

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

الصفحة	المحتويات
	تقرير مراقب الحسابات المستقل.
1	بيان المركز المالي المجمع.
2	بيان بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
3	بيان الدخل الشامل المجمع
4	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة.
5	بيان التدفقات النقدية المجمعة.
31 - 6	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة / المساهمين
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع
(وشركتها التابعة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

عدم إبداء الرأي

لقد تم تكييفنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع "الشركة الأم" (وشركتها التابعة) يشار إليها مجتمعة "بالمجموعة" كما في 31 ديسمبر 2023، والبيانات المجمعة للريح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة متضمنة ملخص للسياسات المحاسبية الهامة. لا نبدي رأياً حول البيانات المالية المجمعة المرفقة للمجموعة. ونظراً لأهمية الأمور المبينة في قسم "أساس عدم إبداء الرأي" من تقريرنا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتشكيل أساساً نستند عليه لإبداء رأي تدقيق حول هذه البيانات المالية المجمعة.

أساس عدم إبداء الرأي

- 1- كما ذكر في الإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة، يوجد عدة عوامل ومعطيات أدت إلى وجود شك جوهرى حول مقدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس الاستمرارية كما في 31 ديسمبر 2023. بالإضافة لعدم تتمكن المجموعة من الوفاء بشروط سداد دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 17) بقيمة دفترية 31.317.920 دينار كويتي في تاريخ الاستحقاق، ولم تتمكن من الحصول على المصادقات من جهات الاقتراض بذلك المبلغ كما في 31 ديسمبر 2023 وبالتالي، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صحة هذه الأرصدة كما في 31 ديسمبر 2023 ومدى ضرورة إجراء أي تعديلات على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.
- 2- كما هو مبين بإيضاح (6) قامت المجموعة ببيع عقارات بلغت قيمتها الدفترية 71,372,664 دينار كويتي عبارة عن مشروعات قيد التطوير "أولجانا وبيير 8"، بتاريخ 17 فبراير 2022 تم صدور حكم اللجنة القضائية الخاصة بالمشاريع العقارية غير المكتملة والمعلقة بإعادة تفعيل المشروع وفك الرهن وإستكمالته مع إستحواذ أحد الأطراف الخارجية عليه، وبناءاً عليه قامت إدارة الشركة بتنفيذاً بقرار السحب بإقتال جميع الأرصدة الدفترية المتعلقة بالمشروعات وجميع البنود المتعلقة بها المتمثلة في أرصدة محتجزة لدى البنوك، الدفقات المقدمة من العملاء، أرصدة مستحقة الي مقاولين ومستشارين. وعليه لم نتمكن من التحقق من صحة الرصيد الإفتتاحي للخسائر المرحلة لتحديد الأثر المالي عن استحواذ أحد الأطراف الخارجية على تلك المشروعات ومدى ضرورة إجراء أي تعديل على مبلغ خسائر إستبعاد العقارات قيد التطوير بمبلغ 22,496,064 د.ك المدرج بالأرصدة الإفتتاحية نتيجة لذلك.
- 3- تم اثبات العقارات الاستثمارية (إيضاح 7) بقيمة 10,302,186 دينار كويتي بناء على عقود ابتدائية حيث لم تقم إدارة المجموعة بتزويدنا بمستندات حديثة تثبت استمرار تملك المجموعة لهذه العقارات. وبالتالي، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول مدى ضرورة إجراء أي تعديل على المبلغ المدرج لهذا العقارات.
- 4- قامت المجموعة بالمحاسبة عن الاستثمار في شركة زميلة (إيضاح 8) بقيمة دفترية 1,125,937 دينار كويتي بناءً على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2023. إلا أنه لم تقم إدارة المجموعة بعمل دراسة لتحديد مدى وجود انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة على الرغم من وجود مؤشر على انخفاض القيمة يتمثل في بلوغ الخسائر المتراكمة للشركة الزميلة 75.72% من رأس مال الشركة مما يشير إلى وجود عدم تأكيد مادي يمكن أن يثير شك حول قدرة الشركة على متابعة أعمالها. وبالتالي لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بعمل إجراءات التدقيق اللازمة وعمل دراسة الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة.
- 5- لم نتمكن الإدارة من الحصول على قياس موثوق به للقيمة العادلة للاستثمار في الأسهم غير المسعرة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 9) نظراً لعدم توفر معلومات مالية كافية لتحديد القيمة العادلة للاستثمار بواسطة طرق التقييم الأخرى المقبولة كما في 31 ديسمبر 2023 ومدى ضرورة إجراء أي تعديلات على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة حيث قامت الشركة بإثبات تغير في القيمة العادلة لذلك الاستثمار نتيجة لدخول الإستثمار في مرحلة التصفية. وبالتالي، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول مدى ضرورة إجراء أي تعديل على المبلغ المدرج لهذا الإستثمارات.
- 6- كما تم ذكره في (إيضاح 10) بخصوص مدينو الاجارة بمبلغ 21.087.538 دينار كويتي والقضايا المقامة المتعلقة بها، حيث لم نتمكن من التأكد من الرصيد في ضوء حكم المحكمة الكلية بفسخ العقد ورد الأقساط والذي تم الاستئناف ضد من قبل المجموعة ولم تصدر له حكم نتيجة لذلك، لم نتمكن من تحديد المبالغ اللازمة لتعديل الرصيد.

Kreston Kuwait

مكتب عبداللطيف جوهر وشركاه

محاسبون قانونيون

برج باناسونيك - الدور 23 - مكتب 82

شارع فهد السالم - القبلة

ص.ب: 27724 الصفاة 13138 الكويت

تلفون: (+965) 22479823

فاكس: (+965) 22479824

info@krestonkuwait.com

www.krestonkuwait.com



- 7- بالإشارة إلى (إيضاح 11) بخصوص مدينون وأرصدة مدينة أخرى بمبلغ 7,161,612 دينار كويتي والذي يتضمن رصيد مستحق من رئيس مجلس الإدارة السابق حيث لم تتمكن إدارة المجموعة من تزويدنا بمصادقة على هذا الرصيد. كما لم تقم الإدارة باحتساب مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على كامل رصيد المدينون والأرصدة المدينة الأخرى والدور منذ سنوات سابقة. نتيجة لذلك، لم تتمكن من إجراء التعديلات اللازمة على الرصيد.
- 8- لم تتمكن المجموعة من الحصول على المصادقات البنكية لأرصدة حساباتها البنكية (إيضاح 12). وبالتالي، لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول وجود وصحة هذه الأرصدة والالتزامات والمطلوبات المحتملة كما في 31 ديسمبر 2023.
- 9- لم نحصل على مصادقات مؤيدة لأرصدة دائنة ومصروفات مستحقة (إيضاح 16) بمبلغ 828,375 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2023 ولم نتحقق من القيام بإجراءات بديلة للتحقق من الأرصدة. وبالتالي، لم نتحقق من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صحة هذه الأرصدة ومدى ضرورة إجراء أي تعديلات على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.
- 10- بالإشارة إلى (إيضاح 23) فيما يتعلق بالدعاوى القضائية المرفوعة من أو ضد المجموعة وتقدير التأثيرات المالية كما في 31 ديسمبر 2023 ومدى ضرورة إجراء أي تعديلات على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.

أمر آخر

دون أن يؤثر ذلك على رأينا، نلفت إنتباهكم إلى أن الجمعية العمومية العادية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 لم تنعقد حتى تاريخ تقريرنا (إيضاح - 22).

مسئوليات الإدارة والقائمون على الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية المجمعة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كشركة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك. ويعتبر القائمون على الحوكمة مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان مسؤوليتنا هي تدقيق البيانات المالية المجمعة للمجموعة طبقاً لمعايير التدقيق الدولية وإصدار تقرير مراقب الحسابات المستقل حولها. ومع ذلك، ونظراً للأمور المبينة في قسم "أساس عدم إبداء الرأي"، لم نتحقق من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة يستند إليها رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين "ميثاق الأخلاقيات" الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين. وقد التزمنا بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق الأخلاقيات.

