

شركة أوتاد العقارية
شركة مساهمة كويتية (مفقلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة أوتاد العقارية
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

صفحة	تقرير مراقب الحسابات المستقل
3	بيان المركز المالي المجمع
4	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
7	بيان التدفقات النقدية المجمع
34 – 8	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة أوتاد العقارية – ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أوتاد العقارية – ش.م.ك. (مقفلة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2025، البيانات المالية المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، وباستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبين في فقرة أساس الرأي المتحفظ من تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

بتاريخ 1 يناير 2021، قامت إدارة الشركة الزميلة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 29,435,174 دينار كويتي إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، كما تضمن احتياطي القيمة العادلة مبلغ 463,291 دينار كويتي يتمثل في مصاريف تطهير أسهم، والتي كانت تتطلب إدراجها كمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للشركة الزميلة، إن تلك الأمور لا تتماشى مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية. إن أثر إعادة تصنيف تلك الموجودات المالية على حصة المجموعة من نتائج وأرصدة تلك الشركة الزميلة هو زيادة رصيد الاستثمار في الشركة الزميلة بمبلغ 120,676 دينار كويتي، تخفيض ربح السنة قبل الضرائب والاستقطاعات القانونية بمبلغ 3,197,742 دينار كويتي، كما أن الضرائب للسنة أعلى بمبلغ 3,198 دينار كويتي والاستقطاعات القانونية أقل بمبلغ 319,774 دينار كويتي. بالإضافة إلى ذلك، فإن الحصة من بنود حقوق ملكية أخرى لشركة زميلة أعلى بمبلغ 3,318,417 دينار كويتي والأرباح المرحلة أقل بمبلغ 2,881,165 دينار كويتي. إن صافي أثر إعادة التصنيف تلك الموجودات المالية هو زيادة حقوق ملكية الشركة الأم بمبلغ 117,478 دينار كويتي.

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

التأكيد على أمر

نود أن نشير إلى (إيضاح 5) حول البيانات المالية المجمعة، والذي يبين أن الأراضي والعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة المدرجة في حسابات المجموعة مسجلة بأسماء أطراف أخرى وتوجد كتب تنازل لصالح المجموعة، وهذا لا يعد تحفظاً إضافياً على رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

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

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة الأم مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة 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 الأم.

تأكيد | ضرائب | استشارات

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء 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 بناءً على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوز 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 للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شك جوهري حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو تعديل رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- تخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء الرأي حول البيانات المالية للمجموعة. إننا مسؤولون عن توجيهه، المراجعة والإشراف على أعمال التدقيق التي يتم إجراؤها لأغراض عملية التدقيق للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة متضمنة أية أوجه قصور جوهريّة 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 الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأننا باستثناء الأمر المبين في فقرة أساس الرأي المتحفظ أعلاه، قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها، فيما عدا ما ورد في (إيضاح 22) حول البيانات المالية المجمعة.



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

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

دولة الكويت
9 أبريل 2026

شركة أوتاد العقارية - ش.م.ك. (مفصلة) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2024	2025	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة:
5,618,321	4,574,516		نقد في الصندوق ولدى البنوك
1,430,831	2,528,228	3	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
146,092	-	4	مستحق من أطراف ذات صلة
1,518,146	914,457	5	أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
3,522,080	3,681,054	6	مخزون
12,235,470	11,698,255		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة:
16,109,465	20,595,991	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,668,032	9,516,552	8	استثمار في شركة زميلة
108,753,166	115,002,700	9	عقارات استثمارية
3,554,666	3,344,617	10	ممتلكات وعقارات ومعدات
135,085,329	148,459,860		مجموع الموجودات غير المتداولة
147,320,799	160,158,115		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة:
1,775	-		إلتزامات عقود تأجير
9,274,726	66,157,266	11	مرابحات
1,930,682	2,265,987	12	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
426,546	464,726	4	مستحق إلى أطراف ذات صلة
11,633,729	68,887,979		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة:
60,000,000	3,310,400	11	مرابحات
592,862	645,579	13	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
60,592,862	3,955,979		مجموع المطلوبات غير المتداولة
72,226,591	72,843,958		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
41,200,941	41,200,941	14	رأس المال
8,778,103	9,337,855	15	احتياطي إجباري
1,235,769	6,662,381		احتياطي القيمة العادلة
(52,986)	373,515		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
3,856	3,322,696		حصة من بنود حقوق ملكية أخرى لشركة زميلة
254,863	254,863		احتياطي آخر
9,584,012	9,554,981		أرباح مرحلة
61,004,558	70,707,232		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
14,089,650	16,606,925	21	الحصص غير المسيطرة
75,094,208	87,314,157		مجموع حقوق الملكية
147,320,799	160,158,115		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

عبد العزيز عبدالله دخيل الشايح
نائب رئيس مجلس الإدارة

الشيخ / وليد خالد المالك الصباح
رئيس مجلس الإدارة

شركة أوتاد العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2024	2025	إيضاح	
			الإيرادات:
10,716,079	11,666,946		إيرادات إيجارات عقارات استثمارية
5,940,753	5,352,555		صافي المبيعات
16,656,832	17,019,501		إجمالي الإيرادات
			التكاليف:
(2,739,506)	(2,711,701)		تكاليف تشغيل عقارات استثمارية
(4,131,966)	(4,038,952)	17	تكاليف المبيعات
(6,871,472)	(6,750,653)		إجمالي التكاليف
9,785,360	10,268,848		مجمل الربح
(69,351)	(243,361)	3	مخصص إنخفاض في قيمة المدينين
(28,337)	-	5	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
77,729	174,700		ربح بيع أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
(50,492)	(61,651)	6	مخصص مخزون متقادم وبطئ الحركة
(50,771)	(54,569)	10	استهلاك
(753,758)	(750,835)	18	مصاريف عمومية وإدارية
(153,435)	(160,016)		مصاريف بيعية
8,756,945	9,173,116		ربح التشغيل
275,024	290,315		إيرادات توزيعات أرباح نقدية
462,113	158,681	8	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
62,479	45,681	19	إيرادات أخرى
(445)	-		إطفاء تكاليف التمويل لإلتزامات عقود التأجير
-	(6,578)		خسارة إنهاء إلتزامات عقود التأجير
(3,670,237)	(3,385,053)		تكاليف تمويل
5,885,879	6,276,162		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(41,217)	(44,229)	20	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(60,546)	(52,634)		حصة الزكاة
(35,000)	(35,000)	22	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
5,749,116	6,144,299		ربح السنة
			الخاص بـ:
5,295,300	5,465,653		مساهمي الشركة الأم
453,816	678,646	21	الحصص غير المسيطرة
5,749,116	6,144,299		

