

شركة منازل القابضة  
شركة مساهمة كويتية عامة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2022  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة منازل القابضة  
شركة مساهمة كويتية عامة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2022  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

تقرير مراقب الحسابات المستقل

البيان

أ  
ب  
ج  
د  
هـ

بيان المركز المالي المجمع  
بيان الربح أو الخسارة المجمع  
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
بيان التدفقات النقدية المجمع

صفحة

29 - 1

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين  
شركة منازل القابضة  
شركة مساهمة كويتية عامة  
دولة الكويت

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة منازل القابضة - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 وكذلك بيان الربح أو الخسارة المجموع وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة متضمنة ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

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

#### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسئوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بشكل تفصيلي في قسم "مسئوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية" ضمن تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين ("ميثاق الأخلاقيات") الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين. وقد التزمنا بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق الأخلاقيات. ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس يمكننا من إبداء رأينا.

#### التأكيد على أمر

بدون التحفظ في تقريرنا نلفت الانتباه إلى أن تقرير مراقب حسابات الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري - شركة مساهمة مصرية) يتضمن تأكيد على أمر بشأن تحرير سعر الصرف للعملة الأجنبية مقابل الجنيه المصري، بتاريخ 27 أكتوبر 2022 صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف للعملة الأجنبية مقابل الجنيه المصري والذي ترتب عليه زيادة جوهرية في أسعار صرف العملات الأجنبية مقابل العملة المحلية (الجنيه المصري) كما قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 13.25%، 14.25%، 13.75% على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 13.75%. (إيضاح - 28).

## أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. لكل أمر تدقيق رئيسي تم تحديده أثناءه، تم الشرح ضمنه لكيفية تناولنا لكل أمر في إطار تدقيقنا.

### رسملة التكاليف في المشروعات قيد التطوير

تمثل المشروعات قيد التطوير ما نسبته 64% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: 65%). إن تحديد التكاليف المؤهلة للرسملة لجميع العناصر المتعلقة بها ضمن مشروعات قيد التنفيذ تتطلب ممارسة أحكام هامة من قبل الإدارة. تم اعتبار هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية لاعتباره جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة.

تضمنت إجراءات التدقيق تقييم السياسات والإجراءات التي تم تطبيقها لرسملة تكاليف التطوير. كما تضمنت إجراءاتنا فحص عينة من مكونات التكاليف المرسملة وتتبعها للمستندات المؤيدة ومطابقة عملية الرسملة للسياسات المحاسبية المتبعة وعلاقتها بالمشروعات المرسملة عليها. كما قمنا بالتأكد من وجود سياسة لرسملة تكاليف الاقتراض على الرغم من أن المجموعة ليس لديها قروض لتمويل المشروعات قيد التطوير. كما قمنا بمراجعة افصاحات المجموعة بخصوص المشروعات قيد التطوير وعملاء دفعات مقدمة المتضمنة في الإفصاحات المرفقة للبيانات المالية المجمعة والسياسة المحاسبية المتبعة.

### معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير رئيس مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات والتقرير السنوي الذي من المتوقع أن يتم تزويدنا به بعد تاريخ التقرير. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في الإطلاع على المعلومات الأخرى المعرفة أعلاه عندما تصبح متاحة، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاء مادية. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

### مسئوليات الإدارة والقانون على الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كشركة مستمرة والإفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك.

ويعتبر القانونين على الحوكمة مسولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

### مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة بمجملها خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ بحيث تعتبر جوهرياً بشكل فردي أو مجتمعة فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، بتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً يمكننا من ابداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- فهم نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بغرض ابداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم اليقين، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. نعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة التدقيق الكافية والمناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة ونحن مسؤولين عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وعن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمون على الحوكمة فيما يتعلق - ضمن أمور أخرى - بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيتنا.

كما نقوم بإطلاع الإدارة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الأمور التي تم التواصل بشأنها مع الإدارة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، أن لا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجرى وفقاً للأصول المرعية وأن البيانات المالية المجمعة والمعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في السجلات المحاسبية، وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاته اللاحقة وقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي وتعديلاتها اللاحقة، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة وقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة والتعليمات ذات الصلة أو عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي وتعديلاتها اللاحقة على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط "الشركة الأم" أو مركزها المالي المجمع.



علي عبدالرحمن الحساوي  
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30  
Rödl الشرق الأوسط  
برقان - محاسبون عالميون

30 مارس 2023



علي عبدالرحمن الحساوي  
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2021	2022	ايضاح	
			موجودات
			موجودات متداولة
9,719,441	3,687,012	6	نقد ونقد معادل
154,036	156,212	7	مستحق من أطراف ذات صلة
5,374,381	4,241,548	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
8,047,796	5,019,789	8	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
23,295,654	13,104,561		
			موجودات غير متداولة
57,513	37,221	9	إستثمارات في شركات زميلة
90,814	203,249	10	موجودات حق استخدام
1,398,697	1,366,859	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
5,700,000	6,350,305	12	عقارات إستثمارية
56,379,862	38,336,143	13	مشروعات قيد التطوير
5,154	-	8	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
126,938	66,808		ممتلكات ومعدات
63,758,978	46,360,585		
87,054,632	59,465,146		مجموع الموجودات
			لمطلوبات وحقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
12,389,975	5,474,378	14	دائنون ومصاريف مستحقة
1,949,224	1,301,823	7	مستحق إلى أطراف ذات صلة
48,897	93,189	10	التزامات عقود ايجار
-	180,741	15	التزامات عقود تاجير تمويلي - الجزء الجاري
14,388,096	7,050,131		
			مطلوبات غير متداولة
44,380,304	30,904,979	16	عملاء دفعات مقدمة
48,884	123,817	10	التزامات عقود ايجار
-	504,081	15	التزامات عقود تاجير تمويلي - الجزء غير الجاري
44,429,188	31,532,877		
58,817,284	38,583,008		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
43,043,000	43,043,000	17	رأس المال
246,643	286,335	18	إحتياطي قانوني
246,643	286,335	19	إحتياطي اختياري
(1,051,964)	(1,087,773)		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(21,958,043)	(27,531,655)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
1,317,836	1,615,848		أرباح مرحلة
21,844,115	16,612,090		مجموع حقوق الملكية العائد لمساهمي الشركة الأم
6,393,233	4,270,048	5	حصص غير مسيطرة
28,237,348	20,882,138		مجموع حقوق الملكية
87,054,632	59,465,146		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عنتر السيد جاد

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2021	2022	ايضاح	
			الإيرادات
396,000	396,000		إيرادات إيجارات
4,627	262,720		ربح من فروق عملات
600,000	653,683	12	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
3,725,673	1,889,886		أرباح بيع عقارات
654,937	474,371		إيرادات عوائد
130,596	385,981		إيرادات أخرى
5,511,833	4,062,641		
			المصروفات والأعباء الأخرى
(3,729,685)	(3,225,162)	20	مصاريف عمومية وإدارية
(7,204)	(33,856)		تكاليف تمويل
(51,302)	(8,584)	7&8	صافي المكون مخصص خسائر انتمائية متوقعة
(84,097)	(142,629)		استهلاكات
1,639,545	652,410		صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات
(11,194)	(3,572)	21	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(13,342)	(4,558)	21	الزكاة
(33,354)	(11,395)	21	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(20,000)	-	21	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,561,655	632,885		صافي ربح السنة
			صافي ربح السنة العائد لـ :
1,170,812	377,396		مساهمي الشركة الأم
390,843	255,489		حصص غير مسيطرة
1,561,655	632,885		صافي ربح السنة
2.72	0.88	24	ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2021	2022	
1,561,655	632,885	صافي ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر
		بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(46,764)	(7,879,666)	فروق ترجمة عملات أجنبية
		بنود ليس من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
19,606	(35,809)	الدخل الشامل الآخر
(27,158)	(7,915,475)	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
1,534,497	(7,282,590)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة الخاصة بـ :
1,157,340	(5,232,025)	مساهمي الشركة الأم
377,157	(2,050,565)	حصص غير مسيطرة
1,534,497	(7,282,590)	إجمالي الدخل الشامل للسنة



شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التفورات في حقوق الملكية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

