

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

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

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2022 ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد إدارة المجموعة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وتستعين بمقيمين خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2022. يستند تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة بدرجة كبيرة إلى التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات عن السوق والمعاملات السابقة. علاوة على ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم وتعقد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. يتم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة ضمن السياسات المحاسبية في إيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- ◀ قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرية التي وضعتها الإدارة والمقيمون الخارجيون ومدى ملاءمة أساليب التقييم ومعقولة البيانات المستخدمة في التقييم.
- ◀ قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي قامت الإدارة بإجرائه وذلك للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات مثل إيرادات التأجير ومعدلات الأشغال ومعدلات الخصم والمعاملات السابقة.
- ◀ أخذنا في اعتبارنا موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين.
- ◀ حددنا أيضاً أنه تم توضيح الافتراضات الجوهرية وعوامل عدم التأكد من التقديرات بصورة مناسبة في إفصاح الحساسية الوارد ضمن إيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد 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 نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا 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 متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بيان يفيد بالتزامنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد التهديدات والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

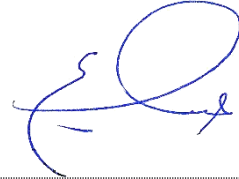
تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبدالكريم عبد الله السمدان



عبدالكريم عبد الله السمدان

سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ

إرنست ويونغ

العيبان والعصيمي وشركاهم

8 فبراير 2023

الكويت



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

| 2021 | 2022 | إيضاحات | |
|-------------|-------------|---------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | | |
| 3,895,628 | 3,960,027 | 3 | إيرادات تأجير |
| 24,580 | 17,530 | 3 | إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل |
| (273,021) | (285,404) | | مصروفات تشغيل عقارات |
| - | 430,000 | 6 | ربح محقق من بيع عقارات استثمارية |
| 230,351 | 1,250,722 | 6 | التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية |
| 3,877,538 | 5,372,875 | | صافي الإيرادات من العقارات الاستثمارية |
| - | 452,220 | | بيع عقارات للمتاجرة |
| - | (251,905) | | تكلفة بيع عقارات للمتاجرة |
| - | 200,315 | | صافي الإيرادات من العقارات للمتاجرة |
| 156,248 | (860,827) | 5 | حصة في نتائج شركة زميلة |
| 156,248 | (860,827) | | صافي الربح من الاستثمار |
| (1,071,707) | (1,148,744) | | مصروفات إدارية |
| (24,569) | 66,732 | | ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية |
| 5,956 | 421 | | إيرادات أخرى |
| 2,943,466 | 3,630,772 | | ربح التشغيل |
| (1,006,628) | (1,221,662) | | تكاليف تمويل |
| (342,834) | (138,773) | | خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين |
| 1,594,004 | 2,270,337 | | ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة |
| (14,346) | (20,433) | | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي |
| (50,705) | (62,239) | | ضريبة دعم العمالة الوطنية |
| (20,282) | (24,895) | | الزكاة |
| (30,000) | (30,000) | | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة |
| 1,478,671 | 2,132,770 | | ربح السنة |
| 4 فلس | 5.76 فلس | 4 | ربحية السهم الأساسية والمخفضة |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

| 2021 دينار كويتي | 2022 دينار كويتي | إيضاح | ربح السنة |
|---------------------|---------------------|-------|---|
| 1,478,671 | 2,132,770 | | |
| (16,244) | 75,256 | | إيرادات (خسائر) شاملة أخرى: بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقًا إلى بيان الدخل المجمع: |
| (21,142) | 90,599 | 5 | تعديلات تحويل عملات أجنبية لعمليات أجنبية تعديلات تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة |
| (37,386) | 165,855 | | إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة |
| 1,441,285 | 2,298,625 | | إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءًا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2022

| 2021 دينار كويتي | 2022 دينار كويتي | إيضاحات | |
|---------------------|---------------------|---------|--------------------------------------|
| | | | الموجودات |
| 4,627,469 | 5,785,411 | | الأرصدة لدى البنوك والنقد |
| 565,216 | 375,848 | | مدينون ومدفوعات مقدماً |
| 534,526 | 282,621 | | عقارات للمتاجرة |
| 8,133,453 | 7,118,600 | 5 | استثمار في شركة زميلة |
| 60,612,161 | 61,527,033 | 6 | عقارات استثمارية |
| 15,056 | 26,610 | | ممتلكات ومعدات |
| <u>74,487,881</u> | <u>75,116,123</u> | | مجموع الموجودات |
| | | | المطلوبات وحقوق الملكية |
| | | | المطلوبات |
| 973,230 | 1,089,825 | | دائنون ومصروفات مستحقة |
| 32,300,564 | 31,543,150 | 7 | دائنو تمويل إسلامي |
| 1,045,087 | 1,125,523 | | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| <u>34,318,881</u> | <u>33,758,498</u> | | إجمالي المطلوبات |
| | | | حقوق الملكية |
| 37,000,000 | 37,000,000 | 8 | رأس المال |
| 586,276 | 813,310 | 8 | احتياطي إجباري |
| 586,276 | 813,310 | 8 | احتياطي عام |
| 142,253 | 142,253 | | احتياطي خيارات أسهم |
| 206,779 | 372,634 | | احتياطي تحويل عملات اجنبية |
| 18,132 | 18,132 | 8 | احتياطي أسهم خزينة |
| 1,629,284 | 2,197,986 | | أرباح مرحلة |
| <u>40,169,000</u> | <u>41,357,625</u> | | إجمالي حقوق الملكية |
| <u>74,487,881</u> | <u>75,116,123</u> | | مجموع المطلوبات وحقوق الملكية |



طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

| المجموع دينار كويتي | أرباح مرحلة دينار كويتي | احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي | احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي | احتياطي خيارات أسهم دينار كويتي | احتياطي عام دينار كويتي | احتياطي إجباري دينار كويتي | رأس المال دينار كويتي | |
|------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|
| 40,169,000 | 1,629,284 | 18,132 | 206,779 | 142,253 | 586,276 | 586,276 | 37,000,000 | في 1 يناير 2022 |
| 2,132,770 | 2,132,770 | - | - | - | - | - | - | ربح السنة |
| 165,855 | - | - | 165,855 | - | - | - | - | إيرادات شاملة أخرى للسنة |
| 2,298,625 | 2,132,770 | - | 165,855 | - | - | - | - | اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة |
| - | (454,068) | - | - | - | 227,034 | 227,034 | - | اقتطاع إلى الاحتياطيات |
| (1,110,000) | (1,110,000) | - | - | - | - | - | - | توزيعات أرباح (إيضاح 8) |
| <u>41,357,625</u> | <u>2,197,986</u> | <u>18,132</u> | <u>372,634</u> | <u>142,253</u> | <u>813,310</u> | <u>813,310</u> | <u>37,000,000</u> | في 31 ديسمبر 2022 |
| 38,727,715 | 469,413 | 18,132 | 244,165 | 142,253 | 426,876 | 426,876 | 37,000,000 | في 1 يناير 2021 |
| 1,478,671 | 1,478,671 | - | - | - | - | - | - | ربح السنة |
| (37,386) | - | - | (37,386) | - | - | - | - | إيرادات شاملة أخرى للسنة |
| 1,441,285 | 1,478,671 | - | (37,386) | - | - | - | - | إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة |
| - | (318,800) | - | - | - | 159,400 | 159,400 | - | اقتطاع إلى الاحتياطيات |
| <u>40,169,000</u> | <u>1,629,284</u> | <u>18,132</u> | <u>206,779</u> | <u>142,253</u> | <u>586,276</u> | <u>586,276</u> | <u>37,000,000</u> | في 31 ديسمبر 2021 |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءًا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