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة أوتاد العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2024	2025	إيضاح	ربح السنة
5,749,116	6,144,299		
2,368 (52,986)	(4,887) 426,501	8	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى): بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع: حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة فروقات ترجمة عملات أجنبية
(1,135,243) -	7,877,559 3,203,392	8	بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع: التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
(1,185,861) 4,563,255	11,502,565 17,646,864		الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة مجموع الدخل الشامل للسنة
4,315,453 247,802 4,563,255	14,526,452 3,120,412 17,646,864		الخاص بـ: مساهمي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة أوتاد العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع	أرباح مرحلة	احتياطي آخر	حصة من بنود حقوق ملكية أخرى لشركة زميلة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي إجباري	رأس المال	
75,661,995	14,344,462	61,317,533	8,489,793	254,863	1,488	-	3,135,551	8,234,897	41,200,941	الرصيد في 1 يناير 2024
4,563,255	247,802	4,315,453	5,295,300	-	2,368	(52,986)	(929,229)	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
315,685	-	315,685	1,286,238	-	-	-	(970,553)	-	-	أثر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
(4,944,113)	-	(4,944,113)	(4,944,113)	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
(502,614)	(502,614)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 22)
-	-	-	(543,206)	-	-	-	-	543,206	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
75,094,208	14,089,650	61,004,558	9,584,012	254,863	3,856	(52,986)	1,235,769	8,778,103	41,200,941	المحول إلى الاحتياطي الإجباري
17,646,864	3,120,412	14,526,452	5,465,653	-	3,198,505	426,501	5,435,793	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
-	-	-	9,181	-	-	-	(9,181)	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
120,335	-	120,335	-	-	120,335	-	-	-	-	أثر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
(4,944,113)	-	(4,944,113)	(4,944,113)	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
(603,137)	(603,137)	-	-	-	-	-	-	-	-	أثر التغير في بنود حقوق الملكية الأخرى لشركة
-	-	-	(559,752)	-	-	-	-	559,752	-	زميلة
87,314,157	16,606,925	70,707,232	9,554,981	254,863	3,322,696	373,515	6,662,381	9,337,855	41,200,941	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 22)
										توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
										المحول إلى الاحتياطي الإجباري
										الرصيد في 31 ديسمبر 2025

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة أوتاد العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2024	2025	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
5,885,879	6,276,162	ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة تسويات:
(10,588)	(15,551)	إيرادات عوائد
69,351	243,361	مخصص إنخفاض في قيمة المدينين
28,337	-	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
(77,729)	(174,700)	ربح بيع أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
50,492	61,651	مخصص مخزون متقدم ويطى الحركة
(275,024)	(290,315)	إيرادات توزيعات أرباح نقدية
(462,113)	(158,681)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
(371)	(1,063)	ربح بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
-	6,578	خسارة إنهاء إلتزامات عقود التأجير
1,748,278	1,783,252	استهلاك
445	-	إطفاء تكاليف التمويل لإلتزامات عقود التأجير
3,670,237	3,385,053	تكاليف تمويل
(2,371)	(849)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة لم يعد له ضرورة
98,165	71,474	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
10,722,988	11,186,372	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
167,831	(1,340,758)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
131,231	(220,625)	مخزون
(4,507,889)	(7,483,835)	صافي الحركة على عقارات استثمارية
41,773	477,478	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
158,724	617,471	صافي الحركة على أطراف ذات صلة
6,714,658	3,236,103	النقد الناتج من العمليات
(16,982)	(17,908)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(41,780)	(41,217)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(48,285)	(60,446)	حصة الزكاة المدفوعة
(35,000)	(35,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
6,572,611	3,081,532	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
259,533	778,389	المحصل من بيع أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
(3,889,406)	(30,676)	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,203,762	3,421,709	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(257,533)	(60,895)	المدفوع لشراء ممتلكات وعقارات ومعدات
650	2,851	المحصل من بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
10,588	15,551	إيرادات عوائد مستلمة
275,024	290,315	توزيعات أرباح مستلمة
629,001	629,001	توزيعات أرباح نقدية مستلمة من شركة زميلة
2,231,619	5,046,245	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
1,484,335	192,940	صافي الحركة على مرابحات
(9,763)	-	إلتزامات عقود تأجير
(3,670,237)	(3,385,053)	تكاليف تمويل مدفوعة
(4,920,337)	(5,054,290)	توزيعات أرباح نقدية مدفوعة لمساهمي الشركة الأم
(480,825)	(630,333)	توزيعات أرباح نقدية مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(7,596,827)	(8,876,736)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
1,207,403	(748,959)	صافي (النقص) الزيادة في نقد في الصندوق ولدى البنوك
1,123	(294,846)	أثر تغيرات أسعار الصرف على عملات أجنبية
4,409,795	5,618,321	نقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة
5,618,321	4,574,516	نقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1- التأسيس والنشاط

إن شركة أوتاد العقارية هي شركة مساهمة كويتية (مقفلة) مسجلة في دولة الكويت. تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 5278 / جلد 1 والمؤرخ في 11 نوفمبر 2003 وتعديلاته اللاحقة والتي كان آخرها ما تم التأسيس عليه بالسجل التجاري تحت رقم 97228 بتاريخ 20 سبتمبر 2020.

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 97228 بتاريخ 12 نوفمبر 2003.

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

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

ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. كما تنفيد الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو: القبلة، قطعة 12، قسيمة 13، الدور 18 – ص.ب: 29599، الصفاة 15154، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 9 أبريل 2026 وهي خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2- معلومات السياسات المحاسبية المادية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتلخص معلومات السياسات المحاسبية المادية فيما يلي:

أ- أسس الإعداد:

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل 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 الالتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (ش). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

المعايير والتفسيرات الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2025 وبيانها كالتالي:

عدم قابلية تحويل العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)
تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد توقيت قابلية تحويل العملة وكيفية تحديد سعر الصرف وتوقيت عدم قابليتها.

يجب على المنشأة الاعتراف بتأثير التطبيق المبدئي للتعديلات كتسوية للرصيد الإفتتاحي للأرباح المرحلة عند إدراج المنشأة للمعاملات بالعملات الأجنبية. عندما تستخدم المنشأة عملة عرض غير عملتها الرئيسية، فإنها تقوم بالإعتراف بالمبلغ المتراكم لفروق تحويل العملات في حقوق الملكية.

