.

4.12 عقارات للمتأجرة

يتم إثبات العقارات المحافظ عليها للمتأجرة بالتكلفة أو بصافي القيمة المحققة أيهما أقل. تتمثل التكاليف في تلك المصروفات المتکبدة لوضع العقار في حاليه الحالية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة. تستند صافي القيمة الممکن تحقیقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكلفة أخرى متوقعة تکبدتها عند الانتهاء والبيع.

4.13 اختبار انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمثل الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد قيمته الممکن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. لتحديد القيمة التشغيلية تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من كل وحدة من وحدات إنتاج النقد وكذلك تحديد معدل الفائدة المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. إن البيانات المستخدمة لإجراءات اختبار انخفاض القيمة ترتبط مباشرة بآخر موازنة معتمدة للمجموعة معدلة حسب اللازم لاستبعاد تأثير عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الموجودات. تتحدد عوامل الخصم إفرادياً لكل وحدة منتجة للنقد وتعكس تقدير 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 تحمل أي خسارة انخفاض في القيمة بالتناسب على الموجودات الأخرى في الوحدة المولدة للنقد. وباستثناء الشهرة، يتم إعادة تقدير جميع الموجودات 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 المستردّة للوحدة المولدة للنقد عن قيمتها الدفترية.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع / السياسات المحاسبية المهمة 4

4.14 الأدوات المالية 4.14

4.14.1 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تتحقق الموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقتاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقتاس مبدئياً بالقيمة العادلة.

يتم عدم الاعتراف بالأصل المالي (أو جزءاً، بينما كان ذلك منطقياً، من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) عند:

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

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

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

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

4.14.2 تصنیف الموجودات المالية
لغرض القياس اللاحق، فإن الموجودات المالية يتم تصنیفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

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

يتحدد التصنیف بحسب كل مما يلي:

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

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

• للمجموعة أن تصدر قراراً 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 تصنیف لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كمقاييس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغى أو يخفي بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبى. في هذه الفترة المعروضة، لم يتم إجراء تصنیف من هذا القبيل.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

4.14 تابع/ الأدوات المالية

4.14.3 القياس اللاحق للموجودات المالية

• **الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة**

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

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

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

ت تكون الموجودات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- **النقد والنقد المعادل**

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

- **الذمم المدينة والموجودات الأخرى**

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

• **موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

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

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

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

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

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

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

4.14 الأدوات المالية

4.14.3 تابع/ القياس اللاحق للموجودات المالية

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم تصنيف الأصل المالي كمحفظة به للمتاجرة إذا:

- تم امتلاكه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
- كان يمثل، عند التحقق المبدئي، جزءاً من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معاً ولديها دليل على نمط فعلي حدث ل لتحقيق أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- كان مشتملاً (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 والمترافقه فياحتياطي القيمة العادلة. يتم نقل الأرباح أو الخسائر المترافقه إلى الأرباح المرحلة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

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

• موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تصنيفها بالقيمة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بعض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي لا تمثل تدفقاتها النقدية التعاقدية فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم المحاسبة عليها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تدرج جميع الأدوات المالية المشتملة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تتطابق عليها متطلبات محاسبة التحوط (انظر أدناه). تشتمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

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

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

4.14.4 انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

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

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع / السياسات المحاسبية المهمة

4.14 تابع / الأدوات المالية

4.14.4 تابع / انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة دائمًا بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للذمم التجارية المدينية وموجودات العقود ومديني عقود الإيجار. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الموجودات المالية باستخدام نموذج مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة مع تعديلها للعاملات الخاصة بالمدينيين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ البيانات المالية بما في ذلك القيمة الزمنية للنفود عند الاقتضاء.

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

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

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

4.14.5 التصنيف والقياس اللاحق للمطلوبات المالية

تضمن المطلوبات المالية للمجموعة قروض وذمم دائنة ومطلوبات أخرى ومستحق إلى أطراف ذات صلة ومستحق إلى البنوك.

