

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت  
البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

صفحة	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
9 - 49	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



RSM البزيع وشركاهم

برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢  
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق  
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000  
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين  
شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع. "الشركة الأم" وشركاتها التابعة "المجموعة"، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2022، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس ابداء الرأي

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

#### أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. هذا، وقد قمنا بعرض أمور التدقيق الهامة التالية:

#### تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2022 بمبلغ 157,988,752 دينار كويتي (2021 - 152,042,654 دينار كويتي) تمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة، إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من أمور التدقيق الهامة لأنها تتضمن آراءً وأحكاماً مهمة والذي يعتمد بشكل كبير على التقديرات المحاسبية. إن سياسة المجموعة المتبعة هي أن يتم تقييم العقارات الاستثمارية مرة واحدة على الأقل في السنة من قبل مقيمين مستقلين مرخص لهم. إن هذه التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى تتم على أساس الافتراضات، مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، ومعرفة السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصومة وفقاً للفترة المتبقية من عقود الإستهجار وطريقة أسعار السوق المقارنة، أخذين بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الصادرة من قبل المقيمين المرخص لهم وركزنا على مدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية كما هو مبين في إيضاح رقم (9) حول البيانات المالية المجمعة.

تدقيق حسابات | ضرائب | استشارات

### معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. إن المعلومات الأخرى تتكون من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لم نحصل على التقرير السنوي للمجموعة والذي يشمل أيضاً تقرير مجلس الإدارة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على تلك التقارير بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك، فإننا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين لنا من خلال عملنا أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء مادية، فإننا مطالبون بالإفصاح عن ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب الإفصاح عنه فيما يتعلق بهذا الشأن. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، كما أننا لا نعبر عن أي رأي تدقيق حولها.

### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

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

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة المجموعة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والإفصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للشركة الأم.

### مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء سواء كانت منفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

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

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

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


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

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

#### التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأنا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

وبرأينا كذلك، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



د. شعيب عبدالله شعيب  
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33  
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت  
27 مارس 2023

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
بيان المركز المالي المجمع  
كما في 31 ديسمبر 2022  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	إيضاحات	الموجودات
			<b>الموجودات المتداولة :</b>
2,121,845	<b>2,757,946</b>		نقد في الصندوق ولدى البنوك
1,031,697	<b>813,975</b>	3	موجودات عقود
9,541,164	<b>8,126,532</b>	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
12,089,814	<b>12,811,240</b>	5	مستحق من أطراف ذات صلة
14,594,849	<b>14,348,455</b>	6	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
213,582	<b>273,676</b>		مخزون
<b>39,592,951</b>	<b>39,131,824</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة :</b>
5,000,000	<b>4,000,000</b>	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,986,438	<b>858,004</b>	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
28,272,776	<b>28,144,152</b>	8	إستثمارات في شركات زميلة وشركة محاصة
152,042,654	<b>157,988,752</b>	9	عقارات إستثمارية
11,261	<b>1</b>		موجودات غير ملموسة
3,021,093	<b>6,982,859</b>	10	ممتلكات وعقارات ومعدات
<b>190,334,222</b>	<b>197,973,768</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>229,927,173</b>	<b>237,105,592</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة :</b>
4,059,046	<b>4,043,582</b>	11	بنوك دائنة
6,362,163	<b>10,242,734</b>	12	قروض لأجل
669,582	<b>669,582</b>	13	أقساط عقود بيوع مرابحة
3,100,000	<b>3,257,500</b>	14	التزامات عقود إيجار
52,589	<b>49,523</b>	3	مطلوبات عقود
12,324,925	<b>14,648,596</b>	15	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
347,523	<b>1,046,568</b>	5	مستحق إلى أطراف ذات صلة
<b>26,915,828</b>	<b>33,958,085</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة :</b>
67,109,358	<b>67,419,710</b>	12	قروض لأجل
53,594,333	<b>53,154,427</b>	14	التزامات عقود إيجار
2,988,789	<b>3,102,999</b>	16	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<b>123,692,480</b>	<b>123,677,136</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
<b>150,608,308</b>	<b>157,635,221</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية :</b>
26,500,000	<b>26,500,000</b>	17	رأس المال
15,811,095	<b>15,811,095</b>		علاوة إصدار
8,522,899	<b>8,610,418</b>	18	احتياطي إجباري
5,162,322	<b>5,162,322</b>	19	احتياطي اختياري
(3,584,930)	<b>(3,588,440)</b>	20	أسهم الخزانة
(1,815,302)	<b>(1,069,484)</b>		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
2,495,578	<b>3,099,291</b>		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(16,582)	<b>(20,933)</b>		أثر التغيرات في الدخل الشامل الأخر لشركات زميلة
24,261,515	<b>24,138,256</b>		أرباح مرحلة
77,336,595	<b>78,642,525</b>		مجموع حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
1,982,270	<b>827,846</b>		الحصص غير المسيطرة
<b>79,318,865</b>	<b>79,470,371</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
<b>229,927,173</b>	<b>237,105,592</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (34) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمع.

خالد خضير مشعان خضير المشعان  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

هيثم سليمان حمود الخالد  
رئيس مجلس الإدارة

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.  
 وشركاتها التابعة  
 بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	إيضاحات	
2,498,701	<b>2,622,654</b>	21	صافي إيرادات الإيجارات
160,064	<b>434,756</b>	22	صافي إيرادات المنتجات
(161,151)	<b>(2,125,661)</b>	23	صافي خسائر المشاريع والأنشطة الأخرى
188,586	<b>54,665</b>		توزيعات أرباح نقدية
(245,971)	<b>(198,469)</b>	8	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة وشركة محاصة
42,702	<b>(433,542)</b>	9	(خسائر) أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية
-	<b>(11,063)</b>	2 - ب	خسائر استبعاد شركة تابعة
3,293,274	<b>8,446,376</b>	9	أرباح غير محققة من التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
5,776,205	<b>8,789,716</b>		<b>مجمّل ربح التشغيل</b>
(2,203,373)	<b>(2,312,511)</b>	24	مصروفات إدارية وعمومية
(83,486)	<b>(185,099)</b>		إستهلاكات وإطفاءات
(230,070)	<b>(170,522)</b>		صافي مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة ومخصص مخزون
3,259,276	<b>6,121,584</b>		<b>ربح التشغيل</b>
(4,725,655)	<b>(5,266,685)</b>		مصاريف تمويلية
1,617,431	-		مخصص ضرائب لم يعد له ضرورة
50,000	-		إيرادات إعفاء إيجارات
1,375	<b>4,815</b>		أرباح بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
(63,278)	<b>(34,593)</b>		خسائر فروقات عملات أجنبية
15,893	<b>2,777</b>		إيرادات أخرى
155,042	<b>827,898</b>		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة
-	<b>(7,877)</b>		الوطنية وحصة الزكاة
-	<b>(32,817)</b>		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	<b>(13,127)</b>		ضريبة دعم العمالة الوطنية
155,042	<b>774,077</b>		حصة الزكاة
			<b>ربح السنة</b>
			المتعلق ب :
48,823	<b>821,366</b>		مساهمي الشركة الأم
106,219	<b>(47,289)</b>		الحصص غير المسيطرة
155,042	<b>774,077</b>		
0.19	<b>3.22</b>	26	ربحية السهم الأساسية والمخفضة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (34) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.  
 وشركاتها التابعة  
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع  
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	إيضاحات	
155,042	774,077		ربح السنة
			<b>الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) :</b>
			<u>ينود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع :</u>
(424,566)	603,713		فروقات ترجمة عملات من العمليات الأجنبية
8,494	(4,351)	8	حصة المجموعة من التغيير في الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة
			<u>يند لن يعاد تصنيفه لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع :</u>
(1,775,136)	(104,388)	7	التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(2,191,208)	494,974		<b>الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة</b>
(2,036,166)	1,269,051		<b>مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة</b>
			المتعلقة بـ :
(2,007,510)	1,309,440		مساهمي الشركة الأم
(28,656)	(40,389)		الحصص غير المسيطرة
(2,036,166)	1,269,051		

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (34) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.



شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم												
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	أرباح مرحلة	أثر التغيرات		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة	أسهم الخزانة	احتياطي		علاوة إصدار	رأس المال	
				في الدخل	احتياطي			اختياري	إجباري			
			الشامل الأخر	شركات زميلة	ترجمة عملات أجنبية							
81,502,470	2,190,160	79,312,310	25,007,327	(25,076)	2,920,144	(996,589)	(3,584,930)	5,162,322	8,518,017	15,811,095	26,500,000	الرصيد في 1 يناير 2021
155,042	106,219	48,823	48,823	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(2,191,208)	(134,875)	(2,056,333)	-	8,494	(424,566)	(1,640,261)	-	-	-	-	-	(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
(2,036,166)	(28,656)	(2,007,510)	48,823	8,494	(424,566)	(1,640,261)	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(821,548)	-	-	821,548	-	-	-	-	-	المحول من التغيرات التراكمية في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
31,795	-	31,795	31,795	-	-	-	-	-	-	-	-	حصة المجموعة من حركة حقوق ملكية شركة زميلة (إيضاح 8 - أ)
17,867	17,867	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أثر تحويل استثمار في شركة تابعة إلى شركة محاصة
(103,360)	(103,360)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أثر إقتناء حصة في شركة تابعة
(93,741)	(93,741)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية للحصص غير المسيطرة
-	-	-	(4,882)	-	-	-	-	-	4,882	-	-	المحول للاحتياطي الإجباري
79,318,865	1,982,270	77,336,595	24,261,515	(16,582)	2,495,578	(1,815,302)	(3,584,930)	5,162,322	8,522,899	15,811,095	26,500,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2021
774,077	(47,289)	821,366	821,366	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
494,974	6,900	488,074	-	(4,351)	603,713	(111,288)	-	-	-	-	-	(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
1,269,051	(40,389)	1,309,440	821,366	(4,351)	603,713	(111,288)	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(857,106)	-	-	857,106	-	-	-	-	-	المحول من التغيرات التراكمية في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 7)
(3,510)	-	(3,510)	-	-	-	-	(3,510)	-	-	-	-	شراء أسهم خزانة
(22,032)	(22,032)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أثر استبعاد شركة تابعة
(1,092,003)	(1,092,003)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية للحصص غير المسيطرة
-	-	-	(87,519)	-	-	-	-	-	87,519	-	-	المحول للاحتياطي الإجباري
<b>79,470,371</b>	<b>827,846</b>	<b>78,642,525</b>	<b>24,138,256</b>	<b>(20,933)</b>	<b>3,099,291</b>	<b>(1,069,484)</b>	<b>(3,588,440)</b>	<b>5,162,322</b>	<b>8,610,418</b>	<b>15,811,095</b>	<b>26,500,000</b>	الرصيد في 31 ديسمبر 2022

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (34) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

2021	2022	إيضاحات
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :</b>
		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
155,042	827,898	تسويات :
245,971	198,469	8 الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة
(42,702)	433,542	9 أرباح (خسائر) بيع عقارات استثمارية
(3,293,274)	(8,446,376)	9 أرباح غير محققة من التغيير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
295,070	436,784	استهلاكات وإطفاءات
230,070	170,522	صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخصص مخزون
(188,586)	(54,665)	توزيعات أرباح نقدية
-	11,063	خسائر استبعاد شركة تابعة
(14,294)	-	الربح الناتج من تحويل استثمار في شركة تابعة إلى شركة محاصة
4,725,655	5,266,685	مصاريف تمويلية
(1,617,431)	-	مخصص ضرائب لم يعد له ضرورة
(50,000)	-	إيرادات إعفاء إيجارات
(1,375)	(4,815)	أرباح بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
407,782	481,197	16 مخصص مكافأة نهاية الخدمة
851,928	(679,696)	
		<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :</b>
		موجودات (مطلوبات) عقود
(329,681)	164,939	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(1,189,639)	2,213,784	مستحق من أطراف ذات صلة
287,992	(559,964)	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
3,668,312	1,192,459	مخزون
28,962	(63,669)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,735,223	2,245,600	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
5,053,097	4,513,453	16 مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(123,708)	(259,202)	ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة
-	(18,021)	حصة الزكاة المدفوعة
(107,094)	-	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
4,822,295	4,236,230	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :</b>
		توزيعات أرباح نقدية مستلمه من شركات زميلة
856,758	-	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,079,500	1,024,046	7 المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
(6,411,101)	(1,273,724)	9 المحصل من بيع عقارات استثمارية
60,550	4,084,936	9 المدفوع لإضافات استثمار في شركة محاصة
(409,979)	-	ب - 8 المدفوع لشراء ممتلكات وعقارات ومعدات
(860,942)	(4,395,684)	10 المحصل من بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
3,075	7,368	توزيعات أرباح نقدية مستلمه
188,586	54,665	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(5,493,553)	(498,393)	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية :</b>
		صافي الحركة على بنوك دائنة
602,472	(15,464)	صافي الحركة على أقساط قروض
8,988,516	4,190,923	صافي الحركة على أقساط عقود بيع مرابحة
(14,335)	-	المدفوع لإلتزامات عقود ايجار
(3,400,000)	(3,100,000)	توزيعات نقدية مدفوعة لمساهمي الشركة الأم
(2,520)	(8,052)	صافي الحركة على مستحق إلى أطراف ذات صلة
55,612	836,945	توزيعات نقدية مدفوعة لحصص غير مسيطرة
(93,741)	(1,092,003)	المدفوع لشراء أسهم الخزانة
-	(3,510)	أثر إقتناء حصة من شركة تابعة
(103,360)	-	مصاريف تمويلية مدفوعة
(5,445,313)	(3,774,323)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية
587,331	(2,965,484)	
		صافي الزيادة (النقص) في نقد في الصندوق ولدى البنوك
(83,927)	772,353	النقد الخاص باستبعاد شركة تابعة
-	(136,252)	النقد الخاص بتحويل استثمار من شركة تابعة إلى شركة محاصة
(1,979)	-	نقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة
2,207,751	2,121,845	نقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة
2,121,845	2,757,946	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (34) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1- تأسيس ونشاط الشركة الأم  
تأسست شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع. "الشركة الأم" ، بموجب عقد تأسيس شركة مساهمة كويتية (مفصلة) موثق لدى وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق تحت رقم 819 جلد 1 بتاريخ 5 مارس 2002 ، والتعديلات اللاحقة له والتي كان آخرها ما تم التأشير عليه في السجل التجاري بتاريخ 17 يونيو 2019.

