

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2025



نبني المستقبل
بثقة

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2025، وبيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 أكتوبر 2025 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

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

أمر التدقيق الرئيسية

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

لقد قمنا بالوفاء بالمسؤوليات المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تضمن تدقيقنا تنفيذ الإجراءات المصممة لكي تستجيب لتقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. ويستند رأي تدقيقنا حول البيانات المالية المجمعة المرفقة إلى نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور المبينة أدناه.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تنمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة (بنسبة 61%) وهي ذات قيمة دفترية بمبلغ 32,131,231 دينار كويتي في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات السابقة. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من مدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والتي تؤيد التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بإجراءات إضافية للجوانب المقترنة بقدر أكبر من المخاطر والتقدير. اشتملت هذه الإجراءات على مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بالممارسات الحالية في السوق، متى كان ذلك ملائماً، وكذلك التحقق من التقييمات على أساس العينات. بالإضافة إلى ذلك، أخذنا في الاعتبار موضوعية وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين. كما قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن إيضاح 4 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025

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

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

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

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات أنشطة المجموعة داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليّتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات والتدابير المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة الإتماء العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبد الجادر

بدر عادل العبد الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

15 ديسمبر 2025
الكويت



شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	إيضاحات	
			العمليات المستمرة
			الإيرادات
4,944,788	2,502,852		إيرادات من خدمات مقدمة
2,017,020	1,807,687		إيرادات من أنشطة عقارية
6,961,808	4,310,539		
			تكلفة الإيرادات
(2,723,342)	(1,177,799)		تكلفة خدمات مقدمة
(370,541)	(256,228)		تكلفة أنشطة عقارية
(3,093,883)	(1,434,027)		
3,867,925	2,876,512		مجمّل الربح
66,279	177,123	7 و 8	رد خسائر ائتمان متوقعة، بالصافي
(1,305,266)	(1,316,582)		تكاليف موظفين
(479,483)	(505,538)		مصرفات عمومية وإدارية
2,149,455	1,231,515		الربح من العمليات
			ربح (خسارة) غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(160,992)	343,834	4	ربح من بيع عقار استثماري
916,703	739,738	4	ربح من ودائع استثمارية
374,180	534,077		إيرادات أخرى
149,605	25,359		مصرفات قانونية ومصرفات أخرى
(941,698)	(273,663)		تكاليف تمويل لدائني مرابحة
(461,469)	(381,740)		تكاليف تمويل لمطلوبات تأجير
(20,643)	-	5	
2,005,141	2,219,120		ربح السنة من العمليات المستمرة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(18,943)	(19,972)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(52,163)	(53,031)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(20,865)	(21,214)		الزكاة
(30,000)	(60,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,883,170	2,064,903		ربح السنة من العمليات المستمرة
			العمليات الموقوفة
129,637	-	26	ربح من العمليات الموقوفة
2,012,807	2,064,903		ربح السنة
4.47 فلس	5.89 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة
4.18 فلس	5.89 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
2,012,807	2,064,903	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
100,420	28,690	
100,420	28,690	إيرادات شاملة أخرى للسنة
2,113,227	2,093,593	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 أكتوبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
71,004	78,332		ممتلكات ومنشآت ومعدات
34,175,616	32,131,231	4	عقارات استثمارية
259,056	259,056	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
783,922	-	8	مدينون وموجودات أخرى
384,774	-	5	موجودات حق الاستخدام
35,674,372	32,468,619		
			موجودات متداولة
5,143,984	5,281,819	8	مدينون وموجودات أخرى
15,950,000	11,700,000	9 و 10	ودائع استثمارية
200,701	3,349,536	10	أرصدة لدى البنوك ونقد
21,294,685	20,331,355		
56,969,057	52,799,974		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
45,053,468	35,053,468	11	رأس المال
305,687	527,599	12	احتياطي إجباري
305,687	527,599	13	احتياطي اختياري
(3,573,215)	(3,507,695)		احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
2,151,673	3,735,922		أرباح مرحلة
44,243,300	36,336,893		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
1,075,068	1,196,849	14	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
6,790,529	7,917,105	15	دائنو مرابحة
7,865,597	9,113,954		
			مطلوبات متداولة
4,374,908	6,777,917	16	دائنون ومطلوبات أخرى
485,252	571,210	15	دائنو مرابحة
4,860,160	7,349,127		
12,725,757	16,463,081		إجمالي المطلوبات
56,969,057	52,799,974		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

صالح تركي صالح الخميس
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025

أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
44,243,300	2,151,673	(3,573,215)	305,687	305,687	45,053,468
2,064,903	2,064,903	-	-	-	-
28,690	-	28,690	-	-	-
2,093,593	2,064,903	28,690	-	-	-
-	(443,824)	-	221,912	221,912	-
-	(36,830)	36,830	-	-	-
(10,000,000)	-	-	-	-	(10,000,000)
36,336,893	3,735,922	(3,507,695)	527,599	527,599	35,053,468
42,130,073	700,269	(3,814,082)	95,209	95,209	45,053,468
2,012,807	2,012,807	-	-	-	-
100,420	-	100,420	-	-	-
2,113,227	2,012,807	100,420	-	-	-
-	(420,956)	-	210,478	210,478	-
-	(140,447)	140,447	-	-	-
44,243,300	2,151,673	(3,573,215)	305,687	305,687	45,053,468

كما في 1 نوفمبر 2024

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

الانقطاع إلى الاحتياطيات (إيضاحي 12 و 13)

صافي تحويل احتياطي القيم العادلة عند بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من

خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

تخفيض رأس المال (إيضاحي 11 و 25)

كما في 31 أكتوبر 2025

كما في 1 نوفمبر 2023

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

الانقطاع إلى الاحتياطيات (إيضاحي 12 و 13)

صافي تحويل احتياطي القيم العادلة عند بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من

خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

كما في 31 أكتوبر 2024

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجموع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
2,005,141	2,219,120		ربح السنة من العمليات المستمرة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
129,637	-		ربح السنة من العمليات الموقوفة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2,134,778	2,219,120		
35,157	26,869		تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
577,162	384,774		استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات
(1,259)	-		استهلاك موجودات حق الاستخدام
160,992	(343,834)		ربح من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
(916,703)	(739,738)	4	(ربح) خسارة غير محققة من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(381,716)	(534,077)		ربح من بيع عقارات استثمارية
(66,279)	(177,123)	7 و 8	ربح من ودائع استثمارية
247,789	164,868	14	رد مخصص خسائر ائتمان متوقعة، بالصافي
461,469	381,740		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، بالصافي
20,643	-	5	تكاليف تمويل لدائني مرابحة
			تكاليف تمويل لمطلوبات تأجير
2,272,033	1,382,599		
10,065	-		التغيرات في رأس المال العامل:
123,185	-		مخزون
1,035,170	894,858		موجودات عقود
(1,739,546)	2,325,883		مدينون وموجودات أخرى
			دائنون ومطلوبات أخرى
1,700,907	4,603,340		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(314,571)	(43,087)	14	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(49,635)	(77,091)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة مدفوعة
1,336,701	4,483,162		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
325,000	-		أنشطة الاستثمار
(81,082)	(34,197)		متحصلات من بيع شركة تابعة
76,568	-		شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
-	(3,248,275)	4	متحصلات من ممتلكات ومنشآت ومعدات
7,287,942	6,376,232	4	شراء عقارات استثمارية
381,716	462,429		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
181,744	28,690		ربح مستلم من ودائع استثمارية
			متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
8,171,888	3,584,879		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
29,469,368	29,784,526		أنشطة التمويل
(34,161,909)	(28,569,368)		متحصلات من دائني مرابحة
(732,000)	-	5	مدفوعات دائني مرابحة
(479,984)	(384,364)		سداد مطلوبات تأجير
-	(10,000,000)	11 و 25	تكاليف تمويل مدفوعة
			توزيعات إلى المساهمين نتيجة تخفيض رأس المال
(5,904,525)	(9,169,206)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
3,604,064	(1,101,165)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
11,346,637	14,950,701		النقد والنقد المعادل في 1 نوفمبر
14,950,701	13,849,536	10	النقد والنقد المعادل في 31 أكتوبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 2025.

يحق للجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم.

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقد في 29 يناير 2025.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تسجيلها وتأسيسها في دولة الكويت بتاريخ 15 أغسطس 1993 وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. إن الشركة الأم هي شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهو بنك إسلامي مسجل في دولة الكويت وأسهمه مدرجة في بورصة الكويت والبحرين.

تضطلع الشركة الأم بالأنشطة العقارية داخل وخارج الكويت. تتضمن أنشطة الشركة الأم في العقارات القيام بأعمال المقاولات وإدارة وصيانة العقارات. تقوم الشركة الأم بتنفيذ العقود لإقامة المباني وتنفيذ المشاريع العقارية والتجارية والسكنية والصناعية والسياحية وكذلك أعمال تأمين العقارات العامة والخاصة ونقل النقود والمعادن الثمينة، بالإضافة إلى صيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية ومواد البناء، وكذلك استغلال فوائض الأموال عن طريق استثمارها في الاستثمارات المباشرة في الأسهم والمحافظ العقارية ومحافظ الأسهم التي تدار عن طريق مدراء متخصصين داخل الكويت أو خارجها. وتخضع كافة الأنشطة لتعاليم الشريعة الإسلامية.

يقع المكتب المسجل للشركة الأم في شارع عبد الله المبارك، برج الإنماء، الدور الأول والثاني والثالث، الكويت.

ترد المعلومات حول هيكل المجموعة في الإيضاح 2.2.

2 أساس الإعدادات ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لأساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية المجمعة استناداً إلى متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقدم البيانات المالية المجمعة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالسنة السابقة. تم إعادة تصنيف وعرض بعض المعلومات المقارنة لتتوافق مع تصنيف السنة الحالية. تم إجراء إعادة التصنيف هذه لتحسين جودة المعلومات المعروضة.