| 2021 | 2022 | إيضاحات |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| | | أنشطة التشغيل |
| | | ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة |
| 1,594,004 | 2,270,337 | تعديلات لمطابقة ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية: |
| 342,834 | 138,773 | خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين |
| - | (200,315) | ربح محقق من بيع عقارات للمتاجرة |
| (156,248) | 860,827 | حصة في نتائج شركة زميلة |
| - | (430,000) | ربح محقق من بيع عقارات استثمارية |
| (230,351) | (1,250,722) | التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية |
| 10,729 | 10,534 | استهلاك |
| 102,345 | 108,302 | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| 1,006,628 | 1,221,662 | تكاليف تمويل |
| 24,569 | (66,732) | (ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية |
| 2,694,510 | 2,662,666 | |
| | | التعديلات على رأس المال العامل: |
| (251,780) | 55,049 | مدينون ومدفوعات مقدماً |
| 82,104 | (35,353) | دائنون ومصرفات مستحقة |
| 2,524,834 | 2,682,362 | التدفقات النقدية الناتجة من العمليات |
| (15,498) | (27,866) | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة |
| 2,509,336 | 2,654,496 | صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل |
| | | أنشطة الاستثمار |
| - | 452,220 | متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة |
| 173,367 | 244,625 | متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركة زميلة |
| - | (3,508,872) | إضافات إلى عقارات استثمارية |
| - | 4,450,000 | متحصلات من بيع عقارات استثمارية |
| (12,963) | (22,088) | إضافات إلى ممتلكات ومعدات |
| 160,404 | 1,615,885 | صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار |
| | | أنشطة التمويل |
| (20,989) | (1,097,541) | توزيعات أرباح مدفوعة |
| (810,754) | (1,389,631) | تكاليف تمويل مدفوعة |
| (1,083,094) | (627,299) | سداد أرصدة دائني تمويل إسلامي |
| (1,914,837) | (3,114,471) | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل |
| 754,903 | 1,155,910 | صافي الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد |
| (9,780) | 2,032 | صافي فروق تحويل عملات أجنبية |
| 3,882,346 | 4,627,469 | الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير |
| 4,627,469 | 5,785,411 | الأرصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر |
| | | معاملات غير نقدية |
| (74,206) | - | عقارات للمتاجرة |
| 74,206 | - | عقارات استثمارية |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

1 معلومات حول الشركة والمجموعة

1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 8 فبراير 2023. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية في اجتماعها المنعقد في 23 مارس 2022.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها بالكويت في 18 أبريل 1983. تعمل المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وتضطلع بالأنشطة التالية:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وتأجيرها واستئجارها.
- إدارة العقارات الخاصة بها وبغير داخل الكويت وخارجها.
- بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاول أعمالاً مماثلة.
- تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب الغير.
- أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكيف الهواء بما يكفل سلامة كافة المباني والعقارات.
- الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5655 الصفاة 13057 الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية في 26 سبتمبر 2005.

1.2 معلومات حول المجموعة

أ) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

| اسم الشركة | حصة الملكية | | شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات - شركة شخص واحد شركة تلال العقارية ذ.م.م.* |
|----------------|-------------|------|---|
| | 2021 | 2022 | |
| التجارة العامة | 100% | 100% | الكويت |
| العقارات | 95% | 100% | المملكة العربية السعودية |

* يتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية في الشركة التابعة من قبل الأطراف ذات العلاقة الذين أكدوا كتابياً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد.

ب) الشركة الزميلة

فيما يلي الشركة الزميلة للمجموعة كما في 31 ديسمبر. وللاطلاع على مزيد من المعلومات، يُرجى الرجوع إلى الإيضاح 5.

| اسم الشركة | حصة الملكية | | اسم الشركة |
|---------------------------------------|-------------|------|--------------------------|
| | 2021 | 2022 | |
| شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار") | 24% | 24% | المملكة العربية السعودية |

بيع وشراء وتأجير واستئجار
العقارات والأراضي

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجمع لها بترتيب السبولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (كمداول) أو بعد أكثر من 12 شهراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة (كغير متداولة) في الإيضاح 14.

2.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة") كما في 31 ديسمبر 2022.

تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها).

◀ التعرض لمخاطر، أو يكون لها حقوق في، عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
◀ القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الوقائع والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

◀ الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الوقائع والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. يتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. ويتم الاعتراف بالمقابل المستلم وأي استثمار محتفظ به في بيان المركز المالي المجمع وفقاً للقيمة العادلة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

العقود المجحفة – تكاليف الوفاء بالعقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37

إن العقد المجحف هو العقد الذي تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها نظراً لالتزامها التعاقدية) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد، المزاي الاقتصادية التي من المتوقع استلامها بموجبه.

تحدد التعديلات أنه عند تقييم ما إذا كان العقد مجحفاً أو محققاً للخسائر، نحتاج المنشأة إلى تضمين التكاليف التي تتعلق مباشرة بعقد لتوفير البضائع أو الخدمات التي تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال، تكاليف العمالة والمواد المباشرة) وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد (على سبيل المثال، استهلاك المعدات المستخدمة للوفاء بالعقد وكذلك تكاليف إدارة العقد والإشراف). لا تتعلق التكاليف العمومية والإدارية مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على العقود التي لم تستوف جميع التزاماتها في بداية فترة البيانات المالية المجمعة.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة حيث لم تكن هناك عقود مجحفة قائمة ضمن نطاق هذه التعديلات التي نشأت خلال الفترة.

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3

تستبدل التعديلات الإشارة المرجعية إلى إصدار سابق من الإطار المفاهيمي لمجلس معايير المحاسبة الدولية بإشارة مرجعية إلى الإصدار الحالي الصادر في مارس 2018 دون تغيير متطلباتها بشكل كبير. تصيف التعديلات استثناءً إلى مبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 "دمج الأعمال" لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي ستتحقق ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21: الضرائب، إذا تم تكبيدها بشكل منفصل. يتطلب الاستثناء من المنشآت تطبيق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان هناك التزام حالي قائم في تاريخ الحيازة.

تصيف التعديلات أيضاً فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتوضيح أن الموجودات المحتملة غير مؤهلة للاعتراف بها في تاريخ الحيازة.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم يكن هناك موجودات محتملة والالتزامات ومطلوبات محتملة ضمن نطاق هذه التعديلات التي نشأت خلال السنة.

