

الشركة الكويتية العقارية الفايزة ش.م.ك.ع. (فايزة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الصفحات	المحتويات
4-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل.
5	بيان المركز المالي المجمع.
6	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
7	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.
9	بيان التدفقات النقدية المجمع.
38-10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

للسادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) المحترمين
دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الراي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (يشار إليها معا "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الراي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة المدرج بهذا التقرير. اننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى لهذه المتطلبات وفقاً للميثاق المشار إليه اعلاه. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

تأكيد على أمور

بدون التحفظ على رأينا، نود أن نشير إلى الأمور التالية:

- إيضاح رقم (15) حول البيانات المالية المجمعة بشأن مرابحات دائنة مستحقة بمبلغ 9,489,566 دينار كويتي لأحد المؤسسات المالية المحلية.

- إيضاح رقم (27) حول البيانات المالية المجمعة، فيما يتعلق برأس المال العامل.

إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذه الأمور.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعد بحسب تقديرنا المهني الأكثر أهمية في عملية تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة المالية الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي صياغة رأينا في هذا الشأن، ونحن لا نبدى رأياً منفصلاً بخصوص هذه الأمور. وقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية كالتالي:

أمور التدقيق الرئيسية

تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات غير المسعرة

كما هو مبين في الإيضاح رقم (6)، يوجد لدى المجموعة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير مسعرة تم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام معلومات السوق ومدخلات هامة غير ملحوظة تبلغ قيمة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسعرة مبلغ 8,395,816 دينار كويتي وتصنف ضمن المستوى 3.

إن تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسعرة يعتبر أمراً هاماً بالنسبة لتدقيقنا حيث أن طبيعتها وقيمتها العادلة معتمدة بشكل كبير على التقديرات التي تستند إلى افتراضات حكيمة، وطرق التقييم المتبعة.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل

إجراءات التدقيق المنفذة

تضمنت إجراءات التدقيق المنفذة من بين إجراءات التدقيق الأخرى ما يلي:

- 1- ركز تدقيقنا على تنفيذ إجراءات تدقيق لتقييم طرق التقييم المستخدمة في التقييم من قبل الإدارة.
- 2- تم استخدام مختصين من مكتبنا في إجراء مراجعة للتقييم للطرق والنماذج المستخدمة من قبل الإدارة للوصول إلى القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- 3- قمنا بتقييم ملائمة الإفصاحات حول هذه الموجودات المالية المدرجة في البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات الإفصاح المطلوبة من قبل المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

إجراءات التدقيق المنفذة

- تضمنت إجراءات التدقيق المنفذة من بين إجراءات التدقيق الأخرى ما يلي:
 - التأكد ان مقيمي العقارات المستقلين لديهم المؤهلات والتراخيص الملائمة التي تمكنهم من تقديم خدمات التقييم، وكذلك التأكد أن لديهم خبرة حديثة في تقييم العقارات في الأماكن الموجودة فيها عقارات المجموعة.
 - تم مراجعة أسس التقييم التي استخدمها واستند إليها المقيمون المستقلين، وتم التأكد انها مقبولة بشكل عام في التقييم.
 - تم مراجعة تقارير التقييم المقدمة من المقيمين المستقلين من حيث دقة الاحساب للقيمة وفقاً لتفاصيل التقييم المقدم بالنسبة للعقارات الاستثمارية.
 - تم التأكد من سلامة وشمولية الإفصاحات المقدمة حول العقارات الاستثمارية في البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقييم العقارات الاستثمارية

كما هو مبين في الايضاح رقم (5) فقد تم ادراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من أمور التدقيق الهامة لأنها تتضمن آراء وأحكاماً مهمة، وتمثل جزءاً هاماً من مجموع موجودات المجموعة حيث تبلغ قيمتها 13,232,204 دينار كويتي، التي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم العقارات الاستثمارية كامر هام.

إن سياسة المجموعة المتبعة تتطلب إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها استناداً إلى مقيمين مستقلين احدهما بنك محلي فيما يتعلق بتقييم العقارات المحلية، ومقيم مستقل للعقارات خارج دولة الكويت، تم أخذ القيمة الأقل لتحديد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2022. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة بناء على التقييم الذي أجرى في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع الموجود بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك العقارات. في تقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة (باستثناء البيانات المالية المجمعة وتقرير تدقيقنا عليها)، والتقرير السنوي للمجموعة، والذي نتوقع أن يتم إنجازه لنا بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا عن البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي استنتاج بأي شكل للتأكيد عليها.

تتخصص مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو مع ما حصلنا عليه من معلومات أثناء عملية التدقيق، أو ما قد يشير إلى وجود أخطاء بها بشكل جوهري. إذا استنتجنا وجود أخطاء جوهري في المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، استناداً إلى ما قمنا به من أعمال، فإننا مطالبون بإعداد تقرير بذلك. هذا وليس لدينا ما نسجله في هذا الخصوص.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على نحو معقول على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة. كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لاساس مبدأ الاستمرارية المحاسبية، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مراقب الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

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

أيضاً، أننا نزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يخص الاستقلالية، ونبليهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وأمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بها. أننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يستوجب عدم الإفصاح عنها في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

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 دفاتر الشركة الأم. 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 وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أولعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.

بالإضافة إلى ذلك، وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا خلال تدقيقنا ما يشير إلى وجود أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة، وتعديلاتها، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.



قيس محمد النصف

مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت في .: 30 مارس 2023

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2022

(معدلة)	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	إيضاحات	
1 يناير 2021	دينار كويتي	دينار كويتي		
12,329,484	13,226,919	13,232,204	5	الموجودات الموجودات غير المتداولة
15,447,401	16,655,577	11,816,887	6	عقارات استثمارية موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
27,776,885	29,882,496	25,049,091		
206,879	348,498	273,030	7	الموجودات المتداولة
1,239,339	295,879	112,224		مدينون وأرصدة مدينة أخرى نقد لدى البنوك
1,446,218	644,377	385,254		
16,743	25,887	-		موجودات محتفظ بها بفرض البيع
1,462,961	670,264	385,254		
29,239,846	30,552,760	25,434,345		مجموع الموجودات
19,103,898	19,103,898	19,103,898	8	حقوق الملكية والمطلوبات
830,286	-	-		حقوق الملكية
1,452,034	1,452,034	1,452,034	9	رأس المال
(1,452,034)	(1,452,034)	(1,452,034)	11	علاوة إصدار احتياطي إجباري أسهم خزينة
46,038	46,038	46,038		احتياطي أرباح بيع أسهم خزينة إحتياطي القيمة العادلة
122,524	1,412,739	(1,397,890)		خسائر مترجمة
(12,205,651)	(9,317,359)	(10,556,089)		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
7,897,095	11,245,316	7,195,957		الحصص غير المسيطرة
2,029,145	2,172,241	1,884,465		مجموع حقوق الملكية
9,926,240	13,417,557	9,080,422		
5,000,000	5,000,000	5,000,000	12	المطلوبات
2,329,424	-	-		المطلوبات غير المتداولة
951,185	1,023,016	1,065,160	13	تمويل من الغير دائنو شراء أراضي
245,475	245,475	245,475	14	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مخصص مصاريف قضائية محتملة
8,526,084	6,268,491	6,310,635		
9,489,566	9,489,566	9,489,566	15	المطلوبات المتداولة
1,297,956	1,377,146	553,722	16	مراجعات دائنة قصيرة الأجل دائنون وأرصدة دائنة أخرى
10,787,522	10,866,712	10,043,288		
19,313,606	17,135,203	16,353,923		مجموع المطلوبات
29,239,846	30,552,760	25,434,345		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الأيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزء من هذه البيانات المالية المجمعة.