2.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 أكتوبر 2025. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 أساس التجميع (تتمة)

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

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

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

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

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

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وأي بنود أخرى لحقوق الملكية؛ في حين يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل الشامل المجموع. ويتم تسجيل أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة المدرجة في البيانات المالية المجمعة كما في 31 أكتوبر:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية %		الأنشطة الرئيسية
		2025	2024	
شركة الريادة لحراسة المنشآت ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	خدمات أمنية
شركة الريادة لأدوات ومعدات الأمن والسلامة ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	خدمات أمنية
شركة الريادة للاستشارات الأمنية ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	خدمات أمنية
شركة المتحدة للاستشارات العقارية ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	خدمات استشارات عقارية
شركة الإنماء للخدمات الأمنية ش.م.ك. (مقفلة) ¹	الكويت	99%	99%	خدمات أمنية
شركة إنماء الخليج العقارية ذ.م.م. ¹	السعودية	99%	99%	أنشطة عقارية

¹ يتم الاحتفاظ بنسبة 1% من حصة ملكية شركة الإنماء للخدمات الأمنية ش.م.ك. (مقفلة) وشركة إنماء الخليج العقارية ذ.م.م. باسم طرف ذي علاقة كأمين نيابة عن الشركة الأم، والذي أكد كتابياً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من تلك الحصص (إيضاح 18).

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7
إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 *بيان التدفقات النقدية* والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 *الأدوات المالية: الإفصاحات* توضح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على مطلوبات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة حيث إن المجموعة ليس لديها أي ترتيبات تمويل للموردين مع عملائها.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - التزام التأجير في عمليات البيع وإعادة التأجير
تحدد التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر عند قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

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

بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عندما يتم تصنيف المطلوبات الناشئة عن اتفاقية القرض على أنها غير متداولة ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للاتفاقيات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

كان للتعديلات تأثير على إفصاحات المجموعة، ولكن ليس على القياس أو الاعتراف أو العرض لأي بنود واردة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات، متى كان ذلك مناسباً، عند سريانها.

عدم قابلية العملات للتحويل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21
في أغسطس 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 *تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية* لتحديد كيفية تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عند عدم القابلية. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملات للتحويل إلى عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

ستسري التعديلات لفرات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عنه. عند تطبيق التعديلات، لا يجوز للمنشأة إعادة إدراج المعلومات المقارنة.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2 أساس الإعدادات ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 18، الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية". يستحدث المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوةً على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات الموقوفة، حيث تعتبر الفئات الثلاثة الأولى فئات جديدة.

كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والتي تمثل قيماً إجمالية فرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأساسية والإيضاحات.

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

تعمل المجموعة حالياً على تحديد كافة تأثيرات التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

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

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 19 والذي يسمح للشركات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات إفصاحاتها المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى. ولتكون الشركة مؤهلة، يجب على الشركة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة أن تكون شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 10 وألا تكون خاضعة للمساءلة العامة وأن تكون شركة أم (كبرى أو وسطى) تقوم بإعداد بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتماشى مع المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة.

سيسري المعيار الدولي للتقارير المالية 19 لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر. تعمل المجموعة حالياً على تحديد كافة تأثيرات التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

التعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في 30 مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات). تتضمن التعديلات:

- توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغاؤه الاعتراف به في "تاريخ التسوية"، مع استحداث أحد خيارات السياسة المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية المقترنة بخصائص المسؤولية البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.
- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقدياً.
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة والإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية بداية من أو بعد 1 يناير 2026، مع السماح بالتطبيق المبكر لما يتعلق بتصنيف الموجودات المالية والإفصاحات ذات الصلة فقط. لا تتوقع المجموعة أن يكون للتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إن المعايير الأخرى الجديدة أو المعدلة الصادرة ولكن لم تسر بعد ليست ذات صلة بالمجموعة، وليس لها تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة:

الاعتراف بالإيرادات

إيرادات من عقود إنشاءات

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإنشاءات عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحيثها في الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو تقديم الخدمات. انتهت المجموعة إلى أنها تعمل كمنشأة أساسية تمثل نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها حيث إنها تسيطر بصورة نمطية على البضائع أو الخدمات قبل نقلها إلى العميل.

انتهت المجموعة إلى أن العميل يقوم بالسيطرة على كافة الأعمال قيد التنفيذ لقاء العقود التي يتم تنفيذها. هذا نظراً لأنه وفقاً لهذه العقود، يتم تجهيز المنتج النهائي وفقاً لمواصفات العميل وفي حالة فسخ العقد من جانب العميل، يكون حينها من حق المجموعة استرداد التكاليف المتكبدة حتى تاريخه، بما ذلك هامش ربح معقول.

يتم الاعتراف بالإيرادات على مدار الوقت استناداً إلى طريقة المدخلات باستخدام التكلفة المتكبدة بالنسبة إلى إجمالي التكاليف المتعلقة باستكمال العقد كأن يتم قياس مدى الإنجاز. عندما لا يمكن تحديد نتيجة عقد الإنشاء بصورة موثوق منها، يتم الاعتراف بإيرادات العقد فقط بمقدار تكاليف العقد المتكبدة التي من المرجح أن يتم استردادها. يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة من العقد على الفور في بيان الدخل المجمع. يتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في بيان الدخل المجمع عندما يتم تكبدها وتخفيضها بأي إيرادات محتملة لا يتم إدراجها ضمن إيرادات العقد. يتم إصدار الفواتير وفقاً لشروط العقد ويتم استحقاقها عادة خلال مدة تتراوح من 30 إلى 90 يوماً. ويتم عرض الفواتير الزائدة كمطلوبات عقود بينما يتم عرض المبالغ التي لم تصدر بها فواتير كموجودات عقود.

تتضمن إيرادات العقد القيمة المبدئية للإيرادات المتفق عليها في العقد وأي تغيير في قيمة العقد والمطالبات والحوافز بالقدر الذي يتم اعتماده سواء كتابة أو شفهاً أو التنويه به من خلال ممارسات الأعمال التجارية للعميل. تتضمن تكاليف العقد لاستيفاء التزام الأداء التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد أو بأي عقد متوقع والتي يمكن تعيينها بشكل محدد ومن المتوقع استردادها. يتم تحميل تكاليف الحصول على العقد بصفة عامة كمصروفات حيث تقل فترة الإطفاء عن سنة. يتم الاعتراف بإيرادات العقد والتكاليف المتعلقة بالعقد التي تكون فيها الأعمال التي يتم أدائها حتى تاريخ بيان المركز المالي المجمع غير جوهرياً بمقدار التكلفة المتكبدة وبالتالي لا يتم الاعتراف بأي أرباح.

المقابل المتغير

إذا كان المقابل في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل الذي لها الحق في الحصول عليه مقابل تقديم البضاعة إلى العميل. ويتم تقدير هذا المقابل المتغير في بداية العقد وتقييده حتى يكون من المحتمل بدرجة كبيرة ألا يطرأ أي رد جوهري للإيرادات بمبلغ الإيرادات المتراكمة وحتى يتم البت لاحقاً في عدم التأكد المرتبط بالمقابل المتغير. لا يحق للمجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة الحصول على أي مقابل متغير.

بند التمويل الجوهري

تستلم المجموعة أيضاً دفعات مقدماً طويلة الأجل من عقود الإنشاء المبرمة مع عملائها. يتم خصم سعر المعاملة لهذه العقود باستخدام المعدل الذي قد يتم تسجيله في معاملة مالية منفصلة بين المجموعة وعملائها في بداية العقد، اخذاً في الاعتبار بند التمويل الجوهري.

تقديم خدمات

تتمثل الإيرادات من الخدمات المقدمة في الإيرادات الناتجة من إدارة العقارات والصيانة لصالح الغير. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة عند اكتسابها.

أنشطة عقارية

تتمثل الإيرادات والأرباح الناتجة عن الأنشطة العقارية في الإيرادات من تأجير العقارات. يتم الاعتراف بإيرادات تأجير العقارات الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف تمويل

يتم رسمة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو انتاج أصل يستغرق على نحو ضروري فترة زمنية طويلة ليكون جاهزاً للاستخدام في الغرض المعد له أو البيع كجزء من تكلفة الأصل. يتم تسجيل تكاليف التمويل الأخرى في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف التمويل من الربح والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على ضرورة استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة والاقتطاع إلى الاحتياطي الإجمالي حتى يصل الاحتياطي إلى 50% من رأس المال من وعاء ربح السنة عند تحديد الحصة. تستحق حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بالكامل قبل انعقاد الجمعية العمومية السنوية وفقاً للقرار الوزاري (2022/184).

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تقوم الشركة الأم باحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من أرباح السنة الخاضعة للضريبة. تخصم توزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة والتي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة عند تحديد الربح الخاضع للضريبة.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لمتطلبات قرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 والذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

بالإضافة إلى ذلك، ووفقاً للإرشادات الداخلية للشركة الأم، فهي تقوم باحتساب الزكاة الإضافية بنسبة 2.577% من صافي الموجودات الخاضعة للزكاة في نهاية السنة. يتم تحميل هذا المبلغ إلى الاحتياطي الاختياري/الأرباح المرحلة وتدفع وفقاً لتوجيهات هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لدى الشركة الأم الكبرى.

العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل شركات المجموعة وفقاً للأسعار الفورية لعملاتها الرئيسية ذات الصلة الفورية في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تسجل كافة الفروق في بيان الدخل المجموع.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات المبدئية. في حين يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة.