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

• المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه المطلوبات باستخدام طريقة معدل الفائد الفعلية. يتم تصنيف المستحق إلى البنوك وذمم دائنة ومطلوبات أخرى والمستحق إلى أطراف ذات صلة والقروض لأجل والمرابحة الدائنة كمطلوبات مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- مستحق إلى البنوك

يقاس المستحق إلى البنوك لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائد الفعلية. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند عدم تحقق المطلوبات وأيضاً من خلال طريقة معدل الفائد الفعلي وعملية الإطفاء.

- ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

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

4.15 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

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

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

4.16 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

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

4.17 مقاصة الأدوات المالية

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

4.18 القيمة العادلة للأدوات المالية

تحدد القيمة العادلة للموجودات 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، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقدير مناسبة. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحثة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقدير أخرى. هناك تحليل للقيم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها مبينة في إيضاح 23.2.

4.19 حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوغات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

تضمن علاوة الإصدار أي علاوات مستلمة من إصدار رأس المال. يتم خصم أي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم من علاوة الإصدار. يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من توزيعات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم. 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.
- احتياطي القيمة العادلة – الذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالموجودات المالية المتاحة للبيع

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

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

4.20 مخصصات موجودات محتملة والتزامات طارئة

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

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المهمة

4.20 تابع/ مخصصات موجودات والتزامات طارئة

لا يتم إثبات الموجودات الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقاً نقدياً للمنافع الاقتصادية.
لا يتم إثبات المطلوبات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيداً.

4.21 أسهم خزينة

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

4.22 التقارير القطاعية

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

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

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

4.23 ترجمة العملات الأجنبية

4.23.1 العملة الرئيسية وعملة العرض

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

4.23.2 معاملات العملات الأجنبية والأرصدة

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

4.24 مكافأة نهاية الخدمة

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

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع / السياسات المحاسبية المهمة

4.24 تابع / مكافأة نهاية الخدمة

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

5 الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

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

5.1 الأحكام المهمة للإدارة

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

5.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنيود الأدوات المالية في إيضاح 4.14). يتضمن هذا الاختبار حكمًا يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يحتفظ بالموجودات 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 الموجودات.

5.1.2 الاعتراف بالإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم ويتم الاعتراف بها عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. إن تحديد ما إذا كانت ضوابط الاعتراف بالإيرادات على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالي 15 والسياسة المحاسبية للاعتراف بالإيرادات الواردة في إيضاح 4.4 قد تمت تلبيتها أم لا يتطلب أحکاماً هامة.

5.1.3 تصنیف العقارات

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

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

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

5.2 التقديرات غير المؤكدة

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

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع / الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

5.2 تابع / التقديرات غير المؤكدة

5.2.1 انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

5.2.2 الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

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

5.2.3 دمج الأعمال

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

5.2.4 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

5.2.5 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

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

5.2.6 إعادة تقييم الاستثمار في وضع المحفظة

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وإثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يقوم مدير المحفظة بتحديد القيمة العادلة وذلك بالاستعانة بمختصين مستقلين في التقييم لتحديد القيمة العادلة، وقد استخدم المقيمون أساليب التقييم للوصول إلى هذه القيمة العادلة. قد تختلف هذه القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أساس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

5.2.7 انخفاض قيمة حق الانتفاع بأرض

تقوم المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية لحق الانتفاع بأرض لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر يدل على حدوث خسارة في انخفاض القيمة أو مؤشر يدل على أن خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة وفقاً لسياسات المحاسبة المبينة في إيضاح 4.8 وإيضاح 4.15. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأي بند من بنود الموجودات استناداً إلى القيمة العادلة أو القيمة قيد الاستخدام أيهما أعلى.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 استثمار في شركات تابعة
فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	بلد التأسيس	اسم الشركات التابعة
	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
العقارات	%99.67	%99.67	شركة فن العقارية - ش.م.ك (مقلة) شركة سنام انوفيشن القابضة - ذ.م.م (قابضة)
عقارات واستثمارات	-	%99.60	الكويت (*)

(*) تم تأسيس شركة سنام انوفيشن القابضة - ذ.م.م (قابضة) خلال السنة الحالية من قبل الشركة الأم برأس مال يبلغ 250,000 د.ك. تمتلك الشركة الأم بشكل مباشرة حصة بواقع 99.6% وتظل نسبة 0.4% المتبقية باسم شركة فن العقارية - ش.م.ك (مقلة) (الشركة التابعة للمجموعة).