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16

يحظر التعديل على المنشآت أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات، أي متحصلات من بيع البنود التي تم إنتاجها أثناء الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية ليكون قادراً على التشغيل بالطريقة التي تقصدها الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم تكن هناك مبيعات لهذه البنود التي تنتجها الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة – قيام الشركة التابعة بالتطبيق لأول مرة
يسمح التعديل للشركة التابعة التي تختار تطبيق الفقرة المتعلقة بالإفصاحات رقم (د) 16 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية 1 بقياس فروق تحويل العملات الأجنبية المترجمة بواسطة المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للشركة الأم استناداً إلى تاريخ انتقال الشركة الأم إلى استخدام المعيار الدولي للتقارير المالية في حالة عدم إدراج أي تعديلات مرتبطة بإجراءات التجميع أو بما يتوافق مع تأثيرات دمج الأعمال التي قامت خلالها الشركة الأم بحيازة الشركة التابعة. يسري هذا التعديل أيضاً على الشركة الزميلة أو شركة المحاصة التي تختار تطبيق الفقرة المتعلقة بالإفصاحات رقم (د) 16 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية 1.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة نظراً لعدم قيامها بالتطبيق لأول مرة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية – الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقرض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الطرف الأخر. لا يوجد تعديل مماثل مقترح لمعيار المحاسبة الدولي 39/الأدوات المالية: الاعتراف والقياس.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم يتم إجراء أي تعديلات على الأدوات المالية للشركة خلال الفترة.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2022، إلا إنه ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق تلك المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2017 المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين، وهو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. وما أن يسري، يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 17 محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4 عقود التأمين الصادر في سنة 2005. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة والتأمين العام والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بغض النظر عن نوع المنشآت التي تصدر هذه العقود وكذلك بما يخضع لبعض الضمانات والأدوات المالية ذات مزايا المشاركة التقديرية. تسري استثناءات محدودة لنطاق التطبيق. والهدف العام للمعيار الدولي للتقارير المالية 17 هو تقديم نموذج محاسبي لعقود التأمين يتميز بأنه الأكثر إفادة وتناسقاً لشركات التأمين. على النقيض من المتطلبات الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 4 والتي تستند بصورة كبيرة إلى عدم التطبيق بأثر رجعي للسياسات المحاسبية المحلية السابقة، يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 17 نموذجاً شاملاً لعقود التأمين يغطي كافة جوانب المحاسبة ذات الصلة. يعتمد أساس المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على النموذج العام والذي يسانده:

- ◀ تعديل محدد للعقود ذات مزايا المشاركة المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- ◀ طريقة مبسطة (طريقة توزيع الأقساط) وتطبيق بصورة رئيسية على العقود قصيرة الأجل.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على فترات البيانات المالية المجمعة للمجموعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع ضرورة إدراج المبالغ المقارنة. ويسمح بالتطبيق المبكر ولكن شريطة أن تقوم المنشأة أيضاً بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 في أو قبل تاريخ قيامها بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 17 لأول مرة. هذا المعيار لا ينطبق على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

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

- ◀ ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- ◀ لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل
- ◀ يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. والمجموعة حالياً بصدد تقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة التفاوض.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعريف التقديرات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 والتي قدم فيها تعريف "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات التمييز بين التغييرات في التقديرات والتغيرات المحاسبية في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح التعديلات كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتطبق على التغييرات في السياسات والتغيرات المحاسبية في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية الفترة. ويسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن تلك الحقيقة.

ليس من المتوقع ان يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 لإطار المعايير الدولية للتقارير المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان الممارسة 2 لإطار المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية والتي يقدم فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياساتها المحاسبية المرتبطة "الملاحظة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لأن التعديلات على بيان الممارسة 2 تقدم إرشادات غير إلزامية بشأن تطبيق تعريف المعلومات الجوهرية على معلومات السياسات المحاسبية، فإن تاريخ سريان مفعول هذه التعديلات ليس ضرورياً.

تقوم المجموعة حالياً بإعادة النظر في الإفصاحات عن معلومات السياسات المحاسبية لضمان توافقها مع المتطلبات المعدلة.

2.5 السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد أو مدار الوقت عندما (أو فور أن) تقوم المجموعة بالوفاء بالتزامات الأداء عن طريق تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.

إيرادات تأجير

إن المجموعة هي المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل

يتم استحقاق إيرادات الخدمات الأخرى وإيرادات التشغيل المكتسبة مقابل تقديم الخدمات خلال فترة زمنية على مدار تلك الفترة.

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحياسة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة كي يصبح جاهزاً للاستعمال للغرض المحدد له أو يبيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستعمال للغرض المحدد له أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

يتم احتساب تكلفة التمويل المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد تعديل حسب الاقتراض المرتبط بتطور معين. عندما ترتبط القروض بتطورات معينة، فإن المبلغ المرسل هو إجمالي تكلفة التمويل المتكبدة على ذلك الاقتراض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناتجة عن استثماراته المؤقتة. تتم رسملة تكلفة التمويل اعتباراً من بدء أعمال التطوير حتى تاريخ الانتهاء العملي. يتم تعليق رسملة تكاليف التمويل في حالة وجود فترات طويلة عند توقف نشاط التطوير. يتم رسملة تكلفة التمويل أيضاً في تكلفة شراء موقع من العقار المشتري خصيصاً لإعادة التطوير، ولكن عندما تكون الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل لغرض إعادة التطوير قيد التنفيذ فقط.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة تابعة للمجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

(أ) المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية بتاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملات الرئيسية بأسعار الصرف الفورية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، باستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من تحوط صافي استثمار المجموعة في عملية أجنبية. يتم تسجيل هذه الفروق في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم بيع صافي الاستثمار حيث يتم في ذلك الوقت إعادة تصنيف المبلغ المتراكم إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تحقق الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبيد (أي ان فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تحققها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

(2) شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لتلك الشركات وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من التحويل لأغراض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بالعملية الأجنبية المحددة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

الضرائب

حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة (بالصافي بعد الخسائر المتراكمة المرحلة) بعد المحاسبة عن الاقتران إلى الاحتياطي الإجباري.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. عند تحديد الربح الخاضع للضريبة، يتم اقتطاع الربح من الشركات الزميلة والتابعة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية.

الزكاة

تحتسب المجموعة حصّة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف المبني، كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة أو كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج الاعمال الذي تستعين به المجموعة لإدارة الأصل. باستثناء الأرصد المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو لم تقم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، تقوم المجموعة بميدنياً بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملة في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للأرصد المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تقوم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، فيتم قياسها مقابل سعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تندرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة لأغراض القياس اللاحق، تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائها للشروط التالية:

- ◀ أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛
- و
- ◀ أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط لأصل المبلغ القائم.