لم يكن لتطبيق التعديلات المذكورة أعلاه تأثير مادي على الإفصاحات أو على المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية المجمعة.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية مع الإبقاء على العديد من المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1).

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) متطلبات جديدة فيما يتعلق بـ:

- عرض فئات ومجاميع فرعية محددة في بيان الأرباح أو الخسائر،
- تقديم إفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة في الإفصاحات حول البيانات المالية،
- تحسين عملية التجميع والتصنيف.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) التطبيق بأثر رجعي مع أحكام انتقالية محددة. ويجب على المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19) - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية الجديد رقم (19) متطلبات الإفصاح التي يمكن للشركة التابعة المؤهلة تطبيقها بدلاً من متطلبات الإفصاح الوارد في المعايير المحاسبية الأخرى المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية. ويجب على المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - تصنيف وقياس الأدوات المالية

يتعين على المنشأة تطبيق هذه التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. تشمل التعديلات:

- توضيح بأنه تم إلغاء الاعتراف بالإلتزام المالي في "تاريخ التسوية" وإدخال خيار السياسة المحاسبية (في حالة استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالإلتزامات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية مع الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والميزات المماثلة. توضيحات حول ما تمثل "ميزات عدم حق الرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً.
- إدخال إفصاحات للأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة وإفصاحات إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

التحويل إلى عملة عرض ذات تضخم مرتفع (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)

توضح التعديلات الطريقة التي يجب على الشركات اتباعها عند تحويل بياناتها المالية من عملة غير مرتفعة التضخم إلى عملة ذات تضخم مرتفع.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي مع مراعاة أحكام انتقالية محددة. يتم تطبيق هذا التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

ب- أسس التجميع:

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة التالية (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية (%)		اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	2024	2025
100	100	شركة الوسول لسنائر الحماية السنئر - ش.ش.و. الشركة الشرقية للاستثمار	دولة الكويت	إنتاج سنائر الحماية (السنئر) ولوازمها	100	100
40.196	40.196	العقاري - ش.م.ك. (مقفلة) شركة أوتاد المملكة المتحدة - المحدودة	دولة الكويت	استثمار عقاري	40.196	40.196
100	100	شركة السرة المملكة المتحدة - المحدودة	المملكة المتحدة	استثمار عقاري	100	100
100	100	شركة السرة المملكة المتحدة - المحدودة (أ)	المملكة المتحدة	استثمار عقاري	100	100

(أ) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت الشركة الأم بتأسيس شركة السرة المملكة المتحدة - المحدودة (شركة تابعة)، كما قامت بتجميعها ضمن البيانات المالية المجمعة نظراً لوجود سيطرة من قبلها.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ج- تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول:

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

تعتبر الموجودات متداولة إذا كانت:

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

تصنف المجموعة 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 المجمع، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الإلتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

د- الأدوات المالية:

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

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون 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 للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتنوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع نقد في الصندوق ولدى البنوك، مدينين، مستحق من / إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، إلتزامات عقود تأجير، مرابحات ودائنين.

د-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 المجموعة وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف بمشترىات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ التسمية، وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل للمجموعة أو شراؤه من قبل المجموعة. 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 (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليتين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

فئات قياس الموجودات المالية

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

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

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

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

- 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 المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

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

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

إن النقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينين، المستحق من أطراف ذات صلة تم تصنيفهم كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

- مدينين تجاريين ومدينو مستأجرين

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من مدينين تجاريين ومدينو مستأجرين عن بيع بضائع وتأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمدينين 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 التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة أو مقابل محتمل ناشئ عن دمج الأعمال. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

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

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

د - 2) انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخصم 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 للمدينين التجاريين ومدينو مستأجرين، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الإنكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة.

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة، تطبق المجموعة الأسلوب المستقبلي حيث لم يعد الاعتراف بالخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد المجموعة في البداية لحدث خسائر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة في الاعتبار نطاق أكبر من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث الماضية، الظروف الحالية، التوقعات المعقولة والممكن إثباتها والتي تؤثر على القدرة المتوقعة على تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية لأداة الدين.

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- المرحلة الأولى – الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها 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 المقدر.

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

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

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

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

د - 3) المطلوبات المالية

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

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة على النحو المبين أعلاه بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

- الدائنون

يمثل رصيد الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الإلتزام لسداد قيمة خدمات ضمن النشاط الإعتيادي. يتم إدراج الدائنين التجاريين ميدنياً 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.

- المرابحاث

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

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الإلتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الإلتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. 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 كإرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

د - 4) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع 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.

هـ - أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة:

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

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

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

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

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

في حالة المخزون الصناعي والمخزون تحت التصنيع، تتضمن التكلفة حصة مناسبة من نفقات الإنتاج العامة على أساس الطاقة الإنتاجية العادية.

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

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

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

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

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

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

تحدد المجموعة بتاريخ كل فترة مالية ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد إنخفضت قيمته وتحديد إذا ما كان ضرورياً، الإعتراف بأي إنخفاض في قيمة الاستثمار. فإذا ما وجد ذلك الدليل، فيتم اختيار إنخفاض في القيمة لكامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) وتقوم المجموعة بإحتساب مبلغ الإنخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إدراج هذا المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. يتم إدراج أي عكس لإنخفاض في القيمة إلى الحد الذي تزيد فيه لاحقاً القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

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

ح- عقارات استثمارية:
تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها مخصوصاً منها الاستهلاك المتراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي المقامة عليها العقارات الاستثمارية. ويتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للمباني والتي تتراوح من 20 إلى 50 سنة.

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

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

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية 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 الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغيير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيله 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.

ط - ممتلكات وعقارات ومعدات:

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

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

لا يتم استهلاك الأراضي. يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والعقارات والمعدات كما يلي:

سنوات	
20	مباني
5 - 4	حق استخدام موجودات
10	معدات وتجهيزات
5	أثاث وديكور
5	أجهزة وبرامج حاسب آلي
10	سيارات

يتم قيد حق انتفاع الأراضي المستأجرة مبدئياً بالتكلفة، ويتم قياسه لاحقاً بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة. يعتبر حق الانتفاع غير محدد نظراً لأعراف السوق السائدة التي تدعم تجديده بشكل مستمر، وعليه فإنه لا يتم إطفائه.