مذ حقوق	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم	أرباح مرحلة	احتياطي ترجمة عملات اجنبية	احتياطي القيمة العادلة التغير في	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	رأس المال
7,010	6,100,235	20,686,775	396,764	(21,924,965)	(1,071,570)	121,773	121,773	43,043,000
1,655	390,843	1,170,812	1,170,812	-	-	-	-	-
7,158	(13,686)	(13,472)	-	(33,078)	19,606	-	-	-
4,497	377,157	1,157,340	1,170,812	(33,078)	19,606	-	-	-
4,159	(84,159)	-	(249,740)	-	-	124,870	124,870	-
7,348	6,393,233	21,844,115	1,317,836	(21,958,043)	(1,051,964)	246,643	246,643	43,043,000
7,348	6,393,233	21,844,115	1,317,836	(21,958,043)	(1,051,964)	246,643	246,643	43,043,000
2,885	255,489	377,396	377,396	-	-	-	-	-
5,475	(2,306,054)	(5,609,421)	-	(5,573,612)	(35,809)	-	-	-
2,590	(2,050,565)	(5,232,025)	377,396	(5,573,612)	(35,809)	-	-	-
-	-	-	(79,384)	-	-	39,692	39,692	-
2,620	(72,620)	-	-	-	-	-	-	-
2,138	4,270,048	16,612,090	1,615,848	(27,531,655)	(1,087,773)	286,335	286,335	43,043,000

إن الإيضاحات المرتقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المراجعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2021	2022	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
1,561,655	632,885	صافي ربح السنة
		تعديلات
84,097	170,175	إستهلاكات
(600,000)	(653,683)	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
51,302	8,584	صافي المكون لمخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(654,973)	(474,371)	إيرادات عوائد
-	24,831	فوائد مطلوبات عقود إيجار
7,204	33,856	مصرفات تمويل
57,941	55,853	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
507,226	(201,870)	صافي (الخسارة)/الربح المعدل قبل التغير في بنود رأس المال العامل
2,041,444	3,398,800	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,722,185	(7,022,435)	دائنون ومصاريف مستحقة
(44,072)	(649,577)	أطراف ذات صلة (بالصافي)
(7,055,877)	(13,475,325)	عملاء دفعات مقدمة
(23,786)	(21,635)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(1,852,880)	(17,972,042)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		<b>الأنشطة الإستثمارية</b>
1,542,685	(757,463)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
654,973	474,371	إيرادات عوائد مستلمة
886,111	(2,142,885)	مشروعات قيد التطوير
(47,550)	-	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
3,036,219	(2,425,977)	صافي (المستخدم في)/النقد الناتج من الأنشطة الإستثمارية
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(46,433)	(125,963)	التزامات عقود إيجار مدفوعة
(7,204)	(33,856)	مصرفات تمويل مدفوعة
-	684,822	التزامات تأجير تمويلي
(53,637)	525,003	صافي النقد الناتج من/الأنشطة التمويلية
(455,563)	13,840,587	احتياطي ترجمة عملات اجنبية
674,139	(6,032,429)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
9,045,302	9,719,441	النقد والنقد المعادل في اول السنة
9,719,441	3,687,012	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح 6)

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع في الكويت بموجب عقد التأسيس والنظام الأساسي المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة ش.م.ك (مقفلت) ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة ش.م.ك (قابضة) بتاريخ 5 يونيو 2005. تم إدراج الشركة الأم في بورصة الكويت بتاريخ 23 فبراير 2009.

تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم القيام بما يلي:

- 1- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسئولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الإشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقرانها وكفالتها لدى الغير.
- 2- إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
- 3- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- 4- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- 5- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب 26131 الصفاة - الرمز البريدي 13121 - الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة بناءً على إجتماع مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2023 وهي خاضعة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية للشركة الأم.

2- تبني معايير جديدة ومعدلة

(2/1)

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة السارية على السنة الحالية طبقت المجموعة في العام الحالي، عدد من التعديلات على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تعتبر سارية بشكل إلزامي لفترة محاسبية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، ولم يكن لتطبيقها أي تأثير مادي على الإفصاحات أو على المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية المجمعة.

- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 إشارة إلى إطار المفاهيم العام تعمل التعديلات على تحديث المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 بحيث يشير إلى إطار المفاهيم العام 2018 بدلاً من إطار المفاهيم العام 1989. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 مطلباً، بالنسبة للمطلوبات الواقعة في نطاق أحكام معيار المحاسبة الدولي 37. المطلوبات والموجودات المحتملة يُطبق المستحوز معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجوداً في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. وبالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق رسوم لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 21، يطبق المستحوز تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام بدفع الضريبة قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 الممتلكات والألات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود تمنع التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي عائدات من بيع البنود المنتجة قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام، بمعنى آخر، العائدات أثناء إرسال الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة ليكون قادراً على التشغيل بالطريقة التي تصدها الإدارة وبالتالي، تعترف المنشأة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة المجمع. وتقيس المنشأة تكلفة تلك البنود وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي المخزون.

توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح". ويحدد معيار المحاسبة الدولي رقم 16 هذا الآن على أنه تقييم ما إذا كان الأداء الفني والمادي للأصل بحيث يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التأجير للآخرين أو للأغراض الإدارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

في حال عدم عرضها بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر المجمع، يلزم أن تفصح البيانات المالية المجمعة عن مبالغ العائدات والتكلفة المدرجة في جدول بيان الربح أو الخسارة المجمع المتعلقة بالبنود المنتجة التي لا تشكل ناتجاً عن الأنشطة العادية للمنشأة، وأي بند (بنود) متسلسلة متضمناً في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر المجمع متضمن هذه العائدات والتكلفة.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 العقود المتوقع خسارتها (العقود غير المجدية) - تكلفة الوفاء العقد تحدد التعديلات أن تكلفة تنفيذ العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من التكاليف الإضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (مثال على ذلك هو تخصيص رسوم الإهلاك لبند من الممتلكات والألات والمعدات المستخدمة في الوفاء العقد).
- التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2018-2020 تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير على دورة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2018-2020:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 1: تبنى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى: يوفر التعديل مزيد من تخفيف الأعباء للشركة التابعة التي تعتمد المعايير المحاسبية للمرة الأولى بعد الشركة الأم فيما يتعلق بالمحاسبة عن فروق الترجمة المتراكمة. ونتيجة لهذا التعديل يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإعفاء في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 1 أيضاً أن تختار قياس ترجمة العملة الأجنبية التراكمية لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة الدفترية التي يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة للشركة الأم، وذلك على أساس تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية وعلى ألا يكون هناك تسوية على إجراءات التوحيد وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة التابعة. كما يتوفر خيار مماثل لشركة زميلة أو مشروع مشترك يستخدم الإعفاء في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 1.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9، الأدوات المالية: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "10%" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي، فإن المنشأة تُدرج فقط الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من أي من الكيانات أو المقرض نيابة عن الآخر.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16، الإيجارات: التعديلات تلغي التوضيح المتعلق بنفقات التحسينات المدخلة على عقود الإيجار.

(2/2) المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار، ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المجمعة، لم تُطبق المجموعة المعايير المحاسبية الدولية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها، ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد (وفي بعض الحالات) لم يتم تطبيقها بعد من قبل (الجهة ذات الصلة).

• عقود التأمين	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 17 (بما في ذلك تعديلات يونيو 2020 وديسمبر 2021 على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 17)
• بيع أو المساهمة في الموجودات بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28
• تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1
• الإفصاح عن السياسات المحاسبية	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بيان الممارسة 2
• تعريف التقديرات المحاسبية	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8
• الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

لا تتوقع الإدارة أن تطبيق المعايير المذكورة أعلاه سيكون له تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية، باستثناء ما هو مبين أدناه:

● المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 عقود التأمين:  
يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 4 عقود التأمين.

يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 نمونجاً عاماً، يتم تعديله لعقود التأمين ذات ميزات المشاركة المباشرة، الموصوف على أنه نهج الرسوم المتغيرة. يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس الالتزام بالتغطية المتبقية باستخدام نهج تخصيص الأقساط.

يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتوقيت وعدم التيقن من التدفقات النقدية المستقبلية ويقاس بشكل صريح تكلفة عدم التيقن. يأخذ في الاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات وضمائم حملة الوثائق.

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يونيو 2020، تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 لمعالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17. وتوَجَّل التعديلات تاريخ التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 (متضمناً التعديلات) إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023. وفي الوقت نفسه، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تديداً للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4) التي تمدد تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في ديسمبر 2021، التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - المعلومات المقارنة (تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17) لمواجهة تحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17. ويعالج التعديل التحديات في عرض المعلومات المقارنة.

يتعين تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي، وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الأثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة.

لغرض متطلبات الانتقال، يكون تاريخ التطبيق الأولي هو بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة للمرة الأولى المعيار وتاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق الأولي.

● تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 البيانات المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولية رقم 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة - بيع أو المساهمة في الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك:

تعالج التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولية رقم 28 الحالات التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك على وجه التحديد، حيث تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة التي لا تحتوي على نشاط تجاري في معاملة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم احتسابها باستخدام طريقة حقوق الملكية، يُعترف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم فقط في حدود حصص المستثمرين غير ذوي الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المحفوظ بها في أي شركة تابعة سابقة (التي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك تقوم باستخدام طريقة حقوق الملكية) يُعترف بها بالقيمة العادلة في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط في حدود مصالح المستثمرين غير ذوي الصلة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الجديد.

سوف يحدد مجلس معايير المحاسبة الدولية تاريخ نفاذ التعديلات؛ ومع ذلك، يُسمح لها بالتطبيق المبكر. لا تتوقع إدارة المجموعة أن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية في حالة ظهور مثل هذه المعاملات.

(4)

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

---

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية المجمعة - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة  
تؤثر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 الذي أصدر في يناير 2020 فقط على عرض المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة في بيان المركز المالي المجموع وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو دخل أو مصروفات أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود.  
توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، وتوضح أن الحقوق موجودة في حالة الالتزام بالعهود في نهاية فترة التقرير، وتقديم تعريف "التسوية" لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات أو الخدمات الأخرى.  
تُطبق التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر. يدرس مجلس معايير المحاسبة الدولية حالياً مزيد من التعديلات على متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 بشأن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة، بما في ذلك تأجيل تطبيق تعديلات يناير 2020. تتوقع إدارة المجموعة أن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية لإعداد التقارير المالية إصدار الأحكام النسبية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية  
التعديلات تمثل في تغيير متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 فيما يتعلق بالإفصاح عن السياسات المحاسبية. تستبدل التعديلات جميع الأمثلة على مصطلح "السياسات المحاسبية الهامة" بمعلومات السياسة المحاسبية المادية/النسبية". وتعتبر معلومات السياسة المحاسبية مادية/نسبية إذا، عند النظر إليها سوية 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 المعيار المحاسبة الدولي رقم 1 لتوضيح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الشروط الأخرى غير مادية ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية مادية/نسبية بسبب طبيعة المعاملات ذات الصلة أو الأحداث أو الظروف الأخرى، حتى لو كانت المبالغ غير مادية. ومع ذلك، ليست كل المعلومات المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى مادية في حد ذاتها.
- تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر ويتم تطبيقها مستقبلاً. لا تحتوي التعديلات على بيان الممارسة 2 على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على تاريخ سريان أو متطلبات انتقال.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف التقديرات المحاسبية:  
إن التعديلات تستبدل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية، بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التيقن من القياس"  
تم حذف تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. ومع ذلك، احتفظ مجلس معايير المحاسبة الدولية 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 الفترة السابقة.
- أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية مثالين (أمثلة 4-5) إلى الإرشادات الخاصة بتنفيذ معيار المحاسبة الدولي 8، المصاحب للمعيار. حذف المجلس الدولي لمعايير المحاسبة مثالاً واحداً (مثال 3) لأنه قد يتسبب في حدوث ارتباك في ضوء التعديلات.
- تعتبر التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 للتغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة مع التطبيق المبكر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة  
إن التعديلات تقدم استثناء آخر من الإعفاء من الاعتراف الأولي. بموجب التعديلات، لا تُطبق المنشأة الاعتراف الأولي بالإعفاء للمعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة متساوية قابلة للخصم.
- استنادًا إلى قانون الضرائب المعمول به، قد تنشأ فروق مؤقتة متساوية قابلة للخصم وخاضعة للضريبة عند الاعتراف الأولي بأصل أو التزام في أي معاملة لا تمثل اندماج للأعمال ولا تؤثر على المحاسبة أو الربح الخاضع للضريبة. على سبيل المثال، قد ينشأ هذا عند الاعتراف بالتزام عقد الإيجار وما يقابله من حق استخدام الأصل بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 في تاريخ بدء عقد الإيجار.
- وفقًا للتعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12، يتعين على المنشأة الاعتراف بأصل والتزام ضريبي مؤجل ذو صلة، مع الاعتراف بأي أصل ضريبي مؤجل يخضع لمعايير الاسترداد الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 12.
- يضيف مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضًا مثالاً توضيحيًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 12 الذي يشرح كيفية تطبيق التعديلات.
- تنطبق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أول فترة مقارنة معروضة. وبالإضافة إلى ذلك، تعترف المنشأة في بداية أقرب فترة مقارنة بما يلي:
- أصل ضريبي مؤجل (إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر أرباح خاضعة للضريبة يمكن على أساسها استخدام الفرق المؤقت القابل للخصم) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بما يلي:
  - حق استخدام موجودات ومطلوبات الإيجار.
  - إيقاف التشغيل وإعادة الاسترداد والمطلوبات المماثلة والمبالغ المقابلة المعترف بها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة.
- الأثر التراكمي للتطبيق المبني للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) في ذلك التاريخ.
- تسري التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر.
- يتوقع أعضاء مجلس إدارة المجموعة أن تطبيق هذه التعديلات لا يكون له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية في حالة حدوث مثل هذه المعاملات.

3- السياسات المحاسبية الهامة

- (1/3) أسس إعداد البيانات المالية المجمعة  
يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRSs) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRIC) والمطبقة في دولة الكويت ومتطلبات قانون الشركات في الكويت.
- (2/3) العرف المحاسبي  
- تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيليًا في السياسات والإيضاحات المرفقة.  
- يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(3/3)

أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ "المجموعة") كما هو موضح في إيضاح رقم 4.

إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتكون السيطرة قائمة عندما يكون لدى الشركة الأم المقدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية والحصول على المنافع من أنشطتها.

تتحقق سيطرة الشركة الأم عندما:

- تتم السيطرة على الشركة المستثمر بها.
- التعرض لعائدات متغيرة أو تملك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها.
- تكون لها المقدرة على استخدام سلطتها لتؤثر على عائداتها.

في حالة عدم امتلاك الشركة الأم الأغلبية في حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها، فإن الشركة الأم تأخذ بعين الاعتبار حقائق وعوامل أخرى في تقييم السيطرة والتي تتضمن:

- ترتيب تعاقدى بين الشركة الأم ومالكي أصوات آخرين.
- حقوق ناتجة من ترتيبات تعاقدية أخرى.
- حقوق تصويت الشركة الأم.
- حقوق تصويت محتملة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة فعلياً وحتى تاريخ انتهاء السيطرة فعلياً. يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة عند التجميع، 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 في حقوق الملكية للمجموعة. إن الحصص غير المسيطرة تتكون من تلك الحصة في تاريخ بدء دمج الأعمال ونصيبها في التغيير في حقوق الملكية منذ تاريخ الشراء. يتم تحديد الأرباح والخسائر العائدة لمالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بحسب نسبة حصص ملكيتهم حتى لو نتج عن ذلك عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

عند حدوث تغيير في ملكية الشركة التابعة دون فقدان السيطرة فإنه يتم المحاسبة عن هذه المعاملة ضمن حقوق الملكية. أما في حالة فقدان السيطرة نتيجة تغيير في الملكية فإنه يتم:

- إلغاء الاعتراف بأصول والتزامات الشركة التابعة من بيان المركز المالي (ويشمل ذلك الشهرة).
- الاعتراف بأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة بقيمتها العادلة عند فقدان السيطرة.
- إلغاء حقوق الحصص غير المسيطرة.
- الاعتراف بالربح أو الخسارة المرتبطة بفقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

(4/3)

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الشراء. يتم قياس تكلفة دمج الأعمال بمجموع القيم العادلة (بتاريخ التبادل) للموجودات التي يتم الحصول عليها والمطلوبات التي يتم تكبدها أو أخذها وأدوات حقوق الملكية التي تم إصدارها من قبل الشركة كمقابل للسيطرة على الشركة التي يتم امتلاكها بالإضافة إلى التكاليف التي يمكن تخصيصها مباشرة لعملية دمج الأعمال. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 "دمج الأعمال" يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الإمتلاك.

