

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

31 أكتوبر 2024

المحتويات

صفحة

3-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
6	بيان المركز المالي المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
47- 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2024، وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع، وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

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

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقية المهنية للمحاسبين ("ميثاق الأخلاقية") (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لميثاق الأخلاقية. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإبداء رأينا المهني حولها، دون أن نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد الإدارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الدخل والتي تستند إلى التقديرات والافتراضات مثل القيم الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات السوقية والمعاملات التاريخية لبعض العقارات، وكذلك طريقة التقييم حسب سعر السوق والتي تعتمد على أحدث أسعار بيع العقارات داخل مناطق مماثلة لبعض العقارات الأخرى. إضافةً إلى ذلك، فإن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر جوهرية نظراً للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم ومدى تعقيد تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، اعتبرنا هذه المسألة ضمن أمور التدقيق الرئيسية. يتم إدراج إفصاحات المجموعة حول عقاراتها الاستثمارية ضمن الإيضاحين 13 و 26.3 حول البيانات المالية المجمعة.

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

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

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي الخاص بالمجموعة

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى معلومات واردة في التقرير السنوي الخاص بالمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

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

لإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والإفصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أي بديل آخر واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً الفروقات المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت مفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم بناءً على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذف مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

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

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإفصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملاءمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف على أداء أعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيديين عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.

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

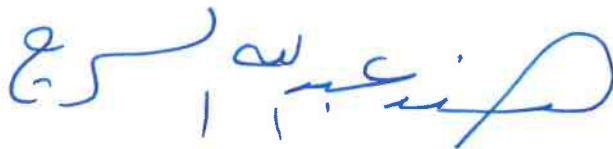
كما نزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلالياتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، لذلك فهي تعد من أمور التدقيق الرئيسية. ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أي مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

كما نفيد أيضاً بأنه، خلال أعمال التدقيق، وحسب علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، والتعديلات اللاحقة له، فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والقوانين المتعلقة بها خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



هند عبدالله السريع
(مراقب مرخص رقم 141 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	إيضاحات
الإيرادات		
6,919,397	6,895,358	إيرادات تأجير عقارات
(559,059)	(679,019)	مصاريف عقارات
6,360,338	6,216,339	
1,672,748	3,826,389	إيرادات من عقود مع عملاء
(2,630,419)	(4,190,145)	تكاليف العقود مع عملاء
(957,671)	(363,756)	
5,402,667	5,852,583	إجمالي الربح
514,101	1,102,730	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
1,394,384	1,568,000	ربح من بيع عقارات استثمارية
331,871	327,464	أتعاب إدارة وحوافز
210,347	222,743	إيرادات أخرى
7,853,370	9,073,520	
المصاريف والأعباء الأخرى		
(1,901,170)	(1,688,451)	تكاليف موظفين
(2,841,480)	(3,149,269)	تكاليف تمويل
(2,224,368)	(1,742,460)	مصاريف عمومية وإدارية
47,101	(255,505)	(تحميل)/رد مخصص خسائر انتماء متوقعة - بالصافي
(6,919,917)	(6,835,685)	
933,453	2,237,835	ربح السنة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة
(35,055)	(84,031)	دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(17,500)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
898,398	2,136,304	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		ربح السنة
الخاص بـ:		
264,710	1,582,922	مالكي الشركة الأم
633,688	553,382	الحصص غير المسيطرة
898,398	2,136,304	ربح السنة
1.05 فلس	6.30 فلس	7 ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 9 - 47 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

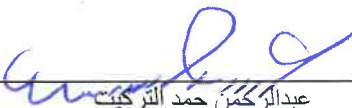
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
898,398	2,136,304	ربح السنة
		إيرادات/ (خسائر) شاملة أخرى:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(73,282)	178,373	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(73,282)	178,373	مجموع الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
825,116	2,314,677	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
183,201	1,761,757	مالكي الشركة الأم
641,915	552,920	الحصص غير المسيطرة
825,116	2,314,677	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 47 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجموع

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	إيضاحات	
الأصول			
3,603,897	2,068,628	10	النقد والنقد المعادل
896,461	1,420,513	11	الذمم المدينة والأصول الأخرى
2,425,372	2,597,029	12	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
119,351,186	82,865,941	13	العقارات الاستثمارية
20,844,764	18,912,885	14	الممتلكات والمعدات
147,121,680	107,864,996		مجموع الأصول
الخصوم وحقوق الملكية			
الخصوم			
4,837,404	4,191,037	15	ذمم دائنة وخصوم أخرى
54,486,598	51,265,671	16	التمويل الإسلامي الدائن
42,584,043	4,918,253	17	التزامات الإيجار
339,486	449,783		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
102,247,531	60,824,744		مجموع الخصوم
حقوق الملكية			
25,114,998	25,114,998	18	رأس المال
77,200	77,200	18	علاوة إصدار الأسهم
4,584,519	4,752,964	19	الاحتياطي الإجمالي
154,524	154,524	19	احتياطي عام
(660,153)	(481,318)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
4,863,302	6,322,040		الأرباح المرحلة
34,134,390	35,940,408		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
10,739,759	11,099,844		الحصص غير المسيطرة
44,874,149	47,040,252		مجموع حقوق الملكية
147,121,680	107,864,996		مجموع الخصوم وحقوق الملكية


عبد الرحمن حمد التركيت

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي


فهد عبد الرحمن المخيزيم

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 47 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

المجموع	الحصص غير المسيطرة		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم							
	المجموع الفرعي	المجموع الفرعي	الأرباح المرحلة	المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي عام	الاحتياطي الإجمالي	علاوة إصدار الأسهم	رأس المال	التغيرات	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
44,874,149	10,739,759	34,134,390	4,863,302	(660,153)	154,524	4,584,519	77,200	25,114,998	الرصيد في 1 نوفمبر 2023	
(148,574)	(192,835)	44,261	44,261	-	-	-	-	-	الناتج عن الاستحواذ على حصة أسهم إضافية في شركة تابعة (إيضاح 6.2)	
(148,574)	(192,835)	44,261	44,261	-	-	-	-	-	مجموع المعاملات مع المالكين	
2,136,304	553,382	1,582,922	1,582,922	-	-	-	-	-	ربح السنة	
178,373	(462)	178,835	-	178,835	-	-	-	-	إيرادات/ (خسائر) شاملة أخرى للسنة	
2,314,677	552,920	1,761,757	1,582,922	178,835	-	-	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة	
-	-	-	(168,445)	-	-	168,445	-	-	المحول إلى الاحتياطي الإجمالي	
47,040,252	11,099,844	35,940,408	6,322,040	(481,318)	154,524	4,752,964	77,200	25,114,998	الرصيد كما في 31 أكتوبر 2024	
45,555,933	10,097,844	35,458,089	6,135,469	(578,644)	154,524	4,554,542	77,200	25,114,998	الرصيد في 1 نوفمبر 2022	
(1,506,900)	-	(1,506,900)	(1,506,900)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 22)	
(1,506,900)	-	(1,506,900)	(1,506,900)	-	-	-	-	-	مجموع المعاملات مع المالكين	
898,398	633,688	264,710	264,710	-	-	-	-	-	ربح السنة	
(73,282)	8,227	(81,509)	-	(81,509)	-	-	-	-	(الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	
825,116	641,915	183,201	264,710	(81,509)	-	-	-	-	مجموع (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للسنة	
-	-	-	(29,977)	-	-	29,977	-	-	المحول إلى الاحتياطي الإجمالي	
44,874,149	10,739,759	34,134,390	4,863,302	(660,153)	154,524	4,584,519	77,200	25,114,998	الرصيد في 31 أكتوبر 2023	

إن الإيضاحات المبنية على الصفحات 9 - 47 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	إيضاحات
أنشطة التشغيل		
898,398	2,136,304	ربح السنة
		التعديلات:
2,510,739	2,860,384	14 الاستهلاك
(514,101)	(1,102,730)	13 التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(1,394,384)	(1,568,000)	13.1 ربح من بيع عقارات استثمارية
2,841,480	3,149,269	8 تكاليف تمويل
140,042	138,302	مخصص محمل لمكافأة نهاية خدمة الموظفين
(47,101)	255,505	11 تحميل/ (رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة - بالصافي
4,435,073	5,869,034	
التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:		
(652,194)	(908,443)	الذمم المدينة والأصول الأخرى
1,340,533	(752,588)	ذمم دائنة وخصوم أخرى
(34,679)	(28,005)	مكافئة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
5,088,733	4,179,998	صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
أنشطة الاستثمار		
(4,133,382)	(694,724)	إضافات على الممتلكات والمعدات
-	(6,855,000)	إضافات على عقارات استثمارية
8,052,909	9,940,000	13.1 المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	(148,574)	6.2 الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة
-	6,716	المحصل من استرداد رأس المال لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(225,000)	10 صافي التغير في ودائع لأجل تستحق بعد ثلاثة أشهر
3,919,527	2,023,418	صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
أنشطة التمويل		
(2,878,394)	(2,865,796)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,509,962)	(3,325,060)	صافي التغير في التمويل الإسلامي الدائن
(1,498,768)	(56,360)	توزيعات أرباح مدفوعة
(1,804,989)	(1,716,469)	17 المسدد عن التزامات الإيجار
(7,692,113)	(7,963,685)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
1,316,147	(1,760,269)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
2,187,750	3,503,897	10 النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3,503,897	1,743,628	10 النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
المعاملات المادية غير النقدية:		
(1,730,000)	36,070,975	العقارات الاستثمارية (إيضاح 13)
3,224,389	(233,781)	الممتلكات والمعدات
(1,494,389)	128,886	الذمم المدينة والأصول الأخرى
-	162,581	ذمم دائنة وخصوم أخرى
-	(36,128,661)	13 التزامات الإيجار

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 47 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم - ش.ش.و.

