

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

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

صفحة	المحتويات
3-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
36 - 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025، وبيانات الأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، وباستثناء الأثر المحتمل للأمر المبين في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" ضمن تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

لم نتمكن من الحصول على مصادقة بنكية حول بعض الأرصدة البنكية بمبلغ 671 دينار كويتي ودائنو مريحة بمبلغ 2,060,112 دينار كويتي. وعليه، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية وملانمة للتحقق من صحة هذه الأرصدة، وما قد يترتب عليها من التزامات محتملة أو رهونات. وعليه، فإننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على البيانات المالية المجمعة المرفقة فيما يتعلق بتلك الأرصدة البنكية ودائنو مريحة.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة المدرج بهذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، أننا وباستثناء الأمر المذكور في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" أعلاه، بإعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملانمة لتكون أساساً في ابداء رأينا المتحفظ.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (25) حول البيانات المالية المجمعة، والذي يبين أن المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ 4,975,683 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. وكذلك بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 11,166,125 دينار كويتي، كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 3,156,730 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025. إن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي، والذي قد يؤدي إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرارية مما قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها في السياق الاعتيادي للأعمال. إن هذا لا يعد تحفظاً إضافياً على رأينا.

تأكيد على أمر

نود أن نشير إلى إيضاح رقم (11) بشأن استحقاق عقود دائنو مريحة، إن هذا لا يعد تحفظاً إضافياً على رأينا.

أمر آخر

إن البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تم تدقيقها من قبل مراقب حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ حولها بتاريخ 26 مارس 2025.

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 التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنا لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الهامة التي قمنا بتحديددها وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقتنا له.

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 3,175,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (10,825,606 دينار كويتي) والتي تمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة، إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من أمور التدقيق الهامة لكونه يتضمن آراءً وأحكاماً مهمة والتي تعتمد بشكل كبير على التقديرات. إن سياسة المجموعة المتبعة هي أن يتم تقييم العقارات الاستثمارية مرة واحدة على الأقل في السنة من قبل مقيمين خارجيين مرخص لهم. إن هذه التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى تتم على أساس الافتراضات، مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، ومعرفة السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسمة الدخل ومقارنة المبيعات، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الصادرة من قبل المقيمين المرخص لهم بما في ذلك مراجعة مدى ملاءمة نموذج التقييم ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المطبقة التي تم إجراؤها ومدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية كما هو مبين في إيضاح رقم (8) وإيضاح رقم (9) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، وتتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة، لا يشمل المعلومات الأخرى، كما أننا لا نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقتنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة تلك المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك فإننا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى إلا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين من خلال عملنا أن هنالك أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى فإننا مطالبون بإظهار ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية")، وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة، تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والإفصاح، عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناء على هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)
مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نلفت الإنتباه ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على دليل تدقيق كافي وملائم فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمجموعة أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.

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

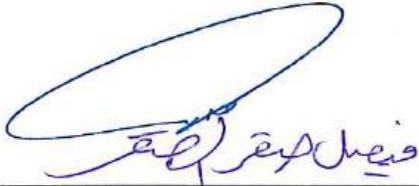
كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

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 تظفي على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، على وجه يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.

بالإضافة إلى ذلك، وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا خلال تدقيقتنا ما يشير إلى وجود أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولانحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة، وتعديلاتها، خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2025 على وجه يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.



فيسل صفر الصقر

مراقب حسابات مرخص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه



الكويت في: 29 يناير 2026

2024	2025	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
374,622	170,918		الموجودات
106,235	119,563	5	نقد في الصندوق ولدى البنوك
208,987	296,761	6	مديون وأرصدة مدينة أخرى
213,621	6,655	7	مستحق من أطراف ذات صلة
3,126,000	3,175,000	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
422	285		عقارات استثمارية
4,029,887	3,769,182		ممتلكات ومعدات
7,699,606	-	9	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
11,729,493	3,769,182		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات:
1,235,550	1,683,860	10	داننون وأرصدة دائنة أخرى
5,086,468	2,060,112	11	داننو مرابحة
598,676	-	12	التزام مقابل تأجير تمويلي
1,406,848	1,392,936	6	مستحق إلى أطراف ذات صلة
22,669	32,192		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
8,350,211	5,169,100		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
10,000,000	10,000,000	13	رأس المال
94,687	94,687	14	احتياطي إجباري
(94,687)	(94,687)	16	أسهم خزانة
71,610	71,610		احتياطي أسهم خزانة
(315,079)	(191,284)		احتياطي القيمة العادلة
(86,583)	(114,119)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(6,290,666)	(11,166,125)		خسائر مترجمة
3,379,282	(1,399,918)		مجموع حقوق الملكية (العجز)
11,729,493	3,769,182		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.


أحمد حسان الخالد
رئيس مجلس الإدارة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
171,983	188,751	
(32,000)	49,000	8
(650,000)	-	
(175,433)	(174,356)	17
4,421	-	
(491,005)	(360,386)	
36	1,113	
(1,171,998)	(295,878)	
(419,134)	(4,679,805)	9
(1,591,132)	(4,975,683)	
فلس	فلس	
(11.92)	(3.01)	18
(4.26)	(47.59)	18
(16.18)	(50.60)	18