يتم الاعتراف بالشهرة الناتجة عن الإمتلاك كأصل وتقاس مبدئياً بالتكلفة وتمثل الزيادة في تكلفة دمج الأعمال عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة المعترف بها، وفيما لو زادت حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة للمجموعة المملوكة، وذلك بعد إعادة تقديرها، عن تكلفة الإمتلاك، فإنه يتم الاعتراف بالزيادة في الحال في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

لأهداف إختبار الإنخفاض في القيمة يتم توزيع الشهرة على كل الوحدات المولدة للنقد الخاصة بالمجموعة التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الدمج. يتم إختبار الوحدات المولدة للنقد التي وزعت عليها الشهرة لتحديد الإنخفاض في قيمتها سنوياً أو غالباً عندما يكون هناك دليل على إنخفاض قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من القيمة الدفترية لها فإنه يتم تخصيص خسارة الإنخفاض في القيمة مبدئياً لتخفيض القيمة الدفترية لشهرة الوحدة ومن ثم تخفيض الموجودات الأخرى للوحدة تناسبياً على أساس نسبة القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

(5/3)

**التحقق والقياس المبني وعدم التحقق للموجودات والمطلوبات المالية**  
تتحقق الأصول (ويشار إليها أيضا "الموجودات" بالتبادل) والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتُقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تُقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية مبيّن أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (أو حيثما يمكن تطبيقه جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً يدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر وتوافر أي من الشرطين التاليين:
  - أ- تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل؛ أو
  - ب- لم تحول المجموعة ولم تحتفظ على نحو جوهري بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

إذا ما تحقق للمجموعة أي من الشروط أعلاه ولكنها احتفظت بسيطرة، ينتج عن ذلك تحقق لأصل جديد بمقدار استمرار مشاركة المجموعة في الأصل.

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

(6/3)

**الأدوات المالية**

▪ **تصنيف الموجودات المالية**

يتم تحديد التصنيف على أساس كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية و
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبني إلى الفئات التالية:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (FVTOCI)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL)

عند التحقق المبني يجوز للمجموعة بإجراء تصنيف غير قابل للإلغاء لأصل مالي ليتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والذي يستوفي بالأساس المتطلبات ليتم قياسه على أساس التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر إذا كان ذلك يؤدي إلى إلغاء أو التقليل بشكل كبير للتناقض في القياس أو التحقق (عدم التطابق المحاسبي) الذي من الممكن أن ينشأ.

عند التحقق المبني يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للإلغاء بعرض التغيير اللاحق في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الأخر لأدوات ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم استيفاء معايير معينة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك."

#### ■ القياس اللاحق للموجودات المالية

##### ● الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

- يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة):
- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية و
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم

بعد التحقق المبني يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحا منها مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).

يتم تصنيف الموجودات المالية التالية ضمن هذه الفئة:

##### ❖ النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل لغايات إعداد بيان التدفقات النقدية في النقد بالصندوق ولدى البنوك ولدى المحافظ الاستثمارية، وكذلك الودائع البنكية قصيرة الأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

##### ❖ ودائع لأجل

تمثل المبالغ مودعة لدى البنوك ومربوطة لأجل تعاقدي يستحق خلال فترة تتجاوز 3 أشهر.

##### ❖ المدينون

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في أسواق نشطة. وتنشأ عندما تقوم المجموعة بأداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود نية لتداول هذه الديون.

##### ❖ مستحق من أطراف ذات صلة

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات مبالغ مستحقة ثابتة أو محددة للحصول من أطراف ذات صلة. وتنشأ عندما تقوم المجموعة بصفة مباشرة بتقديم بضائع أو/و خدمات أو/و تمويل مالي إلى أطراف ذات صلة.

تقوم المجموعة بتخفيض مباشر للقيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. يمثل الشطب حدث عدم تحقق.

##### ● الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبني، يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للنقض (على أساس أداة مقابل أداة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بهذا بالتعيين إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:
- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
  - عند التحقق المبني فإنه جزء من محفظة ادوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
  - هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبنياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ضمن " احتياطي القيمة العادلة ". يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة باستثناء التوزيعات التي تمثل استرداد جزء من تكلفة الأداة المالية يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد يتم تحويل الربح أو الخسارة المترجمة إلى الأرباح المحتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة.

تصنف المجموعة الاستثمارات في السندات وأدوات الملكية المسعرة وغير المسعرة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجموع.

- **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**  
يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجموع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

- **انخفاض قيمة الموجودات المالية**  
أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 إلى تغييرات جذرية في طريقة احتساب خسارة الإنخفاض من طريقة الخسائر المتكبدة لتصبح وفقاً لطريقة الخسائر الإئتمانية المتوقعة في المستقبل. تخضع جميع الموجودات المالية لاحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

- الخسائر الإئتمانية المتوقعة**
- يتم تطبيق قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة على النحو التالي:
- (1) الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى 12 شهر وتتمثل في الأدوات المالية ذات المخاطر الإئتمانية المنخفضة كما في تاريخ التقرير وبالتالي يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة للتعثر المحتمل في السداد خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.
  - (2) الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة وتتمثل في الأدوات المالية التي زادت فيها المخاطر الإئتمانية منذ التحقق المبني ويوجد دليل موضوعي على انخفاض قيمتها. يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة عن التعثر المحتمل في السداد على العمر المتوقع للأداة المالية.

يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة إما على أساس فردي أو مجمع وفقاً للخصائص المشتركة للأدوات المالية وتمثل الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وكافة التدفقات النقدية المتوقعة استلامها ثم يتم خصم الخسائر الإئتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تمثل الخسارة الإئتمانية المتوقعة توقعاً باستخدام مصفوفة للمخصصات بالإعتماد على مخاطر الإئتمان التاريخية للشركة والمعدلة بعوامل تخص المدينون والظروف الاقتصادية العامة وتقييم اتجاه الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ التقرير متضمنة القيمة الزمنية للنقود حيثما كان مناسباً.

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة على المدينون والأرصدة لدى البنوك لاحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة.

تعترف المجموعة بمخصص الخسارة المرتبط بالخسائر الإئتمانية المتوقعة وذلك بخصم المخصص من القيمة الدفترية للأصل المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المغطاة وتحمله على الربح أو الخسارة المجموع. أما بالنسبة للأصل المالي الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فيتم تحميل المخصص على الدخل الشامل الآخر دون تخفيضه من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي المجموع.

عقارات إستثمارية (7/3)

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير ضمن العقارات الإستثمارية. يتم إثبات تلك الأراضي والعقارات عند إقتناؤها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بالقيمة السوقية التي تحدد سنوياً بواسطة مقيم مستقل، وتدرج أرباح وخسائر التقييم في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

مشروعات قيد التطوير (8/3)

تدرج المشروعات قيد التطوير بالتكلفة حيث تهدف المجموعة إلى تحويل هذه المشروعات بعد إنتهاء التطوير إلى عقارات بغرض المتاجرة. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة حتى يصبح كل عقار في وضعه الحالي بما في ذلك تكاليف التمويل المقررة. يتم مراجعة قيمة العقارات بتاريخ المركز المالي المجموع لتحديد فيما إذا يوجد مؤشرات للإنخفاض في القيمة، ليتم إستدراكها في البيانات المالية المجمعة.

ممتلكات ومعدات (9/3)

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة الاستردادية للموجودات الثابتة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. وإذا انخفضت القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية الى القيمة الاستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الإنتاجية بشكل مستقبلي بدون أثر رجعي.

تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمة الممتلكات والمعدات الى القيمة التخريدية لها على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها كالتالي:

معدات	5 سنوات
أثاث وديكورات	2 - 5 سنوات
سيارات	5 سنوات
اجهزة اتصال	2 سنوات
كمبيوترات وألات مكتبية	2 - 3 سنوات

إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة (10/3)

يتم عمل تقييم بتاريخ كل مركز مالي للمبالغ المرحلة لموجودات المجموعة الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن هذه الموجودات قد انخفضت قيمتها المرحلة. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم ادراج أى خسائر من إنخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة مباشرة. يعرف مبلغ الإنخفاض بأنه الفرق بين المبالغ المرحلة للموجودات والمبلغ القابل للاسترداد من الموجودات. أما المبلغ القابل للاسترداد فيعرف بأنه وحدة توليد النقد أو القيمة المستعملة أيهما أعلى مطروحا منها تكلفة البيع والقيمة المستعملة. وتعرف القيمة المستعملة بأنها التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر خصم مناسب.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

يتم عكس خسارة الإنخفاض المعترف بها للموجودات في السنوات السابقة، باستثناء الشهرة، إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابل للاسترداد منذ الاعتراف بأخر خسارة في إنخفاض القيمة. يجب أن لا يزيد المبلغ المراد زيادته على الموجودات بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ المرحل الذي كان سيحدد (ناقصا الاستهلاك) فيما لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة في إنخفاض القيمة في السنوات السابقة.

11/3 عقود الإيجار

أ) موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات موجودات حق الاستخدام (أي التاريخ الذي يكون فيه الأصل محل العقد متاخماً للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة ومعدلاً بأي إعادة قياس للالتزامات عقد الإيجار. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام المبلغ المثبت للالتزامات عقد الإيجار، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المستلمة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم إهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو مدة عقد الإيجار أيهما أقرب. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى الإنخفاض في القيمة.