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة موضحة في إيضاح 6.

الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي:

- بيع وشراء وتطوير وإدارة العقارات والأراضي داخل وخارج دولة الكويت لحسابها الخاص أو لحساب الغير.
- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل وخارج دولة الكويت.
- القيام بمختلف أعمال المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية والقيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها.
- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة الأم أو لحساب الغير داخل دولة الكويت وخارجها.
- استغلال الفوائد المالية المتوافرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات متخصصة سواء داخل أو خارج دولة الكويت.
- القيام بأعمال النظافة في المباني والمجمعات العقارية التي تخدم أغراض الشركة الأم.
- توفير الأمن والسلامة والحراسة للمباني وكذلك استيراد وبيع وتركيب مختلف أنواع معدات وأجهزة الأمن والسلامة ومعدات الإطفاء.
- المتاجرة في الأدوات المالية الخاصة بالشركات التي تمارس أنشطة مماثلة.
- شراء الوكالات التي ستساعد الشركة الأم على تأدية الأنشطة الخاصة بها.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي والنادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأساسية والمساندة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل دولة الكويت وخارجها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT).
- القيام بتقديم خدمات تقييم العقارات - التقديرات العقارية.

يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج دولة الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير. يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاو أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها الأساسية في دولة الكويت أو في الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

تلتزم الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء. لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المذكورة أعلاه على أنها تجيز للشركة الأم القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 تابع/ التأسيس وأنشطة الشركة الأم

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو منطقة الشرق، برج الحمراء، الطابق 66، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب 20678، الصفاة 13067، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 20 يناير 2025 إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 بيان الالتزام

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

3 التغييرات في السياسات المحاسبية

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

المعيار أو التفسير	يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية	1 يناير 2023
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية	1 يناير 2023
معيار المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والخصوم الناشئة عن معاملة واحدة	1 يناير 2023
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12 - الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية	1 يناير 2023
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية	
تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 من الشركات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. توضح هذه التعديلات أن معلومات السياسات المحاسبية قد تكون مادية بطبيعتها، حتى لو كانت القيم المرتبطة بها غير مادية.	
لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.	
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية	
أدخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 تعريف التقديرات المحاسبية ليحل محل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. وبالتالي أصبح تعريف التقديرات المحاسبية يتمثل في مبالغ نقدية مدرجة ضمن البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس.	
لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.	
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والخصوم الناشئة عن معاملة واحدة	
توفر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 استثناء من الإعفاء من الاعتراف المبني الوارد في معيار المحاسبة الدولي 12.15 (ب) ومعيار المحاسبة الدولي 12.24. وفقاً لذلك، لا ينطبق الإعفاء من الاعتراف المبني على المعاملات التي تنشأ فيها مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة عند الاعتراف المبني.	
لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع/ تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12 - الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية

تتضمن التعديلات ما يلي:

- استثناء من المتطلبات الواردة في المعيار التي تنص على عدم قيام الكيان بالاعتراف أو الإفصاح عن أي معلومات بشأن أصول وخصوم الضرائب المؤجلة المرتبطة بالركيزة الثانية من ضرائب الدخل الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية؛
- يجب على أي كيان يقوم بتطبيق هذا الاستثناء أن يفصح عن تطبيقه لهذا الاستثناء فور صدور هذه التعديلات؛
- تتطلب التعديلات من الكيان القيام بإفصاح منفصل يوضح مبلغ المصروفات الضريبية الحالية (الإيرادات) المتعلقة بإيرادات ضرائب الركيزة الثانية؛
- تتطلب التعديلات من الكيان، في الفترات التي يتم فيها سنّ تشريعات الركيزة الثانية بشكل جوهري، وقبل دخول التشريعات حيز التنفيذ، الإفصاح عن المعلومات المعروفة أو القابلة للتقدير بشكل معقول، بما يساعد مستخدمي البيانات المالية على فهم تعرض الكيان لمخاطر ضرائب الدخل بموجب الركيزة الثانية الناتجة عن ذلك التشريع؛

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

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

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

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

يسري على الفترات

السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2024	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية
1 يناير 2024	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الخصوم إلى متداولة وغير متداولة
1 يناير 2024	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - التزامات التأجير في البيع وإعادة التأجير
1 يناير 2024	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الإفصاح عن ترتيبات تمويل الموردين
1 يناير 2025	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل
1 يناير 2026	تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تصنيف وقياس الأدوات المالية
1 يناير 2027	المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية
1 يناير 2027	المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

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

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

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

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

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

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - التزامات التأجير في البيع وإعادة التأجير
تتطلب التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أن يقوم البائع المستأجر بقياس أصل حق الاستخدام الناتج عن معاملة بيع أو معاملة بيع مع خيار إعادة التأجير بنسبة القيمة الدفترية السابقة للأصل التي تتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع المستأجر. وفقًا لذلك، في معاملة البيع وإعادة التأجير، يعترف البائع المستأجر فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة يتعلق بالحقوق المنقولة إلى المشتري المؤجر. إن القياس الأولي للالتزامات عقود الإيجار الذي ينشأ من معاملة البيع وإعادة التأجير هو نتيجة لكيفية قياس البائع أو المستأجر لأصل حق الاستخدام والأرباح أو الخسائر المعترف بها في تاريخ المعاملة.

إن المتطلبات الجديدة لا تحول دون اعتراف البائع المستأجر بأي أرباح أو خسائر تتعلق بإنهاء عقد الإيجار كليًا أو جزئيًا.

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

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الإفصاح عن ترتيبات تمويل الموردين
أضافت تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 أهدافًا جديدة للإفصاح في معيار المحاسبة الدولي 7 بهدف تمكين مستخدمي البيانات المالية من تقييم مدى تأثير ترتيبات تمويل الموردين على الخصوم والتدفقات النقدية للكيان، وكذلك بهدف فهم تأثير هذه الترتيبات على تعرض الكيان لمخاطر السيولة، وإدراك الآثار المحتملة في حال انقطاع هذه الترتيبات. في حين أن التعديلات لا تحدد بشكل صريح ترتيبات تمويل الموردين، فإنها تصف بدلاً من ذلك خصائص هذه الترتيبات.

ولتحقيق أهداف الإفصاح، يتطلب من الكيان الإفصاح؛ في شكلٍ مجمّع، عن ترتيبات تمويل الموردين الخاصة بها:

- شروط وأحكام الترتيبات
- القيمة الدفترية للالتزامات التي تشكل جزءًا من هذه الترتيبات والبنود المرتبطة بها المدرجة في بيان المركز المالي للمنشأة
- القيمة الدفترية والبنود المرتبطة بها والمبالغ التي دفعها بالفعل مقدمو التمويل للموردين
- أطراف آجال استحقاق الدفع لكل من الالتزامات المالية التي تشكل جزءًا من ترتيبات تمويل الموردين والمستحقات التجارية المقارنة غير المشمولة في ترتيبات تمويل الموردين
- معلومات حول مخاطر السيولة

إن التعديلات؛ التي تتضمن تسهيلات انتقالية خاصة بالفترة السنوية الأولى للبيانات المالية التي يطبق فيها الكيان هذه التعديلات، تدخل حيز التنفيذ بالنسبة لقرارات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024.

