



البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات المستقل
الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة)
الكويت

31 ديسمبر 2022



المحتويات

صفحة

2-1

تقرير مراقب الحسابات المستقل

3

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

4

بيان المركز المالي

5

بيان التغيرات في حقوق الملكية

6

بيان التدفقات النقدية

28 - 7

إيضاحات حول البيانات المالية

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين،
الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة)
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية

الراي

قمنا بتدقيق البيانات المالية للشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) ("الشركة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2022 وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2022، ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاق المهنية للمحاسبين (ميثاق السلوك)، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع متطلبات الميثاق. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملزمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

أمر آخر

لقد تم تدقيق البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 من قبل مراقب حسابات آخر أبدى رأي غير متحفظ حول هذه البيانات المالية بتاريخ 13 فبراير 2022.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس إدارة الشركة.

إن رأينا حول البيانات المالية لا يشمل الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى المرفقة ولا يعبر عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

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

مسؤولية الإدارة حول البيانات المالية

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية على النحو المطبق للاستخدام في دولة الكويت، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية بشكل خالٍ من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

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

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي الشركة الأولى للاستثمار العقاري – ش.م.ك (مقفلة)

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
 - استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للشركة.
 - تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
 - الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور عدم تأكيد مادي مرتبطة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك جوهرية حول قدرة الشركة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكيد مادي، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير مراقب الحسابات وإلى الإفصاحات المتعلقة بها الواردة في البيانات المالية، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة عاملة.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- نقوم بالعرض على الإدارة، ومن بين أمور أخرى، خطة وإطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي يتم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي تلفت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

برأينا أيضا أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولانحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، والتعديلات اللاحقة لهم، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، مخالفات لأحكام قانون الشركات واللائحة التنفيذية له أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة، والتعديلات اللاحقة لهم، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة أو مركزها المالي.

عبد اللطيف محمد عثمان العياني
مراقب مرخص رقم 194

محمد العياني

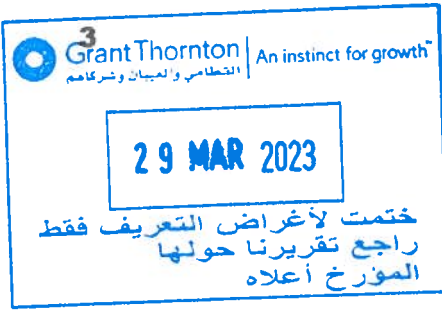
عبد اللطيف محمد العياني (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون – القطامي والعيان وشركاهم



محمد العياني

الكويت

29 مارس 2023



بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاحات
		الإيرادات
1,334,236	1,329,083	إيرادات تأجير عقارات
(153,671)	(258,049)	مصاريف عقارات
1,180,565	1,071,034	صافي إيرادات تأجير عقارات
(109,128)	(900,000)	10 التغيير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	674,438	التغيير في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
460,000	-	ربح من بيع عقارات استثمارية
13,931	-	أتعاب الإدارة
346	18,439	إيرادات أخرى
1,545,714	863,911	
		المصاريف والأعباء الأخرى
(66,943)	(20,483)	تكاليف موظفين
(153,781)	(161,689)	تكاليف تمويل
(31,480)	(12,822)	مصاريف عمومية وإدارية
-	(115,783)	8 مخصص محمل لخسائر الائتمان المتوقعة
(252,204)	(310,777)	
1,293,510	553,134	ربح السنة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والذكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(24,572)	(10,509)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والذكاة
(32,000)	-	17 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,236,938	542,625	ربح السنة
-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
1,236,938	542,625	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة



بيان المركز المالي

		إيضاحات		
				الأصول
2,362,838	1,481,958	7		النقد والنقد المعادل
488,906	63,943	8		الذمم المدينة والأصول الأخرى
-	394,584	16		مستحق من الشركة الأم
4	674,442	9		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
21,600,000	20,700,000	10		عقارات استثمارية
2	-			الممتلكات والمعدات
24,451,750	23,314,927			مجموع الأصول
				الخصوم وحقوق الملكية
				الخصوم
345,071	303,442	11		ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,803,000	3,938,273	12		تمويل إسلامي دائن
11,674	-			مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
5,159,745	4,241,715			مجموع الخصوم
				حقوق الملكية
15,228,358	15,228,358	13		رأس المال
1,215,477	1,270,790	14		الاحتياطي الإجمالي
2,848,170	2,574,064			الأرباح المرحلة
19,292,005	19,073,212			مجموع حقوق الملكية
24,451,750	23,314,927			مجموع الخصوم وحقوق الملكية

براك جمال المزيرعي
رئيس مجلس الإدارة



بيان التغيرات في حقوق الملكية

الإجمالي دك	الأرباح المرحلة دك	الاحتياطي الإجباري دك	رأس المال دك	
19,292,005	2,848,170	1,215,477	15,228,358	الرصيد في 31 ديسمبر 2021
(761,418)	(761,418)	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 17)
542,625	542,625	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	(55,313)	55,313	-	المحول إلى الاحتياطي الإجباري
19,073,212	2,574,064	1,270,790	15,228,358	الرصيد في 31 ديسمبر 2022
18,968,769	2,654,285	1,086,126	15,228,358	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
(913,702)	(913,702)	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 17)
1,236,938	1,236,938	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	(129,351)	129,351	-	المحول إلى الاحتياطي الإجباري
19,292,005	2,848,170	1,215,477	15,228,358	الرصيد في 31 ديسمبر 2021

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 7 إلى 28 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

29 MAR 2023

ختمت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

بيان التدفقات النقدية

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 دك	إيضاحات
1,236,938	542,625	
109,128	900,000	10
-	(674,438)	
(460,000)	-	
(346)	(18,439)	
153,781	161,689	
3,745	-	
-	115,783	8
1,043,246	1,027,220	
(73,358)	309,180	
(78,765)	(52,817)	
-	(394,584)	
(4,285)	(11,674)	
886,838	877,325	
(1,500,000)	1,500,000	
-	2	
2,080,000	-	
346	18,439	
580,346	1,518,441	
(153,781)	(160,916)	
(560,250)	(865,500)	
(898,782)	(750,230)	
(1,612,813)	(1,776,646)	
(145,629)	619,120	
1,008,467	862,838	7
862,838	1,481,958	7

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 7 إلى 28 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.