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو تعرضه لانخفاض في القيمة. نظراً لأن الموجودات المالية للمجموعة (الأرصد لدى البنوك والنقد ومديني التأجير) تستوفي هذه الشروط، يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة، حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- ◀ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- ◀ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"؛ وإما:
- (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية للأصل أو
- (ب) لم تقم المجموعة بالتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الجوهرية للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)
1 الموجودات المالية (تتمة)
إلغاء الاعتراف (تتمة)

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تدخل في ترتيب القبض والدفع ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتم الاعتراف بالأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي قد ينبغي على المجموعة سداه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين المالية غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. وسوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان المحتفظ به أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

بالنسبة لمبديني المستأجرين، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغييرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص للخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية المجمعة (أي مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة خلال فترة التعرض المتبقية للمخاطر، بصرف النظر عن فترة التعثر). وقامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 180 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2 (المطلوبات المالية)

الاعتراف المبدي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين والمصرفيات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف أو دائنين أو مشتقات مصنفة كأدوات تحوط في معاملة تحوط فعالة – وفق الملائم.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، باستثناء الأدوات المالية المشتقة، حيث يتم إدراج كافة المطلوبات بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم قياس جميع المطلوبات المالية، باستثناء الأدوات المالية المشتقة، لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في الأرباح والخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك باستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة عن طريق مراعاة أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تصنف الأدوات المالية المشتقة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وتدرج في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغييرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)
2) المطلوبات المالية (تتمة)
القياس اللاحق (تتمة)

بالنسبة لدائني التمويل الإسلامي، يعتمد تحديد القياس اللاحق حسب كل منتج من المنتجات:
يمثل دائنو الإجارة المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة لموجودات مشتراة بموجب اتفاقيات الإجارة والتورق. يدرج دائنو الإجارة بإجمالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير المستحقة زائداً تكلفة التمويل المستحقة، بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة على أساس التسوية المؤجلة للسلع المشتراة بموجب ترتيبات التورق. يدرج دائنو التورق بمجموع مبلغ الأرصدة المستحقة زائداً تكلفة التمويل ناقصاً الربح المؤجل المستحق.

يتمثل دائنو المراجعة في ترتيب إسلامي يمثل المبالغ المستحقة على أساس التسوية المؤجلة بما يتجاوز سنة واحدة للموجودات المشتراة بموجب ترتيبات مراجعة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء التزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي ملزم لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية لتسوية تلك المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

عقارات للمتاجرة

يتم الاحتفاظ بالعقار الذي تم حيازته أو إنشاؤه لغرض البيع في سياق الأعمال العادية بدلاً من الاحتفاظ به للتأجير أو ارتفاع قيمته الرأسمالية كعقار للمتاجرة ويتم قياسه بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. ويمثل ذلك في الأساس عقار سكني تعمل المجموعة على تطويره وتنوي بيعه قبل إجراء هذا التطوير أو عند استكمالها.

تتضمن التكلفة المتكبدة لإيصال كل عقار إلى موقعه وحالته الحالية ما يلي:

- ◀ حقوق التملك الحر والاستئجار للأراضي
- ◀ المبالغ المدفوعة للمقاولين لأغراض التطوير
- ◀ تكاليف التخطيط والتصميم، وتكاليف إعداد الموقع، والأتعاب المهنية للخدمات القانونية، ورسوم نقل الملكية، والضرائب، ونفقات التطوير غير المباشرة، والتكاليف الأخرى ذات الصلة

يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع التقديري في السياق الاعتيادي للأعمال استناداً إلى سعر السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة ناقصاً التكاليف التقديرية للإتمام والبيع.

عند بيع عقار للمتاجرة، يتم تحقيق القيمة الدفترية للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة. تُحَدَد القيمة الدفترية للعقار للمتاجرة المدرجة في الأرباح أو الخسائر بالرجوع إلى التكاليف الخاصة بها مباشرةً والمتكبدة عند بيع العقار مع تخصيص تكاليف أخرى ذات صلة ببناءً على حجم العقار المباع.

استثمار في شركة زميلة

إن الشركة الزميلة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثير ملموس. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في اتخاذ قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

إن الاعتبارات المتخذة عند تحديد التأثير الملموس مماثلة لتلك الضرورية لغرض تحديد السيطرة على الشركات التابعة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركة زميلة (تتمة)

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اختبارها بشكل منفصل لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها، كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى لدى المجموعة. بالإضافة إلى ذلك وعندما يكون هناك تغيير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغييرات، متى كان ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة في حدود قيمة الحصة في الشركة الزميلة.

يُدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خارج الربح التشغيلي، ويمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. يتم عند الضرورة إجراء التعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فإذا ما وجد ذلك الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، ومن ثم يتم الاعتراف بالمبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إدراج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عقارات استثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات المكتملة المحتفظ بها لكسب الإيجارات أو زيادة رأس المال أو للغرضين معاً. تُصنف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد الإيجار كعقار استثماري، عندما يحتفظ بها محتفظ بها لكسب إيرادات التأجير وارتفاع القيمة الرأسمالية أو كليهما بدلاً من البيع في سياق الأعمال العادي.

يتألف الاستثمار العقاري في الأساس من مكاتب وشقق سكنية ووحدات تجارية وعقارات للبيع بالتجزئة والتي لا يتم إشغالها بشكل كبير للاستخدام من قبل عمليات المجموعة ولا للبيع في سياق الأعمال العادي، ولكن محتفظ بها بشكل أساسي لكسب إيرادات التأجير وارتفاع القيمة الرأسمالية. هذه المباني مستأجرة إلى حد كبير للمستأجرين وليس الغرض منها أن تباع في سياق الأعمال العادي.

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة أتعاب التحويل والأتعاب المهنية مقابل الاستشارات القانونية (فقط في حالة العقار الاستثماري المحتفظ به بموجب عقد الإيجار) وعمولات التأجير المبدئية للوصول بالعقار إلى الحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في السنة التي تنشأ فيها.

تتم التحويلات إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمار العقاري إلى المخزون، فإن التكلفة المحددة للمحاسبة اللاحقة تُمثل القيمة العادلة في تاريخ إجراء التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار للمتاجرة عقاراً استثمارياً، يتم تسجيل بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وبين قيمته الدفترية السابقة في الأرباح أو الخسائر. تراعي المجموعة بدء التطوير بهدف البيع (للتحويل من العقار الاستثماري إلى المخزون)، كدليل، أو بدء عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى العقار الاستثماري).

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يتم تسجيل الفرق بين صافي عائدات البيع والقيمة الدفترية للأصل ضمن الأرباح أو الخسائر خلال فترة إلغاء الاعتراف. عند تحديد المبلغ المقابل المزمع إدراجه في الأرباح أو الخسائر الناتج عن بيع العقار الاستثماري، تراعي المجموعة آثار المقابل المتغير، ووجود عنصر تمويل جوهري ومقابل غير نقدي والمقابل مستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييمًا بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للموجودات، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للموجودات. إن المبلغ الممكن استرداده للموجودات هو القيمة العادلة للموجودات أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم تكن الموجودات منتجة لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لموجودات ما أو وحدة لإنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، تعتبر الموجودات قد انخفضت قيمتها وتخفض إلى قيمتها الممكن استرداده.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالموجودات. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، تؤخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار، إن وجدت. في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات المفصلة والحسابات المتوقعة والتي تم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات المتوقعة عموماً فترة خمس سنوات. للفترة الأطول، يتم احتساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه للتوقع بالتدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ آخر خسارة تقييم مسجلة. إن الرد محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استرداده ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة إعادة تقييم.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة وإلى إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

فضلاً عن ذلك وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم الاشتراكات إلى برنامج التأمينات الاجتماعية وتحسب من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

مخصصات

تقيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلال) ناتج عن حدث وقع في السابق، ومن المحتمل أن يتطلب استخدام الموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوق فيها.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخصصات (تتمة)

إذا كان تأثير القيمة الزمنية لأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

مطلوبات وموجودات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمناخ اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد للمنافع الاقتصادية أمراً محتملاً.