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
(1,591,132)	(4,975,683)
خسارة السنة	
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى:	
ينود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:	
فروقات ترجمة عملة من العمليات أجنبية	
(55,381)	(27,536)
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:	
تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	
(72,708)	224,019
(128,089)	196,483
(1,719,221)	(4,779,200)
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة	
مجموع الخسارة الشاملة للسنة	
الخاصة بـ:	
العمليات المستمرة	
العمليات غير المستمرة	
(1,300,087)	(99,395)
(419,134)	(4,679,805)
(1,719,221)	(4,779,200)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المسكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (صامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	احتياطي ترجمة عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي أسم خزائنة دينار كويتي	احتياطي أسم خزائنة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إيجاري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
المجموع	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
5,098,503	(6,509,473)	(31,202)	(242,371)	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000
(1,719,221)	(1,591,132)	(55,381)	(72,708)	-	-	-	-
-	1,809,939	-	-	-	(950,536)	(859,403)	-
3,379,282	(6,290,666)	(86,583)	(315,079)	(94,687)	-	94,687	10,000,000
(4,779,200)	(4,975,683)	(27,536)	224,019	-	-	-	-
-	100,224	-	(100,224)	-	-	-	-
(1,399,918)	(11,166,125)	(114,119)	(191,284)	(94,687)	-	94,687	10,000,000

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023
مجموع الخصائر القابلة للسنة
تخفيض الخصائر المترتبة (إصلاح 20)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024
مجموع الدخل / (الخصائر) الشاملة للسنة
المحول إلى الخصائر المترتبة نتيجة بيع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل الأخر
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(1,591,132)	(4,975,683)	خسارة السنة
32,000	(49,000)	تسويات:
458,369	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
650,000	3,154,809	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	1,483,121	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
(4,421)	-	خسائر انخفاض في القيمة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
259	137	رد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
491,005	360,386	إستهلاك
(36)	(1,113)	مصاريف تمويلية
4,604	8,808	إيرادات عوائد
40,648	(18,535)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
74,671	(13,328)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(6,052)	(87,059)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(1,813,490)	69,451	مستحق من أطراف ذات صلة
(128)	(13,912)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(1,704,351)	(63,383)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	430,985	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
6,250,000	3,381,161	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(367)	-	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
36	1,113	المحصل من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
6,249,669	3,813,259	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
		إيرادات عوائد مستلمة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(3,765,123)	(3,330,120)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(113,191)	(598,676)	صافي الحركة على دائنو مرابحة
(306,602)	(24,784)	صافي الحركة على التزام مقابل تأجير تمويلي
(4,184,916)	(3,953,580)	مصاريف تمويلية مدفوعة
360,402	(203,704)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
14,220	374,622	صافي (النقص) / الزيادة في نقد في الصندوق ولدى البنوك
374,622	170,918	نقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة
		نقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

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 وآخرها ما تم التأشير به في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 1 سبتمبر 2024. 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:

- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة الأم فقط.
- إدارة أملاك الغير.
- بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة الأم.
- استشارات عقارية.
- إدارة المشاريع.
- إدارة وتطوير الأراضي والعقارات.
- إدارة وتشغيل الفنادق.
- إدارة المرافق السياحية.
- إدارة المطاعم.
- إدارة التجهيزات الغذائية.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
- إدارة وتشغيل الشقق الفندقية.
- تنظيم وإدارة المعارض التجارية.
- إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات.
- المزادات في غير المحلات.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- استثمار الفوائض المالية في محافظ مالية عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بنظام ال PPP.

تمارس الشركة الأم أنشطتها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

خطة إعادة الهيكلة

اجتمع مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 22 يناير 2026 وتم الموافقة على خطة إعادة هيكلة رأس مال الشركة الأم وذلك بالتوصية بتخفيض رأس المال بمبلغ 9,000,000 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة وزيادة رأس المال إلى مبلغ 4,000,000 دينار كويتي على أن تكون الزيادة من خلال إصدار أسهم جديدة وتكون الأولوية في الاكتتاب لمساهمي الشركة الحاليين، على أن يتم اتخاذ اجراءات الحصول على موافقة الجهات الرقابية المختصة والدعوة إلى عقد جمعية عامة غير عادية لمناقشة مقترح إعادة الهيكلة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل: برج الحمرا التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - المبنى 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 29 يناير 2026. إن الجمعية العامة السنوية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2025

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 (ما لم ينكر خلاف ذلك) وبياناتها كالتالي:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

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

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم تسر بعد

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات والتي تسري في الفترات المحاسبية المستقبلية والتي قررت المجموعة عدم تطبيقها مبكراً.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 18، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية. يستحدث المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوةً على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات المتوقعة، حيث تعتبر الثلاث الأولى فئات جديدة. كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والتي تمثل قيم إجمالية فرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأولية والإيضاحات.

علاوةً على ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية"، والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" وإلغاء الخيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. إضافة إلى ذلك، توجد تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18، والتعديلات على المعايير الأخرى، على فترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر بشرط الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي.

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاحات

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 فيما يخص:

- توضيح تاريخ الاعتراف وإلغاء الاعتراف لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع إتاحة استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال أحد أنظمة التحويل النقدي الإلكتروني؛
- توضيح وتقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط؛
- إضافة إفصاحات جديدة فيما يخص أدوات معينة ذات شروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق الأهداف البنئية والاجتماعية وتلك المرتبطة بالحوكمة)؛ و
- إدخال تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى.

ستسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026.

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 19 والذي يسمح للشركات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات إفصاحاتها المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في المعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى. وتكون الشركة مؤهلة، يجب على الشركة في نهاية فترة البيانات المالية أن تكون شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 10، وألا تكون خاضعة للمساءلة العامة وأن تكون شركة أم (كبرى أو وسطى) تقوم بإعداد بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتماشى مع المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية. سيسري المعيار الدولي للتقارير المالية 19 لفترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا تتوقع المجموعة أن ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية 19.

3. السياسات المحاسبية المادية

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية")، وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما.

3.2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى، العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع والتي تُدرج بقيمتها العادلة.