إيضاحات حول البيانات المالية

1 التأسيس وأنشطة الشركة

تأسست الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) ("الشركة") بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت.

إن الشركة هي شركة تابعة لشركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم").

ليس لدى الشركة موظفين، ويتم إدارتها من قبل الشركة الأم.

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

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

يكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج. ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها. تلتزم الشركة بممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء وتتقيد الشركة في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحة ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المتقدمة على أنها تجيز للشركة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

يقع المقر المسجل للشركة في منطقة الشرق، برج الحمراء، الطابق 66، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 20678، الصفاة 13067، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 29 مارس 2023. يحق للجمعية العامة لمساهمي الشركة تعديل هذه البيانات المالية بعد إصدارها.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية للشركة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

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

قررت الشركة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر" في بيان واحد.

قررت إدارة الشركة تغيير عرض بيان المركز المالي إلى عرض يعتمد على السيولة (في السابق كان بيان المركز المالي يميز بين المتداول وغير المتداول) لأنه يقدم معلومات أكثر صلة وملاءمة لأنشطة الشركة.

3 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية للشركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

4 التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل الشركة

فيما يلي التعديلات أو المعايير الجديدة التي تسري على الفترة الحالية.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2022

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني

1 يناير 2022

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

1 يناير 2022

التحسينات السنوية دورة 2018-2020

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - العائدات قبل الاستخدام المقصود

يحظر التعديل على أي منشأة أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي مبالغ مستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد ذلك الأصل لاستخدامه المعني. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود والتكاليف ذات الصلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

تُحدد التعديلات تلك التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد سينتج عنه خسارة أم لا.

توضح التعديلات أنه لغرض تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أم لا، فإن تكلفة تنفيذ العقد تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية لتنفيذ هذا العقد وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود.

يتم تطبيق التعديلات فقط على العقود التي لم تفي المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية الفترة السنوية التي تطبق فيها التعديلات أولاً.

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

التحسينات السنوية دورة 2018-2020

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على تبسيط تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 1 من قبل أي شركة تابعة تقوم بتطبيقه لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بقياس فروق ترجمة العملة التراكمية. إن الشركة التابعة التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة بعد الشركة الأم قد تكون مطالبة بالاحتفاظ بمجموعتين من السجلات المحاسبية لفروق ترجمة العملة التراكمية على التوازي بناءً على تواريخ مختلفة للانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية. ومع ذلك، فإن التعديل يوسع الإعفاء ليشمل فروق ترجمة العملة التراكمية لتقليل التكاليف للأطراف التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

4 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل الشركة

تابع/ التحسينات السنوية دورة 2020-2018

تتعلق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 برسوم الاختبار بنسبة "10 في المائة" لإلغاء الاعتراف بالخصوم المالية - في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من الخصوم المالية الذي تم تعديله أو استبداله، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت الشروط مختلفة بشكل كبير. يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها أي منشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط أي بند جديد أو معدل من الخصوم المالية تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الخصوم المالية الأصلية.

إن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يلتفت عن احتمالية حدوث غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظراً للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمتطلبات حوافز الإيجار. قبل التعديل، تم إدراج المثال التوضيحي 13 كجزءاً من النمط الحقيقي للسداد المتعلق بتحسينات المستاجر؛ ولم يُبين المثال بوضوح النتيجة التي تم التوصل إليها بشأن ما إذا كان السداد سيُفي بتعريف حافز الإيجار الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية إزالة احتمالية نشوء غموض عن طريق حذف عملية السداد المتعلقة بتحسينات مباني مستأجرة من المثال التوضيحي 13.

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

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

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل الشركة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للشركة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية للشركة. هناك أيضاً بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الأخرى التي صدرت ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية للشركة.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2023	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
1 يناير 2024	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية
1 يناير 2024	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول
1 يناير 2023	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية
1 يناير 2024	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 من الشركات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. توضح التعديلات أن معلومات السياسة المحاسبية قد تكون ذات أهمية نسبية نظراً لطبيعتها حتى لو لم تكن المبالغ المتعلقة بها ذات أهمية نسبية.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية

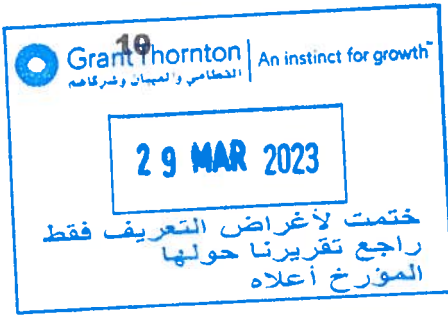
توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة لا يعتمد إلا على التعهدات التي يتطلب من المنشأة الالتزام بها في تاريخ البيانات المالية أو قبل هذا التاريخ. إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن هذه المعلومات ضمن الإيضاحات بما يمكن مستخدمي البيانات المالية من استيعاب التعرض للمخاطر عندما تصبح الالتزامات غير المتداولة في ظل هذه التعهدات قابلة للسداد في غضون اثنا عشر شهراً.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثير على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