سوف تقوم الإدارة بإدراج الإفصاحات المطلوبة ضمن البيانات المالية المجمعة عند سريان هذه التعديلات.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

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

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل

تتناول تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات:

- تحدد متى تكون/ لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى - تكون العملة قابلة للتبادل عندما يتمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال آليات السوق أو التبادل التي تُنشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
- تحدد الطريقة التي يستخدمها الكيان لتحديد سعر الصرف الذي سيتم تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل في تاريخ القياس، يقوم الكيان بتقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس والتي من شأنها أن تعكس بكل وضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل، يقوم الكيان بالإفصاح عن معلومات من شأنها تمكين مستخدمي بياناته المالية من تقييم مدى تأثير عدم قابلية تبادل العملة على أدائه المالي أو المركز المالي والتدفقات النقدية.

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

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تصنيف وقياس الأدوات المالية

تتناول التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاث تغييرات:

- إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي يتم تسديده عن طريق التحويل الإلكتروني، والذي بموجبه يجوز للمنشآت أن تعتبر أي التزام مالي (أو جزء منه) سيتم تسديده نقدًا باستخدام نظام دفع إلكتروني مستوفى قبل تاريخ الاستحقاق إذا تم استيفاء معايير محددة. يجب على المنشأة، التي تختار تطبيق خيار إلغاء الاعتراف، أن تطبقه على جميع عمليات التسوية التي تتم عبر نفس نظام الدفع الإلكتروني.
- تصنيف الأصول المالية استنادًا إلى (أ) الشروط التعاقدية التي تتسق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، (ب) الأصول المحملة بوصف عدم حق الرجوع والتي قد تم توسيع نطاق تعريفها لتشمل أي أصل مالي لديه خصائص عدم حق الرجوع إذا كان الحق النهائي للمنشأة في استلام التدفقات النقدية مقيدًا تعاقدًا بالتدفقات النقدية الناتجة من أصول محددة، و (ج) الأدوات المرتبطة تعاقدًا والتي قد تم توضيحها، و
- الإفصاحات المتعلقة ب (أ) الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث يتطلب من المنشآت الإفصاح بشكل منفصل عن الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة للأصول المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها خلال الفترة، والأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المحتفظ بها في نهاية الفترة، و (ب) الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث طارئ لا يتعلق مباشرة بالتغيرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية.

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

سيحل المعيار الجديد محل معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض البيانات المالية، على الرغم من أنه يتضمن عددًا من المتطلبات الحالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 1. يهدف المعيار الدولي للتقارير المالية 18 إلى ضمان أن توفر البيانات المالية معلومات ذات صلة تعكس بدقة أصول المنشأة وخصومها وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف. تتضمن المتطلبات الجديدة الرئيسية الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 18 ما يلي:

- عرض فئات محددة ومجاميع فرعية في بيان الأرباح أو الخسائر
- الإفصاحات الخاصة بمقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة
- تحسين عملية التجميع والتوزيع

تتوقع الإدارة بأن قد يكون لتطبيق هذا المعيار الجديد في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات
يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 19 بمتطلبات إفصاح مخفضة للمنشأة بدلاً من متطلبات الإفصاح الواردة في معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى إذا كانت المنشأة: (1) شركة تابعة، و (2) لا تخضع للمساءلة العامة، و (3) لديها شركة أم نهائية أو وسيطة (مباشرة أو غير مباشرة) تُصدر بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتسق مع معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. يجب على أي منشأة تختار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي 19 أن تطبق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى، باستثناء متطلبات الإفصاح.

لا تتوقع الإدارة تطبيق هذا المعيار الجديد في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4 السياسات المحاسبية المادية

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

4.1 أساس الإعداد

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

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") الذي يمثل كذلك العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

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

4.2 أساس التجميع

تتحقق سيطرة المجموعة على الشركة التابعة عندما تتعرض لـ أو يكون لها الحق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة التابعة ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك الإيرادات من خلال سلطتها على الشركة التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة التابعة لتاريخ البيانات المالية والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية متماثلة. كما يتم عمل التعديلات لتعكس تأثيرات المعاملات أو الأحداث الهامة التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية للشركة الأم.

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

إن الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة التي يتم شراءها أو بيعها خلال السنة يتم إثباتها اعتباراً من تاريخ الحياة الفعلية أو حتى التاريخ الفعلي لبيع الشركة التابعة، حيثما كان ذلك مناسباً.

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

عند بيع حصة مسيطرة في الشركات التابعة، يتم تسجيل الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصل زائداً فرق الترجمة المتراكم والشهرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. تعتبر القيمة العادلة لأي استثمار محفّظ به في الشركة التابعة السابقة في تاريخ فقدان السيطرة هي القيمة العادلة عند التحقق المبدي للمحاسبة اللاحقة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9، حيثما كان ذلك مناسباً، أو التكلفة عند التحقق المبدي لاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصة.

يتم المحاسبة عن التغييرات في حصص المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيمة الدفترية لحصص المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة. يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي تم تعديل الحصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم، مباشرة في حقوق الملكية ويعود إلى مالكي الشركة الأم.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.3 دمج الأعمال

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

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

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

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

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

4.4 الأمور المتعلقة بالمناخ

تراعي المجموعة عند الضرورة الأمور المتعلقة بالمناخ ضمن التقديرات والافتراضات. تشمل المخاطر الناجمة عن تغيرات المناخ مخاطر التحول (مثل التغيرات التنظيمية والمخاطر المتعلقة بالسمعة) والمخاطر المادية الناجمة عن الأحداث المرتبطة بالطقس (مثل العواصف وحرائق الغابات وارتفاع منسوب مياه البحر). لم تحدد المجموعة المخاطر الجوهرية الناجمة عن التغيرات المناخية والتي يمكن أن تؤثر بشكل سلبي ومادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تقوم الإدارة باستمرار بتقييم تأثير الأمور المتعلقة بالمناخ.

4.5 الاعتراف بالإيرادات

تعترف المجموعة بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- إيرادات التأجير
- إدارة الممتلكات
- تقديم الخدمات بما في ذلك عضوية النادي الصحي
- مبيعات الأغذية والمشروبات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل الخدمة للعميل.

تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

1. تحديد العقد مع العميل
2. تحديد التزامات الأداء
3. تحديد سعر المعاملة
4. توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
5. الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.5 تابع/ الاعتراف بالإيرادات

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

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

تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات العقد للمبالغ المستلمة فيما يتعلق بالتزامات الأداء غير المرضية وتقدم هذه المبالغ، إن وجدت، كخصوم أخرى في بيان المركز المالي. وبالمثل، إذا قامت المجموعة باستيفاء التزامات الأداء قبل استلام المقابل، تعترف المجموعة إما بأصول العقد أو الذمم المدينة، إن وجدت، ضمن بيان المركز المالي وذلك يعتمد على ما إذا كان هناك شيء آخر غير مرور الوقت مطلوب قبل استحقاق المقابل.

4.5.1 إيرادات التأجير

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير وفقاً للسياسة المحاسبية الموضحة في إيضاح 4.11.

4.5.2 إدارة الممتلكات

تتمثل إيرادات إدارة الممتلكات من الخدمات المقدمة في الإيرادات الناتجة من إدارة العقارات وخدمات الأمن والصيانة لصالح الغير. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة عند اكتسابها.

4.5.3 تقديم الخدمات بما في ذلك عضوية النادي الصحي

يتم الاعتراف برسوم العضوية في النادي الصحي على مدار فترة العضوية مع تقديم الخدمات. ويتم عرض أي رسوم تتعلق بالفترات المستقبلية في بيان المركز المالي المجمع كإيرادات مؤجلة حتى يتم تقديم الخدمات.

4.5.4 مبيعات الأغذية والمشروبات

يتم الاعتراف بالإيرادات من مبيعات الأغذية والمشروبات بمجرد الدفع في وقت البيع حيث يتم الوفاء بالتزامات الأداء.

4.6 إيرادات توزيعات أرباح

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

4.7 مصاريف التشغيل

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

4.8 تكاليف تمويل

يتم إثبات تكاليف التمويل على أساس توزيع نسبي زمني مع الأخذ بالاعتبار الرصيد القائم للقروض المستحقة ومعدل الربح عليها.

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة أو إنشاء أصل يحتاج إنشاءه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المحدد له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تنتهي رسملة تكاليف التمويل عندما تكتمل على نحو واضح كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للغرض المقصود منه أو بيعه. يتم الاعتراف بتكاليف التمويل الأخرى كمصاريف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.9 الضرائب

4.9.1 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاص بمساهمي الشركة الأم الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناءً على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة الكويتية المساهمة ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

4.9.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

4.9.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم وفقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006.

