

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
الشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع
وشركاتها التابعة
الكويت
31 ديسمبر 2025

المحتويات

الصفحة

4-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان المركز المالي المجمع
9-8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
10	بيان التدفقات النقدية المجمع
41-11	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين
الشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع.
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025 وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين ("ميثاق الأخلاقية")، والمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية.

إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نوجه الانتباه إلى إيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة الذي يوضح أن الالتزامات المتداولة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 قد تجاوزت أصولها المتداولة بمبلغ 2,142,606 د.ك. يشير هذا إلى وجود عدم تأكد مادي والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرارية كمنشأة مستمرة. إن رأينا غير معدل في هذا الصدد.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقدير اتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإبداء رأينا المهني حولها، دون أن نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

تقييم العقارات الاستثمارية

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

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع

تابع/ أمور التدقيق الرئيسية

تابع/ تقييم العقارات الاستثمارية

يتم قياس هذه العقارات بالقيمة العادلة بناءً على تقييمات خارجية مستقلة تم إجراؤها في نهاية السنة. تشمل أساليب التقييم المستخدمة على أسلوب رأسملة الدخل وأسلوب مقارنة السوق. نظراً للاعتماد على افتراضات جوهرية ومدخلات غير قابلة للملاحظة – بما في ذلك عوائد السوق ومعدلات الإيجار ومعدلات الخصم وحالة البنية التحتية فضلاً عن احتمالية عدم توافر المعاملات المماثلة والحديثة لبعض القسائم – فإن هناك درجة من عدم التأكد التقديري مرتبطة بهذه التقييمات. تُعد الإفصاحات المتعلقة بأساليب التقييم والمدخلات المستخدمة ذات أهمية لفهم الأحكام التي تتخذها الإدارة. ونظراً للأهمية الجوهرية للعقارات الاستثمارية ضمن البيانات المالية المجمعة، وما تنطوي عليه عملية التقييم من تعقيد وأحكام تقديرية، فضلاً عن أهمية الإفصاحات ذات الصلة؛ فقد حددنا تقييم العقارات الاستثمارية كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، تقييم منهجيات التقييم التي اعتمدها الإدارة والمقيمون الخارجيون، بما في ذلك أسلوب رأسملة الدخل وأسلوب مقارنة السوق. وقد قمنا بتقييم مدى معقولية الافتراضات والتقديرية الجوهرية، ومنها إيرادات الإيجار ومستويات الإشغال ومعدلات الرأسملة والخصم، بالإضافة إلى بيانات السوق المقارنة المستخدمة في عمليات التقييم. كما قمنا بمراجعة المستندات الثبوتية والمدخلات للتحقق من مدى اتساقها وموثوقيتها. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة، ولاسيما تلك المتعلقة بأساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة.

تقييم الأصول المالية المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي

تحفظ المجموعة باستثمارات هامة مصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو المبين في إيضاح 21 حول البيانات المالية المجمعة. يتم تقييم هذه الأصول استناداً إلى منهجيات مثل أسلوب صافي قيمة الأصول المعدل وأسلوب مضاعفات السوق المشتقة من شركات مماثلة. وتتضمن تقنيات التقييم هذه استخدام أحكام جوهرية من قبل الإدارة ومدخلات غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك التعديلات على القيم الدفترية وخصومات انخفاض السيولة واختيار مضاعفات مجموعة الشركات المقارنة المناسبة.

نظراً للأهمية النسبية لهذه الاستثمارات ضمن البيانات المالية المجمعة، وما تنطوي عليه عملية التقييم من تعقيد وأحكام تقديرية، فضلاً عن أهمية الإفصاحات ذات الصلة؛ فقد حددنا تقييم هذه الاستثمارات كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، تقييم مدى ملاءمة منهجيات ونماذج التقييم التي استخدمتها المجموعة. لقد أجرينا تقييماً تقديراً للافتراضات الجوهرية، مثل اختيار مجموعة الشركات المقارنة والمضاعفات المطبقة وخصومات انخفاض السيولة والتعديلات الخاصة بكل أصل؛ وذلك من خلال مقارنتها ببيانات السوق الخارجية والاتجاهات التاريخية. لقد قمنا باختيار الدقة الحسابية لعمليات التقييم، وتقييم ما إذا كانت النتائج تقع ضمن حدود النطاقات المقبولة. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة، ولاسيما تلك المتعلقة بأساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى تقرير مجلس الإدارة (ولكنها لا تشمل البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها) والذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات هذا، والتقرير السنوي الكامل للمجموعة والذي من المتوقع أن يتوفر لدينا بعد ذلك التاريخ.

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

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

عند اطلاعنا على التقرير السنوي الكامل للمجموعة، إذا توصلنا إلى وجود فروقات مادية به، فإننا ملزمون بإبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بهذا الأمر.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع

مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خالٍ من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

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

إن المسؤولين عن تطبيق الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما قلنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الفروقات 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 الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذوفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- فهم إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكد مادي مرتبط بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإفصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

• تخطيط وتنفيذ أعمال تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والمراجعة على أعمال التدقيق المنفذة لغرض تدقيق أعمال المجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

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

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة، والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كافة 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، ولم يرد لعلماً وجود أية مخالفات لأحكام قانون الشركات ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، بناء على تدقيقنا، لم يرد لعلماً وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبد اللطيف محمد العيان (CPA)

(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)

جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت

30 مارس 2026

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 دك	إيضاح	
			الإيرادات
279,690	257,740		إيرادات تأجير عقارات
112,138	118,258		إيرادات إدارة العقارات والصيانة
391,828	375,998		إيرادات تشغيل عقارات
(161,983)	(200,683)		مصاريف تشغيل عقارات
229,845	175,315		صافي إيرادات العقارات
41,279	195,000	9	ربح من بيع عقارات استثمارية
(447,420)	-	11	الخسارة من بيع أصول مصنفة كمحتفظ بها للبيع التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
164,663	(7,700)		إيرادات توزيعات أرباح
-	33,631		أرباح تسوية القروض
-	3,689,557	15	الإيرادات الأخرى
45	851		
(11,588)	4,086,654		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(968,724)	(942,767)		مصاريف عمومية وإدارية
-	(915,325)	19	مصاريف مخصص دعاوى قضائية
-	(141,996)		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(306,247)	(206,063)		تكاليف التمويل
(1,274,971)	(2,206,151)		
(1,286,559)	1,880,503		ربح/ (خسارة) السنة قبل مخصص الضريبة
-	(26,176)		مخصص الزكاة
-	(45,186)		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,286,559)	1,809,141		ربح/ (خسارة) السنة
			الخاصة بـ:
(1,281,484)	1,809,062		مالكي الشركة الأم
(5,075)	79		الحصص غير المسيطرة
(1,286,559)	1,809,141		ربح/ (خسارة) السنة
(6.81)	9.62	8	ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 11-41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	
(1,286,559)	1,809,141	ربح/ (خسارة) السنة
		الخسائر الشاملة الأخرى: بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(138,814)	(1,310,178)	
(138,814)	(1,310,178)	مجموع الخسائر الشاملة الأخرى
(1,425,373)	498,963	مجموع الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة
		الخاصة بـ: مالكي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة
(1,348,686)	665,442	
(76,687)	(166,479)	
(1,425,373)	498,963	مجموع الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	إيضاح	
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
4,732,309	2,069,609	9	العقارات الاستثمارية
8,352,781	7,038,854	10	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
13,085,090	9,108,463		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
278,359	210,743		الذمم المدينة والأصول الأخرى
1,163,938	379,233		أرصدة لدى البنوك
1,442,297	589,976		مجموع الأصول المتداولة
14,527,387	9,698,439		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
19,103,898	19,103,898	12	رأس المال
1,452,034	1,452,034	13	الاحتياطي الإجمالي
(1,452,034)	(1,452,034)	14	أسهم الخزينة
46,038	46,038		احتياطي أسهم خزينة
(3,735,534)	(4,877,628)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(12,366,973)	(10,559,437)		خسائر مترجمة
3,047,429	3,712,871		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
1,374,218	1,207,739		الحصص غير المسيطرة
4,421,647	4,920,610		إجمالي حقوق الملكية
			الخصوم
			خصوم غير متداولة
-	951,750	15	القروض
1,020,502	1,093,497		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,020,502	2,045,247		مجموع الخصوم غير المتداولة
			الخصوم المتداولة
6,777,566	1,101,750	15	القروض
58,755	974,080	19	مخصص الأعباء القانونية
2,248,917	656,752	16	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
9,085,238	2,732,582		إجمالي الخصوم المتداولة
10,105,740	4,777,829		إجمالي الخصوم
14,527,387	9,698,439		مجموع الخصوم وحقوق الملكية