4 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية
أدخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 تعريف التقديرات المحاسبية ليحل محل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. وبالتالي أصبح تعريف التقديرات المحاسبية يتمثل في مبالغ نقدية مدرجة ضمن البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس.
لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - عقود الإيجار
تتطلب التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أن يقوم البائع أو المستأجر بقياس أصل حق الانتفاع الناتج عن معاملة بيع أو معاملة بيع مع خيار الإيجار بنسبة القيمة الدفترية السابقة للأصل التي تتعلق بحق الانتفاع الذي يحتفظ به البائع أو المستأجر. وفقاً لذلك، في معاملة البيع ومعاملة البيع مع خيار الإيجار، يعترف البائع أو المستأجر فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة يتعلق بالحقوق المنقولة إلى المشتري أو الطرف المؤجر. إن القياس الأولي للتزامات عقود الإيجار الذي ينشأ من معاملة بيع ومعاملة بيع مع خيار الإيجار هو نتيجة لكيفية قياس البائع أو المستأجر لأصل حق الانتفاع والأرباح أو الخسائر المعترف بها في تاريخ المعاملة. إن المتطلبات الجديدة لا تحول دون اعتراف البائع أو المستأجر بأي أرباح أو خسائر تتعلق بإنهاء عقد الإيجار كلياً أو جزئياً.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

5 ملخص السياسات المحاسبية المهمة

إن السياسات المحاسبية المهمة المطبقة في إعداد البيانات المالية مبينة أدناه:

5.1 الاعتراف بالإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع الشركة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف الشركة بالإيرادات عندما تقوم بتقديم خدماتها إلى العميل.

تتبع الشركة نموذج مكون من 5 خطوات:

1. تحديد العقد مع العميل
2. تحديد التزامات الأداء
3. تحديد سعر المعاملة
4. توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
5. الاعتراف بالإيرادات عندما / 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.

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم الشركة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.

تعترف الشركة بالتزامات العقود للمقابل المستلم والمتعلقة بالتزامات الأداء التي لم يتم استيفائها، وتدرج هذه المبالغ، إن وجدت، ضمن الخصوم الأخرى في بيان المركز المالي. وبالمثل، إذا قامت الشركة باستيفاء التزامات الأداء قبل استلام المقابل، فسوف تقوم الشركة بإثبات إما أصول العقد أو الذمم المدينة، إن وجدت، في بيان المركز المالي وفقاً لما إذا كانت هناك معايير غير مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

إدارة الممتلكات

تقدم الشركة خدمات إدارة الممتلكات بما فيها من خدمات الأمن وخدمات الصيانة بموجب عقود ذات أسعار ثابتة ومتغيرة. يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن على أساس الخدمة الفعلية المقدمة حتى نهاية فترة البيانات المالية كنسبة من إجمالي الخدمات التي سيتم تقديمها نظراً لأن العميل يتلقى المزايا ويستخدمها في وقت واحد. يتم تحديد ذلك بناءً على الوقت المنقضي بالنسبة إلى فترة العقد الإجمالية. تقوم الشركة بتحصيل النقد نيابة عن عملائها، والاعتراف بأي التزام في سجلاتها المحاسبية.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.2 إيرادات الإيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار على أساس الاستحقاق.

5.3 مصاريف التشغيل

يتم الاعتراف بمصاريف التشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

5.4 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للعرض المحدد له أو بيعه. يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تم تكبدها فيها ويتم إدراجها ضمن تكاليف التمويل.

5.5 الضرائب

5.5.1 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح الشركة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والشركة التابعة الكويتية المساهمة، ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني يجب استئناؤها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.5.2 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/ 2007 الساري المفعول اعتباراً من 10 أكتوبر 2007.

5.6 عقود الإيجار

عندما تكون الشركة هي الطرف المستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها، تدرس الشركة ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد أو جزءاً من عقد يمنح الحق في استخدام أصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للشركة
- للشركة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام، مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد
- للشركة الحق في توجيه الانتفاع بالأصول المحددة خلال فترة الانتفاع. تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية وتحديد غرض" الانتفاع من الأصول خلال فترة الانتفاع.

اخترت الشركة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدريبات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

قياس عقود الإيجار والاعتراف بها عندما تكون الشركة الطرف المستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج الشركة أصل حق الانتفاع والتزامات عقود الإيجار في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

أصول حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للتزامات عقود الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدتها الشركة، وتقديراً لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات عقود إيجار يتم سدادها قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (مخصوصاً منه أي حوافز مستلمة).



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.6 تابع/ عقود الإيجار

تابع/ أصول حق الاستخدام

لاحقاً للقياس المبدي، تقوم الشركة بالمحاسبة عن أصول حق الاستخدام كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. وتحدد تلك القيمة من خلال مقيمين خارجيين ذوي خبرة مهنية مناسبة بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مستندين على دليل من السوق. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر.

التزامات عقود الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس الشركة التزامات عقود الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل اقتراض الشركة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزامات عقود الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) ومدفوعات متغيرة بناءً على أي مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات يتعين ممارستها بشكل معقول.

بعد القياس المبدي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزامات عقود الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الانتفاع أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الانتفاع إلى الصفر.

