

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

الصفحات

4 – 1

5

6

7

8

9

38 – 10

تقرير مراقب الحسابات المستقل

بيان المركز المالي المجمع

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

بيان الأرباح أو الخسائر والنخل الشامل الآخر المجمع

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

بيان التدفقات النقدية المجمع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)

الرأي

لقد قمنا بالبيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليهم مجتمعين ب "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2023، والبيانات المالية المجمعة للأرباح أو الخسائر، والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع الميثاق. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (25) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، والذي يبين أن المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 تكبدت خسارة بمبلغ 1,017,436 ديناراً كويتياً (2022: 42,057 ديناراً كويتياً)، وكما في 31 ديسمبر 2023، إن الخسائر المتراكمة للمجموعة بلغت 6,509,473 ديناراً كويتياً (2022: 5,492,037 ديناراً كويتياً). إن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي والذي قد يؤدي إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

التأكيد على أمر

نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (10) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة المتعلقة بتواريخ استحقاق تسهيلات المراجعة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقدير اتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، وأننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمر المبين في فقرة عدم التأكيد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية، لقد تم التعرف على الأمر التالي والذي يعتبر من أمور التدقيق الهامة التي وجب علينا عرضها في تقريرنا.

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 18,364,146 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2023، تمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تقييم العقارات الاستثمارية يعتبر أمراً من أمور التدقيق الهامة لكونه يتضمن أراءً وافتراسات جوهرية تعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات. تتبع المجموعة سياسة تقييم تقتضي تقييم هذه العقارات الاستثمارية مرة واحدة في السنة وذلك من خلال الاستعانة بمقيمين خارجيين معتمدين. إن تلك التقييمات تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات الإيجارات وأسعار الخصم ومعدلات الإشغال ومعرفة افتراضات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسمة الدخل ومقارنة المبيعات، أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الصادرة من قبل المقيمين الخارجيين مثل مراجعة مدى ملائمة طريقة التقييم المستخدمة ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة بالإضافة إلى مدى كفاية الإفصاحات الخاصة بالعقارات الاستثمارية كما هو مبين في (إيضاح 2 - هـ)، (إيضاح 7) و (إيضاح 8) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2023، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلية الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة الأم 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 أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

ويتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال 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 تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت مفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الإحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الإحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذوفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الإستنتاج حول مدى ملائمة إستخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شك جوهري حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو تعديل رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة. إن إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والمحتوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة متضمنة أية أوجه قصور جوهريّة في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد إلزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على إستقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من تلك المخاطر والحماية منها، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير مراقب الحسابات ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة مع تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك الدفاتر. وأننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

برأينا كذلك، أنه من خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



د. شعيب عبدالله شعيب

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33

RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت

30 مارس 2024

د. شعيب عبدالله شعيب
مراقب حسابات
مرخص فئة أ رقم 33

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
 بيان المركز المالي المجموع
 كما في 31 ديسمبر 2023
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2022	2023	إيضاح	
			الموجودات
122,543	14,220	3	نقد وتقد معادل
304,105	176,485	4	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
221,991	201,721	20	مستحق من أطراف ذات صلة
2,392,104	-	5	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
296,153	286,329	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
15,135,289	5,932,240	7	عقارات استثمارية
5,853	314		ممتلكات ومعدات
18,478,038	6,611,309		
-	12,431,906	8	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
18,478,038	19,043,215		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات:
1,845,472	2,868,640	9	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
8,603,686	8,935,327	10	دائنو مرابحة
710,208	716,918	11	إلتزام مقابل إيجار تمويلي
1,352,150	1,406,976	20	مستحق إلى أطراف ذات صلة
13,736	16,851		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
12,525,252	13,944,712		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
10,000,000	10,000,000	12	رأس المال
954,090	954,090	13	إحتياطي إجباري
950,536	950,536	14	إحتياطي اختياري
(94,687)	(94,687)	15	أسهم خزانة
71,610	71,610		إحتياطي أسهم خزانة
(232,547)	(242,371)		إحتياطي القيمة العادلة
(204,479)	(31,202)		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(5,492,037)	(6,509,473)		خسائر متراكمة
5,952,486	5,098,503		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
300	-		الحصص غير المسيطرة
5,952,786	5,098,503		مجموع حقوق الملكية
18,478,038	19,043,215		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.



أحمد غسان الخالد
 رئيس مجلس الإدارة

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2022	2023	إيضاح	
287,532	273,401		صافي إيرادات إيجارات
35,840	88,881	7	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	(84,081)	8	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
323,372	278,201		مجمل الربح
(148,871)	(135,348)	16	مصاريف عمومية وإدارية
(125)	(2,739)		مصاريف تسويقية
(546)	(17,200)	20،4	صافي مخصصات محملة
-	(619,697)	9	مخصص غرامات
173,830	(496,783)		(خسارة) ربح التشغيل
(225,666)	(524,432)		مصاريف تمويلية
9,779	3,779		إيرادات أخرى
(42,057)	(1,017,436)		خسارة السنة
(42,057)	(1,017,436)		الخاصة بـ:
(42,057)	(1,017,436)		مساهمي الشركة الأم
			خسارة السنة
فلس	فلس		
(0.43)	(10.35)	17	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
 للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2022	2023	
(42,057)	(1,017,436)	خسارة السنة
		الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة:
		<u>بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:</u>
(249,570)	173,277	فروقات ترجمة عملة من العمليات أجنبية
		<u>بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:</u>
		تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(193,185)	(9,824)	الأخر
(442,755)	163,453	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
(484,812)	(853,983)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
(484,812)	(853,983)	مساهمي الشركة الأم
(484,812)	(853,983)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الفرعي	خسائر متراكمة	تعديلات ترجمة عملات أجنبية	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي أسهم خزائنة	أسهم خزائنة	إحتياطي اختياري	إحتياطي إجباري	رأس المال	
6,433,020 (484,812)	300 -	6,432,720 (484,812)	(5,405,678) (42,057)	45,091 (249,570)	(88,242) (193,185)	71,610 -	(94,687) -	950,536 -	954,090 -	10,000,000 -	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021 مجموع الخسارة الشاملة للسنة تحويل خسارة من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى الخسائر المتراكمة
4,578	-	4,578	(44,302)	-	48,880	-	-	-	-	-	
5,952,786 (853,983) (300)	300 - (300)	5,952,486 (853,983) -	(5,492,037) (1,017,436) -	(204,479) 173,277 -	(232,547) (9,824) -	71,610 -	(94,687) -	950,536 -	954,090 -	10,000,000 -	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022 مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة أثر تصفية شركة تابعة (إيضاح 2 – ب (ii))
5,098,503	-	5,098,503	(6,509,473)	(31,202)	(242,371)	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2022	2023	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(42,057)	(1,017,436)	خسارة السنة
		تسويات:
(35,840)	(88,881)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	84,081	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	(1,642)	إيرادات فوائد
6,611	5,539	الاستهلاك
546	17,200	صافي مخصصات محملة
-	619,697	مخصص غرامات
225,666	524,432	مصاريق تمويلية
3,218	1,902	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
158,144	144,892	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(143,372)	107,761	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
66,948	(7,332)	مستحق من أطراف ذات صلة
(64,378)	-	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
541,773	383,612	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
211,103	60,301	مستحق إلى أطراف ذات صلة
770,218	689,234	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(502,059)	(231,513)	إضافات على عقارات استثمارية
98,322	-	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	1,642	إيرادات فوائد مستلمة
(48,101)	(91,388)	فوائد مرسلة على عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(451,838)	(321,259)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(60,639)	60,639	صافي الحركة على نقد ونقد معادل محتجز
(162)	-	توزيعات نقدية مدفوعة لمساهمي الشركة الأم
-	(167,000)	صافي الحركة على دائنو مرابحة
(95,584)	-	صافي الحركة على التزام مقابل إيجار تمويلي
(6,768)	(4,851)	دفعات إيجار
(238,030)	(388,542)	مصاريق تمويلية مدفوعة
(401,183)	(499,754)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(82,803)	(131,779)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
18,877	88,196	أثر تعديلات ترجمة عملات أجنبية
-	(4,101)	النقد الناتج عن إلغاء الإعراف بشركة تابعة
125,830	61,904	نقد ونقد معادل كما في بداية السنة
61,904	14,220	نقد ونقد معادل كما في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1. تأسيس ونشاط الشركة الأم