تم تجميع الشركات التابعة على أساس حسابات الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

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

(معدلة) السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	(خسارة) / ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم (د.ك)
128,327	(1,329,588)	
121,312,400	121,312,400	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
1.06	(10.96)	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فنس)

8 حق الانتفاع بأرض

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	التكلفة في بداية السنة إضافات خلال السنة انخفاض القيمة خلال السنة في نهاية السنة
4,251,521	4,252,652	
1,131	95,781	
-	(1,180,222)	
4,252,652	3,168,211	

(1,634,623)	(1,771,955)	إطفاء متراكم في بداية السنة إطفاء للسنة
(137,332)	(145,200)	
(1,771,955)	(1,917,155)	في نهاية السنة
2,480,697	1,251,056	صافي القيمة الدفترية

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8 تابع / حق الانتفاع بارض

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

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

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

تعتزم المجموعة تطوير الأرض المذكورة أعلاه وفقاً لاتفاقية الامتياز وتعتزم تجديد اتفاقية حق الانتفاع بالأرض عند انتهائهما لمدة 30 سنة أخرى، حيث يتماشى هذا التجديد مع الممارسات المعمول بها في القطاع.

فيما يلي مطابقة بين عقد الإيجار الأصلي وصافي القيمة الدفترية:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	القيمة الأصلية المدفوعة للإيجار
8,319,004	8,319,004	تكاليف تطوير مرسمة
575,352	671,133	انخفاض القيمة المتراكمة
(4,641,704)	(5,821,926)	إطفاء متراكم
(1,771,955)	(1,917,155)	صافي القيمة الدفترية
2,480,697	1,251,056	

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

عقارات استثمارية

9

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	الرصيد في بداية السنة إضافات خلال السنة استبعاد خلال السنة التغير في القيمة العادلة خلال السنة
3,141,498	3,263,448	
-	2,334,500	
-	(663,448)	
121,950	5,500	
3,263,448	4,940,000	

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021 استناداً إلى التقييمات التي تم الحصول عليها من مقدين مستقلين.

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

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع فيلا سكنية في منطقة الجميرا بدولة الإمارات العربية المتحدة بقيمة دفترية 663,448 د.ك مقابل مبلغ 6,562,300 درهم إماراتي بما يعادل مبلغ 547,151 د.ك مما أدى إلى تكبد خسارة بمبلغ 116,297 د.ك. تم استلام المقابل في وقت لاحق بتاريخ الميزانية العمومية في يناير 2023، ويتم عرضه ضمن الندم المدينة وال موجودات الأخرى في 31 ديسمبر 2022 (راجع إيضاح 12)

يبين الإيضاح 23.3 أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

استثمار في محفظة عقارية 10

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	الرصيد في بداية السنة إضافات خلال السنة استبعاد خلال السنة التغير في القيمة العادلة الرصيد في نهاية السنة
1,209,249	1,259,719	
1,256,687	-	
(1,209,249)	(1,259,719)	
3,032	-	
1,259,719	-	

يمثل هذا الرصيد في 31 ديسمبر 2021 قيمة أرض في المملكة العربية السعودية - مدينة الرياض - شارع الشيخ جابر. خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع إجمالي استثماراتها في المحفظة العقارية بمبلغ إجمالي قدره 16,343,227 ريال سعودي بما يعادل 1,317,664 د.ك، وقد نتج عن هذا ربح بمبلغ 57,945 د.ك، تم الاعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع للسنة الحالية.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 11

(معدلة) 31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	محافظ مدارة - أسهم مسورة - أسهم غير مسورة أوراق مالية مسورة أوراق مالية غير مسورة
2,444,502	-	
450,214	257,412	
10,180	10,884	
14,533	14,533	
2,919,429	282,829	

إن المحافظ الخاضعة للإدارة بقيمة دفترية تبلغ 257,412 د.ك (31 ديسمبر 2021: 2,894,716 د.ك) ثُدار من قبل طرف ذي صلة.