عندما تكون الشركة هي الطرف المؤجر

تدخل الشركة في عقود إيجار بصفتها الطرف المؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم الشركة بتصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي. يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى الطرف المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

عندما تمثل الشركة طرفاً مؤجراً وسيطاً، يتم المحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كونهما عقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الانتفاع الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكلفة الأولية المباشرة المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلي للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار الشركة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

5.7 الممتلكات والمعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع، بما في ذلك أي تكاليف مرتبطة مباشرة بإعادة الأصل إلى موضعه أو حالته الضرورية لتشغيله بالطريقة التي تريدها إدارة الشركة.

يتم قياس الممتلكات والمعدات لاحقاً باستخدام نموذج التكلفة والذي يمثل التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة اللاحقة. إن وجدت. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض التكلفة بعد خصم القيمة المتبقية المقدرة للممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بصورة دورية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم تحديث تقديرات القيمة المتبقية المادية وتقديرات العمر الإنتاجي، عند الحاجة، سنوياً على الأقل.

عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم استبعاد تكلفته والاستهلاك المتراكم المتعلق به من الحسابات، ويتم إثبات أي ربح أو خسارة تنتج من الاستبعاد في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.8 العقارات الاستثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري موجود وقت تكبد التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف، كما أنها تستبعد تكاليف الخدمات اليومية للعقاري الاستثماري. ولاحقاً للتحقق المبدئي يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بالاستعانة بالتقييم المقدم من قبل المقيمين الخارجيين.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم إثبات الفرق بين صافي المحصل من الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر في فترة إلغاء الاعتراف.

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

تتمثل العقارات الاستثمارية قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئياً بالتكلفة. ويتم لاحقاً إثبات العقار قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناءً على تقييم من قبل مقيم مستقل بنهاية كل سنة باستخدام طرق التقييم المتفق مع ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيير في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

إذا أقرت الشركة بأن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق، ولكنها تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء، تقيس الشركة هذا العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمته العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو حتى يتم الانتهاء من التطوير (أيهما أسبق).

5.9 اختبار انخفاض الأصول غير المالية

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد قيمته الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. لتحديد القيمة قيد الاستخدام تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من كل وحدة من وحدات إنتاج النقد وكذلك تحديد معدل الفائدة المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. إن البيانات المستخدمة لإجراء اختبار انخفاض القيمة ترتبط مباشرة بأخر موازنة معتمدة للشركة معدلة حسب اللازم لاستبعاد تأثير عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الأصول. تتحدد عوامل الخصم إفرادياً لكل وحدة منتجة للنقد وتعكس تقييم الإدارة لسجلات المخاطر المعنية، مثل عوامل مخاطر السوق وعوامل المخاطر المرتبطة بأصل محدد.

إن خسائر الانخفاض في القيمة للوحدات المنتجة للنقد تقلل أولاً من القيمة الدفترية لأي شهرة مرتبطة بتلك الوحدة المنتجة للنقد. يتم تحميل أي خسارة انخفاض في القيمة بالتناسب على الأصول الأخرى في الوحدة المولدة للنقد. وباستثناء الشهرة، يتم إعادة تقييم جميع الأصول لاحقاً للتحقق من وجود مؤشرات على أن خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد عن قيمتها الدفترية.

5.10 الأدوات المالية

5.10.1 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (وأيضا كان ذلك منطبقاً بإلغاء جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- قيام الشركة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو.
- أ) تقوم الشركة بشكل أساسي بتحويل جميع مخاطر ومنافع الأصل أو
- ب) ألا تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ، على نحو جوهري، بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.10 تابع/ الأدوات المالية

5.10.1 تابع/ التحقق والقياس المبديني وعدم التحقق

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

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

5.10.2 تصنيف الأصول المالية

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

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يحدد التصنيف بحسب كل مما يلي:

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

للشركة اتخاذ القرار / إجراء التصنيف التالي بشكل لا رجعة فيه عند الاعتراف المبديني لأي أصل مالي:
• للشركة أن تصدر قراراً لا رجعة فيه بعرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و

• يجوز للشركة تحديد لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كقياس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.

5.10.3 القياس اللاحق للأصول المالية

• الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

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

- إذا كان محتفظ بها في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل المالي وتحصيل تدفقاتها النقدية التعاقدية
- إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه
- بعد الإثبات المبديني يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثيره غير مادي.

تتكون الأصول المالية للشركة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من نقد بالصندوق وأرصدة لدى البنوك وودائع لأجل تخضع لمخاطر ضئيلة من التغييرات في القيمة.

- الذمم المدينة والأصول الأخرى

تسجل الذمم المدينة والأصول الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصاً مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملاً. يتم شطب الديون المعدومة عند استحقاقها.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.10 تابع/ الأدوات المالية

5.10.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

• تابع/ الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

- مستحق من الشركة الأم

يتمثل المستحق من الشركة الأم في أصل مالي ينتج في السياق العادي للأعمال والتي ليس له دفعات ثابتة أو محددة وغير مدرج في سوق نشط.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الأصول المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تصنيفها بالقيمة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي لا تمثل تدفقاتها النقدية التعاقدية فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم المحاسبة عليها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط (أنظر أدناه). تشمل الفئة أيضًا على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة والأرباح أو الخسائر المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر. يتم تحديد القيم العادلة للأصول المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات الأسواق النشطة أو باستخدام تقنيات تقييم عند عدم وجود سوق نشط.