ب) التزامات عقد الإيجار

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المتعين سدادها على مدار مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (تشمل الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة الدفع، ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها وفقاً ل ضمانات القيمة المتبقية. وتتضمن دفعات الإيجار سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، ودفعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء عقد الإيجار. ويتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يظهر فيها الحدث أو الظروف التي تؤدي إلى السداد.

عند حساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي إذا كان معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ التزامات عقد الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض دفعات عقد الإيجار المستلمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقد الإيجار في حالة حدوث أي تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو حدوث تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو حدوث تغيير في تقييم شراء الأصل محل العقد.

ج) عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمكانن والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم إثبات دفعات الإيجار بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

- (12/3) تحقق الإيراد**
- يتحقق الإيراد من الخدمات عندما يكون بالإمكان تقدير نتائج العملية التي تتضمن تقديم خدمات على نحو موثوق به عند الوفاء بكامل الشروط التالية:
    - يمكن قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
    - من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية سوف تتدفق إلى الشركة.
    - يمكن قياس مرحلة إنجاز العملية بشكل يمكن الوثوق به بتاريخ المركز المالي المجموع.
    - يمكن قياس التكاليف التي تم تكبدها من أجل العملية والتكاليف اللازمة لإتمامها بشكل يمكن الوثوق به.
  - يدرج ربح بيع الإستثمارات في اوراق مالية بالفرق بين صافي حصيله المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للإستثمار المباع.
  - يتحقق الربح من بيع عقارات بغرض المتاجرة وعقارات إستثمارية في بيان الدخل عندما يتم تحويل الاخطار الرئيسية وملكية العقار للمشتري وعندما لا يوجد أي شك هام فيما يتعلق بالتعويض الخاص ببيع العقارات والتكاليف التي قد تتكبد احتمال وجود مردودات لهذه العقارات.
  - يتم اثبات إيراد توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام تلك الإيرادات.
  - تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند أكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدية لكل نشاط.
- (13/3) دانون**
- هي مطلوبات مالية بخلاف المشتقات المالية. يتم قيد الدانون عن مبالغ ستدفع في المستقبل مقابل تقديم خدمات أو توريد بضائع سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر. يتم قياسها بالتكلفة المضافة.
- (14/3) مكافأة نهاية الخدمة**
- تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي بسداد مبالغ العاملين عند ترك الخدمة وفقاً لخطة مزاي محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة العاملين.
- إن هذا الإلتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الإلتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ بيان المركز المالي وتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للقيمة الحالية لهذا الإلتزام.
- (15/3) مخصصات**
- تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجموع عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة. ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الإلتزامات. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للإلتزام.
- (16/3) ترجمة العملات الأجنبية**
- المعاملات والأرصدة*
- تمسك الشركة الأم دفاترها بالدينار الكويتي، ويتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ المعاملة، يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، ويتم إدراج فروق العملة الناتجة في بيان الربح أو الخسارة. وتعتبر فروق العملة الناتجة من ترجمة الموجودات المالية غير النقدية التي تقاس بالقيمة العادلة جزء من فروق التغير في القيمة العادلة.
- ترجمة البيانات المالية*
- لا يتم اعتبار عمليات الشركات التابعة والزميلة على أنها تمثل جزء من عمليات المجموعة. وبناءً عليه، يتم ترجمة موجودات ومطلوبات تلك الشركات إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع، كما يتم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف الجارية خلال العام. ويتم إدراج فروق العملة الناتجة ضمن حقوق الملكية مباشرة في حساب "احتياطي ترجمة عملات أجنبية".

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(17/3) توزيعات الأرباح  
يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالتزام في بيان المركز المالي المجموع في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين.

(18/3) التقارير القطاعية  
القطاع هو مكون مميز من المجموعة يقدم منتجات او خدمات " قطاعات الاعمال" او يقدم منتجات وخدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة "القطاعات الجغرافية" وتخضع لمخاطر او منافع تختلف عن القطاعات الأخرى.

(19/3) الضرائب  
الزكاة  
يتم احتساب الزكاة وفقاً للقانون رقم 2006/46 والقرار الوزاري رقم 2007/58 والخاص بفرض زكاة على الشركات المساهمة العامة والمقفلة عن السنة بما يعادل 1% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدها المجموعة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية  
يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 2000/19 والقرار الوزاري رقم 2006/24 والخاص بفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية على الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية عن السنة بما يعادل 2.5% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدها المجموعة.

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي  
يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المتراكمة وبعد إقطاع المبلغ المحول إلى الإحتياطي القانوني للسنة.

(20/3) الأحكام والفرضيات المحاسبية الهامة وعدم التأكد من التقديرات  
ان إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات وإفتراضات يمكن أن تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات، والقيم التي تم الإفصاح عنها بالنسبة للموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وكذلك في قيم الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال السنة. وقد قامت الإدارة بإفتراض هذه التقديرات طبقاً لأفضل وأحدث ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فإنه يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

الفرضيات المحاسبية  
عند تطبيق السياسات المحاسبية، قامت المجموعة باستخدام الأحكام والتقديرات الهامة التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الموجودات المالية  
يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة أصل مالي معين سواء كان يجب تصنيفه مدرجاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على نموذج الأعمال وكيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية. في حالة عدم تصنيف هذه الموجودات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة ولكن يتوافر لها قيمة عادلة موثوق منها وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة في بيان الربح أو الخسارة في حسابات الإدارة، فإن هذه الموجودات المالية تصنف على أنها مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى.



شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تصنيف العقارات

عند إقتناء الأراضي، تقوم الإدارة بتصنيف هذه الأراضي في أحد البنود التالية، بناءً على نية الإدارة لإستخدام هذه الأراضي:

- مشروعات قيد التطوير
- تثبت الأراضي والعقارات بغرض التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم إعادة تصنيفها إلى عقارات بغرض المتاجرة.
- عقارات بغرض المتاجرة
- يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتنائها بغرض بيعها ضمن نطاق العمل العادي.
- عقارات إستثمارية
- يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتناؤها بغرض تأجيرها أو بغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من إستغلال الأرض غير محدد من قبل المجموعة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الإدارة بتحديد مدى كفاية مخصص خسارة الإنخفاض بناءً على المراجعة الدورية للموجودات المالية على أساس إفرادي والظروف الاقتصادية الحالية والخبرة السابقة والعوامل الأخرى ذات العلاقة.

عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ المركز المالي المجمع والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة التقديرية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

تقييم الإستثمارات غير المسعرة في أسهم

يستند تقييم الإستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادة إلى أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحثة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للأوراق المالية غير المسعرة يتطلب تقديرات هامة.

4- الشركة التابعة

النشاط الرئيسي	الملكية الفعلية		اسم الشركة
	2021	2022	
بيع وشراء الاراضى والعقارات	99.9%	99.9%	شركة تابعة مباشرة شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة)
بيع وشراء الاراضى والعقارات	70.73%	70.73%	شركة مملوكة من خلال الشركة التابعة شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

تم الإعتماد على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2022 للشركة التابعة.

خلال السنة، أقرت الجمعية العمومية للشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" توزيعات أرباح للمساهمين بمبلغ 20,000,000 جنيه مصري ما يعادل 248,140 دينار كويتي، حيث بلغت حصة الحصص غير المسيطرة 5,583,177 جنيه مصري ما يعادل 72,620 دينار كويتي.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

5- الحصص غير المسيطرة

فيما يلي ملخص البيانات المالية للشركة المملوكة للشركة التابعة قبل إستبعاد الأرصدة والمعاملات المتبادلة:

شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر:

2021	2022	
79,848,044	52,350,174	الموجودات
58,002,700	37,759,642	المطلوبات
21,845,344	14,590,532	إجمالي حقوق الملكية
15,452,111	10,320,484	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
6,393,233	4,270,048	حصص غير مسيطرة
21,845,344	14,590,532	

بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2021	2022	
4,510,731	3,511,427	الإيرادات
(3,175,243)	(2,638,436)	المصاريف
1,335,488	872,991	صافي ربح السنة
		العائد إلى:
944,645	617,502	مالكي الشركة الأم
390,843	255,489	حصص غير مسيطرة
1,335,488	872,991	

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2021	2022	
(1,081,110)	(7,096,628)	الأنشطة التشغيلية
2,026,322	4,161,800	الأنشطة الاستثمارية
-	(70,666)	الأنشطة التمويلية
945,212	(3,005,494)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل

6- نقد ونقد معادل

2021	2022	
9,562,912	3,447,186	نقد لدى البنوك
156,529	239,826	شيكات تحت التحصيل
9,719,441	3,687,012	