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنه ضمن إيضاح 23.2.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	الذمم المدينة والموجودات الأخرى 12
-	571,872	الموجودات المالية:
-	92,766	المبلغ المستحق نتيجة بيع عقار استثماري (راجع إيضاح 9)
-	66,532	ذمم مستأجرين
890	490	المبلغ المستحق نتيجة بيع بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
890	731,660	ذمم موظفين

813,310	813,310	موجودات غير مالية
-	46,462	مدفوعات مقدماً لشراء عقارات (*)
7,102	4,905	دفعه مقدمة إلى الموردين
820,412	864,677	مصاريف مدفوعة مقدماً
(813,310)	(813,310)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة دفعات مقدماً (*)
7,102	51,367	
7,992	783,027	

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

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

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	النقد والنقد المعادل 13
15,933	669,712	النقد وأرصدة لدى البنوك
78,097	11,935	نقد في محافظ
94,030	681,647	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان المركز المالي المجمع
(78,097)	(11,873)	ناقصاً: النقد لدى محافظ استثمارية مرهونة (انظر أدناه)
15,933	669,774	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

يتضمن النقد في المحافظ مبلغ 62 د.ك (31 ديسمبر 2021: 78,097 د.ك) ويُدار من قبل طرف ذي صلة.

14 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 122,185,000 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2021: 122,185,000 سهماً).

إن علاوة الإصدار غير متاحة للتوزيع.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

أوائل ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	أوائل ديسمبر 2015
872,600	872,600	عدد أسهم الخزينة
%0.71	%0.71	النسبة إلى الأسهم المصدرة
68,848	52,443	القيمة السوقية (د.ك.)
184,196	<u>184,196</u>	التكلفة (د.ك.)

تم تصنيف احتياطيات الشركة الأم المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطيات غير قابلة للتوزيع.

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

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

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

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

17 مستحق إلى البنك
إن المستحق إلى البنك يمثل تسهيلات سحب على المكتشوف بمبلغ 1,000,000 د.ك (31 ديسمبر 2021: 1,750,000 د.ك) تم الحصول عليها من بنك محلي تستحق في 15 يناير 2023 وتحمل معدل فائدة سنوي بنسبة 2.5% (31 ديسمبر 2021: 2.5%) فوق معدل الخصم المعن من قبل بنك الكويت المركزي، ويتم ضمانه برهن محفظة المجموعة المُدارَة من قبل طرف ذي صلة. لم تستخدم المجموعة أي مبلغ من تسهيلات السحب على المكتشوف كما في 30 يونيو 2022، وخلال السنة الحالية، قامت المجموعة بإلغاء عقد تسهيلات السحب على المكتشوف لدى البنك المحلي.

أواخر ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	أواخر ديسمبر 2018
د.ك	د.ك	د.ك
53,521	54,270	ذمم تجارية دائنة
11,072	-	ضريرية دعم العمالة الوطنية
4,429	-	زكاة
23,890	70,300	مصاريف مستحقة
7,750	8,833	مخصص أجازة موظفين
100,662	<u>133,403</u>	

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

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

19 تابع / معاملات مع أطراف ذات صلة وأرصدة

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

(معدلة) 31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	المبالغ المدرجة ضمن بيان المركز المالي المجمع:
2,894,716	257,412	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	89,166	الذمم المدينة والموجودات الأخرى
78,097	62	النقد والنقد المعادل

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	المعاملات المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
25,421	17,138	أتعاب إدارة محافظ - مدرجة ضمن مصاريف عمومية وإدارية وأخرى
-	3,234	أتعاب إدارة عقارات - مدرجة ضمن مصاريف عمومية وإدارية وأخرى

مكافأة موظفي الإدارة العليا: رواتب ومزايا قصيرة الأجل
61,713 50,205
8,700 18,150
2,072 3,144

يقوم طرف ذو صلة بإدارة/ الاحتفاظ باستثمارات المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقيمة دفترية تبلغ 257,412 د.ك (31 ديسمبر 2021: 2,894,716 د.ك) (راجع إيضاح 11) والنقد والنقد المعادل الذي يتضمن مبلغ 62 د.ك (31 ديسمبر 2021: 78,097 د.ك) (راجع إيضاح 13). كما أن طرف ذو صلة يقوم بإدارة عقارات المجموعة التي تبلغ قيمتها الدفترية 4,940,000 د.ك.