تشتمل الأصول المالية للشركة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على الاستثمارات في الأسهم.

5.10.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

بالنسبة للأصول المالية، يعتمد نموذج خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة تسلمها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبني للأصل المالي المعني.

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

تقوم الشركة دائمًا بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للذمم التجارية المدينة وأصول العقود ومدينو عقود الإيجار. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للشركة، مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ البيانات المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

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

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

29 MAR 2023

ختمت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.10 تابع/ الأدوات المالية

5.10.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

5.10.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للشركة الذمم الدائنة والخصوم الأخرى وتمويل إسلامي دانن.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي:

• الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف التمويل الإسلامي الدائن والذمم الدائنة والخصوم الأخرى كخصوم مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- تمويل إسلامي دانن

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

يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بالأرباح ضمن تكاليف التمويل.

ذمم دائنة وخصوم أخرى

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

5.11 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

5.12 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

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

5.13 مقاصة الأدوات المالية

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



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.14 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

5.15 حقوق الملكية والاحتياطات ومدفوعات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

يتكون الاحتياطي الإجمالي من مخصصات أرباح الفترة السابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

تتضمن الأرباح المرحلة كافة الأرباح الحالية وأرباح الفترة السابقة. جميع المعاملات مع مالكي الشركة تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

تدرج توزيعات الأرباح المستحقة لمساهمي حقوق الملكية ضمن الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العامة.

5.16 مخصصات وأصول والتزامات طارئة

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

يتم قياس المخصصات بالتدفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وثوقاً والمتوفر بتاريخ البيانات المالية، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق في تسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للمال مادية.

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

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

5.17 مكافأة نهاية الخدمة

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

بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم الشركة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. يتم تحميل هذه المساهمات كمصروفات عند استحقاقها.

6 الأحكام المهمة للإدارة والتقدير غير المؤكدة

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



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

6 تابع/ الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

6.1 الأحكام المهمة للإدارة

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

6.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في إيضاح (5.10)). يتضمن هذا الاختبار حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للشركة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يُحتفظ بالأصول المالية المتبقية من أجله لا يزال ملائماً، وفي حالة كونه غير ملائماً، تقييم ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وما إذا كان هناك تغيير محتمل في تصنيف تلك الأصول.

6.1.2 القيم العادلة للأصول والخصوم المقنتاة

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

6.2 التقديرات غير المؤكدة

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

6.2.1 انخفاض قيمة الأصول المالية

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

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدبنة عندما يعد تحصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم هذا التقدير على أساس فردي. أما المبالغ التي لا تعتبر وهي فردية كبيرة، ولكنها متأخرة، يتم تقييمها بشكل مجمع ويتم عمل مخصص لها بناء على طول الفترة الزمنية المتأخرة وفقاً لمعدلات الاسترداد التاريخية.

6.2.2 الأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للأصول. كما أن التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقادم فني قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

6.2.3 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات استناداً إلى معطيات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير معلنة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ التقرير.

6.2.4 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم الشركة بإثبات عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وإدراج التغير في القيم العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر. قامت الشركة بتعيين اخصائيي تقييم مستقلين لتحديد القيم العادلة وقد قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم للتوصل إلى تلك القيم العادلة. قد تختلف هذه القيم العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

إذا أقرت الشركة بأن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق، ولكنها تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء، تقيس الشركة هذا العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمته العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو حتى يتم الانتهاء من التطوير (أيهما أسبق). عندما تصبح القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، فإن القيمة العادلة لهذه العقارات قد تختلف عن التكلفة الفعلية.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

7 النقد والنقد المعادل

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
862,838	1,481,958	أرصدة لدى البنوك
1,500,000	-	وديعة لأجل
2,362,838	1,481,958	إجمالي النقد والنقد المعادل
(1,500,000)	-	ناقصاً: وديعة لأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
862,838	1,481,958	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية

8 الذمم المدينة والأصول الأخرى

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
382,440	37,015	الأصول المالية
26,388	26,388	إيرادات مستحقة - بالصافي
78,201	540	تأمينات قابلة للإسترداد
487,029	63,943	أصول أخرى
1,877	-	الأصول غير المالية
488,906	63,943	دفعات مقبوضة مقدماً

إن القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمها العادلة وتستحق جميعها في غضون سنة واحدة. كانت الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها كما يلي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	115,783	المحمل للسنة
-	(115,783)	المشطوب خلال السنة
-	-	الرصيد في نهاية السنة

9 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
4	674,442	أسهم غير مسعرة

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والإفصاح عنه ضمن إيضاح 19.3.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

10 عقارات استثمارية

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
23,449,128	21,600,000	الرصيد في بداية السنة
(1,740,000)	-	استيعادات
(109,128)	(900,000)	التغير في القيمة العادلة
21,600,000	20,700,000	الرصيد في نهاية السنة

يتم رهن عقارات استثمارية بإجمالي قيمة دفترية تبلغ 19,349,000 د.ك (31 أكتوبر 2021: 12,555,000 د.ك) مقابل بعض التمويل الإسلامي الدائن (إيضاح 12).