التقرير حول مراجعة الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

في رأينا أيضاً، ونظراً لأهمية الأمور المذكورة في فقرة "أساس عدم إبداء الرأي" من تقريرنا، أننا لم نتحقق من تحديد ما إذا كانت الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة تتفق مع ما هو وارد بدفاتر الشركة الأم. وأننا، ونظراً لأهمية الأمور المذكورة في قسم "أساس عدم إبداء الرأي" لم نتحقق من الحصول على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق كما لم نتحقق من تحديد ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة أو قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاته اللاحقة أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، وما إذا كانت هناك أية مخالافات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاته اللاحقة أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 بشكل يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجموع.

عبد اللطيف محمد جوهر عبدالله

مراقب حسابات مرخص فئته رقم 142

مرخص من هيئة أسواق المال

عضو في كريستون العالمية



عبداللطيف جوهر وشركاه
محاسبون قانونيون وخبراء ضرائب وأعمال

الكويت في:

28 سبتمبر 2025

تدقيق حسابات | استشارات وخدمات أعمال | ضرائب وزكاة

Kreston عبداللطيف جوهر وشركاه عضو في شبكة Kreston العالمية، Kreston هو الاسم المستخدم من قبل الأعضاء في الشبكة، كل عضو في Kreston له كيان قانوني مستقل

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات غير المتداولة
8,970,455	10,302,186	7	عقارات استثمارية
1,203,229	1,125,937	8	استثمار في شركة زميلة
1	1	9	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
25,021,214	21,087,538	10	مدينو إجارة
35,194,899	32,515,662		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
7,253,565	7,161,612	11	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
3	3	12	النقد والنقد المعادل
7,253,568	7,161,615		مجموع الموجودات المتداولة
42,448,467	39,677,277		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية :
110,727,500	110,727,500	13	رأس المال
538	538	14	إحتياطي إختياري
(73,171)	(45,155)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,044,907)	(1,044,907)		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(538)	(538)		اسهم خزينة
(100,823,955)	(103,677,307)		خسائر مرحلة
8,785,467	5,960,131		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
114,380	125,929		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
114,380	125,929		مجموع مطلوبات غير متداولة
			مطلوبات متداولة
2,234,917	2,273,297	16	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
31,313,703	31,317,920	17	دائنو تمويل إسلامي
33,548,620	33,591,217		مجموع مطلوبات متداولة
42,448,467	39,677,277		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
192,163	(4,311)		<u>الإيرادات</u>
2,154,914	1,331,731		(خسارة) / ربح ترجمة عملات أجنبية
(2,894,458)	-		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(2,752,334)	(3,961,692)		خسائر إستبعاد عقارات استثمارية
(22,496,064)	-		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة لمدينو الإجارة
(74,106)	(77,292)		خسارة من إستبعاد عقارات قيد التطوير
571,746	-		حصة في نتائج أعمال شركة زميلة
(25,298,139)	(2,711,564)		إيرادات أخرى
			مجموع الإيرادات
			<u>المصاريف والأعباء الأخرى</u>
(30,963)	(11,652)		مصاريف إدارية
(167,613)	(130,136)		تكلفة الموظفين
(198,576)	(141,788)		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
(25,496,715)	(2,853,352)		صافي خسارة السنة
(23)	(3)	19	خسارة السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها



نائب رئيس مجلس الإدارة
محمد أحمد الشايح

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(25,496,715)	(2,853,352)	صافي خسارة السنة
		الخسارة الشاملة الأخرى
		بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر
447,723	28,016	فروق ترجمة عملات أجنبية
(1,044,907)	-	بنود لا يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر
(597,184)	28,016	التغير في القيمة العادلة لإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
		مجموع الخسارة الشاملة الأخرى
(26,093,899)	(2,825,336)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

شركة أيلار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

	المجموع	دينار كويتي										
	المجموع	دينار كويتي										
رأس المال	110,727,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
احتياطي اختياري	538	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
احتياطي أجنبية	6,421,180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
احتياطي القيمة العادلة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
احتياطي التغير في	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
اسهم خزينة	(538)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
دينار كويتي	(538)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
دينار كويتي	(82,269,314)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
دينار كويتي	(25,496,715)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
دينار كويتي	(597,184)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
دينار كويتي	(18,554,641)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
دينار كويتي	(100,823,955)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2022	110,727,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في 1 يناير 2023	110,727,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
صافي خسارة السنة	538	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مجموع الخسارة الشاملة للسنة	538	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2023	110,727,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
صافي خسارة السنة	(73,171)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مجموع الخسارة الشاملة للسنة	(73,171)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في 1 يناير 2023	(100,823,955)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
صافي خسارة السنة	(2,853,352)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مجموع الخسارة الشاملة للسنة	(2,853,352)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2023	(103,677,307)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

الإيضاحات المرتبطة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(25,496,715)	(2,853,352)		صافي خسارة السنة
			تعديلات :
22,496,064	-		خسارة إستبعاد عقارات قيد التطوير
2,894,458	-		خسائر إستبعاد عقارات استثمارية
(2,154,914)	(1,331,731)		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
74,106	77,292		حصة من نتائج شركة زميلة
2,752,334	3,961,692		مخصص خسائر إنتمائية متوقعة
168,341	-		فروق ترجمة عملات أجنبية
14,374	11,549		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(571,746)	-		إيرادات أخرى
176,302	(134,550)		(خسارة) / ربح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
			التغير في موجودات ومطلوبات التشغيل :
1,535,096	91,953		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
45,875,949	-		عقارات قيد التطوير
(47,321,043)	38,380		الدائنون التجاريون وأرصدة دائنة أخرى
266,304	(4,217)		<u>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
			<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</u>
3,294,458	-		عقارات إستثمارية
3,294,458	-		<u>صافي التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</u>
			<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u>
(4,266,809)	4,217		دائنو تمويل اسلامي
706,048	-		الحركة على حسابات بنكية محتجزة
(3,560,761)	4,217		<u>صافي التدفقات في الأنشطة التمويلية</u>
1	-		صافي التدفقات النقدية خلال السنة
2	3		يضاف : النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3	3	12	<u>رصيد النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</u>

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

(1) التأسيس والنشاط

تأسست شركة أبيار للتطوير العقاري - شركة مساهمة كويتية (عامة) "الشركة الأم" في دولة الكويت. وقد تم إدراج الشركة في بورصة الكويت للأوراق المالية بتاريخ 29 أكتوبر 2007. أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 28 أكتوبر 2019 بالانسحاب الاختياري من بورصة الكويت للأوراق المالية. كما وافق مساهمي الشركة الأم على تلك التوصية في الجمعية العمومية العادية المنعقدة بتاريخ 26 نوفمبر 2019. وافقت هيئة أسواق المال على هذه التوصية في 28 يناير 2020. بتاريخ 19 أبريل 2021 تم إلغاء إدراج الشركة بموجب قرار من هيئة أسواق المال وحتى تاريخ صدور هذه البيانات المالية إن الشركة بصدد تعديل الكيان القانوني لتحويله من شركة مساهمة كويتية عامة إلى شركة مساهمة كويتية مقفلة. وتمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقا لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء .

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

أ. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجه وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من التجار في قوائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين .

ب. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط داخل الكويت وخارجها .

ج. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزول تقديم هذه الخدمة .

د. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها

هـ. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها .

و. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها .

ز. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاركة الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .

ح. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .

ط. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها

ي. استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة .

ك. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية .

يقع مكتب الشركة الأم المسجل في برج صحاري، شارع السور، منطقة القبلة، ص.ب. 4238 الصفاة 13043 ، دولة الكويت .