لا يوجد لدى المجموعة مطلوبات وموجودات محتملة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم باعتبارها أسهم خزينة مدرجة بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، إذ تُعد غير قابلة للتوزيع. ويتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب بما يتناسب مع حد الرصيد الدائن في هذا الحساب. وتحمل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطيات. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أو لأ في مقاصة أية خسائر مسجلة سابقاً وفقاً لترتيب الاحتياطيات والأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يحق لهذه الأسهم الحصول على توزيعات نقدية. يؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة على أساس تناسبي وخفض متوسط التكلفة لكل سهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب ربحية الأسهم المخففة بقسمة الربح الخاص بمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم (بعد التعديل لإدراج الفائدة على الأسهم التفضيلية القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية.

توزيع الأرباح

تسجل المجموعة التزام بسداد الأرباح عندما لم يعد الأمر بناءً على تقدير المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يسمح بتوزيع الأرباح بعد اعتمادها من المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. يسجل المبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

تم الإفصاح عن توزيعات الأرباح للسنة والتي تم اعتمادها لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة كحدث لاحق بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها إيرادات ويتحمل عنها تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تجميع قطاعات التشغيل التي تتميز بسمات اقتصادية مماثلة وتتشابه في المنتجات والخدمات ونوعية العملاء وطرق التوزيع وطبيعة البيئة التنظيمية متى كان ذلك ملائماً ويتم إعداد التقارير بشأنها بصفحتها قطاعات يمكن إعداد تقرير عنها.

قياسات القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام:

- ◀ في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
 - ◀ في ظل غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.
- يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياسات القيمة العادلة (تتمة)

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف والتي تتاح لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع تحقيق أقصى اعتماد على المدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة الجوهرية.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- ◀ المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يستند إلى ظروف معينة وإلى نوايا الإدارة. يتم تصنيف العقار المحقق به لغرض إعادة البيع ضمن سياق الأعمال العادي أو قيد التطوير لغرض هذا البيع، كعقار للمتاجرة. كما يتم تصنيف العقار المحقق به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحقق به لغرض الاستخدام في الإنتاج أو لتوريد البضاعة والخدمات أو لأغراض إدارية ضمن ممتلكات ومعدات.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرية تتسبب في إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نظراً للتغيرات في السوق أو الظروف الناتجة خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لأرصدة الإيجارات المدبنة، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان، التي يتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

انخفاض قيمة شركة زميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج هذه الاستثمارات بالتكلفة وتعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة تقييم ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد مقدار خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادهما يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم عقارات باستخدام أساليب التقييم المعترف بها ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية بناءً على التقديرات الصادرة من خبراء تقييم العقارات المستقلين. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقرير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 6.

الإيرادات

فيما يلي تفاصيل توزيع إيرادات المجموعة من العقود المبرمة مع العملاء:

| 2021 دينار كويتي | 2022 دينار كويتي | أنواع الإيرادات: |
|---------------------|---------------------|--|
| 3,895,628 | 3,960,027 | إيرادات إيجار |
| 24,580 | 17,530 | إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل |
| <u>3,920,208</u> | <u>3,977,557</u> | |
| 3,895,628 | 3,960,027 | توقيت الاعتراف بالإيرادات: |
| 24,580 | 17,530 | إيرادات معترف بها على مدار الوقت |
| <u>3,920,208</u> | <u>3,977,557</u> | إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية معينة |
| 3,318,710 | 3,299,974 | الأسواق الجغرافية: |
| 601,498 | 677,583 | الكويت |
| <u>3,920,208</u> | <u>3,977,557</u> | المملكة العربية السعودية |

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)، زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ليس لدى المجموعة أي أسهم قائمة مخفضة محتملة. أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

| 2021 | 2022 | |
|-------------|-------------|--|
| 1,478,671 | 2,132,770 | ربح السنة (دينار كويتي) |
| 370,000,000 | 370,000,000 | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)* |
| 4 فلس | 5.76 فلس | ربحية السهم الأساسية والمخفضة |

* يأخذ المتوسط المرجح للأسهم في الاعتبار تأثير المتوسط المرجح للتغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة. لم يتم إجراء أي معاملات تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ هذه البيانات المالية المجمعة.

5 استثمار في شركة زميلة

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة:

| 2021 | 2022 | |
|-------------|-------------|----------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 8,171,714 | 8,133,453 | في 1 يناير |
| (173,367) | (244,625) | رد رأس المال |
| 156,248 | (860,827) | حصة في النتائج |
| (21,142) | 90,599 | تعديلات تحويل عملات أجنبية |
| 8,133,453 | 7,118,600 | في 31 ديسمبر |

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية للشركة الزميلة بإيجاز. وتعكس هذه المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركة الزميلة وليست حصة المجموعة في تلك المبالغ.

| 2021 | 2022 | |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 789,254 | 553,210 | موجودات متداولة |
| 34,375,279 | 30,357,108 | موجودات غير متداولة |
| (1,208,362) | (1,171,660) | مطلوبات متداولة |
| (66,783) | (77,826) | مطلوبات غير متداولة |
| 33,889,388 | 29,660,832 | حقوق الملكية |
| 24% | 24% | نسبة حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة |
| 8,133,453 | 7,118,600 | حصة المجموعة في حقوق الملكية |

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

5 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

| 2021 دينار كويتي | 2022 دينار كويتي | |
|---------------------|---------------------|--|
| 2,165,099 | 2,269,145 | إيرادات |
| 651,034 | (3,586,779) | (خسارة) ربح السنة |
| (88,092) | 377,496 | إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة |
| 156,248 | (860,827) | حصة المجموعة في (الخسارة) الربح |
| (21,142) | 90,599 | حصة المجموعة في الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة |

6 عقارات استثمارية

| 2021 دينار كويتي | 2022 دينار كويتي | |
|---------------------|---------------------|-------------------------------------|
| 60,347,404 | 60,612,161 | في 1 يناير |
| 74,206 | 3,508,872 | إضافات |
| - | (4,020,000) | استبعاد |
| 230,351 | 1,250,722 | التغير في القيمة العادلة |
| (39,800) | 175,278 | صافي ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية |
| 60,612,161 | 61,527,033 | في 31 ديسمبر |

خلال الفترة، باعت المجموعة بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 4,020,000 دينار كويتي لقاء إجمالي مقابل نقدي بقيمة 4,450,000 دينار كويتي، مما نتج عنه ربح محقق من البيع بقيمة 430,000 دينار كويتي.