شركات المجموعة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ويتم تحويل بيانات الدخل الخاصة بها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. يتم تسجيل فروق التحويل الناتجة عن تحويل العمليات لغرض التجميع مباشرة في بيان الدخل الشامل المجمع. عند استبعاد عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلقة بالعملية الأجنبية المحددة ضمن بيان الدخل المجمع.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة لأصل أو وحدة إنتاج نقد ناقصاً التكاليف حتى البيع وقيمه أثناء الاستخدام أيهما أعلى، ويتم تحديده لأصل فردي ما لم يكن الأصل غير منتج للتدفقات النقدية الواردة بشكل مستقل إلى حد كبير عن تلك الناتجة من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى، ثم يتم تقييم المبلغ الممكن استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل (أو وحدة إنتاج نقد) المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى مبلغه الممكن استرداده بواسطة تسجيل خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم تأييد هذه العمليات الحسابية من خلال مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً قد لا تكون موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ إدراج آخر خسائر انخفاض في القيمة. في هذه الحالة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى المبلغ الممكن استرداده. لا يمكن أن يتجاوز هذا المبلغ الزائد القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك، في حالة عدم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. يتم تسجيل الرد في بيان الدخل المجموع.

ممتلكات ومنشآت ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة، بالصافي بعد الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة، إن وجدت. لا يتم استهلاك الأرض. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة وذلك على النحو التالي:

أثاث ومعدات	3- 5 سنوات
سيارات	5 سنوات

إن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع مزايا اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجموع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للممتلكات والمنشآت والمعدات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها بأثر مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

يتم رسلة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسلة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمنشآت والمعدات المتعلقة بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجموع كمصروفات عند تكبدها.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وقوع أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر، وإذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ المقدر الممكن استرداده، تخفض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده، الذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات قيد التطوير والعقارات المطورة المحتفظ بها لتحصيل إيجارات أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير كعقارات استثمارية عند الاحتفاظ بها لغرض تحصيل إيجارات أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي أو لغرض الاستخدام في المهام الوظيفية أو الإدارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الأتعاب المهنية للخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى حتى يصل العقار إلى الحالة اللازمة له للقدرة على التشغيل. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي حين تكبد تلك التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير الاعتراف، ولا تتضمن تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع في السنة التي تنشأ فيها. في حالة التحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة تمثل القيمة العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة بالنسبة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً تقوم الشركة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا تُتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يؤدي الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للعقار الاستثماري إلى أرباح أو خسائر عند سحب العقار الاستثماري من الاستخدام أو بيعه. يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر في بيان الدخل المجموع في فترة إلغاء الاعتراف. لم يتم تصنيف أي عقارات محتفظ بها بموجب عقد تأجير تشغيلي كعقارات استثمارية.

موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات التأجير المسجلة، والتكاليف المبدئية المباشرة المكتوبة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة التأجير للموجودات أيهما أقصر. تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض في القيمة.

مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريبية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المترادف في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الاقتراض المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض قيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغير في مدة عقد التأجير أو في مدفوعات التأجير الثابتة في جوهرها أو في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مطلوبات التأجير (تتمة)

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل للعقارات والمعدات (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 1,500 دينار كويتي). يتم إدراج مدفوعات التأجير عن عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق

يتم تسجيل الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً وفقاً للقيمة العادلة. ويتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بحيازة موجودات مالية أو إصدار مطلوبات مالية (بخلاف المتعلقة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) إلى أو من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية، وفق الملائم، عند الاعتراف المبدئي. كما تسجل تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بشراء موجودات مالية أو إصدار مطلوبات مالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مباشرة في بيان الدخل المجموع.

الموجودات المالية

يتم الاعتراف أو إلغاء الاعتراف بكافة المشتريات أو المبيعات بالطريقة الاعتيادية على أساس تاريخ المتاجرة. إن المشتريات أو المبيعات بالطريقة الاعتيادية هي عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يحدد وفقاً للأعراف السائدة في الأسواق. يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية المسجلة في مجملها سواء بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة استناداً إلى تصنيف الموجودات المالية.

تصنيف الموجودات المالية

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

إن الموجودات المالية مثل موجودات العقود والمدينين والموجودات الأخرى والودائع الاستثمارية والنقد والنقد المعادل التي تستوفي الشرطين التاليين يتم لاحقاً قياسها وفقاً للتكلفة المطفأة:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية، و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ معينة إلى تدفقات نقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والعائد فقط.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستثناء أدوات حقوق الملكية عند إمكانية قيام المجموعة بإجراء اختيار/تصنيف على نحو غير قابل للإلغاء عند الاعتراف المبدئي لتسجيل القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

التكلفة المطفأة وطريقة معدل العائد الفعلي

إن طريقة معدل العائد الفعلي هي طريقة احتساب التكلفة المطفأة لأداة دين وتوزيع إيرادات الربح على مدى الفترة ذات الصلة.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن معدل الربح الفعلي هو المعدل الذي يخضم بدقة المتحصلات النقدية المقدرة المستقبلية (بما في ذلك كافة الأتعاب والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي، وتكاليف المعاملة والعلاوات أو الخصومات الأخرى) مع استبعاد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأداة الدين أو، متى كان ذلك مناسباً، فترة أقصر مقابل إجمالي القيمة الدفترية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي.

إن التكلفة المطفأة للأصل المالي هي المبلغ الذي يتم مقابله بقياس الأصل المالي عند الاعتراف المبدئي ناقصاً مدفوعات أصل المبلغ المسددة زاندا الإطفاء المتراكم باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي لأي فرق بين المبلغ المبدئي والمبلغ المستحق، المعدل مقابل أي مخصص خسائر. ومن ناحية أخرى، فإن إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي هو التكلفة المطفأة للأصل المالي قبل التعديل مقابل أي مخصص خسائر.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية (تتمة)

التكلفة المطفأة وطريقة معدل العائد الفعلي (تتمة)

تسجل إيرادات الربح باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي لأدوات الدين المقاسة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة. يتم احتساب إيرادات الربح من خلال تطبيق معدل الربح الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية لأصل مالي؛ باستثناء الموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية لاحقاً. بالنسبة للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية لاحقاً، تسجل إيرادات الربح من خلال تطبيق معدل الربح الفعلي على التكلفة المطفأة للأصل المالي. إذا وقع في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة تحسن في مخاطر الائتمان المرتبطة بالأداة المالية منخفضة القيمة الائتمانية بحيث لم يعد الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية، تسجل إيرادات الربح من خلال تطبيق طريقة معدل الربح الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة أن تقوم باختيار غير قابل للإلغاء (وفقاً لكل أداة على حدة) لتصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. لا يسمح بالتصنيف وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في حالة الاحتفاظ بالاستثمار في أسهم لغرض المتاجرة أو في حالة الاعتراف بمقابل محتمل من قبل المشتري في عملية دمج أعمال يسري عليها المعيار الدولي للتقارير المالية 3.

يتم مبدئياً قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة. يتم لاحقاً قياسها بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى. لن يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة إلى بيان الدخل المجمع عند بيع الاستثمارات في الأسهم، بل سيتم تحويلها إلى الأرباح المرحلة. قامت المجموعة بتصنيف كافة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لغرض المتاجرة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عند الاعتراف المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تسجل توزيعات الأرباح لهذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الدخل المجمع عند ثبوت حق المجموعة في استلام توزيعات الأرباح وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 /الإيرادات من العقود مع عملاء، ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح جزءاً من تكلفة الاستثمار.

القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الموجودات المالية التي يهدف نموذج أعمالها إلى الشراء والبيع أو التي لا تؤدي شروطها التعاقدية في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند شرائها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح قصيرة الأجل من خلال أنشطة المتاجرة أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة معاً، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث يحقق الأرباح قصيرة الأجل. يتم تسجيل الموجودات المحتفظ بها لغرض المتاجرة وقياسها في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة.

بالإضافة إلى ما سبق، قد تقوم المجموعة عند الاعتراف المبني على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي يستوفي بخلاف ذلك متطلبات القياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بشكل كبير من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

بالنسبة للموجودات المالية المصنفة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم قياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة المسجلة ضمن بيان الدخل المجمع. يتم تسجيل إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الدخل المجمع طبقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في سداد المدفوعات.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصصاً لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها مخصومة بمعدل مقارب لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. وسوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها بالعوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يعتبر الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث أو أكثر بما يمثل حدث التعثر وذلك لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن له تأثيراً سلبياً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي والتي تستوفي المعايير المبينة أدناه. وتشتمل مؤشرات انخفاض القيمة الائتمانية للأصل المالي على البيانات الملحوظة حول الأحداث الآتية:

- صعوبات مالية جوهرية تتعرض لها جهة الإصدار أو المقترض؛ أو
- مخالفة عقد مثل التعثر أو التأخر في السداد؛ أو
- قيام المقرض (المقرضين) بمنح امتيازات للمقرض - لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبات المالية التي تواجه المقرض - والتي لم يكن المقرض ليمنحها في غير ذلك؛ أو
- من المرجح أن يتعرض المقرض للإفلاس أو غير ذلك من إجراءات إعادة الهيكلة المالية.
- اختفاء سوق نشط لهذا الأصل المالي نتيجة صعوبات مالية.

شطب الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بشطب الأصل المالي المدرج بالتكلفة المطفأة في حالة وجود معلومات تشير إلى أن الطرف المقابل يتعرض لصعوبات مالية شديدة ولا يوجد احتمالات واقعية للسداد، على سبيل المثال، في حالة وضع الطرف المقابل تحت التصفية، أو البدء في إجراءات الإفلاس. وقد يستمر خضوع الموجودات المالية المشطوبة لإنفاذ القانون بموجب إجراءات الاسترداد التي تتبعها المجموعة مع مراعاة الاستشارة القانونية متى كان ذلك مناسباً. تسجل أي مبالغ مستردة في بيان الدخل المجموع.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة والاعتراف بها

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هي عملية قياس احتمالات التعثر والخسائر الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسائر في حالة التعثر) والتعرض للمخاطر عند التعثر. يستند تقييم احتمالات التعثر والخسائر الناتجة عن التعثر إلى البيانات السابقة المعدلة بالمعلومات المستقبلية وفقاً للموضح أعلاه. فيما يتعلق بالتعرض للمخاطر عند التعثر بالنسبة للموجودات المالية، فيمثل ذلك مجمل القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة؛ وبالنسبة للالتزامات القروض وعقود الضمانات المالية، يتضمن التعرض للمخاطر المبلغ المسحوب كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالنسبة للموجودات المالية، تقدر خسائر الائتمان المتوقعة بالفرق بين كافة التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة إلى المجموعة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها مخصومة بمعدل الربح الفعلي الأصلي.