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 بناءً على اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 28 سبتمبر 2025 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها في اجتماع الجمعية العامة العادية للمساهمين.

مبدأ محاسبي خاص بالإستمرارية

بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023 مبلغ وقدره 103,677,307 دينار كويتي (2022: 100,823,955 دينار كويتي) ما يمثل 93.63% (2022: 91.06%) من رأس المال الشركة الأم المدفوع والمصدر. كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 26,429,602 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2023 (2022 : 26,109,542 دينار كويتي). قامت الشركة الأم خلال سنة 2019 بالتوقيع على مذكرة تفاهم مع مؤسسة مالية محلية لتسوية تسهيلات ائتمانية بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي تمثل أصل مبلغ التسهيلات الائتمانية وتكاليف التمويل المتعلقة بها حتى 31 ديسمبر 2018 من خلال تسوية عينية بمبلغ 19,432,305 دينار كويتي، إلا أن مدة تنفيذ مذكرة التفاهم انتهت في 30 يونيو 2019 ، ولم تعد ملزمة لأطرافها، ووفقا لإفادة الإدارة مازالت الشركة الأم تجري مفاوضات لإيجاد حل طويل الأجل. إن مقدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية مرتهن بإعادة التفاوض حول ترتيبات ديونها مع جهات الاقراض أو توفير تمويل بديل .

كما في تاريخ اصدار هذه البيانات المالية المجمعة ، لم يتم التوصل إلى ترتيبات محددة لإعادة الهيكلة مع جهات الاقراض. إلا أن الإدارة تعتقد أن المناقشات مع جهات الاقراض بشأن خطة إعادة الهيكلة سوف تنتهي بنتائج إيجابية. إن قدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية يعتمد على إعادة جدولة الدين وفقا لمدد معينة لسداد الالتزامات مع جهات الاقراض، واستمرار الدعم من جهات الاقراض وتحقيق أرباح مستقبلية والذي يعتمد على تطبيق وتنفيذ خطة إعادة هيكلة الدين التي يتم مناقشتها حاليا مع جهات الاقراض.

تقر الإدارة باستمرار عدم التأكد المتعلق بقدرة المجموعة على الوفاء بمتطلباتها المالية لإعادة تمويل أو سداد دائني التمويل الاسلامي فورا وعند استحقاقها. على الرغم من ذلك، ووفقا للمبين أعلاه، تعتقد الإدارة أن المناقشات مع جهات الاقراض بشأن خطة إعادة هيكلة الدين سوف تنتهي بنتائج إيجابية، وتتوقع بصورة معقولة أن تتوافر لدى المجموعة الموارد الكافية لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب. وإذا لم تتمكن المجموعة لاي سبب من الأسباب من مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية، فقد يؤثر ذلك على مقدرة المجموعة على تحقيق موجوداته بقيمتها المسجلة، وإطفاء مطلوباتها في سياق العمل المعتاد لقاء المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة .

2. أسس التجميع وإعداد البيانات المالية المجمعة وبيان الإلتزام

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات مالية بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيليا بالسياسات والإيضاحات المرفقة.
تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، تنشأ السيطرة عندما تتعرض الشركة الأم لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر الشركة الأم على الشركات المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى الشركة الأم :

– سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛

– تعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركات المستثمر فيها؛

2. أسس التجميع وإعداد البيانات المالية المجمعة وبيان الإلتزام (يتبع)

أساس التجميع (يتبع)

- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركات المستثمر فيها في التأثير على عائدتها؛
- عندما تحتفظ الشركة الأم بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق ماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ الشركة الأم في إعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركات المستثمر فيها بما في ذلك :
 - الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركات المستثمر فيها.
 - الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
 - حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.
- تعيد المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي تقييم مدى سيطرتها على الشركات المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل الشركة الأم على السيطرة على الشركات التابعة وتتوقف السيطرة على الشركات التابعة وتوقف هذه السيطرة عندما تفقد الشركة الأم سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركات التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الدخل الشامل من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة.
- تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي المجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم إستبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.
- يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركات تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت الشركة الأم السيطرة على شركاتها التابعة، فإنها :
 - تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركات التابعة.
 - تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
 - تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المترجمة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى.
 - تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تحقق القيمة العادلة لأي إستثمار محتفظ به.
- تحقق أي فائض أو عجز في بيان الدخل الشامل المجمع.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل الشامل المجمع أو الأرباح المحتفظ بها، متى كان ذلك مناسباً ووفق الحاجة إذا قامت المجموعة مباشرة ببيع الموجودات والمطلوبات ذات الصلة.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة المدرجة بالبيانات المالية المجمعة :

اسم الشركة	بلد التأسيس	الحصة %		النشاط
		2022	2023	
شركة العين الأهلية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م	الكويت	100%	100%	أنشطة عقارية

2. أسس التجميع وإعداد البيانات المالية المجمعة وبيان الالتزام (يتبع)

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفتراضات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال الفترة الصادر عنها التقرير. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة بعض من أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية. إن المناطق التي تتخللها درجة عالية من الإفتراضات أو التعقيد أو حيث تكون التقديرات والإفتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية مبينة في إيضاح رقم (5).

3. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية

3-1) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة السارية على السنة الحالية

طبقت الشركة في العام الحالي، عدد من التعديلات على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تعتبر سارية بشكل إلزامي لفترة محاسبية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ولم يكن لتطبيقها أي تأثير مادي على الإفصاحات أو على المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية.

فيما يلي التعديلات أو المعايير الجديدة التي تسري على السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023:

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في	المعيار أو التفسير
1 يناير 2023	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
1 يناير 2023	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية
1 يناير 2023	معيار المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة
1 يناير 2023	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12 - الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية
1 يناير 2023	المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين

◆ تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

وفقاً لتعديلات معيار المحاسبة الدولي 1، فإن الكيانات ملزمة بالإفصاح عن السياسات المحاسبية المادية بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة، وذلك بهدف مساعدة الكيانات على تقديم إفصاحات أكثر فائدة عن السياسات المحاسبية. توضح هذه التعديلات أن معلومات السياسات المحاسبية قد تكون مادية بطبيعتها، حتى لو كانت القيم المرتبطة بها غير مادية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

◆ تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

أدخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 تعريف التقديرات المحاسبية ليحل محل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. وبالتالي أصبح تعريف التقديرات المحاسبية يتمثل في مبالغ نقدية مدرجة ضمن البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

◆ تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل- الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة

توفر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 استثناء من الإعفاء من الاعتراف المبدئي الوارد في معيار المحاسبة الدولي 12.15 (ب) ومعيار المحاسبة الدولي 12.24. وفقاً لذلك، لا ينطبق الإعفاء من الاعتراف المبدئي على المعاملات التي تنشأ فيها مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة عند الاعتراف المبدئي. لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

◆ تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12 - الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية

تتضمن التعديلات ما يلي:

- استثناء من المتطلبات الواردة في المعيار التي تنص على عدم قيام الكيان بالاعتراف أو الإفصاح عن أي معلومات بشأن موجودات ومطلوبات الضرائب المرتبطة بالركيزة الثانية من ضرائب الدخل الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية؛
 - يجب على أي كيان يقوم بتطبيق هذا الاستثناء أن يفصح عن تطبيقه لهذا الاستثناء فور صدور هذه التعديلات؛
 - تتطلب التعديلات من الكيان القيام بإفصاح منفصل يوضح مبلغ المصروفات الضريبية الحالية (الإيرادات) المتعلقة بإيرادات ضرائب الركيزة الثانية؛
 - تتطلب التعديلات من الكيان؛ في الفترات التي يتم فيها سنّ تشريعات الركيزة الثانية بشكل جوهري، وقبل دخول التشريعات حيز التنفيذ، الإفصاح عن المعلومات المعروفة أو القابلة للتقدير بشكل معقول، بما يساعد مستخدمي البيانات المالية على فهم تعرض الكيان لمخاطر ضرائب الدخل بموجب الركيزة الثانية الناتجة عن ذلك التشريع؛
- لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

◆ المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 17 محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4 ويحدد مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها. إنه يتطلب أن يتم قياس التزامات التأمين بقيمة الوفاء الحالية ويوفر طريقة أكثر اتساقاً للقياس والعرض فيما يتعلق بجميع عقود التأمين. تم تحديد هذه المتطلبات لتحقيق الهدف المتمثل في محاسبة ثابتة تستند إلى مبادئ عقود التأمين.