يبين الإيضاح 19.3 أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

11 ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
75,406	51,132	الخصوم المالية
120,827	97,695	مصاريف مستحقة
71,252	82,440	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والذكاة
2,826	307	توزيعات أرباح دائنة
270,311	231,574	خصوم أخرى
74,760	71,868	الخصوم غير المالية
74,760	71,868	مقدم إيجار مستلم
345,071	303,442	

12 تمويل إسلامي دائن

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
4,826,273	3,968,293	المبلغ الإجمالي
(23,273)	(30,020)	ناقصاً: التكاليف المؤجلة
4,803,000	3,938,273	

كما في 31 ديسمبر 2022، تم الحصول على التمويل الإسلامي الدائن القائم بمعدل ربح فعلي يتراوح من 4.6% إلى 4.75% سنوياً (31 ديسمبر 2021: 2.75% إلى 3%) ويستحق السداد على أقساط مختلفة تنتهي في 31 مايو 2026.

إن التمويل الإسلامي الدائن مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 10).

إن التمويل الإسلامي الدائن يستحق السداد كما يلي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
560,000	1,185,773	خلال سنة واحدة
4,243,000	2,752,500	أكثر من سنة
4,803,000	3,938,273	



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

13 رأس المال
كما في 31 ديسمبر 2022، يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 152,283,580 سهمًا بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2021: 152,283,580 سهمًا). وجميع الحصص نقدية.

14 الاحتياطي الإجمالي
وفقًا لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، يتطلب تحويل 10% من ربح السنة المخصص إلى مساهمي الشركة (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي الإجمالي.
ويحق للشركة إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

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

15 مطابقة الالتزامات الناتجة عن أنشطة التمويل
إن التغييرات في التزامات الشركة الناتجة عن أنشطة التمويل تصنف كما يلي:

الإجمالي دك	تمويل إسلامي دائن دك	
4,803,000	4,803,000	الرصيد في 1 يناير 2022 بنود نقدية:
(1,026,416)	(1,026,416)	• مدفوعات مقدما بنود غير نقدية:
161,689	161,689	• إضافات
3,938,273	3,938,273	31 ديسمبر 2022
5,363,250	5,363,250	الرصيد في 1 يناير 2021 بنود نقدية:
(560,250)	(560,250)	• مدفوعات مقدما
4,803,000	4,803,000	31 ديسمبر 2021

16 معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة
تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركة الأم وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة وكبار المساهمين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة حصصًا رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

إن تفاصيل أرصدة المعاملات المهمة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2021 دك	31 ديسمبر 2022 دك	
-	394,584	الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي: مستحق من الشركة الأم
32,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مدرجة ضمن ذمم دائنة وخصوم أخرى)
32,000	394,584	
32,000	-	مكافأة الإدارة العليا مكافأة أعضاء مجلس الإدارة



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

17 توزيعات الأرباح المقترحة والجمعية العامة السنوية

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية، اقترح مجلس إدارة الشركة عدم توزيع أي أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

قامت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ 22 إبريل 2021 باعتماد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، كما اعتمدت اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 فلس (2020: 6 فلس) لكل سهم لتبلغ 761,418 د.ك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2020: 913,701 د.ك). إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 32,000 د.ك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2020: 28,500 د.ك).

18 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تعرض الشركة نتيجة لأنشطتها للعديد من المخاطر المالية: مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن سياسات مجلس الإدارة لتخفيف المخاطر موضحة أدناه.

لا تستخدم الشركة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية.

فيما يلي توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها الشركة.

18.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من الصفقات التجارية المستقبلية، والأصول والخصوم المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

لتخفيف تعرض الشركة إلى مخاطر العملات الأجنبية، تتم مراقبة التدفقات النقدية المقومة بعملات بخلاف الدينار الكويتي وفقاً لسياسات إدارة المخاطر الخاصة بالشركة. بشكل عام، فإن إجراءات إدارة المخاطر الخاصة بالشركة تميز بين التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (تستحق خلال اثني عشر شهراً) وبين التدفقات الأجنبية طويلة الأجل.

تعتقد الإدارة أن هناك مخاطر ضئيلة لتكبد خسائر كبيرة ناتجة عن التذبذب في أسعار الصرف حيث أنها لا تتعرض لمخاطر العملات الأجنبية.

(ب) مخاطر معدل الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن الشركة معرضة لمخاطر معدل الربح فيما يتعلق بالتمويل الإسلامي الدائن.

يوضح الجدول التالي حساسية نتائج السنة لتغيير محتمل بقدر معقول في معدلات الربح بنسبة +100 نقطة أساس (1%) و -100 نقطة أساس (1%) (2021: +100 نقطة أساس (1%) و -100 نقطة أساس (1%)) بتأثير ذلك من بداية السنة. تقوم الحسابات على أساس الأدوات المالية للشركة المحتفظ بها في تاريخ كل مركز مالي. تظل كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. خلال السنة، لم يكن هناك تغيير في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد الاختبارات الحساسة.

31 ديسمبر 2021		31 ديسمبر 2022		نتائج السنة
+1%	-1%	+1%	-1%	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
48,030	(48,030)	39,383	(39,383)	

(ج) مخاطر الأسعار

تتعرض الشركة إلى مخاطر أسعار الأسهم فيما يتعلق باستثمارات حقوق الملكية الخاصة بها. يتم تصنيف هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ولإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية تقوم الشركة بتنويع محافظها الاستثمارية. يتم تنويع المحفظة وفق الحدود الموضوعه من قبل الشركة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها الشركة والمتعلقة باستثماراتها في الأسهم، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية. خلال السنة، لم يكن هناك تغيير في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد اختبارات الحساسية.