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

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

ي - انخفاض قيمة الموجودات غير المالية:

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة 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 للإسترداد للموجودات لإحتساب خسائر الانخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للإسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

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

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

ك - مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

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

ل - توزيعات الأرباح للمساهمين:

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

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

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

م - رأس المال:

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

ن - إيرادات العقود المبرمة مع العملاء:

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

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

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

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

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

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

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

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

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

• مبيعات البضاعة

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

• تقديم الخدمات

يتم تحقق إيرادات عقود الخدمات عند تقديم الخدمة للعملاء.

• الإيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات عند إكتسابها على مدار فترة من الوقت.

• بيع أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة

تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة إلى العميل في وقت محدد طبقاً للشروط التعاقدية.

• إيراد بيع عقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- ألا تتخفف مرتبة الذمم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل السيطرة للمشتري.
- إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

• الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

س - المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الإقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. 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 الالتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ع - تكاليف الإقتراض:

إن تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الإقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زنياً 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 المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها. إن تكاليف الإقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تم تكبدها من المجموعة فيما يتعلق بإقتراض الأموال.

ف - عقود الإيجار:

المجموعة 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 المجموعة في عقد الإيجار. يتم توزيع الإيراد من عقود الإيجار التمويلية على فترات مالية بحيث تعكس نسبة عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة 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.

المجموعة كمستأجر:

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد تأجير أو يتضمن تأجير، في تاريخ بداية العقد. تعترف المجموعة بموجودات حق الإستخدام ومطلوبات التأجير المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات التأجير التي تكون فيها الطرف المستأجر.

(1) موجودات حق الإستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الإستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي تصبح به الموجودات محل العقد متاحاً للإستخدام). وتقاس موجودات حق الإستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة المعدلة لأي عمليات إعادة قياس لمطلوبات عقد التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الإستخدام قيمة مطلوبات عقد التأجير المعترف بها والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ودفعات عقد التأجير المسددة في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. إذا لم تتأكد المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الموجودات المستأجرة في نهاية مدة عقد التأجير، يتم إستهلاك موجودات حق الإستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المقدر للموجودات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. تتعرض موجودات حق الإستخدام للانخفاض في القيمة.

(2) إلتزامات عقود الإيجار

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات عقد التأجير ويتم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التأجير. وتتضمن دفعات عقد التأجير الدفوعات الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز التأجير مستحقة ودفعات عقد التأجير المتغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

كما تشمل دفعات عقد التأجير على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ودفعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد التأجير. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي تقع فيه الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند إحتساب القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة سعر الإقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التأجير، إذا كان سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية عقد التأجير، يتم زيادة قيمة مطلوبات عقد التأجير لتعكس نمو الربح، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير، إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مضمون دفعات عقد التأجير الثابتة أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الموجودات محل العقد.

3 عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود التأجير قصيرة الأجل على لعقود تأجير ممثلكاتها ومعداتها (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف الخاصة بعقود تأجير موجوداتها ذات القيمة المنخفضة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 1,500 دينار كويتي). يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التأجير.

ص- حصة الزكاة:

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

ق - العملات الأجنبية:

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

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

ر - الأحداث المحتملة:

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

ش - الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة:

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

أ - الآراء:

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

• تحقق الإيرادات:

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

• تصنيف الأراضي:

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

- عقارات قيد التطوير:

عندما يكون غرض المجموعة في تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

- أعمال تحت التنفيذ:

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو إستخدامها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ.

- أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة:
عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي والعقارات خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي والعقارات يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.
- عقارات استثمارية:
عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

● مخصص الإنخفاض في قيمة المدينين ومخصص مخزون:
إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من المدينين ورواج المخزون والعوامل المحددة لإحتساب الإنخفاض في قيمة المدينين والمخزون تتضمن آراء هامة.

● تصنيف الموجودات المالية:
عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" 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 المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية.

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

● الحصص غير المسيطرة بنسب مادية:
تعتبر إدارة الشركة الأم أن أي حصص غير مسيطرة بنسبة 5% أو أكثر من حقوق ملكية الشركة التابعة ذات الصلة كحصص مادية. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك الحصص غير المسيطرة في الايضاح رقم (21).

- عقود التأجير:
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 تأجير.
 - 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 تأجير 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 المجموعة باحتساب 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 المخصصة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

● الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك:
تراجع المجموعة 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 الإنخفاض في قيمة المدينين ومخصص مخزون:**
إن عملية تحديد مخصص الإنخفاض في قيمة المدينين ومخصص المخزون تتطلب تقديرات. إن مخصص مخصص الإنخفاض في قيمة مدينين تجاريين ومدينو مستأجرين يتم إثباته عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن المجموعة سوف تكون غير قادرة على تحصيل ديونها. يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن التكلفة الدفترية للمخزون يتم تخفيضها وإدراجها بصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها عندما تتلف أو تصبح متقادمة بصورة كلية أو جزئية، أو عندما تنخفض أسعار البيع. إن معايير تحديد مبلغ المخصص أو المبلغ المراد شطبه يتضمن تحاليل تقادم وتقييمات فنية وأحداث لاحقة. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة والمخزون 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 المجموعة 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 مخصوصاً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الانجاز.

● **إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية:**
إن الانخفاض 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 بحته 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 التأجير:**
إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:
- تقدير مدة عقد التأجير.
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

3- مديون وأرصدة مدينة أخرى

2024	2025	
205,093	158,278	مديون تجاريون (أ)
1,465,602	2,581,209	مدينو مستأجرين (أ)
1,670,695	2,739,487	
(723,479)	(966,840)	مخصص إنخفاض في القيمة (ب)
947,216	1,772,647	
309,811	430,097	دفعات مقدمة للموردين
-	100,406	شيكات تحت التحصيل
87,025	97,525	تأمينات مستردة
-	20,000	غطاء خطاب ضمان
86,779	107,553	موظفون مديون وأخرى
1,430,831	2,528,228	

(أ) **مديون تجاريون ومدينو مستأجرين:**
إن أرصدة المدينين التجاريين ومدينو مستأجرين لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 30 يوم.