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم عند إعداد البيانات المالية المجمعة.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة طبقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية، تتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، يتضمن الإيضاح رقم 4 الأحكام والتقديرات الهامة التي يتم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

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

3.3 عرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع

تتطلب طبيعة نشاط المجموعة، كونها منشأة مؤسسة لأغراض الاستثمار تصنيف الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع وفقاً لسيرتها في ترتيب تنازلي، حيث تعتقد الإدارة أن هذا العرض يقدم معلومات ذات صلة وموثوقة أكثر بأنشطة المجموعة. إن هذه الطريقة في عرض الموجودات والمطلوبات تتطلب تقديم معلومات أخرى حول تواريخ استحقاق كافة الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة. تقدم المجموعة هذه المعلومات بناء على طول مدة التعاقد المتبقية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة بصفة رئيسية نقد في الصندوق ولدى البنوك، مدينون وأرصدة مدينة أخرى، مستحق من أطراف ذات صلة وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة بصفة رئيسية دانون وأرصدة دائنة أخرى، دائنو مرابحة، التزام مقابل تأجير تمويلي ومستحق إلى أطراف ذات صلة.

يتم عرض المبالغ المتوقع تحصيلها للموجودات أو دفعها فيما يتعلق بالمطلوبات بالحد الأدنى في الإيضاحات كموجودات ومطلوبات مستحقة خلال سنة من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3.4 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة التالية (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية (%)		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
2024	2025			
99	99	العقارات	دولة الكويت	مملوكة بشكل مباشر: شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م. (أ)
100	100	العقارات	المملكة المتحدة	مملوكة من خلال شركة المساكن جلوبال: شركة مساكن كينج بريدج المحدودة

(أ) إن حصص الملكية غير المسيطرة البالغة 1% مسجلة باسم طرف ذوصلة وتم التنازل عنها لصالح الشركة الأم بموجب كتاب تنازل يفيد بأن المجموعة هي المالك المستفيد.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.4 أساس التجميع (تتمة)

إن الشركات التابعة 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 في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

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 في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت المجموعة نسبة إلى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية 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. تحديداً، 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. الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة كعمالة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لخصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات للخصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإقرار بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك الشركة الأم. فإذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- استبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة.
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المترجمة 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 الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 الأدوات المالية

تصنف المجموعة أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الإتفاقية 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 إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتتوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى، المستحق من / إلى أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، دانتو المرابحة والتزام مقابل تأجير تمويلي.

الموجودات المالية:

التحقق والقياس المبني وإلغاء الاعتراف

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم كافة الموجودات المالية – باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات – استناداً إلى نموذج أعمال المنشأة المستخدم في إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال ولتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية. بحيث تستهدف المجموعة نموذج الأعمال بصورة أساسية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات فقط أو لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. وإذا لم ينطبق أي من الغرضين (مثال: الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فيتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "البيع" ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة، وإنما يتم تقييمه على مستوى أعلى للمحافظ المجمع.

يتم إثبات المشتريات والمبيعات لتلك الموجودات المالية بتاريخ المتاجرة، التاريخ الذي تتعهد فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجودات. يتم إثبات الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملة لكل الموجودات المالية التي لم تدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم إلغاء الإعراف بالموجودات المالية عند: انتهاء الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية. أو عند قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وأياً من (أ) قيامها بتحويل، على نحو جوهري، كامل مخاطر ومنافع الملكية المرتبطة بالأصل المالي أو (ب) لم تقم بأي من التحويل أو الاحتفاظ، على نحو جوهري، بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل المالي إلا أنها حولت السيطرة على الأصل المالي. عندما تحتفظ الشركة بالسيطرة، تستمر في إدراج الموجودات المالية إلى حد استمرارها في المشاركة في الموجودات المالية.

تصنيف الموجودات المالية

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

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

القياس اللاحق

أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي كلاً من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية: (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

أدوات دين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر الانخفاض في القيمة إن وجد. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الإعراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة نقد في الصندوق ولدى البنوك، مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذات صلة والمصنفة كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

نقد في الصندوق ولدى البنوك

يتضمن النقد في الصندوق ولدى البنوك نقد في الصندوق ولدى البنوك، ويخضع لمخاطر غير جوهرية من التغيرات في القيمة.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تمثل مدينون وأرصدة مدينة أخرى مبالغ مستحقة من عملاء عن بيع بضائع أو خدمات منجزة ضمن النشاط الإعتيادي، ويتم الإعراف مبدئياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

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

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

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

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

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر تمثل استثمارات حقوق ملكية مسعرة وغير مسعرة.

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، ثم يخصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

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

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة، تطبق المجموعة الأسلوب المستقبلي حيث لم يعد الإعراف 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.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية: (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

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

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

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

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

المطلوبات المالية:

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والدائنين 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 الفعلي.

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

يتضمن دائنون وأرصدة دائنة أخرى ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى. تمثل الذمم التجارية الدائنة الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها من موردين ضمن النشاط الإعتيادي للأعمال. يتم إثبات الذمم التجارية الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تصنيف الذمم الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

دائنو مريحة

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

الالتزام مقابل تأجير 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 المجموع 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 المجموع إلا إذا كانت مرتبطة مباشرة بموجودات مؤهلة للرسلة، وفي هذه الحالة يتم رسملتها طبقاً للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الاقتراض.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية: (تتمة)

مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم ادراج 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 لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

3.6 العقارات الاستثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض إكتساب الإيجارات أو إرتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. 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 حدثت 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 تتوقع الشركة 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 رسلة 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 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 تغير 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 تغير في الاستخدام يدل على 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 والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

3.7 ممتلكات ومعدات

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم إعادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسلة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويدير أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو تغيرات الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم إلغاء الاعتراف ببند الممتلكات والمعدات عند استبعادها أو عند انتهاء وجود منفعة اقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.8 موجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة على أنها 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 متاحاً للبيع الفوري على وضعه 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 المجموع.