محمد براك المطير
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 11-41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

المجموع	الحصص غير		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم						
	المسيطر	غير المسيطر	التغيرات	المتراكم في القيمة العادلة	احتياطي أسهم خريفة	أرباح الخريفة	الاحتياطي الإيجابي	رأس المال	
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
4,421,647	1,374,218	3,047,429	(12,366,973)	(3,735,534)	46,038	(1,452,034)	1,452,034	19,103,898	الرصيد في 1 يناير 2025
1,809,141	79	1,809,062	1,809,062	-	-	-	-	-	ربح السنة
(1,310,178)	(166,558)	(1,143,620)	-	(1,143,620)	-	-	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
498,963	(166,479)	665,442	1,809,062	(1,143,620)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر)/ الأرباح الشاملة للسنة
-	-	-	(1,526)	1,526	-	-	-	-	الخسارة المحولة من بيع الأصول المالية
4,920,610	1,207,739	3,712,871	(10,559,437)	(4,877,628)	46,038	(1,452,034)	1,452,034	19,103,898	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
									الرصيد في 31 ديسمبر 2025

إن الإيضاحات المالية المبينة على الصفحات 11-41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع/ بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

المجموع	الحصص غير المسيطرة		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم						
	دينار	دينار	المجموع الفرعي	خسائر متراكمة	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة	احتياطي أسهم خزينة	أسهم الخزينة	الإحتياطي الإيجابي	رأس المال
6,473,774	1,450,905	5,022,869	(10,479,609)	(3,647,458)	46,038	(1,452,034)	1,452,034	19,103,898	الرصيد في 31 ديسمبر 2023
(626,754)	-	(626,754)	(626,754)	-	-	-	-	-	تأثير التعديل (إيضاح 25)
5,847,020	1,450,905	4,396,115	(11,106,363)	(3,647,458)	46,038	(1,452,034)	1,452,034	19,103,898	الرصيد في 1 يناير 2024 (معدل)
(1,286,559)	(5,075)	(1,281,484)	(1,281,484)	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(138,814)	(71,612)	(67,202)	-	(67,202)	-	-	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
(1,425,373)	(76,687)	(1,348,686)	(1,281,484)	(67,202)	-	-	-	-	مجموع الخسائر الشاملة للسنة
-	-	-	20,874	(20,874)	-	-	-	-	الأرباح المحولة من بيع أصول مالية
4,421,647	1,374,218	3,047,429	(12,366,973)	(3,735,534)	46,038	(1,452,034)	1,452,034	19,103,898	الرصيد في 31 ديسمبر 2024

بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 11-41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	
		أنشطة التشغيل
(1,286,559)	1,809,141	ربح/ (خسارة) السنة التعديلات:
(41,279)	(195,000)	ربح من بيع عقارات استثمارية
447,420	-	الخسارة من بيع أصول مصنفة كمحتفظ بها للبيع
(164,663)	7,700	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	(3,689,557)	أرباح تسوية القروض
-	915,325	مصارييف مخصص دعاوى قضائية
-	141,996	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
306,247	206,063	تكاليف التمويل
73,122	154,921	مخصص محمل مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(665,712)	(649,411)	
		التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
(10,598)	(74,380)	الذمم المدينة والأصول الأخرى
(186,720)	-	مخصص الأعباء القانونية المحتملة المدفوعة
(643,984)	19,418	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
(1,507,014)	(704,373)	
(155,872)	(81,926)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
(1,662,886)	(786,299)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
41,286	2,850,000	المحصل من بيع عقارات استثمارية
8,583,300	-	المحصل من بيع أصول محتفظ بها للبيع
57,564	3,749	المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
8,682,150	2,853,749	صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(6,000,000)	(2,746,509)	صافي النقص في قروض
(306,247)	(105,646)	تكاليف تمويل مدفوعة
(6,306,247)	(2,852,155)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
713,017	(784,705)	(النقص)/ الزيادة في أرصدة لدى البنوك
450,921	1,163,938	الأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
1,163,938	379,233	الأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 11-41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 التأسيس والأنشطة

تأسست الشركة الكويتية العقارية القابضة - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") بتاريخ 19 يناير 1980 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت. إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة في الإيضاح رقم 6.

فيما يلي الأنشطة الرئيسية للشركة الأم:

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقرانها 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 هذه 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 في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج دولة الكويت.

يتعين أن تتم ممارسة الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم وفق أحكام الشريعة الإسلامية، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المبينة على أنها تجيز للشركة الأم القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية أو منافية لأحكام معاملات الشريعة الإسلامية.

يقع المقر المسجل للشركة الأم في ص ب 26371، الصفاة 13124 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2026. إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 بيان الالتزام بمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية وافترض الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. لقد تم إعدادها بافتراض أن المجموعة تعمل على أساس مبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها.

تجاوزت الالتزامات المتداولة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 أصولها المتداولة بمبلغ 2,142,606 د.ك (31 ديسمبر 2024: 7,642,941 د.ك)، بما يثير شكاً جوهرياً حول قدرتها على تحقيق أصولها والوفاء بالتزاماتها ضمن المسار الطبيعي للأعمال. تتضمن الالتزامات المتداولة قروض بمبلغ 1,101,750 د.ك (31 ديسمبر 2024: 6,777,566 د.ك) والتي تستحق تعاقدياً في غضون 12 شهراً من نهاية فترة التقرير.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

2 تابع/ بيان الالتزام بمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية وافترض الاستمرارية

- قامت المجموعة خلال السنة باتخاذ تدابير لتعزيز مركزها المالي، شملت إبرام اتفاقية رسمية لتسوية وإعادة جدولة الديون مع أحد البنوك المحلية لتسوية التسهيلات التمويلية القائمة. ونتج عن ذلك تحقيق المجموعة أرباحاً من تسوية قروض بمبلغ 3,689,557 د.ك، وتخفيضاً جوهرياً في أرصدة القروض قصيرة الأجل.
- إضافة إلى ذلك، حققت المجموعة صافي ربح يبلغ 1,809,141 د.ك خلال السنة مقارنة بخسارة في السنة السابقة، كما حققت متحصلات من بيع عقارات استثمارية بلغت 2,850,000 د.ك. كما تحتفظ المجموعة بقاعدة أصول جوهريّة تضم عقارات استثمارية واستثمارات مالية تدر دخلاً دورياً، والتي من شأنها توفير سيولة إضافية عند الحاجة.
- على النحو المبين أعلاه، تتوقع الإدارة بشكل معقول أن المجموعة قد اتخذت التدبير ولديها موارد كافية للاستمرار في وجودها التشغيلي في المستقبل القريب. وبالتالي، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس الاستمرارية.
- في حالة عدم استخدام أساس الاستمرارية، سيتم إجراء تعديلات تتعلق بقابلية استرداد مبالغ الأصول المسجلة أو بمبلغ الالتزامات لتعكس حقيقة أنه قد يتطلب من المجموعة تحقيق أصولها والوفاء بالتزاماتها بخلاف النشاط الاعتيادي للأعمال بمبالغ مختلفة عن تلك الواردة في البيانات المالية المجمعة.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة إن التعديلات التالية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية السارية قد دخلت حيز التنفيذ للفترة الحالية.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2025