4.10 التقارير القطاعية

لدى المجموعة ثلاث قطاعات تشغيل وهم؛ العقارات والاستثمارات والخدمات. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخطوط الإنتاجية للمنتجات الرئيسية والخدمات. يتم إدارة كل قطاع بشكل مستقل حيث يتطلب مناهج وموارد مختلفة. إن جميع التحويلات بين القطاعات تتم بأسعار تجارية بحتة.

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

4.11 عقود الإيجار

المجموعة هي المستأجر

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

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

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

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

القياس والاعتراف بعقود الإيجار عندما تمثل الطرف المستأجر

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.11 تابع/ عقود الإيجار

أصل حق الاستخدام

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

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

التزامات الإيجار

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

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

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

المجموعة هي المؤجر

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

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

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

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

4.12 ممتلكات ومعدات

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

يتم إدراج المصاريف الرأسمالية للأصول التي في طور البناء كأصول قيد الإنشاء. يتم تحميل هذه التكاليف لاحقًا على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في حالة التخلي عن المشروع، أو في حالة اكتمال المشروع، يتم رسملتها وتحويلها إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة، ومن ذلك الوقت يتم تحميل الاستهلاك باستخدام المعدل المطبق على الفئة المعنية. يتم رسملة الفائدة المتكبدة على الأموال التي يتم الحصول عليها خصيصًا لتمويل أنشطة الإنشاء باستخدام معدل الفائدة الفعلية المتكبدة خلال الإنشاء.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.12 تابع/ ممتلكات ومعدات

يتم قياس الممتلكات والمعدات لاحقاً باستخدام نموذج التكلفة والذي يمثل التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة اللاحقة - إن وجدت. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض التكلفة بعد خصم القيمة المتبقية المقدرة للممتلكات والمعدات.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بصورة دورية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات. وفي حالة الممتلكات المستأجرة، يتم تحديد العمر الإنتاجي المتوقع لها على نفس الأساس المتبع بالنسبة للأصول المملوكة، أو فترة عقد التأجير ذي الصلة، إذا كانت أقصر. علاوة على ذلك، تراعي المجموعة الأمور المتعلقة بالمناخ، بما في ذلك المخاطر المادية ومخاطر التحول، وعلى وجه التحديد، تحدد المجموعة ما إذا كانت التشريعات واللوائح المتعلقة بالمناخ قد تؤثر على العمر الإنتاجي أو القيم المتبقية. يتم استخدام الأعمار الإنتاجية التالية:

- أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية 1 - 5 سنوات
- سيارات 5 سنوات
- أدوات ومعدات 5 سنوات
- أصول حق الاستخدام 3 - 6 سنوات
- مباني 15 - 25 سنة

يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الإنتاجي اللازم، سنوياً على الأقل.

عند بيع الأصول أو استبعادها يتم استبعاد تكلفتها والاستهلاك المتراكم المتعلق بها من الحسابات، ويتم إثبات أي أرباح أو خسائر تنتج من استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

4.13 العقارات الاستثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري موجود وقت تكبد التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف، كما أنها تستبعد تكاليف الخدمات اليومية للعقاري الاستثماري.

ولاحقاً للتحقق المبدئي يتم إثبات الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بالاستعانة بالتقييم المقدم من قبل المقيمين الخارجيين.

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

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

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

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.14 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

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

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

4.15 الأدوات المالية

4.15.1 التحقق والقياس المبني وعدم التحقق

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

يتم استبعاد أي أصل مالي (أو جزءاً، أينما كان ذلك منطبقاً، من أي أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عند:

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

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

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية وعندما تدخل المجموعة في ترتيبات القبض والدفع ولم تقم بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، ويتحقق الأصل الجديد بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل.

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

4.15.2 تصنيف الأصول المالية

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

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

يتحدد التصنيف بحسب كل مما يلي:

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.15 تابع/ الأدوات المالية

4.15.2 تابع/ تصنيف الأصول المالية

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

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

4.15.3 القياس اللاحق للأصول المالية

- **الأصول المالية بالتكلفة المطفأة**
يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفية للشروط التالية (ليست مصنفة كأصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):
- إذا كان محتفظ بها في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل المالي وتحصيل تدفقاتها النقدية التعاقدية
- إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه
- بعد الإثبات المبني يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثيره غير مادي.
- تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والنقد المعادل

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

- الذمم المدينة والأصول الأخرى

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

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من استثمارات الأسهم. إن استثمارات الأسهم تمثل الاستثمارات في أسهم شركات مختلفة غير مسعرة.

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

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

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.15 تابع/ الأدوات المالية

4.15.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يتم تصنيف الأصل المالي كمحفظ به للمتاجرة إذا:

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

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

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

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

4.15.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.15 تابع/ الأدوات المالية

4.15.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

4.15.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة الذمم الدائنة والخصوم الأخرى والتمويل الإسلامي الدائن.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

• الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف التمويل الإسلامي الدائن والذمم الدائنة والخصوم الأخرى والمستحق إلى طرف ذي صلة كخصوم مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- التمويل الإسلامي الدائن

يمثل التمويل الإسلامي الدائن المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات التمويل الإسلامي الدائن. يتم إثبات التمويل الإسلامي الدائن بالمبلغ الإجمالي للذمم الدائنة، ناقصاً تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.

يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بالأرباح ضمن تكاليف التمويل.

- ذمم دائنة وخصوم أخرى

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

4.16 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

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

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

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

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

4.20 حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوعات توزيعات الأرباح
يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

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

يتكون الاحتياطي الإجمالي والاحتياطي العام من توزيعات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم.

تتكون التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة من الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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

ترد توزيعات الأرباح المستحقة للمساهمين ضمن الخصوم الأخرى عند اعتماد توزيعات الأرباح في اجتماع الجمعية العامة للمساهمين.

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

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

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

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.22 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء خدماتهم بتاريخ البيانات المالية.

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

4.23 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأفراد أسرهم والشركات المملوكة لهم. تتم جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة بموافقة إدارة المجموعة.

4.24 معاملات بالعملة الأجنبية والأرصدة

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

5 الأحكام الهامة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

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

5.1 الأحكام الهامة للإدارة

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

5.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في إيضاح 4.15). يتضمن هذا الاختبار حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يُحتفظ بالأصول المالية المتبقية من أجله لا يزال ملائماً، وفي حالة كونه غير ملائماً، تقييم ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وما إذا كان هناك تغيير محتمل في تصنيف تلك الأصول.

5.1.2 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما إذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لإنتاج عوائد لنفسها. إن تقييم الأنشطة والقدرة المتعلقة باستخدام سيطرتها للتأثير على مختلف العوائد يتطلب أحكاماً هامة.

5.1.3 القيم العادلة للأصول والخصوم المقتناة

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

5.1.4 أحكام تحديد توقيت الوفاء بالالتزامات الأداء

إن تحديد ما إذا كان الالتزام الخاص بمعايير الأداء المنصوص عليه في المعيار الدولي للتقارير المالية 15 فيما يتعلق بنقل السيطرة على البضائع إلى العملاء الذي تم استيفاءه يتطلب حكماً هاما أم لا.

5.2 التقديرات غير المؤكدة

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

5.2 تابع/ التقديرات غير المؤكدة

5.2.1 انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

5.2.2 الأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك

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

5.2.3 دمج الأعمال

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

5.2.4 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

5.2.5 انخفاض قيمة أصول حق الانتفاع

بتاريخ المركز المالي، تقوم إدارة المجموعة بتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر يدل على انخفاض قيمة أصول حق الانتفاع. في سبيل تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل حق الاستخدام، تقوم الإدارة بعمل فرضيات حول معدلات السوق القابلة للإنجاز لعقارات مشابهة ذات عقود إيجار مشابهة.

تستخدم هذه الطريقة توقعات التدفقات النقدية المقدرة على مدار مدة عقد الإيجار للأصول. نظراً لعدم التأكد المرتبط، فمن المحتمل أن يتطلب في سنوات مستقبلية عكس قيمة دفعات الإيجار والتي سيتم استردادها من خلال عقد إيجار من الباطن لعقار.

5.2.6 انخفاض قيمة الأصول ذات الأعمار المحددة

بتاريخ المركز المالي، تقوم إدارة المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشر يدل على انخفاض قيمة الأصول ذات الأعمار المحددة. تتحدد القيمة القابلة للاسترداد للأصل على أساس طريقة "القيمة التشغيلية" للأصل. تستخدم هذه الطريقة توقعات التدفقات النقدية المقدرة على مدى العمر الإنتاجي للأصل.