كما في 31 ديسمبر 2022، تم الاحتفاظ ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 4,560,000 دينار كويتي (2021: 4,450,000 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة بقيمة 2,940,862 دينار كويتي (2021: 3,095,644 دينار كويتي) (إيضاح 7).

كما في 31 ديسمبر 2022، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 33,835,980 دينار كويتي (2021: 32,005,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 24,550,000 دينار كويتي (2021: 24,750,000 دينار كويتي) (إيضاح 7).

كما في 31 ديسمبر 2022، تم إدراج بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها 1,297,600 دينار كويتي (2021: 1,297,465 دينار كويتي) ضمن محفظة العقارات الأجنبية التي يديرها مدير محفظة خارجي.

كما في 31 ديسمبر 2022، لم يكن لدى المجموعة أي التزامات رأسمالية فيما يتعلق باتفاقيات الإنشاء (2021: لا شيء دينار كويتي).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المحلية استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. أحد هؤلاء المقيمين هو بنك محلي أما المقيم الأخر فهو مقيم محلي معتمد ذو سمعة طيبة. ووفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين هذه التقييمات. أما بالنسبة للعقارات الأجنبية، فقد تم إجراء التقييم العادل من قبل مقيم معتمد ذي سمعة طيبة.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة باستخدام المستوى 3 من قياس القيمة العادلة. خلال السنة، لم يكن هناك أي تحويلات إلى أو من المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة.

يوجد لدى المجموعة ثلاث فئات من العقارات (سكنية، وتجارية، وصناعية). أسلوب التقييم المستخدم للوصول إلى القيمة العادلة ضمن المستوى 3 هو طريقة رسمة الإيرادات.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

6 عقارات استثمارية (تتمة)

يوضح الجدول التالي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

| 2021 | | 2022 | | |
|-----------------------------|--------|-----------------------------|--------|--|
| دول مجلس التعاون الخليجي | الكويت | دول مجلس التعاون الخليجي | الكويت | |
| 4.49 | 9.62 | 4.60 | 9.04 | متوسط الإيجار الشهري (لكل متر مربع) (دينار كويتي) |
| 7.36% | 7.37% | 7.72% | 7.47% | معدل العائد |
| 10.8% | 12.89% | 10.5% | 8.29% | معدل الشغور |
| 7.8% | 6.5% | 7.4% | 5.3% | نسبة مصروفات التشغيل إلى إيرادات الإيجار السنوية |

ستؤدي الزيادة (الانخفاض) الجوهرية في متوسط الإيجار الشهري لكل متر مربع ومعدل العائد والسعر لكل متر مربع على حدة إلى زيادة (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية الخاصة بتقييم العقارات الاستثمارية.

| 2021 | | 2022 | | التغيرات في افتراضات التقييم | |
|-----------------------------|---------|-----------------------------|---------|---------------------------------|---|
| دول مجلس التعاون الخليجي | الكويت | دول مجلس التعاون الخليجي | الكويت | | |
| 165,872 | 440,250 | 163,511 | 451,760 | ± 1% | متوسط الإيجار |
| 113,384 | 301,050 | 106,571 | 304,341 | ± 50 | معدل العائد |
| 15,732 | 35,134 | 14,600 | 27,624 | ± 1% | معدل الشغور |
| 179,904 | 470,856 | 176,577 | 477,093 | ± 1% | نسبة مصروفات التشغيل إلى إيرادات الإيجار السنوية |

7 داننو تمويل إسلامي

| الإجمالي دينار كويتي | مربحة دينار كويتي | تورق دينار كويتي | إجارة دينار كويتي | |
|-------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| 39,647,164 | 31,807,007 | 4,317,342 | 3,522,815 | 2022 |
| (8,104,014) | (7,257,007) | (291,280) | (555,727) | مجمل المبلغ |
| 31,543,150 | 24,550,000 | 4,026,062 | 2,967,088 | ناقصاً: الربح المؤجل |
| 37,456,797 | 29,322,846 | 4,560,745 | 3,573,206 | 2021 |
| (5,156,233) | (4,385,695) | (296,792) | (473,746) | مجمل المبلغ |
| 32,300,564 | 24,937,151 | 4,263,953 | 3,099,460 | ناقصاً: الربح المؤجل |

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح من 1.5% إلى 3.25% (2021: 1.5% إلى 3.25%) سنوياً فوق معدل سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. تستحق أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة بصورة رئيسية خلال مدة تتراوح من 1 إلى 7 سنوات من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

كما في 31 ديسمبر 2022، تم ضمان أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 2,940,862 دينار كويتي (2021: 3,095,644 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 4,560,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 4,450,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

كما في 31 ديسمبر 2022، تم ضمان أرصدة المربحة الدائنة بمبلغ 24,550,000 دينار كويتي (2021: 24,750,000 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 33,835,980 دينار كويتي (2021: 32,005,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

7 داننو تمويل إسلامي (تتمة)

التغيرات في المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية

| 31 ديسمبر دينار كويتي | أخرى - واردة (صادرة) دينار كويتي | التدفقات النقدية الواردة (الصادرة) دينار كويتي | 1 يناير دينار كويتي | 2022 |
|--------------------------|--|--|------------------------|--------------|
| 2,967,088 | 22,410 | (154,782) | 3,099,460 | داننو إجارة |
| 4,026,062 | 34,626 | (272,517) | 4,263,953 | داننو تورق |
| 24,550,000 | (187,151) | (200,000) | 24,937,151 | داننو مرابحة |
| 31,543,150 | (130,115) | (627,299) | 32,300,564 | |
| | | | | 2021 |
| 3,099,460 | 318 | - | 3,099,142 | داننو إجارة |
| 4,263,953 | 1,694 | (433,094) | 4,695,353 | داننو تورق |
| 24,937,151 | 185,104 | (650,000) | 25,402,047 | داننو مرابحة |
| 32,300,564 | 187,116 | (1,083,094) | 33,196,542 | |

8 رأس المال واجتماع الجمعية العمومية والاحتياطيات

(أ) رأس المال

| المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 2021 دينار كويتي | 2022 دينار كويتي | عدد الأسهم 2021 | 2022 | أسهمة بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة نقداً) |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|--|
| 37,000,000 | 37,000,000 | 370,000,000 | 370,000,000 | |

(ب) توزيعات موصي بها ومدفوعة

| 2021 دينار كويتي | 2022 دينار كويتي | توزيعات أرباح موصي بها للأسهم العادية: 2022: 4 فلس (2021: 3 فلس) | توزيعات أرباح نقدية معلنة ومدفوعة للأسهم العادية: 2021: 3 فلس (2020: لا شيء فلس للسهم) |
|---------------------|---------------------|---|---|
| 1,110,000 | 1,480,000 | | |
| - | 1,110,000 | | |

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 23 مارس 2022 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

(ج) الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم بموجب توصية من مجلس إدارة الشركة الأم اقتطاع نسبة لا تقل عن 10% كحد أدنى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه الاقتطاعات عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

إن توزيع الاحتياطي الإجمالي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بسداد توزيع الأرباح لهذا المبلغ.

