

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة



A'AYAN REAL ESTATE

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2024



EY

نبني المستقبل
بثقة

**تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.**

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

بلغت قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة 79,100,082 دينار كويتي، بما يمثل نسبة 80% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2024. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم ثيقن من التقديرات فيما يتعلق بهذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تتمة)

وفي ضوء حجم عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتعقيدها، فإننا قد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

- لقد قمنا بمراجعة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
- لقد قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- لقد قمنا بإجراءات فيما يتعلق بجوانب المخاطر والتقييمات والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائماً - على المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات.
- إضافة إلى ذلك، لقد قمنا بمراجعة مدى موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين.
- لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024

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

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. لا يوجد ما يتعين إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة (تتمة)
عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات أنشطة المجموعة داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة السنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه، خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبدالكريم عبدالله السمدان
سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

18 مارس 2025
الكويت

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
4,495,571	4,895,379		إيرادات تأجير
280,429	453,470		أتعاب إدارة
(338,295)	129,171	6	أرباح (خسائر) تقييم من عقارات استثمارية
506,932	1,130,995	7	حصة في نتائج شركات زميلة
			أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(590)	169,459		رد خسارة انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
1,835,359	-	7	خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
(20,165)	(15,042)	4	إيرادات أخرى
309,373	108,365		إيرادات توزيعات أرباح
99,016	140,085		
7,167,630	7,011,882		
			المصروفات
(687,415)	(771,327)		تكاليف تمويل
(1,339,432)	(1,079,752)		تكاليف موظفين
(554,600)	(486,259)		مصروفات إدارية
(582,413)	(643,502)		مصروفات تشغيل أخرى
(153,752)	56,700	9	رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين
776	3,499	4	رد انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
(3,316,836)	(2,920,641)		
3,850,794	4,091,241		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(21,875)	(15,944)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(24,758)	(17,577)		زكاة
(74,569)	(77,331)		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(49,000)	(56,000)	17	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
3,680,592	3,924,389		ربح السنة
			الخاص بـ:
2,752,252	2,909,815		مساهمي الشركة الأم
928,340	1,014,574		الحصص غير المسيطرة
3,680,592	3,924,389		ربح السنة
6.6 فلس	7.0 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	ربح السنة
3,680,592	3,924,389	
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
		خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
-	(67,304)	فروق تحويل عملات أجنبية نتيجة تحويل عمليات أجنبية
-	(67,304)	
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
		صافي الربح (الخسارة) من القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(226,344)	68,260	
(226,344)	956	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
3,454,248	3,925,345	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
		مساهمي الشركة الأم
		الحصص غير المسيطرة
2,525,908	2,910,771	
928,340	1,014,574	
3,454,248	3,925,345	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
148,221	83,488		ممتلكات ومعدات
10,946,636	12,010,327	7	استثمار في شركات زميلة
78,940,462	79,100,082	6	عقارات استثمارية
258,416	326,676	5	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
90,293,735	91,520,573		
			موجودات متداولة
2,006,593	1,901,440	4	عقارات للمتاجرة
1,032,425	1,135,282	9	مدينون ومدفوعات مقدما
13,382	19,387	17	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
38,043	1,589,101	5	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,260,086	2,176,192	8	النقد والودائع قصيرة الأجل
6,350,529	6,821,402		
96,644,264	98,341,975		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
41,564,230	41,564,230	12	رأس المال
10,867,014	10,867,014	12	علاوة إصدار أسهم
6,742	17,094		احتياطي أسهم خزينة
6,623,914	6,931,581	14	احتياطي إجباري
280,587	280,587	14	احتياطي عام
(485,218)	(416,958)		احتياطي القيمة العادلة
-	(67,304)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
2,092,898	2,616,835		أرباح مرحلة
60,950,167	61,793,079		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
20,172,750	20,237,004		الحصص غير المسيطرة
81,122,917	82,030,083		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
700,397	718,430		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,631,129	5,742,390	10	دائنو تورق
5,331,526	6,460,820		
			مطلوبات متداولة
2,864,741	3,923,045	11	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
7,325,080	5,928,027	10	دائنو تورق
10,189,821	9,851,072		
15,521,347	16,311,892		إجمالي المطلوبات
96,644,264	98,341,975		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إبراهيم العوضي
الرئيس التنفيذي

علي عبدالله الخميس
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
3,850,794	4,091,241		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
88,941	78,567		استهلاك ممتلكات ومعدات
338,295	(129,171)	6	(أرباح) خسائر تقييم عقارات استثمارية
(506,932)	(1,130,995)	7	حصة في نتائج شركات زميلة
590	(169,459)		(أرباح) خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
687,415	771,327		تكاليف تمويل
118,096	89,515		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
153,752	(56,700)	9	(رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين
(776)	(3,499)	4	رد انخفاض القيمة لعقارات للمتاجرة
20,165	15,042	4	خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
(99,016)	(140,085)		إيرادات توزيعات أرباح
(3,760)	(20,949)	6	ربح تحويل عملات أجنبية لعقارات استثمارية
11,526	2,056		خسارة تحويل عملات أجنبية لدائني توريق
(1,835,359)	-	7	رد خسارة انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
(168,774)	-	7	ربح من مبادلة موجودات
2,654,957	3,396,890		
3,892	(6,005)		التعديلات على رأس المال العامل:
(611,979)	(46,157)		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
283,680	990,111		مدينون ومدفوعات مقدما
			دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى
2,330,550	4,334,839		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(240,488)	(112,060)		ضرائب مدفوعة
(56,111)	(71,482)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
2,033,951	4,151,297		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(107,073)	(13,834)		شراء ممتلكات ومعدات
-	(9,500)	6	نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
(2,818,000)	-	6	شراء عقارات استثمارية
-	(1,381,599)		شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
5,154	-		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
138,211	93,610	4	متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة
99,016	140,085		إيرادات توزيعات أرباح
(22,503)	-		حيازة حصة في شركة زميلة
(200,000)	-	7	مساهمة إضافية لاستثمار في شركة زميلة
(2,905,195)	(1,171,238)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(946,019)	(2,105,911)		سداد دائني توريق
-	1,830,000		متحصلات من دائني توريق
(2,061,364)	(2,064,810)	13	توزيعات أرباح مدفوعة
(1,018,200)	(950,320)		توزيعات أرباح مدفوعة الى الحصص غير المسيطرة
(5,506)	(98,580)		شراء أسهم خزينة
5,520	108,932		متحصلات من بيع أسهم خزينة
(634,600)	(783,264)		تكاليف تمويل مدفوعة
(4,660,169)	(4,063,953)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(5,531,413)	(1,083,894)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
8,736,499	3,205,086		النقد والنقد المعادل كما في 1 يناير
3,205,086	2,121,192	8	النقد والنقد المعادل كما في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
رأس المال دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	
41,564,230	10,867,014	-	6,742	6,623,914	280,587	(485,218)	-	60,950,167	20,172,750	81,122,917	كما في 1 يناير 2024
-	-	-	-	-	-	-	-	2,909,815	1,014,574	3,924,389	ربح السنة
-	-	-	-	-	-	68,260	(67,304)	956	-	956	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
-	-	-	-	-	-	68,260	(67,304)	2,910,771	1,014,574	3,925,345	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,078,211)	-	(2,078,211)	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)
-	-	-	-	307,667	-	-	-	(307,667)	-	-	اقتطاع إلى الاحتياطيات
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(950,320)	(950,320)	توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
-	-	(98,580)	-	-	-	-	-	(98,580)	-	(98,580)	شراء أسهم خزينة
-	-	98,580	10,352	-	-	-	-	108,932	-	108,932	بيع أسهم خزينة
41,564,230	10,867,014	-	17,094	6,931,581	280,587	(416,958)	(67,304)	61,793,079	20,237,004	82,030,083	في 31 ديسمبر 2024
41,564,230	10,867,014	-	6,728	6,331,669	280,587	(631,114)	-	60,502,456	20,262,610	80,765,066	كما في 1 يناير 2023
-	-	-	-	-	-	-	-	2,752,252	928,340	,680,5923	ربح السنة
-	-	-	-	-	-	(226,344)	-	(226,344)	-	(226,344)	خسائر شاملة أخرى للسنة
-	-	-	-	-	-	(226,344)	-	,525,9082	928,340	3,454,248	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,078,211)	-	(2,078,211)	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)
-	-	-	-	292,245	-	-	-	(292,245)	-	-	اقتطاع احتياطيات
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تحويل إلى أرباح مرحلة نتيجة البيع/ إلغاء الاعتراف بموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	-	-	-	-	-	372,240	-	(372,240)	-	-	توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
-	-	(5,506)	-	-	-	-	-	(5,506)	-	(5,506)	شراء أسهم خزينة
-	-	5,506	14	-	-	-	-	5,520	-	5,520	بيع أسهم خزينة
41,564,230	10,867,014	-	6,742	6,623,914	280,587	(485,218)	-	60,950,167	20,172,750	81,122,917	في 31 ديسمبر 2023