في حالة زيادة/ انخفاض أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2021: 5%)، لكان تأثير ذلك على نتيجة السنة كما يلي:

نتائج السنة		اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
د.ك	د.ك	
-	33,722	



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

18 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

18.2 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن سياسة الشركة تجاه تعرضها للمخاطر الائتمانية تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. وتهدف الشركة إلى تجنب التركيز الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع الأنشطة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

ينحصر تعرض الشركة لمخاطر الائتمان في القيم الدفترية للأصول المالية المعترف بها بتاريخ بيان المركز المالي، كما هو ملخص أدناه:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
2,362,838	1,481,958	النقد والنقد المعادل
488,906	63,943	الذمم المدينة والأصول الأخرى
-	394,584	مستحق من الشركة الأم
4	674,442	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
2,851,748	2,614,927	

تعتبر إدارة الشركة أن كافة الأصول المالية أعلاه التي لم تنقض فترة استحقاقها ولم تنخفض قيمتها في كل من تواريخ التقارير موضوع المراجعة هي ذات تصنيف ائتماني جيد.

إن مخاطر الائتمان الخاصة بالنقد والنقد المعادل تعتبر غير هامة حيث أن الأطراف المعنية عبارة عن مؤسسة مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية.

18.3 مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحديد هذه المخاطر، قامت إدارة الشركة بتوفير مصادر تمويل متنوعة وإدارة الأصول مع مراعاة السيولة ومراقبة السيولة بشكل منتظم.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق الخصوم للشركة على أساس التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة.

يعكس سجل السيولة للخصوم المالية التدفقات النقدية التي تتضمن مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى فترة هذه الخصوم المالية. إن سجل السيولة للخصوم المالية كما يلي:

الإجمالي د.ك	أكثر من 1 سنة د.ك	خلال سنة		حتى 3 أشهر د.ك	
		واحدة د.ك	د.ك		
					31 ديسمبر 2022
					الخصوم
3,938,273	2,967,163	959,645	11,465		تمويل إسلامي دانن
303,442	-	253,951	49,491		ذمم داننة وخصوم أخرى
4,241,715	2,967,163	1,213,596	60,956		
					31 ديسمبر 2021
					الخصوم
4,803,000	4,243,000	560,000	-		تمويل إسلامي دانن
345,071	-	345,071	-		ذمم داننة وخصوم أخرى
11,674	11,674	-	-		مخصص مكافأة نهائية خدمة الموظفين
5,159,745	4,254,674	905,071	-		



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

18 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

18.3 تابع/ مخاطر السيولة

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق أصول وخصوم الشركة. باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والعقارات الاستثمارية، تم تحديد استحقاقات الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ البيانات المالية إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. يتم تحديد تواريخ الاستحقاق للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والعقارات الاستثمارية استنادًا إلى تواريخ الخروج المقدر من قبل الإدارة.

فيما يلي تاريخ استحقاق الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021:

الإجمالي دك	أكثر من 1 سنة دك	3 - 12 شهر دك	حتى 3 أشهر دك	
				31 ديسمبر 2022
				الأصول
1,481,958	-	-	1,481,958	النقد والنقد المعادل
63,943	-	63,943	-	الذمم المدينة والأصول الأخرى
394,584	-	394,584	-	مستحق من الشركة الأم
674,442	674,442	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
20,700,000	20,700,000	-	-	عقارات استثمارية
23,314,927	21,374,442	458,527	1,481,958	
				الخصوم
231,574	-	231,574	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,938,273	3,442,500	495,773	-	تمويل إسلامي دائن
4,169,847	3,442,500	727,347	-	
19,145,080	17,931,942	(268,820)	1,481,958	صافي فجوة السيولة
				31 ديسمبر 2021
				الأصول
2,362,838	-	-	2,362,838	النقد والنقد المعادل
487,029	-	487,029	-	الذمم المدينة والأصول الأخرى
4	-	4	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
21,600,000	21,600,000	-	-	عقارات استثمارية
2	2	-	-	الممتلكات والمعدات
24,449,873	21,600,002	487,033	2,362,838	
				الخصوم
270,311	-	270,311	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,803,000	4,243,000	560,000	-	تمويل إسلامي دائن
11,674	11,674	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
5,084,985	4,254,674	830,311	-	
19,364,888	17,345,328	(343,278)	2,362,838	صافي فجوة السيولة

29 MAR 2023

ختمت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

19 قياس القيمة العادلة

19.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

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

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

تأخذ الإدارة في اعتبارها أن القيم الدفترية للقروض والذمم المدينة وجميع الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

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

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

المستوى 3 دك	الإجمالي دك	
674,442	674,442	31 ديسمبر 2022 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أسهم غير مسعرة
4	4	31 ديسمبر 2021 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أسهم غير مسعرة

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة السنة.

فيما يلي طرق التقييم والمعطيات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للمستوى 3 من الأدوات المالية، وكذلك العلاقة المترابطة بين المعطيات غير المرصودة الرئيسية والقيمة العادلة.

الأصول المالية في المستوى 3:

يقوم الفريق المالي للشركة بإجراء عمليات تقييم للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3 وذلك بالتشاور مع اخصائي تقييم طرف ثالث للتقييمات المعقدة، عند الاقتضاء. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

فيما يلي طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة والتي لم يطرأ عليها تغيير مقارنة بفترة البيانات المالية السابقة، كما يلي:

الأسول المالية	طريقة التقييم	المدخل الهام غير القابل للرصود	النطاق (المتوسط المرجح)	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
أسهم غير مسعرة	طريقة صافي قيمة الأصول المعدلة - مضاعفات السعر / القيمة الدفترية	صافي قيمة الأصول المعلنة	30%	كلما ارتفع صافي قيمة الأصول أو المضاعفات، كلما ارتفعت القيمة العادلة
		الخصم لعدم وجود القابلية للتسويق ومخاطر الشركة المحددة	30%	كلما زاد معدل الخصم، كلما انخفضت القيمة العادلة



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

19. تابع/ قياس القيمة العادلة

19.1 تابع/ التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تابع/ الأصول المالية في المستوى 3:

ان التأثير على الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى سيكون غير مادي إذا كان التغيير في المخاطر ذات العلاقة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%.