20 توزيعات الأرباح المقترحة والجمعية العامة السنوية

اقتصر مجلس الإدارة عدم توزيع أي أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022. هذا الاقتراح يخضع لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية في اجتماع مساهمي الشركة الأم المنعقد بتاريخ 28 إبريل 2022 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. إضافة إلى ذلك، اعتمدت اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بعدم توزيع أي أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وعدم دفع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية في اجتماع مساهمي الشركة الأم المنعقد بتاريخ 20 إبريل 2021 البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. إضافة إلى ذلك، اعتمدت اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بعدم توزيع أي أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وعدم دفع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21 تحليل القطاعات

تمارس المجموعة أنشطتها في قطاعي العقارات والاستثمارات، فيما يلي التحليل القطاعي لإجمالي الإيرادات (وحسان) / وأرباح القطاعات:

الإجمالي	غير موزعة	العقارات	استثمارات	
د.ب.ك	د.ب.ك	د.ب.ك	د.ب.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:
354,710	-	175,164	179,546	الإيرادات
(1,329,588)	(276,404)	(1,215,592)	162,408	ربح / خسارة (السنة)
				كما في 31 ديسمبر 2022:
8,018,733	65,781	6,855,694	1,097,258	مجموع الموجودات
183,638	183,638	-	-	مجموع المطلوبات
7,835,095	(117,857)	6,855,694	1,097,258	صافي الموجودات

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (معدلة):

الإيرادات		203,836		
د.ب.ك		د.ب.ك		السنة
524,113	-	320,277		
128,327	(210,379)	160,291	178,415	
				كما في 31 ديسمبر 2021 (معدلة):
10,027,958	10,635	7,003,864	3,013,459	مجموع الموجودات
863,275	143,317	719,958	-	مجموع المطلوبات
9,164,683	(132,682)	6,283,906	3,013,459	صافي الموجودات

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتعرض المجموعة للعديد من المخاطر المالية: مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

سياسات مجلس الإدارة لخفيف المخاطر موضحة أدناه.

لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية.

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

22.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأي أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. كما في تاريخ البيانات المالية، لا توجد لدى المجموعة أي موجودات أو مطلوبات نقديّة مقومة بالعملات الأجنبية تتعرض لأي مخاطر جوهريّة، وبالتالي فإن المجموعة غير معرضة لأي مخاطر جوهريّة بشأن العملات الأجنبية.

(ب) مخاطر معدل الفائدة

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

(ج) مخاطر الأسعار

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

22.2 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيزات الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتناهى ذلك من خلال توزيع الأنشطة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً. ينحصر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في القيم الدفترية للموجودات المالية المعترف بها بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، كما هو ملخص أدناه:

(معدلة)	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
-	66,250		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,919,429	282,829		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
890	731,660		ذمم مدينة وموجودات أخرى (إيضاح 12)
94,030	681,647		النقد والنقد المعادل
3,014,349	1,762,386		

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

ان مخاطر الإئتمان الخاصة بالأرصدة لدى البنوك ضئيلة للغاية حيث أن الأطراف المعنية عبارة عن مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية.

22.3 مخاطر السيولة

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

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

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

الإجمالي	12 - 3 أشهر	1 - 3 أشهر	31 ديسمبر 2022 المطلوبات
د.ك	د.ك	د.ك	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
133,403	63,100	70,303	
133,403	63,100	70,303	
			31 ديسمبر 2021 المطلوبات
		-	مستحق إلى البنك
719,958	719,958		ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
100,662	53,520	47,142	
820,620	773,478	47,142	

22.4 التركيز الجغرافي

تتوارد الموجودات المالية للمجموعة بشكل أساسي في الكويت.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23 قياس القيمة العادلة

23.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

إن الموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات المهمة لقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة المستوى 1 مستمدّة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة المستوى 2 مستمدّة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات أو المطلوبات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدّة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة المستوى 3 مستمدّة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير ملحوظة).