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 18 مارس 2025. لدى المساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها ومقرها في دولة الكويت. يتم تداول أسهم الشركة علناً ببورصة الكويت.

إن عنوان المكتب الرئيسي للشركة الأم هو برج السور، الدور 20- شارع السور، والعنوان البريدي المسجل لمكتبها هو ص.ب. 2973 الصفاة 13030- دولة الكويت.

تم عرض المعلومات عن هيكل المجموعة بالإيضاح 2.4 ويتضمن الإيضاح 17 معلومات عن العلاقات الأخرى مع الأطراف ذات علاقة للمجموعة.

فيما يلي الأنشطة الرئيسية:

- ◀ التملك والمتاجرة والتأجير والاستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها
- ◀ أعمال المقاولات المتعلقة بالعقارات
- ◀ المتاجرة في مواد ومستلزمات البناء
- ◀ المشاركة في إقامة المصانع والشركات المتعلقة بأنشطة الكويت داخل الكويت وخارجها
- ◀ خدمات الصيانة للمباني المملوكة للشركة الأم وللغير.
- ◀ تنفيذ كافة الأنشطة العقارية (الشراء والبيع والتملك والتطوير للأراضي وإقامة المشروعات التجارية والسكنية والسياحية من قبل الشركة الأم والغير).
- ◀ استغلال فوائض الاستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
- ◀ أنشطة التملك والإدارة والتشغيل والاستثمار والاستئجار والتأجير للفنادق والأندية الصحية والمنشآت السياحية والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمتاجر والمشروعات الرياضية.
- ◀ الحصول على العلامات التجارية المتعلقة بأنشطة الشركة الأم وتأسيس الشركات التابعة داخل وخارج الكويت.
- ◀ المساهمة المباشرة في تطوير مشروعات البنية التحتية والسكنية والتجارية والصناعية وإدارتها من خلال نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT).
- ◀ أنشطة البناء والاستثمار في المعامل الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري.

تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

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

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات في الأسهم والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2024. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2024 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - التزام التأجير في معاملة البيع وإعادة التأجير
إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 تحدد المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر في قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة بيع وإعادة تأجير، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ◀ ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- ◀ لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل
- ◀ يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض على أنه غير متداول ويكون للمنشأة الحق في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

لم يتم التطبيق المبكر لعدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 عند إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ولا يتوقع أن يكون لأي منها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أغسطس 2023 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 "تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" لتحديد كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

ستسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عنه. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة إدراج المعلومات المقارنة.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أبريل 2024 المعيار الدولي للتقارير المالية 18 الذي يستبدل معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية". يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض ضمن بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم المحددة للإجمالي والإجمالي الفرعي. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على الشركات تصنيف كافة الإيرادات والمصروفات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر إلى خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات الموقوفة، والتي أول ثلاث فئات منها جديدة.

كما يتطلب أيضاً الإفصاح عن إجراءات الأداء المحددة من قبل الإدارة حديثاً والإجمالي الفرعي للإيرادات والمصروفات ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "أدوار" محددة للبيانات المالية الرئيسية والإيضاحات.

علاوة على ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية" والذي يتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات بموجب الطريقة غير المباشرة من "الأرباح أو الخسائر" إلى "أرباح أو خسائر التشغيل" واستبعاد عامل الاختيارية حول تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفائدة. بالإضافة إلى ذلك، ثمة تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18 والتعديلات على المعايير الأخرى لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 ويسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي.

تعمل المجموعة حالياً على تحديد كافة تأثيرات التعديلات على البيانات المالية المجمعة الرئيسية والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

إن المعايير الجديدة أو المعدلة الأخرى الصادرة ولكن لم تسر بعد ليست ذات صلة بالمجموعة وليس لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

2.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت أو حقوق التصويت المحتملة لدى المجموعة

متى أمكن، يتم إجراء التعديلات اللازمة المتعلقة بالسياسات المحاسبية غير المماثلة على البيانات المالية وذلك عند دمجها بالبيانات المالية المجمعة بحيث تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات ذات الصلة والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2023	2024	
محتفظ بها مباشرة من قبل:				
شركة عنان للاستثمار العقاري ش.م.ك.م. ("عنان")	الكويت	99.9%	99.9%	استثمار عقارات
شركة محاصة يال مول	الكويت	66.06%	66.06%	عقارات
شركة هاجر الإقليمية ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	عقارات
شركة عناية لإدارة الممتلكات ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	عقارات
محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان:				
شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.	الكويت	99.9%	99.9%	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.	الكويت	99.9%	99.9%	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.	الكويت	99.9%	99.9%	المتاجرة في عقارات
شركة عنان العقارية ذ.م.م.	البحرين	99.9%	99.9%	المتاجرة في عقارات

تبلغ الحصة الفعلية للمجموعة في شركاتها التابعة نسبة 100% باستثناء شركة عنان وشركة محاصة يال مول. تحتفظ المجموعة بحصص/وحدات في الشركات التابعة ذات الصلة المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بالحصص/الوحدات المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. أكد الأمناء كتابةً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصص/الوحدات في الشركات التابعة.

شركة تابعة جوهرية مملوكة جزئياً:

توصلت المجموعة إلى أن شركة محاصة يال مول هي الشركة التابعة الوحيدة ذات حصص غير مسيطرة تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. وفيما يلي المعلومات المالية للشركة التابعة:

نسبة الملكية المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة:

شركة محاصة يال مول		أرصدة متراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
20,172,750	20,237,004	
928,340	1,014,574	أرباح موزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين شركات المجموعة:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر
3,486,568 (751,330)	3,467,424 (478,106)	الإيرادات
2,735,238	2,989,318	المصروفات
2,735,238	2,989,318	ربح السنة
		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
60,848,748 1,354,683	60,975,331 1,283,264	ملخص بيان المركز المالي
59,494,065	59,692,067	إجمالي الموجودات
507,876 (229,272)	278,604 234,147	إجمالي المطلوبات
278,604	512,751	إجمالي حقوق الملكية
		ملخص معلومات بيان التدفقات النقدية
		التشغيل
		الاستثمار
		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

2.4.2 دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج للأعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تحميل تكاليف الحيازة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة والمطلوبات المقدرة). إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في الأرباح أو الخسائر.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.2 دمج الاعمال والشهرة (تتمة)

بعد الاعتراف المبدئي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، اعتباراً من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما يتم توزيع الشهرة على وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحفوظ به من وحدة إنتاج النقد.