تسجل المجموعة خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع لجميع الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة مع إجراء تعديل مقابل على قيمتها الدفترية من خلال حساب مخصص خسائر.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف

لا تعترف المجموعة بالأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية الناتجة من الأصل المالي، أو عندما تقوم بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم خلالها تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل المالي، أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

اعتباراً من 1 نوفمبر 2017، لا تسجل أي أرباح / خسائر متراكمة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى فيما يتعلق بالاستثمارات في الأسهم المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان الدخل المجمع عند إلغاء الاعتراف بهذه الاستثمارات في الأسهم.

يتم الاعتراف بأي حصة في الموجودات المالية المحولة المؤهلة لإلغاء الاعتراف بها والتي قامت المجموعة بإنشائها أو الاحتفاظ بها كأصل أو التزام مستقل.

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة إلى حد كبير أم لا. في حالة اختلاف التدفقات النقدية بصورة جوهرية، تعتبر الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي منتهية. وفي هذه الحالة، يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي الأصلي وتسجيل أصل مالي جديد بالقيمة العادلة.

المطلوبات المالية

يتم لاحقاً قياس كافة المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

تتضمن المطلوبات المالية لدى المجموعة دائني المراجعة والدائنين والمطلوبات الأخرى ومطلوبات العقود ومطلوبات التأجير.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية إلى تصنيفها كما يلي:

دائنو مراجعة

يمثل دائنو المراجعة المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها وفقاً لترتيبات المراجعة. يتم إدراج دائني المراجعة وفقاً للمبلغ المستحق بموجب عقد، ناقصاً الربح المؤجل المستحق. يتم تسجيل الربح المستحق كمصروف على أساس توزيع نسبي زمني مع الأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

دائنون ومطلوبات أخرى

يتم تسجيل المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون هناك حق قانوني يلزم حالياً بمقاصة المبالغ المسجلة وتنوي المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- في السوق الأكثر ملاءمة لبيع الأصل أو تسوية الالتزام في حالة غياب السوق الرئيسي.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من المحتمل أن يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

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

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملاءمة للظروف يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

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

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

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

لأغراض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو مبين أعلاه.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها طبقاً لقوانين العمل في الكويت. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لقانون العمل المعمول به وعقود الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. يمثل هذا الالتزام، غير الممول، المبلغ المستحق لكل موظف نتيجة لإنهاء الخدمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

فيما يتعلق بالموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة أيضاً بتقديم مساهمات للهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية محسوبة كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

مخصصات

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة حدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمزايا اقتصادية لتسوية هذا الالتزام، ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

موجودات بصفة الأمانة

إن الموجودات والودائع المتعلقة بها التي تحتفظ بها المجموعة بصفة الوكالة أو الأمانة لا تُعامل كموجودات أو مطلوبات للمجموعة وبالتالي لا يتم إدراجها ضمن بيان المركز المالي المجموع.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

موجودات ومطلوبات محتملة

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد للمزايا الاقتصادية أمراً محتملاً.

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمزايا اقتصادية أمراً مستبعداً.

أحداث وقعت بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا استلمت المجموعة معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة ولكن قبل تاريخ التصريح بإصدارها حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، ستقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وستقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس أي أحداث تؤدي إلى تعديلات بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات بعد فترة البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة لديها، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث الذي لا يؤدي إلى تعديلات وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم متى كان ذلك ممكناً.

معلومات القطاعات

يتمثل القطاع في الجزء المميز للمجموعة الذي يضطلع إما بتقديم منتجات أو خدمات (قطاع الأعمال) أو يقوم بتقديم منتجات وخدمات في بيئة اقتصادية معينة (القطاع الجغرافي) والذي يخضع لمخاطر ومزايا تختلف عن مخاطر ومزايا القطاعات الأخرى.

أرصدة العقود

موجودات العقود

يمثل أصل العقد الحق في المقابل لقاء نقل البضائع أو الخدمات إلى العميل. وفي حالة قيام المجموعة بالوفاء بالتزامها عن طريق تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بدفع المقابل أو قبل استحقاق المدفوعات، يتم تسجيل أصل العقد عن المقابل المستحق المقترن بتحويل البضاعة أو الخدمات.

مطلوبات العقود

مطلوبات العقود هي الالتزام بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل والتي استلمت المجموعة عنها مقابل نقدي (أو يستحق عنها مقابل نقدي) من العميل. في حالة قيام العميل بسداد المقابل النقدي قبل قيام المجموعة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل، يتم تسجيل مطلوبات العقد عند سداد أو استحقاق المدفوعات (أيهما أسبق). يتم الاعتراف بمطلوبات العقد كإيرادات عندما تقوم المجموعة بأداء التزاماتها بموجب العقد.

موجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع إن كان يمكن استعادة قيمتها الدفترية بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع وليس من الاستخدام المستمر. يتم قياس الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أقل. تتمثل التكاليف حتى البيع في التكاليف التزايديّة المتعلقة مباشرةً ببيع الأصل (مجموعة الاستبعاد) باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

يتم اعتبار أنه تم الوفاء بمعايير التصنيف كمحتفظ بها للبيع فقط عندما يكون البيع محتملاً بدرجة كبيرة وأن يكون الأصل متاحاً أو مجموعة الاستبعاد متاحة للبيع الفوري في حالتها الحالية. يتعين أن توضح الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع أنه من غير المحتمل إجراء تغييرات جوهرية للبيع أو أنه سيتم سحب قرار البيع. ويجب أن تلتزم الإدارة بالتخطيط لبيع الأصل وأن يتم إنجاز عملية البيع المتوقعة خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو إطفاء الممتلكات والمنشآت والمعدات والموجودات غير الملموسة فور تصنيفها كمحتفظ بها للبيع.

تُعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع بصورة مستقلة كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجمع.

يتم استبعاد العمليات الموقوفة من نتائج العمليات المستمرة وتعرض كمبلغ فردي ضمن الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب من العمليات الموقوفة في بيان الدخل المجمع.

تم تقديم إفصاحات إضافية في إيضاح 26. تتضمن كافة الإيضاحات الأخرى حول البيانات المالية المجمعة مبالغ العمليات المستمرة، ما لم يشار إلى غير ذلك.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبلغ المدرج للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باستخدام الأحكام المحاسبية التالية التي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

تقوم الإدارة باتخاذ قرار عند حيازة عقار معين لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو كعقار استثماري.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته أو تطويره أو قيد التطوير لتحقيق إيرادات التأجير أو زيادة القيمة الرأسمالية أو استخدام غير محدد في المستقبل.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته أو تطويره بصفة أساسية لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي، إن وجد.

تصنيف الأدوات المالية

تتخذ الإدارة قراراً عند حيازة أداة مالية لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفها كـ "مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو كـ "مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى".

إن تصنيف الأدوات المالية كـ "مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" يستند إلى كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الأدوات المالية. في حالة أن يكون لها قيمة عادلة موثوق منها متاحة بسهولة وتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، يتم تصنيفها كـ "مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر".

تقوم المجموعة بتصنيف كافة الأدوات المالية الأخرى كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تحديد مدة عقد التأجير للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من ممارسته.

لدى المجموعة العديد من عقود التأجير التي تتضمن خيارات التمديد والإنهاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إنهاء عقد التأجير أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بداية عقد التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف ويقع في نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (مثل إجراء تحسينات جوهريّة على عقارات مستأجرة أو إجراء تخصيص جوهري للأصل المؤجر).

مبدأ الاستمرارية

قام مجلس إدارة المجموعة بتقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة أعمالها في المستقبل القريب. علاوة على ذلك، فإن أعضاء مجلس الإدارة ليسوا على دراية بوجود أي عوامل عدم تأكد مادي قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهريّة تتسبب في إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة. تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات في السوق أو الظروف الناتجة خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المطورة استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه سنوياً من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين متخصصين يستعينون بأساليب تقييم معترف بها. يتم تقييم العقارات المطورة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات أو طريقة السوق استناداً إلى معاملات حديثة لعقارات ذات خصائص وموقع مماثل لعقارات المجموعة.

تحدد أيضاً القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه سنوياً من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين متخصصين يستعينون بأساليب تقييم معترف بها قامت لجنة معايير التقييم الدولية بالتوصية بها باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة هذه بصورة موثوقة منها.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

- ◀ معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية متكافئة؛ أو
- ◀ القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛ أو
- ◀ التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- ◀ نماذج تقييم أخرى؛ أو
- ◀ صافي قيمة الموجودات عند قياس الموجودات ذات الصلة في القيمة العادلة.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. تستعين المجموعة بالأحكام عند وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب الانخفاض في القيمة استناداً إلى الخبرة السابقة لدى المجموعة وظروف السوق الحالية والتقدير المستقبلي في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة.

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الربح الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الربح الذي يتعين على المجموعة سداؤه للاقتراض، على مدى مدة مماثلة ومقابل ضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداؤه، والذي يتطلب تقديراً في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير (مثل عقود التأجير التي يتم توقيعها بعملة مغايرة للعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل معدلات الربح في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني الفردي للشركة التابعة).

مخصص الدعاوى القضائية

في الدعاوى القانونية، تصدر الإدارة أحكاماً جوهرياً عند تقييم احتمالية تدفق الموارد خارج المجموعة، وذلك بالنظر إلى الاستشارات القانونية وحالة الإجراءات والنتائج السابقة لأمر مماثلة. وترى الإدارة أن تدفق الموارد خارجها محتمل فقط عندما تُشير التطورات في الاستئناف إلى أن المجموعة سيتوجب عليها تسوية الالتزام.