محمد براك المطير
رئيس مجلس الإدارة

لشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
409,748	425,438	18	الإيرادات
(199,767)	(86,093)	19	إيرادات التشغيل
209,981	339,345		تكاليف التشغيل
			مجمول الربح
67,033	96,978		ربح من بيع عقارات استثمارية
-	(31,273)		إنخفاض قيمة موجودات محتفظ بها بغرض البيع
-	423,287		إيرادات توزيعات أرباح
-	(110,303)	7	ديون معدومة
897,435	5,292	5	التخير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
402	169		صافي عوائد من مؤسسات مالية
2,329,424	-		أرصدة دائنة انتفت الحاجة إليها
50	-		إيرادات أخرى
3,504,325	723,495		مجموع الإيرادات
(1,001,527)	(1,064,401)	20	المصاريف
(216,477)	(252,945)		مصاريف عمومية وإدارية
(1,831)	5,311		تكاليف تمويل
2,284,490	(588,540)		أرباح/ (خسائر) فروقات عملات أجنبية
(22,906)	-		صافي (الخسارة)/ الربح قبل حصة مؤسسة الكويت
(31,621)	-		للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
(56,009)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
2,173,954	(588,540)		الزكاة
			ضريبة دعم العمالة الوطنية
			صافي (خسارة)/ ربح السنة
2,184,234	(578,789)		العائدة إلى:
(10,280)	(9,751)		مساهمي الشركة الأم
2,173,954	(588,540)		الحصص غير المسيطرة
11.61	(3.08)	21	(خسارة)/ ربحية السهم الأساسية (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,173,954	(588,540)	صافي (خسارة)/ ربح السنة
		(الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر:
		ينود أن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
		التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,317,363	(2,943,369)	6
1,317,363	(2,943,369)	مجموع (الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر للسنة
3,491,317	(3,531,909)	مجموع (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة
		العائدة إلى:
3,323,066	(3,375,236)	مساهمي الشركة الأم
168,251	(156,673)	الحصص غير المسيطرة
3,491,317	(3,531,909)	مجموع (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

مجموع حقوق الملكية	المخصص غير المسيطره	حقوق الملكية المنسوبة لمساهمي الشركة الأم	حقوق ملكية من اقامة	احتياطي القيمة	احتياطي ارباح بيع اسهم خزينة	اسهم خزينة	احتياطي ايجال	علاوة اصدار	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
9,926,240	2,029,145	7,897,095	(12,205,651)	122,524	46,038	(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898
3,491,317	168,251	3,323,066	2,184,234	1,138,832	-	-	-	(830,286)	-
-	-	-	830,286	-	-	-	-	-	-
-	(25,155)	25,155	(126,228)	151,383	-	-	-	-	-
13,417,557	2,172,241	11,245,316	(9,317,339)	1,412,739	46,038	(1,452,034)	1,452,034	-	19,103,898
(3,531,909)	(156,673)	(3,375,236)	(578,789)	(2,796,447)	-	-	-	-	-
-	2,350	(2,350)	11,832	(14,182)	-	-	-	-	-
(805,226)	(133,453)	(671,773)	(671,773)	-	-	-	-	-	-
9,080,422	1,884,465	7,195,957	(10,556,089)	(1,397,890)	46,038	(1,452,034)	1,452,034	-	19,103,898

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الرصيد كما في 1 يناير 2021
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة
استخدام علاوة الإصدار لإطفاء الخسائر
المزاحة
المحول إلى الخسائر المتراكمة نتيجة
بيع موجودات مالية بالقيمة المدلاة من
خلال الدخل الشامل الآخر
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
مجموع الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
المحول إلى الخسائر المتراكمة نتيجة
بيع موجودات مالية بالقيمة المدلاة من
خلال الدخل الشامل الآخر
خسارة محققة من بيع موجودات مالية
بالقيمة المدلاة من خلال الدخل الشامل
الأخر
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(معدلة) 2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,173,954	(588,540)	أنشطة التشغيل صافي (خسارة)/ ربح السنة
(67,033)	(96,978)	تعديلات لـ:
-	(423,287)	ربح من بيع عقارات استثمارية
1,831	(5,311)	إيرادات توزيعات أرباح
(897,435)	(5,292)	فروقات عملات أجنبيته
(402)	(169)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(2,329,424)	-	صافي عوائد مؤسسات مالية
-	110,303	أرصدة دائنة انتفت الحاجة إليها
(9,144)	31,273	ديون معدومة
(216,477)	252,945	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
113,720	47,935	تكاليف تمويل
(1,230,410)	(677,121)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(141,619)	(34,910)	الحركة على رأس المال العامل:
77,359	(73,424)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(1,294,670)	(785,455)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(41,889)	(5,791)	النقد المستخدم في العمليات
(1,336,559)	(791,246)	مكافاه نهاية خدمة موظفين مدفوعة
393,099		صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
67,033	96,985	أنشطة الإستثمار
109,187	340,095	المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	423,287	صافي الحركة على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
402	169	الشامل الأخر
176,622	860,536	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
		صافي عوائد مؤسسات مالية مستلمة
		صافي النقد من أنشطة الإستثمار
216,477	(252,945)	أنشطة التمويل
216,477	(252,945)	تكاليف تمويل مدفوعة
		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(943,460)	(183,655)	صافي النقص في نقد لدى البنوك
1,239,339	295,879	نقد لدى البنوك في بداية السنة
295,879	112,224	نقد لدى البنوك في نهاية السنة
-	(750,000)	معاملات غير نقدية
-	750,000	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

إن الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مقلدة تأسست بتاريخ 19 يناير 1980 وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت بتاريخ 12 أبريل 2005. إن آخر تعديل تم على عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم كان بتاريخ 11 مايو 2015 وذلك لتوفيق أوضاع الشركة مع أحكام قانون الشركات وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري تحت رقم 338 بذلك التاريخ.

إن أغراض الشركة الأم هي كما يلي:

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الأشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- إقراض الشركات التي تمتلك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة الأم في رأس مال الشركات المستثمر فيها عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- استغلال الفوائض المالية لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

تخضع جميع الاغراض لأحكام القانون وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

تتقيد الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال ان تنسب أي من نشاطاتها بممارسة أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى منافية لأحكام المعاملات في الشريعة الإسلامية.

تتكون المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعه "بالمجموعة"). تم إدراج تفاصيل الشركات التابعة في الإيضاح رقم (3.4).

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 26371 الصفاة 13124 دولة الكويت.

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2023 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2022

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك السياسات المطبقة في السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة كما في 1 يناير 2022. لم تتم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولكن لم يسر بعد.

يتم تطبيق العديد من التعديلات لأول مرة في 2022، غير أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37): العقود المنقولة بالالتزامات - تكلفة الوفاء بالعقد

إن العقد المنقل بالالتزامات هو العقد التي تزيد فيه التكاليف التي لا يمكن تفاديها (أي التكاليف التي لا تستطيع المجموعة تفاديها لكونها متعاقدة) للوفاء بالالتزامات بسوجب العقد عن المنافع الاقتصادية المتوقع تحقيقها بموجبه.

تحدد التعديلات أنه عند تقييم ما إذا كان العقد منقلاً بالالتزامات أو ينتج عنه خسائر، فإنه يتعين على المنشأة إدراج التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تزويد سلع أو خدمات تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال، تكاليف العمالة والمواد المباشرة) وتخصيص التكاليف المرتبطة بالنشطة العقد مباشرة (على سبيل المثال، استهلاك المعدات المستخدمة للوفاء بالعقد وكذلك تكاليف إدارة العقد والإشراف). كما أن التكاليف العامة والإدارية لا ترتبط مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم تكن محملة صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية للشركة نظراً لعدم وجود عقود منقولة بالالتزامات.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2022 (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): مرجع إطار المفاهيم
تستبدل التعديلات النسخة السابقة من مرجع إطار المفاهيم الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية بالنسخة الحالية من المرجع الصادر في مارس 2018 دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

تضيف التعديلات استثناء من مبدأ التحقق الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "اندماج الأعمال" وذلك لتجنب إصدار أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" المحتمل التي تنشأ فيما يتعلق بالمطلوبات والمطلوبات المحتملة التي ستكون ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) "المخصصات والمطلوبات والموجودات المحتملة" أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (21) - "الضرائب إذا تم تكبدها بشكل منفصل". يتطلب الاستثناء من المنشآت أن تقوم بتطبيق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (21) على التوالي، بدلاً من إطار المفاهيم، وذلك لتحديد مدى وجود التزام حالي في تاريخ الاستحواذ.

كما تضيف التعديلات فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) لتوضح أن الموجودات المحتملة غير مؤهلة للإدراج في تاريخ الاستحواذ.

وفقاً للمخصصات الانتقالية، تطبق المجموعة التعديلات بأثر مستقبلي، أي على عمليات اندماج الأعمال التي تحدث بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى (تاريخ التطبيق المبدئي).

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة نظراً لعدم وجود موجودات محتملة ومطلوبات ومطلوبات محتملة ضمن نطاق تلك التعديلات التي طرأت خلال الفترة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16): الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الغرض المحدد لها
يحظر التعديل على المنشآت أن تخصم من تكلفة بند الممتلكات والمنشآت والمعدات أي عائدات من بيع البنود التي تنتج أثناء وضع الأصل في الموقع والحالة اللازمة له ليتم تشغيله بالطريقة التي حددها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة بالاعتراف بعائدات بيع هذه البنود وتكاليف إنتاجها في بيان الربح أو الخسارة.