2.4.3 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عند حدوث تغيير تم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغييرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة بشأن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديرًا في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الربح (الخسارة) كـ "حصة في نتائج شركة زميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في الأرباح أو الخسائر.

2.4.4 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع شركة أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف بها لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية ضمن الأرباح أو الخسائر.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 العملات الأجنبية (تتمة)

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تسجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي للأصل أو المصروفات أو الإيرادات (أو جزء منها) المتعلقة باستبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن مبلغ تلك الدفعات مقدماً. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المجموعة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

يتم التعامل مع أية شهرة ناتجة من حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات بالقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية، ويتم تحويلها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.5 تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو يبيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة المتكبدية فيها.

2.4.6 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع بعد تصنيفها إلى متداولة/غير متداولة.

يكون الأصل متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة التشغيل المعتادة،
- ◀ يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- ◀ من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
- ◀ يكون عبارة عن نقد أو نقد معادل ما لم يتم منع تبادله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تسوية الالتزام خلال دورة التشغيل المعتادة،
- ◀ يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- ◀ يجب تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
- ◀ ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.7 الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة والاقتطاع إلى الاحتياطي الإجمالي - حتى يصل الاحتياطي إلى نسبة 50% من رأس المال - من وعاء الربح عند تحديد الحصة. تستحق حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بالكامل قبل انعقاد اجتماع الجمعية العمومية السنوية وفقاً للقرار الوزاري (184/2022).

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية وفقاً للقواعد المالية السارية في كل دولة تعمل بها تلك الشركات.

2.4.8 أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للإصدار حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم - إن أمكن.

2.4.9 ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات والتي تم تحديدها بمدة تتراوح من 3 إلى 5 سنوات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا توفرت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبالغها المقدرة الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى قيمها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

تتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها على أساس مستقبلي متى كان ذلك ملائماً.

2.4.10 عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.10 عقارات استثمارية (تتمة)

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

2.4.11 عقارات للمتاجرة

يتم حيازة العقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل، وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل ويتم تحديدها على أساس فردي. تتكون التكلفة من تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإنجاز المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية يتم تكبدها عند بيع العقار.

2.4.12 أسهم خزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة، يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية وهو "احتياطي أسهم الخزينة"، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجمالي. وإذا تم تحقيق أرباح لاحقاً من بيع أسهم الخزينة فتستخدم أولاً في مقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر ذلك على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

2.4.13 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية لأموال مادي، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

2.4.14 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ مستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

تسجل الإيرادات في نقطة زمنية معينة أو على مدار الوقت عندما (أو فور أن) تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال نقل البضاعة أو تقديم الخدمات التي تعهدت بها إلى عملائها. انتهت المجموعة بصورة عامة إلى أنها ملتزمة الرئيسي في ترتيبات إيراداتها.

الإيرادات من بيع عقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع عقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند تسليم الأصل.

يمثل بيع العقار المكتمل التزام أداء فردي، وانتهت المجموعة إلى أنه يتم استيفاء هذا الالتزام في النقطة الزمنية التي يتم خلالها نقل السيطرة. بالنسبة لعقود التحويل غير المشروطة، يتم ذلك بشكل عام عندما يتم نقل الملكية القانونية إلى العميل. أما بالنسبة لنقل الملكية المشروطة، فيتم ذلك بشكل عام عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية. يتم استلام المدفوعات عندما تنتقل الملكية القانونية وهو ما يحدث عادة خلال 6 أشهر من تاريخ توقيع العقود.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات تأجير

تمثل الشركة المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

إيرادات أتعاب

تكتسب المجموعة إيرادات أتعاب من عدد كبير من الخدمات المالية التي تقدمها إلى عملائها. تسجل إيرادات الأتعاب لقاء مبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات.

يتم تحديد التزامات الأداء وتوقيت استيفاءها في بداية العقد. لا تتضمن عقود الإيرادات للمجموعة بصورة نمطية التزامات الأداء المتنوعة.

عندما تقدم المجموعة خدمات إلى عملائها، يتم إصدار فاتورة لقاء مقابل الخدمة ويتم ذلك بشكل عام فور الانتهاء من تقديم الخدمة في نقطة زمنية معينة، أو يتم ذلك في نهاية مدة العقد بالنسبة للخدمات المقدمة على مدار الوقت.

2.4.16 الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبدي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي وتقاس لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم لإدارته. باستثناء الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تندرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

(أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لدى المجموعة المدينين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد والنقد المعادل.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إيرادات الفوائد أو إعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

إن المجموعة ليس لديها أدوات دين مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

(ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تتعرض لتقييم انخفاض القيمة.

اختارت المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم ضمن هذه الفئة على نحو غير قابل للإلغاء.

(د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في الأسهم التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف (أي الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- ◀ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- ◀ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة) إلغاء الاعتراف (تتمة)

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداها أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

لا تخضع الاستثمارات في الأسهم لخسائر الانخفاض في القيمة. علاوة على ذلك، ليس لدى المجموعة أي استثمارات في الدين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصصة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، يتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، يجب احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للانكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى.

تسجل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة دائني التورق والدائنين.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- ◀ مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،
- ◀ مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك دائني التورق).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث إن المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

تقيد الأرصدة التجارية الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

دائنو تورق

بعد الاعتراف المبني، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة أخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي عند الإلغاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويذكر الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعترم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

2.4.17 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استرداده للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده.

إن المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد يمثل القيمة أثناء الاستخدام وقيمه العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات في أصغر مجموعة للموجودات التي تعمل على توليد تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر وهي مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية للموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

تسجل خسائر انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد الخاصة به المبلغ المقدر الممكن استرداده. تدرج خسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. ولا يتم رد خسائر انخفاض القيمة في حدود ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر انخفاض القيمة سابقاً.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.18 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة ببيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

2.4.19 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

2.4.20 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

2.4.21 عقود التأجير

اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير تقوم بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود تأجير قصيرة الأجل")، ولعقود التأجير التي يندرج فيها الأصل الأساسي منخفض القيمة ("الموجودات منخفضة القيمة").

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.21 عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات عقود التأجير لأداء مدفوعات عقود التأجير وتمثل موجودات حق الاستخدام حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

1) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل ذي الصلة متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها بما يعكس أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة التأجير أو تعكس التكاليف ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

كما تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية - انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

2) مطلوبات التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

في حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الاقتراض المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكلفة الفائدة بينما يتم تخفيضه مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغير في مدة عقد التأجير أو تغير في مدفوعات عقد التأجير (على سبيل المثال التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من التغير في المعدل أو المؤشر المستخدم في تحديد مدفوعات التأجير) أو تغير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار شراء الأصل). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف للعقود منخفضة القيمة بالنسبة لعقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير ويتم إدراجها في الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير على ذات أساس إيرادات التأجير. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في المستقبل.

