



الشركة الشرقية للاستثمار العقاري (أوريك)
Orient Real Estate Investment Company (OREIC)

محضر اجتماع الجمعية العامة العادية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

عقدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الشرقية للاستثمار العقاري - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) اجتماعها العادي لمناقشة البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وذلك في تمام الساعة الواحدة والنصف من مساء يوم الأحد الموافق 17 مارس 2024 م بمقر الشركة الكائن في شارع فهد السالم - برج أوتاد - الدور 14

وقد ترأس الاجتماع السيد/ عبدالعزيز عبدالرحمن منصور الزامل بصفته نائب رئيس مجلس الإدارة كما حضر الاجتماع كل من:

- السيد/ محمد شعيب عبدالله من مكتب البزيع وشركاهم

- السيد/ هشام عوض يسلم عباد امين سر الاجتماع

- مساهمون بحوزتهم 133,219,228 سهم أصالة ووكالة ويمثلون ما نسبته 79.26% من إجمالي أسهم رأس مال الشركة المصدرة البالغ 168,087,150 سهم .

وبعد الإعلان عن توفر ائصاف القانوني لصحة انعقاد اجتماع الجمعية العامة العادية ، افتتح رئيس الجلسة الاجتماع مرحباً بالسادة الحضور، ثم بدأ بطرح البنود الواردة على جدول أعمال الجمعية العامة العادية، وعليه وبعد استعراض جدول الأعمال فقد تم إتخاذ القرارات التالية :

1- تم سماع تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وتمت المصادقة عليه.

2- تم سماع تقرير مراقب حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وتمت المصادقة عليه.

3- تم سماع تقرير هيئة الرقابة الشرعية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وتمت المصادقة عليه.

4- تم الإطلاع على البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وتمت المصادقة عليهما.

5 - لا توجد مخالفات او جزاءات على الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

6- تمت الموافقة على التعاملات التي تمت أو ستتم مع أطراف ذات الصلة.

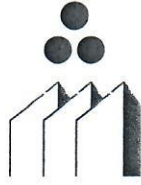
7- تمت الموافقة على استقطاع 10% من الأرباح لصالح الأحتياطي القانوني.

8 - تمت الموافقة على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بما يعادل نسبة 5% من رأس مال الشركة

بواقع 5 فلس لكل سهم بمبلغ 840,436 دينار كويتي ، وذلك للمساهمين المقيدين بسجلات الشركة

بتاريخ إنعقاد الجمعية العامة.

9 - تمت الموافقة على إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وتم إبراء ذمتهم في كل ما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 .



الشركة الشرقية للاستثمار العقاري (اوريك)
Orient Real Estate Investment Company (OREIC)

10 - تمت الموافقة على إعادة تعيين السيد / نايف مساعد البزيع من مكتب البزيع وشركاهم مراقباً لحسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مع تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابه.

11.. تمت الموافقة على إعادة تعيين السادة / طيبة للاستشارات الشرعية كهيئة للرقابة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مع تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .

وقبل نهاية الاجتماع شكر رئيس الجلسة الشيخ / وليد خالد عبدالله الصباح السادة الحضور واختتم أعمال اجتماع الجمعية العامة العادية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 في تمام الساعة 1.45 من مساء نفس اليوم .

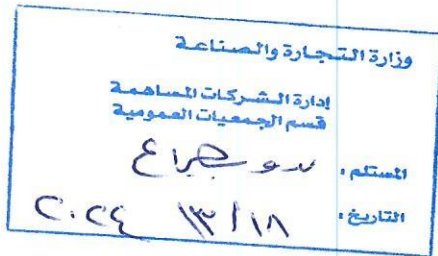
والله الموفق ،،،

دولة الكويت في 17 مارس 2024 م

عبدالعزیز عبدالرحمن منصور انضمام
نائب رئيس مجلس الإدارة

أقلية المساهمين
الاسم: محمد حمود الهاجري
الصفة: الرئيس التنفيذي

هشام عرض يسلم عبدك
أمين سر



الشركة الشرقية للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
دولة الكويت
البيانات المالية
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

الشركة الشرقية للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
دولة الكويت

البيانات المالية
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

صفحة	تقرير مراقب الحسابات المستقل
3	بيان المركز المالي
4	بيان الأرباح أو الخسائر
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية
7	بيان التدفقات النقدية
8 – 25	إيضاحات حول البيانات المالية



RSM البزيع وشركاهم

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

ت +965 22961000
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
الشركة الشرقية للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (مفقلة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لشركة الشرقية للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (مفقلة) (الشركة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2023، والبيانات المالية للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2023، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

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

التأكيد على أمر

نود أن نشير إلى (إيضاح 5) حول البيانات المالية، والذي يبين أن الأراضي والعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة المدرجة في حسابات الشركة مسجلة بأسماء أطراف أخرى وتوجد كتب تنازل غير موثقة لصالح الشركة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية

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

ولإعداد تلك البيانات المالية، تكون إدارة الشركة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على تحقيق الاستمرارية والافصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك. إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للشركة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

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

تأكيد | ضرائب | استشارات

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

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

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

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة تمسك بحسابات منتظمة، وأن البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة. وأنها قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، أن البيانات المالية تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وتعديلاتهما اللاحقة، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وتعديلاتهما اللاحقة على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة أو نتائج أعمالها.


نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم
نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات
مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم



دولة الكويت
4 فبراير 2024

الشركة الشرقية للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (مقفلة)
بيان المركز المالي
كما في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2022	2023	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة:
1,634,201	1,715,449		نقد لدى البنوك
56,682	52,954	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,089,600	1,066,031	5	أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
2,780,483	2,834,434		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة:
8,459,822	9,017,279	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
22,927,529	22,622,611	7	عقارات استثمارية
25	7		ممتلكات ومعدات
31,387,376	31,639,897		مجموع الموجودات غير المتداولة
34,167,859	34,474,331		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة:
10,050,000	10,050,000	8	تسهيلات إئتمانية
445,058	399,840	9	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
10,495,058	10,449,840		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة:
31,180	33,490		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
31,180	33,490		مجموع المطلوبات غير المتداولة
10,526,238	10,483,330		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
16,808,715	16,808,715	11	رأس المال
1,668,521	1,732,861	12	احتياطي إجباري
2,710,042	3,267,499		احتياطي القيمة العادلة
2,454,343	2,181,926		أرباح مرحلة
23,641,621	23,991,001		مجموع حقوق الملكية
34,167,859	34,474,331		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (20) تشكل جزءاً من البيانات المالية.

عبد العزيز عبد الرحمن منصور الزامل
نائب رئيس مجلس الإدارة

الشيخ/ وليد خالد المالك الصباح
رئيس مجلس الإدارة

الشركة الشرقية للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (مقفلة)
بيان الأرباح أو الخسائر
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2022	2023	إيضاح	
1,560,611	1,541,004		إيرادات إيجارات عقارات استثمارية
(472,254)	(479,193)		تكاليف تشغيل عقارات استثمارية
1,088,357	1,061,811		مجمل الربح
(13,849)	(30,978)	4	مخصص انخفاض في قيمة مدينو مستأجرين
-	135		ربح من بيع أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
(81)	(18)		إستهلاك
(40,566)	(33,087)	14	مصاريف عمومية وإدارية
1,033,861	997,863		ربح التشغيل
2,815	3,620		إيرادات عوائد
137,896	171,538	15	صافي أرباح موجودات مالية
(345,899)	(529,621)		أعباء تمويلية
828,673	643,400		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة
(7,458)	(5,791)	16	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(7,088)	(5,250)		حصة الزكاة
814,127	632,359		ربح السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (20) تشكل جزءاً من البيانات المالية.

الشركة الشرقية للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (مقفلة)
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2022	2023	ربح السنة
<u>814,127</u>	<u>632,359</u>	
		الدخل الشامل الآخر:
		بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر
		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
		الشامل الآخر
		الدخل الشامل الآخر للسنة
		مجموع الدخل الشامل للسنة
<u>824,733</u>	<u>557,457</u>	
<u>824,733</u>	<u>557,457</u>	
<u>1,638,860</u>	<u>1,189,816</u>	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (20) تشكل جزءاً من البيانات المالية.

الشركة الشرقية للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (مقابلة)
بيان التفورات في حقوق الملكية
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المجموع	أرباح مرحلة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي إجباري	رأس المال
22,843,197	2,563,519	1,885,309	1,585,654	16,808,715
(840,436)	(840,436)	-	-	-
1,638,860	814,127	824,733	-	-
-	(82,867)	-	82,867	-
23,641,621	2,454,343	2,710,042	1,668,521	16,808,715
(840,436)	(840,436)	-	-	-
1,189,816	632,359	557,457	-	-
-	(64,340)	-	64,340	-
23,991,001	2,181,926	3,267,499	1,732,861	16,808,715

الرصيد في 1 يناير 2022
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح (17)
مجموع الدخل الشامل للسنة
المحول إلى الاحتياطي الإجباري
الرصيد في 31 ديسمبر 2022
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح (17)
مجموع الدخل الشامل للسنة
المحول إلى الاحتياطي الإجباري
الرصيد في 31 ديسمبر 2023

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (20) تشكل جزءاً من البيانات المالية.