يمثل الخصم لعدم وجود القابلية للتسويق ومخاطر الشركة المحددة المبالغ التي ترى الشركة قيام المشاركين في السوق بأخذها في اعتبارهم عند تسعير الاستثمارات.

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

ان قياس الشركة للأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى (3) تستخدم تقنيات تقييم تستند الى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المعلنة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
4	4	الرصيد في بداية السنة
-	674,438	التغير في القيمة العادلة
4	674,442	الرصيد في نهاية السنة

ان تغيير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الربح أو الخسارة أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس الاستحقاق في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021:

الإجمالي د.ك	المستوى 3 د.ك	
20,700,000	20,700,000	31 ديسمبر 2022 عقارات استثمارية
21,600,000	21,600,000	31 ديسمبر 2021 عقارات استثمارية

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة السنة.

تم تحديد القيم العادلة لجميع العقارات الاستثمارية استنادًا إلى التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين ومعتمدين لكل عقار استثماري، حيث أنه متخصص في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. كما في 31 ديسمبر 2022 و 2021، بالنسبة لأغراض التقييم، اختارت الشركة القيمة الأقل من بين التقييمين التي حصلت عليها لكل عقار استثماري.

العقارات

تم التوصل إلى القيم العادلة للعقارات التي تم تحديدها استنادًا إلى القيمة العادلة المقدمة من مقيمين مستقلين ومعتمدين ممن قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة الدخل التي تقوم برسملة الإيرادات الشهرية المقدرة للإيجار بعد خصم تكاليف التشغيل المتوقعة باستخدام معدل الخصم المشتق من عوائد السوق. عندما يختلف الإيجار الفعلي بشكل جوهري عن الإيجارات المقدرة، يتم إجراء تعديلات على القيمة الإيجارية المقدرة. عند استخدام طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار، يتم دمج التعديلات على الإيجار الفعلي مع عوامل مثل مستويات الإشغال الحالية وشروط عقود الإيجار السارية وتوقعات الإيجارات من عقود الإيجار المستقبلية والمناطق المؤجرة غير المرخصة.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

19 تابع/ قياس القيمة العادلة

19.2 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

تابع/ العقارات

يبين الجدول التالي معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

الوصف	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	نطاق المدخلات غير الملحوظة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
مباني	طريقة الإيرادات المقدره للإيجار	- متوسط الإيجار (اللمتر المربع) (د.ك)	27.9 دك إلى 98.8 دك (2021): 27.9 دك إلى 98.8 دك	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية الاقتصادية، والعكس صحيح.
		- معدل العائد	5.3% إلى 9.5% (2021): 5.1% إلى 9.5%	

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم الشركة في قياسها للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن المطابقة ما بين العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو المفصّل عنه في إيضاح 10.

20 إدارة مخاطر رأس المال

إن هدف الشركة 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 الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال.

للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للشركة تخفيض مبلغ القروض وتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2021 و 2022.

تراقب الشركة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو صافي الدين مقسوم على رأس المال زائدًا صافي الدين. تقوم الشركة بإدراج التمويل الإسلامي الدائن والذمم الدائنة والخصوم الأخرى (باستثناء الخصوم غير المالية) ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية للشركة.

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
دك	دك	
4,803,000	3,938,273	تمويل إسلامي دائن (إيضاح 12)
270,311	231,574	ذمم دائنة وخصوم أخرى (باستثناء الخصوم غير المالية)
		ناقصاً:
(2,362,838)	(1,495,640)	النقد والنقد المعادل
2,710,473	2,674,207	صافي المديونية
19,292,005	19,073,212	إجمالي رأس المال
22,002,478	21,747,419	إجمالي رأس المال وصافي الدين
%12	%12	معدل المديونية

من أجل تحقيق هذا الهدف العام، تسعى إدارة رأس مال الشركة، من بين أمور أخرى، إلى ضمان وفائها بالتعهدات المالية المتعلقة بالتمويل الإسلامي الدائن والتي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. إن الإخفاق في الوفاء بالتعهدات المالية قد يسمح للبنك طلب الديون والقروض على الفور. لم يحدث أي خرق للتعهدات المالية الخاصة بأي تمويل إسلامي دائن في السنة الحالية.

لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات الخاصة بإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2021 و 2022.



تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية

21 عقود الإيجار التشغيلي

إن عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها الشركة هي الطرف المؤجر، تتعلق بعقارات استثمارية مملوكة أو مستأجرة من قبل الشركة بموجب ترتيبات عقد الإيجار الرئيسي. تتراوح فترات عقود الإيجار التشغيلي من 1 - 5 سنوات مع وجود خيار تمديد لمدة سنة. إن جميع عقود الإيجار التشغيلي تحتوي على بنود مراجعة السوق في حال قام المستأجر بممارسة خياره بالتجديد. ليس لدى المستأجر الخيار بشراء العقار في نهاية مدة الإيجار.

22 أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتناسب مع عرض البيانات المالية للسنة الحالية. لم يتأثر صافي الأصول وصافي حقوق الملكية وصافي نتائج السنة المعلنة سابقاً نتيجة إعادة التصنيف.