5.2.7 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

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

إذا أقرت المجموعة بأن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق، ولكنها تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء، تقيس المجموعة هذا العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمتها العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو حتى يتم الانتهاء من التطوير (أيهما أسبق). عندما تصبح القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، فإن القيمة العادلة لهذه العقارات قد تختلف عن التكلفة الفعلية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	الشركات التابعة اسم الشركة التابعة
	31 أكتوبر 2023	31 أكتوبر 2024		
أجهزة التكييف والتبريد ومقاولاتها	%100	%100	الكويت	شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها - ش.ش.و (6.1)
تجارة عامة ومقاولات	%100	%100	الكويت	شركة كلوب سفن للتجارة العامة والمقاولات - ش.ش.و
استثمار عقاري	%46.34	%47.27	الكويت	الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) (6.1) و (6.2)

6.1 تم تجميع البيانات المالية لبعض لشركات التابعة على أساس البيانات المالية المعدة من قبل إدارة هذه الشركات التابعة.

6.2 خلال السنة، قامت المجموعة بالاستحواذ على حصة ملكية إضافية بواقع 0.93% في الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) مقابل مبلغ إجمالي 148,574 د.ك. قامت المجموعة بإثبات الربح البالغ 44,261 د.ك بين القيمة العادلة للمقابل المدفوع وحصة صافي الأصول المستحوذ عليها مباشرة في حقوق الملكية. بالإضافة الى ذلك، يرجى النظر الى إيضاح 29 المتعلق بمشروع اندماج الشركة التابعة مع الشركة الأم.

6.3 شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة مادية

تعتبر الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) ذات حصص مادية غير مسيطرة ، وكما يلي:

اسم الشركة	نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة		الربح المخصص للحصص غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المترابطة	
	31 أكتوبر 2023	31 أكتوبر 2024	31 أكتوبر 2023	31 أكتوبر 2024	31 أكتوبر 2023	31 أكتوبر 2024
	%	%	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة)	%52.73	%53.66	553,382	633,688	11,099,844	10,739,759

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) قبل الحذوفات داخل المجموعة:

	31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك
أصول غير المتداولة	21,419,134	24,674,056
أصول متداولة	3,988,830	971,563
مجموع الأصول	25,407,964	25,645,619
خصوم متداولة	5,393,132	4,595,128
مجموع الخصوم	5,393,132	4,595,128
صافي الأصول	20,014,832	21,050,491

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ الشركات التابعة

اللاثني عشر شهرا المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	اللاثني عشر شهرا المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
1,557,691	1,914,773	الإيرادات
(353,866)	(878,240)	المصاريف والأعباء الأخرى
1,203,825	1,036,533	ربح السنة
1,219,163	1,035,657	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(1,853,653)	4,361,425	صافي التدفقات النقدية من/ (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
-	(3,477,500)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
821,569	(969,199)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ من الأنشطة التمويلية
(1,032,084)	(85,274)	صافي التدفقات النقدية

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

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024	
264,710	1,582,922	ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم (د.ك)
251,149,983	251,149,983	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
1.05	6.30	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

8 تكاليف تمويل

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
2,616,363	2,969,929	نتيجة الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة:
225,117	179,340	تمويل إسلامي دائن
2,841,480	3,149,269	الالتزامات الإيجار

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		9 ربح السنة
		يسجل ربح السنة بعد تحميل المصاريف التالية:
السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
		تكاليف الموظفين المتضمنة في:
635,088	1,319,156	- تكاليف العقود مع عملاء
1,901,170	1,688,451	- المصاريف والأعباء الأخرى
2,536,258	3,007,607	
		مصاريف الاستهلاك المتضمنة في:
1,616,658	1,727,136	- تكاليف العقود مع عملاء
894,081	1,133,247	- المصاريف والأعباء الأخرى
2,510,739	2,860,383	
		10 النقد والنقد المعادل
31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
3,503,897	1,143,628	النقد وأرصدة لدى البنوك
100,000	925,000	ودائع لأجل (10.1)
3,603,897	2,068,628	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان المركز المالي المجمع
		ناقصاً:
(100,000)	(325,000)	ودائع لأجل بفترة استحقاق تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع (10.1)
3,503,897	1,743,628	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع
		10.1 تتضمن الودائع لأجل مبلغ 225,000 د.ك ودائع لأجل مقيدة كضمان مقابل خطابات ضمان لعقد إيجار تم توقعه خلال السنة (إيضاح 13.5).
		11 الذمم المدينة والأصول الأخرى
31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
		الأصول المالية
224,735	220,564	ذمم مدينة - بالصافي
134,444	123,693	تأمينات قابلة للاسترداد
107,603	153,539	أصول أخرى
466,782	497,796	
		الأصول غير المالية
226,711	786,445	دفعات مقدمة (انظر أدناه)
202,968	136,272	أصول أخرى
429,679	922,717	
896,461	1,420,513	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11 تابع/ الذمم المدينة والأصول الأخرى

تتضمن الدفعات المقدمة مبلغ 500,000 د.ك تم دفعه مقدما لعقد إيجار تم توقعه خلال السنة (إيضاح 13.5). إن القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمها العادلة وتستحق جميعها في غضون سنة واحدة.

كانت الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كما يلي:

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
254,440	149,370	الرصيد في بداية السنة
149,370	255,505	المحمل للسنة
(196,471)	-	رد خلال السنة
(57,969)	(195,784)	الشطب
149,370	209,091	الرصيد في نهاية السنة

12 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
2,425,372	2,597,029	أسهم غير مسعرة

إن التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والإفصاح عنها تم عرضه في إيضاح 26.1 و 26.2.

13 العقارات الاستثمارية

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
127,225,610	119,351,186	الرصيد في بداية السنة
-	6,955,000	إضافات
(6,658,525)	(8,372,000)	الاستبعادات - عقارات مملوكة (13.1)
-	(36,170,975)	الاستبعادات - عقارات مؤجرة (13.2)
(1,730,000)	-	المحول إلى ممتلكات ومعدات
514,101	1,102,730	التغير في القيمة العادلة
119,351,186	82,865,941	الرصيد في نهاية السنة

تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة في دولة الكويت ويتم تصنيفها كما يلي:

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
1,751,213	1,635,943	عقارات مستأجرة:
36,170,975	-	أراضي ومباني (13.3)
37,922,188	1,635,943	عقارات قيد التطوير (13.2)
81,428,998	81,229,998	عقارات مملوكة:
119,351,186	82,865,941	أراضي ومباني
		الرصيد في نهاية السنة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

- 13 تابع/ العقارات الاستثمارية
- 13.1 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 8,372,000 د.ك مقابل مبلغ إجمالي 9,940,000 د.ك مما نتج عنه ربح بمبلغ 1,568,000 د.ك.
- 13.2 إن هذه العقارات المستأجرة قيد التطوير تمثل عقد إيجار لغرض حق الانتفاع بالعقار كمجمع تجاري لمدة 20 سنة. خلال السنة، تلقت المجموعة كتاب من الاتحاد الكويتي لكرة القدم ("KFA") بشأن عقد الإيجار، مرفقا بكتاب صادر من الهيئة العامة للرياضة بتاريخ 10 يوليو 2024 موجه إلى الاتحاد الكويتي لكرة القدم يفيد بإصدار قرار من المجلس البلدي لوقف الاستخدام التجاري لموقع الاتحاد الكويتي لكرة القدم في منطقة العديلية (الكويت) والذي تم دعمه من قبل مجلس الوزراء.
- وفقاً لذلك، ترى الإدارة أنه لا يمكن تنفيذ المشروع. نتيجة لذلك، تم استبعاد عقارات مستأجرة بمبلغ 36,170,975 د.ك والتزامات الإيجار ذات الصلة في هذه البيانات المالية المجمعة (إيضاح 17). وتقوم إدارة المجموعة حالياً بتقييم الآثار القانونية الناجمة عن القرار المذكور أعلاه الصادر عن الاتحاد الكويتي لكرة القدم.
- 13.3 إن العقارات المطورة المستأجرة تمثل العقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة.
- 13.4 إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 74,029,998 د.ك (31 أكتوبر 2023: 80,079,000 د.ك) مرهونة مقابل التمويل الإسلامي الدائن (إيضاح 16).
- 13.5 خلال السنة، وقعت المجموعة عقد إيجار لأرض تقع في منطقة صباح الأحمد البحرية بغرض إقامة مشروع تجاري وترفيهي. مدة العقد 23 عاماً، بما في ذلك فترة سماح مدتها 3 سنوات، بقيمة إيجارية إجمالية قدرها 10,000,000 د.ك. قامت المجموعة بدفع مبلغ مقدم قدره 500,000 د.ك (إيضاح 11). وفقاً لشروط العقد، يحق للأطراف إنهاء العقد خلال الأشهر الستة الأولى من التوقيع إذا امتنعت السلطات الحكومية عن إصدار الموافقات اللازمة لبناء المشروع. حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، لم يتم الحصول على الموافقات المطلوبة من السلطات الحكومية ذات الصلة. وبالتالي، لم تعترف المجموعة بعقد الإيجار هذا في البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024.
- 13.6 يبين الإيضاح 26.3 أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 الممتلكات والمعدات						
المباني	آلات ومعدات	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	سيارات	أصول حق الاستخدام	أصول قيد الإنشاء	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
31 أكتوبر 2024:						
التكلفة						
في بداية السنة	13,522,179	2,082,583	324,245	8,740,671	104,203	25,989,548
إضافات	363,548	92,990	18,800	42,314	228,096	899,619
المحول من أصول أخرى	-	-	-	-	-	28,886
محول من أصول قيد الإنشاء	-	98,440	-	-	(149,441)	-
في نهاية السنة	13,885,727	2,274,013	343,045	8,782,985	182,858	26,918,053
الإستهلاك المقرر						
في بداية السنة	653,042	1,160,671	144,562	3,004,988	-	5,144,784
المحمل للسنة	879,583	236,819	60,398	1,434,344	-	2,860,384
في نهاية السنة	1,532,625	1,397,490	204,960	4,439,332	-	8,005,168
صافي القيمة الدفترية						
في 31 أكتوبر 2024	12,353,102	876,523	138,085	4,343,653	182,858	18,912,885