الشركة الشرقية للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (مقفلة)
 بيان التدفقات النقدية
 للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2022	2023	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
828,673	643,400	ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة تسويات:
(2,815)	(3,620)	إيرادات عوائد
(137,896)	(171,538)	صافي أرباح موجودات مالية
13,849	30,978	مخصص انخفاض في قيمة مدينو مستأجرين
-	(135)	ربح من بيع أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
304,999	304,936	استهلاك
345,899	529,621	أعباء تمويلية
4,167	2,310	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
1,356,876	1,335,952	
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(6,841)	(27,250)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
46,298	(14,556)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,396,333	1,294,146	النقد الناتج من العمليات
(5,402)	(7,458)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(6,215)	(7,088)	حصة الزكاة المدفوعة
1,384,716	1,279,600	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
2,815	3,620	إيرادات عوائد مستلمة
137,896	151,706	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
-	(241,858)	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	261,690	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	23,704	المحصل من بيع أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
140,711	198,862	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(345,899)	(529,621)	أعباء تمويلية مدفوعة
(786,742)	(867,593)	توزيعات أرباح نقدية مدفوعة للمساهمين
(1,132,641)	(1,397,214)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
392,786	81,248	صافي الزيادة في نقد لدى البنوك
1,241,415	1,634,201	نقد لدى البنوك في بداية السنة
1,634,201	1,715,449	نقد لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (20) تشكل جزءاً من البيانات المالية.

1- التأسيس والنشاط

إن الشركة الشرقية للاستثمار العقاري (والمعروفة سابقاً باسم شركة الشرقية جروب العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)) هي شركة مساهمة كويتية (مقفلة) مسجلة في دولة الكويت. تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 172 / جلد 1 والمؤرخ في 8 يناير 2006 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري تحت رقم 83012 بتاريخ 9 مايو 2017.

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

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

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

تخضع جميع الأغراض لأحكام القانون وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب.: 22866، الصفاة 13089، دولة الكويت.

إن الشركة مملوكة بنسبة 40.196% من قبل شركة أوتاد العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) (الشركة الأم)، وهي شركة مساهمة مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 97228 بتاريخ 12 نوفمبر 2003.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 4 فبراير 2024 وهي خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة. إن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية بعد إصدارها.

2- رأس المال العامل

تم إعداد البيانات المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة الشركة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الاعتيادي، ولا تتضمن البيانات المالية أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية الشركة.

كما في 31 ديسمبر 2023، تجاوزت المطلوبات المتداولة للشركة موجوداتها المتداولة بمبلغ 7,615,406 دينار كويتي (2022 - 7,714,575 دينار كويتي). لقد تم إعداد البيانات المالية على أساس فرضية استمرارية الشركة.

إن استمرارية الشركة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة جدولة وتجديد تسهيلات الائتمانية، إضافة إلى الدعم والتمويل من قبل المساهمين الرئيسيين. وترى إدارة الشركة أنه على الرغم من الشكوك حول قدرة الشركة على مواجهة هذه العوامل السابق ذكرها، والذي قد ينتج عنه عدم قدرة الشركة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الاعتيادي، فإن لدى إدارة الشركة توقعات معقولة من أن تلك المؤسسات المالية المقرضة لها سوف تقوم بتجديد التسهيلات الائتمانية للشركة نظراً لجودة استثماراتها وموجوداتها.

3- معلومات السياسات المحاسبية المادية
تم إعداد البيانات المالية للشركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتلخص معلومات السياسات المحاسبية المادية فيما يلي:

أ- أسس الإعداد:

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

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

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقدير والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (ص). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2023 وبيانها كالتالي:

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

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

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

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

إن التعديلات تستبدل تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية" بتعريف "التقديرات المحاسبية". بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس". وعليه تم حذف تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية". لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1) عرض البيانات المالية - المتطلبات غير المتداولة مع التعهدات

تنص التعديلات على أن التعهدات التي يتعين على المنشأة الإلتزام بها في أو قبل نهاية تاريخ البيانات المالية فقط هي التي تؤثر على حق المنشأة في تأجيل تسوية الإلتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية (وبالتالي يجب أخذها في الاعتبار عند تقييم تصنيف الإلتزام على أنه متداول أو غير متداول). تؤثر هذه التعهدات على ما إذا كان الحق موجوداً في نهاية تاريخ البيانات المالية، حتى لو تم تقييم الإلتزام بالتعهدات فقط بعد تاريخ البيانات المالية (على سبيل المثال، تعهد يعتمد على المركز المالي للمنشأة كما في تاريخ البيانات المالية والذي تم تقييم الإلتزام به فقط بعد تاريخ البيانات المالية).