2.5.1 الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهريا على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استنادا إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم أم لا.

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة وعلى نية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لإعادة البيع في مسار العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن العقارات للمتاجرة. كما يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو للغرضين معا كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

إجراءات قانونية

وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، تقوم المجموعة بتسجيل مخصص في حالة وجود التزام حالي ناتج عن حدث سابق، ويحتمل معه تحويل مزايا اقتصادية ويمكن تقدير تكاليف التحويل بصورة موثوق منها. في حالة عدم استيفاء هذه المعايير، فقد يتم الإفصاح عن التزام محتمل في الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

إن الالتزامات الناتجة من مطلوبات محتملة والتي تم الإفصاح عنها أو تلك التي لم يتم تسجيلها أو الإفصاح عنها حاليا في البيانات المالية المجمعة قد يكون لها تأثير مادي على المركز المالي للمجموعة. كما أن تطبيق هذه السياسات المحاسبية على القضايا القانونية يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ قرارات بشأن مختلف الأمور الواقعية والقانونية الخارجة عن سيطرتها. تقوم المجموعة بمراجعة القضايا القائمة في ضوء التطورات في الإجراءات القانونية بتاريخ كل بيان مالي مجمع وذلك لغرض تقييم مدى الحاجة إلى احتساب مخصصات وعرض إفصاحات في البيانات المالية المجمعة. يتم اتخاذ القرارات المتعلقة بالمخصصات بناء على عدة عوامل من بينها طبيعة التقاضي، والمطالبة أو التقييم، والإجراءات القانونية وحجم الضرر المحتمل ان ينتج عن الاختصاص القضائي المسؤول عن النظر في القضية، والتقدم في القضية (بما في ذلك التقدم في القضية بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة وقبل تلك البيانات المزمع إصدارها) ورأي أو استشارة المستشارين القانونيين، والخبرة بالقضايا المماثلة وأي قرار تتخذه إدارة المجموعة حول كيفية التعامل مع القضية، أو المطالبة أو التقييم.

2.5.2 التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في الإيضاحات الفردية للبنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. تقوم المجموعة باستخدام أحكام في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب انخفاض القيمة، استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتقدير المستقبلية في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة.

بالنسبة للمدينين التجاريين، تطبق المجموعة الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تسجل مخصص الخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الائتمانية مع تعديلها مقابل عوامل مستقبلية تتعلق بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية بخلاف الشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى ذات الأعمار غير المحددة
تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة الموجودات غير المالية بخلاف الشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى ذات الأعمار غير المحددة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة من خلال تقييم الظروف الخاصة بالمجموعة والأصل المحدد والتي قد تؤدي إلى انخفاض القيمة. في حالة وجود انخفاض في القيمة، يتم تحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل. يتضمن هذا القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو حسابات القيمة أثناء الاستخدام، والتي تتضمن عدداً من التقديرات والافتراضات الرئيسية.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار للمتاجرة المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديد استناداً إلى المعاملات المماثلة التي يتم تحديدها من قبل المجموعة للعقارات الواقعة في نفس السوق الجغرافي الذي يغطي نفس قطاع العقارات.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة دائمة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري يستعينون بأساليب تقييم معروفة ومبادئ المعيار الدولي لتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء استناداً إلى تقديرات يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين باستثناء ألا يمكن تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم توضيح الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن إيضاح 20.

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع الممتلكات، توصلت المجموعة إلى أن البضاعة والخدمات التي يتم تحويلها في كل عقد تشكل التزام أداء فردي، لا سيما البضاعة والخدمات الواردة في العقود الخاصة ببيع العقار قيد التطوير فإنها تشمل أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. وبصفة عامة، تتحمل المجموعة المسؤولية الكاملة عن كافة البضائع والخدمات وإدارة المشروع بشكل شامل. بالرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تقوم بالمحاسبة عنها كالتزام أداء فردي نظراً لأنها ليست مميزة في سياق العقد. تقوم المجموعة باستخدام تلك السلع والخدمات كمدخلات وتقديم خدمة جوهرية لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تعاقد عليه العميل.

فيما يتعلق بالخدمات المقدمة لمستأجري العقار الاستثماري (مثل النظافة، والأمن، والمناظر الطبيعية، وخدمات الاستقبال، والتموين) كجزء من اتفاقيات الإيجار التي تدخل فيها المجموعة كمؤجر، توصلت المجموعة إلى أن الوعد يتمثل في خدمة إدارة العقار بشكل شامل وأن الخدمة المقدمة بشكل يومي مميزة ومتشابهة إلى حد كبير. بالرغم من أن الأنشطة الفردية التي تشكل التزام الأداء تختلف بشكل جوهري على مدار اليوم ومن يوم لآخر، فإن طبيعة الوعد بصفة عامة في تقديم خدمة الإدارة هي نفسها من يوم لآخر. وبالتالي، توصلت المجموعة إلى أن الخدمات المقدمة للمستأجرين تمثل سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم استيفائها على مستوى فردي على مدار الوقت، باستخدام مقياس التقدم على مدار الوقت المنقضى وذلك لأن المستأجرين يقومون بالحصول على المميزات التي تقدمها المجموعة ويتم استهلاكها في آن واحد.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

3 ربحية السهم

تحتسب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وتحتسب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. ونظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

2023	2024	
2,752,252	2,909,815	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
415,642,299	415,302,781	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم) *
6.6	7.0	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

* يراعى المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

لم يتم إجراء أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ إعداد التقارير المالية وتاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة.

4 عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع في عمان ولبنان بقيمة دفترية قدرها 344,589 دينار كويتي (2023: 343,817 دينار كويتي) باسم أمناء نيابة عن المجموعة وتقدموا بكتب تنازل لصالح المجموعة للتصديق على أن المجموعة هي المستفيد النهائي لهذه العقارات.

يتم إدراج العقارات للمتاجرة لدى المجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم تحديدها من قبل مقيمين خارجيين استناداً إلى المعاملات المماثلة لعقارات بنفس السوق الجغرافية التي تغطي نفس قطاع العقارات. وكما في 31 ديسمبر 2024، قدر صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة لدى المجموعة بمبلغ 1,901,440 دينار كويتي (2023: 2,006,593 دينار كويتي).

تمثل بعض العقارات للمتاجرة بإجمالي قيمة دفترية قدرها 1,799,764 دينار كويتي (2023: 1,905,281 دينار كويتي) استثمار المجموعة في عقارات خاضعة للسيطرة المشتركة والتي تم حيازتها بموجب ترتيب مشترك مع شركاء الاستثمار الاستراتيجيين.

بيع العقارات للمتاجرة

في سنة 2024، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات للمتاجرة بصافي قيمة دفترية قدرها 108,652 دينار كويتي (2023: 158,376 دينار كويتي) لقاء مقابل نقدي قدره 93,610 دينار كويتي (2023: 138,211 دينار كويتي)، ونتج عن ذلك خسارة بمبلغ 15,042 دينار كويتي (2023: 20,165 دينار كويتي) تم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

رد انخفاض القيمة

تم تسجيل رد انخفاض القيمة بمبلغ 3,499 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: 776 دينار كويتي) مقابل بعض العقارات للمتاجرة، استناداً إلى التقييم الذي تم إجراؤه من قبل المقيمين الخارجيين.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

5 استثمارات في أسهم

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
1,589,101	38,043
77,062	63,899
249,614	194,517
326,676	258,416

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- صناديق مدارة

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:

- أسهم مسعرة

- أسهم غير مسعرة

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أساليب التقييم ضمن إيضاح 20.