يُحدد المعيار نموذجاً عاماً يتم تعديله لعقود التأمين ذات ميزات المشاركة المباشرة، كما هو موضح في طريقة الرسوم المتغيرة. يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة من خلال قياس الالتزام لفترة التغطية المتبقية باستخدام طريقة تخصيص العلاوات.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

2-3) المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار، ولكنها لم تصبح سارية المفعول

بتاريخ المصادقة على تلك البيانات المالية، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولكن تم تطبيقها مبكراً من قبل الشركة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للشركة للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات. فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية للشركة. تم إصدار بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الأخرى ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية للشركة.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في	المعيار أو التفسير
لا يوجد تاريخ محدد	تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة
1 يناير 2024	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية
1 يناير 2024	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف المطلوبات إلى متداولة أو غير متداولة
1 يناير 2024	معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الإفصاح عن ترتيبات تمويل الموردين
1 يناير 2024	تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - مطلوبات الإيجار في البيع وإعادة التأجير
1 يناير 2025	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل

◆ تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والبيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011) توضح معالجة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمر إلى شركته الزميلة أو شركة المحاصة على النحو التالي:

• تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الموجودات التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال").

• تتطلب التسجيل الجزئي للأرباح والخسائر حيثما لا تشكل الموجودات عملاً تجاريًا، أي يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر فقط إلى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، على سبيل المثال سواء حدثت عملية بيع أو مساهمة الموجودات من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الموجودات (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البيع المباشر للموجودات نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ إلى أجل غير مسمى حتى إنجاز المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. تتوقع الإدارة أنه قد يكون لتطبيق هذه التعديلات تأثيرًا على البيانات المالية للشركة في المستقبل في حال نشوء مثل هذه المعاملات.

◆ التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة لا يعتمد إلا على التعهدات التي يتطلب من المنشأة الالتزام بها في تاريخ البيانات المالية أو قبل هذا التاريخ. إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن هذه المعلومات ضمن الإيضاحات بما يمكن مستخدمي البيانات المالية من استيعاب التعرض للمخاطر عندما تصبح الالتزامات غير المتداولة في ظل هذه التعهدات قابلة للسداد في غضون اثنا عشر شهرًا.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية للشركة.

◆ تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف المطلوبات إلى متداولة أو غير متداولة

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثير على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية للشركة.

◆ تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - ترتيبات تمويل الموردين

أضافت تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 أهدافًا جديدة للإفصاح في معيار المحاسبة الدولي 7 بهدف تمكين مستخدمي البيانات المالية من تقييم مدى تأثير ترتيبات تمويل الموردين على المطلوبات والتدفقات النقدية للكيان، وكذلك بهدف فهم تأثير هذه الترتيبات على تعرض الكيان لمخاطر السيولة، وإدراك الآثار المحتملة في حال انقطاع هذه الترتيبات. في حين أن التعديلات لا تحدد بشكل صريح ترتيبات تمويل الموردين، فإنها تصف بدلاً من ذلك خصائص هذه الترتيبات.

ولتحقيق أهداف الإفصاح، يتطلب من الكيان الإفصاح؛ في شكلٍ مجمّع، عن ترتيبات تمويل الموردين الخاصة بها:

- شروط وأحكام الترتيبات
- القيمة الدفترية للمطلوبات التي تشكل جزءًا من هذه الترتيبات والبنود المرتبطة بها المدرجة في بيان المركز المالي للكيان
- القيمة الدفترية والبنود المرتبطة بها والمبالغ التي دفعها بالفعل مقدمو التمويل للموردين
- أطراف آجال استحقاق الدفع لكل من الالتزامات المالية التي تشكل جزءًا من ترتيبات تمويل الموردين والمستحقات التجارية المقارنة غير المشمولة في ترتيبات تمويل الموردين
- معلومات حول مخاطر السيولة

إن التعديلات؛ التي تتضمن تسهيلات انتقالية خاصة بالفترة السنوية الأولى للبيانات المالية التي يطبق فيها الكيان هذه التعديلات، تدخل حيز التنفيذ بالنسبة لفترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024.

سوف تقوم الإدارة بإدراج الإفصاحات المطلوبة ضمن البيانات المالية عند سريان هذه التعديلات.

◆ تعديلات معيار المحاسبة الدولي 16 - مطلوبات الإيجار في البيع وإعادة التأجير

تتطلب التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أن يقوم البائع أو المستأجر بقياس أصل حق الاستخدام الناتج عن معاملة بيع أو معاملة بيع مع خيار الإيجار بنسبة القيمة الدفترية السابقة للأصل التي تتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع أو المستأجر. وفقاً لذلك، في معاملة البيع ومعاملة البيع مع خيار الإيجار، يعترف البائع أو المستأجر فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة يتعلق بالحقوق المنقولة إلى المشتري أو الطرف المؤجر. إن القياس الأولي لالتزامات عقود الإيجار الذي ينشأ من معاملة بيع ومعاملة بيع مع خيار الإيجار هو نتيجة لكيفية قياس البائع أو المستأجر لأصل حق الاستخدام والأرباح أو الخسائر المعترف بها في تاريخ المعاملة. إن المتطلبات الجديدة لا تحول دون اعتراف البائع أو المستأجر بأي أرباح أو خسائر تتعلق بإنهاء عقد الإيجار كلياً أو جزئياً.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية للشركة.

◆ تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل

تتناول تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات:

- تحدد متى تكون/ لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى - تكون العملة قابلة للتبادل عندما يتمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال آليات السوق أو التبادل التي تُنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
 - تحدد الطريقة التي يستخدمها الكيان لتحديد سعر الصرف الذي سيتم تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل في تاريخ القياس، يقوم الكيان بتقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس والتي من شأنها أن تعكس بكل وضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
 - تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل، يقوم الكيان بالإفصاح عن معلومات من شأنها تمكين مستخدمي بياناته المالية من تقييم مدى تأثير عدم قابلية تبادل العملة على أدائه المالي أو المركز المالي والتدفقات النقدية.
- لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية للشركة.

4. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة هي كما يلي :

4-1) تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية :

يتم تحقق الأصل المالي أو الإلتزام المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في الشروط التعاقدية للأداة المالية. كما لا يتم تحقق أصل ما عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم الشركة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولم يعد لها سيطرة على الأصل. ولا يتحقق الإلتزام المالي عند الإغفاء من الإلتزام المحدد بموجب العقد أو عند إغائه أو إنتهاء صلاحيته.

4-2) الإلتزامات المالية / حقوق الملكية :

يتم لاحقاً قياس وتسجيل الإلتزامات المالية، غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالتكلفة السلفاً باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم تصنيف حصة الملكية كالتزامات مالية في حال وجود الإلتزام صادف تسليم أصل مالي آخر.

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

4-3) النقد والنقد المعادل :

يتم تصنيف النقد بالصندوق، والودائع تحت الطلب ولأجل لدى البنوك التي لا تتجاوز آجال إسحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر بالصافي من تسهيلات السحب البنكي على المكشوف كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية.