بالنسبة للمديون التجاريين ومدينو مستأجرين، تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المديون التجاريين وموجودات العقود على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الإستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمبيعات على مدى الـ 36 شهر السابقة والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

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

يتم شطب المدينين التجاريين ومدينو مستأجرين عندما لا يتوقع إستردادها. كما أن عدم السداد خلال 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في إتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع إسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم إعتباره إنتمان قد إنخفضت قيمته.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند مدينون تجاريون ومدينو مستأجرين والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات المجموعة. نظراً لأن تجربة الخسائر الائتمانية التاريخية للمجموعة لا تظهر أنماطاً مختلفة بشكل كبير للخسائر بالنسبة لقطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس تواريخ الاستحقاق السابقة لا يتم تمييزه بين قاعدة عملاء المجموعة المختلفة.

2025						
أقل من 30 يوماً	31 - 90 يوماً	91 - 180 يوماً	181 - أكثر من 365 يوماً	أكثر من 365 يوماً	الإجمالي	
30	31 - 90	91 - 180	181 - أكثر من 365	أكثر من 365	الإجمالي	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
يومياً	يومياً	يومياً	يومياً	يومياً		إجمالي القيمة الدفترية
%0.37	%1.42	%5.89	%20.88	%100	-	خسائر الائتمان المتوقعة
148,093	210,869	1,068,550	520,263	791,712	2,739,487	
545	2,999	62,970	108,614	791,712	966,840	
2024						
أقل من 30 يوماً	31 - 90 يوماً	91 - 180 يوماً	181 - أكثر من 365 يوماً	أكثر من 365 يوماً	الإجمالي	
30	31 - 90	91 - 180	181 - أكثر من 365	أكثر من 365	الإجمالي	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
يومياً	يومياً	يومياً	يومياً	يومياً		إجمالي القيمة الدفترية
%0.41	%2.09	%6.51	%23.49	%100	-	خسائر الائتمان المتوقعة
269,442	268,589	275,938	206,475	650,251	1,670,695	
1,113	5,620	17,975	48,520	650,251	723,479	

(ب) مخصص إنخفاض في قيمة المدينين:

إن الحركة على مخصص إنخفاض في قيمة المدينين كما يلي:

2024	2025	
654,128	723,479	الرصيد في بداية السنة
69,351	243,361	المحمل خلال السنة
723,479	966,840	الرصيد في نهاية السنة

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية قامت المجموعة بتحصيل مبلغ 254,290 دينار كويتي من أرصدة المدينين التجاريين والمستأجرين القائمة.

4- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

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

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2024	2025	شركات تحت سيطرة مشتركة وأخرى	أفراد الإدارة العليا	مساهمين	
146,092	-	-	-	-	مستحق من أطراف ذات صلة
232,077	323,342	323,342	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
426,546	464,726	408,985	-	55,741	مستحق إلى أطراف ذات صلة
168,816	58,639	-	35,000	23,639	دائنون وأرصدة دائنة أخرى

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2024	2025	شركات تحت سيطرة مشتركة وأخرى	صافي المبيعات
562,163	443,128	443,128	

مزايا أفراد الإدارة العليا:

2024	2025	
196,402	196,306	مزايا قصيرة الأجل
27,768	27,768	مزايا ما بعد التوظيف
35,000	35,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 22)
259,170	259,074	

5- أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة

2024	2025	
1,728,287	1,518,146	الرصيد في بداية السنة
(181,804)	(603,689)	إستيعادات
(28,337)	-	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
1,518,146	914,457	الرصيد في نهاية السنة

إن الأراضي والعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة مملوكة من قبل المجموعة وأطراف ذات صلة وآخرون. تم إدراج حصة المجموعة فقط من تلك الأراضي والعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة في البيانات المالية المجمعة، وهي تقع خارج دولة الكويت، ومسجلة بأسماء أطراف أخرى وتوجد كتب تنازل لصالح المجموعة.

تم تحديد القيمة الإستردادية المتوقعة للأراضي والعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة بناءً على تقييم من قبل مقيم مستقل، والتي أظهرت عدم وجود انخفاض كما في 31 ديسمبر 2025.

6- مخزون

2024	2025	
2,214,364	2,151,637	مواد خام
1,140,868	998,789	إكسسوارات
217,340	642,771	بضاعة تامة الصنع
3,572,572	3,793,197	المجموع (إيضاح 17)
(50,492)	(112,143)	مخصص مخزون متقادم وبطئ الحركة (أ)
3,522,080	3,681,054	

(أ) إن حركة مخصص مخزون متقادم وبطئ الحركة هي كما يلي:

2024	2025	
-	50,492	الرصيد في بداية السنة
50,492	61,651	المحمل خلال السنة
50,492	112,143	الرصيد في نهاية السنة

7- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2024	2025	
15,801,339	20,183,208	أسهم ملكية مسعرة
3	3	أوراق مالية غير مسعرة
308,123	412,780	محفظة استثمارية
16,109,465	20,595,991	

إن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالدينار الكويتي.

8- استثمار في شركة زميلة

يتمثل الاستثمار في شركة زميلة فيما يلي:

المبلغ		نسبة الملكية %		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة الزميلة
2024	2025	2024	2025			
6,668,032	9,516,552	21.69	21.69	قابضة	دولة الكويت	الشركة الشرقية القابضة ش.م.ك. (مقفلة)

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025	
6,819,194	6,668,032	الرصيد في بداية السنة
462,113	158,681	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
2,368	3,198,505	حصة المجموعة من الدخل الشامل الأخر لشركة زميلة
-	120,335	حصة المجموعة من التغير في بنود حقوق الملكية الأخرى لشركة زميلة
13,358	-	تسويات
(629,001)	(629,001)	توزيعات نقدية مستلمة من شركة زميلة
6,668,032	9,516,552	الرصيد في نهاية السنة

إن ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة هي كما يلي:

ملخص بيان المركز المالي:

الشركة الشرقية القابضة ش.م.ك. (مقفلة)		
2024	2025	
385,235	1,362,568	الموجودات:
37,176,149	602,478	نقد ونقد معادل
37,561,384	1,965,046	موجودات متداولة أخرى
15,245,600	57,312,790	إجمالي الموجودات المتداولة
52,806,984	59,277,836	الموجودات غير المتداولة
		إجمالي الموجودات
7,501,208	766,992	المطلوبات:
7,501,208	766,992	المطلوبات المتداولة
60,646	36,246	إجمالي المطلوبات المتداولة
7,561,854	803,238	المطلوبات غير المتداولة
45,245,130	58,474,598	إجمالي المطلوبات
9,813,669	12,683,140	صافي الموجودات
(3,145,637)	(3,145,637)	الحصة في صافي موجودات الشركة الزميلة بعد إستبعاد العمليات المتبادلة
-	(20,951)	مخصص خسائر الإنخفاض في القيمة
6,668,032	9,516,552	تسويات
		القيمة الدفترية