كما حدد مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً أن الحق في تأجيل تسوية الإلتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية لن يتأثر إذا كان على المنشأة فقط الإلتزام بالتعهد بعد تاريخ البيانات المالية. ومع ذلك، إذا كان حق المنشأة في تأجيل تسوية الإلتزام خاضعاً لامتنال المنشأة للتعهدات خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، فيجب على المنشأة الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم مخاطر الإلتزامات التي تصبح واجبة السداد خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية. وقد يتضمن ذلك معلومات حول التعهدات (بما في ذلك طبيعة التعهدات ومتى يتعين على المنشأة الإلتزام بها)، والقيمة الدفترية للإلتزامات ذات الصلة والحقائق والظروف، إن وجدت، التي تشير إلى أن المنشأة قد تواجه صعوبات في الامتنال للتعهدات.

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 مع السماح بالتطبيق المبكر للتعديلات. إذا قامت المنشأة بتطبيق التعديلات على فترة سابقة، فيجب عليها أيضاً تطبيق تعديلات 2020 بشكل مبكر. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية.

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

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

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية.

ب- تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول:
تعرض الشركة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي استناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول.

تعتبر الموجودات متداولة إذا كانت:

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

تصنف الشركة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا كان:

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

تصنف الشركة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

ج- الأدوات المالية:

تقوم الشركة بتصنيف أدواتها المالية "كموجودات مالية" و "مطلوبات مالية". يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

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

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي نقد لدى البنوك، مدينين، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، تسهيلات ائتمانية ودائنين.

ج-1) الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

الإعتراف المبدي

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ التسوية، وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل للشركة أو شراؤه من قبل الشركة. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

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

فئات قياس الموجودات المالية

تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية عند الإعتراف المبدي ضمن التصنيفات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، مع إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر.
- أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

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

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

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

طريقة العائد الفعلي هي الطريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص إيرادات العوائد على الفترة ذات الصلة.

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

إن النقد لدى البنوك ومدينو مستأجرين تم تصنيفهم كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

- مدينو مستأجرين

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من المستأجرين عن تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الإعتيادي، ويتم الاعتراف مدينياً بالمستأجرين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الإنخفاض في القيمة.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي شروط القياس بالتكلفة المطفأة أو من خلال الدخل الشامل الآخر (كما هو موضح أعلاه) بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. على وجه التحديد:

- يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم تقم المجموعة بتصنيف الاستثمار في الأدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل عند الاعتراف المبني (كما هو موضح أعلاه).
- يتم تصنيف أدوات الدين التي لا تستوفي شروط التكلفة المطفأة أو شروط القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (كما هو موضح أعلاه) بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالإضافة إلى ذلك، قد يتم تصنيف أدوات الدين المستوفية إما شروط التكلفة المطفأة أو شروط القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبني إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل جوهري عدم تطابق في القياس أو الاعتراف ("عدم تطابق المحاسبي") الذي قد ينشأ من قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر عليهم على أسس مختلفة.

تسجل التغيرات في القيمة العادلة، أرباح أو خسائر البيع و الناتجة من الاستبعاد، إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر وفقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام مبلغ الأرباح.

ج - 2) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتوقع الشركة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

بالنسبة لمدينو مستأجرين، طبقت الشركة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم الشركة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الإقرار بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير.

- لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق الشركة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:
- المرحلة الأولى - الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لوجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
 - المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) - الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
 - المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) - الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

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

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهر" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية والثالثة.

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

تعتبر الشركة الأصل المالي متعثراً عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية لـ 30 يوماً. ومع ذلك، وفي بعض الحالات، يمكن للشركة أن تعتبر الأصل المالي متعثراً عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أن الشركة قد لا تتلقى كامل المبالغ التعاقدية المستحقة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يتوقع استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

ج - 3) المطلوبات المالية

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

- الدائنون

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

- عقود إجارة:

تتمثل عقود الإجارة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لبنود تم شراؤها للغير وفقاً لاتفاقيات عقود التسهيلات التمويلية. يدرج رصيد التسهيلات التمويلية بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف التمويل المستقبلية عند استحقاتها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة التكلفة الفعلية.

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

ج - 4) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

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

د - أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة:

يتم تصنيف الأراضي والعقارات التي تم اقتناؤها أو تطويرها لغرض البيع من خلال النشاط الاعتيادي وليس لغرض تأجيرها أو ارتفاع قيمتها كأراضي وعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق أراضي الملك الحر، حقوق الأراضي المستأجرة، المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء، تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموق، تكاليف الاتعاب المهنية والخدمات القانونية، وضرائب تحويل الملكية، وتكاليف البناء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تمثل صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر من خلال النشاط الاعتيادي بناء على الأسعار السوقية كما في تاريخ البيانات المالية والمخصومة بتأثير الفترات الزمنية في حال كانت مادية، مخصوماً منها تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. يتم قيد المعاملات غير المستردة والمدفوعة لوكلاء التسويق والمبيعات عند بيع الوحدات العقارية كمصاريف عند دفعها.