إن شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت وقد تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 7137 / جلد 1 والمؤرخ في 7 أكتوبر 2006 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأشير عليه في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 26 نوفمبر 2023. إن الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 ديسمبر 2006. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن الأغراض الرئيسية التي تأسست الشركة الأم من أجلها هي كما يلي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة من قبل الشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات. وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT).

تمارس الشركة الأم أغراضها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن الشركة الأم خاضعة لأنظمة وإشراف هيئة أسواق المال كشركة مدرجة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل: برج الحمرا التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - القسيمة 14 - الدور 34 - مكتب رقم 2 - ص.ب رقم 24079 - الصفاة 13101 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 30 مارس 2024. إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. معلومات السياسات المحاسبية المادية

(أ) أسس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة المرفقة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. وتتلخص السياسات المحاسبية المادية فيما يلي:

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع والتي تُدرج بقيمتها العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم من بيع أصل أو المدفوع لسداد التزام في معاملة عادية بين أطراف السوق في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية المادية في إيضاح رقم (2 - ش). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المدققة المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

التعديلات على المعايير المطبقة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير المعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2023:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية – الإفصاح عن السياسات المحاسبية

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) تغير متطلبات الإفصاح عن السياسات المحاسبية حيث تستبدل التعديلات جميع حالات مصطلح "السياسات المحاسبية الهامة" بـ "معلومات السياسات المحاسبية المادية". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية مادية إذا كان، عند النظر إليها جنباً إلى جنب مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، من المتوقع أن تؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية .

كما تم تعديل الفقرات المؤيدة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتوضيح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى غير مهمة ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية هامة بسبب طبيعة تلك المعاملات أو الأحداث أو الظروف الأخرى، حتى وإن كانت المبالغ غير مادية. ومع ذلك، ليست كل معلومات السياسة المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى تعتبر هامة في حد ذاتها.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء – تعريف التقديرات المحاسبية

إن التعديلات تستبدل تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية" بتعريف "التقديرات المحاسبية". بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس". وعليه تم حذف تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية".

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة فردية

أدخلت هذه التعديلات استثناء آخر من استثناء الاعتراف المبدئي. وطبقاً لهذه التعديلات، فإن المنشأة لا تقوم بتطبيق استثناء الاعتراف المبدئي على المعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة قابلة للخضم ومتساوية. حسب قانون الضريبة المطبق، يمكن أن ينتج فروقات مؤقتة متساوية قابلة للخضم وخاضعة للضريبة عند الاعتراف المبدئي بالأصل والالتزام في معاملات لا تتعلق بدمج الأعمال وليس لها تأثير على الربح المحاسبي أو الربح الخاضع للضريبة.

لم يكن لتطبيق التعديلات المذكورة أعلاه تأثير مادي على الإفصاحات أو على المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية المجمعة

التعديلات الصادرة وغير جارية التأثير

كما في تاريخ الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة التالية الصادرة وغير جارية التأثير:

ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم (7)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2023 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 بيان التدفقات النقدية والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم 7 الأدوات المالية: وهي عبارة عن إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتشتراط إدراج إفصاح إضافي حول هذه الترتيبات. يتمثل الهدف من متطلبات الإفصاح الواردة في التعديلات في مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية ومدى تعرضها لمخاطر السيولة.

إن تلك التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024. ويسمح بالتطبيق المبكر على أن يتم الإفصاح عنه.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) – "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"

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

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية.
- أن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لاحقاً في التأجيل.
- أنه فقط إذا كانت المشتقات المتضمنة في الالتزام القابل للتحويل هي نفسها أداة الملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

عدم قابلية تحويل العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)

تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد توقيت قابلية تحويل العملة وكيفية تحديد سعر الصرف وتوقيت عدم قابليتها.

إن التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. ويتم السماح بالتطبيق المبكر.

يجب على المنشأة الاعتراف بتأثير التطبيق المبني للتعديلات كنسوية للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة عند إدراج المنشأة للمعاملات بالعملات الأجنبية. عندما تستخدم المنشأة عملة عرض غير عملتها الرئيسية، فإنها تقوم بالاعتراف بالمبلغ المتركم لفروق تحويل العملات في حقوق الملكية.

إن المجموعة بصدد تقدير التأثير المحتمل مع بياناتها المالية المجمعة الناتجة من تطبيق هذا التعديل.

(ب) أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة التالية (يشار إليهم مجتمعين بالمجموعة):

نسبة الملكية (%)		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
2022	2023			
مملوكة بشكل مباشرة:				
99	99	عقاري	دولة الكويت	شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م. (أ)
99	-	عقاري	دولة الكويت	شركة هاوسنج مانجمنت العقارية - ذ.م.م. (ب)
مملوكة من خلال شركة المساكن جلوبال:				
100	100	عقاري	المملكة المتحدة	شركة مساكن نايتس بريدج المحدودة

(أ) إن نسبة الـ 1% المتبقية من الاستثمار مسجلة باسم طرف ذي صلة، وهناك كتاب تنازل يفيد بأن الملكية الفعلية لهذا الاستثمار لصالح المجموعة.

(ب) كما في 17 أكتوبر 2023، تم تصفية هذه الشركة والغاء الاعتراف بها بالكامل من دفاتر الشركة الأم.

إن الشركات التابعة (المستثمر فيها) هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق عن عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائدها.

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها.

تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار عند تقييم مدى كفاية حقوق تصويت الشركة الأم في الشركة المستثمر فيها لمنحها السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت المجموعة نسبة إلى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة الأم، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للشركة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. وتحديدًا، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة.

عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة. إن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر يتعلق بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

تتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية تحت بند "احتياطي آخر". يتم تعديل القيم الدفترية لحصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- استبعاد القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

(ج) الأدوات المالية

الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ التسوية وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل أو شراؤه من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

التصنيف

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

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الاتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم مقاصة الأدوات المالية عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم للمقاصة وتتوي السداد إما بالصافي أو بتسييل الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد والنقد المعادل، مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، دائنو مرابحة والتزام مقابل إيجار تمويلي.

(أ) الموجودات المالية:

(1) فئات وقياس الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف وقياس موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن التصنيفات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر.

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمنشأة لإدارة الموجودات وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

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

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط

عندما يتم تحديد نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"). لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي، وقد يتغير على مدى عمر الموجودات المالية (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات لأصل المبلغ أو إطفاء القسط / الخصم). إن العناصر الجوهرية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مقابل القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حال حصول أي تغيير في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة التقرير اللاحقة لحصول التغيير. ومن غير المتوقع تكرار مثل هذه التغييرات بدرجة كبيرة وألا تحدث خلال السنة.

إلغاء الاعتراف

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

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تتوافق مع الشرطين التاليتين:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية.
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ المتبقي.

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر فروقات عملة أجنبية والانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية وتوزيع والاعتراف بإيرادات الفوائد ومصاريق الفائدة في الأرباح أو الخسائر على الفترة ذات الصلة.

التكلفة المطفأة للموجودات المالية هي قيمة الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي مخصوماً منها الدفعات المستلمة من أصل المبلغ بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة الفائدة الفعلية للفروقات بين المبلغ المبدئي ومبلغ الاستحقاق، المعدلة بمخصص الخسائر. إن القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية هي التكلفة المطفأة للموجودات المالية قبل التعديل لمخصص الخسائر.

إن النقد والنقد المعادل، المدينين التجاريين والمستحق من أطراف ذات صلة تصنف "كأدوات دين بالتكلفة المطفأة".

(1) النقد والنقد المعادل:

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي لها فترة استحقاق أصلية تبلغ فترة ثلاثة أشهر أو أقل والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والودائع لأجل المودعة لدى البنوك ولها فترة استحقاق تعاقدية لأكثر من ثلاثة أشهر وتتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

(2) المدينون التجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص خسائر الإنخفاض في القيمة.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة أو مقابل محتمل ناشئ عن دمج الأعمال. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملاء الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف.

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

تصنف المجموعة استثماراتها في أدوات الملكية المدرجة وغير المدرجة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجموع.

(2) انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلية الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة، تطبق المجموعة الأسلوب المستقبلي حيث لم يعد الاعتراف بالخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد المجموعة في البداية لحدث خسائر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة في الاعتبار نطاق أكبر من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث الماضية، الظروف الحالية، التوقعات المعقولة والممكن إثباتها والتي تؤثر على القدرة المتوقعة على تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية لأداة الدين.

تقوم المجموعة بتقييم المبالغ المستحقة من أطراف ذات الصلة والتي لها عنصر تمويل جوهري كمرحلة 1 ومرحلة 2 وتقوم بقياس خسائر الائتمان المتوقعة كمنتج مخصوم لاحتمالية التعثر والانكشاف للمخاطر عند التعثر والخسائر في حالة التعثر. يتحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

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

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

بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

(ب) المطلوبات المالية:

يتم الاعتراف المبدئي بجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض، والدائنون تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلية.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(1) الدائنون

يتمثل الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي من الموردين. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

(2) دائنو مرابحة

تتمثل المrabحات الدائنة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها للغير وفقاً لاتفاقيات عقود المrabحات. يتم إدراج أرصدة المrabحات بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم مصاريف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء مصاريف التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(3) التزام مقابل إيجار تمويلي

إن الموجودات المحتفظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الاعتراف بها كموجودات خاصة بالمجموعة وذلك بالقيمة العادلة في تاريخ بدء عقد الإيجار، أو بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. إن الالتزامات المرتبطة بالعقد لصالح المؤجر تظهر في بيان المركز المالي المجمع كالتزامات مقابل عقد إيجار تمويلي. يتم توزيع دفعات الإيجار بين الأعباء التمويلية وتخفيض الالتزام الناشئ عن عقد الإيجار بحيث يكون هناك سعر عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. تدرج الأعباء التمويلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت مرتبطة مباشرة بموجودات مؤهلة للرسملة، وفي هذه الحالة يتم رسملتها طبقاً للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الاقتراض.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند الوفاء بها أو إلغائها أو تقادم الالتزام مقابل تلك المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة الاستبدال أو التعديل كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و(2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كأرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

(ج) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية:

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

(د) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم تصنيف العقارات التي تم اقتناؤها أو يجري تطويرها لغرض البيع من خلال النشاط الاعتيادي وليس لغرض تأجيرها أو ارتفاع قيمتها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق أراضي الملك الحر، حقوق الأراضي المستأجرة، المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء، تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، الأتعاب المهنية للخدمات القانونية، وضرائب تحويل الملكية، وتكاليف البناء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تمثل صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر من خلال النشاط الاعتيادي بناء على الأسعار السوقية كما في تاريخ البيانات المالية والمخصومة بتأثير الفترات الزمنية في حال كانت مادية، مخصوماً منها تكاليف الإنجاز والمصاريف البيعية المقدرة. يتم قيد العمولات غير المستردة والمدفوعة لوكلاء التسويق والمبيعات عند بيع الوحدات العقارية كمصاريف عند دفعها.

عند الاستبعاد، يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة التي يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع ونسبة من التكاليف غير المحددة المتكبدة استناداً إلى الحجم النسبي لذلك العقار. عند تخفيض قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، يتم إدراج ذلك التخفيض ضمن التكاليف التشغيلية الأخرى.

(هـ) عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات التي تم إنجازها والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان من الممكن تحديد القيمة العادلة بصورة موثوقة. إن العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوقة ولكن نتوقع المجموعة أن يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بصورة موثوقة عند اكتمال البناء يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بصورة موثوقة أو يتم اكتمال البناء - أيهما أولاً.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة. وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكديدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها (أي في تاريخ انتقال السيطرة للمشتري) أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغيير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيلياً لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغيير في الاستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه. في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

(و) الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الأصل غير المتداول (مجموعة الوحدات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ولاستيفاء هذا الشرط، يجب أن تكون عملية البيع مرجحة بشكل كبير، كما يجب أن يكون الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) متاحة للبيع الفوري على وضعها الحالي. ويجب أيضاً إن تكون الإدارة ملتزمة بخطة لبيع الأصل، حيث ينبغي إن تكون الفترة المتوقعة لإتمام عملية البيع خلال سنة من تاريخ التصنيف. يتم قياس الموجودات غير المتداولة (أو مجموعة الموجودات المتاحة للبيع) والمحتفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية السابقة أو قيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف إتمام البيع، أيهما أقل. لا يتم استهلاك أو إطفاء الموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع. تعرض الموجودات المصنفة كممتاحة للبيع بصورة منفصلة كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجمع.