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

تتناول تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم قابلية تحويل العملات على المدى الطويل. التعديلات:

- تحدد متى تكون العملة قابلة للتحويل إلى عملة أخرى ومتى لا تكون كذلك؛ تكون العملة قابلة للتحويل عندما تتمكن المنشأة من تحويل تلك العملة إلى العملة الأخرى من خلال الأسواق أو آليات الصرف التي تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ، ودون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد، وتكون العملة غير قابلة للتحويل إلى العملة الأخرى إذا لم تتمكن المنشأة إلا من الحصول على مبلغ غير مادي من العملة الأخرى.
- تحدد كيفية تقدير المنشأة لسعر الصرف الواجب تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل؛ عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل في تاريخ القياس، تُقدّر المنشأة سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة اعتيادية منتظمة في تاريخ القياس بين المشاركين في السوق، والذي من شأنه أن يعكس بوضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل؛ ففي حالة عدم قابلية العملة للتحويل، تُفصح المنشأة عن معلومات تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من تقييم كيفية تأثير أو التأثير المتوقع لعدم قابلية العملة للتحويل على أدائها المالي ومركزها المالي وتدققاتها النقدية.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المجمعة، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معايير جديدة وتعديلات وتفسيرات لمعايير سارية، إلا أنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد، ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة الإصدارات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة وذلك في أول فترة تبدأ بعد تاريخ نفاذ تلك الإصدارات. فيما يلي المعلومات حول المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات المتوقع أن يكون لها صلة بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تم إصدار معايير وتفسيرات جديدة أخرى، ولكن لا يُتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار أو التفسير يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - تصنيف وقياس الأدوات المالية	1 يناير 2026
المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية	1 يناير 2027
المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات	1 يناير 2027
التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية - مجلد 11	1 يناير 2026

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

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

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

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

سيحل المعيار الجديد محل معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض البيانات المالية، على الرغم من أنه يتضمن عدداً من المتطلبات الحالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 1. يهدف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 إلى التأكد من أن البيانات المالية توفر معلومات ملائمة تعكس بدقة أصول المنشأة والتزاماتها وحقوق ملكيتها وإيراداتها ومصروفاتها. على الرغم من أن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 يتضمن العديد من متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 1، إلا أنه يقدم متطلبات جديدة تهدف إلى تحسين هيكل البيانات المالية، وتوفير معلومات أكثر تفصيلاً وفائدة للمستثمرين، وتشمل ما يلي:

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

تابع/ المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

- إجماليان فرعيان جديان مدرجين ضمن بيان الأرباح أو الخسائر، وهما: (1) الربح التشغيلي و (2) الأرباح أو الخسائر قبل التمويل وضريبة الدخل
- تصنيف كافة الإيرادات والمصروفات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر في واحدة من خمس فئات.
- الإفصاحات الخاصة بمقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة
- تحسين في المبادئ المتعلقة بتجميع وتفصيل المعلومات الواردة في البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها.

تم نقل بعض متطلبات الإفصاح التي كانت واردة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي رقم 1 إلى معيار المحاسبة الدولي رقم 8 دون أي تغييرات مادية. وينطبق هذا بشكل خاص على الإفصاحات المتعلقة بالسياسات المحاسبية ومصادر عدم التأكد من التقديرات. نتيجة لهذه التغييرات، سيتم إعادة تسمية معيار المحاسبة الدولي رقم 8 ليصبح أساس إعداد البيانات المالية. كما أن إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 يؤدي أيضاً إلى تعديلات تبعية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم 7.

إن الإدارة بصدد تحديد كافة التأثيرات التي سيحدثها المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 على البيانات المالية المجمعة الرئيسية والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات

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

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

التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية - مجلد 11

يهدف مشروع التحسينات السنوية إلى تحديث عدد من المعايير، ويهدف بشكل أساسي إلى تقديم توضيحات وإزالة حالات التعارض.

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

4 معلومات السياسات المحاسبية المادية

إن معلومات السياسات المحاسبية المادية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه:

4.1 أساس الإعداد

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

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.1 تابع/ أساس الإعداد

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

تقوم المجموعة بفصل مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

4.2 أساس التجميع

تتحقق سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة عندما تتعرض لـ أو يكون لها الحق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة التابعة ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك الإيرادات من خلال سلطتها على الشركة التابعة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ البيانات المالية والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية متماثلة. كما يتم عمل التعديلات لتعكس تأثيرات المعاملات أو الأحداث الهامة التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الأم.

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

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة، من تاريخ الحيازة أو إلى تاريخ الاستبعاد، حسب الاقتضاء.

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

عند بيع حصة مسيطرة في الشركات التابعة، يتم تسجيل الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصل زائداً فرق الترجمة المتراكم والشهرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم المحاسبة عن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. إن القيم الدفترية لحصص المجموعة والحصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغيرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة.

يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي تم تعديل الحصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم، مباشرة في حقوق الملكية ويعود إلى مالكي الشركة الأم.

4.3 دمج الأعمال

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.3 تابع/ دمج الأعمال

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

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

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

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

4.4 الاعتراف بالإيرادات

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

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

غالباً ما تُبرم المجموعة معاملات تتضمن مجموعة من خدمات المجموعة.

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

يتم تحقق الإيرادات على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق تحويل الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات الناتجة من المصادر الرئيسية التالية:

4.4.1 تقديم الخدمات بما في ذلك إدارة العقارات وصيانتها

تقدم المجموعة خدمات الإدارة والصيانة فيما يتعلق بالعقارات المملوكة للغير. يتم الاعتراف بالإيرادات من هذه الخدمات على أساس الوقت والمواد عندما يتم تقديم الخدمات. يتم إصدار فواتير إلى العملاء بشكل دوري وفقاً للعقود الفردية مع تقدم سير الأعمال. يتم عرض أي مبالغ متبقية لم يصدر بها فواتير حتى نهاية فترة البيانات المالية في بيان المركز المالي المجمع كذمم مدينة بمجرد تطلب مرور الوقت فقط قبل استحقاق سداد هذه المبالغ.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.4 تابع/ الاعتراف بالإيرادات

4.4.2 إيرادات الإيجار

تحقق المجموعة إيرادات من تأجير عقاراتها الاستثمارية. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار الفردية. عندما يقوم العميل في البداية بإبرام عقد إيجار، عادة ما تتلقى المجموعة دفعة مقدماً أو تأميناً أو كليهما حيث يتم إثباته كالتزام. يتم الاعتراف بالدفعة المقدمة كإيرادات مع مرور الوقت بينما يتم رد التأمين إلى العميل وفقاً لعقد الإيجار بمجرد انتهائه.

4.5 إيرادات توزيعات الأرباح

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

4.6 مصاريف التشغيل

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

4.7 تكاليف تمويل

يتم الاعتراف بتكاليف التمويل على أساس توزيع نسبي زمني مع الأخذ بالاعتبار الرصيد القائم للقروض المستحقة ومعدل الفائدة عليها.

يتم رسملة تكاليف التمويل الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة لانتهاء من تحضير هذا الأصل للغرض المراد منه أو لغرض البيع. يتم الاعتراف بتكاليف التمويل الأخرى كمصاريف في الفترة التي تم تكبدها فيها، ويتم إدراجها ضمن تكاليف التمويل.

4.8 الضرائب

4.8.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح المجموعة الخاص بالكي الشركة الأم الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، يجب اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

4.8.2 الزكاة

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

بموجب لوائح ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة، لا يسمح بترحيل أي خسائر إلى السنوات المستقبلية أو ردها لسنوات سابقة.