عند انتفاء تصنيف الموجودات غير المتداولة كمحتفظ بها لغرض البيع (أو انتفاء تصنيفها ضمن مجموعة الموجودات المتاحة للبيع)، يتم قياس تلك الموجودات بأي 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.

يتم قياس موجودات المجموعة غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع بالقيمة الدفترية أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

3.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ المركز المالي المجموع بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وفي الحالات التي لا يمكن تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي لها الأصل. وعندما يمكن تحديد أسس معقولة ومتسقة للتوزيع فإن موجودات المجموعة يتم توزيعها أيضاً على وحدات إنتاج النقد الفردية أو بخلاف ذلك يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي من الممكن أن تحدد لها أسس معقولة ومتسقة للتوزيع.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، وعند تقدير قيمة الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية لقيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية له.

في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

في حالة تم عكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

3.10 العمليات غير المستمرة

تمثل العمليات غير المستمرة مكونات من المجموعة تم استبعادها أو تم تصنيفها على أنها محتفظ بها لغرض البيع، والتي:

- تمثل نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- تمثل جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- هي عبارة شركة تابعة مقتناة أساساً لغرض إعادة البيع.

يشمل هذا المكون عمليات وتدفقات نقدية والتي يمكن تمييزها بشكل واضح، من الناحية التشغيلية ولأغراض التقرير المالي عن بقية المجموعة. بمعنى آخر، سيكون أحد مكونات المنشأة عبارة عن وحدة توليد نقد أو مجموعة وحدات توليد نقد عندما يكون محتفظ بها لغرض الاستخدام.

يتم تصنيف تلك العمليات كعمليات غير مستمرة عند البيع أو عند تحقق شروط التصنيف كعمليات غير مستمرة، أيهما يحدث أولاً.

يتم إدراج الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات غير المستمرة بشكل منفصل عن الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع وذلك حتى مستوى الربحية للفترة المنتهية في تاريخ البيانات المالية وكذلك الفترات المقارنة، حتى وإن احتفظت المجموعة بحصة غير مهيمنة في الشركة التابعة بعد البيع. حيث يتم إدراج الربح أو الخسارة كبنود مستقل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.11 حقوق الملكية والإحتياطيات

يمثل رأس المال القيمة الإسمية للأسهم التي تم إصدارها.

تتمثل الإحتياطيات (الإجباري والإختياري) في المبالغ المحتجزة من الأرباح السنوية في هذه الحسابات بموجب متطلبات عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وقانون الشركات ولائحته التنفيذية.

تتضمن الخسائر المتراكمة خسارة السنة والخسائر المتراكمة من السنوات السابقة.

3.12 أسهم الخزنة

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

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

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزنة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزنة 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 بالصافي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

3.13 توزيعات أرباح على المساهمين

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

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 المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمع.

3.14 مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

3.15 مخصصات

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

3.16 تكاليف الإقتراض

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

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

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.17 تحقق الإيرادات

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

تتبع المجموعة نموذج مكون من 5 خطوات:

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

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

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

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

وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من الضوابط التالية:

- أن يتلقى العميل بشكل فوري المنافع التي تقدمها 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.

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

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

مطلوبات وموجودات العقود

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

التكاليف للحصول على العقد

يتم رسمة التكاليف الإضافية للحصول على العقد مع العميل عند تكبدها حيث تتوقع المجموعة استرداد هذه التكاليف، ولا يتم تكبد تلك التكاليف إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم تسجيل عمولات المبيعات المتكبدة من قبل المجموعة كمصروف إذا كانت فترة إطفاء تلك التكاليف أقل من سنة.

إن مصادر إيرادات المجموعة تتمثل فيما يلي:

الإيجارات

يتم تحقق إيرادات الإيجارات، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.17 تحقق الإيرادات (تتمة)

بيع عقارات قيد الإنشاء

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 الملمزم 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.

إيراد 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 تتخفف 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.

إيرادات العوائد

تحتسب إيرادات العوائد، على أساس نسبي زمني باستخدام أسلوب الفائدة الفعلية.

إيرادات أخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

3.18 عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

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

عقد الإيجار التشغيلي

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

المجموعة كمستأجر

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

موجودات حق الاستخدام

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

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.18 عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

مطلوبات عقد التأجير

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

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

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

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

3.19 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد المحول إلى الإحتياطي الإجباري. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 نظراً لعدم وجود ربح تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

3.20 ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد التوزيعات 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 المنتهية في 31 ديسمبر 2025 لعدم وجود ربح تحتسب الضريبة على أساسه.

3.21 الزكاة

يتم احتساب الزكاة بواقع 1% من الربح قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد 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 زكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 لعدم وجود ربح تحتسب الزكاة على أساسه.

3.22 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة، والموظفين التنفيذيين، وأفراد عائلاتهم والشركات المملوكة لهم. يتم تنفيذ كافة معاملات الأطراف ذات الصلة ضمن النشاط الإعتيادي وبموافقة إدارة المجموعة.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.23 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 أو من إعادة تحويل البنود النقدية فسي بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات مالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغيير في القيمة العادلة.

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 الأخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

3.24 الأحداث المحتملة

يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية 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 إقتصادية مستبعداً.

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

3.25 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 وهو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

4. الأحكام المحاسبية المادية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والموضحة في إيضاح 3، تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافترضاات عن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتوفر من مصادر أخرى. تلك التقديرات والافترضاات المصاحبة لها تستند إلى عامل الخبرة السابقة وعوامل أخرى ذات صلة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافترضاات الرئيسية بشكل مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي تتم فيها مراجعة التقديرات إذا كانت المراجعة تؤثر فقط على هذه الفترة، أو في فترة المراجعة أو الفترات المستقبلية إذا كانت المراجعة تؤثر على كل من الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

الأحكام المحاسبية المادية

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

تصنيف الموجودات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة.

تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. إن تحديد ما إذا كانت ضوابط تحقق الإيرادات على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالي 15 والسياسة المحاسبية للإيرادات الواردة في إيضاح 3.17 قد تمت تليبيتها لا يتطلب أحكاماً هامة.

4. الأحكام المحاسبية المادية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة) الأحكام المحاسبية المادية (تتمة)

تصنيف العقارات

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

- 1- عقارات قيد التطوير
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي والعقارات بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.
- 2- 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.
- 3- عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
عندما يكون غرض المجموعة بيع العقارات خلال النشاط الإعتيادي للمجموعة، فإن العقارات يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة.
- 4- عقارات استثمارية
عندما يكون غرض المجموعة تأجير العقارات أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن العقارات يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

مخصص خسائر انتمائية متوقعة

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لإحتساب الانخفاض في قيمة المدينين تتضمن أحكام محاسبية هامة.

عقود التأجير

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

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

التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ بيان المركز المالي المجموع، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية قد تم بيانها فيما يلي:

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم إدارة المجموعة بتقييم ما إذا كانت توجد أي إشارة على انخفاض قيمة الموجودات غير المالية. إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً تكاليف الإضافة اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي استثمارات جوهريّة والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. 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.

مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

تستخدم المجموعة جدول مخصص لا احتساب الخسائر الانتمائية المتوقعة للمدينون وأرصدة مدينة أخرى. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبني إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الانتمائية بالمعلومات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والخسائر الانتمائية المتوقعة. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الانتمائية الخاصة بالمجموعة بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

4. الأحكام المحاسبية المادية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتقييم عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، حيث يتم استخدام طريقتين أساسيتين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

1. رسمة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار إستنادا إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوما على معدل العائد المتوقع من العقار طبقا لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسمة.
2. 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.

العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

تراجع المجموعة العمر الإنتاجي المقدر الذي يتم بموجبه استهلاك الممتلكات والمعدات. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة

تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والإعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، 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.

عقود التأجير

إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

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

5. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
88,156	71,076	إيرادات إيجارات مستحقة
2,791	2,791	موظفون مدينون
13,541	6,118	مصاريف مدفوعة مقدماً
9,125	9,250	تأمينات مستردة
72,749	110,455	أخرى
186,362	199,690	
(80,127)	(80,127)	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة (أ)
106,235	119,563	

(أ) مخصص خسائر إنتمانية متوقعة:

إن الحركة على مخصص خسائر إنتمانية متوقعة خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
84,548	80,127	الرصيد في بداية السنة
(4,421)	-	رد مخصص خلال السنة
80,127	80,127	الرصيد في نهاية السنة

6. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات المادية التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجمع:

2024	2025	أطراف ذات صلة أخرى	مساهمين رئيسيين	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
242,191	329,965	244,193	85,772	مستحق من أطراف ذات صلة
(33,204)	(33,204)	(32,135)	(1,069)	ناقص: مخصص خسائر اتئمانية متوقعة
208,987	296,761	212,058	84,703	
201,142	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
513,981	513,981	-	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (داننون وأرصدة دائنة أخرى) (إيضاح 10)
156,297	156,141	-	156,141	توزيعات أرباح مستحقة (داننون وأرصدة دائنة أخرى) (إيضاح 10)
1,406,848	1,392,936	384,619	1,008,317	مستحق إلى أطراف ذات صلة
				<u>المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:</u>

2024	2025	أطراف ذات صلة أخرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
67,800	70,680	70,680	صافي إيرادات إيجارات
			<u>مزيا أفراد الإدارة العليا:</u>
2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	15,229		مزيا قصيرة الأجل

7. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
201,142	-	أوراق مالية مدرجة
12,479	6,655	أوراق مالية غير مدرجة
213,621	6,655	

إن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مقومة بالدينار الكويتي.

تم تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر استنادًا إلى أسس التقييم المبينة في إيضاح (24).

8. عقارات استثمارية

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,932,240	3,126,000	الرصيد كما في بداية السنة
(2,774,240)	-	المحول إلى عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 9)
(32,000)	49,000	التغير في القيمة العادلة
3,126,000	3,175,000	الرصيد كما في نهاية السنة

8. عقارات استثمارية (تتمة)

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

إن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 3,175,000 دينار كويتي (2024: 3,126,000 دينار كويتي) تم اقتناءها من خلال التزام مقابل تأجير تمويلي (عقد إجارة) تم الحصول عليه من قبل بنك إسلامي محلي حيث تكون التزامات المجموعة مضمونة مقابل سندات الملكية لتلك العقارات الاستثمارية المملوكة للبنك لتلك العقارات المؤجرة وفقاً لعقود الإيجار. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بسداد كامل المدبونية وجاري العمل على نقل ملكية تلك العقارات لصالح المجموعة. حتى تاريخ التقرير لم يتم نقل ملكية العقارات الاستثمارية لصالح المجموعة.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام التقييم الأقل من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها طبقاً للمستوى الثالث (إيضاح 24).

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

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025	عقارات قيد الإثشاء	عقارات منجزة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
12,431,906	7,699,606	2,768,093	4,931,513	الرصيد كما في بداية السنة
-	(1,483,121)	-	(1,483,121)	خسائر إنخفاض في القيمة (أ)
2,774,240	-	-	-	المحول من عقارات استثمارية (إيضاح 8)
(6,900,000)	(6,216,485)	(2,768,093)	(3,448,392)	إستبعادات (ب)
(458,369)	-	-	-	التخير في القيمة العادلة
(148,171)	-	-	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
7,699,606	-	-	-	الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت إدارة المجموعة بتقييم العقارات الاستثمارية (عقارات منجزة) من قبل مقيم خارجي للتوصل إلى القيمة العادلة لها، وبناءً عليه، قامت المجموعة بتسجيل خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ 1,483,121 دينار كويتي تم إدراجها ضمن بيان الأرباح والخسائر المجمع بعد خصم فروقات العملة الأجنبية. قام المقيم باستخدام طريقة رسملة الدخل كأساس للتقييم طبقاً للمستوى الثالث.