اجتمعت الجمعية العامة التأسيسية للشركة الأم بتاريخ 8 إبريل 2002 ، وأعلنت قيام الشركة الأم نهائياً.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت ، إن الأغراض الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي :

- 1- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها ، وكذلك إدارة أملاك الغير ، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين .
- 2- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في دولة الكويت وفي الخارج .
- 3- إعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة .
- 4- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها .
- 5- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .
- 6- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .
- 7- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها .
- 8- تجارة المواد والمعدات الإنشائية .
- 9- القيام بأعمال مقاولات المباني بما يشمل المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية والصحية والمساعد وأعمال تكييف الهواء والألمنيوم والمنجور والصحي للعقارات المملوكة للشركة وللغير .
- 10- إستيراد المعدات الإنشائية المتعلقة بأعمال الشركة الأم .
- 11- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها .
- 12- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملة جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها .
- 13- إنشاء وإدارة الصناديق الإستثمارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي) .
- 14- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام (البناء والتشغيل والتحويل) BOT وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT .
- 15- إستغلال الفوائض المالية والمتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة .

يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة . ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمال شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج ولها أن تشتري أو تشارك هذه الهيئات أو أن تلحقها بها .

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 88093 بتاريخ 13 مارس 2002.

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد رقم 8904 ، السالمية 22060 ، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 27 مارس 2023. إن البيانات المالية المجمعة المرفقة خاضعة للمصادقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم والتي لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها .

## 2- السياسات المحاسبية الهامة

أ- أسس الإعداد :

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ، وتتخصص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي :

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والعقارات الإستثمارية والتي تدرج بقيمتها العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل السلع والخدمات. إن تلك القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الالتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرية والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (غ). إن المصادر الرئيسية للتقديرية غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

## المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة

### • المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2021 ، المتعلقة بالمجموعة وبيانها كالتالي :

#### إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)

تهدف التعديلات إلى استبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في عام 1989 ، بالإشارة المرجعية إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018 دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

أضافت التعديلات أيضاً استثناءً لمبدأ الاعتراف الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن المطالبات والمطلوبات المحتملة التي قد تندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (21) "الرسوم والضرائب"، إذا تم تكبدها بشكل منفصل.

في الوقت نفسه، التعديلات أيضاً توضح التوجيهات الحالية في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) للموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد البيانات المالية وعرضها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) – "الممتلكات والعقارات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود"

التعديل يحظر على المنشآت الخصم من تكلفة أحد بنود الممتلكات والعقارات والمعدات، أي متحصلات من بيع تلك البنود المنتجة أثناء وضع هذا الأصل موضع التشغيل وجعله جاهز للتشغيل وفق الطريقة التي حددتها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكاليف تجهيزها في الأرباح أو الخسائر.

إن هذا التعديل ساري المفعول لفرات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والعقارات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد الفترة الأولى المعروضة، عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) – "العقود المثقلة بالالتزامات: تكاليف إتمام العقد"

يحدد هذا التعديل التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أو يحقق خسائر.

تطبق التعديلات "طريقة التكلفة ذات الصلة المباشرة". تتضمن التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تقديم سلع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد. إن التكاليف العمومية والإدارية لا تتعلق مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

إن التعديل ساري المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – "الرسوم ضمن اختبار (10٪) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية"**  
يوضح هذا التعديل الرسوم التي تقوم المنشأة بإدراجها عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. إن هذه الرسوم لا تتضمن إلا الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الغير. تقوم المنشأة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة التعديل للمرة الأولى.

إن هذا التعديل ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. لم يكن هناك تعديل أو تأثير على المطلوبات المالية للمجموعة. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تنطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2022، ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات كانت قد صدرت ولكن لم يبدأ سريانها بعد.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### **المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير**

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

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

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

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

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر ويتم تطبيقها بشكل مستقبلي. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف تقديرات المحاسبة**

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

لقد تم حذف تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية". ومع ذلك، احتفظ المجلس بمفهوم التغييرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:

- لا يعتبر التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة تصحيحاً لخطأ.
- إن تأثيرات التغيير في أحد المدخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبي هي تغييرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكن ناتجة عن تصحيح أخطاء فترات سابقة.

إن التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 للتغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة، مع السماح بالتطبيق المبكر. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على المجموعة.

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

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

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

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## ب- أسس التجميع :

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة الأرجان العالمية العقارية – ش.م.ك.ع. (الشركة الأم) والشركات التابعة التالية (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية (%)		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	أسماء الشركات التابعة
2021	2022			
99%	99%	مقاولات	دولة الكويت	1- شركة الأرجان الوطنية للتجارة العائمة والمقاولات – خالد خضير مشعان الخضير – ذ.م.م. وشركاتها التابعة التالية : 1 – أ – شركة الأرجان الوطنية للمقاولات – ش.ش.و. 1 – ب – شركة الأرجان لأحواض السباحة – ذ.م.م. 1 – ج – شركة الأرجان للمعدات الثقيلة – ذ.م.م. 1 – د – شركة الأرجان الوطنية للتجارة والمقاولات – ذ.م.م.
100%	100%	مقاولات	مملكة البحرين	2- شركة أرجان للمنتجات والفنادق – ش.م.ك. (مقفل) وشركتها التابعة التالية : 2 – أ – شركة فندق ومنتجع موفينيك البدع – الكويت – ذ.م.م.
99.80%	99.80%	أحواض سباحة	دولة الكويت	3- شركة الجود الفايزة – ش.م.ب. 4- شركة الأرجان للإستثمار العقاري – ش.م.م. 5- شركة الأرجان الفايزة - ش.م.ك.(قايضة). 6- شركة الأرجان العالمية العقارية المحدودة . 7- شركة الأرجان للتطوير الزراعي – ذ.م.م. 8- شركة الأرجان الخليجية للخدمات العقارية – ش.م.ك.(مقفل). 9- شركة الأرجان لإدارة المشاريع العقارية – ش.م.ك.(مقفل). 10- شركة شمس الفوز للعقارات – ذ.م.م. 11- شركة للال القرم العقارية – ذ.م.م. وشركتها التابعة التالية : 11-أ- شركة تلال القرم العقارية – ذ.م.م. 11 - ب- شركة ظل البستان – ش.م.م.
99.80%	99.80%	معدات ثقيلة	دولة الكويت	12- شركة الدعم العقارية – ذ.م.م. وشركاتها التابعة التالية: 12-أ- شركة الوطنية للأعمال الإنشائية – ش.م.م. 12-ب- شركة الشبكات الرقمية الذكية لتصميم وتجهيز مراكز الحاسبات الإلكترونية - ذ.م.م. (أ) 12-ج- شركة ديجتال أرينا لتصميم وتجهيز مراكز الحاسبات الإلكترونية – ش.ش.و. (أ)
99.99%	99.99%	مقاولات	دولة قطر	13- شركة جنان المتحدة العقارية – ذ.م.م. 14- شركة مساكن الوطنية – ذ.م.م. 15- شركة مشروع نسيم صلالة السكني – ذ.م.م. 16- شركة شعاع الحياة لإدارة أملاك الغير – ذ.م.م. 17- شركة الأرجان المغرب العقارية – ش.ش.و. 17 – أ – شركة معارف لإدارة الأصول – ذ.م.م. 17 – ب – شركة معارف للتطوير – ذ.م.م. 18- شركة الأرجان للطاقة لتجارة الأدوات والمعدات الكهربائية والمقاولات والتوكيلات – ذ.م.م. 19- شركة الأرجان لإدارة المرافق – ذ.م.م. 20- شركة الأرجان سكوير العقارية – ذ.م.م. 21- شركة أرجانيا لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات – ذ.م.م. 22- شركة الأرجان لاند العقارية – ذ.م.م.
99.95%	99.95%	فنادق ومنتجعات	دولة الكويت	
99.99%	99.99%	فنادق ومنتجعات	دولة الكويت	
99%	99%	قايضة	مملكة البحرين	
98%	98%	عقاري	جمهورية مصر العربية	
99%	99%	قايضة	دولة الكويت	
100%	100%	عقاري	المملكة المتحدة	
99.67%	99.67%	زراعة	دولة الكويت	
50%	50%	خدمات عقارية	دولة الكويت	
50%	50%	إدارة مشاريع	دولة الكويت	
99%	99%	عقاري	مملكة البحرين	
99.50%	99.50%	عقاري	سلطنة عمان	
99.50%	99.50%	عقاري	سلطنة عمان	
67%	67%	عقاري	سلطنة عمان	
99.99%	99.99%	عقاري	دولة الكويت	
99.99%	99.99%	مقاولات	سلطنة عمان	
58%	-	تكنولوجيا المعلومات	دولة الكويت	
100%	-	تكنولوجيا المعلومات	دولة الكويت	
99.99%	99.99%	عقاري	دولة الكويت	
99.95%	99.95%	مقاولات	السعودية	
99.50%	99.50%	عقاري	سلطنة عمان	
85%	85%	إدارة أملاك الغير	دولة الكويت	
100%	100%	عقاري	مملكة المغرب	
99.99%	99.99%	إدارة أصول	مملكة المغرب	
99.99%	99.99%	عقاري	مملكة المغرب	
99.70%	99.70%	مقاولات وأعمال كهربائية	دولة الكويت	
99.90%	99.90%	عقاري	دولة الكويت	
99.90%	99.90%	عقاري	دولة الكويت	
99.90%	99.90%	عقاري	دولة الكويت	
99.90%	99.90%	عقاري	دولة الكويت	
99.90%	99.90%	عقاري	دولة الكويت	

نسبة الملكية (%)		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	أسماء الشركات التابعة
2021	2022			
99.90%	99.90%	خدمات طبية	دولة الكويت	23- شركة سينرجي للمعدات والمستلزمات الطبية - ذ.م.م.
70%	70%	إدارة مطاعم	دولة الكويت	24- شركة سوا المتحدة لإدارة المطاعم - ذ.م.م.
100%	100%	تعليمي وترفيهي	دولة الكويت	25 - شركة مركز جنان الترفيهي وثقفي وتربوي - ش.ش.و.
99%	99%	إدارة مطاعم	دولة الكويت	26 - شركة الأرجان للتجهيزات الغذائية - ذ.م.م.
99%	99%	دعاية وإعلان	دولة الكويت	27 - شركة أرجان للدعاية والإعلان - ذ.م.م.
60%	60%	إستيراد وتصدير	دولة الكويت	28 - شركة هيلث بلاس التجارية - ذ.م.م.
-	100%	قابضة	دولة الكويت	29 - شركة الريادة العالمية القابضة - ش.ش.و. (قابضة)

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ، قامت المجموعة بما يلي:

(أ) ببيع نسبة 33% من حصة ملكيتها في شركة الشبكات الرقمية الذكية لتصميم وتجهيز مراكز الحاسبات الالكترونية - ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة سابقاً بنسبة 58%) حيث بلغت نسبة ملكية الشركة الأم المتبقية بعد عملية البيع 25% في الشركة . أدى ذلك إلى زوال سيطرة المجموعة على القرارات المالية والتشغيلية ، وعليه تم تصنيف حصة ملكية الشركة الأم المتبقية كاستثمار في شركة زميلة ، وذلك مقابل إقتناء المجموعة لحصة 25% في شركة ديجيتال أرينا تكنولوجيز - ذ.م.م. (الإمارات العربية المتحدة) ، وقامت المجموعة بالمحاسبة عن حصة ملكيتها في تلك الشركة كاستثمار في شركة زميلة. نتج عن ذلك خسارة بمبلغ 11,063 دينار كويتي، تم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة الحالية.

(ب) الدخل في اتفاقية شراكة بنسبة 55% من خلال أحد شركاتها التابعة - شركة الأرجان الوطنية للتجارة العامة والمقاولات - خالد خضير مشعان الخضير - ذ.م.م. مع شركة المجموعة المشتركة للمقاولات - ش.م.ك.ع. لتنفيذ مشروع شركة جي تو المتحدة للمقاولات العامة والمباني - ذ.م.م. (شركة محاصة مملوكة بنسبة 55%). قامت المجموعة بالمحاسبة عن حصتها في تلك الاتفاقية "كمشروع مشترك" حيث تتم القرارات التشغيلية والمالية باتفاق الشريكين، وكون المشروع المشترك ليس ذو كيان قانوني مستقل. وعليه، قامت المجموعة بتجميع نسبتها البالغة 55% من موجودات ومطلوبات المشروع المشترك ضمن بياناتها المالية المجمعة.

إن حصة المجموعة في موجودات ومطلوبات المشروع المشترك كانت كما يلي:

2022	موجودات متداولة :
1,493,854	نقد في الصندوق ولدى البنوك
611,997	مديون وأرصدة مدينة أخرى
2,105,851	
32,573	موجودات غير متداولة :
2,138,424	ممتلكات وعقارات ومعدات
	مجموع الموجودات
	المطلوبات المتداولة :
2,129,727	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,129,727	مجموع المطلوبات

لم يحقق المشروع المشترك أية أرباح ولم يتكبد أية مصروفات خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم . وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

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

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

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها ، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لاعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها . تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها ، بما في ذلك :

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

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية . تحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة عند التجميع، يتم إستبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل ، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة . يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

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

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة كعمالة ضمن حقوق الملكية . يتم تعديل المبالغ الدفترية لخصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات للخصص المتعلقة بها في الشركات التابعة . إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإعراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملك الشركة الأم . يتم قيد الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك القيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة . إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة ، فإنها تقوم بالآتي :

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

#### ج - تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول.

تعتبر الموجودات متداولة إذا:

- كانت من المتوقع تحققها أو تنوى المجموعة بيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو
- كانت محتفظ به لغرض المتاجرة، أو
- كانت من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، أو
- كانت نقد أو نقد معادل مالم يكن نقد محتجز أو يستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ بيان المركز المالي.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا:

- كان من المتوقع تسويتها ضمن دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ به بصورة رئيسية لغرض المتاجرة، أو
- كان من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي .

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.



د - الأدوات المالية :

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

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الإتفاقيات التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية المجمع. يتم اظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي، وتتوي السداد اما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع نقد لدى البنوك، المدينين، المستحق من / إلى أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، بنوك دائنة، قروض لأجل، أقساط عقود بيع مرابحة، إلتزامات عقود إيجار ودائنون.

الموجودات المالية :

**1- تصنيف الموجودات المالية :**

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

**تقييم نموذج الأعمال**

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

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

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

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

**الاعتراف المبدئي**

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

**إلغاء الاعتراف**

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

**فئات قياس الموجودات المالية**

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الإعراف المبدئي ضمن التصنيفات التالية :

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

### أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تمثل أدوات الدين بالتكلفة المطفأة في اذون خزانة ولها فترة استحقاق تعاقدية لأكثر من 3 أشهر.

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

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية، و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن بشكل أساسي مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة على المبلغ المتبقي.

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

### التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

طريقة العائد الفعلي هي الطريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص إيرادات الفوائد على الفترة ذات الصلة. بشكل عام، فإن معدل العائد الفعلي هو السعر الذي يقوم بخصم التحصيلات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً من سعر الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء الخسائر الائتمانية المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين أو حينما ينطبق، فترة أقصر، إلى القيمة الدفترية الإجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي. بالنسبة للموجودات المالية التي تم شراؤها أو الناشئة عن ضعف ائتماني، يتم احتساب سعر الفائدة الفعلي المعدل ائتمانياً عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة، لتصل إلى التكلفة المطفأة لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي.

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

إن النقد لدى البنوك، المدينين التجاريين، المستحق من أطراف ذات صلة وموجودات العقود تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

### مدينون تجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف بمدينين بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.

### موجودات عقود

إن موجودات العقود تمثل حق المجموعة في المقابل الذي تم على أساسه تحويل البضائع وتأديه الخدمات للعميل، إذا قامت المجموعة بتحويل البضائع أو تأديه الخدمات للعميل قبل أن يقوم العميل بدفع المقابل أو قبل تاريخ استحقاق المبلغ، فيتم الاعتراف بموجودات العقود في حدود المبلغ المكتسب وفقاً للشروط التعاقدية.

يتم تقييم موجودات العقود بالإنخفاض في القيمة وفقاً للطريقة المبسطة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية 9: الأدوات المالية.

### أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

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

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد. إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

تصنف المجموعة الاستثمارات في أدوات الملكية المسعرة وغير المسعرة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمع.

## 2- انخفاض قيمة الموجودات المالية :

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

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

عند تقييم ما إذا كانت جودة الائتمان للأداة المالية قد تدهورت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ التقرير بمخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ الاعتراف المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمدعومة، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات التطلعية المتاحة دون تكلفة أو جهد مفرط. تشمل المعلومات التطلعية التي تم النظر فيها الإمكانية المستقبلية للصناعات التي يعمل فيها مدينو المجموعة ، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين والمحللين الماليين والهيئات الحكومية ومؤسسات الفكر ذات الصلة وغيرها من المنظمات المماثلة ، بالإضافة إلى النظر في مختلف المصادر الخارجية للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الأساسية للمجموعة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية والثالثة. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن جميع أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية والتي من المتوقع أن تنتج عن أحداث تعثر على الأدوات المالية لمدة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير المالي.

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

## 3- المطلوبات المالية :

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

### المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### أ. الدائنون :

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

#### ب. الإقتراض :

يتم إدراج القروض مبدئياً بصافي القيمة العادلة بعد خصم التكاليف المتكبدة . ولاحقاً يتم إدراج القروض بالتكلفة المطفأة، ويتم احتساب فروقات بين المبلغ المحصل (بالصافي بعد خصم تكلفة العملية) والقيمة المستردة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال فترة الإقتراض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب تكلفة منح القروض ضمن تكاليف عمليات القروض إلى الحد الذي يحتمل على أساسه سحب كل أو بعض هذه التسهيلات في هذه الحالة ، يتم تأجيل هذه المصاريف حتى يتم سحب القروض . عندما لا يوجد أي دليل على أن بعض أو كل القروض سيتم سحبها ، فإن هذه المصاريف يتم رسملتها كمدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على فترة القروض المتعلقة بها.

ج. عقود بيع مرابحة :

تتمثل عقود بيع مرابحة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لينود تم شراؤها للغير وفقا لاتفاقية عقود بيع المرابحة . يدرج رصيد عقود بيع المرابحة باجمالي المبلغ الدائن ، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف التمويل المستقبلية عند استحقاقها على أساس توزيع نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية .

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المفروض بشروط مختلفة جوهريا أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إذا لم يكن التعديل جوهريا، يتم الاعتراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كأرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

#### 4- مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية :

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

هـ - مخزون :

1 - مواد في المخازن :

يقيم المخزون على أساس متوسط التكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل ، بعد تكوين مخصص لأية بنود متقدمة أو بطيئة الحركة . تتضمن تكلفة المخزون المواد المباشرة ، وأجور العمالة المباشرة وكذلك المصاريف غير المباشرة المتكبدة لجعل المخزون في موقعه وحالته الحالية . تحدد التكلفة على أساس المتوسط المرجح .

إن صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها هو السعر المقدر للبيع ضمن النشاط الاعتيادي مخصوما منه تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. يتم شطب بنود المخزون المتقدمة وبطيئة الحركة بناء على الاستخدام المستقبلي المتوقع وصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها.

إن تكلفة المنتجات الحيوية المحولة من الموجودات الحيوية هي قيمتها العادلة ناقصا مصاريفها البيعية في تاريخ الحصاد.

2 - مخزون نباتات :

يقيم مخزون النباتات بصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها . إن صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها هي السعر المقدر للبيع ضمن النشاط الاعتيادي مخصوما منها تكاليف التجهيز والمصاريف البيعية ، إن وجدت.

و - عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة:

يتم تصنيف العقارات التي تم إقتناؤها أو تطويرها لغرض البيع من خلال النشاط الاعتيادي وليس لغرض تأجيرها أو ارتفاع قيمتها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل. تتضمن التكلفة حقوق أراضي الملك الحر، تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع تكاليف الاتعاب المهنية والخدمات القانونية، وضرائب تحويل الملكية، وتكاليف البناء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تمثل صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر من خلال النشاط الاعتيادي بناء على الأسعار السوقية كما في تاريخ البيانات المالية، مخصوما منها تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. مخصوما منها تكاليف الانجاز والتكاليف المقدره للبيع. يتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه سنوياً من قبل خبراء تقييم عقارات متخصصين مستقلين يتمتعون بالمؤهلات والخبرة المطلوبة في تقييم هذه الأنواع من العقارات باستخدام أساليب تقييم متعارف عليها.

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

ز - عقارات استثمارية :

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

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

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

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما تستبعد أو تسحب نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد . يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

ح - الشركات الزميلة :

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها ، والتي تتمثل في قدرتها على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، فإن الاستثمارات في الشركات الزميلة تدرج في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بأثر أية تغيرات لاحقة لتاريخ الإقضاء لحصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة مخصوماً منها أي انخفاض في القيمة لكل استثمار على حده من تاريخ بداية التأثير الجوهري فعلياً حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري، فيما عدا الاستثمارات المصنفة كاستثمارات محفظ بها لغرض البيع ، حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحفوظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

تقوم المجموعة بإدراج حصتها في نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، كما تقوم بإدراج حصتها في التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة ضمن الدخل الشامل الآخر المجمع لها.

تتوقف المجموعة عن تسجيل الخسائر إذا تجاوزت خسائر الشركة الزميلة حصة المجموعة بها (متضمنة أية حصص طويلة الأجل والتي تمثل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) فيما عدا إذا كان على المجموعة إلزام تجاه الشركة الزميلة أو قامت بأية مدفوعات نيابة عنها.

يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة في حدود حصة المجموعة من الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة الإقضاء عن حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ عملية الإقضاء يتم الاعتراف بها كشهرة . وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة حيث يتم تقييمها كجزء من الاستثمار لتحديد أي انخفاض في قيمتها . إذا كانت تكلفة الإقضاء أقل من حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة ، يتم إدراج الفرق مباشرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع .

تحدد المجموعة بتاريخ كل فترة مالية ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته وتحديد إذا ما كان ضرورياً الاعتراف بأي انخفاض في قيمة الاستثمار. فإذا ما وجد ذلك الدليل، فيتم اختبار الانخفاض في القيمة لكامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) وتقوم المجموعة باحساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إدراج هذا المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم إدراج أي عكس للانخفاض في القيمة إلى الحد الذي تزيد فيه لاحقاً القيمة القابلة للاسترداد من الاستثمار.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة ، تقوم المجموعة بقياس وقيد أية استثمارات محفظ بها بالقيمة العادلة. إن أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمار المحفظ به بالإضافة إلى المحصل من البيع يتم الاعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

## ط - الترتيبات المشتركة :

تقوم المجموعة بتصنيف حصصها في الترتيبات المشتركة كمشاريع مشتركة اعتماداً على حق المجموعة في الموجودات والتزاماتها تجاه المطلوبات المتعلقة بهذه الترتيبات المشتركة.

## أ. المشاريع المشتركة

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك، حيث يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب. السيطرة المشتركة تعني مشاركة السيطرة على هذا الترتيب كما هو متفق عليه تعاقدياً، والذي يوجد فقط عندما تكون القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة تتطلب موافقة إجماعية من أطراف السيطرة المشتركة.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في مشاريع مشتركة بناءً على طريقة حقوق الملكية مثل الشركات الزميلة.

## ب. العمليات المشتركة

العملية المشتركة هي ترتيب مشترك، حيث يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة في الموجودات والتزامات تجاه المطلوبات المتعلقة بهذا الترتيب. إن السيطرة المشتركة تعني مشاركة السيطرة على هذا الترتيب كما هو متفق عليه تعاقدياً، والذي يوجد فقط عندما تكون القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة تتطلب موافقة إجماعية من أطراف السيطرة المشتركة.

عندما تكون أنشطة المجموعة في إطار العمليات المشتركة، تقوم المجموعة باعتبارها أحد أطراف العملية المشتركة بالاعتراف بحصصها المتعلقة بتلك العملية فيما يخص الآتي:

- الموجودات، بما في ذلك حصتها من أي موجودات محتفظ بها بشكل مشترك.
- المطلوبات، بما في ذلك حصتها من أي مطلوبات تم تحملها بشكل مشترك.
- الإيرادات من بيع حصتها من إنتاجية العملية المشتركة.
- الحصة من إيرادات بيع إنتاجية العملية المشتركة.
- المصروفات، بما في ذلك حصتها من أي مصروفات متكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على تلك الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات.

عندما تتعامل المجموعة مع عملية مشتركة وتكون هي أحد أطرافها (مثل بيع أو منح موجودات)، تعتبر المجموعة هذه المعاملة كتعامل مع الأطراف الأخرى في العملية المشتركة، ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من هذه المعاملات في البيانات المالية المجمعة للمجموعة فقط بما يساوي حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. عندما تتعامل المجموعة مع عملية مشتركة تكون هي أحد أطرافها (مثل شراء موجودات)، فإن المجموعة لا تعترف بحصتها من الأرباح والخسائر إلى أن تتم إعادة بيع تلك الموجودات إلى طرف ثالث.

## ي- ممتلكات وعقارات ومعدات :

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

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

يتم احتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبند الممتلكات والعقارات والمعدات كما يلي:

%	مباني
5%	أثاث وتجهيزات فندقية
10%	برامج محاسبة
33.33%	ديكورات
20% - 25%	عدد وأدوات
10% - 20%	سيارات ومعدات
10% - 20%	أثاث وتجهيزات
25%	

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك دورياً للتأكد من أن الطريقة وفترة الإستهلاك متفتتين مع نمط المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بند الممتلكات والعقارات والمعدات .

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

#### ك - حق انتفاع أرض للتطوير:

تقوم المجموعة بإدراج الموجودات غير الملموسة الناشئة عن إتفاقيات حقوق الاستغلال عندما يكون لديها الحق في إستغلال الموجودات والبنية التحتية محل الاتفاقيات. إن الأصل غير الملموس الناتج مقابل تشييد أو تجديد الخدمات المتعلقة بالموجودات محل إتفاقيات حقوق الاستغلال يتم قياسها بالقيمة العادلة عند الإعتراف المبدئي.

لاحقاً للإعتراف المبدئي ، يتم قياس الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ، والتي تتضمن تكلفة الإقتراض ، ناقصاً للأرصدة التراكمية للإطفاء وخسائر الإنخفاض في القيمة. إن العمر الافتراضي للموجودات غير الملموسة عن إتفاقيات حقوق الاستغلال هو الفترة ما بين بداية احتساب العوائد الناتجة من إستخدام الموجودات والبنية التحتية إلى نهاية فترة الاستغلال والذي ينتهي في 31 ديسمبر 2022 . يتم مراجعة طريقة الإطفاء والأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية في نهاية كل سنة مالية ، ويتم تعديلها متى كان ذلك مناسباً.

#### ل - إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية :

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

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

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد . يجب الإعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة إنخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم .

عند عكس خسارة الإنخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب أن لا يزيد المبلغ الدفترية بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ الدفترية الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الإعتراف بأية خسارة من إنخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة . يجب الإعتراف بعكس خسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الإنخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم .

#### م - مخصص مكافأة نهاية الخدمة :

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

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

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

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

س - رأس المال :

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

ع - علاوة إصدار :

تمثل علاوة الإصدار في زيادة قيمة النقد المحصل عند إصدار الأسهم عن القيمة الإسمية للأسهم المصدرة . إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون .

ف - أسهم الخزانة :

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

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

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

ص - إيرادات العقود المبرمة مع العملاء :

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

تطبق المجموعة نموذجاً من خمس خطوات على النحو التالي لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود:

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

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



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

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

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

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

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

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

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية :

#### مبيعات البضاعة

تمثل المبيعات مجموع قيمة الفواتير الصادرة للبضاعة المباعة خلال السنة. يتم تحقق إيراد بيع البضائع عند تحويل السيطرة على البضاعة للعميل. بالنسبة للمبيعات المستقلة التي ليست معدلة من قبل المجموعة أو لا تخضع لخدمات متكاملة كبيرة، يتم تحويل السيطرة في الوقت الذي يتسلم فيه العميل البضاعة دون نزاع. ويتم التسليم عندما يتم شحن البضاعة إلى موقع محدد ، والتي تم شراؤها سابقاً من قبل العميل، كما يتم تحويل مخاطر النقص والخسارة إلى العميل ، وإما أن يقبلها العميل وفقاً لعقد البيع أو يتم تجاوز شروط القبول أو أن يكون لدى المجموعة دليل موضوعي على تلبية كافة شروط القبول.

عند تعديل تلك البنود أو بيعها مع خدمات متكاملة جوهرية، فإن البضاعة والخدمات تمثل التزام أداء وحيد ومجمع وعليه يجب تحويل السيطرة عليه على مدى فترة من الوقت. وذلك بسبب أن المنتج المجمع فريد من نوعه للعميل (لا يوجد استخدام بديل) ولدى المجموعة حق واجب النفاذ للحصول على الدفعات مقابل الأعمال التي تمت حتى تاريخه. يتم الاعتراف بالتزامات الأداء على مدى فترة من الوقت مع أداء أعمال التعديل أو التكمال.

إذا كانت العقود تشمل توريد بضاعة وخدمات تركيب مقابل أتعاب ثابتة، يتم الاعتراف بالإيراد على مدى فترة من الوقت، ويتم تسجيله كالتزام أداء وحيد بسبب العلاقات المتداخلة بين عناصر العقد. عندما تشمل العقود خدمات ما بعد البيع، يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. إذا لم يذكر ذلك بشكل مباشر، فإنها تعتبر تقديرات على أساس التكلفة المتوقعة مضاف إليها هامش ربح.

#### تقديم الخدمات

يتم تحقق إيرادات عقود الخدمات عند تقديم الخدمة للعملاء. تدخل المجموعة في عقود صيانة وتمديد ضمانات بأسعار ثابتة مع عملاء لفترات بحد أقصى سنة ، ويتعين على العملاء الدفع مقدماً ويتم تحديد تواريخ الدفعات المستحقة في كل عقد. يتم الاعتراف بالإيراد على مدى الوقت استناداً إلى النسبة بين عدد ساعات خدمات الصيانة المقدمة في الفترة الحالية وإجمالي عدد تلك الساعات المتوقع تقديمها بموجب كل عقد.

#### عقود المقاولات

تتحقق إيرادات عقود المقاولات على مدى الوقت بطريقة التكلفة إلى التكلفة (أسلوب المدخلات)، أي نسبة تكاليف العقد المتكبدة للأعمال المنجزة حتى تاريخه إلى إجمالي تكاليف العقد المقدرة. تتحقق الأرباح فقط عندما يصل العقد إلى تلك المرحلة التي يمكن عندها تقدير الأرباح النهائية بدرجة معقولة. وتؤخذ المطالبات، الأوامر التغييرية ودفعات الحوافز للعقد في الاعتبار لغرض احتساب أرباح العقد عند موافقة مالك العقد لها، كما يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة للعقود بالكامل فور تبين حدوثها.

عندما لا يكون من الممكن تقدير الإيراد من عقود المقاولات بصورة معقولة، فإنه يتم التحقق من الإيراد إلى المدى الذي تم تحمله من تكاليف العقد والتي من المرجح أن تكون قابلة للاسترداد. إن تكاليف العقود يتم الاعتراف بها كمصروف في الفترة التي تم تكبدها فيها.

#### إيرادات ومصاريف الفوائد

تحتسب إيرادات ومصاريف الفوائد، على أساس نسبي زمني وذلك باستخدام أسلوب الفائدة الفعلية. عندما يكون هناك انخفاض في قيمة المدينين، تقوم المجموعة بتخفيض القيمة الدفترية لتلك المبالغ إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تقدر بالتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والمخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي المتعلق بالأداة المالية، ويتم الاستمرار في إطفاء الخصم كإيراد فوائد. إن إيرادات الفوائد للمدينين التي يوجد انخفاض دائم في قيمتها يتم الاعتراف بها إما في حالة تحصيلها أو على أساس التكلفة المستردة طبقاً لمقتضيات الظروف.

#### توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام تلك الدفعات.

#### بيع عقارات تحت التطوير

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

#### إيراد بيع عقارات

- يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:
- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
  - عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية.
  - ألا تنخفض مرتبة الذمم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً.
  - أن تكون المجموعة قد قامت بنقل السيطرة للمشتري.
  - إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقبدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

#### الإيرادات والمصاريف الأخرى

يتم تحقق الإيرادات والمصاريف الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

#### ق - المخصصات :

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

#### **الالتزامات المحتملة المعترف بها في اندماج الأعمال :**

تقاس المطلوبات المحتملة المستحوذ عليها في دمج الأعمال عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة كما في تاريخ الاستحواذ. في نهاية كل فترة مالية لاحقة، يتم قياس المطلوبات المحتملة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو المبلغ المعترف به عند الاعتراف المبدئي ناقصاً بالمبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، أيهما أعلى .

#### **إلتزامات الضمان :**

يتم الاعتراف بمخصصات التكلفة المتوقعة لإلتزامات الضمان في تاريخ بيع البضائع والخدمات ذات الصلة، وهي تمثل وفقاً لأفضل تقدير للإدارة المصاريف المطلوبة لتسوية التزام المجموعة.

#### **العقود المثقلة بالإلتزامات :**

إن العقد المثقل بالإلتزامات هو عقد تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بسبب امتلاكها العقد) للوفاء بالإلتزامات بموجب العقد، المنافع الإقتصادية المتوقعة إستلامها بموجبه. وتعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للتخارج من العقد، وهي إما تكلفة الوفاء بالعقد وأي تعويض أو غرامات الناشئة عن الفشل في الوفاء به، أيهما أقل.

إذا كان لدى المجموعة عقد متوقع خسارته، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه على إنه مخصص. لكن قبل احتساب مخصص منفصل لعقد متوقع خسارته، تعترف المجموعة بخسارة انخفاض القيمة التي قد تكون وجدت في قيمة الموجودات الخاصة بالعقد.

لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ر - تكاليف الاقتراض :

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للإستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لفروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم إستغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للإسترداد. يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها. إن تكاليف الاقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تم تكبدها من المجموعة فيما يتعلق بإقتراض الأموال.

ش - عقود الإيجار :

(أ) تعريف عقد الإيجار :

قامت المجموعة سابقاً في بداية العقد بتحديد ما إذا كان هناك ترتيب أو محتوى على عقد إيجار بموجب تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (4). بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد أو المحتوى على عقد إيجار بناءً على تعريف عقد الإيجار وفقاً لما يلي:

- هل هناك أصل محدد للتمويل كحق للإستخدام،
- هل يحصل المستأجر على جميع المنافع الاقتصادية،
- هل للمستأجر الحق في الإستخدام المباشر للأصل.

(ب) المجموعة كمستأجر :

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تغييرات جوهرية في محاسبة المستأجر : فهو يزيل التمييز بين عقود التأجير التشغيلي والتمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17) ويتطلب من المستأجر الاعتراف بأصول حق الإستخدام والتزامات عقود الإيجار عند بدء عقد الإيجار لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة.

يتم قياس أصل حق الإستخدام مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسه لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويعدل بأى إعادة قياس لالتزام عقد الإيجار (ما لم يطبق المستأجر طريقة القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (40) - أصول حق الإستخدام التي تتماشى مع تعريف العقارات الاستثمارية أو يطبق طريقة إعادة التقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (16) "ممتلكات وعقارات ومعدات").

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية مخصومة باستخدام معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار (أو إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة سوف يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر). لاحقاً، يتم تعديل التزام عقد الإيجار وفقاً لتغيير معدلات الفائدة أو تعديلات الإيجار، أو من بين أي أمور أخرى.

إذا اختار المستأجر عدم تطبيق المتطلبات العامة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على عقود الإيجار قصيرة الأجل (على سبيل المثال، أي عقد لا يتضمن خيار شراء وله فترة تأجير محددة لمدة 12 شهراً أو أقل)، وعلى عقود الإيجار منخفضة القيمة، يجب على المستأجر أن يعترف بمدفوعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار أو باستخدام أي طريقة أخرى إذا كانت هذه الطريقة تتماشى مع المستأجر أو مماثلة إلى المحاسبة الحالية لعقود الإيجار التشغيلي.

يمكن للمستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) إما من خلال نموذج الأثر الرجعي الكامل أو نموذج الأثر الرجعي المعدل. إذا تم تحديد النموذج الأخير، فلن يتم تعديل أرقام المقارنة وسيتم إثبات التأثير التراكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) للاعتراف المبدئي كتعديل في الأرباح المرحلة (أو أي بند آخر أكثر ملاءمة في حقوق الملكية)، أو تطبيق الخيار الثاني ضمن نفس النموذج والذي يسمح بقياس التزامات عقود الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية المتبقية حتى نهاية عقد الإيجار مخصومة باستخدام معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار إذا كان متوفراً أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر مقابل إثبات أصل حق الإستخدام بنفس القيمة دون أثر على الأرباح المرحلة.

### (ج) المجموعة كمؤجر :

على عكس محاسبة المستأجر، تظل متطلبات المحاسبة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) الخاصة بالمؤجر كما هي دون تغيير إلى حد كبير عن المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)، وتستمر في مطالبة المؤجر بتصنيف عقد الإيجار إما على أنه عقد إيجار تشغيلي أو عقد إيجار تمويلي. ليس ضرورياً على المجموعة أن تقوم بإجراء أي تعديلات على عقود الإيجار التي تعمل فيها كمؤجر في المرحلة الانتقالية إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، باستثناء عقود الإيجار المبرمة من الباطن. كما في تاريخ سريان المعيار، لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بالتأجير من الباطن.

إن السياسات المحاسبية للمجموعة والنتيجة من تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) كالتالي:

#### أ- أصول حق الاستخدام:

تعترف المجموعة بأصول حق الاستخدام كمستأجر في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار، تتضمن تكلفة أصول حق الاستخدام قيمة للالتزامات عقد الإيجار المعترف بها (والتي تتمثل في القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المقرر سدادها خلال فترة عقد الإيجار مخصومة باستخدام معدل الإقتراض الإضافي في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار)، والتكاليف المباشرة المبدئية المنكبة، ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم إدراج أصول حق الاستخدام التي تتماشى مع تعريف العقارات الاستثمارية كعقارات استثمارية ضمن بيان المركز المالي المجموع.

خلال الفترة الانتقالية لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، بصفة المجموعة كمستأجر يجب إثبات أصول حق الاستخدام وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (40) من تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، حيث ليس من الضروري عمل تعديلات لعقود الإيجار المدرجة سابقاً ضمن بند العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج القيمة العادلة بمعيار المحاسبة الدولي رقم (40). لا يتم إدراج مصاريف الإيجار المدفوعة مقدماً ضمن بند العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم إدراجها منفصلة ضمن الموجودات.

تقاس أصول حق الاستخدام التي تتماشى مع تعريف العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة وذلك لاستخدام المجموعة نموذج القيمة العادلة في قياس العقارات الاستثمارية للمجموعة. إن سياسة المجموعة المتبعة هي أن يتم تقييم العقارات الاستثمارية مرة واحدة على الأقل في السنة.

بموجب المعيار الدولي للمحاسبة رقم (40) "العقارات الاستثمارية"، إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المثبتة في دفاتر المستأجر كأصول حق استخدام تعكس التدفقات النقدية المتوقعة شاملاً مدفوعات الإيجار المتغيرة المتوقع سدادها. ونتيجة لذلك، إذا كان تقييم العقار يستند إلى صافي المدفوعات المتوقعة، فإنه يجب إضافة أي التزامات لعقود الإيجار للوصول إلى القيمة العادلة للعقار الاستثماري باستخدام طريقة القيمة العادلة.

#### ب- التزامات عقد الإيجار:

تعترف المجموعة في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار بالتزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المستقبلية المقرر سدادها خلال فترة عقد الإيجار. وتتضمن دفعات عقد الإيجار الدفعية الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة ودفعات عقد إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل، وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات عقد الإيجار على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ودفعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد الإيجار. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي تقع فيها الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الإقتراض الإضافي في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار، إذا كان معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بدء مدة العقد، يتم زيادة قيمة التزامات عقد الإيجار كي تعكس تراكم الربح، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقد الإيجار، إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة في جوهرها أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل محل العقد.

#### ج- عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة:

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بدء مدة العقد ولا تحتوي على خيار شراء. كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة عقد الإيجار.

ت - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي :  
يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة والمحول إلى الاحتياطي الإجباري.

ث - ضريبة دعم العمالة الوطنية :  
يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات الزميلة والتابعة غير المجموعة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وكذلك حصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من الشركات التابعة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

خ - حصة الزكاة :  
يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد خصم حصة الشركة الأم في أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة غير المجموعة وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

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

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة . إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر، بينما يتم إدراج فروق التحويل الناتجة من البنود النقدية كأدوات الدين المالية والمصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع .

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

إن الشهرة والتغير في القيمة العادلة الناتجة عن عمليات شراء شركات أجنبية يتم التعامل معها كموجودات ومطلوبات الشركات الأجنبية ويتم تحويلها بأسعار الصرف السائدة بتاريخ الإقفال.

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

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

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

غ - الآراء والتقديرات والإفتراضات المحاسبية المهمة :  
إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والإفتراضات والتي تتعلق بأسباب مستقبلية . إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وإفتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

#### أ - الآراء :

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

#### 1 - تحقق الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم (2 - ص) يتطلب آراء هامة.

#### 2 - تحديد تكاليف العقود

إن تحديد التكاليف المتعلقة مباشرة بعقد معين أو الخاصة بأنشطة العقد بشكل عام يتطلب آراء هامة. إن تحديد تكاليف العقود لها تأثير هام على تحقق الإيرادات المتعلقة بالعقود طويلة الأجل. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) لتحديد تكاليف العقود وتحقيق الإيرادات.