وفقاً للمخصصات الانتقالية، تطبق المجموعة التعديلات بأثر رجعي فقط على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أول فترة يتم عرضها عندما تطبق المنشأة التعديل للمرة الأولى (تاريخ التطبيق المبدئي).

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة نظراً لعدم وجود مبيعات من تلك البنود الناتجة من الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية - الرسوم وفق اختبار "نسبة 10%" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يوضح التعديل الرسوم التي تُدرجها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف عن شروط الالتزام المالي الأصلي اختلافاً جوهرياً. هذه الرسوم لا تتضمن إلا ما تم دفعه أو استلامه بين المقرض والمقرض ومنها الرسوم المدفوعة أو المستلمة من أي من المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر. لا يوجد تعديل مماثل مقترح فيما يتعلق بمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) الأدوات المالية: التحقق والقياس.

وفقاً للمخصصات الانتقالية، تُطبق المجموعة التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المستبدلة في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى (تاريخ التطبيق المبدئي).

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة نظراً لعدم وجود تعديلات على الأدوات المالية للمجموعة خلال الفترة.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها غير سارية بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعترم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة عند سريانها، حيثما انطبق ذلك.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17): عقود التأمين

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4): عقود التأمين. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) هو النموذج العام، مضافاً إليه:

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- أسلوب مبسط (طريقة التخصيص المتميز) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

يسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تطبق المجموعة أيضاً المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (9) ورقم (15) في أو قبل التاريخ الذي طبقت فيه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون لهذا المعيار أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): تصنيف المطلوبات كمطلوبات متداولة أو غير متداولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) الذي يحدد متطلبات تصنيف المطلوبات كمطلوبات متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصود بالحق في تأجيل السداد.
- وجوب توافر حق التأجيل في نهاية فترة التقرير.
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة منشأة ما لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كان هناك مشتق ضمني في التزام قابل للتحويل يمثل بحد ذاته أداة حقوق ملكية فإن شروط الالتزام لن تؤثر على تصنيفه.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض القائمة بحاجة إلى إعادة التفاوض بشأنها.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020

فيما يلي ملخص لتعديلات دورة التحسينات السنوية 2018-2020:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) "عقود الإيجار": حوافز الإيجار

يلغي التعديل توضيح الدفعات الممددة من المستاجر فيما يتعلق بالتحسينات على العين المؤجرة في المثال التوضيحي رقم 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16). وهذا من شأنه أن يزيل اللبس المحتمل حول معالجة حوافز الإيجار عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16).

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد (تتمة)

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) أورد فيها تعريفاً "للتقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب ومدخلات القياس لوضع تقديرات محاسبية.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتُطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تقع في أو بعد بداية تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما أنه قد تم الإفصاح عن هذا الأمر.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021، تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) إصدار الأحكام حول المادية والتي أورد فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المادية على الإفصاحات عن السياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت عند تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية الأكثر جدوى عن طريق استبدال شرط إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "المهمة" بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشاد حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المادية عند اتخاذ قرارات بشأن الإفصاحات عن السياسات المحاسبية.

تطبق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لكون التعديلات على بيان الممارسة رقم (2) تقدم إرشاداً غير ملزم بشأن تطبيق تعريف المادية على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضرورياً.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على الإفصاحات عن السياسات المحاسبية للمجموعة.

3. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية، وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما. وقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة، وتعديلاتها.

3.2 أساس الإعداد

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة، وقد تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء القياس بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل المقدم لتبادل السلع والخدمات.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية. يتضمن إيضاح 4 الأحكام والتقديرات الهامة التي يتم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبيّنة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على أساس مماثل لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.3 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع على أساس تصنيفها إلى متداولة أو غير متداولة.

يعتبر الأصل بندا متداولاً إذا كان:

- يتوقع تحقيقه أو أن تكون النية بيعه أو استهلاكه ضمن الدورة التشغيلية العادية.
- يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
- يتوقع أن يتم تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية أو،
- نقد ونقد معادل، ما لم يكن مقيداً تداوله أو استخدامه لتسديد التزام لمدة على الأقل اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية.

وفيما عدا الموجودات التي تصنف بموجب الأسس الواردة أعلاه فإنه يتم تصنيف كل الموجودات الأخرى ضمن الموجودات غير المتداولة.

يعتبر الإلتزام التزاماً متداولاً إذا كان:

- يتوقع تسديده ضمن الدورة التشغيلية العادية.
 - يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
 - يتوقع سداؤه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية أو،
 - لا يوجد حق مشروط لتأجيل التسديد للالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ التقارير المالية.
- وفيما عدا الإلتزامات التي يتم تصنيفها بموجب الأسس الواردة أعلاه، فإنه يتم تصنيف كل الإلتزامات الأخرى كإلتزامات غير متداولة.

3.4 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر 2022 إن تاريخ البيانات المالية لكافة الشركات التابعة هو 31 ديسمبر.

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والإطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغيير في أي من عناصر السيطرة هذه.

تنشأ السيطرة الفعلية في الحالات التي يكون للشركة الأم فيها القدرة الفعلية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها دون أن يكون لديها غالبية حقوق التصويت. عند تحديد ما إذا كانت السيطرة الفعلية موجودة أم لا، تأخذ الشركة الأم في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حجم حقوق تصويت الشركة الأم بالنسبة إلى حجم وتوزيع الأطراف الأخرى التي لديها حقوق تصويت.
- حقوق التصويت المحتملة الجوهرية التي تملكها الشركة والأطراف الأخرى.
- الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- النماذج التاريخية في حضور التصويت.

تدرج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية حتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. عند التجميع يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين الشركات بالكامل بما فيها الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة بين الشركات. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.4 أساس التجميع (تتمة)

يتم تحديد الحصة غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة المجموعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات. تتكون الحصة غير المسيطرة من مبلغ تلك الحقوق في تاريخ الدمج الفعلي للأعمال والحصة غير المسيطرة للمنشأة في التغيرات في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تخصص إلى الحصة غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

إن التغيرات في حصة ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة على هذه الشركات يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية. بالنسبة للمشتريات من الحصة غير المسيطرة يتم تسجيل الفرق بين أي مبلغ مدفوع والحصة المستحوذ عليها المتعلقة به من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. يتم أيضا تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعادات الحصة غير المسيطرة في حقوق الملكية.

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والإطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغيير في أي من عناصر السيطرة هذه.

للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغيير في أي من عناصر السيطرة هذه.

عندما تتوقف سيطرة المجموعة يتم إعادة قياس أي حصة محتفظ بها في حقوق الملكية إلى قيمتها العادلة وإثبات التغيير في القيمة الدفترية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولية لأغراض الاحتساب اللاحق للحصة المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ تم إثباتها سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر الشامل الأخر تتعلق بهذه المنشأة يتم احتسابها كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد هذه الموجودات أو المطلوبات (أي أنه يتم إعادة تصنيفها في بيان الأرباح أو الخسائر أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المرحلة وفقاً لما تحدده المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة).

إن الشركات التابعة للشركة الأم بيانا كالآتي:

أغراض الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة التابعة
		2021	2022	
الإستثمار في العقارات والأراضي وتطويرها	دولة الكويت	%96	%96	شركة العمران للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
إدارة ومتابعة المشاريع داخل وخارج الكويت	دولة الكويت	%80	%80	شركة تايم لاين لإدارة المشاريع ش.م.ك. (مقفلة)
إستشارات إدارية	دولة الكويت	%99	%99	شركة أوليف في أف أم - الكويت - للإستشارات ش.م.ك. مقفلة
إستثمار	دولة الكويت	%83.43	%83.43	شركة الفنار للإستثمار ش.م.ك. (مقفلة)

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.5 عقارات استثمارية

يمثل هذا البند العقارات قيد التطوير والعقارات التي لم يتم تحديد أهدافها المستقبلية والعقارات المطورة التي تحتفظ بها المجموعة لتحقيق إيرادات إيجارية أو زيادة أسعارها أو لتحقيق كلا الهدفين.

يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية بمبداً بالتكلفة وتشمل التكلفة ثمن الشراء بالإضافة إلى تكاليف المعاملة. وتتضمن تكاليف المعاملة الاتعاب المهنية للخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى اللازمة لإيصال العقار إلى حالته الحالية بحيث يكون فيها العقار جاهزاً لتشغيله في تحقيق الإيرادات الإيجارية منه أو مصنفاً لتحقيق أهداف الاحتفاظ به الأخرى. كما تتضمن القيمة الدفترية للعقار تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية عندما يتم تكبد هذه التكلفة التي تحقق معايير الاعتراف بها كعقارات استثمارية. لا يتم الاعتراف بتكاليف الخدمات اليومية من ضمن تكلفة العقارات الاستثمارية.

لاحقاً للاعتراف المبني بالعقارات الاستثمارية يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقرير المالي. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي المجمع بقيمتها العادلة وتحدد القيمة من خلال مقيمين خارجيين للعقارات يمتلكون المؤهلات والخبرة المهنية المناسبة في موقع وطبيعة العقارات الاستثمارية مدعومين بدليل من السوق.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية أو من بيع العقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة في الفترة التي تنشأ فيها هذه البنود.

تم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام، وفي حالة تحويل استثمار عقاري إلى عقار يشغله المالك فإن تكلفته تتمثل في قيمة العقار العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا تم تحويل عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري تحاسب المجموعة عنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16 المتعلق بالامتلاكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحبها بصفة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم قياس الأرباح أو الخسائر من الاستبعاد للعقارات الاستثمارية بمقدار الفرق ما بين صافي متحصلات البيع أو القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية، ويتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترة الاستبعاد.

لم يتم تصنيف أية عقارات استثمارية محتفظ بها بموجب عقود تأجير مستقبلية ضمن العقارات الاستثمارية.

3.6 الأدوات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع نقد لدى البنوك، مدينون وأرصدة مدينة أخرى، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، تمويل من الغير، داننون وأرصدة داننة أخرى، مرائبات داننة ودائنو شراء أراضي.

الموجودات المالية

التحقق والقياس المبني والإعتراف

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة بإدارة موجودات المجموعة و كذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التحقق والقياس المبدي والغاء الإعراف (تتمة)

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارة المجموعة لموجوداتها المالية لتحقيق أهدافها، وتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معا. وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كان يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتقاس بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليتين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

تصنيف الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية في البيانات المالية المجمعة عند التحقق المبدي إلى الفئات التالية:

- أدوات دين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

القياس اللاحق

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة نقد ونقد معادل ومدينون وأرصدة مدينة أخرى.

نقد لدى البنوك

يتضمن نقد لدى البنوك نقد لدى بنوك تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة ونقد محتفظ فيه لدى محافظ استثمارية.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تمثل المدينون مبالغ مستحقة من عملاء عن تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمدينون التجاريون بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل التكلفة الفعلي ناقصاً مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.

إن الذمم المدينة التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "أرصدة مدينة أخرى".

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

عند التحقق المبدي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عندما تتوافق مع تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (32) "الأدوات المالية: العرض"، ولا يحتفظ بها لغرض المتاجرة. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)
إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر من التغيرات المترجمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في استثمارات في أدوات ملكية مسعرة وغير مسعرة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحفوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

بالنسبة للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم انخفاض القيمة على أساس مجمع. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- المرحلة الأولى – الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) – الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) – الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمع والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطلقة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والداونون تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر التكلفة الفعلي.

داونون وأرصدة دائنة أخرى

تتضمن الداونون والأرصدة الدائنة الأخرى الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها من موردين ضمن النشاط الاعتيادي للأعمال. يتم إدراج الذمم التجارية الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة التكلفة المتكبدة الفعلية. يتم تصنيف الذمم الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

المرايبات والتمويل من الغير

تتمثل المرايبات والتمويل من الغير في المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل بالقيمة المحصلة من العقود متمثلة في عقود المرايبات وعقود تمويل من الغير. يدرج رصيد المرايبات والتمويل من الغير بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف تلك التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة التكلفة الفعلية.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرية أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

3.7 قياس القيمة العادلة

يتم قياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل بيان مالي مجمع. ويتم الإفصاح عن قياس القيمة العادلة للأدوات المالية والأصول غير المالية ضمن الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، يتضمن الإيضاح رقم 23 مزيداً من المعلومات حول قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة. القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه من بيع الأصل أو السعر الذي يتم تسديده لتحويل الالتزام بطريقة منتظمة ما بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام بتحويله من خلال إحدى الحالات التالية:

- البيع أو التسديد في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- عند غياب السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، البيع أو التسوية في السوق غير الرئيسي، أي في السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام، وفي هذا السياق يفترض أن المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام افتراضات يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام وافتراض ان هؤلاء المشاركين يعملون على إنجاز أقصى حد لمصالحهم الاقتصادية بالأسلوب الأمثل.

يأخذ قياس القيمة العادلة في الاعتبار للأصول غير المالية قدره المشاركون في السوق على تحقيق منافع اقتصادية لهم من خلال الاستخدام الأمثل بأعلى وأفضل مستوى للأصل أو من خلال بيعه الى طرف اخر في السوق يتوقع منه استخدام الأصل بطريقة مثلى بأعلى وأفضل مستوى، تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف التي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع استخدام أقصى حد للمدخلات الملحوظة ذات العلاقة بالأصل وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة الى أقصى حد.

يتم تصنيف كل الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والذي يتألف من ثلاثة مستويات 1- وفقاً للأسعار المعلنة 2- أساليب تقييم يستخدم فيها أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها 3- أساليب تقييم تستخدم نماذج التسعير المتعارف عليها.

فيما يتصل بالموجودات والمطلوبات المعترف بها في البيانات المالية المجمعة للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما اذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة عن طريق اعادة التصنيف في نهاية كل فترة تقرير مالي. لعرض الإفصاحات حول القيمة العادلة. حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات اخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات المخاطر المرتبطة بالأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار اليه اعلاه.

3.8 موجودات محتفظ بها بغرض البيع

يتم قياس الموجودات (ومجموعات التصرف) المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المسجلة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

تصنف الموجودات ومجموعات التصرف كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المسجلة من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ويتم اعتبار هذا الشرط مستوفى فقط إذا كانت احتمالية البيع مرتفعة وكان الأصل (أو مجموعات التصرف) متاح للبيع الفوري على حالته الراهنة. تنقيد الإدارة بخطة البيع حيث يتم الالتزام بإنهاء البيع بشكل تام خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

وحيثما تلتزم المجموعة بخطة بيع ينتج عنها فقد السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف كافة أصول والتزامات هذه الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع حينما يتم استيفاء المعايير المبينة اعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة محتفظ بعد البيع بحصة أقلية في شركتها التابعة سابقاً.

3.9 حقوق الملكية والاحتياطيات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.

نشأت علاوة الإصدار من إصدار رأس مال الأم الشركة عند التأسيس وتمثل الزيادة المحصلة زيادة عن القيمة الاسمية لأسهم رأس المال المصدر والمدفوع.

يتمثل الاحتياطي الاجباري في المبالغ المتقطعة من الأرباح السنوية التي يتم تحويلها لهذا الاحتياطي بموجب أحكام عقد التأسيس والنظام الاساسي للشركة وقانون الشركات.

تدرج نتائج تداول أسهم الخزينة في احتياطي بيع أسهم خزينة.

تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من بعض الأدوات المالية ضمن احتياطي التغير في القيمة العادلة.

تتضمن الخسائر المترتبة الأرباح المحققة للسنة المالية الحالية والخسائر المترتبة المرحلة من السنة المالية السابقة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.10 توزيعات أرباح على المساهمين

تدرج الشركة الأم التزاماً عند إقرار توزيع أرباح نقدية أو غير نقدية على مساهميها عندما لا يكون التوزيع من ضمن خيارات إدارة الشركة الأم. تسجل الشركة الأم الالتزام الناشئ عن توزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية مباشرة في المطلوبات مع إدخال قيد مقابل ضمن الأرباح المرحلة. وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما، يتم التصريح بتوزيعات الأرباح عند إقرارها من جانب مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة السنوية.