23.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

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

(معدلة) 31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	الموجودات المالية: بالتكلفة المطفأة: النقد والنقد المعادل ذمم مدينة وموارد أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة)
94,030	681,647	
890	731,660	
		بالقيمة العادلة:
2,919,429	282,829	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	66,250	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,014,349	1,762,386	

المطلوبات المالية: بالتكلفة المطفأة: مستحق إلى البنك ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
719,958
100,662
820,620
133,403

ترى الإداره أن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع/ قياس القيمة العادلة 23

تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة 23.2

إن الموجودات والمطلوبات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة عند الاستحقاق في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
د.ب	د.ب	د.ب	د.ب
10,884	-	-	10,884
14,533	14,533	-	-
257,412	257,412	-	-
282,829	271,945	-	10,884

31 ديسمبر 2022

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

أوراق مالية أجنبية مسيرة

أوراق مالية محلية غير مدرجة

محافظ مداراة

أ	ب	ج
10,180	-	10,180
14,533	14,533	-
2,894,716	450,214	-
2,919,429	464,747	-
		2,444,502
		2,454,682

31 ديسمبر 2021 (معدلة)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

أوراق مالية أجنبية مسيرة

أوراق مالية محلية غير مدرجة

محافظ مداراة

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

القياس بالقيمة العادلة

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

فيما يلي طرق وأساليب التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة:

الأدوات المالية المستوى 1

(أ) أوراق مالية أجنبية و محلية مسيرة

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

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

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

(ج) محافظ محلية و دولية مدارة (المستويات 1 و 3)

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

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع/ قياس القيمة العادلة	23
تابع / قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة	23.2
قياسات القيمة العادلة للمستوى 3	
تستخدم المجموعة في قياسها للموجودات والمطلوبات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقديرات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:	
(معدلة) 31 ديسمبر 2021 د.ك 819,575 - (354,828) 464,747 (31,642) (161,160) 271,945	31 ديسمبر 2022 د.ك 464,747 (31,642) (161,160) 271,945
الرصيد الافتتاحي استبعادات التغير في القيمة العادلة المثبت في الأرباح أو الخسائر <u>الرصيد الختامي</u>	الرصيد الافتتاحي الخصم لعدم وجود تسويق مضاعفات السوق

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

31 ديسمبر 2022:

الاصول المالية	تقدير التقييم	المدخل الهام غير القابل للرصد	النطاق	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
المساهمات في حقوق الملكية غير مسورة	الخصم لعدم وجود تسويق مضاعفات السوق	الخصم لعدم وجود تسويق	%40	زيادة في معدل الخصم سيؤدي إلى نقصان في القيمة

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

23.3 قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للموجودات 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	الإجمالي د.ك
-	-	2,700,000	2,700,000
-	-	2,240,000	2,240,000
-	-	4,940,000	4,940,000

31 ديسمبر 2022
عقارات استثمارية:
مبني في الكويت
- بنيد القار
- الفروانية

2,600,000	2,600,000	-	2,600,000
663,448	-	663,448	663,448
3,263,448	2,600,000	663,448	-

31 ديسمبر 2021
عقارات استثمارية:
مبني في الكويت (بنيد القار)
عقارات في الإمارات العربية المتحدة

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع/ قياس القيمة العادلة 23

تابع/ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية 23.3

عقارات في الإمارات العربية المتحدة

يمثل بند عقارات في الإمارات العربية المتحدة فيلا سكنية. تم استخدام طريقة السوق لتحديد القيمة العادلة المقامة من قبل مقيم مستقل بما يعكس الأسعار المرصودة لمعاملات السوق الأخيرة للعقارات المماثلة دون إجراء أي تعديلات جوهرية على بيانات السوق التي يمكن رصدها.