#### 3 - تصنيف الأراضي

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

#### (أ) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة :

عندما يكون غرض المجموعة في تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل أو بيع الأراضي من خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة ، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة .  
(ب) عقارات استثمارية :

عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية ، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد ، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية .

#### 4 - مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخصص مخزون

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء ورواج المخزون والعوامل المحددة لاحتمال الانخفاض في قيمة المدينين والمخزون تتضمن آراء هامة.

#### 5 - تصنيف الموجودات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم (2 - د).

#### 6 - الضرائب

تخضع المجموعة لضرائب الدخل في مناطق متعددة. إن تحديد مخصصات ضرائب الدخل يتطلب آراء هامة، حيث توجد العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تجعل تحديد الضريبة النهائية غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة.

#### 7 - تحقق السيطرة

تراعى الإدارة عند تحديد وجود السيطرة على الشركة المستثمر فيها ما إذا كان لديها سيطرة واقعية على تلك الشركة، وذلك إذا ما كانت تملك أقل من 50% من حقوق التصويت بها. إن تحديد الأنشطة المعنية الخاصة بالشركة المستثمر فيها ومدى إمكانية قيام المجموعة باستغلال سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها يتطلب آراء هامة.

#### 8 - تقييم التأثير الجوهري

عند تحديد التأثير الجوهري على الشركة المستثمر بها، تأخذ الإدارة في الاعتبار ما إذا كان للمجموعة القدرة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها إذا كانت المجموعة تملك نسبة أقل من 20% من حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها. يتطلب التقييم آراء هامة تتمثل في النظر في تمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها والمشاركة في عمليات صنع السياسة والمعاملات الجوهرية بين المستثمر والشركة المستثمر فيها.

## 9 - عقود الإيجار

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

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

### ب - التقديرات والإفتراضات :

إن الإفتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة التقرير والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي :

#### 1- القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة

تقوم المجموعة بإحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق إستخدام أسس التقييم . تتضمن أسس التقييم إستخدام عمليات تجارية بحتة حديثة ، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة ، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، وإستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة . إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة .

#### 2- الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للإستهلاك

تراجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للإستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الإستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقادم والتغيرات في العمليات.

#### 3- العقود طويلة الأجل

يتم التحقق من إيرادات العقود طويلة الأجل وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز المحاسبية ، ويتم إحتساب نسبة الإنجاز بناء على نسبة تكاليف الأعمال المنجزة على العقد حتى تاريخه لإجمالي التكاليف المقدرة لكل عقد على حده . إن تحقق الإيرادات على أساس الخصائص المذكورة أعلاه ينبغي أن يتوافق مع الأعمال الفعلية المنجزة . إن تحديد التكاليف المقدرة لإكمال العقد وتطبيق طريقة نسبة الإنجاز تتضمن تقديرات . إن التكاليف والإيرادات المقدرة يجب أن تأخذ في الإعتبار المطالبات والتغيرات المتعلقة بالعقد .

#### 4- مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخصص مخزون

إن عملية تحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخصص المخزون تتطلب تقديرات. إن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً. يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها . إن التكلفة الدفترية للمخزون يتم تخفيضها وإدراجها بصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها عندما تتألف أو تصبح متقدمة بصورة كلية أو جزئية، أو عندما تنخفض أسعار البيع . إن معايير تحديد مبلغ المخصص أو المبلغ المراد شطبه يتضمن تحاليل تقادم وتقييمات فنية وأحداث لاحقة . إن تكوين المخصصات وتخفيض الذمم المدينة والمخزون تخضع لموافقة الإدارة.

#### 5- تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها ، أيهما أقل . يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة إستناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة . يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الإنشاء بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة للعقارات المكتملة مخصوماً منها التكاليف المتوقعة لإستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الإنجاز .

#### 6- تقييم العقارات الإستثمارية

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الإستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الإعراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ، حيث يتم إستخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية :

1. طريقة التدفقات النقدية المخصومة ، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل إستناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل .

2. رسملة الدخل : والتي يتم بها تقدير قيمة العقار إستناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم إحتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق وذلك وفقاً للعمز المتبقي من عقود الإستئجار، والذي يعرف بمعدل الرسملة.
3. تحاليل المقارنة ، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

#### 7- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

#### 8- عقود الإيجار

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

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

#### 3- موجودات (مطلوبات) عقود

2021	2022	
13,646,805	13,779,924	تكاليف العقود المتكبدة حتى تاريخه زائداً الأرباح المحققة
(12,662,824)	(12,960,882)	المطلوبات المرحلية
983,981	819,042	
(4,873)	(54,590)	ناقصاً : مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (أ)
979,108	764,452	

والتي تتمثل في :

2021	2022	
1,031,697	813,975	موجودات عقود
(52,589)	(49,523)	مطلوبات عقود
979,108	764,452	

إن المبالغ المتعلقة بموجودات العقود هي أرصدة مستحقة من العملاء بموجب عقود المقاولات ، والتي تنتج من تحويل البضائع وتأدية الخدمات للعملاء ، وفقاً لشروط العقد عند إنجاز بعض الأعمال ذات الصلة بالأداء. تعترف المجموعة بموجودات العقود لأي عمل تم تنفيذه. يتم إعادة تصنيف أي مبلغ سبق الإعتراف به كموجودات عقود إلى بند المدينون التجاريون في الوقت الذي يتم فيه إصدار الفواتير للعميل.

تقوم المجموعة بقياس مخصص لخسائر الانخفاض في قيمة موجودات العقود بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر العقد، مع الأخذ في الإعتبار التجربة التاريخية والأفاق المستقبلية لهذه الصناعة. إن موجودات العقود لم يتم إستحقاقها بعد في نهاية السنة.

(أ) إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة هي كما يلي:

2021	2022	
3,581	4,873	الرصيد في بداية السنة
1,292	49,717	المحمل خلال السنة
4,873	54,590	الرصيد في نهاية السنة



يوضح الجدول التالي خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم تسجيلها مقابل موجودات العقود طبقاً للمنهج المبسط الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9):

خسائر الائتمان المتوقعة غير منخفضة القيمة الائتمانية		
2021	2022	
1,036,570	868,565	مجمّل القيمة المدرجة بالدفاتر
(4,873)	(54,590)	خسائر الائتمان المتوقعة
1,031,697	813,975	صافي موجودات عقود

#### 4- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2021	2022	
5,325,503	5,048,570	مدينون تجاريون (أ)
(2,441,137)	(2,512,070)	ناقصاً : مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)
2,884,366	2,536,500	صافي المدينين التجاريين
121,399	9,004	إيرادات مستحقة
(9,004)	(9,004)	ناقصاً : مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)
112,395	-	صافي الإيرادات المستحقة
1,076,671	731,900	محجوز ضمان
(17,594)	(23,875)	ناقصاً : مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)
1,059,077	708,025	صافي محجوز الضمان
9,926,424	8,291,410	مصاريف ودفعات مدفوعة مقدماً
138,733	145,174	تأمينات مستردة
384,195	393,654	مدينون موظفون
35,974	51,769	عهد نقدية
14,541,164	12,126,532	

والتي تتمثل في :

2021	2022	
9,541,164	8,126,532	الجزء المتداول
5,000,000	4,000,000	الجزء غير المتداول
14,541,164	12,126,532	

- إن أرصدة المدينون التجاريون والإيرادات المستحقة ومحجوز الضمان لا تحمل فائدة ، ويتم تسويتها خلال سنة.

#### (أ) مدينون تجاريون :

إن تحليل أعمار أرصدة المدينين التجاريين هو كما يلي :

المجموع	انخفضت قيمتها	تأخر سدادها	لم يتأخر سدادها	2022
		أكثر من سنة	من 1 إلى 12 شهر	
5,048,570	2,294,813	1,039,539	1,714,218	2022
5,325,503	2,373,733	376,847	2,574,923	2021

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغت أرصدة المدينين التجاريين التي تأخر سدادها مبلغ 1,039,539 دينار كويتي (2021) - 376,847 دينار كويتي). إن هذه الأرصدة متعلقة بعدد من العملاء المستقلين الذين ليست لهم سابقة في عدم السداد.

#### (ب) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة :

إن حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة هي كما يلي :

2021	2022	
2,373,535	2,467,735	الرصيد في بداية السنة
-	(12,551)	المتعلق بإستبعاد شركة تابعة
211,483	99,984	المحمل خلال السنة
(117,283)	(10,219)	المستخدم خلال السنة
2,467,735	2,544,949	الرصيد في نهاية السنة

يوضح الجدول التالي خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم تسجيلها للمدينين التجاريين والإيرادات المستحقة ومحجوز الضمان طبقاً للمنهج المبسط الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9):

الإجمالي	خسائر الائتمان المتوقعة منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة غير منخفضة القيمة الائتمانية
<b>5,789,474</b> <b>(2,544,949)</b>	<b>2,294,813</b> <b>(2,294,813)</b>	<b>3,494,661</b> <b>(250,136)</b>
<b>3,244,525</b>	<b>-</b>	<b>3,244,525</b>
الإجمالي	خسائر الائتمان المتوقعة منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة غير منخفضة القيمة الائتمانية
<b>6,523,573</b> <b>(2,467,735)</b>	<b>2,373,733</b> <b>(2,373,733)</b>	<b>4,149,840</b> <b>(94,002)</b>
<b>4,055,838</b>	<b>-</b>	<b>4,055,838</b>

**31 ديسمبر 2022**  
مجمّل القيمة المدرجة بالدفاتر  
خسائر الائتمان المتوقعة  
صافي المدينون التجاريون والإيرادات المستحقة ومحجوز الضمان

**31 ديسمبر 2021**  
مجمّل القيمة المدرجة بالدفاتر  
خسائر الائتمان المتوقعة  
صافي المدينون التجاريون والإيرادات المستحقة ومحجوز الضمان

5- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة  
قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة ضمن النشاط الاعتيادي كالشركات الزميلة ، شركة محاصة ، أفراد الإدارة العليا وبعض الأطراف الأخرى ذات الصلة. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة . إن الأرصدة والمعاملات التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي :

**الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع :**

المجموع	أطراف أخرى ذات صلة	أفراد الإدارة العليا	شركات زميلة وشركة محاصة
2021	2022		
250,000	<b>250,000</b>	-	<b>250,000</b>
-	<b>41,050</b>	-	<b>41,050</b>
12,439,580	<b>13,182,791</b>	<b>325,603</b>	<b>12,786,120</b>
(349,766)	<b>(371,551)</b>	-	<b>(371,551)</b>
12,089,814	<b>12,811,240</b>	<b>325,603</b>	<b>12,414,569</b>
-	<b>(2,026,675)</b>	-	<b>(2,026,675)</b>
(347,523)	<b>(1,046,568)</b>	-	<b>(1,046,568)</b>

موجودات عقود  
مدينون وأرصدة مدينة أخرى  
مستحق من أطراف ذات صلة  
ناقصاً : مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (أ)  
صافي مستحق من أطراف ذات صلة  
دائنون وأرصدة دائنة أخرى  
مستحق إلى أطراف ذات صلة

**(أ) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:**

إن حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة هي كما يلي:

2021	2022
332,471	<b>349,766</b>
17,295	<b>21,785</b>
<b>349,766</b>	<b>371,551</b>

الرصيد في بداية السنة  
المحمل خلال السنة  
الرصيد في نهاية السنة

**المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :**

المجموع	شركات زميلة وشركة محاصة
2021	2022
445,634	<b>329,299</b>
(432,345)	<b>(353,049)</b>

إيرادات المشاريع  
تكاليف المشاريع

**مزايا أفراد الإدارة العليا**

2021	2022	
678,018	681,284	مزايا قصيرة الأجل
48,415	63,062	مكافأة نهاية الخدمة
9,000	15,000	مكافأة لجان - أعضاء مجلس إدارة غير مستقلين
21,000	23,000	مكافأة لجان - أعضاء مجلس إدارة مستقلين
756,433	782,346	

**6- عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة**

2021	2022	
17,619,713	14,594,849	الرصيد في بداية السنة
642,939	220,876	إضافات
722,867	538,627	تكاليف اقتراض مرسله
(4,311,251)	(1,413,335)	إستبعادات
(79,419)	407,438	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
14,594,849	14,348,455	الرصيد في نهاية السنة

تتكون العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة مما يلي :

2021	2022	
9,174,591	8,237,447	عقارات مطورة
5,420,258	6,111,008	عقارات قيد التطوير
14,594,849	14,348,455	

بلغت القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة وفقاً لمقيم مستقل مبلغ 14,349,600 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (2021 - 15,091,419 دينار كويتي). إن عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بمبلغ 14,348,455 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (2021 - 13,534,057 دينار كويتي) مسجلة بأسماء أطراف ذات صلة، ويوجد تنازلات منهم تفيد ملكية المجموعة لتلك العقارات.

إن بعض العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة 10,825,267 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021 - 10,148,792 دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات بنكية (إيضاح 12 - ب).

**7- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر**  
 تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر فيما يلي:

2021	2022	
8,824	8,666	غير مسعرة :
909,011	800,590	إستثمارات في محافظ مالية وعقارية
1,068,603	48,748	إستثمارات في صناديق إستثمارية وعقارية
1,986,438	858,004	أسهم ملكية بالقيمة العادلة

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي :

2021	2022	
4,841,074	1,986,438	الرصيد في بداية السنة
(1,079,500)	(1,024,046)	إستبعادات
(1,775,136)	(104,388)	التغير في القيمة العادلة
1,986,438	858,004	الرصيد في نهاية السنة

قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ببيع استثمار في أسهم ملكية بمبلغ 1,020,603 دينار كويتي، ولم ينتج عن عملية البيع أية أرباح أو خسائر. كما قامت المجموعة ببيع جزء من إستثمارها في صندوق عقاري مقابل مبلغ 3,443 دينار كويتي، وإقفال أثر التغير التراكمي في القيمة العادلة الخاص بالجزء المستبعد البالغ 857,106 دينار كويتي في الأرباح المرحلة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالعملة التالية :

2021	2022	العملة
1,068,603	48,747	دينار كويتي
77,507	9,130	دولار أمريكي
1	1	جنيه استرليني
840,327	800,126	يورو
1,986,438	858,004	

تم تقييم الموجودات المالية وفقاً لأساليب التقييم المفصّل عنها في (إيضاح 31).