يتم قياس توزيعات الأرباح غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع تسجيل قياس القيمة العادلة مباشرة في حقوق الملكية. عند توزيع الموجودات غير النقدية، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام والقيمة الدفترية للموجودات التي تم توزيعها على المساهمين في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3.11 أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل الشركة الأم ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقاً لطريقة التكلفة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المستحوذ عليها في حساب مقابل ضمن حقوق المساهمين. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب منفصل في حقوق الملكية (إحتياطي أرباح بيع أسهم خزينة) الذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة أولاً لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمع.

3.12 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم عمل مخصص للمبالغ المستحقة للموظفين بموجب قانون العمل الكويتي و عقود التوظيف. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق لكل موظف في حالة إنهاء خدماته بتاريخ بيان المركز المالي المجمع وهو يقارب القيمة الحالية للمديونية النهائية.

3.13 المخصصات

تثبت المخصصات فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع حدوثه) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

إن المبلغ المدرج كمخصص هو أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم التأكد المحيطة بالالتزام. وعندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية التزام حالي، فإن القيمة الدفترية هي القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

وعندما تكون كل أو بعض المنافع الاقتصادية مطلوبة لتسوية مخصص من المتوقع أن يتم استردادها من طرف آخر، فإن الذمم المدينة تثبت كأصل إذا كان من المؤكد ظاهرياً أنه سيتم استرداد النفقات وأن مبلغ الذمم المدينة يمكن قياسه بشكل موثوق به.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.14 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا، وأفراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لهم عليها تأثير جوهري. تتم كافة المعاملات مع أطراف ذات صلة بموافقة إدارة المجموعة ووفقاً لسياسات تسعير تعتمد على إدارة المجموعة.

3.15 الموجودات والالتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقدياً للمنافع الاقتصادية.

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

3.16 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تساهم الشركة الأم وشركاتها التابعة المساهمة الكويتية المقلدة بنسبة 1% من صافي الربح ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها في حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

3.17 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الخاص بمساهمي الشركة الأم ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

3.18 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000. تفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من صافي الربح العائد لمساهمي الشركة الأم ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها.

3.19 تحقق الإيرادات

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

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
- الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

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.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من المنشآت ممارسة أحكام، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تادية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.19 تحقق الإيرادات (تتمة)

مطلوبات وموجودات العقود

تعترف المجموعة بمطلوبات العقود للمقابل المستلم والمتعلقة بالتزامات الأداء التي لم يتم تليتها، وتدرج هذه المبالغ مثل المطلوبات الأخرى في بيان المركز المالي المجمع. وبالمثل، إذا قامت المجموعة بتلبية التزامات الأداء قبل استلام المقابل، فإن المجموعة تعترف إما بموجودات العقد أو الذم المدينة في بيان المركز المالي المجمع وفقاً لما إذا كانت هناك معايير غير مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

تعمل المجموعة على تقديم خدمات توريد موظفين وعمال وخدمات إدارة وصيانة أملاك الغير الإشراف ("تقديم الخدمات"). تتحقق الإيرادات من عقود مع عملاء على مدى فترة من الوقت بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تقديم تلك الخدمات. توصلت المجموعة بوجه عام إلى أنها تعمل بصفقتها الطرف الموكل في كافة ترتيباتها الخاصة بالإيرادات لأنها عادة ما تسيطر على الخدمات قبل نقلها إلى العميل.

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات ناتجة من تقديم خدمات إدارة أملاك الغير

يتم تحقق الإيرادات الناتجة من تقديم خدمات إدارة وصيانة أملاك الغير خلال فترة التنفيذ باستخدام طريقة المخرجات لقياس التقدم نحو الرضاء التام عن أداء الخدمة، حيث يتلقى العميل المنافع التي تقدمها المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المجموعة بالأداء. تنظر المجموعة فيما إذا كانت هناك وعود أخرى في العقد تمثل التزامات أداء منفصلة والتي يجب تخصيص جزء من سعر المعاملة لها. تتضمن إيرادات المجموعة من عقود مع عملاء قدر غير جوهري من المقابل المتغير، ولا تتضمن أي رسوم مدفوعة مقدماً غير قابلة للاسترداد أو أي مكون تمويلي مهم أو مقابل غير نقدي أو مقابل يتم دفعه للعميل.

يتم الاعتراف إيرادات خدمات الصيانة بالتكلفة على حساب العميل مضافاً إليها هامش ربح محدد وفقاً للاتفاق.

إيرادات تأجير العقارات

إن إيرادات تأجير العقارات تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. يتم الاعتراف بإيرادات تأجير العقارات على أساس القسط الثابت على فترة العقد.

إيرادات بيع عقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما تكون قيمة استثمار المشتري (قيمة البيع) كافية لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- ألا تتخفف مرتبة الذم المدينة للمجموعة الناتجة عن البيع مستقبلاً.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر والعوائد التي تشكل عناصر ملكية العقار إلى المشتري من خلال عملية بيع وليس للمجموعة أي مشاركة جوهرية مستمرة في العقار أو تملكه بعد تاريخ نقل الملكية.

إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد، وإذا ما تم استيفاء جميع الشروط المذكورة أعلاه فيما عدا الشرط الأخير، تكون نسبة الانجاز هي الطريقة المتبعة للاعتراف بالإيراد.

إيرادات ودائع استثمارية

يتم إثبات إيرادات الودائع الاستثمارية باستخدام طريقة العائد الفعلية.

توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام تلك الدفعات، ويثبت حق المجموعة في هذه التوزيعات عندما يتم الاعلان عن هذه التوزيعات وإقرارها من المساهمين في الشركات المستثمر فيها.

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.20 ترجمة عملات أجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملة التشغيل المتعلقة بشركات المجموعة حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح وخسائر ترجمة العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية وفقا لمعدلات الصرف في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية حسب سعر التحويل السائد بتاريخ المعاملة (لا يتم إعادة تحويلها). يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالقيمة العادلة حسب سعر الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة.

عند تجميع البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتم ترجمة كافة موجودات ومطلوبات ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها بغير الدينار الكويتي (عملة العرض للمجموعة). إن عملة التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

عند التجميع تم ترجمة الموجودات والمطلوبات إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تم ترجمة الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة.

3.21 تكاليف التمويل

تتمثل تكاليف التمويل بشكل أساسي من التكلفة على المراجحات للمجموعة. تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للغرض المحدد له أو بيعه. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها وتثبت في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

3.22 التأجير

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

- عقد الإيجار التمويلي

إن المبالغ المستحقة من المستأجرين تحت عقد الإيجار التمويلي يتم إدراجها كمدينين بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقد الإيجار. يتم توزيع الإيراد من عقود الإيجار التمويلية على فترات مالية بحيث تعكس نسبة عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

- عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد تأجير أو يتضمن تأجير، في تاريخ بداية العقد. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات التأجير التي تكون فيها الطرف المستأجر.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.22 التاجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

- موجودات حق الاستخدام
تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التاجير (أي التاريخ الذي تصبح به الموجودات محل العقد متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة المعدلة لأي عمليات إعادة قياس لمطلوبات عقد التاجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقد التاجير المعترف بها والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ودفعات عقد التاجير المسددة في أو قبل تاريخ بداية عقد التاجير ناقصاً أي حوافز إيجار مسئلة. إذا لم تتأكد المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الموجودات المستأجرة في نهاية مدة عقد التاجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المقدر للموجودات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض في القيمة.

- مطلوبات عقد التاجير
تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التاجير بمطلوبات عقد التاجير ويتم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات عقد التاجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التاجير. وتتضمن دفعات عقد التاجير الدفعات الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز تاجير مستحقة ودفعات عقد التاجير المتغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر. وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات عقد التاجير على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ودفعات الغرامات لإنهاء عقد التاجير إذا كانت مدة عقد التاجير تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد التاجير. يتم الاعتراف بدفعات عقد التاجير المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصرف في الفترة التي تقع فيه الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد التاجير، تستخدم المجموعة سعر الإقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التاجير، إذا كان سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية عقد التاجير، يتم زيادة قيمة مطلوبات عقد التاجير لتعكس نمو الربح، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التاجير إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التاجير أو تغيير في مضمون دفعات عقد التاجير الثابتة أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الموجودات محل العقد.