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها من عملية تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في 31 أكتوبر، ليس لدى الشركة الأم أسهم مخفضة محتملة قائمة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 أكتوبر 2025

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها من عملية تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في 31 أكتوبر، ليس لدى الشركة الأم أسهم مخفضة محتملة قائمة.

2024	2025	
		ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي):
1,883,170	2,064,903	◀ من العمليات المستمرة (دينار كويتي)
129,637	-	◀ من العمليات الموقوفة (دينار كويتي)
2,012,807	2,064,903	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
450,534,680	350,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
		ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم:
4.18 فلس	5.89 فلس	◀ من العمليات المستمرة
0.29 فلس	-	◀ من العمليات الموقوفة
4.47 فلس	5.89 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

لم تكن هناك معاملات تتعلق بالأسهم العادية بين تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة وتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المجمعة والتي من شأنها أن تتطلب إعادة إدراج الربحية لكل سهم.

4 عقارات استثمارية

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
40,707,847	34,175,616	كما في 1 نوفمبر
-	3,248,275	إضافات
(6,371,239)	(5,636,494)	بيع خلال السنة*
(160,992)	343,834	أرباح (خسائر) غير محققة من التغير في القيمة العادلة
34,175,616	32,131,231	كما في 31 أكتوبر

* تم بيع بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 5,315,000 دينار كويتي إلى أطراف غير ذات علاقة بإجمالي مبلغ 6,072,500 دينار كويتي من خلال مزاد نظمته الشركة الأم في 28 يناير 2025. تم استكمال الإجراءات القانونية المتعلقة بتحويل ملكية العقارات المتبقية خلال السنة. إضافةً إلى ذلك، تم بيع عقار استثماري بقيمة دفترية تبلغ 321,494 دينار كويتي إلى طرف غير ذي علاقة خلال السنة مقابل إجمالي يبلغ 303,732 دينار كويتي. ونتيجةً لذلك، حققت المجموعة ربحاً يبلغ 739,738 دينار كويتي (2024: 916,703 دينار كويتي) من بيع عقاراتها الاستثمارية في بيان الدخل المجموع.

كما في 31 أكتوبر، تم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2024	2025	التوزيع الجغرافي	
دينار كويتي	دينار كويتي		
29,360,000	27,886,000	دولة الكويت	عقارات مطورة
4,815,616	4,245,231	مملكة البحرين	قطع أراضي
34,175,616	32,131,231		

4 عقارات استثمارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناء على التقييم الأقل بين التقييمين اللذين تم إجراؤهما من قبل خبراء تقييم العقارات المستقلين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات. استعان كلاهما بالطرق الآتية:

- تم تقييم العقارات المطورة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات.
- تم تقييم الأرض باستخدام طريقة المقارنة بالسوق بالرجوع إلى معاملات حديثة لعقارات لها نفس الخصائص والموقع الذي تتميز به عقارات المجموعة.

تم وصف طرق التقييم السابقة بالتفصيل في (الإيضاح 23).

وبناء على تلك التقييمات، قامت المجموعة بتسجيل أرباح غير محققة بمبلغ 343,834 دينار كويتي (2024: خسائر غير محققة بمبلغ 160,992 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

فيما يلي الافتراضات الهامة التي تم وضعها فيما يتعلق بتقييم العقارات المطورة:

2024 2025

14,001 10,807
13 15
%7.48 %7.15

طريقة رسملة الإيرادات (المستوى 3)
إجمالي المساحة المتاحة للتأجير (متر مربع)
متوسط الإيجار الشهري لكل متر مربع (دينار كويتي)
متوسط معدل العائد (%)

615 إلى 150 450 إلى 139

طريقة المقارنة بالسوق (المستوى 2)
السعر للمتر المربع (دينار كويتي)

كما في 31 أكتوبر 2025، تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 17,012,000 دينار كويتي و3,255,000 دينار كويتي (2024: 16,360,000 دينار كويتي ولا شيء) كضمان مقابل خطابات ضمان وأرصدة المراجعة الدائنة للشركة الأم الكبرى ومؤسسات مالية محلية، على التوالي (إيضاح 15).

إن العقار الاستثماري، بقيمة دفترية تبلغ 2,910,000 دينار كويتي (2024: 2,895,000 دينار كويتي)، كان مملوكًا سابقًا بموجب اتفاقية إجارة مع الشركة الأم الكبرى تم إبرامها في 2023. وعليه، تم تسجيل الملكية القانونية للعقار مبدئيًا باسم الشركة الأم الكبرى ضمن سياق الأعمال العادي. والمجموعة حاليًا بصدد تحويل الملكية القانونية للعقار باسمها (إيضاح 18).

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الجوهرية المرتبطة بتقييم العقارات الاستثمارية:

حساسية المدخلات للقيمة العادلة دينار كويتي

متوسط الإيجار الشهري (لكل متر مربع) إن الزيادة بنسبة 1% (2024: 1%) في متوسط الإيجار الشهري للمتر المربع ستؤدي إلى زيادة القيمة العادلة بمبلغ 278,860 دينار كويتي (2024: 293,600 دينار كويتي).

متوسط معدل العائد إن الزيادة بنسبة 1% (2024: 1%) في متوسط معدل العائد ستؤدي إلى نقص القيمة العادلة بمبلغ 276,099 دينار كويتي (2024: 290,693 دينار كويتي).

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 أكتوبر 2025

5 عقود التأجير

فيما يلي القيمة الدفترية والحركة خلال السنة في موجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير:

مطلوبات التأجير		موجودات حق الاستخدام		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
711,357	-	961,936	384,774	كما في 1 نوفمبر
-	-	(577,162)	(384,774)	مصرف استهلاك
20,643	-	-	-	تراكم فائدة
(732,000)	-	-	-	مدفوعات مطلوبات تأجير
-	-	384,774	-	كما في 31 أكتوبر

قامت المجموعة بخصم مدفوعات التأجير بواسطة معدل اقتراض متزايد بنسبة 5% (2024: 5%) سنوياً.

فيما يلي المبالغ المسجلة في بيان الدخل المجمع فيما يتعلق بعقود التأجير:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
577,162	384,774	مصرف استهلاك موجودات حق الاستخدام (مسجل ضمن تكلفة خدمات مقدمة)
20,643	-	تكاليف تمويل
597,805	384,774	كما في 31 أكتوبر

6 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
259,056	259,056	أسهم أجنبية غير مسعرة

تم إدراج إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن (إيضاح 23).

7 موجودات عقود / مطلوبات عقود

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
20,663,534	-	تكاليف متراكمة وأرباح مقدرة عن عقود قيد التنفيذ
(20,663,534)	-	فواتير إنجاز عن عقود قيد التنفيذ
-	-	

تم الإفصاح عن المحتجزات المدينة/ الدائنة المتعلقة بالعقود قيد التنفيذ في (إيضاح 8) و(إيضاح 16) على التوالي. فيما يلي الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لموجودات العقود:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,980	-	في 1 نوفمبر
(9,980)	-	رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة
-	-	في 31 أكتوبر

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 أكتوبر 2025

8 مدينون وموجودات أخرى

غير متداولة		متداولة		مدينون وموجودات أخرى	
محتجزات مدينة غير متداولة (إيضاح 8.1)	دينار كويتي	محتجزات مدينة متداولة (إيضاح 8.1)	دينار كويتي	مدينون وموجودات أخرى (إيضاح 8.5)	دينار كويتي
إجمالي الرصيد		إجمالي الرصيد		إجمالي الرصيد	
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة		ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة		ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	
مدينون، بالصافي		مدينون، بالصافي		مدينون، بالصافي	
2025		2025		2025	
-		16,362,925	782,526	169,059	405,925
-		(11,081,106)	(325,637)	-	-
-		5,281,819	456,889	169,059	405,925
-					
2024		2024		2024	
883,732		17,195,460	735,868	250,962	15,845
(99,810)		(11,267,554)	(325,637)	-	-
783,922		5,927,906	410,231	250,962	15,845
فيما يلي الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر:		فيما يلي الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر:		فيما يلي الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر:	
2025		2025		2025	
دينار كويتي		دينار كويتي		دينار كويتي	
2024		2024		2024	
دينار كويتي		دينار كويتي		دينار كويتي	
في 1 نوفمبر		في 1 نوفمبر		في 1 نوفمبر	
رد خسائر الائتمان المتوقعة، بالصافي		رد خسائر الائتمان المتوقعة، بالصافي		رد خسائر الائتمان المتوقعة، بالصافي	
شطب		شطب		شطب	
تحويل من مخصص خسائر الائتمان من العقود وغرامات التأخير		تحويل من مخصص خسائر الائتمان من العقود وغرامات التأخير		تحويل من مخصص خسائر الائتمان من العقود وغرامات التأخير	
في 31 أكتوبر		في 31 أكتوبر		في 31 أكتوبر	
11,267,554		11,267,554		11,267,554	
(177,123)		(177,123)		(177,123)	
(9,325)		(9,325)		(9,325)	
-		-		-	
11,081,106		11,081,106		11,081,106	

8 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

8.1 المحتجزات المدينة

تتضمن المحتجزات المدينة بشكل رئيسي بعض الأرصدة بمبلغ 2,314,186 دينار كويتي (2024: 3,347,363 دينار كويتي) التي تتعلق بالمشاريع التي تم إنجازها. شرعت الشركة الأم في إجراءات قانونية لاسترداد بعض المبالغ المحتجزة، وقد صدرت أحكام قضائية مبدئية لصالحها. وبناءً على الاستشارات القانونية والأحكام القضائية المبدئية، تتوقع الإدارة استرداد هذه المبالغ عند صدور الحكم النهائي.