6 عقارات استثمارية

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
78,940,462	72,706,997
9,500	6,568,000
129,171	(338,295)
20,949	3,760
79,100,082	78,940,462

في 1 يناير

إضافات¹

التغير في القيمة العادلة²

ربح تحويل عملات أجنبية

في 31 ديسمبر

¹ خلال السنة الحالية، تمثل الإضافة رسوم تحويل ملكية عقار استثماري تم تحويله من شركة تابعة إلى الشركة الأم.

في السنة السابقة، قامت المجموعة خلال السنة بحيازة عقارات استثمارية لقاء إجمالي مقابل قدره 6,568,000 دينار كويتي في شكل عقد إجارة. وعليه، يتم تسجيل العقارات باسم المقرض حتى يتم تسوية الرصيد المستحق إلى المقرض بمبلغ 3,750,000 دينار كويتي.

² تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بخبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتفق نماذج التقييم المطبقة مع المبادئ الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى الجمع ما بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات استناداً إلى صافي إيرادات التشغيل العادية الناتجة عن العقار مقسوماً على معدل الرسملة (الخصم). أما طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المقارنة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في السعر لكل متر مربع. واستناداً إلى هذه التقييمات، شهدت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية زيادة بمبلغ 129,171 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: نقص بمبلغ 338,295 دينار كويتي).

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

6 عقارات استثمارية (تتمة)

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

عقارات مطورة

فيما يلي التركز الجغرافي للعقارات الاستثمارية ذات الصلة:

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
78,940,462	79,100,082
2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
72,093,000	72,250,500
6,847,462	6,849,582
78,940,462	79,100,082

دولة الكويت

دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى

إن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 18,416,975 دينار كويتي (2023: 18,240,218 دينار كويتي) مرهونة كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لدائني توري (إيضاح 10).

تقوم المجموعة بتصنيف عقاراتها الاستثمارية ضمن المستوى 2 و3 في الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

تفاصيل أساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة:

تدرج المجموعة عقاراتها الاستثمارية وفقا للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. استعانت المجموعة بمتخصص تقييم مستقل لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وتحليل الحساسية موضحة بمزيد من التفاصيل أدناه.

المعدل		المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	القيمة العادلة		أسلوب التقييم
2023	2024		2023	2024	
			دينار كويتي	دينار كويتي	
6.5 دينار كويتي -	6.5 دينار كويتي -	متوسط الإيجار			طريقة رسملة الإيرادات (المستوى 3)
47.2 دينار كويتي	46.5 دينار كويتي	(لكل متر مربع)			
6.7% - 8.7%	6.68% - 7.62%	معدل العائد			
97%	98%	معدل الإشغال	73,918,246	74,082,152	
1,636 دينار كويتي -	1,642 دينار كويتي -	السعر			طريقة المقارنة بالسوق (المستوى 2)
5,204 دينار كويتي	4,674 دينار كويتي	(لكل متر مربع)	5,022,216	5,017,930	

تحليل الحساسية

إن معدل الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الإيجار لكل متر مربع ومعدل العائد والسعر لكل متر مربع ومعدل الإشغال فقط، سيؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهرية في القيمة العادلة للعقارات.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

6 عقارات استثمارية (تتمة)

تحليل الحساسية (تتمة)

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية التي يستند إليها تقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2023	2024		
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,695,912	3,704,108	+5%	متوسط الإيجار
(4,912,723)	(4,990,759)	+50% نقطة أساسية	معدل العائد
251,111	250,897	+5%	السعر لكل متر مربع
(3,695,912)	(3,704,108)	-5%	معدل الإشغال

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبند المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
67,667,969	73,918,246	الرصيد الافتتاحي
6,568,000	9,500	إضافات
(321,483)	133,457	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
3,760	20,949	ربح تحويل عملات أجنبية
73,918,246	74,082,152	في 31 ديسمبر

7 استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل حول الشركات الزميلة الرئيسية:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2023	2024		
خدمات المجمعات السكنية	31.5%	31.5%	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")
شراء وبيع وتطوير العقارات	26%	26%	الكويت	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الجداف")
أنشطة عقارية	25%	25%	الكويت	شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.
عقارات	20%	20%	الكويت	شركة كاييتس كونستركشنز
عقارات	40%	40%	الكويت	إنشاء الأهلية للعقارات ذ.م.م. ¹
عقارات	20.7%	20.7%	مصر	شركة سبوت مول مصر ش.م.م. ¹

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

7 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

المطابقة بالقيمة الدفترية

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,893,721	10,946,636	في 1 يناير
506,932	1,130,995	حصة في النتائج
510,624	-	إضافات ¹
200,000	-	مساهمة إضافية إلى شركة زميلة ²
-	(67,304)	تحويل عملات أجنبية
1,835,359	-	رد خسائر انخفاض القيمة ³
10,946,636	12,010,327	في 31 ديسمبر

⁽¹⁾ خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بحيازة حصة ملكية بنسبة 40% في شركة إنشاء الأهلية العقارية ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في دولة الكويت بتاريخ 1 مايو 2023 برأس مال قدره 5,000 دينار كويتي.

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة ببيع وحدات في محافظة السودان إلى طرف ذي علاقة، مقابل الحصول على بعض الأسهم في شركة سيوت مول مصر ش.م.م. ("سيوت مول") والتي تم تصنيفها كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى قبل معاملة المبادلات هذه. عند استلام الأسهم الإضافية، زادت حصة ملكية المجموعة في شركة سيوت مول إلى نسبة قدرها 20.7%، مما حقق تأثيراً ملموساً، وبناءً على ذلك تم تصنيفها كاستثمار في شركة زميلة بقيمة عادلة قدرها 488,121 دينار كويتي وهي التكلفة التقديرية للاستثمار المطبق للحيازة التدريجية للشركة الزميلة هذه والتطبيق المبدئي لحاسبة حقوق الملكية.

في دفاتر الشركة الأم، تم شطب الاستثمار في محافظة السودان بالكامل. ونتيجة لمعاملة المبادلات هذه، سجلت المجموعة صافي ربح بمبلغ 168,774 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

⁽²⁾ خلال السنة السابقة، أبرمت المجموعة اتفاقية مع مستثمرين آخرين لتوفير تمويل للشركة الزميلة لقاء إجمالي مبلغ قدره 800,000 دينار كويتي لتغطية أرصدة دائني الموردين والتزامات رأس المال العامل للشركة الزميلة، والتي تقدر حصة المجموعة لقاءها في الاتفاقية بمبلغ 200,000 دينار كويتي. إن المبلغ المستحق لا يحمل أي فائدة وليس له تاريخ سداد. ونتيجة لذلك، يتم التعامل مع المبلغ كمساهمة في حقوق الملكية في الشركة الزميلة.

⁽³⁾ في السنوات السابقة، استلمت شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")، وهي شركة زميلة للمجموعة، إخطاراً بالمطالبة الضريبية بمبلغ 279 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 23 مليون دينار كويتي) من الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") بالمملكة العربية السعودية، بما في ذلك الربط الضريبي لشركة برج هاجر للسنوات من 2009 إلى 2014 وطالبت بضريبة دخل الشركات والزكاة وضريبة الاستقطاع والغرامات ("مطالبة ضريبية"). بالإضافة إلى ذلك، طالبت الهيئة أيضاً بفرض غرامات على عدم التسجيل وعدم تقديم الإقرارات وغرامات التأخير الناتجة بمعدل 1% عن كل ثلاثين يوماً تأخير في سداد ضريبة الدخل وضريبة الاستقطاع المحتسبة اعتباراً من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.