8- إستثمارات في شركات زميلة وشركة محاصة  
تتمثل إستثمارات في شركات زميلة وشركة محاصة فيما يلي:

2021	2022	إستثمارات في شركات زميلة (أ)	إستثمار في شركة محاصة (ب)
27,763,518	27,807,825		
509,258	336,327		
28,272,776	28,144,152		

أ - إستثمار في شركات زميلة:

تتمثل الإستثمارات في شركات زميلة فيما يلي :

المبلغ		نسبة الملكية %		النشاط الرئيسي	أسماء الشركات الزميلة
2021	2022	2021	2022	بلد التأسيس	
18,855,701	19,035,017	50	50	سلطنة عمان	شركة الأرجان تاول للإستثمار - ذ.م.م.
1,035,233	1,035,108	25	25	سلطنة عمان	شركة مدينة بركاء العقارية - ذ.م.م. شركة سجي العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) - (i)
128,176	2,238	10	10	دولة الكويت	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م.
2,637,336	2,636,359	35	35	دولة الكويت	شركة مساكن دلمون - ذ.م.م. - (ii)
546,226	518,205	10	10	مملكة البحرين	شركة أرجان تاول الوطنية للتجارة والمقاولات - ذ.م.م.
24,685	24,565	25	25	سلطنة عمان	مقاولات خدمات
-	-	50	50	مملكة البحرين	شركة الأرجان - بحرين - ذ.م.م. - (iii)
4,536,161	4,530,293	28.48	28.48	مملكة البحرين	شركة صروح القرم بحرين - ذ.م.م. (v)
-	23,419	-	25	الإمارات	شركة ديجيتال أرينا تكنولوجيز - ذ.م.م. (iv)
-	2,621	-	25	العربية المتحدة	شركة الشبكات الرقمية الذكية لتصميم وتجهيز مراكز الحسابات الإلكترونية - ذ.م.م. (iv)
-	2,621	-	25	دولة الكويت	تكنولوجيا المعلومات
27,763,518	27,807,825				

(i) قامت الشركة الأم بإدراج الإستثمار في شركة سجي العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) والتي تمتلك فيها المجموعة نسبة 10% من رأس المال كإستثمار في شركة زميلة ، حيث يمثل الشركة الأم عضو من إجمالي خمسة أعضاء في مجلس إدارة الشركة كما تعد الشركة الأم المطور العقاري للمشروع الرئيسي للشركة الزميلة ، مما يعني وجود تأثير جوهري على السياسات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة . بموجب إجتماع الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الزميلة المنعقد بتاريخ 13 أغسطس 2015 تمت الموافقة على اتخاذ قرار بتصفية الشركة الزميلة تصفية اختيارياً وقد تم التأشير على ذلك في السجل التجاري للشركة بتاريخ 31 أغسطس 2015.

(ii) قامت الشركة الأم بإدراج الإستثمار في شركة مساكن دلمون - ذ.م.م. - مملكة البحرين والتي تمتلك فيها المجموعة نسبة 10% من رأس المال كإستثمار في شركة زميلة حيث تعد الشركة الأم المطور العقاري للمشروع الرئيسي للشركة الزميلة مما يعني وجود تأثير جوهري للشركة الأم على السياسات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة.

(iii) تجاوزت حصة الشركة الأم في خسائر شركة الأرجان بحرين - ذ.م.م. حصتها في حقوق ملكية الشركة الزميلة بمبلغ 134,525 دينار كويتي ، وعليه فقد قامت الشركة الأم بتخفيض رصيد الإستثمار إلى صفر دينار كويتي . لم يتم تكوين مخصص لأية خسائر إضافية لعدم وجود أية إلتزامات قانونية على الشركة الأم لتحمل أو سداد أية مبالغ نيابة عن الشركة الزميلة.

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2022  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

(iv) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، قامت المجموعة ببيع نسبة 33% من حصة ملكيتها في شركة الشبكات الرقمية الذكية لتصميم وتجهيز مراكز الحاسبات الالكترونية - ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة سابقاً بنسبة 58%)، حيث بلغت نسبة ملكية الشركة الأم المتبقية بعد عملية البيع 25% في الشركة. أدى ذلك إلى زوال سيطرة المجموعة على القرارات المالية والتشغيلية، وعليه تم تصنيف حصة ملكية الشركة الأم المتبقية كإستثمار في شركة زميلة، وذلك مقابل إقتناء المجموعة لنسبة 25% في شركة ديجيتال أرينا تكنولوجيز - ذ.م.م. (الإمارات العربية المتحدة)، وعليه قامت المجموعة بالمحاسبة عن حصة ملكيتها في تلك الشركة كإستثمار في شركة زميلة. نتج عن ذلك خسارة بمبلغ 11,063 دينار كويتي، إدرجت في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة الحالية.

(v) إن الحصص المملوكة للشركة الأم في رأس مال شركة صروح القرم بحرين - ذ.م.م. مرهونة مقابل قرض ممنوح للشركة الأم (إيضاح 12 - أ).

إن الحركة على إستثمارات في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي :

2021	2022	
28,820,885	27,763,518	الرصيد في بداية السنة
-	19,365	إضافات
(84,288)	(25,538)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(856,758)	(125,000)	توزيعات أرباح نقدية مستلمه
(156,610)	179,831	فروقات ترجمة عملات من العمليات الأجنبية
8,494	(4,351)	حصة المجموعة من التغيير في الدخل الشامل الأخر للشركات الزميلة
31,795	-	حصة المجموعة من حركة حقوق ملكية شركة زميلة
27,763,518	27,807,825	الرصيد في نهاية السنة

أ - أ - تتلخص المعلومات المالية المتعلقة بالشركات الزميلة المادية للمجموعة فيما يلي :

ملخص بيان المركز المالي:

شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م.		شركة مدينة بركاء العقارية - ذ.م.م.		شركة الأرجان تاول للإستثمار - ذ.م.م.				
2021	2022	2021	2022	2021	2022			
27,701,066	28,591,610	578,716	13,718,853	5,991,886	5,384,443	3,345,058	3,855,797	الموجودات متداولة
-	-	10,350,088	-	-	-	50,879,897	56,511,336	موجودات غير متداولة
27,701,066	28,591,610	10,928,804	13,718,853	5,991,886	5,384,443	54,224,955	60,367,133	مجموع الموجودات
11,773,534	12,684,683	723,715	3,520,003	1,611,865	1,244,011	801,515	1,672,143	المطلوبات متداولة
-	-	2,669,843	2,666,396	239,089	-	15,712,038	20,624,955	مطلوبات غير متداولة
11,773,534	12,684,683	3,393,558	6,186,399	1,850,954	1,244,011	16,513,553	22,297,098	مجموع المطلوبات
15,927,532	15,906,927	7,535,246	7,532,454	4,140,932	4,140,432	37,711,402	38,070,035	صافي الموجودات
%28.48	%28.48	%35	%35	%25	%25	%50	%50	نسبة ملكية المجموعة
4,536,161	4,530,293	2,637,336	2,636,359	1,035,233	1,035,108	18,855,701	19,035,017	القيمة النظرية لحصة المجموعة في الإستثمار

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر المجمع والدخل الشامل الأخر:

شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م.		شركة مدينة بركاء العقارية - ذ.م.م.		شركة الأرجان تاول للإستثمار - ذ.م.م.				
2021	2022	2021	2022	2021	2022			
-	-	-	-	3,585,224	6,823	1,020,852	865,975	إيرادات (خسارة) ربح السنة
(56,485)	(7,763)	(211,404)	(4,508)	179,021	(13,316)	(89,726)	4,063	خسارة السنة الخاص بالمحصر غير المسيطره
-	-	(13,156)	(6,246)	-	-	(99)	(99)	الحصة من نتائج الأعمال
(16,087)	(2,211)	(69,387)	(3,764)	44,755	(3,329)	(44,863)	2,081	الخسارة الشاملة الأخرى
-	16,951	(6,277)	10,763	-	-	-	(4,231)	للشركة
(56,485)	9,188	(217,681)	6,255	179,021	(13,316)	(89,726)	(168)	مجموع (الخسارة) الشاملة الدخل الشامل للسنة

أ - ب - معلومات مالية إجمالية فيما يتعلق بالشركات الزميلة غير المادية للمجموعة :

2021	2022	
699,087	571,048	القيمة الدفترية لحصة في الاستثمار في الشركات الزميلة
1,294	(18,315)	الحصة من نتائج الأعمال
10,691	(10,830)	الحصة من (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
11,985	(29,145)	إجمالي (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة

ب - استثمار في شركة محاصة :

المبلغ		نسبة الملكية %		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة المحاصة شركة جي تو المتحدة للمقاولات العامة والمباني - ذ.م.م.
2021	2022	2021	2022			
509,258	336,327	55	55	تطوير عقاري	الكويت	

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2021	2022	
-	509,258	الرصيد في بداية السنة
260,962	-	القيمة العادلة للإستثمار المحول من شركة تابعة إلى شركة محاصة
409,979	-	إضافات
(161,683)	(172,931)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة محاصة
509,258	336,327	الرصيد في نهاية السنة

تتلخص المعلومات المالية المتعلقة بشركة المحاصة فيما يلي:

ملخص بيان المركز المالي:

2021	2022	
		الموجودات:
673,996	740,180	موجودات متداولة
7,360,531	11,843,407	موجودات غير متداولة
8,034,527	12,583,587	مجموع الموجودات
		المطلوبات:
566,854	174,844	مطلوبات متداولة
6,541,749	11,797,239	مطلوبات غير متداولة
7,108,603	11,972,083	مجموع المطلوبات
925,924	611,504	صافي الموجودات
%55	55%	نسبة ملكية المجموعة
509,258	336,327	القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الاستثمار

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر:

2021	2022	
(293,969)	(314,420)	خسارة السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(293,969)	(314,420)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
(161,683)	(172,931)	الحصة من نتائج الأعمال

9- عقارات استثمارية

تتمثل العقارات الاستثمارية فيما يلي :

2021	2022	
93,464,539	102,002,764	عقارات استثمارية
58,578,115	55,985,988	أصول حق الإستخدام
152,042,654	157,988,752	إجمالي العقارات الإستثمارية (أ)
(56,694,333)	(56,411,927)	إلتزامات عقود إيجار لعقارات استثمارية بالقيمة العادلة (إيضاح 14)
95,348,321	101,576,825	القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (ب)

أ- إن الحركة خلال السنة على العقارات الاستثمارية هي كما يلي :

الإجمالي	أراضي ملك حر	مباني مقامة على أراضي ملك حر	أصول حق استخدام مباني مقامة على أراضي مستأجرة	مباني مقامة على أراضي مستأجرة	
148,098,601	8,525	95,241	63,859,111	84,135,724	الرصيد في 1 يناير 2021 ما يتعلق بالمحول من استثمار في شركة تابعة إلى شركة محاصة
(6,327,980)	-	-	(6,327,980)	-	إضافات
6,411,101	-	-	-	6,411,101	إستيعادات
(17,848)	-	(17,848)	-	-	تكاليف اقتراض مرسلة
585,506	-	-	-	585,506	التغير في القيمة العادلة
3,293,274	37,832	108,569	1,046,984	2,099,889	الرصيد في 31 ديسمبر 2021
152,042,654	46,357	185,962	58,578,115	93,232,220	إضافات
1,273,724	-	-	-	1,273,724	إستيعادات
(4,518,478)	(46,357)	-	-	(4,472,121)	تكاليف اقتراض مرسلة
744,476	-	-	-	744,476	التغير في القيمة العادلة
8,446,376	-	2,861	(2,592,127)	11,035,642	الرصيد في 31 ديسمبر 2022
<b>157,988,752</b>	<b>-</b>	<b>188,823</b>	<b>55,985,988</b>	<b>101,813,941</b>	

- تتضمن العقارات الاستثمارية مباني مقامة على أراضي مستأجرة بقيمة عادلة 78,740,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (2021 - 77,882,000 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنك محلي مقابل قرض بنكي (إيضاح 12 - أ).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، تم بيع مبني مقام على أرض مستأجرة مقابل مبلغ نقدي 4,000,000 دينار كويتي، نتج عن عملية البيع خسارة محققة بمبلغ 472,121 دينار كويتي، تم إدراجها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، كما تم بيع أراضي ملك حر بمبلغ 84,936 دينار كويتي، نتج عن عملية البيع ربح محقق بمبلغ 38,579 دينار كويتي، تم إدراجها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

ب- يبين الجدول التالي تحليل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2021	2022	مستوى قياس القيمة العادلة	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
93,232,220	<b>101,813,941</b>	الثالث	طريقة رسملة الدخل	مباني مقامة على أراضي مستأجرة
58,578,115	<b>55,985,988</b>	الثالث	طريقة رسملة الدخل طريقة مبيعات	أصول حق استخدام مباني مقامة على أراضي مستأجرة
185,962	<b>188,823</b>	الثاني	السوق المقارنة طريقة مبيعات	مباني مقامة على أراضي ملك حر
46,357	-	الثاني	السوق المقارنة	قطع أراضي ملك حر
152,042,654	<b>157,988,752</b>			إجمالي العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة
(56,694,333)	<b>(56,411,927)</b>			إلتزامات عقود إيجار لعقارات استثمارية بالقيمة العادلة (إيضاح 14)
95,348,321	<b>101,576,825</b>			القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

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

- تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها . لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وأصول حق الاستخدام ، قام المقيمون باستخدام طريقة رسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصومة ومبيعات السوق المقارنة ، مع الأخذ في الإعتبار طبيعة وإستخدام العقارات الاستثمارية وأصول حق الاستخدام وذلك وفقاً للعمر المتبقي من عقود الإستهجار.