4.8.3 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

4.9 التقارير القطاعية

لدى المجموعة قطاعين تشغيليين: العقارات والاستثمارات المالية. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخطوط الإنتاجية للمنتجات الرئيسية والخدمات. يتم إدارة كل قطاع بشكل مستقل حيث يتطلب مناهج وموارد مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات فيما بين القطاعات بأسس تجارية بحتة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.9 تابع/ التقارير القطاعية

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

4.10 العقارات الاستثمارية

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

يتم قياس العقارات الاستثمارية ميدنياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً، يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة على أساس فردي بناءً على التقييمات من قبل مقيمين مستقلين في المجال العقاري ويتم إدراجها ضمن بيان المركز المالي المجموع. تؤخذ التغيرات في القيمة العادلة إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. إن أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد أي عقار استثماري يتم إثباتها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في سنة الاستغناء أو الاستبعاد.

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

4.11 أصل مصنف كمحفظ به للبيع

إن تصنيف الأصول المحفوظ بها للبيع يتطلب تقديرًا كبيرًا من الإدارة حيث يجب عليها أن تحدد، من بين أمور أخرى، ما إذا كان الأصل متاحًا للبيع الفوري، وكذلك احتمالية البيع العالية، وبدء إجراءات البيع واكتمالها في غضون سنة واحدة من تاريخ التصنيف الأولي، فضلاً عن وجود برنامج فعال للبحث عن مشترٍ.

4.12 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد قيمته الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. لتحديد القيمة التشغيلية تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من كل وحدة من وحدات إنتاج النقد وكذلك تحديد معدل الفائدة المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

إن البيانات المستخدمة لإجراءات اختبار انخفاض القيمة ترتبط مباشرة بأخر موازنة معتمدة للمجموعة معدلة حسب اللازم لاستبعاد تأثير عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الأصول. تتحدد عوامل الخصم إفرادياً لكل وحدة منتجة للنقد وتعكس تقييم الإدارة لسجلات المخاطر المعنية، مثل عوامل مخاطر السوق وعوامل المخاطر المرتبطة بأصل محدد.

إن خسائر الانخفاض في القيمة للوحدات المنتجة للنقد تقلل أولاً من القيمة الدفترية لأي شهرة مرتبطة بتلك الوحدة المنتجة للنقد. يتم تحميل أي خسارة انخفاض في القيمة بالتناسب على الأصول الأخرى في الوحدة المولدة للنقد.

وباستثناء الشهرة، يتم إعادة تقييم جميع الأصول لاحقاً للتحقق من وجود مؤشرات على أن خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد عن قيمتها الدفترية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.13 الأدوات المالية

4.13.1 التحقق والقياس المبني وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتُقاس ميدنيًا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تُقاس ميدنيًا بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبيّن أدناه.

يتم عدم تحقق الأصل المالي (أو جزءاً، أينما كان ذلك منطبقاً، من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عند:

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

(أ) تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل أو

(ب) لم تحول المجموعة ولم تحتفظ بشكل أساسي بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها قامت بنقل السيطرة على الأصل.

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

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

4.13.2 تصنيف الأصول المالية

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

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يحدد التصنيف بحسب كل مما يلي:

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.13 تابع/ الأدوات المالية

4.13.2 تابع/ تصنيف الأصول المالية

للمجموعة اتخاذ القرارات/ إجراء التصنيفات التالية بشكل لا رجعة فيه عند الإقرار المبدئي لأي أصل مالي:

- للمجموعة أن تصدر قراراً لا رجعة فيه بعرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للمجموعة تحديد لا رجعة فيه لأي استثمار ديني في التكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.

4.13.3 القياس اللاحق للأصول المالية

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفية للشروط التالية (ليست مصنفة كأصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

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

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

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- أرصدة لدى البنوك
- إن الأرصدة لدى البنوك معرضة لمخاطر غير جوهريّة من التغييرات في القيمة.

- الذمم المدينة والأصول الأخرى

تسجل الذمم المدينة والأصول الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصاً مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم شطب الديون المعدومة عند استحقاقها.

إن الذمم المدينة التي لا يتم تصنيفها ضمن البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "أصول أخرى".

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

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

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.13 تابع/ الأدوات المالية

4.13.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

تابع/ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

يتم تصنيف الأصل المالي كمحتفظ به للمتاجرة إذا:

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

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

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

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

4.13.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.13 تابع/ الأدوات المالية

4.13.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

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

4.13.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض وذمم دائنة وخصوم أخرى.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي:

- الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة
- تدرج هذه الخصوم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

القروض

- التمويل من الغير

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

- المربحات الدائنة

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.13 تابع/ الأدوات المالية

4.13.5 تابع/ التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

• تابع/ خصوم مالية بالتكلفة المطفأة

- تابع/ المربحات الدائنة

يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بالأرباح ضمن تكاليف التمويل.

الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

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

4.14 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

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

4.15 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

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

4.16 مقاصة الأدوات المالية

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

4.17 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

4.18 حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوعات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

تتكون الاحتياطيات الإيجابية والاختيارية من توزيعات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتها.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.18 تابع/ حقوق الملكية والاحتياطات ومدفوعات توزيعات الأرباح

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة - والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
- احتياطي أسهم الخزينة - والذي يتكون من الأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أسهم الخزينة.

تتضمن الخسائر المتراكمة كافة الأرباح والخسائر المرحلة للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية. تدرج توزيعات الأرباح المستحقة للمالكين ضمن الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العامة.

4.19 مخصصات وأصول والتزامات طارئة

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

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

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

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

4.20 أسهم الخزينة

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

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

4.21 العملات الأجنبية

4.21.1 العملة الرئيسية وعملة العرض

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

4.21.2 المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ معلومات السياسات المحاسبية المادية

4.22 مكافأة نهاية الخدمة

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

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

4.23 الأمور المتعلقة بالمناخ

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

تدمج البيانات المالية المجمعة للمجموعة الأمور المتعلقة بالمناخ ضمن بنود مختلفة. يتضمن ذلك قيام المجموعة بتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح 22.3) والالتزامات المحتملة (إيضاح 24).

يمكن أن تتغير الافتراضات في المستقبل استجابة للأنظمة البيئية الجديدة والالتزامات المتخذة وطلب المستهلكين المتغير. إن هذه التغييرات، إذا لم تكن متوقعة، يمكن أن يكون لها تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة والأداء المالي والمركز المالي.

5 الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

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

5.1 الأحكام الهامة للإدارة

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

5.1.1 تقييم نموذج الأعمال

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

5.1.2 تصنيف العقارات

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

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

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

5.1 تابع / الأحكام الهامة للإدارة

5.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، فإن الإدارة تراعي ما إذا كان لدى المجموعة القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالشركة المستثمر فيها لتحقيق إيرادات لنفسها. إن تقييم الأنشطة والقدرة المتعلقة باستخدام سيطرتها للتأثير على مختلف العوائد يتطلب أحكاماً هامة.

5.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المقتناة

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

5.2 عدم التأكد من التقديرات

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

5.2.1 انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

5.2.2 دمج الأعمال

تستخدم الإدارة تقنيات تقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لعمليات دمج الأعمال. على وجه الخصوص، تعتمد القيمة العادلة للمقابل المحتمل على نتائج العديد من المتغيرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية.