8.2 المدينون التجاريون والمبالغ المستحقة من مالكي العقود

كما في 31 أكتوبر، فيما يلي تحليل تقادم الأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود:

المجموع دينار كويتي	متأخرة السداد		غير متأخرة السداد	
	أكثر من 6 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
2025				
4,925,239	4,580,219	110,882	234,138	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية عند التعثر
(2,958,072)	(2,933,971)	(11,068)	(13,033)	خسائر الائتمان المتوقعة
%60	%64	%10	%6	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
2024				
5,075,423	4,551,426	30,773	493,224	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية عند التعثر
(3,044,710)	(2,983,230)	(24,311)	(37,169)	خسائر الائتمان المتوقعة
%60	%66	%79	%8	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

إن الأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة من مالكي العقود لا تحمل فائدة وهي تستحق بشكل عام خلال فترات تتراوح من 30 إلى 90 يوماً.

ليست من ممارسات المجموعة الحصول على ضمانات للأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود.

8.3 المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تم عرض البنود والشروط المتعلقة بالأرصدة المدينة للأطراف ذات علاقة ضمن الإيضاح 18.

8.4 المستحق من مقاولين من الباطن

تم إدراج إجمالي مبلغ قائم يبلغ 7,435,105 دينار كويتي (2024: 7,435,105 دينار كويتي) ضمن المستحق من مقاولين من الباطن فيما يتعلق بالإجراءات القانونية التي اتخذتها الشركة الأم في السنوات السابقة ضد مقاولين خارجيين من الباطن لعجزهم عن الوفاء بالالتزامات التعاقدية لبعض عقود البناء. ولم تصدر المحكمة حكمها بعد في هذه القضايا. ووفقاً للمستشار القانوني الخارجي للشركة الأم، هناك حالة من عدم اليقين الجوهري بشأن النتيجة المتوقعة لهذه الإجراءات القانونية. وبالتالي، قامت إدارة المجموعة بتسجيل انخفاض كامل في قيمة ذلك الرصيد المستحق من المقاولين من الباطن.

8.5 المدينون والموجودات الأخرى

إن المبلغ بقيمة 184,566 دينار كويتي المدرج ضمن المدينين الآخرين يتعلق بشكل أساسي بحقوق المجموعة في المقابل لقاء الخدمات المنجزة، ولكن لم يصدر به فواتير في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم تحويل هذه المبالغ إلى المدينين عندما تصبح الحقوق غير مشروطة. يحدث هذا عادة عندما تصدر المجموعة فاتورة إلى العميل.

9 ودائع استثمارية

إن الودائع الاستثمارية بمبلغ 11,700,000 دينار كويتي (2024: 15,950,000 دينار كويتي) مودعة لدى بنوك إسلامية محلية وهي مدرجة بالدينار الكويتي. بلغ متوسط معدل الربح على هذه الودائع خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 نسبة 4% (2024: 4.2%) سنوياً. للودائع الاستثمارية فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل وقابلة للتجديد تلقائياً لفترة مماثلة.

تم إيداع ودائع استثمارية بمبلغ 1,200,000 دينار كويتي (2024: 1,200,000 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 18)، والتي تم رهنها للشركة الأم الكبرى مقابل أرصدة المراجعة الدائنة للوفاء بمتطلبات الضمانات (إيضاح 15).

10 النقد والنقد المعادل

تم مطابقة النقد والنقد المعادل المدرج في بيان التدفقات النقدية المجموع بالبنود ذات الصلة في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
15,950,000	11,700,000	ودائع استثمارية (إيضاح 9)
200,701	3,349,536	أرصدة لدى البنوك ونقد
16,150,701	15,049,536	
(1,200,000)	(1,200,000)	ناقصاً: ودائع استثمارية محتجزة*
14,950,701	13,849,536	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجموع

* تم إيداع ودائع استثمارية بمبلغ 1,200,000 دينار كويتي (2024: 1,200,000 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 18)، والتي تم رهنها للشركة الأم الكبرى مقابل أرصدة المربحة الدائنة للوفاء بمتطلبات الضمانات (إيضاح 9).

إن الأرصدة لدى البنوك والنقد بمبلغ 164,609 دينار كويتي (2024: 178,202 دينار كويتي) محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 18).

تحتفظ المجموعة ببعض الودائع الاستثمارية والأرصدة البنكية لدى جهة ذات علاقة بصفتها موجودات على سبيل الأمانة كما هو مفصّل عنه في إيضاح 19. لم يتم إدراج هذه الموجودات في بيان المركز المالي المجموع.

11 رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل	عدد الأسهم	
2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
45,053,468	35,053,468	450,534,680
		350,534,680

أسهم بقيمة 100 فلس (مدفوعة نقدًا بالكامل)

تم عقد الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الأم في 6 فبراير 2025، ووافقوا على تخفيض رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 45,053,468 دينار كويتي موزعاً على 450,534,680 سهم، إلى 35,053,468 دينار كويتي موزعاً على 350,534,680 سهم بقيمة 10,000,000 دينار كويتي، بما يعادل 22.2% من رأس مال الشركة الأم المدفوع. تم توثيق التغييرات المذكورة سابقاً في السجل التجاري في 23 فبراير 2025 بموجب رقم تسجيل 53559 (إيضاح 25).

12 احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم، يتم اقتطاع نسبة لا تقل عن 10% كحد أدنى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه الاقتطاعات عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطي القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. خلال السنة، وبناءً على توصية مجلس إدارة الشركة الأم، تم اقتطاع مبلغ 221,912 دينار كويتي (2024: 210,478 دينار كويتي) إلى الاحتياطي الإجباري.

13 احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب أن يتم اقتطاع نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. ويجوز وقف هذه الاقتطاعات السنوية بموجب قرار من الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم بناءً على توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. خلال السنة، وبناءً على توصية مجلس إدارة الشركة الأم، تم استقطاع مبلغ 221,912 دينار كويتي (2024: 210,478 دينار كويتي) إلى الاحتياطي الاختياري.

14 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

إن الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدرج ضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر هي كما يلي:

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
1,141,850	1,075,068	كما في 1 نوفمبر
247,789	164,868	المحمل للسنة
(222,317)	(43,087)	المدفوعات خلال السنة
(92,254)	-	المحول إلى عمليات موقوفة (إيضاح 26)
1,075,068	1,196,849	كما في 31 أكتوبر

15 دائنو مرابحة

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
7,304,852	8,530,350	مجمل المبلغ
(29,071)	(42,035)	ناقصاً: ربح مؤجل
7,275,781	8,488,315	
485,252	571,210	متداولة
6,790,529	7,917,105	غير متداولة
7,275,781	8,488,315	

تمثل أرصدة المرابحة الدائنة مبالغ مستحقة على أساس السداد المؤجل لموجودات تم شراؤها بموجب ترتيبات تمويل إسلامي. تحمل أرصدة المرابحة الدائنة معدل ربح يتراوح من 4.75% إلى 6.25% (2024: 5% إلى 6.50%) سنوياً. كما في 31 أكتوبر 2025، فإن المجموعة قد امتثلت للتعهدات، ولا توجد مؤشرات على أنها ستواجه صعوبة في الامتثال للتعهدات في المستقبل.

كما في 31 أكتوبر 2025، كانت أرصدة المرابحة الدائنة ذات قيمة دفترية بمبلغ 6,881,301 دينار كويتي (2024: 7,275,781 دينار كويتي) ممنوحة من قبل الشركة الأم الكبرى (إيضاح 18).

كما في 31 أكتوبر 2025، كانت أرصدة المرابحة الدائنة مكفولة بضمان مقابل رهن بعض الودائع الاستثمارية إلى الشركة الأم الكبرى ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,200,000 دينار كويتي (2024: 1,200,000 دينار كويتي) (إيضاح 9). بالإضافة إلى ذلك، فإن أرصدة المرابحة الدائنة مكفولة بضمان للشركة الأم الكبرى ومؤسسات مالية محلية مقابل بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 17,012,000 دينار كويتي و3,255,000 دينار كويتي على التوالي (2024: 16,360,000 دينار كويتي ولا شيء على التوالي) (إيضاح 4).

16 دائنون ومطلوبات أخرى

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
205,364	157,044	دائنون تجاريون
180,684	177,272	دفعات مقدماً مستلمة من مالكي عقود
25,293	17,230	إيرادات مؤجلة
361,213	198,142	محتجزات دائنة
54,216	158,802	مستحق إلى المساهمين
205,188	219,815	مخصص إجازات موظفين
294,279	289,972	تأمينات مستردة مستلمة من مستأجرين
281,404	220,759	مصروفات مستحقة
18,943	19,972	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة
73,028	74,245	ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة مستحقة
30,000	60,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مستحقة
663,015	3,271,498	مطلوبات أخرى*
1,982,281	1,913,166	مخصص دعاوي قانونية
4,374,908	6,777,917	

لا تحمل الأرصدة التجارية الدائنة فائدة ويتم تسويتها عادة خلال 60 يومًا.

* تشمل المطلوبات الأخرى مبلغ 2,690,794 دينار كويتي، وهو يمثل صافي الإيجارات المحصلة من مستأجري العقارات المستأجرة من وزارة المالية. وقد انتهى عقد تأجير الشركة الأم مع وزارة المالية خلال السنة، وهو قيد التجديد. وإلى حين إبرام التجديد، احتفظت الإدارة بهذه المبالغ كمطلوبات. بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، تلقت الشركة الأم خطاباً من وزارة المالية يفيد بأن الشركة الأم ستواصل إدارة وتشغيل وصيانة أحد هذه العقارات إلى أن تصدر لجنة أملاك الدولة الخاصة بالعقارية القرار المناسب بشأن هذا العقار.

17 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً لنوعية المنتجات والخدمات وذلك لغرض إدارة مجالات الأعمال المختلفة لديها. لغرض إعداد تقارير القطاعات، يوجد لدى المجموعة خمس قطاعات تشغيل يمكن إعداد تقارير بشأنها وهي كالتالي:

قطاع مشاريع الإنشاء: تنفيذ العقود لإنشاء المباني.