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر للشركة الزميلة:

2024	2025	
4,001,736	1,399,608	الإيرادات
(26,314)	(26,314)	إستهلاك وإطفاء
(358,048)	(168,397)	تكاليف تمويل
18,312	31,851	إيرادات أخرى
(1,505,151)	(505,162)	مصاريف أخرى
2,130,535	731,586	ربح السنة
10,917	14,746,450	الدخل الشامل الأخر
2,141,452	15,478,036	إجمالي الدخل الشامل
462,113	158,681	الحصة في نتائج أعمال الشركة الزميلة
2,368	3,198,505	الحصة في الدخل الشامل الأخر للشركة الزميلة

9- عقارات استثمارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في عقارات استثمارية مؤجرة. إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2024	2025	
		<u>التكلفة:</u>
118,539,551	123,047,440	الرصيد في بداية السنة
4,507,889	7,483,835	إضافات
-	289,722	فروقات ترجمة عملة أجنبية
123,047,440	130,820,997	الرصيد في نهاية السنة
		<u>الاستهلاك المتراكم:</u>
12,790,324	14,294,274	الرصيد في بداية السنة
1,503,950	1,522,449	المحمل خلال السنة
-	1,574	فروقات ترجمة عملة أجنبية
14,294,274	15,818,297	الرصيد في نهاية السنة
108,753,166	115,002,700	صافي القيمة الدفترية

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المؤجرة مبلغ 200,203,180 دينار كويتي (2024 - 179,658,500 دينار كويتي)، والتي تم تقييمها من قبل مقيمين مستقلين باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المؤجرة، قام المقيم باستخدام طريقة رسملة الدخل والمدرجة ضمن المستوى الثالث، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية المؤجرة.

إن العقارات الاستثمارية تتضمن عقارات بصافي قيمة دفترية 54,336,347 دينار كويتي (2024 - 51,462,721 دينار كويتي) مسجلة بإسم مؤسسات مالية إسلامية مقابل المراتب الممنوحة للمجموعة (إيضاح 11).

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت المجموعة ببيع عقار استثماري إلى طرف ذي صلة. قامت المجموعة بعمل وكالة عقارية موثقة لصالح المشتري لحين الإنتهاء من نقل ملكية العقار، وحتى تاريخ بيان المركز المالي المجموع لم يتم نقل الملكية لصالح المشتري.

إن بعض العقارات الاستثمارية المؤجرة مملوكة من قبل المجموعة وأطراف أخرى ذات صلة. تم إدراج حصة المجموعة فقط من تلك العقارات الاستثمارية المؤجرة في البيانات المالية المجمعة وبيانها كالتالي:

صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر		نسبة الملكية للمجموعة %	فئة العقار الاستثماري
2024	2025		
1,547,863	1,489,700	50%	مبنى استثماري
15,920,626	15,777,639	88.6%	مجمع تجاري
7,977,169	7,885,915	79%	مجمع تجاري
25,445,658	25,153,254		

شركة أوتاد العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

10 - ممتلكات وعقارات ومعدات

المجموع	سيارات	أجهزة وبرامج حاسب آلي	أثاث وديكور	معدات وتجهيزات	حق إستخدام موجودات	حق إنتفاع أرضي مستأجرة	مباني	أرض ملك حر	
									التكلفة:
5,872,397	197,294	100,927	147,671	1,153,503	38,423	612,532	3,426,482	195,565	كما في 1 يناير 2024
257,533	90,950	17,692	-	148,891	-	-	-	-	إضافات
(8,399)	(8,399)	-	-	-	-	-	-	-	إستبعادات
6,121,531	279,845	118,619	147,671	1,302,394	38,423	612,532	3,426,482	195,565	كما في 31 ديسمبر 2024
60,895	26,350	-	-	3,225	-	-	31,320	-	إضافات
(48,207)	(9,784)	-	-	-	(38,423)	-	-	-	إستبعادات
6,134,219	296,411	118,619	147,671	1,305,619	-	612,532	3,457,802	195,565	كما في 31 ديسمبر 2025
									الإستهلاك المتراكم:
2,330,657	102,131	93,194	144,341	795,624	27,367	-	1,168,000	-	كما في 1 يناير 2024
244,328	19,003	3,254	1,062	46,983	2,703	-	171,323	-	المحمل خلال السنة
(8,120)	(8,120)	-	-	-	-	-	-	-	المتعلق بالإستبعادات
2,566,865	113,014	96,448	145,403	842,607	30,070	-	1,339,323	-	كما في 31 ديسمبر 2024
260,803	23,567	3,128	1,061	60,704	-	-	172,343	-	المحمل خلال السنة
(38,066)	(7,996)	-	-	-	(30,070)	-	-	-	المتعلق بالإستبعادات
2,789,602	128,585	99,576	146,464	903,311	-	-	1,511,666	-	كما في 31 ديسمبر 2025
									صافي القيمة الدفترية:
3,554,666	166,831	22,171	2,268	459,787	8,353	612,532	2,087,159	195,565	كما في 31 ديسمبر 2024
3,344,617	167,826	19,043	1,207	402,308	-	612,532	1,946,136	195,565	كما في 31 ديسمبر 2025

تم توزيع الإستهلاك المحمل خلال السنة كما يلي:

2024	2025
193,557	206,234
50,771	54,569
244,328	260,803

تكاليف المبيعات
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

إن مباني شركة الوسول لستائر الحماية الشتر - ش.ش.و. "شركة تابعة" مقامة على أراضي مستأجرة من الهيئة العامة للصناعة في دولة الكويت، بعقود لمدة خمس سنوات تنتهي في 20 أبريل 2026 و 15 أكتوبر 2027 و 30 مارس 2029 على التوالي قابلة للتجديد بعقود واتفاقيات جديدة.

11- مرابحات

تتمثل المرابحات في:

(أ) مرابحات بمبلغ 66,157,266 دينار كويتي (2024 - 69,274,726 دينار كويتي) حصلت عليها المجموعة من مؤسسات مالية إسلامية لتمويل شراء عقارات استثمارية، وتحمل هذه المرابحات أعباء تمويل سنوية بمعدل 1% (2024 - 1%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد بتاريخ 30 سبتمبر 2026 و 30 نوفمبر 2026.