- عقود التاجير قصيرة الأجل وعقود تاجير الموجودات منخفضة القيمة
تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود التاجير قصيرة الأجل على عقود تاجير ممتلكاتها ومعداتنا (أي عقود التاجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف الخاصة بعقود تاجير موجوداتها ذات القيمة المنخفضة على عقود تاجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات عقد التاجير على عقود التاجير قصيرة الأجل وعقود تاجير الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصرف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التاجير.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة

الأحكام المحاسبية

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة استخدمت الإدارة الأحكام والتقديرات عند تحديد المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم 3.6.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتفديرات غير المؤكدة (تتمة)

الأحكام المحاسبية (تتمة)

وضع المجموعة كطرف أصيل

تقوم المجموعة بانتظام بإجراء مراجعة وتقييم لتحديد ما إذا كان وضعها الحالي كطرف أصيل أو وكيل في معاملاتها التجارية قد طرأ عليه أي تغيير. تشمل هذه المراجعة والتقييم أي تغيير في العلاقة الكلية ما بين المجموعة والأطراف الأخرى التي تتعامل معها المجموعة والتي يمكن أن تعني أن وضعها الحالي كطرف أصيل أو وكيل قد تغير. ومثال ذلك إذا حدثت تغييرات على حقوق المجموعة أو الأطراف الأخرى تقوم المجموعة بإعادة النظر في وضعها كطرف أصيل أو وكيل. إن التقييم الأولي يأخذ في الاعتبار ظروف السوق التي في الأصل قادت المجموعة إلى اعتبار نفسها طرف رئيسي بالأصلية عن نفسها أو وكيل في ترتيبات عقود الإيرادات، وقد توصلت المجموعة إلى نتيجة أنها تعمل أصالة عن نفسها في كافة العقود والترتيبات التي ينتج عنها إيرادات للمجموعة باستثناء نشاطها المتعلق بإدارة وصيانة أملاك الغير فإنها تقوم به كوكيل عن أطراف أخرى.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "عقارات استثمارية".

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراءها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات تحت التطوير إذا تم شراءها بنية تطويرها، وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجار أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

عقود التأجير

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عقد تأجير
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس
- تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة موجراً)
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود تأجير متعددة في الترتيب
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة

التفديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات المستقبلية والطرق الأساسية للتفديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تسويات مادية لحسابات الموجودات والالتزامات بالبيانات المالية المجمعة للسنة القادمة قد تم شرحها فيما يلي:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتمال الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعميل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى الشركة الأم.

سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في القطاع، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تطيل التغييرات في التفديرات المستقبلية.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتفديرات غير المؤكدة (تتمة)

التفديرات غير المؤكدة (تتمة)

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى (تتمة)
يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة. يتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى للمجموعة في إيضاح 7.

تقييم استثمارات أدوات حقوق الملكية غير المسعرة
إن تقييم الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة يعتمد على إحدى معاملات السوق الحديثة التالية المنفذة على أسس تجارية بحتة:

- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بمعدلات حالية مطبقة على بنود ذات آجال وسمات مخاطر متشابهة.
- نماذج التقييم الأخرى

يتطلب تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة تقديراً هاماً.

عقود التأجير
إن العناصر الرئيسية لتفديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

- تقدير مدة عقد التأجير
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

5. عقارات استثمارية

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,329,484	13,226,919	الرصيد في بداية السنة
-	(7)	استبعادات خلال السنة
897,435	5,292	التغير في القيمة العادلة
13,226,919	13,232,204	الرصيد في نهاية السنة

تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المحلية للشركة كما في 31 ديسمبر 2022 بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين أحدهما بنك غير ذي صلة بالمجموعة، ومن قبل مقيم واحد للاستثمارات العقارية الأجنبية غير ذي صلة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع الموجودة بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك الإستثمارات. لتقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

إن العقارات الاستثمارية وفقاً لمواقعها الجغرافية كالآتي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,176,919	9,182,204	خارج دولة الكويت
4,050,000	4,050,000	داخل دولة الكويت
13,226,919	13,232,204	

قامت المجموعة بتحرير وكالة عقارية لعقارات استثمارية على مسيل الضمان بمبلغ 4,050,000 دينار كويتي مقابل تمويل من الغير (إيضاح 12).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مصنفة كالتالي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,719,847	3,421,071	أوراق مالية محلية مسعرة
10,123,981	7,600,509	أوراق مالية محلية غير مسعرة
811,749	795,307	إستثمار في محافظ أجنبية غير مسعرة
16,655,577	11,816,887	

قامت المجموعة بكفالة طرف خارجي من خلال محفظة لدى أحد الشركات المحلية تتضمن موجودات مالية محلية مسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بمبلغ 3,400,401 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: مبلغ 5,502,730 دينار كويتي) مقابل تمويل وعقد استثمار مع الغير (إيضاح رقم 12).

قامت المجموعة بإثبات بيع جزء من أحد الإستثمارات المالية المحلية غير المسعرة بقيمة 950,000 دينار كويتي من خلال شركة تابعة (شركة الفنار للإستثمار ش.م.ك.م.) لصالح طرف ذو صلة. تم إستلام مبلغ 200,000 دينار كويتي وتسوية رصيد مستحق إلى طرف ذي صلة بمبلغ 750,000 دينار كويتي، ونتج عن ذلك البيع خسائر محققة بمبلغ 798,000 دينار كويتي في بيان حقوق الملكية المجمعة.

إن الحركة على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال السنة على النحو التالي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
15,447,401	16,655,577	الرصيد في بداية السنة
(109,187)	(1,895,321)	إستبعادات
1,317,363	(2,943,369)	التغير في القيمة العادلة
16,655,577	11,816,887	الرصيد في نهاية السنة

7. مدينون وأرصده مدينة أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
964,463	841,149	مدينون تجاريون
(665,945)	(624,296)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
298,518	216,853	ذمم موظفين
267,201	269,536	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(262,938)	(262,938)	
302,781	223,451	مصاريف مدفوعة مقدماً
8,932	12,588	تأمينات مستردة
19,650	19,650	أرصدة مدينة أخرى
23,535	17,341	
(6,400)	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للأرصدة المدينة الأخرى
348,498	273,030	

إن الإفصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مبينة في (إيضاح 23).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، قررت إدارة المجموعة شطب أرصدة مدينة تأخر سدادها وأنخفضت قيمتها بلغت 110,303 دينار كويتي.

8. رأس المال

إن رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 19,103,898 دينار كويتي (19,103,898 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021) موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 فلس للسهم (موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد كما في 31 ديسمبر 2021)، وجميع الأسهم نقدية.

9. إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي الإجباري إلى أن يتجاوز رصيد الإحتياطي 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الإحتياطي الإجباري محدد في توزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتأمين هذا الحد. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي الإجباري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

10. إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتقطع نسبة مئوية تخصص لحساب الإحتياطي الإختياري، يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العامة للمساهمين. يتم إيقاف الاستقطاع بقرار من الجمعية العامة العادية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي الإختياري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

11. أسهم خزينة

2021	2022	
2,910,761	2,910,761	عدد الأسهم – (سهام)
1.52	1.52	النسبة من الأسهم المصدرة (%)
151,592	91,398	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,452,034	1,452,034	التكلفة (دينار كويتي)

قامت ادارة الشركة الأم بتجميد جزء من الإحتياطيات بما يساوي رصيد أسهم الخزينة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزينة.

12. تمويل من الغير

قامت المجموعة بتحرير وكالة عقارية لصالح أحد الشركات المحلية نيابة عن طرف خارجي على سبيل الضمان مقابل تمويل بمبلغ 3,000,000 دينار كويتي بموجب عقد استثمار تقوم المجموعة بالإنفاق بجميع حقوقها الناشئة من ملكيتها للعقارات المشمولة بالوكالة العقارية مقابل سداد دفعات منتظمة والتي تعادل نسبة من مبلغ التمويل 2.75% فوق سعر الخصم المعطن من بنك الكويت المركزي وذلك لحين سداد كامل المبلغ المتفق عليه والبالغ 3,000,000 دينار كويتي وذلك خلال ثلاث سنوات من تاريخ توقيع العقد. وقامت المجموعة أيضاً بكفالة طرف خارجي من خلال رهن محفظة استثمارية مدارة من قبل أحد الشركات المحلية كضمان مقابل قيام الطرف الخارجي بتمويل المجموعة بمبلغ قيمته 2,000,000 دينار كويتي بموجب عقد استثمار تقوم المجموعة بالإنفاق بجميع حقوقها الناشئة من ملكيتها للمحفظة مقابل سداد دفعات منتظمة والتي تعادل نسبة من مبلغ التمويل 2.75% فوق سعر الخصم المعطن من بنك الكويت المركزي وذلك لحين سداد كامل المبلغ المتفق عليه والبالغ 2,000,000 دينار كويتي وذلك خلال أربع سنوات من تاريخ توقيع العقد.