5.2.3 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

فإذا كانت تلك البيانات غير معلنة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

5.2.5 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 الشركات التابعة

6.1 تشكيل المجموعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة بنهاية فترة البيانات المالية:

النشاط الرئيسي	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025		
الاستثمار في العقارات والأراضي وتطويرها وإدارة المشاريع وصيانتها	%96	%96	دولة الكويت	شركة العمران للتطوير العقاري
إدارة المشاريع وصيانتها	%80	%80	دولة الكويت	شركة تايم لاين لإدارة المشاريع ش.م.ك (مقفلة) شركة أوليف في أف أم الكويت للاستشارات ش.م.ك (مقفلة)
الاستشارات الإدارية	%96	%96	دولة الكويت	شركة الفنار للاستثمار القابضة - ش.م.ك (مقفلة)
حيازة الاستثمارات	%83.43	%83.43	دولة الكويت	

6.2 شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة

لدى المجموعة الشركات التابعة التالية ذات حصص غير مسيطرة مادية:

الاسم	نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة		أرباح/(خسائر) السنة المخصصة للحصص غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024
شركة الفنار للاستثمار ش.م.ك (مقفلة)	%16.57	%16.57	1,631	(4,116)	1,185,517	1,350,444
شركة تايم لاين لإدارة المشاريع ش.م.ك (مقفلة)	%20	%20	(1,552)	(959)	22,222	23,774
			79	(5,075)	1,207,739	1,374,218

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

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024:

شركة تايم لاين لإدارة المشاريع		شركة الفنار للاستثمار		إجمالي الأصول
31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
دك	دك	دك	دك	إجمالي الخصوم
119,872	112,109	8,409,927	7,507,686	حقوق الملكية الخاصة بالكي الشركة الأم
1,000	1,000	10,863	102,150	الخصص غير المسيطرة
118,872	111,109	8,371,818	7,378,372	
-	-	27,246	27,164	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ الشركات التابعة

6.2 تابع/ شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة
بيان الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024:

شركة تايم لاين لإدارة المشاريع		شركة الفنار للاستثمار		
السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2024	2025	2024	2025	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
(4,794)	(7,763)	(24,243)	9,831	ربح/ (خسارة) السنة
(4,794)	(7,763)	(455,651)	(993,528)	مجموع الخسائر الشاملة للسنة
(4,794)	(7,763)	(455,559)	(993,446)	- الخاصة بمالكي الشركة الأم
-	-	(92)	(82)	- العائد إلى حصص غير مسيطرة

7 صافي الأرباح/ (الخسائر) الناتجة عن أصول وخصوم مالية
فيما يلي تحليل صافي ربح/ (خسارة) أصول وخصوم مالية حسب الفئة:

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2024	2025	
د.ك	د.ك	
-	(141,996)	الأصول المالية بالتكلفة المطفأة: - مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(138,814)	(1,310,178)	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر: - مدرجة مباشرة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى - مدرجة مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر كإيرادات توزيعات أرباح
-	33,631	خصوم مالية بالتكلفة المطفأة: - أرباح تسوية القروض - مصاريف مخصص دعاوى قضائية - تكاليف التمويل
(306,247)	(206,063)	
(445,061)	1,149,626	
(306,247)	2,459,804	صافي الأرباح/ (الخسائر) مثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(138,814)	(1,310,178)	صافي الخسائر المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
(445,061)	1,149,626	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8 ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة بقسمة ربح/ (خسارة) السنة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. نظرًا لأنه توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025	
(1,281,484)	1,809,062	أرباح/ (خسائر) السنة الخاصة بمالكي الشركة الأم (د.ك)
188,128,219	188,128,219	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
(6.8)	9.62	ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة (فلس)

9 العقارات الاستثمارية فيما يلي موقع العقارات الاستثمارية:

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
4,353,000	1,692,000	الكويت (أ)
379,309	377,609	البحرين
4,732,309	2,069,609	

(أ) تم رهن عقار استثماري كائن في دولة الكويت بمبلغ 1,692,000 د.ك كضمان مقابل قروض (إيضاح 15).

(ب) قامت الشركة خلال السنة باستبعاد عقارات استثمارية كائنة في دولة الكويت على النحو التالي:

- تم بيع عقار بلغت قيمته الدفترية 1,543,000 د.ك مقابل مبلغ إجمالي 1,700,000 د.ك، مما نتج عنه أرباح من استبعاد بلغت 157,000 د.ك أدرجت ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- تم بيع عقار بلغت قيمته الدفترية 1,112,000 د.ك مقابل مبلغ إجمالي 1,150,000 د.ك، مما نتج عنه أرباح من استبعاد بلغت 38,000 د.ك أدرجت ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

وقد استُخدمت المحصل من البيع في سداد جزء من التمويلات من أطراف أخرى (إيضاح 15.1).

يبين الإيضاح 22.3 تفاصيل التقييم العادل للعقارات الاستثمارية.

10 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
2,930,086	2,770,178	أوراق مالية محلية مسعرة
3,581,015	2,576,789	أوراق مالية محلية غير مسعرة
1,232,400	1,085,312	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
609,280	606,575	محافظ أجنبية غير مسعرة
8,352,781	7,038,854	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

إن هذه الاستثمارات محتفظ بها في أدوات حقوق الملكية لغرض استراتيجي متوسط إلى طويل الأجل. وفقاً لذلك، فقد قررت الإدارة تصنيف هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث ترى أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لن يكون متسقاً مع إستراتيجية المجموعة المتمثلة في الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض طويلة الأجل وتحقيق إمكانية أدائها على المدى الطويل.

تم رهن بعض أوراق مالية محلية مسعرة تبلغ 2,473,800 د.ك كضمان مقابل مباحات دائنة (إيضاح 15.2).

يتضمن إيضاح 22.2 التسلسل الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم.

11 أصول محتفظ بها للبيع

إن الأصول المحتفظ بها للبيع تمثل عقاراً يقع في المملكة العربية السعودية تملكه إحدى الشركات التابعة للمجموعة. استناداً إلى قرار مجلس إدارة الشركة التابعة الصادر في 2024، تم تصنيف هذا العقار ضمن الأصول المحتفظ بها للبيع وذلك بعد استيفائه ضوابط المعيار الدولي للقرارات المالية 5 "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة".

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة ببيع العقار في مزاد علني أقيم في 30 يوليو 2024 بمبلغ إجمالي قدره 105,290,700 ريال سعودي أي ما يعادل 8,583,300 د.ك. نتج عن هذا البيع خسائر بمبلغ 447,420 د.ك سجلتها المجموعة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

12 رأس المال

كما في 31 ديسمبر 2025، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر من 191,038,980 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2024: 191,038,980 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم). جميع الأسهم مدفوعة نقداً.

13 الاحتياطات

الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من الربح قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العملة الوطنية إلى الاحتياطي الإجمالي حتى يصل الرصيد 50% من رأس مال الشركة الأم المصدر والمدفوع. إن أي تحويل إلى الاحتياطي الإجمالي بعد ذلك يخضع لموافقة الجمعية العامة.

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

الاحتياطي الاختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من الأرباح قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العملة الوطنية إلى الاحتياطي الاختياري وفقاً لقرار مجلس الإدارة والذي يخضع للاعتماد من قبل الجمعية العامة. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري. قام مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة السنوي السابق باعتماد اقتراح مجلس الإدارة بوقف التحويل إلى الاحتياطي الاختياري.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 أسهم الخزينة	
31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025
2,910,761	2,910,761
1.52	1.52
98,966	180,176
1,452,034	1,452,034

إن احتياطات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع.

15 القروض	
31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك
3,000,000	150,000
3,777,566	1,903,500
6,777,566	2,053,500
(6,777,566)	(1,101,750)
-	951,750

15.1 التمويل من الغير

بتاريخ 15 أبريل 2021، أبرمت المجموعة اتفاقية مدتها ثلاث سنوات مع طرف خارجي تتضمن منح المجموعة توكيلاً رسمياً بضمان على عقارات استثمارية محددة بقيمة دفترية قدرها 1,692,000 د.ك كما في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 4,353,000 د.ك) (إيضاح 9).