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14	تابع/ الممتلكات والمعدات
31 أكتوبر 2023:	
التكلفة	
في بداية السنة	
اضافات	
المحول من عقارات استثمارية	
محول من أصول قيد الإنشاء	
في نهاية السنة	
الإستهلاك المتراكم	
في بداية السنة	
المحمل للسنة	
في نهاية السنة	
صافي القيمة الدفترية	
في 31 أكتوبر 2023	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 تابع/ الممتلكات والمعدات تتضمن المباني نادي صحي تم تشييده على أرض مستأجرة من شركة المشروعات السياحية بموجب عقد البناء والتشغيل والتحويل. إن فترة الإيجار هي 3 سنوات مبدئياً وقابلة للتمديد لمدة مماثلة عند الانتهاء.

تم رهن مبنى بقيمة دفترية تبلغ 1,597,367 د.ك (31 أكتوبر 2023: 1,730,000 د.ك) مقابل تمويل إسلامي دائن (إيضاح 16).

15 ذمم دائنة وخصوم أخرى		
31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
		الخصوم المالية
		ذمم دائنة
1,877,965	910,813	إجازات مستحقة للموظفين
223,290	287,429	مصارييف مستحقة
572,111	641,620	تأمينات قابلة للاسترداد
363,223	327,658	توزيعات أرباح دائنة
218,753	162,393	الخصوم الأخرى
240,928	275,508	
3,496,270	2,605,421	
		الخصوم غير المالية
		إيرادات مؤجلة
1,125,429	1,388,266	إيجارات مستلمة مقدماً
215,705	197,350	
1,341,134	1,585,616	
4,837,404	4,191,037	

16 التمويل الإسلامي الدائن		
31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
		المبلغ الإجمالي
56,538,026	53,074,991	ناقصاً: التكاليف المؤجلة
(2,051,428)	(1,809,320)	
54,486,598	51,265,671	

كما في 31 أكتوبر 2024، إن التمويل الإسلامي الدائن القائم يعمل معدل ربح فعلي يتراوح من 5% إلى 5.75% سنوياً (31 أكتوبر 2023: 5.1% إلى 5.5%) ويستحق السداد على أقساط مختلفة تنتهي في ديسمبر 2029.

إن التمويل الإسلامي الدائن مضمون مقابل رهن عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات (إيضاحي 13 و 14).

إن التمويل الإسلامي الدائن يستحق السداد كما يلي:

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
7,718,320	8,287,747	خلال سنة واحدة
46,768,278	42,977,924	أكثر من سنة
54,486,598	51,265,671	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17 التزامات الإيجار

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود إيجار تشغيلية. فيما يلي الحركة على التزامات عقود الإيجار خلال السنة :

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
44,150,779	42,584,043	الرصيد في بداية السنة
13,136	42,314	إضافات
-	(36,170,975)	إستبعادات (إيضاح 13.2)
225,117	179,340	تكاليف تمويل محملة للسنة
(1,804,989)	(1,716,469)	مسدد خلال السنة
42,584,043	4,918,253	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية كما في 31 أكتوبر 2024 و 31 أكتوبر 2023:

الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار			
المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	خلال سنة د.ك	
5,144,737	3,552,693	1,592,044	31 أكتوبر 2024
(226,484)	(107,757)	(118,727)	مدفوعات إيجار
4,918,253	3,444,936	1,473,317	تكاليف تمويل
			صافي القيم الحالية
55,063,781	52,270,237	2,793,544	31 أكتوبر 2023
(12,479,738)	(12,193,380)	(286,358)	مدفوعات إيجار
42,584,043	40,076,857	2,507,186	تكاليف تمويل
			صافي القيم الحالية

18 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 أكتوبر 2024 من 251,149,983 سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم (31 أكتوبر 2023: 251,149,983 سهماً). وجميع الأسهم نقدية.

إن علاوة الإصدار غير متاحة للتوزيع.

19 الاحتياطات

الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتطلب تحويل 10% من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي الإجمالي.

ويحق للشركة الأم إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

19 تابع/ الاحتياطات

احتياطي عام
لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي العام.

لا يتطلب إجراء أي تحويل إلى الاحتياطات في السنة التي تتعرض فيها الشركة لخصائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

20 مطابقة الالتزامات الناتجة عن أنشطة التمويل

إن التغيرات في التزامات المجموعة الناتجة عن أنشطة التمويل يمكن تسويتها كما يلي:

المجموع د.ك	التمويل الإسلامي الدائن د.ك	التزامات الإيجار د.ك	
97,070,641	54,486,598	42,584,043	الرصيد في 1 نوفمبر 2023
			بنود نقدية:
(11,541,529)	(9,825,060)	(1,716,469)	• المسدد
6,500,000	6,500,000	-	• المحصل
(2,865,796)	(2,865,796)	-	• تكاليف تمويل مدفوعة
			بنود غير نقدية:
42,314	-	42,314	• اضافات
(36,170,975)	-	(36,170,975)	• استبعاد
3,149,269	2,969,929	179,340	• تكاليف تمويل محملة للسنة
56,183,924	51,265,671	4,918,253	الرصيد كما في 31 أكتوبر 2024
100,330,807	56,180,028	44,150,779	الرصيد في 1 نوفمبر 2022
			بنود نقدية:
(8,244,951)	(6,439,962)	(1,804,989)	• المسدد
4,930,000	4,930,000	-	• المحصل
(2,878,394)	(2,878,394)	-	• تكاليف تمويل مدفوعة
			بنود غير نقدية:
13,136	-	13,136	• اضافات
78,563	78,563	-	• تكاليف تمويل مرسلة
2,841,480	2,616,363	225,117	• تكاليف تمويل محملة للسنة
97,070,641	54,486,598	42,584,043	الرصيد في 31 أكتوبر 2023

21 معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصًا رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21 تابع/ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة
إن تفاصيل الأرصدة والمعاملات المادية مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
		الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:
60,677	60,677	ذمم دائنة وخصوم أخرى
124,674	19,050	شراء ممتلكات ومعدات
212,005	252,656	رواتب ومزايا قصيرة الأجل (مدرج ضمن ذمم دائنة وخصوم أخرى)
170,073	222,241	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
-	17,500	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مدرجة ضمن ذمم دائنة وخصوم أخرى)
567,429	407,124	

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
		الأرصدة المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
434,160	434,160	إيرادات تأجير عقارات

مكافأة الإدارة العليا

369,815	300,415	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
44,976	46,773	مكافأة نهاية خدمة الموظفين
-	17,500	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
414,791	364,688	

22 توزيعات الأرباح المقترحة والجمعية العامة السنوية

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم عدم توزيع أي أرباح للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024. إضافة إلى ذلك، اقترح مجلس الإدارة توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 17,500 د.ك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة للجهات الرقابية.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 22 فبراير 2024 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023، كما اعتمدت اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2022: 6 فلس لكل سهم بما يعادل 1,506,900 د.ك). إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 (2022: 70,000 د.ك).