قامت إدارة شركة برج هاجر بتقديم كتاب اعتراض إلى الهيئة من أجل الطعن في المطالبة الضريبية. سجلت إدارة المجموعة مخصصاً بمبلغ 6,190,000 دينار كويتي يمثل أفضل تقدير للالتزام الضريبية الذي قد ينشأ من المطالبة الضريبية.

خلال السنة السابقة، استلم برج هاجر النتيجة النهائية للمطالبة الضريبية بمبلغ 186,119,045 ريال سعودي ومبلغ 5,882,997 ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 15,447,881 دينار كويتي ومبلغ 470,639 دينار كويتي) فيما يتعلق بالمطالبة الضريبية. ووفقاً لذلك، سجلت المجموعة رد انخفاض القيمة بمبلغ 1,835,359 دينار كويتي يمثل الفرق بين المبلغ المقدّر المسجل سابقاً من قبل المجموعة والمطالبة الضريبية.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

7 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية حول الاستثمار في الشركات الزميلة للمجموعة.

31 ديسمبر 2023

برج هاجر دينار كويتي	الجداف دينار كويتي	العقارية دينار كويتي	شركة الحدائق شركة كابيتس كونستركشنز دينار كويتي	إنشاء الأهلية للعقارات ذ.م.م. دينار كويتي	شركة سبوت مو' مصر ش.م.م. دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
58,949,202	4,957,677	19,147,192	607,058	54,566	2,467,649	86,183,344
(46,929,243)	(51,583)	(802,853)	(10,394)	(1,500)	(112,991)	(47,908,564)
12,019,959	4,906,094	18,344,339	596,664	53,066	2,354,658	38,274,780
31.5%	26%	25%	20%	40%	20.73%	
3,786,287	1,275,584	4,586,085	119,333	21,226	488,121	10,276,636
670,000	-	-	-	-	-	670,000
4,456,287	1,275,584	4,586,085	119,333	21,226	488,121	10,946,636
25,095,202	(300,336)	4,538	(12,098)	-	-	24,787,306
2,317,787	(336,049)	(485,413)	(65,833)	(3,195)	-	1,427,297
730,103	(87,373)	(121,353)	(13,167)	(1,278)	-	506,932

31 ديسمبر 2024

برج هاجر دينار كويتي	الجداف دينار كويتي	العقارية دينار كويتي	شركة الحدائق شركة كابيتس كونستركشنز دينار كويتي	إنشاء الأهلية م.م.م.م. دينار كويتي	شركة سبوت مصر دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
70,841,729	4,739,394	17,405,072	600,946	50,034	2,326,301	95,963,476
(54,401,916)	(51,630)	(6,729)	(2,282)	(2,136)	(134,091)	(54,598,784)
16,439,813	4,687,764	17,398,343	598,664	47,898	2,192,210	41,364,692
31.5%	26%	25%	20%	40%	20.732%	
5,178,541	1,218,819	4,349,586	119,733	19,159	454,489	11,340,327
670,000	-	-	-	-	-	670,000
5,848,541	1,218,819	4,349,586	119,733	19,159	454,489	12,010,327
24,295,727	(297,058)	95,000	321,971	-	281,794	24,697,434
4,419,854	(218,325)	(945,996)	1,999	(5,168)	162,416	3,414,780
1,392,254	(56,765)	(236,499)	400	(2,067)	33,672	1,130,995

إجمالي الموجودات
إجمالي المطلوبات

حقوق الملكية

نسبة حصة المجموعة في حقوق
الملكية - %

حصة المجموعة في حقوق
الملكية

الشهرة

القيمة الدفترية لاستثمار
المجموعة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر:
إيرادات

الربح (الخسارة)

حصة المجموعة في ربح
(خسارة) السنة

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

7 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

أ) إن الشركات الزميلة المذكورة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق معلنة متاحة لأسهم هذه الشركات.

ب) ليس لدى الشركات الزميلة هذه أي مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2024 و 2023.

ج) كما في 31 ديسمبر 2024، أجرت الإدارة تقييماً لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في القيمة. أخذت الإدارة في اعتبارها العوامل مثل التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر فيها وأي تغيرات عكسية جوهرية في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية، بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها. استناداً إلى تقييم الإدارة، ليس هناك مؤشرات على انخفاض القيمة.

د) إن تسهيلات التورق بمبلغ 6,036,821 دينار كويتي (2023: 5,379,937 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل أسهم في شركة برج هاجر بمبلغ 277,634 دينار كويتي (2023: 158,766 دينار كويتي) (إيضاح 10).

8 النقد والودائع قصيرة الأجل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي في 31 ديسمبر:

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
7,152	8,140	النقد في الصندوق
1,893,490	2,976,396	النقد لدى البنوك
220,550	220,550	الودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق خلال ثلاثة أشهر
2,121,192	3,205,086	النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية المجمع
55,000	55,000	وديعة قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز 3 أشهر ولكن لا تتجاوز 12 شهرًا
2,176,192	3,260,086	النقد والودائع قصيرة الأجل وفقًا لبيان المركز المالي المجمع

تمثل الودائع محددة الأجل ودائع لدى البنوك المحلية تستحق بعد أكثر من ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع وتكتسب فائدة بمتوسط معدل فائدة فعلي قدره 4.31% (2023: 4.31%) سنوياً.

9 مدينون ومدفوعات مقدماً

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
499,622	535,931	مجمّل مديني المستأجرين
(467,599)	(524,299)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
32,023	11,632	مدينو مستأجرين، بالصافي
1,103,259	1,020,793	أرصدة مدينة أخرى
1,135,282	1,032,425	

يعتبر صافي القيمة الدفترية لمديني المستأجرين معادلاً للقيمة العادلة تقريباً بصورة معقولة.

يتضمن إيضاح 18.2 الإفصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين لدى المجموعة. لا تتضمن الفئات الأخرى ضمن أرصدة المدينين موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من أرصدة المدينين المذكورة أعلاه.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

9 مدينون ومدفوعات مقدماً (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص مديني المستأجرين:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
370,547	524,299	كما في 1 يناير
153,752	(56,700)	(رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
524,299	467,599	في 31 ديسمبر

10 دائنو تورق

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
12,194,884	11,881,521	مجمل المبلغ
(238,675)	(211,104)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
11,956,209	11,670,417	
4,631,129	5,742,390	غير متداولة
7,325,080	5,928,027	متداولة
11,956,209	11,670,417	

تحمل أرصدة دائني التورق متوسط تكلفة تمويل بنسبة 6% (2023: 6%) سنوياً.

إن تسهيلات التورق بمبلغ 11,670,417 دينار كويتي (2023: 11,956,209 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 18,416,975 دينار كويتي (2023: 18,240,218 دينار كويتي) (إيضاح 6) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في شركة عنان ("شركة تابعة") وأسهم شركة برج هاجر العقارية بمبلغ 277,634 دينار كويتي (2023: 158,766 دينار كويتي) (إيضاح 7).

خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من تعهدات قروضها كما لم تتعثر في سداد أي من التزاماتها الأخرى بموجب اتفاقيات القروض.