(ب) تتمثل الاستبعادات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 في استبعاد جميع العقارات الأجنبية في المملكة المتحدة وبيانها كما يلي:

- بيع عقار قيد الإنشاء في المملكة المتحدة بقيمة دفترية تبلغ 2,768,093 دينار كويتي مقابل مبلغ صافي بيع 1,257,454 دينار كويتي مما نتج عنه خسارة بمبلغ 1,626,658 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بعد خصم فروقات العملة الأجنبية.

- خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، أفاد الوسيط الخارجي المعين من قبل البنك الدائن بتوقيع عقد بيع مع مشتري لشراء كافة العقارات الاستثمارية المتبقية (عقارات منجزة) في المملكة المتحدة، بإجمالي مبلغ 6,000,000 جنيه إسترليني (ما يعادل 2,463,600 دينار كويتي). وبناءً على ذلك، قامت إدارة المجموعة بالتفاوض مع البنك الدائن لإيقاف عملية البيع لتلك العقارات في محاولة للوصول إلى شروط أفضل وسعر بيع عادل لتلك العقارات. وعليه تم بيع العقارات المنجزة في المملكة المتحدة من قبل الطرف الوسيط بقيمة دفترية تبلغ 3,448,392 دينار كويتي مقابل مبلغ صافي بيع 2,123,707 دينار كويتي مما نتج عنه خسارة بمبلغ 1,528,151 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بعد خصم فروقات العملة الأجنبية.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة"، تمثل العقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع منطقة جغرافية منفصلة للعمليات، حيث قررت إدارة المجموعة التخلص من جميع العقارات الأجنبية. وعليه تم تصنيف العمليات ذات الصلة كـ "عمليات غير مستمرة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

9. عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (تتمة)

إن نتائج العمليات غير المستمرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
39,235	(41,875)	صافي إيرادات إيجارات من العمليات غير المستمرة
(458,369)	-	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
-	(3,154,809)	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	(1,483,121)	خسائر انخفاض في القيمة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
(419,134)	(4,679,805)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة

10. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
123,056	119,650	دائنون تجاريون
513,981	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 6)
156,297	156,141	دائنو توزيعات أرباح (إيضاح 6)
52,495	43,705	إيجارات محصلة مقدما
19,857	19,604	إجازات موظفين مستحقة
14,800	11,868	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
355,064	818,911	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
1,235,550	1,683,860	

11. دائنو مراهجة

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,086,468	2,060,112	عقود مراهجة مبرمة مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي يتم سدادها على أقساط شهرية غير متساوية واستحقت السداد بتاريخ 29 مايو 2024، وتحمل معدل تكلفة بنسبة 3.5% (2024: 3.5%) سنوياً فوق سعر الليبور.

إن عقود المراهجة المبرمة مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي استحقت السداد بتاريخ 29 مايو 2024، ولم يتم تجديدها، حيث أخلت المجموعة بأحد الشروط المنصوص عليها في عقود المراهجة المبرمة مع البنك.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بسداد جزئي بمبلغ 3,330,120 دينار كويتي وذلك من ناتج بيع عقارات منجزة وعقارات قيد الإنشاء في المملكة المتحدة (إيضاح 9).

12. التزام مقابل تأجير تمويلي

يتمثل الالتزام مقابل تأجير تمويلي في عقود إجارة مبرمة مع بنك إسلامي محلي وذلك لاستئجار عقارات استثمارية مع وعد بنقل سند الملكية إلى المجموعة في تاريخ انتهاء الالتزام. إن الالتزام مقابل التأجير التمويلي يحمل معدل تكلفة سنوي بنسبة 3.25% (2024: 3.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بسداد كامل المديونية وجاري العمل على نقل ملكية تلك العقارات لصالح المجموعة.

13. رأس المال

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

14. احتياطي إجباري

وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم بعد خصم الخسائر المتراكمة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة 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. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا في توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تكون فيها الأرباح المرحلة كافية لسداد توزيعات هذه الأرباح. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الإجباري خلال السنة.

15. احتياطي اختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد خصم الخسائر المتراكمة 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 نظرا لوجود خسارة خلال السنة.

16. أسهم خزانة

2024	2025	
1,662,985	1,662,985	عدد الأسهم (سهم)
%1.66	%1.66	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
66,519	92,129	القيمة السوقية (دينار كويتي)
94,687	94,687	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد علاوة الإصدار بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في 31 ديسمبر 2025. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة الاحتفاظ المجموعة بأسهم الخزانة.

17. مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 61,129 دينار كويتي (2024: 44,767 دينار كويتي).

18. خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,171,998)	(295,878)	خسارة السنة من العمليات المستمرة
(419,134)	(4,679,805)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
<u>(1,591,132)</u>	<u>(4,975,683)</u>	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
<u>98,337,015</u>	<u>98,337,015</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة
فلس	فلس	
(11.92)	(3.01)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة
(4.26)	(47.59)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة
<u>(16.18)</u>	<u>(50.60)</u>	خسارة السهم الأساسية والمخففة خلال السنة

19. 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، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد الخسائر المتراكمة والمحول إلى حساب الاحتياطي الإجمالي. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 لعدم وجود ربح تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه. ليس لدى الشركة الأم أي مبالغ مستحقة الدفع إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

20. الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم

اقترح مجلس الإدارة الشركة الأم بجلسته المنعقدة بتاريخ 29 يناير 2026 عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 1 يونيو 2025 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وكذلك وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية وعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية بذلك التاريخ.