قطاع الخدمات المقدمة: إجراء صيانة لقطع الغيار الميكانيكية والكهربائية ومواد البناء وتقديم خدمات الأمن وإدارة العقارات للغير.

قطاع العقارات: إدارة العقارات وتأجير العقارات للغير.

قطاع الاستثمارات: المشاركة والاستثمار في أسهم الشركات المحلية والأجنبية والممتلكات العقارية.

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكيل قطاعات التشغيل الواردة أعلاه والقابلة لإعداد التقارير حولها.

تراقب إدارة الشركة الأم نتائج التشغيل لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية ويتم قياسها بما يتفق مع الأرباح أو الخسائر التشغيلية في البيانات المالية المجمعة.

تستند الأرباح أو الخسائر التي تم رفع تقارير بشأنها إلى معلومات التقارير الإدارية الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل رئيس صانعي القرارات التشغيلية لتوزيع الموارد على القطاع وتقييم أدائه ومطابقته مع أرباح أو خسائر المجموعة.

خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2025 و 31 أكتوبر 2024، لا توجد معاملات هامة بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية والخاصة مباشرة بالقطاع.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 أكتوبر 2025

17 معلومات القطاعات (تتمة)

إن معلومات تقارير القطاعات كما في والسنة المنتهية في 31 أكتوبر مبينة كما يلي:

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	مشروعات إنشاءات دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	خدمات مقدمة* دينار كويتي
31 أكتوبر 2025					
5,928,188	-	1,617,649	-	1,807,687	2,502,852
(1,707,690)	-	-	(273,663)	(256,228)	(1,177,799)
177,123	-	-	103,460	15,635	58,028
(381,740)	-	(381,740)	-	-	-
<u>4,015,881</u>	<u>-</u>	<u>1,235,909</u>	<u>(170,203)</u>	<u>1,567,094</u>	<u>1,383,081</u>
(1,822,120)	(1,822,120)				
25,359	25,359				
(94,217)	(94,217)				
(60,000)	(60,000)				
<u>2,064,903</u>					
31 أكتوبر 2024					
9,218,379	-	1,129,891	-	2,017,020	6,071,468
(5,032,624)	-	-	(941,698)	(370,541)	(3,720,385)
66,279	-	-	6,072	18,384	41,823
(482,112)	-	(461,469)	-	-	(20,643)
<u>3,769,922</u>	<u>-</u>	<u>668,422</u>	<u>(935,626)</u>	<u>1,664,863</u>	<u>2,372,263</u>
(1,784,749)	(1,784,749)				
149,605	149,605				
(91,971)	(91,971)				
(30,000)	(30,000)				
<u>2,012,807</u>					

* تتضمن الخدمات المقدمة النتائج التشغيلية لشركة إريسكو والتي تم تصنيفها كعمليات موقوفة كما في 31 أكتوبر 2024 (إيضاح 26).

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 أكتوبر 2025

17 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	خدمات مقدمة دينار كويتي	مشروعات إنشاءات دينار كويتي
31 أكتوبر 2025					
52,799,974	629,270	19,769,297	28,138,648	659,647	3,603,112
الموجودات					
16,463,081	4,709,962	8,490,879	4,868	1,064,482	2,192,890
المطلوبات					
31 أكتوبر 2024					
56,969,057	307,389	21,604,027	29,483,270	999,554	4,574,817
الموجودات					
12,725,757	1,857,403	7,278,361	21,641	1,123,919	2,444,433
المطلوبات					

القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في السوق المحلي في الكويت، والسوق الإقليمي في دول الخليج. يبين الجدول التالي توزيع موجودات وإيرادات القطاعات للمجموعة حسب الأسواق الجغرافية.

المجموع		دول مجلس التعاون الخليجي		الكويت	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
35,674,372	32,468,619	5,074,672	4,504,287	30,599,700	27,964,332
موجودات غير متداولة					
9,491,907	5,953,547	287,942	(266,653)	9,203,965	6,220,200
الإيرادات والدخل*					

* تتضمن إيرادات ودخل شركة إريسكو والتي تم تصنيفها كعمليات موقوفة كما في 31 أكتوبر 2024 (إيضاح 26).

في 31 أكتوبر 2025

18 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

كما في 31 أكتوبر 2025، تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 17,012,000 دينار كويتي و 3,255,000 دينار كويتي (2024: 16,360,000 دينار كويتي ولا شيء) كضمان مقابل خطابات الضمان وأرصدة المراجعة الدائنة للشركة الأم الكبرى ومؤسسات مالية محلية، على التوالي (إيضاحي 4 و 15).

إن العقار الاستثماري، بقيمة دفترية تبلغ 2,910,000 دينار كويتي (2024: 2,895,000 دينار كويتي)، كان مملوكاً سابقاً بموجب اتفاقية إجارة مع الشركة الأم الكبرى تم إبرامها في 2023. وعليه، تم تسجيل الملكية القانونية للعقار مبدئياً باسم الشركة الأم الكبرى ضمن سياق الأعمال العادي. والمجموعة حالياً بصدد تحويل الملكية القانونية للعقار باسمها (إيضاح 4).

كما في 31 أكتوبر 2025، تم إصدار مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان صادرة في سياق الأعمال العادي بمبلغ 2,056,733 دينار كويتي (2024: 5,448,469 دينار كويتي) من قبل الشركة الأم الكبرى (إيضاح 20).

إن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة لا تحمل ربح وتستحق القبض عند الطلب.

مكافأة موظفي الإدارة العليا

إن مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
415,061	482,191	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
38,528	39,988	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
453,589	522,179	

19 موجودات بصفة الأمانة

تقوم المجموعة بإدارة محافظ عقارية مستأجرة نيابة عن الشركة الأم الكبرى وأطراف أخرى. قامت المجموعة بتحصيل إيرادات التأجير وتم إيداعها في حسابات بنكية على سبيل الأمانة.

كانت القيمة الإجمالية للأرصدة البنكية المحتفظ بها لدى المجموعة بصفة الأمانة أو الوكالة في 31 أكتوبر 2025 بمبلغ 3,985,734 دينار كويتي (2024: 2,776,452 دينار كويتي)، ومنها الأرصدة لدى البنوك التي تتعلق بموجودات بصفة الأمانة محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى بقيمة 3,061,720 دينار كويتي (2024: 1,874,950 دينار كويتي).

تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 1,290,909 دينار كويتي (2024: 1,016,320 دينار كويتي) ناتج من الأنشطة بصفة الأمانة والوكالة؛ ومن بينه مبلغ 109,568 دينار كويتي (2024: 119,920 دينار كويتي) مكتسب من خدمات مقدمة إلى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 18).

20 مطلوبات محتملة

أ) كما في 31 أكتوبر 2025، لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان صادرة ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 4,993,368 دينار كويتي (2024: 8,153,164 دينار كويتي) وقد تم إصدارها من قبل الشركة الأم الكبرى والمؤسسات المالية الأخرى بمبلغ 2,056,733 دينار كويتي وبمبلغ 2,936,635 دينار كويتي على التوالي (2024: 5,448,469 دينار كويتي وبمبلغ 2,704,695 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن تنشأ عنها التزامات مادية (إيضاح 18).

ب) تتعلق خطابات الضمان بمبلغ 1,528,336 دينار كويتي (2024: 4,944,822 دينار كويتي) بمشروعات منجزة.

ج) في سياق الأعمال العادي، لدى الشركة الأم عدد من القضايا المرفوعة، ولا تتوقع إدارة المجموعة أن ينشأ أي التزام محتمل من هذه القضايا (إيضاح 24).

21 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوط بها.

21 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تتمثل المخاطر الرئيسية الناتجة عن الأدوات المالية بالمجموعة في مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق، وينقسم النوع الأخير إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات إدارة المخاطر خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2025 و 31 أكتوبر 2024. تقوم إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل فئة من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

21.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يخفق أحد الأطراف المقابلة في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تطبق المجموعة سياسات وإجراءات للحد من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها تجاه أي طرف مقابل ولمراقبة تحصيل الأرصدة المدينة على أساس مستمر. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك والودائع الاستثمارية من خلال التعامل مع بنوك ومؤسسات مالية جيدة السمعة. إضافة إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدينة على أساس مستمر.

يتضمن الإيضاحان 7 و 8 الإفصاح عن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان المتوقعة.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان عن الأرصدة لدى البنوك والأرصدة المدينة من إخفاق الطرف المقابل. عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فهي تمثل الحد الأقصى الحالي للتعرض لمخاطر الائتمان ولكن ليس الحد الأقصى للتعرض للمخاطر الناتجة في المستقبل كنتيجة للتغيرات في القيمة. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يقتصر على المبالغ الدفترية للموجودات المالية المعترف بها في تاريخ البيانات المالية المجمعة كما هو موجز فيما يلي:

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
4,706,835	5,661,099	مدينون وموجودات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدمة والدفوعات مقدماً)
11,700,000	15,950,000	ودائع استثمارية
3,349,536	200,701	أرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
<u>19,756,371</u>	<u>21,811,800</u>	

21.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة في توفير الأموال لتلبية الالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. تدير المجموعة مخاطر السيولة من خلال التأكد من توفر التسهيلات البنكية ومن خلال المراقبة المستمرة لتوفر الأموال الكافية لتلبية الالتزامات المستقبلية.

تحد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات الائتمانية الكافية. تتطلب شروط الخدمات لدى المجموعة دفع المبالغ خلال فترة تتراوح ما بين 60-90 يوماً من تاريخ تقديم الخدمة. يتم عادة سداد الأرصدة التجارية الدائنة خلال فترة تتراوح بين 60-90 يوماً من تاريخ الشراء.

يلخص الجدول التالي استحقاقات المطلوبات المالية غير المخصومة على المجموعة كما في 31 أكتوبر، استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات الربح الحالية في السوق.