11 دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
540,387	447,396	مصرفات مستحقة
557,337	494,071	مبالغ مستحقة إلى مقاولين
447,236	399,021	دائنون
564,586	581,534	تأمينات مستردة
21,875	15,944	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة
733,320	1,985,079	أرصدة دائنة أخرى
2,864,741	3,923,045	

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

12 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

12.1 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم	
2023	2024	2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي		
41,564,230	41,564,230	415,642,299	415,642,299

أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

12.2 علاوة إصدار الأسهم

تمثل هذه الفرق بين القيمة الاسمية للأسهم المصدرة وسعر الاكتتاب أو الإصدار. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع، باستثناء الحالات التي ينص عليها قانون الشركات.

13 قرار الجمعية العمومية السنوية

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 18 مارس 2025 بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 فلس للسهم الواحد بإجمالي مبلغ 2,078,211 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

وافق مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 1 مايو 2024 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وعلى توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 فلس للسهم بمبلغ 2,078,211 دينار كويتي.

وافق مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 17 أبريل 2023 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وعلى توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 فلس للسهم الواحد بقيمة 2,078,211 دينار كويتي.

14 الاحتياطات

14.1 الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استقطاع نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي بناء على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا الاستقطاع عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. يجوز استخدام هذا الاحتياطي فقط في مبادلة الخسائر أو سداد توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بسداد توزيعات هذه الأرباح نظراً لعدم وجود الاحتياطات القابلة للتوزيع. يتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تكفي الأرباح في السنوات التالية ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. خلال السنة الحالية، تم استقطاع نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي.

14.2 الاحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي استقطاع نسبة لا تزيد عن 10% من ربح السنة بحد أقصى قبل الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز وقف هذه الاستقطاعات السنوية بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

15 معلومات القطاعات

تستند معلومات القطاع إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل المسؤول عن اتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاعات وتقييم أداء هذه القطاعات؛ ويتم مطابقة هذه التقارير مع أرباح أو خسائر المجموعة.

تنقسم أعمال المجموعة إلى أقسام معنية بمهام إدارية لكي تتمكن من إدارة مجالات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطتها في قطاعات الأعمال التالية:

(أ) إدارة المشاريع (ب) استثمارات (ج) إدارة العقارات (د) أخرى

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه التي يجب رفع التقارير بشأنها.

تراقب الإدارة نتائج تشغيل وحدات أعمالها بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استنادًا إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقاس بشكل مماثل مع أرباح أو خسائر التشغيل في البيانات المالية المجمعة.

تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بكل قطاع على حدة. لم يتم إجراء أي معاملات هامة فيما بين القطاعات. تتألف موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية المتعلقة مباشرة بالقطاع. فيما يلي معلومات تقارير القطاعات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

إدارة المشاريع		استثمارات		إدارة العقارات		أخرى		المجموع	
2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
11,000	36,000	6,579,716	6,896,903	421,166	234,727	-	-	7,011,882	7,167,630
-	-	78,567	88,941	-	-	-	-	78,567	88,941
(41,968)	(20,650)	4,183,685	4,136,195	136,988	(12,008)	(354,316)	(422,945)	3,924,389	3,680,592
-	-	1,130,995	506,932	-	-	-	-	1,130,995	506,932
-	-	97,962,024	96,250,225	302,226	278,118	77,725	115,921	98,341,975	96,644,264
629,937	679,347	14,449,606	14,210,003	979,737	307,381	252,612	324,616	16,311,892	15,521,347
-	-	670,000	670,000	-	-	-	-	670,000	670,000
-	-	12,010,327	10,946,636	-	-	-	-	12,010,327	10,946,636

إيرادات القطاعات

استهلاك

(خسارة) ربح القطاعات

حصة في نتائج الشركة الزميلة

إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

الشهرة (مدرجة ضمن استثمار في شركات زميلة)

إفصاحات أخرى:

استثمار في شركة زميلة

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

16 التزامات ومطلوبات محتملة

16.1 مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2024، قدمت الجهات المصرفية التي تتعامل معها المجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 1,056,200 دينار كويتي (2023: 256,400 دينار كويتي) ومن غير المتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات جوهرية.

17 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي تم إجراؤها من قبل المجموعة ضمن سياق الأعمال العادية. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة وتخضع لموافقة المساهمين بالجمعية العمومية السنوية.

كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة كما يلي:

المجموع	أطراف أخرى			الشركة الأم الكبرى
	2024	2023	شركات زميلة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع				
أتعاب إدارة	24,519	21,799	-	-
ربح من مبادلة موجودات (إيضاح 7)	-	168,774	-	-
بيان المركز المالي المجموع				
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	19,387	13,382	13,739	4,200

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إجراء المعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معتمدة من إدارة المجموعة. إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد لأطراف ذات علاقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، لم تسجل المجموعة أي مخصص خسائر ائتمان متوقعة متعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2023: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة الرئيسيين ممن لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كانت القيم الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

قيم المعاملات للسنة المنتهية في		الأرصدة القائمة كما في	
31 ديسمبر		31 ديسمبر	
2024	2023	2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
341,578	325,535	105,017	97,100
52,059	57,785	555,700	503,637
393,637	383,320	660,717	600,737

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 18 مارس 2025، بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 56,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: 49,000 دينار كويتي). تخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 10 مارس 2024، بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 49,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وقد تم الموافقة على المكافأة من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 1 مايو 2024.

18 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة النقد والأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمدينين والأرصدة المدينة الأخرى. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أسهم وأدوات الدين المالية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تحظى الإدارة العليا للمجموعة بدعم لجنة المخاطر التي تقدم لها الاستشارات حول المخاطر المالية وإطار حوكمة المخاطر المالية المناسبة للمجموعة. تقدم لجنة المخاطر التأكيدات إلى الإدارة العليا للمجموعة حول خضوع أنشطة المخاطر المالية لدى المجموعة للسياسات والإجراءات المناسبة وأنه قد تم تحديد المخاطر المالية وقياسها وإدارتها طبقاً لسياسات المجموعة وأهداف المخاطر. يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي.

18.1 مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً بين مختلف فئات الموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

18.1.1 مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق.

تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من فروضها. تتعرض المجموعة لتعرض محدود لمخاطر معدلات الربح نظراً لأنها تشمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الربح. علاوة على ذلك، تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة التمويل عن طريق الاستفادة من التسهيلات الائتمانية التنافسية من مؤسسات التمويل المحلية والاستمرار في مراقبة تقلبات معدلات الربح.

18.1.2 مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للاستثمارات في الأسهم.

قدر التعرض لمخاطر الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بمبلغ 249,614 دينار كويتي (2023: 194,517 دينار كويتي). تم عرض تحليلات الحساسية المتعلقة بهذه الاستثمارات في إيضاح 20.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في 31 ديسمبر نتيجة للتغير بنسبة $\pm 5\%$ في مؤشرات السوق التالية بعد تعديلها مقابل معامل بيتا مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

مؤشرات السوق	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
بورصة الكويت	$\pm 6,184$	$\pm 3,728$

18.1.3 مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية. يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال الحدود التي يقرها مجلس إدارة الشركة الأم، وعلى أساس التقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار العملات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية تتعلق بالعملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

18 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

18.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع العميل، مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بصورة رئيسية مديني المستأجرين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى) وأنشطتها التمويلية بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك.