تم تقديم الضمان مقابل تمويل بمبلغ 3,000,000 د.ك. بموجب هذه الاتفاقية، احتفظت المجموعة بجميع حقوق الملكية المتعلقة بالعقارات، وفي المقابل، التزمت المجموعة بسداد مدفوعات على شكل منتظم بواقع 2.75% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. يجب أن تستمر هذه المدفوعات حتى يتم السداد الكامل للمبلغ الأساسي بالكامل البالغ 3,000,000 د.ك في غضون ثلاث سنوات من تاريخ توقيع العقد.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقارين استثماريين كائنين في دولة الكويت مقابل مبلغ إجمالي 2,850,000 د.ك (إيضاح 9.ب). وقد استُخدم المحصل من البيع في السداد الجزئي للرصيد القائم من التسهيلات التمويلية، حيث بلغ الرصيد القائم من تلك التسهيلات 150,000 د.ك كما في 31 ديسمبر 2025.

قامت المجموعة، لاحقاً لفترة التقرير، ببيع عقار استثماري بقيمة دفترية تبلغ 1,692,000 د.ك مقابل مبلغ إجمالي 1,950,000 د.ك وبناءً عليه، سُجِّلَت المجموعة أرباحاً من الاستبعاد بمبلغ 258,000 د.ك ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الربع الأول من سنة 2026. وقد استُخدم المحصل من هذا البيع في سداد الرصيد القائم المتبقي بالكامل من التسهيلات التمويلية التي تم الحصول عليها من أطراف أخرى.

15.2 التمويل الإسلامي

بتاريخ 15 مارس 2018، أبرمت المجموعة عقود تسوية مع بنك إسلامي محلي ("البنك") لتسوية المراتبات الدائنة القائمة. وفقاً للعقود المبرمة، كان من المقرر سداد الأرصدة بالكامل بحلول 30 سبتمبر 2018.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15 تابع/ القروض

15.2 تابع/ التمويل الإسلامي

في 31 ديسمبر 2024، أبرمت المجموعة اتفاقية رسمية لتسوية الديون مع البنك لإعادة هيكلة الرصيد المستحق. وتضمنت شروط التسوية ما يلي:

- دفعة بمبلغ 4,000,000 د.ك تسدها المجموعة عند توقيع الاتفاقية، بالإضافة إلى أتعاب قانونية بقيمة 186,720 د.ك
- تمويل جديد بمبلغ 1,800,000 د.ك يتم تمويله من قبل نفس البنك
- إسقاط دين بمبلغ 3,689,557 د.ك مشروط بالوفاء الكامل بالشروط المذكورة أعلاه

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بتسوية كل من أتعاب المحاماة البالغة 186,720 د.ك والدفعة البالغة 4,000,000 د.ك.

خلال السنة، انتهت المجموعة من إبرام اتفاقية التمويل الجديدة مع البنك. بموجب اتفاقية التمويل الجديدة، حصلت المجموعة على تسهيل توريق بقيمة 1,800,000 د.ك، يُسدد على قسطين متساويين على مدى سنتين، ومضمون مقابل بعض الأوراق المالية المحلية المسعرة بقيمة دفترية تبلغ 2,473,800 د.ك (إيضاح 10).

كجزء من اتفاقية التسوية الرسمية للدين، تنازل البنك عن مبلغ 3,689,558 د.ك من الرصيد القائم لتسهيلات المراجعة الأصلية، مما نتج عنه ربح بمبلغ 3,689,558 د.ك تم الاعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة الحالية.

16 الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
349,916	498,325	مصاريف مستحقة
1,712,000	-	التزامات متعلقة بتسوية الديون (أ)
187,001	158,427	الخصوم الأخرى
2,248,917	656,752	

(أ) خصوم ناتجة عن تسوية ديون بمبلغ 1,712,000 د.ك، وذلك لحين استكمال ترتيبات التمويل الجديدة. خلال السنة، تم استكمال كافة الإجراءات القانونية المتعلقة بتسوية الديون (إيضاح 15.2)، مما أدى إلى انقضاء هذا الالتزام، والذي أثبت كجزء من الأرباح الناتجة عن تسوية الديون.

17 المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وكبار الملاك وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصًا رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 د.ك	
3,291	1,244	المعاملات المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع: مصروفات إدارة محافظ
326,605	336,997	مكافأة الإدارة العليا: رواتب ومزايا قصيرة الأجل
32,507	35,170	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18 الجمعية العامة السنوية

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم عدم توزيع أي أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 19 مايو 2025 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، كما اعتمدت اقتراح مجلس الإدارة بعدم إجراء أي توزيعات أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

19 دعوى قضائية

خلال عام 2021، أصدر مركز أبو ظبي للتوفيق والتحكيم التجاري حكماً ضد إحدى الشركات التابعة للمجموعة فيما يتعلق بالغاء عقد استثمار بنظام البناء والتشغيل (BOT) بين الشركة التابعة وورثة احد المواطنين الإماراتيين. بموجب الحكم، تم إلزام الشركة التابعة بدفع مبلغ 9,750,000 درهم إماراتي وأتعاب قانونية قدرها 1,156,694 درهم إماراتي (بما يعادل مبلغ 906,128 د.ك.).

خلال عام 2023، قام ورثة المواطن الإماراتي ("المدعي") برفع دعوى قضائية في الكويت لتنفيذ حكم مركز أبو ظبي للتوفيق والتحكيم التجاري. وفي 16 أبريل 2023 قضت محكمة أول درجة في الكويت برفض الدعوى. وبعد ذلك، قام المدعي برفع دعوى جديدة لتنفيذ الحكم ذاته الصادر عن مركز أبو ظبي للتوفيق والتحكيم التجاري، وقد صدر حكم لصالح المدعي. استأنفت الشركة التابعة هذا الحكم، ورفعت في الوقت ذاته دعوى مقابلة لاسترداد المبالغ التي سبق أن دفعتها للمواطن الإماراتي.

في 21 يناير 2025، قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف لصالح المدعي. قامت الشركة التابعة بالطعن بالتميز على الحكم الصادر عن المحكمة أمام محكمة التمييز، ولم يتم تحديد موعد لجلسة الاستماع حتى تاريخه. علاوة على ذلك، تنتظر إدارة الشركة التابعة حالياً صدور الحكم في الدعوى الفرعية المرفوعة ضد المدعي، وذلك لاسترداد المبالغ التي سبق للشركة التابعة سدادها. وفي غضون ذلك، قامت إدارة الشركة التابعة بإثبات المخصصات اللازمة الناتجة عن الدعوى القضائية ضمن هذه البيانات المالية المجمعة.

20 تحليل القطاعات

للمجموعة قطاعين تشغيليين: العقارات والاستثمارات المالية. فيما يلي التحليل القطاعي لإجمالي الإيرادات وصافي الأرباح وإجمالي الأصول وإجمالي الخصوم وصافي الأصول لقطاعات الأعمال:

	الإجمالي د.ك	غير موزعة د.ك	الاستثمارات المالية د.ك	العقارات د.ك	
31 ديسمبر 2025:					
إجمالي الإيرادات	4,287,337	-	3,724,039	563,298	
ربح/ (خسارة) السنة	1,880,503	(2,064,155)	3,724,039	220,619	
إجمالي الأصول	9,698,439	-	7,418,087	2,280,352	
إجمالي الخصوم	(4,777,829)	-	(2,560,252)	(2,217,577)	
صافي الأصول	4,920,610	-	4,857,835	62,775	
31 ديسمبر 2024:					
إجمالي الإيرادات	150,395	-	45	150,350	
(خسائر)/ أرباح السنة	(1,286,559)	(1,274,971)	45	(11,633)	
إجمالي الأصول	14,527,387	-	9,516,719	5,010,668	
إجمالي الخصوم	(10,105,740)	-	(6,026,483)	(4,079,257)	
صافي الأصول	4,421,647	-	3,490,236	931,411	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