أقل من 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	6 إلى 12 شهر دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
110,349	106,070	677,140	8,042,601	8,936,160
1,202,284	957,355	4,618,278	-	6,777,917
<u>1,312,633</u>	<u>1,063,425</u>	<u>5,295,418</u>	<u>8,042,601</u>	<u>15,714,077</u>
2,845,680	984,851	1,112,837	50,000	4,993,368

2025

دائنو مراجعة

دائنون ومطلوبات أخرى

إجمالي المطلوبات المالية

مطلوبات محتملة

21 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

21.2 مخاطر السيولة (تتمة)

أقل من 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	6 إلى 12 شهرًا دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
100,009	95,487	571,127	6,819,600	7,586,223
277,741	161,656	3,935,511	-	4,374,908
377,750	257,143	4,506,638	6,819,600	11,961,131
276,600	3,634,021	1,663,463	2,579,080	8,153,164

2024

دائنو مرابحة

دائنون ومطلوبات أخرى

إجمالي المطلوبات المالية

مطلوبات محتملة

21.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة التغيرات في متغيرات السوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء كانت تلك التغيرات نتيجة لعوامل مرتبطة باستثمار محدد أو جهة الإصدار له أو عوامل لها تأثير على جميع الأدوات المالية المتداولة في السوق.

21.3.1 مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية بالنسبة لمعدلات الربح حيث إن قروضها تم الحصول عليها من خلال مؤسسات مالية إسلامية بمعدلات ربح ثابتة.

21.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية.

22 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2025 و 31 أكتوبر 2024. يتكون رأس المال من بنود رأس المال والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري والاحتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة والأرباح المرحلة ويقدر ذلك بمبلغ 36,336,893 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2025 (2024: 44,243,300 دينار كويتي).

23 قياسات القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لسداد التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للموجودات المسجلة بالقيمة العادلة والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة.
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظًا بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظًا.

23 قياسات القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة في 31 أكتوبر:

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
				2025
32,131,231	27,886,000	4,245,231	-	عقارات استثمارية
259,056	259,056	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
32,390,287	28,145,056	4,245,231	-	
				2024
34,175,616	29,360,000	4,815,616	-	عقارات استثمارية
259,056	259,056	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
34,434,672	29,619,056	4,815,616	-	

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2025 و 31 أكتوبر 2024.

يوضح الجدول التالي مطابقة المبالغ الافتتاحية والختامية للموجودات ضمن المستوى 3 والمدرجة بالقيمة العادلة.

صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات في نهاية السنة دينار كويتي	صافي الربح المسجل في بيان الدخل الشامل المجمع دينار كويتي	صافي الربح المسجل في بيان الدخل المجمع دينار كويتي	في بداية السنة دينار كويتي	
				31 أكتوبر 2025
27,886,000	(2,066,725)	-	592,725	29,360,000
259,056	(28,690)	-	28,690	259,056
28,145,056	(2,095,415)	-	621,415	29,619,056
صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات في نهاية السنة دينار كويتي	صافي الخسارة المسجلة في بيان الدخل الشامل المجمع دينار كويتي	صافي الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجمع دينار كويتي	في بداية السنة دينار كويتي	
				31 أكتوبر 2024
29,360,000	(6,080,000)	-	275,000	35,165,000
259,056	(181,744)	100,420	-	340,380
29,619,056	(6,261,744)	100,420	275,000	35,505,380

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام بعض المدخلات والافتراضات لتحديد القيمة العادلة استناداً إلى طريقة متوسط مضاعفات السوق والسعر إلى القيمة الدفترية للشركات المماثلة ومعدل الخصم لضعف التسويق والسيطرة.

23 قياسات القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

تفاصيل أساليب التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

- يتم تقييم العقارات باستخدام طريقة رسملة الإيرادات. تعتمد طريقة رسملة الإيرادات على رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصومة من العقار ويتم احتسابها بخصم إيرادات التأجير الناتجة سنوياً من العقار باستخدام معدل الخصم الحالي في السوق.
- يتم تقييم الأرض باستخدام طريقة السوق. تعتمد طريقة السوق على مقارنة أسعار السوق النشط لعقارات مماثلة والمعاملات السوقية التي تتم بشروط تجارية متكافئة والتي يتم تعديلها وفقاً للاختلاف في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.

24 دعاوى قانونية

أ) خلال سنة سابقة، قام أحد المقاولين من الباطن برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم مطالباً باسترداد التكاليف المتكبدة في أحد المشاريع. وفي 26 يناير 2021، أصدرت محكمة أول درجة حكماً ابتدائياً بمنح المقاول من الباطن مبلغاً قدره 6,588,572 دينار كويتي. وقد قامت الشركة الأم بالطعن على الحكم أمام محكمة الاستئناف، وفي 20 فبراير 2022، صدر حكم محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الأول. وبتاريخ 12 يونيو 2022، وافقت محكمة التمييز على طلب المجموعة بوقف تنفيذ الحكم المذكور أعلاه في انتظار نتيجة الحكم النهائي. في 13 يناير 2025، أحيل الاستئناف إلى نيابة محكمة التمييز، وحُددت جلسة تداول في 5 أكتوبر 2025. وقد تم قبول الاستئناف، وحُددت جلسة استماع في 9 نوفمبر 2025. ثم تأجلت القضية إلى 11 يناير 2026.

على الجانب الآخر، أقامت الشركة الأم دعوى ضد نفس المقاول من الباطن. وفي 17 مايو 2022، أصدرت محكمة أول درجة حكماً ابتدائياً يلزم المقاول من الباطن بدفع مبلغ 2,850,286 دينار كويتي إلى الشركة الأم بالإضافة إلى الرسوم القانونية ذات الصلة. وقد استأنف المقاول من الباطن ضد الحكم، وفي 20 نوفمبر 2022، صدر حكم محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الأول بسبب الإثراء دون سبب. في 28 ديسمبر 2022، قدم المقاول من الباطن استئنافاً أمام محكمة التمييز، ومع ذلك، لم يتم تحديد جلسة الاستماع حتى تاريخ الموافقة على هذه البيانات المالية المجمعة.

تري الإدارة والمستشار القانوني أن هناك حالة من عدم التيقن فيما يتعلق بالدعوى ولا يمكن تحديد النتيجة النهائية للدعوى الصادرة عن محكمة التمييز في الوقت الحالي. ومع ذلك، ترى الإدارة كفاية المخصصات المسجلة للدعاوى القضائية فيما يتعلق بالمطالبة ذات الصلة مع نفس المقاول من الباطن وكذلك مخصصات خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة مقابل الأرصدة المدينة من المقاول من الباطن.

25 اجتماعات الجمعية العمومية السنوية وغير العادية

أ. اجتماع الجمعية العمومية السنوية

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم، في اجتماعه المنعقد بتاريخ 15 ديسمبر 2025، بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 5 فلس لكل سهم إجمالي مبلغ 1,752,673 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية للشركة الأم.

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بتوزيع مكافأة مجلس الإدارة لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين بمبلغ 60,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 (2024: 30,000 دينار كويتي). وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 29 يناير 2025 على ما يلي:

- البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2024.
- توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي على عضوين مستقلين من أعضاء مجلس الإدارة.
- توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2024.
- تفويض مجلس الإدارة بتداول أسهم الشركة الأم بما لا يتجاوز 10% من رأس مالها، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها.

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 11 فبراير 2024 على ما يلي:

- البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2023.
- توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 15,000 دينار كويتي على عضوين مستقلين من أعضاء مجلس الإدارة.
- توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2023.
- تفويض مجلس الإدارة بالتداول في أسهم الشركة الأم بنسبة 10% من رأس مالها وفقاً لتوجيهات القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها.

25 اجتماعات الجمعية العمومية السنوية وغير العادية (تتمة)

ب. اجتماع الجمعية العمومية غير العادية

تم عقد الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الأم في 6 فبراير 2025، ووافقوا على خفض رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 45,053,468 دينار كويتي موزعاً على 450,534,680 سهم، إلى 35,053,468 دينار كويتي موزعاً على 350,534,680 سهم بقيمة 10,000,000 دينار كويتي، بما يعادل 22.2% من رأس مال الشركة الأم المدفوع. تم توثيق التغييرات المذكورة سابقاً في السجل التجاري في 23 فبراير 2025، بموجب رقم تسجيل 53559.

26 العمليات الموقوفة

في 7 أغسطس 2024، قامت المجموعة ببيع كامل حصتها في أسهم شركتها التابعة المملوكة بالكامل، شركة إريسكو للخدمات الأمنية ش.م.ك. (مقفلة) إلى طرف ذي علاقة مقابل مبلغ إجمالي 550,000 دينار كويتي. يتم عرض نتائج إريسكو كعمليات موقوفة في بيان الدخل المجمع للسنة السابقة.

يتم تحصيل مقابل البيع عن طريق 12 شيكاً مؤجلاً شهرياً بقيمة 25,000 دينار كويتي بالإضافة إلى الدفعة مقدماً المستلمة بقيمة 250,000 دينار كويتي عند توقيع الاتفاقية. إن أسهم إريسكو المحولة مكفولة بضمان من الدرجة الأولى لصالح الشركة الأم كضمان حتى الوفاء بالأقساط المؤجلة.

فيما يلي نتائج شركة إريسكو:

2024 دينار كويتي	
1,113,804	إيرادات من الخدمات المقدمة
(984,322)	تكلفة الخدمات المقدمة
(136,644)	مصروفات عمومية وإدارية
7,536	ربح من الودائع الاستثمارية
5,340	إيرادات أخرى
5,714	ربح السنة من العمليات الموقوفة

فيما يلي الربح المحقق من بيع شركة إريسكو:

2024 دينار كويتي	
550,000	إجمالي المبلغ
(426,077)	القيمة الدفترية لصافي الموجودات التي تم بيعها
123,923	الربح من البيع

فيما يلي المبالغ المعترف بها في بيان الدخل المجمع والمتعلقة بالعمليات الموقوفة:

2024 دينار كويتي	
5,714	نتائج السنة
123,923	الربح من البيع
129,637	كما في 31 أكتوبر