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

هـ - العقارات الإستثمارية:

تتضمن العقارات الإستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الإستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي المقامة عليها العقارات الإستثمارية. ويتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للمباني والمقدرة بـ 20 سنة.

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

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الإستثمارية عند استبعادها (أي في تاريخ انتقال السيطرة للمشتري) أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الإستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر.

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

و - ممتلكات ومعدات:

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات. تتم رسملة المصاريف المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

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

يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والمعدات والمقدرة من 3 - 5 سنوات.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم إلغاء الاعتراف ببنود الممتلكات والمعدات عند إستبعادها أو عند إنتفاء وجود منفعة اقتصادية متوقعة من الإستعمال المستمر لتلك الموجودات.

ز - إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية:

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

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

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

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

ح - مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدمته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام النهائي.

ط - توزيعات الأرباح للمساهمين:

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

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

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

ي - رأس المال:

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

ك - إيرادات العقود المبرمة مع العملاء:

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

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

تقوم الشركة بممارسة بعض الأراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملاتها.

- تعترف الشركة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم الشركة بتلبية الالتزامات التعاقدية عن طريق بيع البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملاتها. وتقوم الشركة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:
- أن يتلقى العميل المنافع التي تقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت الشركة بالأداء، أو
 - أداء الشركة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه، أو
 - أداء الشركة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للشركة، وللشركة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

- تتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ الشركة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:
- أن يكون للشركة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
 - أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
 - أن تقوم الشركة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
 - أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
 - أن يقبل العميل الأصل.

إن مصادر إيرادات الشركة من الأنشطة التالية:

- الإيجارات
يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات عند إكسابها على مدار فترة من الوقت.
- بيع أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل في وقت محدد طبقاً للشروط التعاقدية.
- الإيرادات الأخرى
يتم تحقق الإيرادات على أساس مبدأ الاستحقاق.

ل - المخصصات:

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

م - تكاليف الإقتراض:

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

ن - عقود الإيجار:

الشركة كمؤجر

تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

(1) عقد الإيجار التمويلي

إن المبالغ المستحقة من المستأجرين تحت عقد الإيجار التمويلي يتم إدراجها كمدينين بقيمة صافي استثمار الشركة في عقد الإيجار. يتم توزيع الإيراد من عقود الإيجار التمويلية على فترات مالية بحيث تعكس نسبة عائد دوري ثابت على صافي استثمار الشركة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

(2) عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

س - حصة الزكاة:

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

ع - العملات الأجنبية:

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

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر للفترة. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات مالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

ف - الاحداث المحتملة:

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

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

ص - الآراء والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة:

إن الشركة تقوم ببعض الآراء والتفديرات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتفديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

أ - الآراء:

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمبينة في إيضاح رقم (3)، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية.

• **تحقق الإيرادات:**

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للشركة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم (3 - ك) يتطلب آراء هامة.

- **تصنيف الأراضي:**
عند إقتناء الأراضي، تصنف الشركة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناءً على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي:
 - **عقارات قيد التطوير:**
عندما يكون غرض الشركة في تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.
 - **أعمال قيد التنفيذ:**
عندما يكون غرض الشركة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ.
 - **عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة:**
عندما يكون غرض الشركة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للشركة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.
 - **عقارات استثمارية:**
عندما يكون غرض الشركة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.
- **مخصص إنخفاض في قيمة مدينو مستأجرين:**
إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من تأجير وحدات والعوامل المحددة لإحتساب الإنخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة.

- **تصنيف الموجودات المالية:**
عند إقتناء الأصل المالي، تقرر الشركة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال الشركة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع الشركة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية.
- **عقود الإيجار:**
تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:
 - تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عقد إيجار.
 - تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس.
 - تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة مؤجراً).
 - تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
 - تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
 - تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

ب - التقديرات والافتراضات:

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

- **القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة:**
تقوم الشركة بإحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من الشركة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.
- **الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك:**
تراجع الشركة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقدم والتغيرات في العمليات.