(ب) مرابحة بمبلغ 3,310,400 دينار كويتي حصلت عليها المجموعة من مؤسسة مالية إسلامية كما في 31 ديسمبر 2025 لتمويل شراء عقار استثماري، وتحمل هذه المرابحة أعباء تمويل سنوية بمعدل 1.925% فوق سعر الفائدة الأساسي لبنك إنجلترا وتستحق السداد بتاريخ 26 نوفمبر 2040.

يتمثل رصيد الإلتزام فيما يلي:

2024	2025	
74,551,299	72,466,861	عقود تأجير عقارات مع وعد بالشراء
(5,276,573)	(2,999,195)	مصاريف إيجارية مؤجلة
69,274,726	69,467,666	

والتي تتمثل في:

2024	2025	
9,274,726	66,157,266	الجزء المتداول
60,000,000	3,310,400	الجزء غير المتداول
69,274,726	69,467,666	المجموع

إن عقارات استثمارية بمبلغ 54,336,347 دينار كويتي (2024 - 51,462,721 دينار كويتي) مسجلة بإسم مؤسسات مالية إسلامية مقابل المرابحات (إيضاح 9).

12- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2024	2025	
16,628	133,656	دائنون تجاريون (أ)
1,001,142	1,055,772	تأمينات مستردة
163,563	396,027	دفعات مقدمة من العملاء
218,950	191,754	دائنو توزيعات من شركة تابعة
107,889	132,245	إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً
120,384	132,220	إجازات موظفين مستحقة
60,546	52,634	حصة الزكاة المستحقة
41,217	44,229	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة (إيضاح 20)
35,000	35,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة (إيضاح 22)
133,816	23,639	دائنو توزيعات لمساهمي الشركة الأم
8,225	12,953	مصاريف مستحقة
9,780	2,150	مستحق إلى مقاولين ومحجوز ضمان
13,542	53,708	أخرى
1,930,682	2,265,987	

(أ) إن أرصدة الدائنين التجاريين لا تتحمل أية تكلفة ويتم سدادها خلال متوسط فترة 60 يوماً.

13- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2024	2025	
514,050	592,862	الرصيد في بداية السنة
98,165	71,474	المحمل خلال السنة
(16,982)	(17,908)	المدفوع خلال السنة
(2,371)	(849)	مخصص لم يعد له ضرورة
592,862	645,579	الرصيد في نهاية السنة

14- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 412,009,410 سهم (2024 - 412,009,410 سهم) بقيمة اسمية 100 فلس كويتي للسهم وجميع الأسهم نقدية.

15- احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم 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 الأم.

16- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم 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 الأم، لم يتم التحويل إلى الاحتياطي الاختياري منذ بداية نشاط الشركة الأم.

17- تكاليف المبيعات

2024	2025	
3,703,803	3,572,572	رصيد المخزون في أول السنة
3,208,159	3,310,798	المشتريات خلال السنة
6,911,962	6,883,370	المخزون المتاح للبيع
(3,572,572)	(3,793,197)	رصيد المخزون في نهاية السنة (إيضاح 6)
3,339,390	3,090,173	تكلفة البضاعة المباعة
792,576	948,779	مصاريف تشغيل
4,131,966	4,038,952	تكلفة المبيعات

18- مصاريف عمومية وإدارية

2024	2025	
574,441	565,140	تكاليف موظفين
31,198	20,285	انتقال وسفر
10,900	10,900	أتعاب مهنية
11,333	10,242	ماء وكهرباء
14,142	8,092	اتصالات
6,263	4,808	طباعة وقرطاسية
3,863	4,154	مصاريف بنكية
5,520	4,126	اشتركاكات
96,098	123,088	أخرى
753,758	750,835	

19- إيرادات أخرى

2024	2025	
18,356	20,197	مبيعات سكراب
10,588	15,551	إيرادات عوائد
16,026	5,616	فروقات ترجمة عملات أجنبية
2,371	1,752	مخصصات لم يعد لها ضرورة
371	1,063	ربح بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
14,767	1,502	أخرى
62,479	45,681	

20- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

2024	2025	
41,780	41,217	الرصيد المستحق في بداية السنة
41,217	44,229	المستقطع من ربح السنة لحساب المؤسسة
(41,780)	(41,217)	المدفوع خلال السنة
41,217	44,229	الرصيد المستحق السداد في نهاية السنة (إيضاح 12)

21- الشركة التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة

نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة %		نسبة الملكية للمجموعة %		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس دولة	اسم الشركة التابعة
2024	2025	2024	2025			
59.804%	59.804%	40.196%	40.196%	استثمار عقاري	الكويت	الشركة الشرقية للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (مقفلة)

ملخص البيانات المالية للشركة التابعة الرئيسية ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة:

ملخص بيان المركز المالي:

2024	2025	
2,017,564	1,302,703	الموجودات المتداولة
9,406,023	4,926,808	المطلوبات المتداولة
(7,388,459)	(3,624,105)	صافي الموجودات المتداولة
30,985,287	31,494,391	الموجودات غير المتداولة
37,116	36,665	المطلوبات غير المتداولة
30,948,171	31,457,726	صافي الموجودات غير المتداولة
23,559,712	27,833,621	صافي الموجودات
9,470,062	11,226,696	صافي الموجودات الخاصة بالمجموعة
14,089,650	16,606,925	صافي الموجودات الخاصة بالحصص غير المسيطرة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر:

2024	2025	
1,884,066	2,058,554	الإيرادات
(1,125,227)	(923,771)	المصاريف والأعباء الأخرى
758,839	1,134,783	ربح السنة
(344,482)	4,089,265	الدخل الشامل الأخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
414,357	5,224,048	مجموع الدخل الشامل للسنة
305,023	456,137	الربح الخاص بالمجموعة
453,816	678,646	الربح الخاص بالحصص غير المسيطرة

بلغت حصة الشركة الأم في الشركة التابعة "الشركة الشرقية للاستثمار العقاري- ش.م.ك. (مقفلة)" نسبة 40.196% كما في 31 ديسمبر 2025 (2024 - 40.196%) إلا أن الشركة الأم قامت بتجميع البيانات المالية للشركة التابعة على الرغم من ملكيتها لأقل من 50% من حقوق التصويت. إن العوامل التي إرتأتها إدارة المجموعة والتي تمنحها القدرة على السيطرة على هذه الشركة التابعة تتمثل في حقوق التصويت، الحجم النسبي للمساهمين الآخرين، عدد الحضور وأنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة واجتماعات مجلس الإدارة وتقاسم المناصب الإدارية الرئيسية بين الشركة الأم والشركة التابعة.