(د) الاحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب أن يقتطع سنوياً بحد أقصى نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز وقف هذا الاقتطاع بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

9 معاملات وأرصدة لدى أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً، وهي تلك المعاملات يتم إبرامها من قبل المجموعة خلال سياق الأعمال الطبيعي. تتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

سجلت المجموعة ربحاً بمبلغ 106,117 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: خسارة بمبلغ 24,403 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة التقلب في أسعار تحويل العملات الأجنبية بالريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من إحدى الشركات التابعة للمجموعة بقيمة 113,577,277 ريال سعودي (31 ديسمبر 2021: 111,145,584 ريال سعودي). لا توجد أرصدة لدى أطراف ذات علاقة مدرجة في بيان المركز المالي المجمع كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

موظفو الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين الذين لديهم السلطة والمسؤولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. وفيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا.

| 2021 | 2022 | |
|----------------|----------------|------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 304,200 | 307,700 | رواتب ومزايا قصيرة الأجل |
| 60,112 | 71,947 | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| <u>364,312</u> | <u>379,647</u> | |

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

10 معلومات القطاعات

تنقسم أعمال المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها. لدى المجموعة اثنان من قطاعات التشغيل القابلة لرفع التقارير عنها كما يلي:

- ◀ أنشطة إدارة العقارات وتتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق الأعمال العادي بالإضافة إلى تقديم الخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
- ◀ أنشطة إدارة الاستثمار وتتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.
- ◀ تتضمن الخدمات الإدارية الأخرى الأنشطة الأخرى بخلاف أنشطة العقارات والاستثمار.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

10 معلومات القطاعات (تتمة)

| المجموع دينار كويتي | أخرى دينار كويتي | أنشطة الاستثمار دينار كويتي | أنشطة العقارات دينار كويتي | |
|------------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 5,372,875 | - | - | 5,372,875 | 2022 |
| 200,315 | - | - | 200,315 | صافي الربح من عقارات استثمارية |
| (860,827) | - | (860,827) | - | صافي الإيرادات من عقارات للمتاجرة |
| (1,148,744) | - | - | (1,148,744) | صافي إيرادات استثمار |
| 66,732 | 66,732 | - | - | مصروفات إدارية |
| 421 | 421 | - | - | خسائر تحويل عملات أجنبية |
| (1,221,662) | - | - | (1,221,662) | إيرادات أخرى |
| (138,773) | - | - | (138,773) | تكاليف تمويل |
| (137,567) | (137,567) | - | - | مخصص خسائر الائتمان المتوقعة |
| | | | | مصروفات غير موزعة |
| <u>2,132,770</u> | <u>(70,414)</u> | <u>(860,827)</u> | <u>3,064,011</u> | ربح القطاع |
| <u>75,116,123</u> | <u>26,610</u> | <u>7,118,600</u> | <u>67,970,913</u> | موجودات القطاع |
| <u>33,758,498</u> | <u>1,125,523</u> | <u>-</u> | <u>32,632,975</u> | مطلوبات القطاع |
| 3,877,538 | - | - | 3,877,538 | 2021 |
| 156,248 | - | 156,248 | - | صافي الربح من عقارات استثمارية |
| (1,071,707) | - | - | (1,071,707) | صافي إيرادات الاستثمار |
| (24,569) | (24,569) | - | - | مصروفات إدارية |
| 5,956 | 5,956 | - | - | ربح تحويل عملات أجنبية |
| (1,006,628) | - | - | (1,006,628) | إيرادات أخرى |
| (342,834) | - | - | (342,834) | تكاليف تمويل |
| (115,333) | (115,333) | - | - | مخصص خسائر الائتمان المتوقعة |
| | | | | مصروفات غير موزعة |
| <u>1,478,671</u> | <u>(133,946)</u> | <u>156,248</u> | <u>1,456,369</u> | ربح القطاع |
| <u>74,487,881</u> | <u>15,056</u> | <u>8,133,453</u> | <u>66,339,372</u> | موجودات القطاع |
| <u>34,318,881</u> | <u>1,045,087</u> | <u>-</u> | <u>33,273,794</u> | مطلوبات القطاع |

11 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تحظى الإدارة العليا للمجموعة بدعم مجلس الإدارة الذي يقدم لها الاستشارات حول المخاطر المالية وإطار حوكمة المخاطر المالية المناسبة للمجموعة. يقدم مجلس الإدارة التأكيدات إلى الإدارة العليا للمجموعة بشأن تطبيق السياسات والإجراءات السليمة لمراقبة الأنشطة المرتبطة بالمخاطر المالية لدى المجموعة، وأنه قد تم تحديد المخاطر المالية وقياسها وإدارتها طبقاً لسياسات المجموعة وأهداف المخاطر. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. يتولى مجلس الإدارة مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي.

11 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

11.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تسعى إدارة المجموعة إلى السيطرة على مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان وقصر المعاملات على أطراف مقابلة محددة والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان يقتصر على القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجموع.

تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمستأجرين للعقارات الاستثمارية عن طريق مراقبة الأرصدة المدينة القائمة. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك عن طريق التعامل فقط مع بنوك ذات سمعة جيدة فقط.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى، تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجة تعثر الطرف المقابل، بحيث يعادل الحد الأقصى من التعرض للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

11.2 مخاطر السيولة

تُعرف مخاطر السيولة بأنها المخاطر التي تكمن في مواجهة المجموعة لصعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية والتي يتم تسويتها من خلال تقديم النقد أو أصل مالي آخر. تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل ومصرفات التمويل وأصل مدفوعات أدوات الدين.

تهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرار التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات البنكية. قامت المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بإعادة تمويل ديونها وانتهت إلى انخفاض تلك المخاطر. وتستطيع المجموعة الوصول إلى مجموعة متنوعة وكافية من مصادر التمويل.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة:

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

11 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

11.2 مخاطر السيولة (تتمة)

| | | | | | | 2022 |
|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--|
| المجموع دينار كويتي | أكثر من 3 سنوات دينار كويتي | سنة إلى 3 سنوات دينار كويتي | 6 إلى 12 أشهر دينار كويتي | 3 إلى 6 أشهر دينار كويتي | خلال 3 أشهر دينار كويتي | |
| 984,267 | - | - | 984,267 | - | - | دائون ومصرفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدماً من مستأجرين) دائنو تمويل إسلامي |
| 39,647,164 | 28,319,649 | 7,822,562 | 1,321,606 | 395,658 | 1,787,689 | |
| 40,631,431 | 28,319,649 | 7,822,562 | 2,305,873 | 395,658 | 1,787,689 | |
| | | | | | | 2021 |
| 882,252 | - | - | 882,252 | - | - | دائون ومصرفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدماً من مستأجرين) دائنو تمويل إسلامي |
| 37,456,797 | 27,993,002 | 7,707,466 | 1,172,457 | 48,802 | 535,070 | |
| 38,339,049 | 27,993,002 | 7,707,466 | 2,054,709 | 48,802 | 535,070 | |

11 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

11.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. وتتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار السوق. وتتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق دائني التمويل الإسلامي وبعض الأرصدة الدائنة والأرصدة لدى البنوك وبعض الأرصدة المدينة. كما تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية.

والهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرضات لمخاطر السوق في إطار مؤشرات مقبولة مع العمل على تحسين العائد.

(أ) مخاطر معدلات الأرباح

إن مخاطر معدلات الأرباح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. وتتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح على أرصدة دائني التمويل الإسلامي ذات معدلات الربح المتغيرة (إيضاح 7). باستثناء ذلك، لا تتعرض المجموعة لأي مخاطر جوهرية أخرى متعلقة بمعدلات الأرباح.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في معدلات الأرباح مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

| التأثير على | الزيادة/النقص | |
|-------------|--------------------|-------------|
| ربح السنة | في النقاط الأساسية | دينار كويتي |
| 302,476 | +/-1% | 2022 |
| 320,873 | +/-1% | 2021 |

(ب) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتتكدب المجموعة مخاطر العملات الأجنبية نتيجة المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. ويتعلق انكشاف المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة انكشافها لمخاطر العملات الأجنبية. وتدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتتضمن المجموعة الإبقاء على صافي الانكشاف للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملات لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

توضح الجداول التالية تعرض المجموعة لأسعار صرف العملات الأجنبية على الموجودات (والمطلوبات) المالية النقدية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

| 2021 | 2022 | |
|------------------|------------------|--------------|
| ما يعادل | ما يعادل | |
| بالدينار الكويتي | بالدينار الكويتي | |
| 9,672,171 | 9,529,714 | ريال سعودي |
| (2,809,875) | (2,614,144) | دولار أمريكي |

11 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

11.3 مخاطر السوق (تتمة)

(ب) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

يوضح الجدول التالي تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المذكورة أعلاه، مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة. فيما يلي التأثير على أرباح المجموعة بسبب التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية:

| التأثير على الأرباح أو الخسائر (يتعلق بالموجودات والمطلوبات النقدية) | | التغير في سعر صرف العملة الأجنبية | العملة |
|---|-------------|--------------------------------------|------------------|
| 2021 | 2022 | | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | | |
| 290,165 | 285,891 | ±3% | الريال السعودي |
| 84,296 | 78,424 | ±3% | الدولار الأمريكي |

لا يوجد تأثير حساسية على الإيرادات الشاملة الأخرى حيث لا يوجد لدى المجموعة موجودات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو أدوات تحوط مخصصة.

كان من الممكن أن يؤدي أي انخفاض معادل في كل من العملات المذكورة أعلاه مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير معادل ولكنه معاكس.

12 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر للموجودات الأساسية. ولكي يتم الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لغرض تخفيض الدين. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات المستخدمة لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو صافي الدين مقسومًا على إجمالي رأس المال زائدًا صافي الدين. تدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمصروفات المستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدمًا من المستأجرين) ضمن صافي الدين ناقصًا الأرصدة لدى البنوك والنقد. يمثل رأس المال إجمالي حقوق ملكية الشركة الأم.

| 2021 | 2022 | |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 882,252 | 984,267 | دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدمًا من مستأجرين) |
| 32,300,564 | 31,543,150 | دائنو تمويل إسلامي |
| (4,627,469) | (5,785,411) | ناقصاً: الأرصدة لدى البنوك والنقد |
| 28,555,347 | 26,742,006 | صافي الدين |
| 40,169,000 | 41,357,625 | حقوق الملكية |
| 68,724,347 | 68,099,631 | إجمالي رأس المال وصافي الدين |
| 41.55% | 39.27% | معدل الاقتراض |

13 قياسات القيمة العادلة

تم إيضاح المنهجيات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات في قسم القيمة العادلة في إيضاح 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

الموجودات المالية:

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لدى المجموعة المدرجة بالتكلفة المطفأة، لا تختلف القيمة الدفترية بصورة جوهرية عن القيمة العادلة نظراً لأن غالبية هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يُعاد تسعيرها فوراً تبعاً لحركة أسعار الفائدة في السوق.

الموجودات غير المالية:

يتم إدراج الموجودات غير المالية للمجموعة المدرجة بالتكلفة باستثناء العقارات الاستثمارية التي يتم إدراجها بالقيمة العادلة. يتم قياس العقارات الاستثمارية للمجموعة باستخدام المستوى 3 من قياس القيمة العادلة. تم الإفصاح عن طريقة القيمة العادلة والمدخلات غير الملحوظة الجوهرية في قياس القيمة العادلة وتحليل الحساسية ذي الصلة في إيضاح 6.

14 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. لقد تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات على أساس التاريخ المتوقع لاستردادها أو سدادها. إن قائمة الاستحقاق للعقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة تستند إلى تقدير الإدارة لتسييل تلك الموجودات.

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات هي كما يلي:

| | | | 2022 |
|-------------------|---------------------|------------------|------------------------------|
| المجموع | سنة إلى 10 سنوات | خلال سنة واحدة | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| | | | الموجودات |
| 5,785,411 | - | 5,785,411 | أرصدة لدى البنوك ونقد |
| 375,848 | - | 375,848 | مدينون ومدفوعات مقدماً |
| 282,621 | - | 282,621 | عقارات للمتاجرة |
| 7,118,600 | 7,118,600 | - | استثمار في شركة زميلة |
| 61,527,033 | 61,527,033 | - | عقارات استثمارية |
| 26,610 | 26,610 | - | ممتلكات ومعدات |
| 75,116,123 | 68,672,243 | 6,443,880 | إجمالي الموجودات |
| | | | المطلوبات |
| 1,089,825 | - | 1,089,825 | دائنون ومصروفات مستحقة |
| 31,543,150 | 29,612,783 | 1,930,367 | دائنو تمويل إسلامي |
| 1,125,523 | 1,125,523 | - | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| 33,758,498 | 30,738,306 | 3,020,192 | إجمالي المطلوبات |

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

14 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

| المجموع دينار كويتي | سنة إلى 10 سنوات دينار كويتي | خلال سنة واحدة دينار كويتي | 2021 |
|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | | | الموجودات |
| 4,627,469 | - | 4,627,469 | أرصدة لدى البنوك ونقد |
| 565,216 | - | 565,216 | مدينون ومدفوعات مقدماً |
| 534,526 | - | 534,526 | عقارات للمتاجرة |
| 8,133,453 | 8,133,453 | - | استثمار في شركة زميلة |
| 60,612,161 | 60,612,161 | - | عقارات استثمارية |
| 15,056 | 15,056 | - | ممتلكات ومعدات |
| <u>74,487,881</u> | <u>68,760,670</u> | <u>5,727,211</u> | إجمالي الموجودات |
| | | | المطلوبات |
| 973,230 | - | 973,230 | دائنون ومصروفات مستحقة |
| 32,300,564 | 31,297,644 | 1,002,920 | دائنو تمويل إسلامي |
| 1,045,087 | 1,045,087 | - | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| <u>34,318,881</u> | <u>32,342,731</u> | <u>1,976,150</u> | إجمالي المطلوبات |