10- ممتلكات وعقارات ومعدات

المجموع	أعمال تحت التنفيذ	أثاث وتجهيزات	سيارات ومعدات	عدد وأدوات	ديكورات	برامج محاسبة	أثاث وتجهيزات فندقية	مباني	التكلفة :
10,750,461	-	1,288,818	770,275	2,165,426	450,308	317,166	5,637,701	120,767	في 1 يناير 2021
860,942	593,283	15,489	6,762	11,359	-	-	234,049	-	إضافات
(6,754)	-	-	(6,754)	-	-	-	-	-	إستبعادات
11,604,649	593,283	1,304,307	770,283	2,176,785	450,308	317,166	5,871,750	120,767	في 31 ديسمبر 2021
4,395,684	3,398,336	429,142	14,460	326,260	90,413	17,479	119,594	-	إضافات
(36,853)	-	(10,498)	(26,355)	-	-	-	-	-	إستبعادات
<b>15,963,480</b>	<b>3,991,619</b>	<b>1,722,951</b>	<b>758,388</b>	<b>2,503,045</b>	<b>540,721</b>	<b>334,645</b>	<b>5,991,344</b>	<b>120,767</b>	<b>في 31 ديسمبر 2022</b>
8,309,070	-	566,919	727,316	1,558,695	435,810	313,079	4,696,796	10,455	الاستهلاك المتراكم :
279,540	-	18,608	27,819	33,059	13,110	3,060	179,076	4,808	في 1 يناير 2021
(5,054)	-	-	(5,054)	-	-	-	-	-	المحمل على السنة
8,583,556	-	585,527	750,081	1,591,754	448,920	316,139	4,875,872	15,263	المتعلق بالإستبعادات
427,194	-	72,583	10,413	78,614	23,765	3,584	233,391	4,844	في 31 ديسمبر 2021
(30,129)	-	(6,326)	(23,803)	-	-	-	-	-	المحمل على السنة
<b>8,980,621</b>	<b>-</b>	<b>651,784</b>	<b>736,691</b>	<b>1,670,368</b>	<b>472,685</b>	<b>319,723</b>	<b>5,109,263</b>	<b>20,107</b>	المتعلق بالإستبعادات
<b>6,982,859</b>	<b>3,991,619</b>	<b>1,071,167</b>	<b>21,697</b>	<b>832,677</b>	<b>68,036</b>	<b>14,922</b>	<b>882,081</b>	<b>100,660</b>	<b>في 31 ديسمبر 2022</b>
3,021,093	593,283	718,780	20,202	585,031	1,388	1,027	995,878	105,504	في 31 ديسمبر 2021

تم توزيع الإستهلاك المحمل على السنة كما يلي :

2021	2022	
6,848	<b>8,275</b>	تكاليف المشاريع
30,197	<b>14,123</b>	تكاليف الإيجارات
174,539	<b>229,287</b>	تكاليف المنتجعات
67,956	<b>175,509</b>	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
279,540	<b>427,194</b>	



11- بنوك دائنة

المبلغ		تاريخ الاستحقاق
2021	2022	
3,652,135	3,693,994	أ. تسهيلات سحب على المكشوف من بنوك محلية تحمل فائدة تتراوح بين 2.25% إلى 2.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي عند الطلب
406,911	349,588	ب. أوراق دفع من بنك محلي تحمل فائدة بواقع 2.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي تستحق على دفعات آخرها في 26 يونيو 2023
4,059,046	4,043,582	

- إن التسهيلات المصرفية المذكورة أعلاه ممنوحة للمجموعة بدون ضمان عدا مبلغ 1,810,821 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021، مضمون بما ورد ذكره في إيضاح رقم (12 - أ).

12- قروض لأجل

المبلغ		تاريخ الاستحقاق
2021	2022	
3,500,000	8,500,000	<b>الجزء الجاري</b> أ- قرض ممنوح من بنك محلي يحمل فائدة بنسبة 2.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.
2,638,327	1,593,828	ب- قروض ممنوحة من بنوك أجنبية تحمل فائدة بنسبة تتراوح بين 6% و6.75% سنوياً.
223,836	148,906	ج- قرض ممنوح من بنك محلي يحمل فائدة بنسبة 2.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.
6,362,163	10,242,734	
65,998,030	65,999,702	<b>الجزء غير الجاري</b> أ- قرض ممنوح من بنك محلي يحمل فائدة بنسبة 2.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.
923,860	1,420,008	ب- قروض ممنوحة من بنوك أجنبية تحمل فائدة بنسبة تتراوح بين 6% و6.75% سنوياً.
187,468	-	ج- قرض ممنوح من بنك محلي يحمل فائدة بنسبة 2.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.
67,109,358	67,419,710	
73,471,521	77,662,444	

تتمثل القروض لأجل المذكورة أعلاه فيما يلي :

- أ. قرض بنكي مضمون ممنوح للشركة الأم من أحد البنوك المحلية بقيمة 69,500,000 دينار كويتي، بفائدة 2.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وخلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 تم توقيع عقد زيادة التسهيلات المصرفية بمبلغ 8,000,000 دينار كويتي، منها تسهيلات مصرفية نقدية في صورة قرض بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي لتمويل وتجديد وتطوير بعض مشاريع المجموعة ليصل إجمالي قيمة القرض مبلغ 74,500,000 دينار كويتي، يسدد على دفعات يستحق آخرها في يوليو 2027، وذلك مقابل الضمانات التالية:
- رهن جميع أسهم رأس مال الشركة التابعة "شركة أرجان للمنتجات والفنادق - ش.م.ك. (مقفلت)" والمملوكة بالكامل للشركة الأم.
  - رهن جميع حصص رأس مال الشركة التابعة "شركة جنان المتحدة العقارية - ذ.م.م."، والمملوكة بالكامل للشركة الأم.
  - رهن ووعده برهن مباني مقامة على أراضي مستأجرة بقيمة عادلة 78,740,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (إيضاح 9).
  - رهن الحصص المملوكة للشركة الأم في الشركة الزميلة "شركة صروح القمر بحرين - ذ.م.م." بقيمة 4,530,293 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (إيضاح 8).
  - حوالة حق على إيرادات بعض المشاريع.

ب. قروض بنكية مضمونة ممنوحة لشركة تابعة بسلطنة عمان لتمويل تطوير المشاريع المملوكة للشركة التابعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 تم إعادة جدولة قرض بنكي مضمون بمبلغ 2,353,331 دينار كويتي، بمعدل فائدة سنوي 6.75%، وذلك مقابل رهن الأراضى والمباني المقامة على تلك المشاريع بقيمة 10,825,267 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (2021 - 10,148,792 دينار كويتي)، (إيضاح - 6)، بالإضافة إلى حوالة حق على إيرادات تلك المشاريع، وتستحق تلك القروض السداد على دفعات آخرها بتاريخ 30 سبتمبر 2024.

ج. قرض ممنوح لشركة تابعة من أحد البنوك المحلية ومضمون بالكفالة التضامنية للشركة الأم وحوالات حق على إيرادات بعض المشاريع، ويستحق السداد على دفعات آخرها في تاريخ 31 أغسطس 2023.

إن بعض القروض الممنوحة لشركات زميلة مضمونة بكفالة الشركة الأم.

#### 13- أقساط عقود بيع مرابحة

2021	2022	
673,254	673,254	إجمالي أقساط عقود بيع مرابحة
(3,672)	(3,672)	يخصم: تكاليف تمويل مستقبلية
669,582	669,582	صافي أقساط عقود بيع مرابحة

إن عقود بيع المرابحة خاصة بإحدى الشركات التابعة ويتم سدادها على دفعات يستحق آخرها بتاريخ 30 يونيو 2023.

#### 14- التزامات عقود إيجار

إن الحركة على التزامات عقود إيجار خلال السنة كانت كما يلي:

2021	2022	
63,658,516	56,694,333	الرصيد بداية السنة
(6,399,170)	-	ما يتعلق بالمحول من استثمار في شركة تابعة إلى شركة محاصة (إيضاح 2 - ب)
2,834,987	2,817,594	مصاريف تمويلية
(3,400,000)	(3,100,000)	المدفوع خلال السنة
56,694,333	56,411,927	الرصيد في نهاية السنة
3,100,000	3,257,500	والتي تتمثل في:
53,594,333	53,154,427	إلتزامات عقود إيجار قصيرة الأجل
56,694,333	56,411,927	إلتزامات عقود إيجار طويلة الأجل

إن التزامات عقود إيجار تتعلق بعقارات استثمارية تم تقييمها بالقيمة العادلة (إيضاح 9).

#### 15- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2021	2022	
2,637,621	2,724,866	دائنون تجاريون (أ)
1,885,283	4,142,959	إيرادات ودفعات مقبوضة مقدما
2,798,030	2,591,665	مصاريف مستحقة
1,300,126	1,143,278	محجوز ضمان لمقاولي الباطن
952,384	1,011,114	تأمين إيجارات
738,414	785,804	مخصص صيانة مشاريع منتهية
434,068	441,878	مخصص ضرائب
1,086,200	1,120,173	إجازات موظفين مستحقة
172,048	338,360	موظفون دائنون
127,031	118,979	دائنو توزيعات نقدية
-	13,127	حصة الزكاة المستحقة
165,747	173,624	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
27,973	42,769	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
12,324,925	14,648,596	

(أ) إن أرصدة الدائنين التجاريين لا تحمل فوائد.

16- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2021	2022	
2,699,034	2,988,789	الرصيد في بداية السنة
-	(108,796)	المتعلق باستبعاد شركة تابعة
407,782	481,197	المحمل خلال السنة
(123,708)	(259,202)	المدفوع خلال السنة
5,681	1,011	المحول من طرف ذي صلة
2,988,789	3,102,999	الرصيد في نهاية السنة

17- رأس المال

حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 26,500,000 دينار كويتي ، مقسماً إلى 265,000,000 سهم ، قيمة كل سهم 100 فلس كويتي (2021 - 26,500,000 دينار كويتي ، مقسماً إلى 265,000,000 سهم ، قيمة كل سهم 100 فلس كويتي) وجميع الأسهم نقدية وعينية (النقدي منها مبلغ 22,400,000 دينار كويتي والعيني منها قيمته 4,100,000 دينار كويتي) .

18- احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم ، يتم تحويل 10% من ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري . ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يزيد رصيد الاحتياطي الإجباري عن 50% من رأس المال . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم .

لا يجوز توزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين ، وإنما يجوز إستعماله لتأمين توزيع أرباح على المساهمين تصل إلى 5% (خمسة بالمائة) في السنوات التي لا تسمح فيها أرباح الشركة الأم بتأمين هذا الحد ، وإذا زاد الاحتياطي الإجباري على نصف رأس مال الشركة الأم جاز للجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم أن تقر إستعمال ما زاد عن هذا الحد في الوجهه التي تراها لصالح الشركة الأم ومساهميها .

19- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات عقد تأسيس الشركة الأم ، يتم تحويل نسبة مئوية تخصص لحساب الاحتياطي الاختياري يقترحها مجلس إدارة الشركة الأم ، وتوافق عليها الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم ، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم بناء على إقتراح مجلس الإدارة . بناء على قرار مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 27 مارس 2023، تمت الموافقة على عدم الإقتطاع لحساب الإحتياطي الإختياري. إن هذا القرار خاضع لموافقة الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم عند إنعقادها.

20- أسهم الخزانة

2021	2022	
9,895,729	9,925,729	عدد الأسهم
3.7342%	3.7456%	النسبة إلى الأسهم المدفوعة
1,157,800	923,093	القيمة السوقية (دينار كويتي)
(3,584,930)	(3,588,440)	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الأرباح المرحلة بما يساوي رصيد تكلفة أسهم الخزانة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة إحتفاظ الشركة الأم بأسهم الخزانة .

21- صافي إيرادات الإيجارات

2021	2022	
3,560,564	3,648,450	إيرادات الإيجارات
(1,061,863)	(1,025,796)	تكاليف الإيجارات
2,498,701	2,622,654	

22- صافي إيرادات المنتجات

2021	2022	
4,695,629	6,000,334	إيرادات المنتجات
(4,535,565)	(5,565,578)	تكاليف المنتجات
160,064	434,756	

23- صافي خسائر المشاريع والأنشطة الأخرى

2021	2022	
8,072,435	3,937,718	إيرادات مشاريع التطوير والمقاولات
(7,873,223)	(4,323,111)	تكاليف مشاريع التطوير والمقاولات
199,212	(385,393)	
-	576,938	إيرادات الأنشطة الطبية والرياضية والتعليمية
(360,363)	(2,317,206)	تكاليف الأنشطة الطبية والرياضية والتعليمية
(360,363)	(1,740,268)	
(161,151)	(2,125,661)	

24- مصروفات إدارية وعمومية

2021	2022	
1,153,480	1,188,116	الرواتب والأجور وملحقاتها
1,049,893	1,124,395	مصروفات أخرى
2,203,373	2,312,511	

25- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

أوصى مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ 27 مارس 2023 ، بعدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022. إن هذه التوصية خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم . وافقت الجمعية العامة العادية للشركة الأم في إجتماعها المنعقد بتاريخ 10 مايو 2022 ، على عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

26- ربحية السهم الأساسية والمخفضة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم

تحتسب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزانة). لا يوجد أسهم مخفضة متوقع إصدارها . إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي :

2021	2022	
48,823	821,366	ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الأم
265,000,000	265,000,000	عدد الأسهم القائمة :
(9,895,729)	(9,925,400)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة
255,104,271	255,074,600	ناقصا : المتوسط المرجح لأسهم الخزانة
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
0.19	3.22	ربحية السهم الأساسية والمخفضة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

27- الأرباح الموزعة

وافقت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم في إجتماعها المنعقد بتاريخ 10 مايو 2022، على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، كما أقرت عدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

وافقت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم في إجتماعها المنعقد بتاريخ 28 أبريل 2021، على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، كما أقرت عدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

28- توزيعات أرباح مقترحة

أوصى مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ 27 مارس 2023 ، بعدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022. إن هذه التوصية خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم .

29- تحليل القطاعات

أ - تحليل القطاعات حسب الأنشطة :

إن أنشطة المجموعة تتمثل بصفة أساسية في نشاط الاستثمار العقاري ، نشاط المقاولات ونشاط الفنادق والمنتجات، وذلك كما يلي :

الإجمالي		الفنادق والمنتجات		المقاولات		الاستثمار العقاري		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	
25,421,291	<b>30,920,493</b>	13,232,394	<b>8,191,897</b>	1,866,360	<b>1,469,952</b>	10,322,537	<b>21,258,644</b>	الإيرادات
(25,266,249)	<b>(30,146,416)</b>	(9,711,502)	<b>(13,335,463)</b>	(2,422,062)	<b>(2,476,165)</b>	(13,132,685)	<b>(14,334,788)</b>	المصروفات
155,042	<b>774,077</b>	3,520,892	<b>(5,143,566)</b>	(555,702)	<b>(1,006,213)</b>	(2,810,148)	<b>6,923,856</b>	ربح (خسارة) السنة
229,927,173	<b>237,105,592</b>	103,906,638	<b>101,884,916</b>	5,549,978	<b>9,372,890</b>	120,470,557	<b>125,847,786</b>	إجمالي الموجودات
(150,608,308)	<b>(157,635,221)</b>	(37,551,121)	<b>(38,350,992)</b>	(5,427,639)	<b>(6,395,006)</b>	(107,629,548)	<b>(112,889,223)</b>	إجمالي المطلوبات
79,318,865	<b>79,470,371</b>	66,355,517	<b>63,533,924</b>	122,339	<b>2,977,884</b>	12,841,009	<b>12,958,563</b>	صافي الموجودات

ب - تحليل القطاعات جغرافيا :

تمارس المجموعة نشاطها داخل وخارج دولة الكويت (المملكة العربية السعودية - مملكة البحرين - جمهورية مصر العربية - سلطنة عمان - والجمهورية اللبنانية) وذلك كما يلي :

الإجمالي		خارج الكويت		داخل الكويت		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
25,421,291	<b>30,920,493</b>	6,485,065	<b>1,502,386</b>	18,936,226	<b>29,418,107</b>	الإيرادات
(25,266,249)	<b>(30,146,416)</b>	(4,644,148)	<b>(1,668,824)</b>	(20,622,101)	<b>(28,477,592)</b>	المصروفات
155,042	<b>774,077</b>	1,840,917	<b>(166,438)</b>	(1,685,875)	<b>940,515</b>	ربح (خسارة) السنة
229,927,173	<b>237,105,592</b>	56,760,589	<b>56,928,384</b>	173,166,584	<b>180,177,208</b>	إجمالي الموجودات
(150,608,308)	<b>(157,635,221)</b>	(5,716,777)	<b>(6,396,456)</b>	(144,891,531)	<b>(151,238,765)</b>	إجمالي المطلوبات
79,318,865	<b>79,470,371</b>	51,043,812	<b>50,531,928</b>	28,275,053	<b>28,938,443</b>	صافي الموجودات

## 30- إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد لدى البنوك، مدينون، مستحق من / إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، بنوك دائنة، قروض، عقود بيع مرابح، إلزامات عقود إيجار، ودائنون. ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه:

## (أ) مخاطر سعر الفائدة:

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي تم خلالها إعادة تسعير أو إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية واردة في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الإقراض. ليس هناك تأثير على حقوق ملكية الشركة الأم.

البيان	الزيادة / النقص في معدل الفائدة السنوي	2022	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
إجمالي تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل	± 50 نقطة أساس	14,286,316	± 71,432
إجمالي تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل	± 50 نقطة أساس	67,419,710	± 337,099
البيان	الزيادة / النقص في معدل الفائدة السنوي	2021	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
إجمالي تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل	± 50 نقطة أساس	10,421,209	± 52,106
إجمالي تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل	± 50 نقطة أساس	67,109,358	± 335,547

يعتمد الجدول أعلاه على الافتراضات المرتبطة بأرصدة البنوك الدائنة والقروض القائمة كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021 وحساسية التغير في معدلات أسعار الفائدة.

## (ب) مخاطر الائتمان:

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

## مدينون تجاريون ومحجوز ضمان وموجودات عقود

تطبق المجموعة النموذج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لجميع المدينين التجاريين ومحجوز الضمان وموجودات العقود، حيث أن هذه البنود ليس لها عنصر تمويل جوهري. ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، فقد تم تقييم المدينين التجاريين وموجودات العقود على أساس مجمع على التوالي وتجميعها استناداً إلى سمات مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخير.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمبيعات على مدى الـ 48 شهر السابقة أو تقادم العملاء على مدى 1 إلى 3 سنوات قبل 31 ديسمبر 2022 و 1 يناير 2022 على التوالي والخسائر الإئتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

يتم شطب المدينين التجاريين عندما لا يتوقع استردادها. كما أن عدم السداد خلال أكثر من 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في ترتيبات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع استرداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنها تعتبر إئتمان انخفضت قيمته.

وعلى هذا الأساس، فإن خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين ومديني العقود تم تحديدها كما بالإيضاحات (3 ، 4).

## نقد لدى البنوك

إن النقد لدى البنوك الخاصة بالمجموعة والتي تقاس بالتكلفة المطفأة تعتبر منخفضة المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. إن النقد لدى البنوك مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

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

## (ج) مخاطر العملات الأجنبية :

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

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات المحتملة والمعقولة في سعر صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي :

2022			
البيان	الزيادة / (النقص) مقابل الدينار الكويتي	البيان الأثر على الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع	البيان الأثر على الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع
دينار بحريني	± 5%	± 18,578	± 881,131
ريال عماني	± 5%	-	± 1,526,039
دولار أمريكي	± 5%	± 9,612	± 457
يورو	± 5%	± 51	± 40,006
درهم مغربي	± 5%	-	± 141,226
2021			
البيان	الزيادة / (النقص) مقابل الدينار الكويتي	البيان الأثر على الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع	البيان الأثر على الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع
دينار بحريني	± 5%	± 17,488	± 862,363
ريال عماني	± 5%	± 2,318	± 1,459,197
دولار أمريكي	± 5%	± 10,669	± 3,875
يورو	± 5%	± 2,248	± 42,016
درهم مغربي	± 5%	-	± 142,428

## (د) مخاطر السيولة :

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

## جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية :

2022			البيان
المجموع	1 إلى 3 سنوات	3 إلى 12 شهر	
14,648,596	-	14,648,596	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
82,375,608	67,419,710	14,955,898	تسهيلات إئتمانية
56,411,927	53,154,427	3,257,500	إلتزامات عقود إيجار
1,046,568	-	1,046,568	مستحق إلى أطراف ذات صلة
154,482,699	120,574,137	33,908,562	المجموع
2021			البيان
المجموع	1 إلى 3 سنوات	3 إلى 12 شهر	
12,324,925	-	12,324,925	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
78,200,149	67,109,358	11,090,791	تسهيلات إئتمانية
56,694,333	53,594,333	3,100,000	إلتزامات عقود إيجار
347,523	-	347,523	مستحق إلى أطراف ذات صلة
147,566,930	120,703,691	26,863,239	المجموع

هـ) مخاطر أسعار أدوات الملكية :

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر إنخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد . إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية غير المتداولة المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ينشأ من محافظ وصناديق استثمارية وعقارية .

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى المجموعة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية.

2021		2022		البيان
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	التغيرات في سعر أدوات الملكية	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	التغيرات في سعر أدوات الملكية	
441 ±	%5 ±	433 ±	%5 ±	استثمارات في محافظ مالية وعقارية
45,450 ±	%5 ±	40,030 ±	%5 ±	استثمارات في صناديق استثمارية وعقارية
53,430 ±	%5 ±	2,437 ±	%5 ±	أسهم ملكية بالقيمة العادلة

### 31- قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

2022			البيان
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	
858,004	-	858,004	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
101,576,825	101,388,002	188,823	عقارات استثمارية
102,434,829	101,388,002	1,046,827	
2021			البيان
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	
1,986,438	1,020,603	965,835	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
95,348,321	95,116,002	232,319	عقارات استثمارية
97,334,759	96,136,605	1,198,154	



كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية، لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة في النقد في الصندوق ولدى البنوك، والمدينون والمستحق من (إلى) أطراف ذات صلة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والبنوك الدائنة عقود بيع المرابحة والقروض والتزامات عقود الإيجار والدائنون تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير نظرا لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الإعراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف (إستنادا إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية، هذا وقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في الإيضاح رقم (9).

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيم العادلة:

(أ) يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المسعرة، القروض من البنوك والمطلوبات المالية الأخرى بالإضافة إلى المطلوبات المالية غير المتداولة الأخرى عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام المعدلات المتاحة حاليًا للديون بشروط مماثلة، مخاطر الائتمان وأجال الاستحقاق المتبقية.

(ب) إن أساس تقييم العقارات الإستثمارية هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الإستثمارية سنويًا بناءً على مقيم مستقل ومعتمد لديه خبرة في موقع وفئة العقارات الإستثمارية التي يتم تقييمها. تستند التقييمات إلى صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع طبقاً لمعطيات السوق وطبيعة العقارات ومعدلات الإيجار الحالية لتلك العقارات والإيجارات المتوقعة للوحدات الشاغرة أخذاً في الاعتبار العمر المتبقي من عقود الإستئجار بالإضافة إلى الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة من نفس الموقع والحالة، والتي تخضع لعقود إيجار مماثلة مع الأخذ في الاعتبار معدلات الإشغال وعوائد الإستثمار.

فيما يلي بيان الحركات في الموجودات والمطلوبات المقاسة كمستوى ثالث خلال السنة المالية الحالية والسابقة :

المجموع	عقارات إستثمارية	أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	
152,830,938	151,810,335	1,020,603	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
1,273,724	1,273,724	-	إضافات
(5,492,724)	(4,472,121)	(1,020,603)	إستبعادات
744,476	744,476	-	تكاليف إقتراض مرسمة
8,443,515	8,443,515	-	أرباح معترف بها في الأرباح أو الخسائر
157,799,929	157,799,929	-	إجمالي
(56,411,927)	(56,411,927)	-	(يخصم) : التزامات عقود إيجار لعقارات إستثمارية
101,388,002	101,388,002	-	بالقيمة العادلة
			رصيد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2022

فيما يلي بيان بالمدخلات غير الملحوظة وتحليل حساسية الموجودات المقاسة كمستوى ثالث :

المجموع	عقارات إستثمارية	أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	
150,883,530	147,994,835	2,888,695	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020
(6,327,980)	(6,327,980)	-	ما يتعلق بتحويل إستثمار في شركة تابعة إلى شركة
6,411,101	6,411,101	-	محاصة
(1,079,500)	-	(1,079,500)	إضافات
585,506	585,506	-	إستبعادات
3,146,873	3,146,873	-	تكاليف إقتراض مرسمة
(788,592)	-	(788,592)	أرباح معترف بها في الأرباح أو الخسائر
152,830,938	151,810,335	1,020,603	خسائر معترف بها في الدخل الشامل الأخر
(56,694,333)	(56,694,333)	-	إجمالي
96,136,605	95,116,002	1,020,603	(يخصم) : التزامات عقود إيجار لعقارات إستثمارية بالقيمة
			العادلة
			رصيد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2021

## (أ) الموجودات المالية:

أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات غير الملحوظة الهامة	القيمة العادلة كما في		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشمائل الأخر
		2021	2022	
أسعار السوق المقارنة / التدفقات النقدية المخصومة	لا يوجد	1,020,603	-	
حسابية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل الخصم بواقع 5% إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 60,174 دينار كويتي			

## (ب) الموجودات غير المالية:

أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات غير الملحوظة الهامة	القيمة العادلة كما في		عقارات استثمارية
		2021	2022	
رسملة الدخل / التدفقات النقدية المخصومة	معدل رسملة للدخل من 6.7% إلى 19.9% إستناداً إلى: - طبيعة وموقع العقارات - معدلات الإيجارات الحالية الناتجة عن تلك العقارات - الإيجارات المتوقعة للوحدات الشاغرة مؤقتاً - العمر المتبقي من عقود الإستئجار.	95,116,002	101,388,002	
حسابية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	- إن أي زيادة (نقص) في معدل الرسملة ستؤدي بالتبعية إلى (إنخفاض) ارتفاع في القيمة العادلة للعقار مع ثبات كافة العوامل الأخرى. - إن أي زيادة (نقص) في معدلات الخصم والشواغر ستؤدي بالتبعية إلى (إنخفاض) ارتفاع في القيمة العادلة للعقار مع ثبات كافة العوامل الأخرى. - إن الزيادة (النقص) في معدلات النمو ستؤدي إلى زيادة (نقص) في القيمة العادلة للعقارات مع ثبات المتغيرات الأخرى.			

## 32- إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الإستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي الأسهم ومنافع للمستثمرين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية. وللمحافظة أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد قروض أو الحصول على قروض جديدة.

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم تحديد هذه النسبة بإحتساب صافي الدين مقسوماً على الموارد المالية، يتم احتساب صافي الدين كإجمالي الإقراض (متضمناً القروض القصيرة والطويلة الأجل كما تم توضيحها في بيان المركز المالي المجمع) ناقصاً النقد والنقد المعادل. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية والتي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

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

2021	2022	
11,090,791	14,955,898	إجمالي تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل
3,100,000	3,257,500	إلتزامات عقود إيجار قصيرة الأجل
67,109,358	67,419,710	إجمالي تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
53,594,333	53,154,427	إلتزامات عقود إيجار طويلة الأجل
(2,121,845)	(2,757,946)	يخصم: نقد في الصندوق ولدى البنوك
132,772,637	136,029,589	صافي الديون
79,318,865	79,470,371	مجموع حقوق الملكية
212,091,502	215,499,960	إجمالي الموارد المالية
%63	%63	نسبة الدين إلى الموارد المالية

33- التزامات محتملة وإرتباطات رأسمالية  
أ - يوجد على المجموعة إلتزامات محتملة كما يلي :

2021	2022	
630,104	373,495	مقابل اعتمادات مستندية
3,489,745	3,557,155	مقابل خطابات ضمان
4,119,849	3,930,650	

ب - الإلتزامات المحتملة الناتجة عن حصة الشركة الأم في شركات زميلة ومشروع مشترك هي كما يلي:

2021	2022	
347,875	5,627,130	مقابل خطابات ضمان

34- مطالبات قضائية

توجد لدى المجموعة مطالبات قضائية تتمثل في قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة، والذي ليس بالإمكان تقدير النتائج التي سوف تترتب عليها إلى أن يتم البت فيها من قبل القضاء. وفي رأي إدارة المجموعة، فإنه لن يكون لهذه المطالبات تأثير سلبي مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وعليه، لم تقم المجموعة بقتيد مخصصات إضافية عن هذه القضايا نظراً لوجود مخصصات كافية عنها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.