عند انتفاء تصنيف الموجودات كمحتفظ بها لغرض البيع (أو انتفاء تصنيفها ضمن مجموعة الموجودات المتاحة للبيع)، يتم قياس تلك الموجودات بأبي من القيمتين التاليتين، أيهما أقل:

- (أ) القيمة الدفترية قبل تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع، بعد تسوية أي استهلاك أو إطفاء أو إعادة تقييم كان سيتم الاعتراف به لو لم يتم تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع.
- (ب) المبلغ القابل للاسترداد كما في تاريخ القرار اللاحق بعدم البيع.

(ز) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على وجود خسائر من الانخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الانخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لاحتساب خسائر الانخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب ويجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، إلا إذا كان الأصل محل الانخفاض مدرج بالقيمة المعاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة الانخفاض في قيمة الأصل كانخفاض ناتج عن إعادة التقييم.

عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد، على ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان ستحدد لها لو لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

(ح) عقود الإيجار

1) المجموعة كمؤجر

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

عقد الإيجار التشغيلي

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

2) المجموعة كمستأجر

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

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

(ط) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. يتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية ويتم تعديلها لإظهار أفضل تقدير ممكن. عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الالتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

(ي) مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاوّل الشركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام النهائي.

(ك) توزيعات الأرباح لمساهمي الشركة الأم

تقوم المجموعة بالاعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً لإدارة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم. حيث يتم الاعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

(ل) رأس المال

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

(م) أسهم الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة المرجحة للأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية "احتياطي أسهم الخزانة". ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة، ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار، ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزانة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزانة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. في حال إعادة إصدار الأسهم لاحقاً، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالاصافي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

(ن) إيرادات العقود المبرمة مع العملاء

يتم الاعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل سيطرة البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تلك البضائع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات عقود إيراداتها، لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل نقل السيطرة إلى العميل.

الخطوات الخمسة لهذا النموذج هي:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية: تحديد الالتزامات التعاقدية في العقد - إن الالتزام التعاقدية هو وعد في العقد مع العميل لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على الالتزامات التعاقدية في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقدي، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدي في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقدية.
- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المنشأة بالالتزامات التعاقدية.

تقوم المجموعة بممارسة بعض الآراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية الالتزامات التعاقدية عن طريق بيع البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي يقدمها أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المنشأة بالأداء.
- أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه.
- أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمنشأة، وللمنشأة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تنتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للمجموعة حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن تمتلك المجموعة المخاطر والمنافع الهامة لملكية الأصل.
- أن تقبل المجموعة الأصل.

تنشأ مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

(1) بيع عقارات تحت التطوير

تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية. ومع ذلك، لا ينشأ الحق الملزم بالدفع حتى يتم تحويل سند الملكية القانونية للعقار إلى العميل. لذلك، يتحقق الإيراد في وقت محدد عند تحويل ملكيته إلى العميل ويقاس بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد.

(2) إيرادات بيع عقارات

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

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لإثبات التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية.
- ألا تنخفض مرتبة الذمم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل السيطرة للمشتري.
- إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدتها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

(3) الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

(س) تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام للغرض المقصود أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف على الموجودات المستوفاة للشروط يتم خصمها من تكاليف الاقتراض القابلة للرسملة.

يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

(ع) العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "احتياطي القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج أعمال الشركات التابعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريباً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات. ويتم إدراج فروق سعر صرف العملات الأجنبية الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

ف) ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة و بعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 لعدم وجود ربح ضريبي تحتسب الضريبة على أساسه.

ص) حصة الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة و بعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 لعدم وجود ربح مالي تحتسب حصة الزكاة على أساسه.

ق) الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة، بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

ر) معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي. إن متخذ القرار التشغيلي الرئيسي هو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

ش) الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

تقوم المجموعة بإبداء الآراء وعمل التقديرات والافتراضات التي تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

أ) الآراء:

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم (2)، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

1) تحقق الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كانت ضوابط تحقق الإيرادات على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم 2 (ن) يتطلب آراء هامة.

2) تصنيف الأراضي

عند اقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي:

أ) عقارات قيد التطوير

عندما يكون غرض المجموعة هو تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

- (ب) أعمال قيد التنفيذ
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال قيد التنفيذ.
- (ج) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للشركة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.
- (د) عقارات استثمارية
عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.
- (3) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
إن تحديد خسائر الائتمان المتوقعة والعوامل المحددة لاحتساب الانخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة.
- (4) تصنيف الموجودات المالية
عند اقتناء أصل مالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالتكلفة المطفأة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) عند تصنيف موجوداتها المالية.
- (5) الضرائب
تخضع المجموعة لضرائب الدخل في مناطق أخرى. إن تحديد مخصصات ضرائب الدخل يتطلب آراء هامة. حيث توجد العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تجعل تحديد الضريبة النهائية غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة.
- (ب) التقديرات والافتراضات:
إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة المركز المالي والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:
- (1) القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة
تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصصة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.
- (2) الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك
تراجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقدم والتغيرات في العمليات.
- (3) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
إن عملية تحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة تتطلب تقديرات. إن مخصص الانخفاض في القيمة يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً. يتم شطب الديون المدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وتخفيض المدينين يخضع لموافقة الإدارة.

4) تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة استناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة.

يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الإنشاء المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية للعقارات المكتملة المماثلة مخصوماً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الإنجاز.

5) تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مختصين باستخدام أساليب وسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13). تقاس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على تقديرات مُعدة من قبل مقيمين مختصين، إلا إذا كان لا يمكن قياس القيمة بشكل موثوق.

تم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

(أ) رسمة الدخل، والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسمة.

(ب) تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

6) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة لموجودات مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناءً على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) محل الاختبار. إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

7) الضرائب

تقوم المجموعة بقيد مطلوبات عن الضرائب المتوقعة بالمناطق التي تمارس فيها أنشطتها وتقدير مدى احتمالية استحقاق ضرائب إضافية. وعندما تختلف الضريبة النهائية عن المبالغ المسجلة فعلياً، فإن تلك الفروقات ستعكس على ضريبة الدخل والضرائب المؤجلة في الفترة التي يتبين فيها هذا الاختلاف. إن أية تغييرات في هذه التقديرات والافتراضات قد تؤثر على القيمة الدفترية للضرائب المؤجلة.