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 29 مايو 2024 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وكذلك وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية وعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية بذلك التاريخ. كما وافقت على تخفيض جزء من رصيد الخسائر المتراكمة بمبلغ 1,809,939 دينار كويتي وذلك من خلال استخدام كامل رصيد الاحتياطي الاختياري البالغ 950,536 دينار كويتي ومبلغ 859,403 دينار كويتي من حساب الاحتياطي الإجمالي.

21. معلومات القطاعات

تنقسم أنشطة المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية:

- عمليات أنشطة العقارات: والذي يتمثل في تطوير العقارات والتجارة فيها وتأجيرها.
- عمليات الاستثمار: والتي تتمثل في الاستثمارات المالية.

2025				
المجموع	غير موزعة	عمليات الاستثمار	عمليات أنشطة العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
188,751	-	-	188,751	العمليات المستمرة:
49,000	-	-	49,000	صافي إيرادات إيجارات
(360,386)	-	-	(360,386)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,113	1,113	-	-	مصاريف تمويلية
(174,356)	(174,356)	-	-	إيرادات غير موزعة
(295,878)	(173,243)	-	(122,635)	مصاريف غير موزعة
				خسارة السنة من العمليات المستمرة
(4,679,805)	-	-	(4,679,805)	العمليات غير المستمرة:
(4,975,683)	(173,243)	-	(4,802,440)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
				نتائج القطاع
3,769,182	-	6,655	3,762,527	مجموع الموجودات
5,169,100	-	-	5,169,100	مجموع المطلوبات

21. معلومات القطاعات (تتمة)

2024			
المجموع	غير موزعة	عمليات الاستثمار	عمليات أنشطة العقارات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
171,983	-	-	171,983
(32,000)	-	-	(32,000)
(650,000)	-	-	(650,000)
(491,005)	-	-	(491,005)
4,457	4,457	-	-
(175,433)	(175,433)	-	-
(1,171,998)	(170,976)	-	(1,001,022)
(419,134)	-	-	(419,134)
(1,591,132)	(170,976)	-	(1,420,156)
11,729,493	-	213,621	11,515,872
8,350,211	-	-	8,350,211

العمليات المستمرة:
صافي إيرادات إيجارات
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
مصاريف تمويلية
إيرادات غير موزعة
مصاريف غير موزعة
خسارة السنة من العمليات المستمرة

العمليات غير المستمرة:
خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
نتائج القطاع

مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات

تعمل المجموعة في سوقيين جغرافيين هما الكويت والمملكة المتحدة. إن معلومات القطاعات موزعة على أساس المناطق الجغرافية كما يلي:

2025		
المجموع	المملكة المتحدة	دولة الكويت
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
188,751	-	188,751
49,000	-	49,000
(360,386)	(335,602)	(24,784)
1,113	-	1,113
(174,356)	(39,643)	(134,713)
(295,878)	(375,245)	79,367
(4,679,805)	(4,679,805)	-
(4,975,683)	(5,055,050)	79,367
3,769,182	94,480	3,674,702
5,169,100	2,872,742	2,296,358

العمليات المستمرة:
صافي إيرادات إيجارات
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
مصاريف تمويلية
إيرادات أخرى
مصاريف أخرى
ربح / (خسارة) السنة من العمليات المستمرة

العمليات غير المستمرة:
خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
نتائج القطاع

مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات

23. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ب) مخاطر معدل العائد

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر العائد لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات العائد المتغير. إن أسعار العوائد الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق والمطلوبات المالية واردة في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار العائد، مع ثبات المتغيرات الأخرى على خسارة المجموعة من خلال أثر معدل العائد.

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	الرصيد كما في 31 ديسمبر	الزيادة / (النقص) في معدل العائد	
دينار كويتي	دينار كويتي	%	
			2025
10,301 ±	2,060,112	±0.5%	دائنو مرابحة
			2024
25,432 ±	5,086,468	±0.5%	دائنو مرابحة
2,993 ±	598,676	±0.5%	التزام مقابل تأجير تمويلي

ج) المخاطر الائتمانية

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزام تعاقدي مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية بصورة رئيسية في نقد في الصندوق ولدى البنوك ومدينون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات صلة. يتم إثبات المدينون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات صلة بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

نقد في الصندوق ولدى البنوك

إن نقد في الصندوق ولدى البنوك الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة تعتبر منخفضة المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. إن النقد للمجموعة 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 المبني.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تطبق المجموعة النموذج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لكافة المدينون وأرصدة مدينة أخرى، حيث أن هذه البنود ليس لها عنصر تمويل جوهري. ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، فقد تم تقييم المدينون وأرصدة مدينة أخرى على أساس مجمع على التوالي وتجميعها استناداً إلى سمات مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخير.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للايرادات أو تقادم العملاء. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

مستحق من أطراف ذات صلة

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يقترن تعرض الطرف المقابل للمجموعة بمخاطر تعثر منخفضة ولا يسجل أي مبالغ مستحقة جزئياً. وفقاً لذلك، حددت الإدارة أن خسارة الانخفاض في القيمة غير جوهرياً.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الإسمية للنقد في الصندوق ولدى البنوك ومدينون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات صلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

23. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ج) المخاطر الائتمانية (تتمة)

التعرض للمخاطر الائتمانية

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

الحد الأعلى للتعرض	
2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
374,622	170,918
106,235	119,563
208,987	296,761
689,844	587,242

بيان المركز المالي المجموع:

نقد في الصندوق ولدى البنوك
مدينون وأرصدة مدينة أخرى
مستحق من أطراف ذات صلة

(د) 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 والناجمة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشترقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي. لا تتعرض المجموعة حالياً بشكل جوهري لهذه المخاطر.