13. مخصص مكافأة نهاية خدمة للموظفين

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
951,185	1,023,016	الرصيد في بداية السنة
113,720	47,935	المحمل خلال السنة
(41,889)	(5,791)	المدفوع خلال السنة
1,023,016	1,065,160	الرصيد في نهاية السنة

14. مخصص مصاريف قضائية محتملة

يتمثل مخصص مصاريف قضائية محتملة في قيمة المصاريف القضائية المتوقع سدادها عن القضايا المرفوعة ضد المجموعة كما في 31 ديسمبر 2022.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

15. مرائبات دائنة

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,489,566	9,489,566	مرائبات دائنة قصيرة الأجل
9,489,566	9,489,566	

استحقت المرائبات الدائنة لأحد المؤسسات المالية المحلية، وطبقاً للكتاب الوارد من المنشور القانوني للشركة، فإنه يوجد عقد صلح ثابت بموجب الحكم القضائي الصادر بتاريخ 23 مايو 2018. وعليه، فإن التسوية ما زال مستمراً العمل بها مع تلك المؤسسة المالية المانحة للمرائبات الدائنة.

16. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
140,374	173,719	دائنون تجاريون
750,000	-	مستحق إلى طرف ذو صلة
227,528	171,036	مصروفات وإجازات مستحقة
96,863	86,698	تأمينات للغير
22,906	22,906	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
39,019	20,275	الزكاة
56,009	56,009	ضريبة دعم العمالة الوطنية
18,476	17,286	توزيعات أرباح دائنة
25,971	5,793	أرصدة دائنة أخرى
1,377,146	553,722	

تمثل التأمينات للغير المبالغ المحصلة من المستأجرين وترد عند انتهاء الغرض منها.

17. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا وأفراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها تلك الأطراف والشركات التي يكون لتلك الأطراف تأثير جوهري عليها.

إن سياسات التسعير وشروط تلك المعاملات تم اعتمادها بواسطة إدارة المجموعة، إن المعاملات مع الأطراف ذات الصلة على النحو التالي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
750,000	-	المركز المالي المجموع: دائنون وأرصدة دائنة أخرى
426,122	373,566	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع: مزاي ورواتب الإدارة العليا
6,259	91	أتعاب إدارة محافظ

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

18. إيرادات التشغيل

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		نوع الإيراد
69,769	70,155	إيراد عقود خاصة - عمولات
50,490	53,460	إيراد عقود صيانة محافظ عقارية
14,984	15,634	إيرادات حراسة محافظ مدارة
12,025	11,375	إيرادات تقييم عقارات للغير
260,655	274,814	إيرادات تأجير بنايات الشركة
1,825	-	إيرادات عقود الإشراف
409,748	425,438	إجمالي الإيرادات التشغيلية
		أنواع العملاء
260,655	274,814	إيرادات تأجير بنايات المجموعة
149,093	150,624	إيرادات إدارة وصيانة أملاك الغير
409,748	425,438	إجمالي الإيرادات التشغيلية
		توقيت تحقق الإيرادات
409,748	425,438	إيرادات محققة خلال فترة من الوقت
409,748	425,438	

19. تكاليف التشغيل

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
35,550	34,309	تكاليف التأجير
162,796	51,784	تكاليف إدارة وصيانة أملاك الغير
1,421	-	تكاليف عقود الإشراف
199,767	86,093	

20. مصاريف عمومية وإدارية

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
426,122	373,566	مزايا ورواتب الإدارة العليا
398,191	471,645	تكاليف موظفين
177,214	219,190	أخرى
1,001,527	1,064,401	

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

21. (خسارة) / ربحية السهم الأساسية

يتم احتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي (خسارة) / ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة الذي يتم تحديده على أساس عدد الأسهم القائمة لرأس المال المصدر خلال السنة أخذاً في الاعتبار أسهم الخزينة وفيما يلي بيان احتساب (خسارة) / ربحية السهم:

2021	2022	
2,184,234	(578,789)	صافي (خسارة) / ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
188,128,219	188,128,219	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة باستثناء أسهم الخزينة (سهم)
11.61	(3.08)	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية (فلس)

22. القطاعات التشغيلية

يتم تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية عن مكونات المجموعة التي يتم مراجعتها بشكل منتظم من قبل المسئول الأول المتخذ للقرارات من أجل تقييم أدائها. قامت إدارة المجموعة بتصنيف منتجات وخدمات المجموعة إلى القطاعات التشغيلية (إدارة العقارات، إدارة الإشراف، العقارات الاستثمارية، الاستثمارات المالية) بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 8: "قطاعات التشغيل":

يتم تسعير المعاملات الداخلية التي تتم ما بين قطاعات التشغيل بالتكلفة ويتم إظهار إيرادات القطاعات التشغيلية فقط من العملاء الخارجين حيث يتم استبعاد التعاملات الداخلية ما بين هذه القطاعات. يتمثل ربح قطاعات التشغيل في الربح المحقق من كل قطاع بدون توزيع المصاريف العمومية والإدارية والمصاريف والأعباء الأخرى وذلك وفقاً للتقارير الداخلية المعدة لكل قطاع.

(خسائر) / أرباح القطاعات التشغيلية		إيرادات القطاعات التشغيلية		
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,539,001	339,345	2,737,347	420,354	إيرادات العقارات
404	(7,592)	1,825	-	إيرادات عقود الإشراف
964,468	102,270	964,468	102,270	العقارات الاستثمارية
452	289,472	452	287,190	الاستثمارات المالية
3,504,325	723,495	3,704,092	809,814	
(1,831)	5,311			أخرى
(1,001,527)	(1,064,401)			مصاريف عمومية وإدارية
(216,477)	(252,945)			تكاليف تمويل
				صافي (الخسارة) / الربح قبل
				حصة مؤسسة الكويت للتقدم
				العلمي والذكاة وضريبية دعم
				العمالة الوطنية
2,284,490	(588,540)			حصة مؤسسة الكويت للتقدم
(22,906)	-			العلمي
(31,621)	-			الذكاة
(56,009)	-			وضريبية دعم العمالة الوطنية
2,173,954	(588,540)			صافي (خسارة) / ربح السنة

22. القطاعات التشغيلية (تتمة)

ولأغراض مراقبة أداء القطاعات وتوزيع الموارد بين هذه القطاعات فإن تحليل الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل كما يلي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الموجودات
104,926	62,613	إدارة العقارات
139,881	132,290	إدارة الاشراف
14,084,265	13,994,296	العقارات الاستثمارية
16,223,688	11,245,146	الاستثمارات المالية
<u>30,552,760</u>	<u>25,434,345</u>	
		المطلوبات
		إدارة العقارات
114,326	222,455	إدارة الأشراف
1,401	1,402	العقارات الاستثمارية
6,202,781	6,043,751	الاستثمارات المالية
10,816,695	10,086,315	
<u>17,135,203</u>	<u>16,353,923</u>	

القطاعات الجغرافية:

(الخسائر)/ الأرباح		الموجودات		
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(962,905)	(687,380)	20,564,092	15,570,172	دولة الكويت
3,136,859	98,840	9,988,668	9,867,113	خارج دولة لكويت
<u>2,173,954</u>	<u>(588,540)</u>	<u>30,552,760</u>	<u>25,437,285</u>	

23. المخاطر المالية وإدارة رأس المال

أ) إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر من خلال تحقيق أفضل وضع لرصيد المديونية وحقوق الملكية المجمع وذلك حتى تتمكن المجموعة من تحقيق عوائد للمساهمين، وكذلك تقديم عوائد مناسبة للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. وبغرض الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم رأس مال جديدة أو ديون و/ أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس معدل المديونية والتي تحتسب بقيمة صافي الأقتراض إلى إجمالي رأس المال المستثمر، ويتم احتساب صافي الأقتراض بإجمالي الأقتراض الذي يتمثل في مراحات دائنة وتمويل من الغير ناقصاً نقد لدى البنوك. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر بإجمالي حقوق الملكية المجمع وصافي الأقتراض.

23. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

(أ) إدارة مخاطر رأس المال (تتمة)

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,489,566	14,489,566	مراجعات دائنة وتمويل من الغير
(295,879)	(112,224)	نقد لدى البنوك
14,193,687	14,377,342	صافي الإقراض
11,245,316	7,195,957	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
25,439,003	21,573,299	رأس المال المستثمر
%55.79	%66.64	معدل المديونية

(ب) فئات الأدوات المالية

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,655,577	11,816,887	الموجودات المالية
339,566	260,442	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
295,879	112,224	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مدفوعات مقدمه) نقد لدى البنوك
9,489,566	9,489,566	المطلوبات المالية
5,000,000	5,000,000	مراجعات دائنة
1,377,146	553,722	تمويل من الغير داننون وأرصدة دائنة أخرى

(ج) مخاطر الائتمان

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزام تعاقدي مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية بصورة رئيسية في نقد لدى البنوك ومدينون تجاريون. يتم إثبات المدينون التجاريون بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر المتوقعة.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود حيث أن هذه البنود ليس لها عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للذمم المدينة على مدى الـ 48 شهر السابقة والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

قررت الإدارة أن خسائر الائتمان المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى الإضافي المطلوب من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لم يكن مادياً، وبناء عليه، لم تقم المجموعة بتسجيل أي خسائر ائتمان إضافية لتلك الأرصدة.

يتم شطب الذمم التجارية المدينة (أي إلغاء الاعتراف بها) عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. إن التعثر في السداد خلال 365 يوماً اعتباراً من تاريخ الفاتورة وعدم التمكن من إجراء ترتيب بديل للسداد - من بين أمور أخرى - مع المجموعة يعد مؤشراً على وجود توقع غير معقول للاسترداد، وبالتالي يعتبر كإخفاض في القيمة الائتمانية. (يطبق ويعدل بحسب طبيعة كل عميل على حده).

23. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

(ج) مخاطر الائتمان (تتمة)

تقد لدى البنوك

إن نقد لدى البنوك تخضع أيضاً لمتطلبات خسائر الإنخفاض في القيمة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، إن النقد مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية عالية، بالتالي ترى إدارة المجموعة أن خسارة إنخفاض في القيمة للنقد والنقد المعادل غير جوهرية.

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لخطر الانكشاف للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
339,566	260,442	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مدفوعات مقدمه)
295,879	112,224	نقد لدى البنوك
635,445	372,666	

(د) مخاطر سعر حقوق الملكية

إن مخاطر سعر حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار حقوق الملكية. إن الأدوات المالية التي يحتتمل أن تعرض المجموعة لمخاطر حقوق الملكية تتألف بشكل رئيسي من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تدبير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقاً على فئات متعددة والتقييم المستمر لظروف السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في القيمة العادلة للتغيرات المحتملة في أسعار حقوق الملكية بشكل معقول مع ثبات كل المتغيرات الأخرى. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار حقوق الملكية مساوي ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه.

2021	التغير في سعر حقوق الملكية	2022	التغير في سعر حقوق الملكية
التأثير على الدخل الشامل الأخر المجمع	دينار كويتي	التأثير على الدخل الشامل الأخر المجمع	دينار كويتي
285,992 ±	%5 ±	590,991 ±	%5 ±

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (أوراق مالية محلية مسعرة)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

23. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

هـ) مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تجري المجموعة معاملات معينة بالعملات الأجنبية، وبالتالي تتعرض لمخاطر تذبذب أسعار الصرف. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يوميا لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعية.

أن التأثير على الربح (بسبب التغيرات في القيمة العادلة لصافي الموجودات) نتيجة للتغير في سعر الصرف، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، موضح أدناه:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,842,410	8,805,104	ريال سعودي
17,541	-	درهم إماراتي
1,079,300	1,083,898	دينار بحريني
87,402	88,450	ريال عماني
11,026,653	9,977,452	

وبافتراض تغير سعر تحويل العملات الأجنبية الواردة اعلاه بنسبة +5% فإن الدخل سيزيد أو ينخفض بمبلغ 498,873 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (مبلغ 551,333 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021).

و) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة للحصول على الأموال لتلبية الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تستثمر المجموعة بشكل دوري من خلال أدوات أخرى التي يمكن تحقيقها مباشرة. وتقوم الإدارة بمراقبة تواريخ الاستحقاق للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصصة:

31 ديسمبر 2022		
من 3 إلى 12 شهرا	من سنة إلى 5 سنوات	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
9,489,566	-	9,489,566
-	5,000,000	5,000,000
-	245,475	245,475
553,722	-	553,722
10,043,288	5,245,475	15,288,763
مراجعات دائنة		
تمويل من الغير		
مخصص مصاريف قضائية محتملة		
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		
مجموع المطلوبات		
31 ديسمبر 2021		
من 3 إلى 12 شهرا	من سنة إلى 5 سنوات	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
9,489,566	-	9,489,566
-	5,000,000	5,000,000
-	245,475	245,475
1,377,146	-	1,377,146
10,866,712	5,245,475	16,112,187
مراجعات دائنة		
تمويل من الغير		
مخصص مصاريف قضائية محتملة		
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		
مجموع المطلوبات		

23. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

ز) القيمة العادلة للأدوات المالية

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

فيما يلي القيمة العادلة المحددة للموجودات المالية:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (الأوراق المالية المسعرة) ذات البنود والشروط القياسية والمتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (صناديق غير مسعرة وسندات) استناداً إلى أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية الأخرى (الأوراق المالية غير المسعرة) وفقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها.

قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي المجموع

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من I إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

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

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والتي يتألف من ثلاثة مستويات، المستوى 1- وفقاً للأسعار المعلنة، المستوى 2- أساليب تقييم يستخدم فيها أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها. المستوى 3- أساليب تقييم تستخدم نماذج التسعير المتعارف عليها.

لعرض الايضاحات حول القيمة العادلة حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات اخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات والمخاطر المرتبطة بالأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار اليه أعلاه.

31 ديسمبر 2022			
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال			
الدخل الشامل الأخر			
3,421,071	-	-	3,421,071
-	-	8,398,756	8,398,756
-	-	8,398,756	11,819,827
3,421,071	-	8,398,756	11,819,827
31 ديسمبر 2021			
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال			
الدخل الشامل الأخر			
5,719,847	-	-	5,719,847
-	-	10,935,730	10,935,730
-	-	10,935,730	16,655,577
5,719,847	-	10,935,730	16,655,577

لم تتم أي تحريكات ما بين المستويات خلال السنة.

24. الإلتزامات المحتملة

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
411,856	411,856	كفالات بنكية

25. القضايا والمطالبات

إن الشركة الأم طرفاً في العديد من القضايا المنظورة أمام المحاكم في الكويت سواء كانت مدعية أو مدعى عليها. صدر في بعض هذه القضايا أحكاماً غير نهائية لصالح وضد الشركة الأم. تعتقد الإدارة أن الأحكام الصادرة ضد الشركة الأم لن يكون لها تأثير مالي على المجموعة نظراً لأن الشركة الأم قد كونت مخصصات كافية في البيانات المالية المجمعة لتغطية احتمالات صدور أحكام قضائية نهائية ضد الشركة الأم بالتعويض.

26. الجمعية العامة العادية للشركة الأم

بتاريخ 12 مايو 2022 انعقدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم وتم فيها اعتماد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، وعدم توزيع أرباح عن تلك السنة.

27. رأس المال العامل

كما في 31 ديسمبر 2022، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 9,658,034 دينار كويتي (10,196,448 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021).

تم إعداد البيانات المالية على أساس مبدأ الاستمرارية، والذي يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على تحقيق موجوداتها وسداد إلتزاماتها من خلال نشاطها الإعتيادي. لا تتضمن البيانات المالية المجمعة أي تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من إستمرارية المجموعة.

تقوم الإدارة حالياً بالعمل على تسوية المديونية المستحقة عليها، إضافة إلى التخارج من بعض استثماراتها العقارية والمالية من أجل توفير السيولة اللازمة لأغراضها التشغيلية.

28. أرقام المقارنة

تم إعادة إدراج بعض أرقام المقارنة كما في 1 يناير 2021 وذلك لعكس ترويب وتخفيض المرباحات الدائنة بالنقد المحتجز لدى البنك ضمن النقد والمعادل والبالغ قيمته 4,002,426 دينار كويتي وتسجيل التمويل المستلم من الغير بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي. إن إعادة الإدراج ليس له أثر على حقوق الملكية أو على نتائج الأعمال.

إن تفصيل إدراج بعض أرقام المقارنة يتمثل فيما يلي:

قبل التعديل	مبلغ التعديل	بعد التعديل	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,241,765	(4,002,426)	1,239,339	النقد والنقد المعادل
18,491,992	(9,002,426)	9,489,566	مرباحات دائنة
-	5,000,000	5,000,000	تمويل من الغير