3. نقد ونقد معادل

2022	2023
61,904	14,220
60,639	-
122,543	14,220
(60,639)	-
61,904	14,220

نقد لدى البنوك
وديعة محتجزة قصيرة الأجل (أ)
نقد ونقد معادل كما في بيان المركز المالي المجمع
ناقصاً: وديعة محتجزة قصيرة الأجل
نقد ونقد معادل كما في بيان التدفقات النقدية المجمع

(أ) كما في 31 ديسمبر 2022، الوديعة قصيرة الأجل محتجزة مقابل داننو مرابحة تم الحصول عليها من فرع أجنبي بنك تجاري محلي (إيضاح 10).

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغ معدل الفائدة الفعلي على الوديعة قصيرة الأجل 2.7% سنوياً، وتستحق هذه الوديعة تعاقدياً بمعدل أقل من ثلاثة أشهر.

4. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2022	2023	
99,015	93,278	مدينون عقود وإيجارات (أ)
(66,163)	(84,548)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)
32,852	8,730	موظفون مدينون
2,679	2,754	مصارييف مدفوعة مقدماً
18,608	8,124	تأمينات مستردة
9,125	9,125	أرصدة مدينة أخرى
240,841	147,752	
304,105	176,485	

(أ) مدينون عقود وإيجارات

إن أرصدة مدينون عقود وإيجارات لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 180 يوم.

تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان لكافة مدينون العقود والإيجارات حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج تقادم العملاء على مدى 3 إلى 5 سنوات حتى 31 ديسمبر 2022 والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم مدينون العقود والإيجارات على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. يتم شطب مخصص المدينين التجاريين عندما لا يتوقع استردادها. كما أن عدم السداد خلال 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في اتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم التوقع المعقول لاسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم اعتباره ائتمان قد انخفضت قيمته.

لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقدير أو الافتراضات المهمة خلال السنة الحالية.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند مدينون العقود والإيجارات والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات المجموعة. نظراً لأن تجربة الخسائر الائتمانية التاريخية للمجموعة لا تظهر أنماطاً مختلفة بشكل كبير للخسائر بالنسبة لقطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس تواريخ الاستحقاق السابقة لا يتم تمييزه بين قاعدة عملاء المجموعة المختلفين.

كما في 31 ديسمبر 2023:

المجموع	أكثر من 365 يوم	181 - 365 يوم	أقل من 180 يوم	
-	100%	47.09%	16.53%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة %
93,278	80,230	7,071	5,977	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التخلف السداد
(84,548)	(80,230)	(3,330)	(988)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
8,730	-	3,741	4,989	

كما في 31 ديسمبر 2022:

المجموع	أكثر من 365 يوم	181 - 365 يوم	أقل من 180 يوم	
-	%100	%58.82	%19.58	معدل خسائر الائتمان المتوقعة %
99,015	54,688	7,711	36,616	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التخلف عند السداد
(66,163)	(54,688)	(4,304)	(7,171)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
32,852	-	3,407	29,445	

(ب) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان هي كما يلي:

2022	2023
71,083	66,163
(4,920)	18,385
66,163	84,548

الرصيد كما في بداية السنة
مخصص محمل (لم يعد له ضرورة) خلال السنة
الرصيد كما في نهاية السنة

5. عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2022	2023
2,578,734	2,392,104
64,378	-
(251,008)	-
-	(2,392,104)
2,392,104	-

الرصيد كما في بداية السنة
إضافات
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
المحول إلى عقارات استثمارية (أ) (إيضاح 7)
الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) إن العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة تقع خارج دولة الكويت. لأغراض تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة، تم استخدام طريقة مقارنة المبيعات، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة وإستخدام العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قرر مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 9 مايو 2023 تغيير نيته فيما يخص العقارات الأجنبية لإعادة تصنيفها من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة لتصبح عقارات استثمارية محتفظ بها لغرض اكتساب إيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية. ونتيجة لإعادة التصنيف، تم الاعتراف بتغير في القيمة العادلة بمبلغ 345,939 دينار كويتي متضمنة في بند التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 40: عقارات استثمارية.

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

2022	2023
206,300	196,476
89,853	89,853
296,153	286,329

أوراق مالية مدرجة (إيضاح 20)
أوراق مالية غير مدرجة

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مقومة بالدينار الكويتي.

تم تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر استناداً إلى أسس التقييم المبينة في إيضاح (23).

7. عقارات استثمارية

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2022	2023	عقارات قيد الإنشاء	عقارات منجزة
15,088,957	15,135,289	6,900,000	8,235,289
-	2,392,104	2,392,104	-
550,160	322,901	322,901	-
35,840	88,881	88,881	-
(539,668)	171,734	171,734	-
-	(12,178,669)	(7,101,380)	(5,077,289)
15,135,289	5,932,240	2,774,240	3,158,000

الرصيد كما في بداية السنة
المحول من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)
إضافات (أ)
التغير في القيمة العادلة
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
المحول إلى عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 8)
الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) تتمثل الإضافات خلال السنة فيما يلي:

2022	2023
48,101	91,388
502,059	231,513
550,160	322,901

تكاليف تمويل مرسمة
المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية

قامت المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية.

إن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 2,774,240 دينار كويتي (2022: 11,977,289 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائنو مريحة (إيضاح 10).

إن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 3,158,000 دينار كويتي (2022: 3,158,000 دينار كويتي) تم اقتناءها من خلال التزام مقابل إيجار تمويلي (عقد إجارة) تم الحصول عليه من قبل بنك إسلامي محلي (إيضاح 11) حيث تكون التزامات المجموعة مضمونة مقابل سندات الملكية المملوكة للبنك لتلك العقارات المؤجرة وفقاً لعقود الإيجار. سيتم نقل ملكية تلك العقارات لصالح الشركة الأم عند السداد الكامل للمديونية.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2023 بناءً على تقييم تم من قبل مقيمين خارجيين. لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيم باستخدام أسس التقييم الموضحة في الجدول التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

2022	2023	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
5,077,289	-	طريقة السوق المقارنة	مباني سكنية
3,158,000	3,158,000	رسملة الدخل	مباني سكنية
6,900,000	-	طريقة السوق المقارنة	أراضي ملك حر
-	2,774,240	طريقة السوق المقارنة	مباني سكنية
15,135,289	5,932,240		

تم تقييم العقارات الاستثمارية استناداً إلى أسس التقييم المبينة في إيضاح (23).

8. عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قرر مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 9 مايو 2023 بيع بعض العقارات الاستثمارية المحلية والأجنبية بقيمة دفترية تبلغ 7,101,380 دينار كويتي و5,077,289 دينار كويتي على التوالي. وإذ أنه من المتوقع أن يتم بيع العقارات الاستثمارية خلال سنة من تاريخ القرار، فقد تم إعادة تصنيف عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 12,178,669 دينار كويتي كعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

إن العقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع لا تمثل نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل حيث تواصل المجموعة تنفيذ أنشطتها من خلال العقارات الاستثمارية الأخرى في نفس القطاع الجغرافي. ولهذا لم يتم تصنيف العمليات ك"عمليات غير مستمرة" في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

إن الحركة خلال الفترة هي كما يلي:

المجموع	عقارات قيد الإنشاء (أ)	عقارات منجزة
12,178,669	7,101,380	5,077,289
(84,081)	(201,380)	117,299
337,318	-	337,318
12,431,906	6,900,000	5,531,906

المحول من عقارات استثمارية (إيضاح 7)
التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
الرصيد كما في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2023، إن العقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ به لغرض البيع مرهونة بالكامل مقابل دائن مرابحة (إيضاح 10).