- **مخصص إنخفاض في قيمة مدينو مستأجرين:**
إن عملية تحديد مخصص الإنخفاض في قيمة مدينو مستأجرين تتطلب تقديرات. إن الإنخفاض في قيمة مدينو مستأجرين يتم إثباته عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن الشركة سوف تكون غير قادرة على تحصيل ديونها. يتم شطب الديون المعومة عندما يتم تحديدها. إن معايير تحديد مبلغ المخصص أو المبلغ المراد شطبه يتضمن تحاليل تقادم وتقييمات فنية وأحداث لاحقة. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة يخضع لموافقة الإدارة.
- **تقييم الأراضي والعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة:**
يتم إدراج الأراضي والعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للأراضي والعقارات المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية، حيث يتم تحديدها من قبل الشركة استناداً إلى معاملات مقارنة لأراضي وعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الإنشاء بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية للأراضي والعقارات المكتملة مخصوماً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الانجاز.
- **إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية:**
إن الإنخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للاسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم الشركة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.
- **عقود الإيجار:**
إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:
- تقدير مدة عقد الإيجار.
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات الإيجار.
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

4- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2022	2023	
180,427	203,557	مدينو مستأجرين (أ)
(142,293)	(173,271)	مخصص إنخفاض في قيمة مدينو مستأجرين (ب)
38,134	30,286	تأمينات مستردة
12,000	12,375	موظفون مدينون وآخرون
6,548	10,293	
56,682	52,954	

(أ) مدينو مستأجرين

إن أرصدة مدينو مستأجرين لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 30 يوم.

بالنسبة لمدينو مستأجرين تطبق الشركة النموذج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (9) لجميع المستأجرين، حيث أن هذه البنود ليس لها عنصر تمويل جوهري. عند لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تقييم مدينو مستأجرين على أساس مجمع على التوالي وتجميعها على أساس مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخير.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للإيجارات على تقادم المستأجرين على مدى الـ 24 شهر السابقة والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة المستأجر على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقدير أو الافتراضات المهمة خلال السنة الحالية.

يتم شطب المدينين التجاريين عندما لا يتوقع إستردادها. كما أن عدم السداد خلال 30 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول الشركة في إتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع إسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم إعتباره إئتمان قد إنخفضت قيمته.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند مدينو مستأجرين والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات الشركة. نظرًا لأن تجربة الخسائر الائتمانية التاريخية للشركة لا تظهر أنماطًا مختلفة بشكل كبير للخسائر بالنسبة لقطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس تواريخ الاستحقاق السابقة لا يتم تمييزه بين قاعدة عملاء الشركة المختلفة.

2023						
الإجمالي	أكثر من 365 يوماً	181 - 365 يوماً	91 - 180 يوماً	31 - 90 يوماً	أقل من 30 يوماً	
-	%100	%50.45	%13.27	%4.42	%0.89	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
203,557	168,642	5,500	10,155	9,470	9,790	إجمالي القيمة الدفترية
173,271	168,642	2,775	1,348	419	87	خسائر الائتمان المتوقعة
2022						
الإجمالي	أكثر من 365 يوماً	181 - 365 يوماً	91 - 180 يوماً	31 - 90 يوماً	أقل من 30 يوماً	
-	%100	-	%12.25	%4.08	%0.82	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
180,427	139,443	-	15,420	23,010	2,554	إجمالي القيمة الدفترية
142,293	139,443	-	1,889	940	21	خسائر الائتمان المتوقعة

(ب) مخصص إنخفاض في قيمة مدينو مستأجرين:
إن حركة مخصص إنخفاض في قيمة مدينو مستأجرين كما يلي:

2022	2023	
128,444	142,293	الرصيد في بداية السنة
13,849	30,978	المحمل خلال السنة
142,293	173,271	الرصيد في نهاية السنة

5- أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
إن الحركة على أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة هي كما يلي:

2022	2023	
1,089,600	1,089,600	الرصيد في بداية السنة
-	(23,569)	استيعادات
1,089,600	1,066,031	الرصيد في نهاية السنة

إن الأراضي والعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة هي عقارات تقع خارج دولة الكويت، ومسجلة بأسماء أطراف أخرى وتوجد كتب تنازل غير موقعة لصالح الشركة.

تم تحديد القيمة الإسترادية المتوقعة للأراضي والعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة بناءً على تقييم من قبل مقيم مستقل غير ذي صلة بالشركة، والتي أظهرت عدم وجود انخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2023.

6- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

2022	2023	
8,317,198	8,900,696	أسهم ملكية مسعرة
142,624	116,583	محفظة إستثمارية
8,459,822	9,017,279	

7- عقارات استثمارية

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2022	2023	
24,645,480	24,645,480	التكلفة:
24,645,480	24,645,480	الرصيد في بداية السنة
		الرصيد في نهاية السنة
(1,413,033)	(1,717,951)	الإستهلاك المتراكم:
(304,918)	(304,918)	الرصيد في بداية السنة
(1,717,951)	(2,022,869)	استهلاك السنة
22,927,529	22,622,611	الرصيد في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ 24,200,000 دينار كويتي (2022 - 24,400,000 دينار كويتي)، والتي تم تقييمها من قبل مقيمين مستقلين باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

تتمثل العقارات الاستثمارية في مباني تجارية وسكنية، لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قام المقيمون باستخدام طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى الثالث، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية المؤجرة.