يمثل الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية كما يلي:

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
1,893,490	2,976,396	أرصدة لدى البنوك
275,550	275,550	ودائع قصيرة الأجل
19,387	13,382	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
32,023	11,632	مدينو مستأجرين (إيضاح 9)
1,103,259	1,020,793	أرصدة مدينة أخرى (إيضاح 9)
3,323,709	4,297,753	

الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. إضافة إلى ذلك، فإن المبالغ الأساسية للودائع لدى البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) مكفولة بضمان بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 في شأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية بدولة الكويت والذي أصبح نافذاً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل على أساس الخسائر المتوقعة على مدى فترة 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة لحالات التعرض للمخاطر. ترى المجموعة أن الأرصدة لدى البنوك لديها مرتبطة بمخاطر ائتمانية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

مدينو المستأجرين

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة للمجموعة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة للإيجارات المستحقة من العملاء الأفراد والذين يمثلون عدد كبير جداً من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الملحوظ لمخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخراً في السداد لمدة تزيد عن 90 يوماً ما لم تتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ترتبط أغلبية أشكال تعرض المجموعة للمخاطر إزاء الأطراف المقابلة التي لم يتم احتساب مخصص لها بمخاطر تعثر منخفضة ولا تتضمن أية مبالغ متأخرة السداد.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من مديني المستأجرين بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل مستأجر. تتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالمستأجرين من خلال ضمان إجراء عمليات التحصيل في الوقت المناسب ومن خلال مطالبة المستأجرين بسداد دفعات الإيجار مقدماً، وبالتالي الحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان ذات الصلة لدى المجموعة.

الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تعتبر الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ذات مخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديها قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب. ونتيجة لذلك، لم يكن تأثير تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة جوهرياً.

18.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللمحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بترتيب موارد متنوعة للتمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس منتظم.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

18 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

18.3 مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناد إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

الإجمالي دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي
في 31 ديسمبر 2024			
11,881,521	5,742,390	6,139,131	-
3,923,045	-	2,339,805	1,583,240
15,804,566	5,742,390	8,478,936	1,583,240
في 31 ديسمبر 2023			
12,194,884	4,710,854	7,484,030	-
2,864,741	-	1,795,946	1,068,795
15,059,625	4,710,854	9,279,976	1,068,795

19 إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي من إدارة رأس المال المجموع هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات الاتفاقيات المالية. للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين ورد رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو "صافي الدين" مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تهدف سياسة المجموعة إلى الحفاظ على معدل الاقتراض عند مستويات مقبولة. تُدرج المجموعة دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى، ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
11,956,209	11,670,417
(3,260,086)	(2,176,192)
8,696,123	9,494,225
54,326,253	54,861,498
63,022,376	64,355,723
14%	15%

تخضع المجموعة لبعض اتفاقيات ترتيبات التمويل ويتم إعطاء أولوية للوفاء بهذه الترتيبات في كافة القرارات التي يتم اتخاذها بشأن إدارة مخاطر رأس المال. لم تقع أي أحداث تعثر تتعلق بترتيبات التمويل خلال السنة المالية.

لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2024 و2023.

20 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- ◀ المستوى 2 - أساليب تقييم يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- ◀ المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة.

تحدد الإدارة العليا بالمجموعة السياسات والإجراءات المتعلقة بقياس القيمة العادلة المتكررة مثل العقارات الاستثمارية والاستثمارات في الأسهم غير المسعرة.

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار في الأسهم والصناديق المشتركة والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة بما في ذلك طرق التقييم والتقدير الجوهري والافتراضات مبينة أدناه.

أشارت تقديرات الإدارة إلى أن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى تعادل قيمتها الدفترية تقريباً حيث إن معظم هذه الأدوات ذات استحقاق قصير الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى معدلات الربح في السوق.

فيما يلي ملخص الأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر بخلاف تلك ذات القيمة الدفترية التي تعادل القيمة العادلة تقريباً بصورة معقولة:

الإجمالي	قياس القيمة العادلة بواسطة		
	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

كما في 31 ديسمبر 2024

الأدوات المالية:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	1,589,101	-	1,589,101	-
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	326,676	249,613	-	77,063
استثمارات في أسهم (مدرجة بالقيمة العادلة)	1,915,777	249,613	1,589,101	77,063

موجودات غير مالية:

عقارات استثمارية

عقارات استثمارية	79,100,082	74,082,152	5,017,930	-
------------------	------------	------------	-----------	---

كما في 31 ديسمبر 2023

الأدوات المالية:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	38,043	-	38,043	-
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	258,416	194,517	-	63,899
استثمارات في أسهم (مدرجة بالقيمة العادلة)	296,459	194,517	38,043	63,899

موجودات غير مالية:

عقارات استثمارية

عقارات استثمارية	78,940,462	73,918,246	5,022,216	-
------------------	------------	------------	-----------	---

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

20 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبند المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

الأسهم غير المدرجة	
2024	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
194,517	738,151
79,999	23,408
(24,903)	(567,042)
249,613	194,517

الرصيد الافتتاحي
إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
إلغاء الاعتراف

كما في 31 ديسمبر

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2024 أو 2023.

طرق وافتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية:

استثمارات في أسهم مدرجة

تستند القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً إلى أسعار السوق المعلنة في سوق نشط لموجودات مماثلة دون أي تعديلات. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي.

استثمارات في أسهم غير مسعرة

تستثمر المجموعة في أسهم شركات غير مسعرة في سوق نشط. لا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بصورة منتظمة. تستخدم المجموعة أسلوب التقييم المعتمد على السوق لهذه المراكز. وهذه الطريقة تستخدم مضاعفات السعر للقطاعات ذات الصلة. يتم تطبيق المضاعف المخصص على القياس المقابل ذي الصلة للشركة المستثمر فيها لغرض قياس القيمة العادلة. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

صناديق مشتركة غير مدرجة

تستثمر المجموعة في صناديق مدارة بما في ذلك صناديق الأسهم الخاصة غير المسعرة في سوق نشط والتي قد تخضع لقيود على الاسترداد مثل فترات الإغلاق. تراعي الإدارة أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم هذه الصناديق كجزء من العناية الواجبة قبل الاستثمار للتأكد من أنها معقولة وملائمة. وبالتالي، قد يتم استخدام صافي القيمة الممكن تحقيقها لهذه الشركات المستثمر فيها كمداخلات لقياس قيمتها العادلة. في إطار قياس هذه القيمة العادلة، يتم تعديل صافي القيمة الممكن تحقيقها للصناديق حسب الضرورة لكي يعكس القيود على الاسترداد والالتزامات المستقبلية والعوامل المحددة الأخرى لصندوق الشركة المستثمر فيها ومدير الصندوق. وعند قياس القيمة العادلة، يتم أيضاً سداد مقابل نقدي عن أي معاملات في أسهم صندوق الشركة المستثمر فيها. وحسب طبيعة ومستوى التعديلات المطلوبة على صافي القيمة الممكن تحقيقها ومستوى المتاجرة في صندوق الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بتصنيف هذه الصناديق ضمن المستوى 2.

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم:

فيما يلي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2024:

20 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم: (تتمة)

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة	المعدل (المتوسط المرجح)	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
معدل الخصم لضعف التسويق	20-30%	ستؤدي الزيادة (النقص) بنسبة 10% في معدل الخصم لضعف التسويق إلى (نقص) زيادة القيمة العادلة بمبلغ 32,668 دينار كويتي (2023: 25,824 دينار كويتي).
مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية	0.61 – 1 (0.9)	ستؤدي الزيادة (النقص) بنسبة 10% في مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية بالقطاع إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 10,332 دينار كويتي (2023: 8,636 دينار كويتي).

إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي توصلت المجموعة إلى أن المشاركين في السوق سيأخذونها في اعتبارهم عند تسعير الاستثمارات.