(أ) بتاريخ 15 يونيو 2023، قامت إدارة المجموعة بتوقيع مذكرة تفاهم مبدئية غير ملزمة مع مشتري محتمل لشراء عقار محلي، وعليه استملت المجموعة دفعة مقدمة غير مستردة بمبلغ 50,000 دينار كويتي فيما يتعلق بعملية البيع.

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، كما في 6 مارس 2024 قامت المجموعة ببيع العقارات المنجزة المحتفظ بها لغرض البيع بقيمة دفترية تبلغ 6,900,000 دينار كويتي بإجمالي قيمة بيعية تبلغ 6,250,000 دينار كويتي والتي تم استخدامها لسداد مبيعات بمبلغ 3,765,123 دينار كويتي.

9. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2022	2023	
332,117	628,412	دائنون تجاريون
628,923	628,923	مستحق الى مقاول
-	619,697	مخصص غرامات (أ)
513,981	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 20)
156,297	156,297	دائنو توزيعات أرباح (إيضاح 20)
1,420	69,220	إيرادات مؤجلة
34,071	19,608	إجازات موظفين مستحقة
14,800	14,800	المستحق عن ضريبة دعم العمالة الوطنية
163,863	217,702	أرصدة مدينة أخرى
1,845,472	2,868,640	

(أ) كما في 31 ديسمبر 2023، يتمثل رصيد مخصص غرامات البالغ 619,697 ديناراً كويتياً في مطالبات غرامات ضمن عقد تسوية نهائي مع المقاول الرئيسي فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع.

10. دائنو مرابحة

2022	2023	
8,657,206	9,010,126	دائنو مرابحة
(53,520)	(74,799)	ناقصاً: تكاليف تمويلية مستقبلية غير مطفاة
8,603,686	8,935,327	القيمة الحالية لدائنو مرابحة

كما في 31 ديسمبر 2023، يتمثل دائنو مرابحة في ما يلي:

2022	2023
3,690,452	3,765,123
4,913,234	5,170,204
8,603,686	8,935,327

عقد مرابحة ميرم مع بنك إسلامي محلي يتم سداه دفعة واحد في 30 سبتمبر 2023. إن تسهيلات المرابحة تحمل معدل تكلفة بنسبة 1.5% (2022: 1.5%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، كما في 6 مارس 2024، قامت المجموعة بسداد مبلغ المرابحة بالكامل (إيضاح 8).

عقد مرابحة ميرم مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي يتم سداه على أقساط شهرية غير متساوية ويستحق السداد بتاريخ 29 فبراير 2024، ويحمل معدل تكلفة بنسبة 3.5% (2022: 3.5%) سنوياً فوق سعر الليبور. تقوم إدارة المجموعة حالياً بالتفاوض لتجديد التسهيلات. (أ)

(أ) خلال السنة، أخلت المجموعة بأحد الشروط المنصوص عليها في عقد المرابحة المبرمة مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي وعليه فقد قام البنك بإرسال إنذار يطالب بتسديد رصيد المرابحة المستحق بالكامل بمبلغ 5,210,674 دينار كويتي. وقد يترتب على تخلف المجموعة عن السداد، قيام البنك باستخدام حقه في التنفيذ على العقارات الاستثمارية المرهونة والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بقيمة دفترية تبلغ 2,774,240 دينار كويتي و 5,531,906 دينار كويتي على التوالي.

نجحت إدارة المجموعة في التفاوض مع البنك بهذا الخصوص. ونتيجة لهذه المفاوضات فقد سحب البنك طلب السداد الكامل وتفاوض إدارة المجموعة مجدداً مع البنك على شروط تلك التسهيلات وتواريخ استحقاقها.

إن المربحة الدائنة مضمونة بالضمانات التالية:

2022	2023
60,639	-
2,392,104	-
11,977,289	2,774,240
-	12,431,906
14,430,032	15,206,146

وديعة محتجزة قصيرة الأجل (إيضاح 3)
عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)
عقارات استثمارية (إيضاح 7)
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 8)

11. التزام مقابل إيجار تمويلي

2022	2023
715,131	721,699
(4,923)	(4,781)
710,208	716,918

إجمالي التزام مقابل إيجار تمويلي
ناقصاً: تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفأة
القيمة الحالية للالتزام مقابل إيجار تمويلي

يتمثل الالتزام مقابل إيجار تمويلي في عقود إجارة ميرمة مع بنك إسلامي محلي وذلك لاستئجار عقارات استثمارية مع وعد بنقل سند الملكية إلى المجموعة. إن الالتزام مقابل الإيجار التمويلي يحمل معدل تكلفة سنوي بنسبة 3.25% (2022: 3.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد بتاريخ 4 يناير 2024 و 1 مارس 2024 قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة وذلك ما لم يخطر العمل بعدم رغبته في التجديد أو التمديد. تقوم إدارة المجموعة حالياً بالتفاوض بشأن تجديد التسهيلات.

إن عقود الالتزام مقابل الإيجار التمويلي مضمونة مقابل رهن العقارات الاستثمارية (إيضاح 7).

12. رأس المال

حدد رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2022: 10,000,000 دينار كويتي) موزعاً على 100,000,000 سهم (2022: 100,000,000 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

13. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم بعد خصم الخسائر المتراكمة وقبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم أن تقرر إيقاف تلك التحويلات السنوية عندما يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في بعض الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الإجباري خلال السنة نظراً لوجود صافي خسارة للسنة والخسائر المتراكمة كما في 31 ديسمبر 2023.

14. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم بعد خصم الخسائر المتراكمة وقبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الاختياري خلال السنة نظراً لوجود صافي خسارة للسنة وخسائر متراكمة كما في 31 ديسمبر 2023.

إن الاحتياطي الاختياري متاح للتوزيع على المساهمين بناءً على قرار مجلس إدارة الشركة الأم بالطريقة التي قد تصب في مصلحة المجموعة، باستثناء مبلغ 94,687 دينار كويتي (2022: 94,687 دينار كويتي) والذي يعادل تكلفة أسهم الخزانة وغير متاح للتوزيع طوال فترة الاحتفاظ بأسهم الخزانة (إيضاح 15).

15. أسهم خزانة

2022	2023
1,662,985	1,662,985
%1.66	%1.66
44,734	42,739
94,687	94,687

عدد الأسهم
نسبة الملكية
القيمة السوقية (دينار كويتي)
التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتخصيص جزء من الاحتياطي الاختياري بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في 31 ديسمبر 2023 (إيضاح 14). إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة بأسهم الخزانة. إن أسهم الخزانة غير مرهونة.

16. مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 37,388 دينار كويتي (2022: 78,225 دينار كويتي).

17. خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ليس هناك أسهم عادية مخفضة متوقع إصدارها. يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخفضة بقسمة خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2022	2023	
(42,057)	(1,017,436)	خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
الأسهم	الأسهم	
100,000,000	100,000,000	عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
(1,662,985)	(1,662,985)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزانة
98,337,015	98,337,015	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة
فلس	فلس	
(0.43)	(10.35)	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم متطابقة.

18. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة الوطنية، وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد المحول إلى حساب الاحتياطي الإيجابي. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 لعدم وجود ربح تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه. ليس لدى الشركة الأم أي مبالغ غير مدفوعة مستحقة لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

19. اجتماع مجلس الإدارة والجمعية العامة للمساهمين

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 30 مارس 2024:
أ. عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
ب. عدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
ج. تخفيض جزء من رصيد الخسائر المتراكمة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وذلك من خلال استخدام رصيد الاحتياطي الاختياري بمبلغ 950,536 دينار كويتي واستخدام الإحتياطي الإيجابي بمبلغ 859,403 دينار كويتي.

إن هذه الاقتراحات تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 29 مايو 2023 (الموئل):

أ. البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.
ب. اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.
ج. اقتراح مجلس الإدارة بعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

20. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة، كالمساهمين الرئيسيين، وشركات تحت سيطرة مشتركة، وأعضاء مجلس الإدارة، وأفراد الإدارة العليا، وأطراف أخرى ذات صلة. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات تم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات التي تمت مع أطراف ذات صلة خلال السنة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2022	2023	شركات تحت سيطرة مشتركة	مساهمين رئيسيين	
256,380	234,925	107,701	127,224	مستحق من أطراف ذات صلة
(34,389)	(33,204)	(31,932)	(1,272)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (أ)
221,991	201,721	75,769	125,952	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,352,150	1,406,976	408,867	998,109	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح 6)
206,300	196,476	-	196,476	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (دائنون وأرصدة دائنة أخرى) (إيضاح 9)
513,981	513,981	-	513,981	توزيعات أرباح مستحقة (دائنون وأرصدة دائنة أخرى) (إيضاح 9)
156,297	156,297	-	156,297	

إن المستحق من (إلى) الأطراف ذات الصلة لا تحمل فائدة وليس لها تواريخ استحقاق محددة.

(أ) إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة عن المستحق من أطراف ذات صلة هي كما يلي:

2022	2023	
28,923	34,389	الرصيد كما في بداية السنة
5,466	(1,185)	مخصص خسائر ائتمان متوقعة (لم يعد له ضرورة) محمل
34,389	33,204	الرصيد كما في نهاية السنة

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2022	2023	مساهمين رئيسيين	
67,800	67,800	67,800	صافي إيرادات إيجارات

مزايا أفراد الإدارة العليا

2022	2023	
22,983	-	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
1,575	-	مكافأة نهاية الخدمة
24,558	-	

21. معلومات القطاع

تنقسم أنشطة المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية:
- قطاع العقارات: والذي يتمثل في تطوير العقارات والتجارة فيها وتأجيرها.
- قطاعات الاستثمارات: والتي تتمثل في الاستثمارات المالية وعمليات التورق.

2022			2023			
المجموع	قطاع الاستثمارات	قطاع العقارات	المجموع	قطاع الاستثمارات	قطاع العقارات	
287,532	-	287,532	273,401	-	273,401	صافي إيرادات إيجارات
35,840	-	35,840	88,881	-	88,881	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	-	-	(84,081)	-	(84,081)	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
323,372	-	323,372	278,201	-	278,201	مجمّل الربح
-	-	-	(619,697)	-	(619,697)	مخصص غرامات
(225,666)	-	(225,666)	(524,432)	-	(524,432)	مصاريف تمويلية
9,779	-	9,779	2,137	-	2,137	إيرادات أخرى
107,485	-	107,485	(863,791)	-	(863,791)	نتائج القطاع
(149,542)	-	-	(155,287)	-	-	مصاريف غير موزعة
-	-	-	1,642	-	-	إيرادات غير موزعة
(42,057)	-	-	(1,017,436)	-	-	خسارة السنة
18,478,038	296,153	18,181,885	19,043,215	286,329	18,756,886	مجموع الموجودات
12,525,252	-	12,525,252	13,944,712	-	13,944,712	مجموع المطلوبات

معلومات القطاع (تتمّة)

المعلومات الجغرافية:

تعمل المجموعة في سوقين جغرافيين هما دولة الكويت والمملكة المتحدة. يبين الجدول التالي توزيع إيرادات العمليات، تكاليف العمليات، الموجودات والمطلوبات لقطاعات المجموعة.

2023			
المجموع	المملكة المتحدة	الكويت	
273,401	65,127	208,274	صافي إيرادات إيجارات
88,881	88,881	-	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(84,081)	117,299	(201,380)	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
(619,697)	-	(619,697)	مخصص غرامات
(524,432)	(322,519)	(201,913)	مصاريف تمويلية
3,779	1,642	2,137	إيرادات أخرى
(155,287)	(58,581)	(96,706)	مصاريف أخرى
(1,017,436)	(108,151)	(909,285)	نتائج القطاع
19,043,215	8,402,717	10,640,498	مجموع الموجودات
13,944,712	12,432,584	1,512,128	مجموع المطلوبات
2022			
المجموع	المملكة المتحدة	دولة الكويت	
287,532	92,042	195,490	صافي إيرادات إيجارات
35,840	-	35,840	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(225,666)	(185,318)	(40,348)	مصاريف تمويلية
9,779	-	9,779	إيرادات أخرى
(149,542)	(44,886)	(104,656)	مصاريف أخرى
(42,057)	(138,162)	96,105	نتائج القطاع
18,478,038	7,659,339	10,818,699	مجموع الموجودات
12,525,252	5,057,418	7,467,834	مجموع المطلوبات

22. إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد والنقد المعادل، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، دائنو المراجعة والتزام مقابل إيجار تمويلي، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

(أ) مخاطر تكاليف التمويل

إن الأدوات المالية تتعرض لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات تكلفة التمويل لمطلوباتها المالية التي تحمل معدلات تكلفة متغيرة. إن تكلفة التمويل الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق المطلوبات المالية واردة في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة مع ثبات المتغيرات الأخرى على خسارة المجموعة من خلال أثر تغيير معدل الفائدة الافتراض:

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الرصيد كما في 31 ديسمبر	الزيادة / (النقص) في معدل تكلفة التمويل	
44,677 ±	8,935,327	%0.5 ±	2023
3,585 ±	716,918	%0.5 ±	دائنو مراجعة
			التزام مقابل إيجار تمويلي

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	الرصيد كما في 31 ديسمبر	الزيادة / (النقص) في معدل تكلفة التمويل	2022 دائتو مرابحة التزام مقابل إيجار تمويلي
43,018 ±	8,603,686	%0.5 ±	
3,551 ±	710,208	%0.5 ±	

(ب) مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك، المدينين، والمستحق من أطراف ذات صلة. كما يتم إثبات رصيد المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة بالصافي بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة للعدد الكبير للعملاء وتوزعهم على صناعات مختلفة.