(هـ) مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ بإحتياطات نقدية مناسبة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

إن جدول الاستحقاقات الخاص بالموجودات والمطلوبات كما يلي:

2025			
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهر	1 - 3 أشهر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
170,918	-	-	170,918
119,563	-	119,563	-
296,761	-	296,761	-
6,655	6,655	-	-
3,175,000	3,175,000	-	-
285	285	-	-
3,769,182	3,181,940	416,324	170,918
الموجودات			
نقد في الصندوق ولدى البنوك			
مدينون وأرصدة مدينة أخرى			
مستحق من أطراف ذات صلة			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
عقارات استثمارية			
ممتلكات ومعدات			
مجموع الموجودات			
المطلوبات			
دائنون وأرصدة دائنة أخرى			
دائنو مرابحة			
مستحق إلى أطراف ذات صلة			
مخصص مكافأة نهاية الخدمة			
مجموع المطلوبات			
1,683,860	-	1,500,901	182,959
2,060,112	-	-	2,060,112
1,392,936	1,392,936	-	-
32,192	32,192	-	-
5,169,100	1,425,128	1,500,901	2,243,071

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

23. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

هـ) مخاطر السيولة (تتمة)

2024			
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهر	1 - 3 أشهر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
374,622	-	-	374,622
106,235	-	106,235	-
208,987	-	208,987	-
213,621	213,621	-	-
3,126,000	3,126,000	-	-
422	422	-	-
4,029,887	3,340,043	315,222	374,622
7,699,606	-	7,699,606	-
11,729,493	3,340,043	8,014,828	374,622
1,235,550	-	1,040,142	195,408
5,086,468	-	-	5,086,468
598,676	-	-	598,676
1,406,848	1,406,848	-	-
22,669	22,669	-	-
8,350,211	1,429,517	1,040,142	5,880,552

الموجودات
نقد في الصندوق ولدى البنوك
مدينون وأرصدة مدينة أخرى
مستحق من أطراف ذات صلة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من
خلال الدخل الشامل الآخر
عقارات استثمارية
ممتلكات ومعدات
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات
غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
مجموع الموجودات

المطلوبات
دائنون وأرصدة دائنة أخرى
دائنو مرابحة
التزام مقابل تأجير تمويلي
مستحق إلى أطراف ذات صلة
مخصص مكافأة نهاية الخدمة
مجموع المطلوبات

و) 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 الجدول التالي حساسية التغير المحتمل بشكل معقول في مؤشرات حقوق الملكية نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية هذه، التي لدى المجموعة تعرض كبير إزائها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2024		2025	
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر الدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية %	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر الدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية %
دينار كويتي	%	دينار كويتي	%
10,057 ±	±5%	-	±5%

بورصة الكويت

24. قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل نهاية فترة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن إستلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الإلتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام 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 متسلسل إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

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

<u>2025</u>			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	-	6,655	6,655
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
أوراق مالية غير مدرجة			
-	-	3,175,000	3,175,000
عقارات استثمارية:			
مباني سكنية			
<u>2024</u>			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
201,142	-	-	201,142
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
أوراق مالية مدرجة			
-	-	12,479	12,479
أوراق مالية غير مدرجة			
-	-	3,126,000	3,126,000
عقارات استثمارية:			
مباني سكنية			
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع:			
مباني سكنية			
-	-	4,931,513	4,931,513
عقار قيد الإنشاء			
-	-	2,768,093	2,768,093

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية. لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لموجوداتها ومطلوباتها المالية تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة استحقاق هذه الأدوات المالية.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الإعترااف 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 جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

25. الاستمرارية

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

تكدت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 خسائر بمبلغ 4,975,683 دينار كويتي (2024: 1,591,132 دينار كويتي)، وكذلك، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 11,166,125 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 6,290,666 دينار كويتي) والتي تجاوزت من رأس مال الشركة الأم. وكذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 3,156,730 دينار كويتي.

ووفقا لنص المادة 271 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، إذا بلغت خسائر الشركة المساهمة ثلاثة أرباع رأس المال المدفوع، وجب على أعضاء مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في استمرار المجموعة أو حلها قبل الأجل المعين في عقدها، أو اتخاذ غير ذلك من التدابير المناسبة.

إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة /جدولة تسهيلات الائتمانية.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بالتخارج من عقارات استثمارية في المملكة المتحدة واستخدام المحصل في سداد جزء من دائنو مرابحة (إيضاح 11).

اتخذت إدارة الشركة الأم إجراءات لمعالجة ذلك من خلال تعيين مستشار مالي لإعداد خطة لإعادة هيكلة رأس المال تتضمن تخفيض رأس المال بمبلغ 9,000,000 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة وزيادة رأس المال إلى مبلغ 4,000,000 دينار كويتي عن طريق الاكتتاب، على أن تستخدم متحصلات الزيادة في تعزيز السيولة وتسوية الالتزامات ودعم أنشطة المجموعة التشغيلية والاستثمارية.

اجتمع مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 22 يناير 2026 وتم الموافقة على خطة إعادة هيكلة رأس مال الشركة الأم وذلك بالتوصية بتخفيض رأس المال بمبلغ 9,000,000 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة وزيادة رأس المال إلى مبلغ 4,000,000 دينار كويتي على أن تكون الزيادة من خلال إصدار أسهم جديدة وتكون الأولوية في الاكتتاب لمساهمي الشركة الحاليين، على أن يتم اتخاذ اجراءات الحصول على موافقة الجهات الرقابية المختصة والدعوة إلى عقد جمعية عامة غير عادية لمناقشة مقترح إعادة الهيكلة.

وترى إدارة الشركة الأم أن تنفيذ خطة إعادة هيكلة رأس المال، إلى جانب الإجراءات الأخرى المتخذة، سيدعم المركز المالي للمجموعة ويمكنها من الوفاء بالتزاماتها ومواصلة أنشطتها خلال المستقبل المنظور.

26. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 لتتماشى مع تصنيف أرقام السنة الحالية. لم ينتج عن عملية إعادة التبويب أي تأثير على الخسارة أو حقوق الملكية للسنة السابقة.