23 تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في ثلاث قطاعات رئيسية: هي قطاعات العقارات والاستثمارات والخدمات. يتم التقرير عن نتائج القطاعات إلى الإدارة العليا بالمجموعة. لا يتم قياس نتائج أعمال القطاعات والأرباح والأصول والخصوم طبقاً للمواقع الجغرافية، حيث أن معظم الأصول والخصوم تقع ضمن دولة الكويت.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23 تابع/ تحليل القطاعات			
فيما يلي التحليل القطاعي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة لإدارة المجموعة:			
المجموع د.ك	الخدمات د.ك	الاستثمارات د.ك	العقارات د.ك
31 أكتوبر 2024			
13,942,682	3,890,582	-	10,052,100
(11,704,847)	(5,725,597)	-	(5,979,250)
2,237,835	(1,835,015)	-	4,072,850
إجمالي الإيرادات			
المصاريف والأعباء الأخرى			
ربح/(خسارة) السنة			
107,864,996	17,253,731	2,597,029	88,014,236
(60,824,744)	(22,057,288)	-	(38,767,456)
47,040,252	(4,803,557)	2,597,029	49,246,780
الأصول			
الخصوم			
صافي الأصول			
31 أكتوبر 2023			
11,042,848	1,760,190	-	9,282,658
(10,109,395)	(4,666,303)	-	(5,443,092)
933,453	(2,906,113)	-	3,839,566
إجمالي الإيرادات			
المصاريف والأعباء الأخرى			
ربح/(خسارة) السنة			
147,121,680	19,005,711	2,425,372	125,690,597
(102,247,531)	(21,826,016)	-	(80,421,515)
44,874,149	(2,820,305)	2,425,372	45,269,082
الأصول			
الخصوم			
صافي الأصول			

24 التزامات طارئة وارتباطات رأسمالية		
فيما يلي الالتزامات الطارئة والارتباطات الرأسمالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع:		
31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
3,835,385	1,430,885	خطابات ضمان مُصدرة
6,775,000	2,215,000	التزامات رأسمالية عن شراء عقارات استثمارية
10,610,385	3,645,885	

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

25.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية
تشأ مخاطر العملات الأجنبية من الصفقات التجارية المستقبلية، والأصول والخصوم المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

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

تعتقد الإدارة أن هناك مخاطر ضئيلة لتكبد خسائر كبيرة ناتجة عن التذبذب في أسعار الصرف حيث أنها لا تتعرض لمخاطر العملات الأجنبية بشكل جوهري.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

25.1 تابع/ مخاطر السوق

(ب) مخاطر معدل الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الربح فيما يتعلق بالتمويل الإسلامي الدائن.

يوضح الجدول التالي حساسية نتائج السنة لتغيير محتمل بقدر معقول في معدلات الربح بنسبة +100 نقطة أساس (1%) و -100 نقطة أساس (1%) (2023: +100 نقطة أساس (1%) و -100 نقطة أساس (1%)) بتأثير ذلك من بداية السنة. يتم الإحتساب على أساس الأدوات المالية للمجموعة المحفوظ بها في تاريخ كل مركز مالي. تظل كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. لم يحدث خلال السنة أي تغيير على الطرق أو الافتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية.

31 أكتوبر 2023		31 أكتوبر 2024		نتائج السنة
1%- د.ك	1%+ د.ك	1%- د.ك	1%+ د.ك	
544,866	(544,866)	512,657	(512,657)	

(ج) مخاطر الأسعار

تعرض المجموعة لمخاطر الأسعار فيما يتعلق باستثماراتها في حقوق الملكية. يتم تصنيف هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في حقوق الملكية، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لم يحدث خلال السنة أي تغيير على الطرق أو الافتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية.

في حالة زيادة أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2023: 5%)، لكان تأثير ذلك على حقوق الملكية للمجموعة كما يلي:

حقوق الملكية		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
121,269	129,851	

في حالة انخفاض أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2023: 5%)، لكان تأثير ذلك على حقوق الملكية للمجموعة مساوياً ومعاكساً كما هو مبين أعلاه.

25.2 مخاطر الائتمان

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

25.2 تابع/ مخاطر الائتمان

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

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
144,526	189,566	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
466,782	497,796	ذمم مدينة وأصول أخرى
3,603,897	2,068,628	النقد والنقد المعادل
4,215,205	2,755,990	

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

يعتبر الخطر الائتماني للأرصدة لدى البنوك خطر ضئيل، حيث إن الأطراف المقابلة هي مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي الجودة.

25.3 مخاطر السيولة

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

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

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

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	3 - 12 شهرًا د.ك	حتى 3 أشهر د.ك	
				31 أكتوبر 2024
				الخصوم
51,265,671	42,977,924	1,810,138	6,477,609	التمويل الإسلامي الدائن
5,144,737	3,552,693	1,160,995	431,049	التزامات الإيجار
4,191,037	-	2,501,408	1,689,629	ذمم دائنة وخصوم أخرى
60,601,445	46,530,617	5,472,541	8,598,287	
				31 أكتوبر 2023
				الخصوم
55,458,294	46,766,008	3,535,341	5,156,945	التمويل الإسلامي الدائن
55,063,781	52,270,237	2,362,495	431,049	التزامات الإيجار
3,496,270	-	1,086,589	2,409,681	ذمم دائنة وخصوم أخرى
114,018,345	99,036,245	6,984,425	7,997,675	

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

25.3 تابع/ مخاطر السيولة تواريخ استحقاق الأصول والخصوم كما في 31 أكتوبر 2024:

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	3 - 12 شهراً د.ك	1 - 3 أشهر د.ك	
				الأصول
2,068,628	-	325,000	1,743,628	النقد والنقد المعادل
1,420,513	-	1,420,513	-	الذمم المدينة والأصول الأخرى
2,597,029	2,597,029	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
82,865,941	82,865,941	-	-	العقارات الاستثمارية
18,912,885	18,912,885	-	-	الممتلكات والمعدات
107,864,996	104,375,855	1,745,513	1,743,628	
				الخصوم
4,191,037	-	2,501,408	1,689,629	ذمم دائنة وخصوم أخرى
51,265,671	42,977,924	1,810,138	6,477,609	التمويل الإسلامي الدائن
4,918,253	3,444,936	1,069,505	403,812	التزامات الإيجار
449,783	449,783	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
60,824,744	46,872,643	5,381,051	8,571,050	
47,040,252	57,503,212	(3,635,538)	(6,827,422)	صافي فجوة السيولة

تواريخ استحقاق الأصول والخصوم كما في 31 أكتوبر 2023:

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	3 - 12 شهراً د.ك	1 - 3 أشهر د.ك	
				الأصول
3,603,897	-	-	3,603,897	النقد والنقد المعادل
896,461	-	896,461	-	الذمم المدينة والأصول الأخرى
2,425,372	2,425,372	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
119,351,186	119,351,186	-	-	العقارات الاستثمارية
20,844,764	20,844,764	-	-	الممتلكات والمعدات
147,121,680	142,621,322	896,461	3,603,897	
				الخصوم
4,837,404	-	2,427,723	2,409,681	ذمم دائنة وخصوم أخرى
54,486,598	46,768,278	6,443,194	1,275,126	التمويل الإسلامي الدائن
42,584,043	40,076,857	2,135,472	371,714	التزامات الإيجار
339,486	339,486	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
102,247,531	87,184,621	11,006,389	4,056,521	
44,874,149	55,436,701	(10,109,928)	(452,624)	صافي فجوة السيولة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 قياس القيمة العادلة

26.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

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

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

26.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

فيما يلي القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مثبت في بيان المركز المالي المجمع:

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
		الأصول المالية:
		بالتكلفة المطفأة:
466,782	497,796	الذمم المدينة والأصول الأخرى
3,603,897	2,068,628	النقد والنقد المعادل
		بالقيمة العادلة:
2,425,372	2,597,029	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,496,051	5,163,453	
		الخصوم المالية:
		بالتكلفة المطفأة:
54,486,598	51,265,671	التمويل الإسلامي الدائن
42,584,043	4,918,253	التزامات الإيجار
339,486	449,783	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
3,496,270	2,605,421	ذمم دائنة وخصوم أخرى
100,906,397	59,239,128	

تأخذ الإدارة في اعتبارها أن القيم الدفترية للقروض والذمم المدينة وجميع الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة. يتحدد المستوى الذي يقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 تابع/ قياس القيمة العادلة

26.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة
إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس دوري في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها إلى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو التالي:

المستوى 3	المجموع
د.ك	د.ك
31 أكتوبر 2024	
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
أوراق مالية غير مسعرة	2,597,029
2,597,029	2,597,029
31 أكتوبر 2023	
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
أوراق مالية غير مسعرة	2,425,372
2,425,372	2,425,372

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال السنة.