20 تابع/ تحليل القطاعات

معلومات جغرافية عن الإيرادات:

المجموع د.ك	خارج الكويت د.ك	الكويت د.ك
31 ديسمبر 2025:		
4,287,337	(1,700)	4,289,037
الإيرادات		
31 ديسمبر 2024:		
150,395	(447,420)	597,815
الإيرادات		

معلومات جغرافية عن الأصول:

المجموع د.ك	خارج الكويت د.ك	الكويت د.ك
31 ديسمبر 2025:		
9,698,439	2,069,496	7,628,943
إجمالي الأصول		
31 ديسمبر 2024:		
14,527,387	2,220,989	12,306,398
إجمالي الأصول		

21 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعرضها للعديد من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما فيها مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة والربح والمخاطر السعرية) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن مجلس إدارة الشركة الأم مسؤول في النهاية عن إدارة المخاطر الشاملة واعتماد الاستراتيجيات والمبادئ الخاصة بإدارة المخاطر. تركز إدارة مخاطر المجموعة بشكل أساسي على تأمين التدفقات النقدية قصيرة ومتوسطة الأجل للمجموعة والتقليل من احتمالية التفاعل مع المؤشرات السلبية التي قد تؤدي إلى التأثير على الأداء المالي للمجموعة. تتم إدارة الاستثمارات المالية طويلة الأجل لتوليد إيرادات دائمة.

لا تدخل المجموعة في أو تتاجر في الأدوات المالية، بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلية.

فيما يلي توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة.

21.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في تقلب قيمة الأدوات المالية النقدية نتيجة لتغير أسعار صرف العملات الأجنبية. كما في تاريخ البيانات المالية، لا توجد لدى المجموعة أي أصول أو خصوم نقدية مقومة بالعملات الأجنبية تتعرض لأي مخاطر جوهريّة، وبالتالي فإن المجموعة غير معرضة لأي مخاطر جوهريّة بشأن العملات الأجنبية.

(ب) مخاطر معدل الفائدة

تنتج مخاطر معدل الفائدة من احتمال تأثير تغير معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. ليس لدى المجموعة أصول أو خصوم جوهريّة محملة بالفائدة، بخلاف القروض التي تحمل معدل فائدة متغير. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة معدلات الفائدة من خلال وضع قيود.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

21.1 تابع/ مخاطر السوق

(ب) تابع/ مخاطر معدل الفائدة

تتم مراقبة المراكز على أساس دوري وتتم المحافظة على إستراتيجيات التحوط المستخدمة، إذا تطلب الأمر ذلك، لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعه.

يوضح الجدول التالي حساسية ربح السنة لتغيير محتمل بقدر معقول في معدلات الفائدة بنسبة +1% و-1% (31 ديسمبر 2024: +1% و-1%) بتأثير ذلك من بداية السنة. تعتبر هذه التغييرات محتملة بقدر معقول على أساس ملاحظة الظروف الحالية للسوق.

تستند الحسابات إلى الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ البيانات المالية. تبقى كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. لا يوجد هناك أي تأثير مباشر على حقوق الملكية للمجموعة:

31 ديسمبر 2024		31 ديسمبر 2025		
+1%	-1%	+1%	-1%	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
30,000	(30,000)	20,535	(20,535)	ربح السنة

لم يطرأ أي تغيير خلال السنة على الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

(ج) مخاطر الأسعار

تتعرض المجموعة لمخاطر الأسعار فيما يتعلق باستثماراتها في الأسهم. تصنف استثمارات الأسهم كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

وتقوم المجموعة لإدارة مخاطر الأسعار الناشئة من الاستثمارات في الأسهم بتنويع محفظتها.

تم تحديد تحليلات الحساسية أدناه على أساس التعرض لمخاطر أسعار حقوق الملكية بتاريخ البيانات المالية. لم يطرأ أي تغيير خلال السنة على الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

يتم تحديد حساسية مخاطر الأسعار بمعدل 2% على مدى التعرض لمخاطر أسعار الأسهم كما في تاريخ البيانات المالية. في حال كانت أسعار الأسهم أعلى بمعدل 2% لكان التأثير على ربح السنة وحقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كالتالي مع ثبات جميع التغييرات الأخرى:

يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة في الربح/ حقوق الملكية بينما يزيد سعر السهم حسب النسب المذكورة أعلاه.

إيرادات شاملة أخرى		
31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
د.ك	د.ك	
167,056	140,777	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

في حال كان هناك تغيير بالسالب في أسعار الأسهم وفقاً لافتراضات الحساسية لمخاطر أسعار الأسهم المذكورة أعلاه (2%)، لكان التأثير مساو ومعاكس على الربح والإيرادات الشاملة الأخرى للسنة وكانت الأرصدة أعلاه ستظهر بالسالب.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

21.2 مخاطر الائتمان

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

ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الأصول المالية كما في تاريخ التقرير والملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2024 د.ك.	31 ديسمبر 2025 د.ك.	
8,352,781	7,038,854	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
268,297	200,913	الذمم المدينة والأصول الأخرى
1,163,938	379,233	أرصدة لدى البنوك
9,785,016	7,619,000	

إن الأرصدة لدى البنوك مودعة بمؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية. يتم عرض الذمم التجارية المدينة بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. ترى الإدارة أنه لم ينقض تاريخ استحقاق صافي الأرصدة ولم تنخفض قيمتها.

21.3 مخاطر السيولة

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

فيما يلي قائمة بالاستحقاقات التعاقدية للخصوم المالية الخاصة بالمجموعة استنادًا إلى التدفقات النقدية غير المخصومة:

المجموع د.ك.	أكثر من 1 سنة د.ك.	خلال 1 سنة د.ك.	
			31 ديسمبر 2025:
			الخصوم
2,053,500	951,750	1,101,750	القروض
974,080	-	974,080	مخصص مصاريف قضائية محتملة
656,752	-	656,752	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
3,684,332	951,750	2,732,582	
			31 ديسمبر 2024:
			الخصوم
6,777,566	-	6,777,566	القروض
58,755	-	58,755	مخصص مصاريف قضائية محتملة
2,248,917	-	2,248,917	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
9,085,238	-	9,085,238	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22 قياس القيمة العادلة

22.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

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

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

22.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

يمكن أيضاً تصنيف القيم الدفترية للأصول والخصوم المالية للمجموعة كما هو مدرج في بيان المركز المالي كما يلي:

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
		الأصول المالية:
		بالتكلفة المطفأة:
268,297	200,913	الذمم المدينة والأصول الأخرى
1,163,938	379,233	أرصدة لدى البنوك
1,432,235	580,146	
		بالقيمة العادلة:
8,352,781	7,038,854	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
9,785,016	7,619,000	مجموع الأصول المالية
		الخصوم المالية:
		بالتكلفة المطفأة:
6,777,566	2,053,500	القروض
58,755	974,080	مخصص مصاريف قضائية محتملة
2,248,917	656,752	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
9,085,238	3,684,332	مجموع الخصوم المالية

تراعي الإدارة أن القيم الدفترية للأصول المالية وكافة الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22 تابع/ قياس القيمة العادلة

22.2 تابع/ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

إيضاح	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	المجموع
	دك	دك	دك	دك
في 31 ديسمبر 2025:				
أصول بالقيمة العادلة				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أ - أوراق مالية مسعرة	2,770,178	-	-	2,770,178
ب - أوراق مالية غير مسعرة	-	3,662,101	3,662,101	3,662,101
ب - محافظ غير مسعرة	-	606,575	606,575	606,575
	2,770,178	4,268,676	4,268,676	7,038,854
في 31 ديسمبر 2024:				
أصول بالقيمة العادلة				
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أ - أوراق مالية مسعرة	2,930,086	-	-	2,930,086
ب - أوراق مالية غير مسعرة	-	4,813,415	4,813,415	4,813,415
ب - محافظ غير مسعرة	-	609,280	609,280	609,280
	2,930,086	5,422,695	5,422,695	8,352,781

لم تكن هناك تحويلات بين المستويين 1 و 2 خلال فترة البيانات المالية.