نقد لدى البنوك

إن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر الائتمانية ويستند مخصص الخسائر المتوقعة على فترة 12 شهر. كما أن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

المدينون التجاريون

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. إن الطبيعة التركيبية لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التخلف عن السداد المتعلقة بالصناعة والدولة، والتي يعمل فيها العملاء، لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. تتم مراقبة الذم المدينة للعملاء بشكل منتظم ويتم تغطية أي شحنات إلى العملاء الرئيسيين بشكل عام بواسطة الاعتمادات المستندية المصدرة أو غيرها من أشكال التأمين الائتماني والتي يتم الحصول عليها من قبل البنوك ذات السمعة الائتمانية الجيدة والمؤسسات المالية الأخرى.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الدفترية للنقد لدى البنوك، المدينون والمستحق من أطراف ذات صلة.

(ج) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملة غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملة لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي. لا تتعرض المجموعة حالياً بشكل جوهري لهذه المخاطر.

(د) مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ باحتياطي نقدية مناسبة وخطوط ائتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات وفقاً للتوقيت المتوقع لاستردادها أو تسويتها. يستند استحقاق الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والعقارات الاستثمارية والعقارات المحفوظ بها لغرض المتاجرة إلى تقدير الإدارة لتحقيق تلك الأصول.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إن جدول استحقاق الموجودات والمطلوبات هو كما يلي:

2023				
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهراً	1 - 3 أشهر	
14,220	-	-	14,220	الموجودات نقد ونقد معادل
176,485	-	176,485	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى مستحق من أطراف ذات صلة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
201,721	-	201,721	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
286,329	286,329	-	-	عقارات استثمارية
5,932,240	5,932,240	-	-	ممتلكات ومعدات
314	314	-	-	
6,611,309	6,218,883	378,206	14,220	
12,431,906	-	5,531,906	6,900,000	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
19,043,215	6,218,883	5,910,112	6,914,220	مجموع الموجودات
2,868,640	-	981,118	1,887,522	المطلوبات دائنون وأرصدة دائنة أخرى
8,935,327	-	-	8,935,327	دائنو مرابحة
716,918	-	716,918	-	التزام مقابل إيجار تمويلي
1,406,976	1,406,976	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
16,851	16,851	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
13,944,712	1,423,827	1,698,036	10,822,849	مجموع المطلوبات
2022				
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهراً	1 - 3 أشهر	
122,543	-	-	122,543	الموجودات نقد ونقد معادل
304,105	-	304,105	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
221,991	-	221,991	-	مستحق من أطراف ذات صلة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
2,392,104	-	2,392,104	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
296,153	296,153	-	-	عقارات استثمارية
15,135,289	15,135,289	-	-	ممتلكات ومعدات
5,853	5,853	-	-	
18,478,038	15,437,295	2,918,200	122,543	مجموع الموجودات
1,845,472	-	884,431	961,041	المطلوبات دائنون وأرصدة دائنة أخرى
8,603,686	-	-	8,603,686	دائنو مرابحة
710,208	-	-	710,208	التزام مقابل إيجار تمويلي
1,352,150	1,352,150	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
13,736	13,736	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
12,525,252	1,365,886	884,431	10,274,935	مجموع المطلوبات

هـ) مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات المجموعة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لتلك الاستثمارات، حيث تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2022		2023		
الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجموع	التغير في أسعار أدوات الملكية	الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجموع	التغير في أسعار أدوات الملكية	بورصة الكويت
±10,315	±5%	±9,824	±5%	

23. قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بالقيمة العادلة في تاريخ كل نهاية فترة المالية.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم من بيع أصل أو المدفوع لسداد التزام في معاملة عادية بين أطراف السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الالتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الالتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس هرمي للقيمة العادلة استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشطة المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2023				
المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
196,476	-	-	196,476	أوراق مالية مدرجة
89,853	89,853	-	-	أوراق مالية غير مدرجة
عقارات استثمارية:				
3,158,000	3,158,000	-	-	مباني سكنية
2,774,240	-	2,774,240	-	مباني سكنية
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع:				
5,531,906	-	5,531,906	-	مباني سكنية
6,900,000	-	6,900,000	-	عقارات قيد الإنشاء

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	2022
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:
206,300	-	-	206,300	أوراق مالية مدرجة
89,853	89,853	-	-	أوراق مالية غير مدرجة
				عقارات استثمارية:
8,235,289	3,158,000	5,077,289	-	مباني سكنية
6,900,000	-	6,900,000	-	أراضي ملك حر

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل في نهاية كل فترة مالية.

إن القيم العادلة للنقد والنفد المعادل، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، دائنو المرابحة والتزام مقابل إيجار تمويلي، أخرى تقارب قيمهم الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة استحقاق هذه الأدوات المالية.

إن أساس تقييم العقارات الاستثمارية هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنويًا بواسطة مقيمين خارجيين لديهم خبرة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تستند التقييمات إلى الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة من نفس الموقع والحالة، والتي تخضع لعقود إيجار مماثلة مع الأخذ في الاعتبار معدلات الإشغال وعوائد الاستثمار.

24. إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصلحة الآخرين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات المدفوعة للمساهمين، إعادة رأس المال المدفوع إلى المساهمين وإصدار أسهم جديدة أو بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، أو الحصول على قروض إضافية.

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناءً على نسبة الدين إلى الموارد المالية. يتم تحديد هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية. يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الاقتراض ناقصاً النقد لدى البنوك. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية، يتكون إجمالي تلك الموارد المالية مما يلي:

2022	2023	
8,603,686	8,935,327	دائنو مرابحة
710,208	716,918	التزام مقابل إيجار تمويلي
(122,543)	(14,220)	ناقصاً: نقد و نقد معادل
9,191,351	9,638,025	صافي الديون
5,952,786	5,872,260	مجموع حقوق الملكية
15,144,137	15,510,285	إجمالي الموارد المالية
%60.69	65.40%	نسبة الدين إلى الموارد المالية

25. الاستثمارية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ الاستثمارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تسهيل موجوداتها وسداد مطلوباتها من خلال نشاطها الاعتيادي. لا تتضمن البيانات المالية المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية الشركة المجموعة.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ 1,017,436 دينار كويتي (2022: 42,057 دينار كويتي)، وكما في تاريخ التقرير، فإن الخسائر المتراكمة للمجموعة بلغت 6,509,473 دينار كويتي (2022: 5,492,037 دينار كويتي).

في رأي إدارة المجموعة، سوف تواصل المؤسسات المالية تقديم تسهيلات ائتمانية وتجديدها بسبب جودة موجودات المجموعة وتحقيق التدفقات النقدية كل سنة.