4-4) الذمم التجارية المدينة :

تدرج الذمم التجارية المدينة بالقيمة الاسمية ناقصاً المخصص لقاء أي مبالغ مشكوك في تحصيلها. تقوم الشركة بشكل مستمر بقياس مخصص خسائر إنخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة بمبلغ مساوي للخسائر الإئتمانية المتوقعة.

4-5) عقارات قيد التطوير :

يتم تطوير العقارات قيد التطوير لغرض البيع في المستقبل في سياق العمل العادي، وليس للاحتفاظ بها لاكتساب ايجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية وتدرج بصافي القيمة البيعية. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم تحويلها إلى عقارات بغرض المتاجرة. تتضمن التكلفة المبالغ المدفوعة للاستحواذ على الأراضي والمبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الانشاءات وتكاليف الإقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

4-7) عقارات استثمارية :

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير ضمن العقارات الاستثمارية. يتم اثبات تلك العقارات عند اقتنائها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة والتي تمثل القيمة السوقية بواسطة مقيم مستقل كما يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من التقييم في بيان الربح أو الخسارة المجمع. تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة للعقار في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقار استثمارياً، فإن المجموعة تقوم بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المحاسبية للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

4-8) استثمار في شركة زميلة :

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري وليس سيطرة على سياساتها المالية والتشغيلية. تتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة باتباع طريقة حقوق الملكية. يتم إدراج حصة المجموعة من الربح والخسارة المحققة للشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية من تاريخ البداية الفعلية للتأثير الجوهري حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري. وعليه، يتم إدراج الاستثمار في شركات زميلة بالتكلفة مضافاً إليه حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من تعاملات مع شركات زميلة يتم إلغاؤها مقابل الاستثمارات في شركات زميلة بحدود حصة المجموعة وذلك الاستثمار. إن هذا الإلغاء محدد بقيمة الانخفاض في قيمة الاستثمار. في تاريخ كل مركز مالي يتم تحديد فيما إذا كان هنالك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وفي حالة وجود انخفاض، يتم تحديد قيمة الانخفاض بالفرق بين المبلغ القابل للاسترداد والقيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة، حيث يتم إدراج الانخفاض في بيان الدخل المجمع.

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

4-9) دانون ومطلوبات :

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

4-10) مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين :

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين عن فترة الخدمة المتراكمة حتى تاريخ بيان المركز المالي وفقاً لأحكام قانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وحسب عقود الموظفين فيما لو كانت توفر مزايا إضافية ، إن هذا الالتزام غير ممول ويتم احتسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض تسديد كامل الالتزام كنتيجة لانتهاء خدمات العاملين في تاريخ المركز المالي.

4-11) دائنو تمويل إسلامي:

يتم الاعتراف المبدئي بها بالقيمة العادلة مطروحا منها تكلفة المعاملة. لاحقا يتم إثبات القروض التي تحمل ربح بالتكلفة المطفأة، باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تحصيلها (مطروحا منها تكلفة المعاملة) والقيمة الواجبة السداد في بيان الدخل المجموع على مدار فترة عقود التمويل.

4-12) العملات الأجنبية :

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي حسب أسعار التحويل السائدة عند تاريخ المعاملة ويتم تحويل جميع الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية على الدينار الكويتي بتاريخ بيان المركز المالي حسب سعر التحويل السائد بذلك التاريخ. تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الدخل الشامل للسنة.

4-13) الأحداث المحتملة :

لا يتم إثبات المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيد. لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقديا للمنافع الاقتصادية.

4-14) الإيرادات :

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع الشركة إستحقاقه في عقد مع عميل ويستثنى المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. تعترف الشركة بالإيرادات عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى عميل. وتتبع الشركة عملية من خمس خطوات:

- 1- تحديد العقد مع العميل.
- 2- تحديد التزامات الأداء.
- 3- تحديد سعر المعاملة.
- 4- تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء.
- 5- الإعراف بالإيرادات عندما تكون إلتزامات الأداء مستوفاة.

يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناء على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها عند المعاملة للعقد يستثنى أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة.

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما تكون الشركة (أو كما) تلبية لالتزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات الموعودة إلى عملائها.

بيع البضائع

يتم الاعتراف بالإيراد عندما تقوم الشركة بتحويل السيطرة على الموجودات إلى العملاء و التي عادة ما تكون في نقطة زمنية يستلم فيها العميل البضائع بلا منازع.

تقديم الخدمات

إيرادات الخدمات الناتجة عن تقديم خدمات للعميل، يتم تسجيلها عند الانتهاء من تقديم الخدمة.

4-15 الأدوات المالية :

4-15-1 التحقق، القياس المبني وعدم التحقق

يتم التحقق من الأصول والخصوم المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. مبين ادناه القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية.

إن جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للأصول المالية يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي بالتاريخ الذي تلتزم فيه المنشأة بشراء أو بيع الأصول. إن المشتريات أو المبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال إطار زمني يتم تحديده بالنظم أو بالعرف السائد في الأسواق.

يتم استبعاد أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة إذا كان مناسباً) إما - عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية.

- أو عندما تقوم الشركة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل الشركة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو أ- أن تقوم الشركة بتحويل كافة مخاطر أو مزايا الأصل أو

ب- أن لا تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم الشركة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم الشركة بتقييم إذا ما إذا كانت وإلى أي مدى تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية. وإذا لم تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ جوهرياً بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل. عندها تواصل الشركة تحقق الأصل المحول إلى مدى إلتزام الشركة المتواصل وبهذه الحالة تقوم الشركة بتحقيق الإلتزام المتعلق به. إن الأصل المحول والإلتزام المرتبط به يتم قياسها على أسس تعكس الحقوق والإلتزامات التي تحتفظ بها الشركة. لا يتم تحقق إلتزام مالي عندما يتم الإعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند إستبدال إلتزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للإلتزام الأصلي وتحقق للإلتزام الجديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح والخسائر المجمع.

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

4-15-2 تصنيف الموجودات المالية

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

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة.
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (FVOCI).
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL).
- ويتم تحديد التصنيف من خلال كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية.
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.
- يجوز للشركة إجراء التعيين غير القابل للإلغاء عند التحقق المبدئي لأصل مالي:
- يجوز لشركة اختيار لارجعة فيه لغرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة.
- يجوز للشركة تعيين لارجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVOCI كما هو مقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي. لم يتم عمل مثل هذا التعيين.

4-15-3 القياس اللاحق للموجودات المالية

• الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

- يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها (FVTPL):
- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية.
 - الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم بعد التحقق المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.
 - يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.
 - تتكون الأصول المالية للشركة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

النقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل

يتم تصنيف النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب ضمن النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع الموزعة لدى المؤسسات المالية التي تستحق أقل من سنة واحدة يتم تصنيفها كودائع قصيرة الأجل.

ذمم مدينة وموجودات مالية أخرى

تسجل الذمم المدينة والموجودات الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصاً مخصص لإنخفاض القيمة، المدينون غير المصنفين ضمن أي من الفئات أعلاه يتم تصنيفها "كذمم مدينة أخرى وموجودات أخرى".

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

• **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى FVOCI**
إن موجودات الشركة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تتكون من استثمار في أسهم حقوق الملكية في شركات عديدة وتتضمن الأسهم المسعرة وغير المسعرة.

أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
تقوم الشركة بإحتساب أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:
• يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "الاحتفاظ لجمع" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها؛ و

• الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم. سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر (OCI) إلى بيان الأرباح والخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل. لا تحتفظ الشركة بأية أدوات كما في تاريخ التقرير.

أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى FVOCI
عند التحقق المبدئي، يجوز للشركة إجراء تعيين غير قابل للنقض (على أساس الأدوات) لتعيين إستثمارات في أدوات حقوق الملكية كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى FVOCI. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى FVOCI إذا تم الاحتفاظ بالإستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الإستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.
يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:
• تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
• عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم الشركة بإدارتها مع بعضه البعض ولديه دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
• هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة. بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المترجمة إلى أرباح محتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

• الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط. تشمل الأصول المالية للشركة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على الاستثمار في أسهم حقوق ملكية وصناديق.

4-15-4) إنخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بتطبيق نهج من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة (ECL) على الأدوات المالية التي لم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- القروض للعملاء.
 - أرصدة لدى بنوك والودائع لأجل.
 - أصول مالية أخرى.
- أدوات حقوق الملكية ليست عرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة.

إنخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية

يتم الاعتراف بالانخفاض في التسهيلات الائتمانية في بيان المركز المالي المجمع بمبلغ مساو للقيمة الأعلى بين قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. بالرغم من ذلك، لا يوجد هناك أي تسهيلات ائتمانية كما في تاريخ التقرير.

إنخفاض قيمة الأصول المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية

تعترف الشركة بالخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وأرصدة لدى البنوك وودائع وموجودات أخرى.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تطبق الشركة نهج مكون من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية على النحو التالي:

المرحلة الأولى: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار 12 شهراً

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً من الأصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في خسائر الائتمان منذ التحقق المبدئي أو حالات التعرض للمخاطر التي تم التحديد بانها تحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. تضع الشركة في إعتبارها الأصل المالي الذي يحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون معدل تلك المخاطر الائتمانية يستوفي تعريف (فئة الإستثمار) المتعارف عليها دولياً.

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

المرحلة الثانية : الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - دون التعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية التي لم يكن لها زيادة جوهرية في مخاطر الإئتمان منذ التحقق المبدئي ولكن تتعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية.

المرحلة الثالثة : الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - في حالة التعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية ويتم التحديد بأنها تعرضت للإنخفاض في القيمة الإئتمانية إستناداً إلى الدليل الموضوعي على الإنخفاض في القيمة. إن خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة هي خسائر الإئتمان التي تنتج من أحداث التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. وتمثل خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً جزءاً من خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة والتي تنتج من أحداث التعثر المحتملة خلال 12 شهر بعد تاريخ التقرير. ويتم إحتساب كلا من خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة وخسائر الإئتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً إما على أساس فردي أو مجمع بالإعتماد على طبيعة المحطة الأساسية للأدوات المالية.

تحديد مرحلة الإنخفاض في القيمة

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية تعرضت للإنخفاض في القيمة الإئتمانية. تعتبر الشركة أن الأصل المالي قد تعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة السداد لمدة 90 يوم.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة أيضاً بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في المخاطر الإئتمانية منذ التحقق المبدئي من خلال مقارنة التعثر الذي حدث على مدار العمر المتوقع إعتباراً من تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر في تاريخ التحقق المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديث الزيادة الجوهرية في المخاطر الإئتمانية تمثل سلسلة من الحدود النسبية والمجردة. ويتم إعتبار أن كافة الموجودات المالية متأخرة السداد لمدة 30 يوم تتضمن زيادة جوهرية في المخاطر الإئتمانية منذ التحقق المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تكن المعايير الأخرى تشر إلى زيادة جوهرية في المخاطر الإئتمانية.

قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة

تتمثل خسائر الإئتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الإئتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة بموجب عقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة إحتمال التعثر والخسارة عند التعثر والتعرض لمخاطر التعثر. تقدر الشركة تلك العناصر بإستخدام نماذج المخاطر الإئتمانية المناسبة أخذاً في الإعتبار المعدلات الإئتمانية الداخلية والخارجية للموجودات وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات الإقتصادية الكبرى المستقبلية إلى آخره.

16-4) مصاريف التشغيل :

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

5. الأحكام المحاسبية المهمة و التقديرات غير المؤكدة

عند تطبيق السياسات المحاسبية المتبعة من الشركة يتطلب من الإدارة القيام ببعض الأحكام والتقديرات والافتراضات حول القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتوفر من مصادر أخرى. تلك التقديرات والافتراضات المصاحبة لها تستند إلى عامل الخبرة السابقة وعوامل أخرى ذات صلة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الرئيسية بشكل مستمر. تدرج التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقدير وذلك في حال أثر هذا التعديل على تلك الفترة فقط، بينما تدرج في فترة المراجعة و فترات مستقبلية في حال أثر هذا التعديل على كل من الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

أحكام الإدارة المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية:

تصنيف الأدوات المالية

عند إقتناء أداة مالية، تقرر الشركة ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" 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، إستناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع الشركة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند تصنيف موجوداتها المالية.

التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ المركز المالي المجمع، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية قد تم شرحها فيما يلي:

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بمراجعة موجوداتها غير المادية بصفة مستمرة لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص مقابل الانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. و بصفة خاصة يجب عمل تقدير من قبل الإدارة بالنسبة لتحديد مبلغ و توقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

تستخدم الشركة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة. تستند معدلات المخصص إلى فترة إنقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة ماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية و نوع الخدمات و العميل و النوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى الشركة.

6. عقارات قيد التطوير

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
71,372,664	-	الرصيد في بداية السنة
(72,268,253)	-	استبعدادات
895,589	-	فروق ترجمة عملات اجنبية
-	-	

تمثل العقارات قيد التطوير تكلفة العقارات ملك حر وتكلفة التطوير اللاحقة التي تكبدها المجموعة. تقع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة .

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ، قامت المجموعة ببيع عقار قيد التطوير قيمته الدفترية 1,253,759 دينار كويتي مما نتج عنه خسارة بمبلغ 1,007,931 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الربح أو الخسارة المجمع. كما قامت المجموعة بالتنازل عن عقارات قيد التطوير قيمتها الدفترية 5,200,000 دينار كويتي كجزء من تسوية عينية لدائنو التمويل الإسلامي ولم يتم تسجيل أي ربح أو خسارة من هذه المعاملة .

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 اكتشفت إدارة المجموعة ان رئيس مجلس الإدارة السابق قد قام خلال سنة 2019 ببيع عقار قيد التطوير قيمته الدفترية 2,381,711 دينار كويتي، وبناء عليه تم تعديل البيانات المالية المجمعة لسنة 2019 لإثبات استبعاد العقار بقيمته الدفترية وتحميل قيمته على حساب رئيس مجلس الإدارة السابق إيضاح 10 وكذلك تم إلغاء خسارة انخفاض القيمة المسجلة للعقار عن سنة 2019 بمبلغ 536,048 دينار كويتي.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 كان العمل جاري على انهاء الإلغاء لمشروع Pier 8 بقيمة 36,551,244 دينار كويتي وأولجانا بقيمة 34,821,420 دينار كويتي عن طريق التفاوض مع أحد المستثمرين وقد قامت المجموعة بتعيين مستشار مالي متخصص لتمثيلها أمام الجهات المختصة.

بتاريخ 17 فبراير 2022 تم صدور حكم اللجنة القضائية الخاصة بالمشاريع العقارية غير المكتملة والملغاة (حكم نهائي لايقبل الطعن عليه واجب النفاذ) بإعادة قيد وتفعيل المشروعين (رقم "46" Pier 8 و رقم "138" أولجانا) وتكليف الجهات المختصة بتيسير إجراءات إعادة قيد وتفعيل المشروع وإستكمال إنجازهم مع إستحواذ أطراف خارجية عليه بالكامل وحلولة محل الشركة الأم "المطور السابق" بكافة الحقوق والإلتزامات بشأن إستكمال وتنفيذ وإنجاز المشروع وإلغاء كافة أوامر الحجز التحفظي والتنفيذي بالسجل المبدئي للوحدات. وأيضا نقل ملكية أرض المشروع المسجلة باسم الشركة التابعة (شركة العين الأهلية للتجارة - فرع دبي) لأحد الأطراف الخارجية والأمر بفك الرهن لدى دائرة الأراضي والأملاك إيضاح (17). وذلك مع مسئولية "المطور السابق" بسداد الغرامات المترصدة عليه.