إن العقارات الاستثمارية تتضمن عقارات بصفاتي قيمة دفترية 17,275,918 دينار كويتي (2022 - 17,454,574 دينار كويتي) مسجلة باسم مؤسسة مالية إسلامية مقابل تسهيلات عقود إجارة (إيضاح 8).

8- تسهيلات إنتمانية

يتمثل بند تسهيلات إنتمانية في عقد تمويل إجارة مبرم مع بنك محلي، ويتحمل أعباء تمويل سنوية بمعدل 1.25% (2022 - 1.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق هذه التسهيلات الانتمانية خلال سنة. يتمثل رصيد الالتزام فيما يلي:

2022	2023	
10,488,139	10,558,833	عقود تأجير عقارات مع وعد بالشراء
(438,139)	(508,833)	مصاريف إيجارية مؤجلة
10,050,000	10,050,000	

إن التسهيلات الانتمانية مضمونة بملكية عقارات استثمارية بمبلغ 17,275,918 دينار كويتي (2022 - 17,454,574 دينار كويتي) المسجلة باسم المؤسسة المالية الإسلامية المانحة للتسهيلات (إيضاح 7).

9- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2022	2023	
224,318	197,161	دائنو توزيعات أرباح (إيضاح 10)
170,540	177,715	تأمينات مستردة
28,614	9,335	إيجارات مقبوضة مقدماً
7,458	5,791	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة (إيضاح 16)
7,088	5,250	حصة الزكاة المستحقة
5,540	3,088	إجازات موظفين مستحقة
1,500	1,500	مصاريف مستحقة
445,058	399,840	

10- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت الشركة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين، وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة الشركة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي:

2022	2023	المساهمين	
86,792	71,904	71,904	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
224,318	197,161	197,161	دائنون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 9)

11- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 168,087,150 سهم (2022 - 168,087,150 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس كويتي للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية.

12- احتياطي إيجاري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإيجاري، ويجوز للشركة إيقاف هذا التحويل عندما يزيد رصيد الاحتياطي عن 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة.

13- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة للمساهمين بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. بناءً على قرار الجمعية العامة لمساهمي الشركة، لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الاختياري منذ بداية نشاط الشركة.

14- مصاريف عمومية إدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 23,190 دينار كويتي (2022 - 27,461 دينار كويتي).

15- صافي أرباح موجودات مالية

2022	2023
137,896	151,706
-	19,832
137,896	171,538

إيرادات توزيعات أرباح نقدية
أرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (أ)

(أ) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قامت الشركة بشراء أسهم محلية مسعرة بمبلغ 241,858 دينار كويتي والتي تم إدراجها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، كما قامت الشركة ببيع تلك الأسهم خلال السنة مقابل مبلغ 261,690 دينار كويتي مما نتج عنه ربح بمبلغ 19,832 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر.

16- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح الشركة قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد المحول إلى حساب الاحتياطي الاجباري وأي خسائر متراكمة.

2022	2023
5,402	7,458
7,458	5,791
(5,402)	(7,458)
7,458	5,791

الرصيد المستحق في بداية السنة
المستقطع من صافي ربح السنة لحساب المؤسسة
المدفوع خلال السنة
الرصيد المستحق السداد في نهاية السنة (إيضاح 9)

17- الجمعية العامة والتوزيعات المقترحة

اقترح مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ 4 فبراير 2024 توزيع أرباح نقدية بنسبة 5% من رأس المال عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، كما اقترح عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وتخضع هذه الإقتراحات لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

وافقت الجمعية العامة لمساهمي الشركة المنعقدة في 16 فبراير 2023 على توزيع أرباح نقدية بواقع 5 فلس لكل سهم، كما وافقت على عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

وافقت الجمعية العامة لمساهمي الشركة المنعقدة في 21 فبراير 2022 على توزيع أرباح نقدية بواقع 5 فلس لكل سهم، كما وافقت على عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

18- إدارة المخاطر المالية

تستخدم الشركة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد لدى البنوك، مدينين، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، تسهيلات ائتمانية ودائنين، ونتيجة لذلك، فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم الشركة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

أ - مخاطر سعر التكلفة:

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر التكلفة لمطلوباتها المالية ذات التكلفة المتغيرة. إن أسعار التكلفة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق المطلوبات المالية قد تم الإشارة إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار التكلفة مع ثبات المتغيرات الأخرى على ربح الشركة من خلال أثر تغيير معدل التكلفة:

2023			تسهيلات إئتمانية
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر	الرصيد	الزيادة (النقص) في معدل التكلفة	
50,250 ±	10,050,000	%0.5 ±	
2022			تسهيلات إئتمانية
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر	الرصيد	الزيادة (النقص) في معدل التكلفة	
50,250 ±	10,050,000	%0.5 ±	

ب - مخاطر الائتمان:

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية مسبباً خسارة مالية للطرف الأخرى. إن الموجودات المالية التي قد تعرض الشركة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك والمدينين. كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الإنخفاض في قيمة مدينو مستأجرين. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة العدد الكبير من العملاء.