22- الجمعية العامة

إقترح مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 9 أبريل 2026 توزيع أرباح نقدية بنسبة 10% من رأس المال و اسهم منحه بنسبة 5% من رأس المال عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، كما إقترح صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 35,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وتخضع هذه الإقتراحات لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة تزيد عن الحد المسموح به بالقانون وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

وافقت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 13 ابريل 2025 على توزيع أرباح نقدية بنسبة 12% من رأس المال وتوزيع ومكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 35,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

وافقت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 17 مارس 2024 على توزيع أرباح نقدية بنسبة 12% من رأس المال وتوزيع ومكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 35,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

23- رأس المال العامل

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

كما في 31 ديسمبر 2025، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 57,189,724 دينار كويتي. لقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس فرضية استمرارية المجموعة.

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

24- إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد في الصندوق ولدى البنوك، مدينين، مستحق من / إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إلتزامات عقود تأجير، مباحثات ودائنين، ونتيجة لذلك، فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة 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 المجموعة من خلال أثر تغيير معدل التكلفة:

2025			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الرصيد	الزيادة (النقص) في معدل التكلفة	مباحثات
± 347,338	69,467,666	± 0.5%	
2024			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الرصيد	الزيادة (النقص) في معدل التكلفة	مباحثات
± 346,374	69,274,726	± 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 الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك، المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة. كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الانخفاض في القيمة. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة العدد الكبير للعملاء والمستأجرين.

نقد لدى البنوك

إن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر الائتمانية، ويستند مخصص الخسائر المتوقعة على فترة 12 شهر. إن المجموعة تحتفظ بالنقد لدى البنوك مع مؤسسات مالية ذات تصنيف إئتماني عالي بدون سابق للتأخر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة الناشئة عن هذه الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر عدم السداد لم تزداد بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي.

مدينين تجاريين ومدينو مستأجرين

إن تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. إن الطبيعة التركيبية لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التخلف عن السداد المتعلقة بالنشاط والدولة، والتي يعمل فيها العملاء، لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء بشكل منتظم.

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

ج- مخاطر العملات الأجنبية:

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

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

2024		2025		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
38,637 ±	%5+	1,527 ±	%5+	دولار أمريكي
27,921 ±	%5+	1,093 ±	%5+	يورو
56 ±	%5+	355 ±	%5+	جنية استرليني
75,907 ±	%5+	45,723 ±	%5+	ريال عماني
142,521 ±		48,698 ±		الإجمالي

د - مخاطر السيولة:

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

جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية:

2025				
المجموع	أكثر من سنة	4 إلى 12 شهر	1 إلى 3 شهور	
69,467,666	3,310,400	66,157,266	-	مرابحات
2,265,987	-	1,475,530	790,457	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
464,726	-	200,565	264,161	مستحق إلى أطراف ذات صلة
72,197,943	3,310,400	67,832,925	1,054,618	
2024				
المجموع	أكثر من سنة	4 إلى 12 شهر	1 إلى 3 شهور	
1,775	-	1,775	-	إلتزامات عقود تأجير
69,274,726	60,000,000	9,274,726	-	مرابحات
1,930,682	-	1,347,137	583,545	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
426,546	-	238,750	187,796	مستحق إلى أطراف ذات صلة
71,633,729	60,000,000	10,862,388	771,341	

هـ - مخاطر أسعار أدوات الملكية:

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

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

2025		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع	التغير في أسعار أدوات ملكية	بورصة الكويت
1,009,160 ±	%5 ±	

2024	
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في أسعار أدوات ملكية
790,067 ±	± 5%

بورصة الكويت

25- قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

2025		
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
20,595,991	412,783	20,183,208

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2024		
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
16,109,465	308,126	15,801,339

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

قدرت الإدارة أن القيمة العادلة للنقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينين، الدائنين، المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمهم الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيم العادلة:

- تستند القيم العادلة للموجودات المالية المسعرة إلى عروض الأسعار في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المسعرة عن طريق القيمة الدفترية المعدلة بمخاطر السوق وصافي القيمة الدفترية المعدلة.

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

موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
1,683,068	الرصيد كما في 1 يناير 2024
123,688	إضافات
(1,145,232)	استبعادات
(353,398)	الخسائر المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر
308,126	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024
30,676	إضافات
73,981	الأرباح المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر
412,783	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2025

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

الموجودات المالية:

حساسية المدخلات	مدخلات	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	القيمة العادلة كما في		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
			2024	2025	
غير الملحوظة للقيمة العادلة قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل خصم عدم السيولة بواقع 5% إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 20,639 دينار كويتي	غير ملحوظة الهامة	القيمة الدفترية المعدلة بمخاطر السوق	308,126	412,783	

26- إدارة مخاطر الموارد المالية

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

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

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة 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 نقد لدى البنوك. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

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

2024	2025	
1,775	-	إلتزامات عقود تأجير
69,274,726	69,467,666	مرابحات
(5,618,321)	(4,574,516)	يخصم: نقد في الصندوق ولدى البنوك
63,658,180	64,893,150	صافي الديون
75,094,208	87,308,847	مجموع حقوق الملكية
138,752,388	152,201,997	إجمالي الموارد المالية
%45.88	%42.64	نسبة الدين إلى الموارد المالية

27- أحداث هامة لاحقة

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحديداً في 28 فبراير 2026، اندلع نزاع عسكري في منطقة الشرق الأوسط نتج عنه حالة جوهريّة من عدم اليقين الجيوسياسي في المنطقة.

إن هذا الحدث قد يؤثر سلباً على بيئة أعمال المجموعة، وتتضمن التأثيرات المحتملة لهذا الحدث ما يلي على سبيل المثال وليس الحصر: حدوث اضطرابات في سلاسل التوريد، وارتفاع تكاليف الطاقة، وضغوط على هوامش الربحية، وزيادة مخاطر إعادة التمويل والمخاطر الائتمانية.

ونظراً لكون هذه الأحداث ما تزال حديثة وتتفاقم بشكل متسارع، فإن الإدارة لا يمكنها في الوقت الحالي أن تحدد بدرجة معقولة من اليقين النطاق الفعلي أو المدى الزمني لهذا النزاع، أو قياس أثره المالي النهائي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتواصل الإدارة مراقبة أوضاع السوق وتقييم الأثر المحتمل، إن وجد، وبما يتماشى مع التطورات المستقبلية.