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

7. عقارات استثمارية

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,069,116	8,970,455	الرصيد في 1 يناير
(3,294,458)	-	الاستبعادات
2,154,914	1,331,731	التغير في القيمة العادلة
40,883	-	فروق ترجمة عملات اجنبية
<u>8,970,455</u>	<u>10,302,186</u>	الرصيد في 31 ديسمبر

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2023 من قبل مقيمين مستقلين.

تم اثبات العقارات الاستثمارية بناء على عقود ابتدائية.

أفادت إدارة المجموعة بخصوص عقار استثماري (أرض بورت غالب) بقيمة 8,970,455 دينار كويتي بأن تسجيل الأرض باسم المجموعة يعتمد على البدء بأعمال التطوير وقد تم تقييم العقار وإدراجه بالقيمة العادلة .

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ، قامت المجموعة بالتنازل عن عقار استثماري قيمتها الدفترية 3,544,033 دينار كويتي لأحد الدائنين مقابل مبلغ 1,281,946 دينار كويتي مما نتج عنه خسارة بمبلغ 2,262,087

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية قيمته الدفترية 4,530,265 دينار كويتي كتسوية عينية إلى مؤسسة مالية مما نتج عنه خسارة بمبلغ 3,285,525 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الدخل المجموع.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 اكتشفت إدارة المجموعة ان رئيس مجلس الإدارة السابق قد قام خلال سنة 2019 ببيع عقار استثماري قيمته الدفترية 3,351,102 دينار كويتي، وبناء عليه تم تعديل البيانات المالية المجمعة لسنة 2019 لإثبات استبعاد العقار بقيمته الدفترية وتحميل قيمته على حساب رئيس مجلس الإدارة السابق إيضاح 11 وكذلك تم إلغاء خسارة انخفاض القيمة المسجلة للعقار عن سنة 2019 بمبلغ 1,509,724 دينار كويتي.

8. استثمار في شركة زميلة

2022		2023		بلد	اسم الشركة
القيمة الدفترية	نسبة الملكية	القيمة الدفترية	نسبة الملكية	التأسيس	الرئيسية
1,277,335	22.95%	1,125,937	22.95%	الكويت	شركة الجداف العقارية ش.م.ك (مفلة)

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

8. استثمار في شركة زميلة (يتبع...)

فيما يلي الحركة التي تمت على الاستثمار خلال السنة :

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
1,277,335	1,203,229
(74,106)	(77,292)
1,203,229	1,125,937

الرصيد في بداية السنة
حصة من نتائج أعمال الشركة الزميلة

ان الاستثمار في شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) بمبلغ 1,125,937 دينار كويتي (2022) : 1,203,229 دينار كويتي) مرهون مقابل دائنو تمويل إسلامي إيضاح 17 .

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، تم بيع كامل حصة المجموعة في شركة أبيار قطر للتطوير العقاري بمبلغ 295,000 دينار كويتي مما نتج عنه ربح بمبلغ 209,651 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع. تم إثبات الحصة في نتائج أعمال الشركة الزميلة بناء على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2023.

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لشركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
5,161,135	4,856,777
133,076	100,212
(52,066)	(51,583)
5,242,145	4,905,406
1,203,229	1,125,937

بيان المركز المالي
موجودات غير متداولة
موجودات متداولة
مطلوبات متداولة
صافي الموجودات
حصة المجموعة من صافي الموجودات

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
(322,859)	(336,739)
(74,106)	(77,292)

بيان الربح أو الخسارة
صافي خسارة السنة
حصة المجموعة في نتائج الأعمال

9. إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
1	1
1	1

اسهم مدارة غير مسعرة

تتمثل الإستثمارات بالقيمة العادلة في أسهم غير مسعرة تم ادراجها بالتكلفة منذ سنوات سابقة نظرا لطبيعتها التدفقات النقدية المستقبلية التي لا يمكن توقعها ولعدم توافر أي طرق أخرى مناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق منها لهذه الموجودات. لا توجد سوق نشطة لهذه الموجودات المالية وتعتمد المجموعة الاحتفاظ بها على المدى الطويل .

قامت إدارة الشركة خلال السنة الحالية بناء لوجود مؤشرات تدل على البدء في اعمال التصفية لتلك الإستثمارات بإثبات التغيير في القيمة العادلة لتلك الإستثمارات مع الإبقاء على رصيد رمزي بقيمة 1 دك. لحين الانتهاء من أعمال التصفية

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

10. مدينو إجارة

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
35,581,864	35,629,222
(6,022,230)	(6,041,572)
29,559,634	29,587,650
(4,538,420)	(8,500,112)
25,021,214	21,087,538

مجمل المبلغ
ناقصا: ربح مؤجل مستحق

ناقصا: مخصص خسائر انتمائية متوقعة

يمثل مدينو إجارة عقد تأجير من الباطن لبعض قطع الأرض لطرف آخر ، والتي تم الاحتفاظ بها بموجب عقود تأجير تشغيلي، وتم تصنيفها والمحاسبة عنها كعقارات استثمارية من قبل المجموعة .
لم يتمكن المستأجر من سداد مدينو إجارة. وترى الإدارة ان صافي القيمة الدفترية لمدينو الإجارة يعادل تقريبا القيمة العادلة .

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 صدر حكم لصالح المستأجر بفسخ عقد الإيجار ورد ما تم سداده من دفعات إيجار للمجموعة بمبلغ 1,420,000 دينار كويتي وقد قامت إدارة المجموعة بتكوين مخصص مطالبات بهذا المبلغ إيضاح 16 واستئناف للحكم.

11. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
7,253,565	7,161,612
7,253,565	7,161,612

مدينون آخرون - بالصافي

يتضمن رصيد المدينون الآخرون مبلغ 6,758,316 دينار كويتي (2022 : 6,758,316 دينار كويتي) مستحق من رئيس مجلس الإدارة السابق ولم يتم الحصول على مصادقة منه على الرصيد. وقد افاد محامي المجموعة بأن "الشكوى المقدمة من المجموعة ضد رئيس مجلس الإدارة السابق أمام هيئة أسواق المال لم يتم الفصل فيها بشكل نهائي وأن من ضمن خسائر المجموعة التي تضمنتها الشكوى والنتيجة عن التعديلات والتجاوزات التي ارتكبها المشكوف في حقه على سبيل المثال لا الحصر مبلغ 6,758,316 دينار كويتي".

12. النقد والنقد المعادل

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
3	3
3	3

نقد بالصندوق ولدى البنوك

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

13. رأس المال

حدد رأس المال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 110,727,500 دينار كويتي موزع على 1,107,275,000 سهماً بقيمة اسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

14. إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي الإجباري إلى أن يتجاوز رصيد الإحتياطي 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الإحتياطي الإجباري محدد في توزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتأمين هذا الحد. لم يتم الإقتطاع لحساب الإحتياطي نظراً لوجود خسائر مرحلة.

15. إحتياطي إختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة من ربح السنة إلى الإحتياطي الإختياري. يتم وقف التحويل بناء على توصية مجلس الإدارة للمساهمين في اجتماع الجمعية العامة السنوية. لا يوجد قيود عن توزيع الإحتياطي الإختياري. لم يتم الإقتطاع لحساب الإحتياطي نظراً لوجود خسائر مرحلة.

16. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
318,424	356,143
496,493	497,154
1,420,000	1,420,000
2,234,917	2,273,297

مصرفات مستحقة ودائنون اخرون
ارصدة مستحقة الي مقاولين ومستشارين
مخصص مطالبات

17. دائنو تمويل إسلامي

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
31,836,318	31,840,535
(522,615)	(522,615)
31,313,703	31,317,920

دائنو تمويل اسلامي
ناقصاً: ربح مؤجل مستحق

يبلغ متوسط المعدل الفعلي لتكاليف التمويل المستحقة 4.5 % 2023 : 4.5 % سنوياً).

إن دائنو التمويل الإسلامي بمبلغ 12,432,227 دينار كويتي (2022 : 12,432,227 دينار كويتي) مضمونة مقابل رهن استثمار في شركة زميلة بمبلغ 1,125,937 دينار كويتي (2022 : 1,203,229 دينار كويتي) إيضاح 8 . لم تتمكن المجموعة من الوفاء بشروط السداد الإلزامية مقابل بعض دائن و التمويل الإسلامي في تاريخ الاستحقاق.

خلال سنة 2019 ، قامت المجموعة بتحويل بعض العقارات قيد التطوير والأسهم كجزء من التسوية العينية تجاه الدائنين بموجب تمويل إسلامي بمبلغ 5,200,000 دينار كويتي و 657,000 دينار كويتي على التوالي.

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

17. دائنو تمويل إسلامي (يتبع)

بتاريخ 18 فبراير 2019 ، أعلنت الشركة الأم في بورصة الكويت للأوراق المالية أنها وقعت مذكرة تفاهم مع مؤسسة مالية محلية لتسوية تسهيلات ائتمانية بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي تمثل أصل المبلغ للتسهيلات الائتمانية وتكاليف التمويل ذات الصلة حتى تاريخ 31 ديسمبر 2018 من خلال تسوية عينية بمبلغ 19,432,305 دينار كويتي.

أصبحت مذكرة التفاهم لاجية خلال تلك الفترة ولم يتم تحويل بعض وحدات العقارات قيد التطوير والتي تعتبر جزء من تسوية عينية بمبلغ 7,075,513 دينار كويتي وهذه الوحدات جزء من عقارات قيد التطوير بقيمة دفترية 34,821,420 دينار كويتي (2020 : 34,907,736 دينار كويتي). ترى الإدارة أن مذكرة التفاهم لم تعد مؤهلة للتنفيذ، ولا تزال الإدارة تتفاوض مع جهة الاقراض لإيجاد حل طويل الأجل .

18. إيرادات / مصروفات أخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى مبلغ "لا شيء" دينار كويتي (2022 : 359,003 دينار كويتي) تتمثل في أرصدة دائنة قائمة منذ عدة سنوات وقررت إدارة المجموعة تحويلها إلى إيرادات أخرى بناء على استشارة المستشار القانوني .

19. خسارة السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) كما يلي :

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
(25,496,715)	(2,853,352)
1,107,270,000	1,107,270,000
<u>(23)</u>	<u>(3)</u>

صافي خسارة السنة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
خسارة السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

20. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

إن الأطراف ذات صلة تتمثل في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو التي يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
82,048	80,404
59,129	9,434
<u>141,177</u>	<u>89,838</u>

مزايا أعضاء الإدارة العليا
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة

22. الجمعية العامة السنوية

لم يتم بعد إنعقاد إجتماع الجمعية العمومية العادية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022. وبناءا عليه، لم يتم بعد اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل المساهمين. إن البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 لا تتضمن أي تعديلات قد تكون مطلوبة في حالة عدم اعتماد الجمعية العمومية السنوية للبيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

23. التزامات ومطالبات محتملة

كما في 31 ديسمبر 2023 كانت توجد لدى المجموعة مطالبات قضائية تتمثل في قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة، والذي ليس بالإمكان تقدير النتائج التي سوف تترتب عليها إلى أن يتم البت فيها من قبل القضاء.

24. المخاطر المالية وإدارة رأس المال

أ) إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أغراض المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق أفضل العوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة.

نسبة الديون إلى حقوق الملكية

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم رأس مال جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين .

وقيما يلي بيان بنسبة الديون إلى حقوق الملكية :

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
31,313,703	31,317,920
(3)	(3)
31,313,700	31,317,917
8,785,467	5,960,131
40,099,167	37,278,048
78%	84%

دائنو تمويل إسلامي
النقد والتفقد المعادل
صافي الديون

حقوق الملكية
اجمالي الموارد المالية
نسبة الديون إلى حقوق الملكية

24. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (يتبع)

ب) مخاطر الائتمان :

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الأخر. وتتمثل بشكل أساسي في ذمم تجارية مدينة قائمة وأرصدة لدى البنوك. تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطرها الائتمانية فيما يتعلق بالذمم المدينة من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومن خلال مراقبة الذمم المدينة المستحقة بانتظام. تسعى الشركة لوضع حدود للمخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالرصيد لدى البنك من خلال التعامل مع البنوك ومؤسسات مالية حسنة السمعة.

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقق خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة الذمم التجارية المدينة حيث أن هذه البنود ليس لها عامل تمويل جوهري. عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تقييم الذمم التجارية المدينة على أساس جمعي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق.

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
25,021,214	21,087,538
7,253,565	7,161,612
3	3
32,274,782	28,249,153

مدينو إجارة
مدينون آخرون - بالصافي
نقد لدى البنوك

ج) مخاطر أسعار وإدارة حقوق الملكية

مخاطر السوق تتمثل في مخاطر تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار السوق. تتكون الأدوات المالية التي تعرض المجموعة لمخاطر أسعار أدوات حقوق الملكية بشكل رئيسي من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تدبر المجموعة المخاطر بتنوع استثماراتها على أساس القرار المسبق بتوزيع الأصول على فئات مختلفة والمتابعة المستمرة لأحوال السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات قصيرة وطويلة الأجل في القيمة العادلة.

د) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هو خطر تذبذب قيمة الإدارة المالية نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. تعتقد الإدارة أن هناك خطر قليل من حدوث خسائر هامة نتيجة تذبذبات أسعار العملة الأجنبية وبالتالي فإن المجموعة لا تقوم بالتغطية على تعرضاتها من العملات الأجنبية.

25. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (يتبع)

هـ) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن لا يكون بمقدور المجموعة تسديد مطلوباتها عند استحقاقها . تقع المسؤولية النهائية في إدارة مخاطر السيولة على مجلس الإدارة الذي وضع إطاراً ملائماً لإدارة مخاطر السيولة وذلك لإدارة التمويل قصير وطويل الأجل للمجموعة بالإضافة إلى متطلبات إدارة السيولة . قامت المجموعة بتسييل بعض الأصول في السنة الحالية كما تفاوض حالياً للتسوية مع البنوك والمؤسسات المالية ولإعادة جدولة مديونياتها .

و) القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بقياس موجوداتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في نهاية كل بيانات مالية. تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله إستلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل إلتزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على إفتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الإلتزام في إحدى الحالات التالية :

* من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام؛ أو

* في حالة عدم وجود سوق رئيسي، من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام.

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في المعلومات البيانات المالية المجمعة من خلال تسلسل القيمة العادلة إستناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل :

المستوى 1 : الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.

المستوى 2 : أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى 3 : أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة.

يبين الجدول التالي الموجودات المالية للمجموعة المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المقاسة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة :

المستوى 3 الإجمالي	دينار كويتي
--------------------	-------------

كما في 31 ديسمبر 2023

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
اسهم مدارة غير مسعرة

1	1
---	---

المستوى 3 الإجمالي	دينار كويتي
--------------------	-------------

كما في 31 ديسمبر 2022

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
اسهم مدارة غير مسعرة

1	1
---	---

26. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتناسب مع العرض الحالي للبيانات المالية.