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

الأصول المالية في المستوى 3:

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

فيما يلي طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة والتي لم يطرأ عليها تغيير مقارنة بفترة البيانات المالية السابقة، كما يلي:

الأصول المالية	طريقة التقييم	المدخل الهام غير القابل للرص	النطاق (المتوسط المرجح)	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
أسهم غير مسعرة	طريقة صافي قيمة الأصول المعدلة - مضاعفات السعر/ القيمة الدفترية	صافي قيمة الأصول المعدلة	-	كلما ارتفع صافي قيمة الأصول أو المضاعفات، كلما ارتفعت القيمة العادلة
		الخصم لعدم وجود القابلية للتسويق ومخاطر الشركة المحددة	30%-40%	كلما زاد معدل الخصم، كلما انخفضت القيمة العادلة

إن التأثير على الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى سيكون غير مادي إذا كان التغيير في المخاطر ذات العلاقة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%.

يمثل الخصم لعدم وجود القابلية للتسويق ومخاطر الشركة المحددة المبالغ التي ترى المجموعة قيام المشاركين في السوق بأخذها في اعتبارهم عند تسعير الاستثمارات.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 تابع/ قياس القيمة العادلة

26.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

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

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
2,498,654	2,425,372	الرصيد في بداية السنة
-	(6,716)	استرداد رأس المال
(73,282)	178,373	التغير في القيمة العادلة
2,425,372	2,597,029	الرصيد في نهاية السنة

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

26.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس الاستحقاق في 31 أكتوبر 2024 و 31 أكتوبر 2023:

المجموع د.ك	المستوى 3 د.ك	
82,865,941	82,865,941	31 أكتوبر 2024 العقارات الاستثمارية
119,351,186	119,351,186	31 أكتوبر 2023 العقارات الاستثمارية
(36,170,975)	(36,170,975)	ناقصاً: عقارات قيد التطوير (إيضاح 13.2)
83,180,211	83,180,211	

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة السنة.

تم تحديد القيم العادلة لجميع العقارات الاستثمارية استناداً إلى التقييمات التي تم الحصول عليها لكل عقار استثماري من قبل مقيمين مستقلين معتمدين، ومتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. كما في 31 أكتوبر 2024 و 2023، بالنسبة لأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين التي حصلت عليها لكل عقار استثماري.

المباني

تم التوصل إلى القيم العادلة للمباني التي تم تحديدها استناداً إلى القيمة العادلة التي تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين ومعتمدين ممن قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة الدخل التي تقوم برسملة الإيرادات الشهرية المقدرة للإيجار بعد خصم تكاليف التشغيل المتوقعة باستخدام معدل الخصم المشتق من عوائد السوق. عندما يختلف الإيجار الفعلي بشكل جوهري عن الإيجارات المقدرة، يتم إجراء تعديلات على القيمة الإيجارية المقدرة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 تابع/ قياس القيمة العادلة

26.3 تابع/ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

تابع/ المباني

عند استخدام طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار، يتم دمج التعديلات على الإيجار الفعلي مع عوامل مثل مستويات الإشغال الحالية وشروط عقود الإيجار السارية وتوقعات الإيجارات من عقود الإيجار المستقبلية والمناطق المؤجرة غير المرخصة.

أراضي

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

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

الوصف	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالقيمة العادلة
المباني	طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار	- متوسط الإيجار (للمتر المربع) (د.ك)	34.3 د.ك إلى 160 د.ك (2023: 34.7 د.ك إلى 157.9 د.ك)	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية الاقتصادية، والعكس صحيح.
		- معدل العائد	6.8% إلى 10.7% (2023: 7.1% إلى 10.7%)	
أراضي	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدّر (لكل متر مربع)	42 د.ك (2023: 31 د.ك)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن المطابقة ما بين العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو المفصّل عنه في إيضاح 13.

27 إدارة مخاطر رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية.

للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تخفيض مبلغ القروض وتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2024 و 2023.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض أو المديونية وهو صافي الدين مقسوم على رأس المال مضافاً إليه صافي الدين. تقوم المجموعة بإدراج التمويل الإسلامي الدائن والذمم الدائنة والخصوم الأخرى (باستثناء الخصوم غير المالية) ناقصاً النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية للمجموعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27 تابع/ إدارة مخاطر رأس المال

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
54,486,598	51,265,671	التمويل الإسلامي الدائن
42,584,043	4,918,253	التزامات الإيجار
3,496,270	2,605,421	ذمم دائنة وخصوم أخرى (باستثناء الخصوم غير المالية)
		ناقصاً:
(3,603,897)	(2,068,628)	النقد والنقد المعادل
96,963,014	56,720,717	صافي المديونية
44,874,149	47,040,252	إجمالي رأس المال
141,837,163	103,760,969	إجمالي رأس المال وصافي الدين
%68	%55	المتغيرات النسبية

من أجل تحقيق هذا الهدف العام، تسعى إدارة رأس مال المجموعة، من بين أمور أخرى، إلى ضمان وفائها بالتعهدات المالية المتعلقة بالتمويل الإسلامي الدائن والتي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. إن الإخفاق في الوفاء بالتعهدات المالية قد يسمح للبنك طلب الديون والقروض على الفور. لم يحدث أي خرق للتعهدات المالية الخاصة بأي تمويل إسلامي دائن في السنة الحالية.

لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات الخاصة بإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2024 و 2023.

28 عقود الإيجار التشغيلي

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

29 الاندماج مع شركة تابعة

وافق مجلس إدارة الشركة الأم، في إجتماعه المنعقد بتاريخ 31 مايو 2023، على تقديم عرض لإحدى الشركات التابعة، الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك.م ("الشركة الأولى")، بالدمج عن طريق الضم مع الشركة الأم وفقاً للوائح هيئة أسواق المال من خلال مبادلة الأسهم، حيث يتلقى مساهمي الأقلية في الشركة الأولى أسهم في الشركة الأم في المقابل. بحيث تصبح الشركة الأم مسؤولة قانونياً عن جميع حقوق والتزامات الشركة الأولى في تاريخ تنفيذ الاندماج.

وقعت الشركة الأم بتاريخ 30 يونيو 2023 اتفاقية مبدئية مع شركتها التابعة، الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك.م (مقفلة)، بشأن مشروع الاندماج من أجل إعداد المتطلبات اللازمة والحصول على الموافقات ذات الصلة من الجهات التنظيمية ذات الصلة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29 تابع/ الاندماج مع شركة تابعة

بتاريخ 16 مايو 2024 وافق مجلس إدارة الشركة الأم على مشروع الاندماج وتقديم المستندات المطلوبة بما في ذلك تقارير المستشارين إلى الجهات التنظيمية للحصول على الموافقات اللازمة. علاوة على ذلك، فقد وافق مجلس إدارة الشركة الأم، رهناً بالموافقات التنظيمية، على نسبة المبادلة واقترح زيادة رأس مال الشركة الأم إلى 31,245,934 دك وذلك من خلال إصدار 61,309,356 سهم جديد بقيمة 100 فلس للسهم الواحد لصالح الحصص غير المسيطرة في الشركة الأولى.

بتاريخ 5 أغسطس 2024، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على التقارير المحدثة من المستشارين بشأن عدالة التقييم ونسبة المبادلة. وبالتالي، فقد وافق مجلس إدارة الشركة الأم، رهناً بالموافقات التنظيمية، على نسبة المبادلة المعدلة واقترح زيادة رأس مال الشركة الأم إلى 31,140,087 دك وذلك من خلال إصدار 60,250,894 سهم جديد بقيمة 100 فلس للسهم الواحد لصالح الحصص غير المسيطرة في الشركة الأولى.

بتاريخ 2 أكتوبر 2024، وافقت هيئة أسواق المال على مشروع الاندماج.

وبتاريخ 10 أكتوبر 2024، وافق مجلس الإدارة على زيادة رأس مال الشركة الأم، بشكل عيني، من 25,114,998 دك إلى 31,140,087 دك، وذلك عن طريق إصدار 60,250,894 سهماً جديداً بقيمة 100 فلس للسهم الواحد، مخصصة لمساهمي الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة).

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، وافقت هيئة أسواق المال بتاريخ 4 نوفمبر 2024 على طلب زيادة رأس المال المذكور أعلاه.

بتاريخ 25 ديسمبر 2024، وافقت الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) على مشروع الاندماج وحل الشركة ونقل أصولها ودمجها المالية للشركة الأم.

بتاريخ 8 يناير 2024، انعقدت الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم ووافقت على زيادة رأس المال ومشروع الاندماج أعلاه.

كما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، إن الإجراءات التنظيمية اللازمة ما زالت قيد التنفيذ.

30 أرقام مقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. لم تتأثر البيانات المالية المجمعة بما في ذلك إجمالي الأصول وحقوق الملكية أو صافي الربح للسنة السابقة نتيجة إعادة التصنيف.