نقد لدى البنوك

إن النقد لدى البنوك الخاص بالشركة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر الإئتمانية، ويستند مخصص الخسائر المتوقعة على فترة 12 شهر. إن الشركة تحتفظ بالنقد لدى البنوك مع مؤسسات مالية ذات ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة الناشئة عن هذه الأصل المالي غير جوهري للشركة حيث أن مخاطر عدم السداد لم تزداد بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. إن الحد الأعلى لتعرض الشركة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد لدى البنوك.

مدينو مستأجرين

إن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل مستأجر. إن الطبيعة التركيبية لقاعدة مستأجري الشركة، بما في ذلك مخاطر التخلف عن السداد المتعلقة بالنشاط والدولة، والتي يعمل فيها المستأجرين، لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

تتم إدارة مخاطر الائتمان للمستأجرين من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة الشركة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للمستأجرين. تتم مراقبة الذمم المدينة للمستأجرين بشكل منظم.

إن الحد الأعلى لتعرض الشركة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد لدى البنوك والمدينون.

ج - مخاطر العملات الأجنبية:

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

د - مخاطر السيولة:

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

جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية:

2023			تسهيلات ائتمانية دائنون وأرصدة دائنة أخرى
المجموع	4 إلى 12 شهر	1 إلى 3 أشهر	
10,050,000	10,050,000	-	
399,840	190,138	209,702	
10,449,840	10,240,138	209,702	

2022			تسهيلات ائتمانية دائنون وأرصدة دائنة أخرى
المجموع	4 إلى 12 شهر	1 إلى 3 أشهر	
10,050,000	10,050,000	-	
445,058	204,694	240,364	
10,495,058	10,254,694	240,364	

هـ - مخاطر أسعار أدوات الملكية:

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات الشركة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. لإدارة هذه المخاطر، تقوم الشركة بتوزيع القطاعات المستثمر فيها بمحفظتها الإستثمارية.

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

2023		بورصة الكويت
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر	التغير في أسعار أدوات الملكية	
445,035 ±	± 5%	
2022		بورصة الكويت
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر	التغير في أسعار أدوات الملكية	
415,860 ±	± 5%	

19- قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية.

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

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

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

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

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

2023			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
9,017,279	116,583	8,900,696	
2022			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
8,459,822	142,624	8,317,198	

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الإعراف بها في البيانات المالية على أساس دوري، تحدد الشركة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

قدرت الإدارة أن القيمة العادلة للنقد لدى البنوك، المدينين، الدائنين والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمهم الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيم العادلة:

(أ) تستند القيم العادلة للموجودات المالية المسعرة إلى عروض الأسعار في تاريخ البيانات المالية.
(ب) يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المسعرة عن طريق القيمة الدفترية المعدلة بمخاطر السوق وصافي قيمة الموجودات المعدلة.

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	الرصيد كما في 1 يناير 2022 الخسائر المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022 الخسائر المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023
211,538	
(68,914)	
142,624	
(26,041)	
116,583	

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

الموجودات المالية:

حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	مدخلات غير ملحوظة الهامة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية القيمة الدفترية المعدلة بمخاطر السوق وصافي قيمة الموجودات المعدلة	القيمة العادلة كما في		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			2022	2023	
قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل خصم عدم السيولة بواقع 5% إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 5,829 دينار كويتي	معدل خصم عدم السيولة 15%		142,624	116,583	

20- إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف الشركة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي الأسهم ومنافع للمستخدمين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للشركة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد مرابحات أو الحصول على تسهيلات إئتمانية جديدة.

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم الشركة بمراقبة مواردها المالية بناءً على نسبة الدين إلى الموارد المالية. يتم تحديد هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية. يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الإقتراض ناقصاً النقد لدى البنوك. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي مضافاً إليها صافي الديون.

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

2022	2023	تسهيلات إئتمانية
10,050,000	10,050,000	يخصم: نقد لدى البنوك
(1,634,201)	(1,715,449)	صافي الديون
8,415,799	8,334,551	مجموع حقوق الملكية
23,641,621	23,991,001	إجمالي الموارد المالية
32,057,420	32,325,552	نسبة الدين إلى الموارد المالية
%26.25	%25.78	