7- معاملات مع أطراف ذات صلة

إن الأطراف ذات صلة تتمثل في المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو يمارسون تأثيراً جوهرياً عليها. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من/إلى الأطراف ذات صلة وليس لها تواريخ إستحقاق محددة. إن المعاملات مع أطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

وتتمثل الأرصدة والمعاملات الهامة التي تتعلق بتلك الأطراف فيما يلي:

2021	2022	
154,036	156,212	بيان المركز المالي المجموع
1,949,224	1,301,823	مستحق من أطراف ذات صلة
		مستحق إلى أطراف ذات صلة
تم عرض مستحق من أطراف ذات صلة بالصافي بعد خصم مخصص خسائر إنتمانية متوقعة بمبلغ 12,205 دينار كويتي (2021: 7,049 دينار كويتي).		
2021	2022	
374,481	404,113	بيان الربح أو الخسارة المجموع
7,049	12,205	رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
20,000	-	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		مدينون وأرصدة مدينة أخرى -8
2021	2022	
2,740,015	1,332,553	متداولة
2,504,903	1,344,923	مدينون *
3,163,215	-	دفعات مقدمة لمقارلي المشاريع
-	2,272,342	دفعات مقدمة لعمليات مشتركة **
479,275	36,849	دفعات مقدمة لشراء أصول **
47,602	41,873	دفعات مقدمة لشراء إستثمارات
22,172	33,877	مصارييف مدفوعة مقدماً
84,132	100,613	تأمينات مستردة
(993,518)	(143,241)	أرصدة مدينة أخرى
8,047,796	5,019,789	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
		غير متداولة
5,752	-	مدينون
(598)	-	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
5,154	-	
8,052,950	5,019,789	

\*يتضمن رصيد المدينون مبلغ 373,745 دينار كويتي (2021: 2,390,556 دينار كويتي) يتمثل في أرصدة مضمونة بشيكات مؤجلة مقابل القيمة المتبقية لوحداث تم تسليمها للعملاء. تم تصنيف هذه الأرصدة وفقاً لتواريخ استحقاق الشيكات المؤجلة في بيان المركز المالي بين متداولة وغير متداولة كما هو موضح أعلاه.

\*\* خلال السنة المالية الحالية، قامت الشركة التابعة بمبادلة استثمارها في مشروع زويا بمساحة ادارية في مشروع آخر بنفس القيمة والتي تم تصنيفها كدفعات مقدمة لشراء أصول بمبلغ 2,272,342 دينار كويتي.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

أعمار المدينون على النحو التالي:

2021	2022	
2,718,888	1,322,553	غير مستحق
2,147	-	من 91 - 180 يوم
1,860	-	من 181 - 365 يوم
17,120	10,000	أكثر من 365 يوم
2,740,015	1,332,553	

حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على النحو التالي:

2021	2022	
959,740	994,116	الرصيد في بداية السنة
44,253	8,584	صافي المكون لمخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	(485,236)	محول الى إيرادات مؤجلة
(9,877)	(374,223)	فروق ترجمة عملات أجنبية
994,116	143,241	الرصيد في نهاية السنة

تعتقد الإدارة أن القيمة الدفترية للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بعد خصم مخصص خسائر ائتمانية متوقعة تقارب قيمتها العادلة والقابلة للإسترداد.

9- إستثمارات في شركات زميلة

القيمة الدفترية		الملكية الفعلية		اسم الشركة	بلد التأسيس
2021	2022	2021	2022		
33,549	21,712	%35	%35	شركة ميثاق لصناديق الإستثمار	مصر
23,964	15,509	%50	%50	شركة إتقان لإدارة الأصول العقارية	مصر
57,513	37,221				

ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)) مع آخرين في تأسيس شركة زميلة (شركة ميثاق لصناديق الإستثمار) حيث بلغت حصة المجموعة 1,750,000 جنية مصري وبما يعادل 21,712 دينار كويتي (2021: 33,549 دينار كويتي) بنسبة 35% من رأس مال الشركة الزميلة، ولم يتم إصدار بيانات مالية للشركة حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة لعدم مزاولة النشاط بعد. ونتيجة لذلك، تم إدراج الإستثمار بالتكلفة.

ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)) مع طرف آخر في تأسيس شركة زميلة (شركة إتقان لإدارة الأصول العقارية) حيث بلغت حصة المجموعة 1,250,000 جنية مصري وبما يعادل 15,509 دينار كويتي (2021: 23,964 دينار كويتي) بنسبة 50% من رأس المال المدفوع، ولم يتم إصدار بيانات مالية للشركة حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة لعدم مزاولة النشاط بعد. ونتيجة لذلك، تم إدراج الإستثمار بالتكلفة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

10- عقود الإيجار

القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لدى المجموعة والحركة المتعلقة بها خلال السنة على النحو التالي:

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
97,781	90,814	كما في 1 يناير 2022
325,185	325,185	الإضافات
-	(110,045)	مصاريف الإستهلاك
24,831	-	تكاليف التمويل
(125,963)	-	المدفوع خلال السنة
(104,828)	(102,706)	فروق ترجمة عملات أجنبية
217,006	203,249	كما في 31 ديسمبر 2022
التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
144,214	137,430	كما في 1 يناير 2021
-	(46,616)	مصاريف الإستهلاك
7,204	-	تكاليف التمويل
(53,637)	-	المدفوع خلال السنة
97,781	90,814	كما في 31 ديسمبر 2021

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 42,210 دينار كويتي (2021):  
113,161 دينار كويتي).

تم تحميل استهلاك موجودات حق الاستخدام بمبلغ 110,045 دينار كويتي (2021: 46,616 دينار كويتي)  
على بيان الربح أو الخسارة وضمه إلى استهلاك ممتلكات ومعدات.

تم تصنيف التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

2021	2022	
48,897	93,189	الجزء المتداول
48,884	123,817	الجزء غير المتداول
97,781	217,006	

11- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2021	2022	
5,374,381	4,241,548	أذون الخزانة (سندات حكومية - مصر)
47,396	21,285	أسهم محلية مسعرة
1,351,301	1,345,574	أسهم محلية غير مسعرة
6,773,078	5,608,407	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

الحركة خلال السنة كما يلي:

2021	2022	
8,296,157	6,773,078	الرصيد في بداية السنة
-	757,463	إضافات
(1,542,685)	-	استبعادات
19,606	(35,809)	التغير في القيمة العادلة
-	(1,886,325)	فروق ترجمه
6,773,078	5,608,407	

بلغ متوسط العائد على أذون الخزانة (سندات حكومية) من 17% إلى 19.5% (2021: من 11% إلى 13%) سنوياً.

جميع الموجودات المالية في أوراق مالية تدار من خلال محفظة من قبل شركة متخصصة.

قامت الإدارة بإدراج أسهم محلية غير مسعرة بقيمة 1,345,574 دينار كويتي (2021: 1,351,301 دينار كويتي) بقيمة أقل من القيمة العادلة لتقرير المحفظة وذلك وفقاً لمبدأ الحيطة والحذر لأي انخفاضات مستقبلية متوقعة.

12- عقارات إستثمارية

2021	2022	
5,100,000	5,700,000	الرصيد في بداية السنة
-	120,579	محول من مشروعات قيد التطوير
600,000	653,683	التغير في القيمة العادلة
-	(123,957)	فروق ترجمه
5,700,000	6,350,305	

تتمثل العقارات الإستثمارية في قيمة اراضي ومباني مملوكة للشركات التابعة داخل دولة الكويت وبجمهورية مصر العربية.

بالنسبة للعقار داخل دولة الكويت، حصلت المجموعة على تقييم من مقيمين مستقلين أحدهما بنك كما في 31 ديسمبر 2022 التزاماً بتعليمات هيئة أسواق المال للعقارات داخل الكويت حيث بلغت القيمة الأقل 5,700,000 دينار كويتي (2021: 5,700,000 دينار كويتي) وقد تم إدراجها في البيانات المالية المجمعة.

بالنسبة للعقار بجمهورية مصر العربية، تم الحصول على تقييم من مقيم مستقل للعقار الإستثماري علماً أن العقار مملوك بنسبة 50% للشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري - شركة مساهمة مصرية) حيث بلغت حصة الشركة التابعة في القيمة العادلة لهذا العقار كما في 31 ديسمبر 2022 مبلغ 52,414,400 جنيه مصري بما يعادل 650,305 دينار كويتي.