القياس بالقيمة العادلة

لم تتغير طرق وأساليب التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة.

أ) أوراق مالية مسعرة

تتألف الاستثمارات الأساسية المعلنة في المحافظ المدارة من أوراق مالية محلية وأجنبية مسعرة تم تحديد قيمها العادلة بالرجوع إلى أسعار عروض الشراء المعلنة بتاريخ البيانات المالية.

ب) أوراق مالية ومحافظ غير مسعرة

تقاس الأوراق المالية غير المسعرة بالقيمة العادلة المقدرة باستخدام صافي القيمة الدفترية المعدلة وصافي قيم الأصول الواردة في تقارير مديري المحافظ وتقنيات التقييم الأخرى التي تتضمن بعض الافتراضات غير المدعومة بأسعار سوقية يمكن تحديدها.

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

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

كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصة الافتتاحية إلى الأرصة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
دك	دك	
5,893,637	5,422,695	الرصيد الافتتاحي
(5,995)	(3,749)	استبعادات
(464,947)	(1,150,270)	التغير في القيمة العادلة
5,422,695	4,268,676	الرصيد الختامي

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22 تابع/ قياس القيمة العادلة

22.2 تابع/ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

تابع/ قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

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

إن القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشط (على سبيل المثال، أوراق مالية غير مسعرة)، يتم تحديدها باستخدام أساليب تقييم. إن القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية غير المسعرة هي تقريبا إجمالي القيمة المقدرة للاستثمارات المعنية كما لو تم تحقيقها بتاريخ التقرير.

لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات يستخدم مدير الاستثمار والفريق المالي للمجموعة عدة طرق ويقومون بعدة افتراضات بناءً على ظروف السوق السائدة في تاريخ كل بيانات مالية. في سبيل تحديد القيمة العادلة، تم استخدام تقنيات مثل أسعار المعاملات الحديثة وصافي القيمة الدفترية المعدلة.

إن التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع سيكون غير مادي إذا كان التغيير في المخاطر ذات العلاقة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%.

22.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

تتكون الأصول غير المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة من عقارات استثمارية. يتم قياس جميع العقارات الاستثمارية التي تقع ضمن نطاق التسلسل الهرمي للأصول غير المالية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس الاستحقاق كما في 31 ديسمبر 2024 و 2025.

فيما يلي الحركة على عقارات استثمارية:

31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2025 د.ك	
4,567,653	4,732,309	الرصيد الافتتاحي
(7)	(2,655,000)	الاستبعاد
164,663	(7,700)	التغير في القيمة العادلة
4,732,309	2,069,609	الأرصدة الختامية

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييمات تم الحصول عليها من المقيمين المستقلين (اثنين من مقيمي العقارات المحلية إحداهما من بنك محلي ومقيم واحد للعقارات الأجنبية) المؤهلين مهنيًا لتقييم العقارات. كما يتم تطوير المدخلات والافتراضات الهامة بالتشاور الوثيق مع الإدارة. تمت التقييمات باستخدام طريقتين وهما طريقة العائد وطريقة السوق المقارن كما يلي:

طريقة التقييم

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	الكويت
طريقة العائد	طريقة العائد	- أراضي ومباني
السوق المقارن	السوق المقارن	غيرها من دول مجلس التعاون الخليجي - أراضي ملك حر

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22 تابع/ قياس القيمة العادلة

22.3 تابع/ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

عند استخدام طريقة العائد، يتم في التقييم رسملة تدفق إيرادات الإيجار المقدرة، بعد خصم تكاليف التشغيل المقدرة، باستخدام معدل الخصم المشتق من عوائد السوق التي تنطوي عليها المعاملات الأخيرة في العقارات المماثلة. عندما يختلف الإيجار الفعلي بشكل جوهري عن الإيجار المقدر، يتم إجراء تعديلات على القيمة الإيجارية المقدرة. إن طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار تأخذ بعين الاعتبار مستوى الإشغال الحالي وتقديرات مستويات الشواغر المستقبلية وشروط الإيجارات الفعلية وتوقعات الإيجارات من عقود الإيجار المستقبلية على مدى العمر الاقتصادي المتبقي للمباني. فيما يلي المدخلات المستخدمة في عمليات التقييم كما في 31 ديسمبر:

أراضي ومباني في الكويت		
31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
3.84 دك إلى 4.35 دك	4.81 دك	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع)
6.33% إلى 6.58%	6.5%	معدل العائد

إن أهم المدخلات، وكلها مدخلات غير قابلة للرصد، تتمثل في القيمة الإيجارية المقدرة والافتراضات بشأن مستويات الشغور ومعدل الخصم. تزداد القيمة العادلة المقدرة إذا زادت الإيجارات المقدرة أو انخفضت مستويات الشغور أو إذا انخفض معدل الخصم (عوائد السوق). يتأثر إجمالي التقييمات بجميع الافتراضات الثلاثة. تعتبر الإدارة أن نطاق الافتراضات البديلة الممكنة بشكل معقول هو الأكبر بالنسبة لقيم الإيجار ومستويات الشواغر وأن هناك أيضاً علاقة متبادلة بين هذه المدخلات.

عند استخدام نهج السوق المقارن، يعكس التقييم الأسعار المرصودة لمعاملات السوق الأخيرة للعقارات المماثلة ويتضمن تعديلات لعوامل محددة للأرض المعنية، بما في ذلك مساحة الأرض، والموقع، والرهونات، والاستخدام الحالي.

المدخلات الهامة غير القابلة للرصد هي تعديل العوامل الخاصة بالأرض المعنية. يعتمد مدى واتجاه هذا التعديل على عدد وخصائص معاملات السوق التي يمكن رصدها في العقارات المماثلة التي يتم استخدامها كنقطة بداية للتقييم. على الرغم من أن هذه المدخلات قد تتضمن أحكاماً غير موضوعية، إلا أن الإدارة ترى أن التقييم الإجمالي لن يتأثر مادياً بالافتراضات البديلة الممكنة بشكل معقول.

23 إدارة مخاطر رأس المال

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

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

24 الالتزامات الطارئة

إن الالتزامات الطارئة تمثل خطابات الضمان، كما في تاريخ المركز المالي المجموع، وهي على النحو التالي:

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
دك	دك	
411,856	411,856	خطابات ضمان

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 التعديل على السنوات السابقة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وعند بيع عقار أجنبي، قامت المجموعة بسداد ضريبة عقارية أجنبية متعلقة بسنوات سابقة حتى عام 2023 بإجمالي مبلغ 626,754 د.ك، والتي لم يتم تحديدها ولم يتم المحاسبة عنها في السنوات السابقة، مما أدى إلى انخفاض في تقدير كل من الخسائر المتراكمة والذمم الدائنة والخصوم الأخرى كما في 31 ديسمبر 2023.

وبناءً عليه، قامت المجموعة بتعديل البيانات المالية للسنة السابقة لتصحيح هذا الإغفال وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8 - السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء.

26 أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ التقرير، شهدت منطقة الشرق الأوسط تسارعا في وتيرة الأحداث الجيوسياسية، مما أدى إلى اتساع نطاق حالة عدم اليقين وتقلبات الأسواق. وتُصنف هذه الأحداث على أنها أحداث غير معجلة، لكونها نشأت عن ظروف لم تكن قائمة في تاريخ التقرير.

وبناءً على المعلومات المتاحة حتى تاريخه، لم يتم تحديد أي أثر مالي جوهري؛ ومع ذلك، فإن الوضع لا يزال قيد التطور، ولا يمكن تقدير الأثر النهائي بشكل موثوق. وتواصل المجموعة مراقبة هذا الوضع عن كثب.