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

الوصف	تقدير التقييم	الهامة	نطاق المدخلات غير الملوحظة	علاقة المدخلات غير الملوحظة بالقيمة العادلة	المدخلات غير الملوحظة
-------	---------------	--------	----------------------------	--	-----------------------

مباني على أراضي ملك حر في الكويت	طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار	القيمة الشهرية للإيجار الاقتصادي	14,050 د.ك - 17,350 د.ك (2021 : 17,250 د.ك)	ازداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية الاقتصادية، والعكس صحيح.	علاقة المدخلات غير الملوحظة بالقيمة العادلة
----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	---	---	---

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

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

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	الرصيد الاقتصادي إضافات
2,580,000	2,600,000	الأرباح أو الخسائر المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة:
-	2,334,500	- التغيرات في القيمة العادلة
20,000	5,500	الرصيد الختامي
2,600,000	4,940,000	

24 إدارة مخاطر رأس المال

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

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

يتالف هيكل رأس المال المجموعة مما يلي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	مستحق إلى البنك ناقصاً
719,958	-	النقد والنقد المعادل (ايضاح 15)
(94,030)	(681,647)	صافي الدين
625,928	(681,647)	حقوق الملكية
9,164,683	7,835,095	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية
%7	-	

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 أثر التعديل

لم تقم المجموعة بتقدير القيمة العادلة لاستثماراتها غير المسورة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي بلغت 829,797 د.ك. كما في 31 ديسمبر 2021. ومع ذلك، خلال السنة الحالية، تم الحصول على أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بهذه الاستثمارات غير المسورة، وبناءً عليه، قدرت إدارة الشركة الأم، باستخدام تقنيات التقييم، القيمة العادلة لهذه الاستثمارات كما في 31 ديسمبر 2021، مما أدى إلى تغيير في خسارة القيمة العادلة بمبلغ 354,828 د.ك. وبالتالي، قامت المجموعة بتعديل البيانات المالية للسنة السابقة بتعديل القيمة الدفترية للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المترآكة كما في 31 ديسمبر 2021 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي 8: السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء في البيانات المالية لتصحيح الخطأ. إن هذا التعديل قد أثر على أرقام المقارنة لبيان المركز المالي المجمع وبيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. يظهر أدناه تأثير هذا التعديل على بيان المركز المالي المجمع وبيان الأرباح أو الخسارة والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع للسنة السابقة.

الرصيد المعدل كم في 31 ديسمبر 2021 د.ك	كما هو مثبت سابقاً كم في 31 ديسمبر 2021 د.ك	بيان المركز المالي المجمع الموجودات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,919,429	(354,828)	3,274,257
(3,077,032)	(354,828)	(2,722,204)
132,286	(354,828)	487,114
128,327	(354,828)	483,155
1.06	(2.92)	3.98
		بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع صافي الربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ربح السنة ربحية السهم الأساسية والمختففة المخصصة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

26 تأثير جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-19")

إن نقاشي جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-19") وما يرتبط به من ردود أفعال على الصعيد العالمي قد أدى إلى حدوث اضطرابات مادية للشركات التجارية في جميع أنحاء العالم مما أدى إلى تباطؤ اقتصادي. وقد عانت أسواق الأسهم العالمية والمحلية من تقلبات جوهرية وضعفت كبيرة. خلال 2020 و 2021، تفاعلت الحكومات والبنوك المركزية مع مختلف الحرز المالي والإعفاءات المصممة لتحقيق الاستقرار في الظروف الاقتصادية.

تشهد بيئه العمل في المجموعة تحسناً بشكل معقول، كما أن المجموعة تتعافى تدريجياً من آثار جائحة فيروس كورونا "كوفيد-19". ترصد إدارة المجموعة بفعالية أي آثار مستقبلية لكوفيد-19 قد تصيب عملياتها التجارية، إلا أن المعدلات المرتفعة للتطعيم وغير ذلك من تدابير احتذتها الحكومة تظل بشكل كبير من تأثير المتحورات الجديدة للفيروس.

27 أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتنق مع عرض السنة الحالية للبيانات المالية المجمعة بخلاف ما تم الإفصاح عنه في إيضاح 25. لا ينتج عن إعادة التصنيف تأثير على البيانات المالية المجمعة للسنة السابقة بما في ذلك حقوق الملكية وصافي الربح والنقد والمعادل.