13- مشروعات قيد التطوير

2021	2022	
58,124,714	56,379,862	الرصيد في بداية السنة
9,665,662	7,297,429	إضافات
(10,551,773)	(5,275,123)	التكلفة المحملة على بيان الربح أو الخسارة
(858,741)	(20,066,025)	فروق ترجمة عملات اجنبية
56,379,862	38,336,143	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

وتتمثل بما يلي:

2021	2022	
28,858,511	15,366,346	مشروع ليان
32,550,258	25,953,599	مشروع مستقبل سيتي (أريا)
(5,028,907)	(2,983,802)	يخصم: أوراق دفع
56,379,862	38,336,143	

أ- مشروع ليان:

يتمثل مشروع ليان في قيمة أرض مملوكة لشركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر (شركة مملوكة للشركة التابعة) مضافا إليها التكلفة المنصرفة عليها لإقامة مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور (مشروع ليان).

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمشترم ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من مصادرها الخاصة (تمويل ذاتي) ومن التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفًا للمشروع.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي أرباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبة 50% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع (باستثناء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تلتزم الشركة المطورة كما بتاريخ 31 ديسمبر 2022 بسداد مبلغ 1,619,411,200 جنيه مصري وبما يعادل 20,092,035 دينار كويتي (2021: 31,045,732 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم إنفاقها من قبل الشركة التابعة سابقاً قبل توقيع الاتفاق المذكور.

وبعد الحصول على الموافقات الهندسية الخاصة بمتطلبات العقد من الجهات الحكومية المختصة في جمهورية مصر العربية، قامت الشركة التابعة خلال الربع الأخير من السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 41,396,510 دينار كويتي تم ادراجها كالتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 16).

تتضمن الاتفاقية مع شركة لاند مارك امكانية التنازل عن المنطقة التجارية لمشروع ليان. تنازلت الشركة التابعة عن حصتها في المنطقة التجارية مقابل مبلغ 228,670,170 جنيه مصري، وقد نتج عن ذلك تحقيق الشركة صافي ربح قدره 194,809,051 جنيه مصري وتم إثبات جزء منها كإيرادات مؤجلة. يتم سداد قيمة العقد كما يلي:

- مبلغ 57,216,391 جنيه مصري دفعة مقدمة بموجب وحدات من حصة شركة لاند مارك في الأرباح المتوقعة لمشروع ليان والتي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع بخصم 25% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.

- مبلغ 171,453,779 جنيه مصري حيث تلتزم شركة لاند مارك بسدادها لشركة منازل على ستة أقساط نصف سنوية على أن يحرق بها شيكات آجلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تم ابرام عقد اتفاق بين شركة منازل للتطوير العقاري (المالك) وشركة لاند مارك للتنمية العقارية (المطور). بموجب هذا العقد تم نقل ملكية وحدات بمبلغ 28,578,779 جنيه مصري وذلك مقابل القسط الأول والذي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع بخصم 20% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.

ب- مشروع مستقبل سيتي (أريا):

بتاريخ 7 نوفمبر 2016 قامت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر) بتوقيع عقد شراكة في تنمية وتطوير واستثمار في مشروع عقاري بغرض تنمية وتطوير أرض بمساحة 450 الف متر مربع تقريبا بشرق القاهرة مع شركة الأهلي للتنمية العقارية وهي إحدى الشركات العقارية بجمهورية مصر العربية، بموجبه تلتزم الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2022 بسداد مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصري وبما يعادل مبلغ 14,813,937 دينار كويتي (2021: 22,890,142 دينار كويتي) على فترة 5 سنوات مع تحمل الشركة التابعة لأي فروق في قيمة الأقساط المستحقة تنتج عن تغير سعر الخصم المعطن من قبل البنك المركزي المصري وذلك مقابل صافي متحصلات بيع وحدات المشروع. تم سداد مبلغ 1,106,200,000 جنيه مصري بما يعادل 13,724,623 دينار كويتي والتي تمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ اعداد هذه البيانات المالية المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقي من التزام الشركة التابعة في هذا العقد كاوراق دفع بمبلغ 240,493,457 جنيه مصري بما يعادل 2,983,802 دينار كويتي.

بتاريخ 20 مارس 2017 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع مستقبل سيتي (أريا) وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفًا للمشروع عدا الالتزام المادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 40% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه 40% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع.

قامت الشركة التابعة خلال الفترة بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 9,508,304 دينار كويتي تم ادراجها كالتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 16). وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

تم الحصول على تقييم للمشروعات قيد التطوير من مقيم مستقل كما في 31 ديسمبر 2022 ولا يوجد انخفاض في القيمة.



شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

14- دائنون ومصاريف مستحقة

2020	2022	
5,976,805	881,362	داائنون
709,566	174,981	مصاريف مستحقة
1,318,557	1,070,754	محجوز ضمان
198,882	198,881	مخصص الزكاة
38,251	42,809	مخصص ضريبة الزكاة
53,333	64,728	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
16,167	19,739	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
33,000	33,000	تأمينات للغير
1,142,795	391,786	التزامات ضريبية
2,346,294	2,003,700	إيرادات مؤجلة
20,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
536,325	592,638	أرصدة دائنة أخرى
12,389,975	5,474,378	

15- التزامات عقود تاجير تمويلي

خلال السنة المالية الحالية، قامت المجموعة بإبرام عقد بيع مع إعادة إستئجار مع شركة جلوبال كورب للخدمات المالية - ش.م.ك.ع على 20 دفعة متساوية تبدأ من 25 مارس 2023 وتنتهي في 25 ديسمبر 2027، يلتزم المستأجر بسداد مبلغ غرامه قدرها بما يعادل 3% شهرياً تحتسب على قيمة الإيجار الشهري المستحق من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد الفعلي.

إن الأقساط التي تستحق السداد خلال سنة من تاريخ المركز المالي المجموع تم إدراجها ضمن المطلوبات المتداولة والأقساط التي تستحق السداد خلال أكثر من سنة من تاريخ المركز المالي المجموع تم إدراجها ضمن المطلوبات الغير متداولة كما يلي:

2021	2022	
-	180,741	التزامات عقود تاجير تمويلي - الجزء الجاري
-	504,081	التزامات عقود تاجير تمويلي - الجزء غير الجاري
-	684,822	

16- عملاء دفعات مقدمة

يمثل رصيد عملاء دفعات مقدمة المبالغ المحصلة من مبيعات وحجوزات المشروعات الخاصة بالشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.ك.ع".

2021	2022	
62,057,684	42,165,417	عملاء دفعات مقدمة
7,405,831	5,230,897	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
1,050,398	575,065	عملاء دفعات مقدمة - كراج
70,513,913	47,971,379	إجمالي عملاء دفعات مقدمة (يخصم)
(3,372,323)	(2,159,241)	شيكات مرتجعة
(22,761,286)	(14,907,159)	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)
44,380,304	30,904,979	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

رأس المال	-17	
حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 43,043,000 دينار كويتي مقسما إلى 430,430,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية.		
إحتياطي قانوني	-18	
وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من الربح السنوي بعد إطفاء الخسائر المترجمة وقبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والذكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية إلى الإحتياطي القانوني. ويجوز إيقاف هذا الإقتطاع إذا وصل رصيد الإحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحدود المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم		
إحتياطي إختياري	-19	
وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم إقتطاع نسبة مئوية من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المترجمة إلى الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العامة. ويوقف بقرار من الجمعية العامة العادية بناء على إقتراح مجلس الإدارة.		
مصاريف عمومية وإدارية	-20	
2021	2022	
1,803,813	1,590,604	تكاليف الموظفين
49,566	48,601	أتعاب مهنية وإستشارات
27,553	31,969	رسوم وإشتراكات ومعاملات
113,161	42,210	إيجارات
1,228,499	536,766	ضريبة الدخل للشركة التابعة
-	494,593	غرامات تأخير
176,169	132,545	مصاريف صيانة وحدات غير مسلمة
330,924	347,874	مصاريف متنوعة
3,729,685	3,225,162	
الإستقطاعات	-21	
(أ) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		
2021	2022	
11,194	3,572	الشركة التابعة
11,194	3,572	
(ب) الذكاة		
2021	2022	
49	-	الشركة الأم
13,293	4,558	الشركة التابعة
13,342	4,558	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(ج) ضريبة دعم العمالة الوطنية

2021	2022
33,354	11,395
33,354	11,395

الشركة الأم

(ح) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

2021	2022
10,000	-
10,000	-
20,000	-

الشركة الأم  
الشركة التابعة

-22- الجمعية العمومية السنوية

إنعقدت الجمعية العمومية العادية للشركة الأم بتاريخ 26 مايو 2022 وأقرت الأمور التالية:  
- اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.  
- عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.  
- توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

-23- إقتراحات مجلس الإدارة

إقترح مجلس الإدارة للشركة الأم في جلسته المنعقدة بتاريخ 30 مارس 2023 للموافقة على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ما يلي:  
- عدم توزيع أرباح على المساهمين.  
- عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.  
إن الإقتراحات أعلاه خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

-24- ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

2021	2022
1,170,812	377,396
430,430,000	430,430,000
2.72	0.88

صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة  
ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

-25- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

(أ) الأدوات المالية

السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة – متضمنة مبادئ القياس والإعتراف بالإيرادات والمصروفات – لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (3) حول البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

#### فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجموع وتمثل في النقد والنقد المعادل ومستحق من أطراف ذات صلة و مدينون وأرصدة مدينة أخرى و موجودات مالية في أوراق مالية و داننون وأرصدة دائنة أخرى و عملاء دفعات مقدمة ومستحق إلى أطراف ذات صلة.

#### القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها إلتزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الإفتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها إستناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

#### القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي

وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تقوم المجموعة بتقديم بعض المعلومات حول الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع.

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المجموع وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية. فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار)؛ و
- مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناءً على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

وقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

	31 ديسمبر 2022	
	المستوى 3	المستوى 1
الإجمالي		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
أسهم مسعرة	–	21,285
أسهم غير مسعرة	1,345,574	–
الإجمالي	1,345,574	21,285
	1,366,859	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك."

31 ديسمبر 2021			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أسهم مسعرة أسهم غير مسعرة الإجمالي
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
47,396	-	47,396	
-	1,351,301	1,351,301	
47,396	1,351,301	1,398,697	

(ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة الأدوات المالية مما يعرضها للمخاطر المالية مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة. تقوم المجموعة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم بإتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

إن أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة تتمثل فيما يلي:

● مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في خطر احتمال عدم قدرة أحد اطراف الإداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الأخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر الائتمان، تتمثل بشكل رئيسي في النقد لدى البنوك والمدينون. تم إيداع النقد لدى عدة مؤسسات مالية وبنوك محلية لتجاوز تركيز الائتمان في بنك واحد. إن مخاطر الائتمان المتعلقة بالمدينون تعتبر محدودة نتيجة لتعدد العملاء وتوزيع الائتمان على عدد كبير من العملاء.

● مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الاحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والاحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

تم عرض جدول الإستحقاقات للإلتزامات المدرج أدناه إستناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي المجمع حتى تاريخ الإستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدية للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو إستبعاد الأصل لتسوية الإلتزام.

إن أرصدة المطلوبات المفصح عنها في جدول تحليل الإستحقاقات والموجودات أدناه هي التدفقات النقدية غير المخصومة طبقاً لتواريخ التعاقد، وحيث أن تلك الأرصدة تستحق خلال فترة أقل من سنة فإن أثر الخصم يعتبر غير مادي. فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات:

31 ديسمبر 2022			المطلوبات
من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى 5 سنوات	الإجمالي	
5,474,378	-	5,474,378	داننوتن ومصاريف مستحقة
93,189	123,817	217,006	التزامات عقود ايجار
180,741	504,081	684,822	التزامات عقود تاجير تمويلي
1,301,823	-	1,301,823	مستحق إلى اطراف ذات صلة
-	30,904,979	30,904,979	عملاء دفعات مقدمة
7,050,131	31,532,877	38,583,008	إجمالي المطلوبات

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

المطلوبات	31 ديسمبر 2021	
	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى 5 سنوات
دائنون ومصاريف مستحقة	12,389,975	—
التزامات عقود ايجار	48,897	48,884
مستحق إلى أطراف ذات صلة	1,949,224	—
عملاء دفعات مقدمة	—	44,380,304
إجمالي المطلوبات	14,388,096	44,429,188
الإجمالي	12,389,975	44,429,188

● مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق من التغير في عوامل السوق والتي تتمثل في أسعار السوق وأسعار العائد وأسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بتقييم هذه المخاطر بصورة دورية لتقليل تأثيرها على الأدوات المالية للمجموعة.

مخاطر العملات الأجنبية

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات بعملات أجنبية بخلاف العملة الرئيسية للمجموعة. وتقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع سياسات محددة للتعامل في العملات الأجنبية.

مخاطر التدفقات النقدية من معدلات العائد

تنشأ مخاطر أسعار العوائد من تقلب أسعار العوائد السوقية المرتبطة بالموجودات والمطلوبات والتي بدورها تؤثر جوهرياً على ربحية المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية.

إن المجموعة غير معرضة جوهرياً لمخاطر أسعار العوائد المرتبطة بالموجودات حيث أنها مربوطة بأسعار عوائد ثابتة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

إن المجموعة غير معرضة جوهرياً لمخاطر أسعار العوائد حيث لا يوجد لدى المجموعة موجودات ومطلوبات مربوطة بأسعار عوائد متقلبة كما في تاريخ المركز المالي.

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. تنشأ مخاطر الأسعار من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم والاستثمارات المدارة الأخرى.

تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم عن طريق تنويع الاستثمارات حينما أمكنها من ذلك. تم تحديد حساسية المخاطر السعرية لمساهمات الملكية بناءً على افتراض تغير أسعار الأسهم في سوق الكويت للأوراق المالية بنسبة (±) 5% للعامين 2022 و 2021.

إن تحاليل الحساسية ادناه قد تم تحديدها بناءً على مدى التعرض للمخاطر السعرية لمساهمات الملكية في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن التحليل يعكس تأثير التغيرات الإيجابية في أسعار مساهمات الملكية وفقاً لافتراضات الحساسية للمخاطر السعرية المذكورة أعلاه مع بقاء جميع التغيرات الأخرى ثابتة.

حقوق الملكية		إستثمارات في أوراق مالية
2021	2022	
2,370 (±)	1,064 (±)	

شركة منازل القايضة ش.م.ك.ع  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

26- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف مجلس الإدارة عند إدارة رأس المال هي:

- حماية قدرة المجموعة على الإستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الإستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
- توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.

وتحدد المجموعة رأس المال بما يتناسب مع المخاطر كما تدير هيكل رأس المال وتجرى التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر المتعلقة بالأصل. ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، بإمكان الشركة الأم القيام بتعديل مبلغ الأرباح الذي يدفع للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض الدين.

وتمشيا مع الشركات الأخرى في نفس المجال تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم إحتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الديون كإجمالي القروض بما في ذلك التسهيلات الواردة في بيان المركز المالي المجموع مخصوماً منها النقد والنقد المعدل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

27- ارباطات رأسمالية

2021	2022	
6,067,060	2,287,886	مشروعات قيد التطوير
23,964	15,509	استثمار في شركة زميلة (رأس مال غير مستدعى)

تتمثل المبالغ المدرجة أعلاه في قيمة التزام المجموعة بتكاليف إنجاز الأعمال والإنشاءات الخاصة بالوحدات المباعة خلال الفترات المدرج تواريخها أعلاه.

إن المشروعات قيد التطوير تتمثل في مشاريع شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م (شركة مملوكة للشركة التابعة) وتتمثل المشاريع في إنشاء مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور ومراكز خدمية ومن المتوقع الإنتهاء من المشاريع خلال فترة 5 سنوات.

28- الأحداث الهامة

بتاريخ 21 مارس 2022 قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 9.25%، 10.25%، 9.75% على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 9.76%. وهذا بنفس التاريخ قام البنك المركزي بتحرير سعر صرف العملات الأجنبية مقابل الجنيه المصري.

بتاريخ 19 مايو 2022 قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 11.25%، 12.25%، 11.75% على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 11.75%.

بتاريخ 27 أكتوبر 2022 صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف للعملات الأجنبية مقابل الجنيه المصري والذي ترتب عليه زيادة جوهرية في أسعار صرف العملات الأجنبية مقابل العملة المحلية (الجنيه المصري). كما قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 13.25%، 14.25%، 13.75% على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 13.75%.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع.  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
"جميع المبالغ بالنظر الكويتي مالم يذكر غير ذلك"

29- المعلومات المالية حسب القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاعين رئيسيين:

- القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك الشركة وأملاك الغير العقارية والاستثمار العقاري.
- القطاع الاستثماري: يتمثل في إستثمارات ومحافظ استثمارية مدارة بواسطة شركات متخصصة.

فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للسنة المنتهية في:

الموجودات	النتائج		الإيرادات		التوزيع الجغرافي
	2021	2022	2021	2022	
7,206,588	7,114,972	226,167	1,001,102	551,214	دولة الكويت
79,848,044	52,350,174	1,335,488	4,510,731	3,511,427	جمهورية مصر العربية
87,054,632	59,465,146	1,561,655	5,511,833	4,062,641	المجموع
6,830,591	5,645,628	-	-	-	التوزيع القطاعي
62,079,862	44,686,468	4,721,673	4,721,673	2,285,886	الإستثمار
18,144,179	9,133,050	(3,160,018)	790,160	1,776,755	عقارات
87,054,632	59,465,146	1,561,655	5,511,833	4,062,641	اخرى
		632,885	632,885	4,062,641	المجموع