

التقرير السنوي 2022





السمو الشيخ
مبعل الأعمء العبر الصباع
ولي عهد دولة الكويت



صاحب السمو الشيخ
نوبف الأعمء العبر الصباع
امير دولة الكويت



التقرير السنوي

المحتويات

7	مجلس الإدارة
8	تقرير حوكمة الشركات
24	تقرير لجنة التدقيق
28	كلمة رئيس مجلس الإدارة
30	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
34	كلمة نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
36	الإحارة التنفيذية
40	البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 مع تقرير مراقب الحسابات المستقل



مجلس الإدارة

مجلس الإدارة



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي



فهد عبدالرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة



مشعل عبدالله الأنصاري
عضو مجلس الإدارة



محمد الفيث الطيار
عضو مجلس الإدارة



أحمد عبدالعزيز الفريج
عضو مجلس الإدارة



وليد أحمد المطوع
عضو مجلس الإدارة



مشعل عبدالرحمن العنزي
عضو مجلس الإدارة



تقرير الحوكمة

القاعدة الأولى بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل) أمين سر	الاسم
08 ديسمبر 2021	ماجستير إدارة أعمال خبرة 26 سنة	رئيس مجلس الإدارة ممثل عن شركة بي ان كي القابضة	فهد عبد الرحمن المخيزيم
08 ديسمبر 2021	بكالوريوس إدارة أعمال خبرة 15 سنوات	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ممثل عن شركة بي ان كي كابتال للتجارة العامة	عبد الرحمن حمد التركيب
08 ديسمبر 2021	بكالوريوس إدارة أعمال خبرة 22 سنة	غير تنفيذي ممثل عن شركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم	وليد أحمد المطوع
08 ديسمبر 2021	بكالوريوس علوم إدارية/ تمويل خبرة 19 سنة	غير تنفيذي ممثل عن الشركة الأولى للاستثمار	محمد غيث الطيار
08 ديسمبر 2021	بكالوريوس علوم الوراثة والعلوم البيولوجية 19 سنة	غير تنفيذي ممثل عن الشركة الأولى للاستثمار	منسعل عبدالرحمن العنزي
08 ديسمبر 2021	ماجستير في القيادة والعلوم العسكرية خبرة 22 سنة	غير تنفيذي ممثل لشركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم	منسعل عبد الله الأنصاري
08 ديسمبر 2021	ماجستير تمويل إسلامي خبرة 15 سنة	غير تنفيذي مستقل	أحمد عبد العزيز الفريح
08 ديسمبر 2021	بكالوريوس محاسبة خبرة 26 سنة	موظف/ أمين السر	خالد عدنان شراب

اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2022

اسم العضو	اجتماع 1 18/12/2021	اجتماع 2 17/12/2021	اجتماع 3 09/08/2022	اجتماع 4 26/04/2022	اجتماع 5 30/06/2022	اجتماع 6 11/09/2022	اجتماع 7 22/11/2022	اجتماع 8 23/11/2022	عدد الاجتماعات
فهد عبد الرحمن المخيزيم رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	7
عبد الرحمن حمد التركيت نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
أحمد عبد العزيز الفريح عضو مجلس الإدارة- مشغل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
محمد غيث محمد الطيار عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
مشعل عبدالرحمن العنزي عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
مشعل عبد الله الأنصاري عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
وليد أحمد المطوع عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
خالد عدنان شراب أمين لسر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8

نبذة عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر الاجتماعات للمجلس

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص لمحاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة وسجلات خاصة لمحاضر اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس، ويحتوي كل سجل على معلومات جدول أعمال كل اجتماع وتاريخه ومقر الانعقاد وتوقيت بداية و نهاية الاجتماع، ويحفظ كل اجتماع برقم مسلسل حسب السنة. كذلك تم إعداد ملفات خاصة تحفظ فيها محاضر الاجتماعات وما يتم فيها من مناقشات ومداولات، يتم تزويد أعضاء المجلس واللجان بجدول الأعمال معززا بالوثائق المرتبطة به، وذلك قبل وقت كاف يسمح للأعضاء بدراسة بنود جدول الأعمال، ويتم توقيع محاضر الاجتماع من كل الحاضرين، والاجتماعات التي تتم بالتمرير يتم توقيع محاضرها من جميع الأعضاء.

يعمل أمين السر على حسن التنسيق وتوزيع المعلومات فيما بين الأعضاء وبين أصحاب المصالح الآخرين.

القاعدة الثانية التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

نبذة عن كيفية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام، ومسؤوليات، وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها لإدارة التنفيذية

يتم انتخاب مجلس الإدارة من قبل المساهمين ويكون مجلس الإدارة مسئولاً أمام المساهمين. ويقوم مجلس الإدارة بشكل أساسي بمسؤولية وضع التوجهات الإستراتيجية للشركة والإشراف على إدارة الشركة. كما أن مجلس الإدارة هو الجهة العليا المختصة باتخاذ القرار في الشركة فيما عدا ما يتعلق بالأمور التي يتم البت فيها من قبل المساهمين وذلك وفقاً للنظام الأساسي للشركة. وعليه قام المجلس بوضع ميثاق مجلس الإدارة والذي يحدد فيه المهام والمسؤوليات والواجبات لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من خلال اعتماد الهيكل التنظيمي للشركة و اعتماد السياسات والجراءات للجان مجلس الإدارة وإدارات الشركة مما يوضح دور كل طرف في الشركة

مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

يقوم مجلس إدارة الشركة بممارسة مهامه ومسؤولياته الأساسية ومنها ما يلي

- اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والسياسات الهامة للشركة
- تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وأهدافها المالية
- وضع نظام حوكمة خاص بالشركة وبما لا يتعارض مع أحكام قواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال الكويتية والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة
- التأكد من أن الهيكل التنظيمي للشركة يتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة والفصل في السلطات والصلاحيات لكل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- اعتماد الهيكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعة الدورية عليها
- وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات الصلة
- وضع سياسة تنظيم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم
- تحديد سياسة توزيع الأرباح
- إقرار نظم المكافآت الممنوحة للموظفين
- تعيين أو عزل أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية، أو رئيس الجهاز التنفيذي أو من في حكمه

- ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم الإفصاح و الشفافية المعمول بها
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها
- التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية
- التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر
- الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية، والتأكد من قيامهم بأداء كافة المهام الموكلة إليهم
- التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها

السلطات والصلاحيات المفوضة للإدارة التنفيذية

- تنفيذ الاستراتيجيات المرسومة من قبل مجلس الإدارة
- وضع الخطط التنفيذية لأهداف الإدارات المختلفة وربط هذه الخطط ما بين الإدارات بعضها البعض وفق الخطة العامة
- الرقابة على كافة الأقسام والعاملين في الشركة
- تنظيم العلاقات بين مختلف الأقسام في الشركة
- إيجاد الحلول للمشكلات الإدارية الداخلية والخارجية
- مراجعة اللوائح الداخلية المعمول بها في الشركة، وتعديلها وتعميمها على جميع العاملين في الشركة

إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

متابعة تقارير إدارات الشركة بشكل ربع سنوي

مراجعة الميزانية التقديرية للشركة 2023-2025

مناقشة واعتماد البيانات المالية (المراجعة) والمرفوعة من لجنة التدقيق والمخاطر بشكل ربع سنوي وسنوي

شراء حصة من شركة الأولى للاستثمار العقاري

مناقشة واعتماد الفرص الاستثمارية المعروضة على الشركة ضمن حدود صلاحيات مجلس الإدارة

تعزيز وزيادة اصول الشركة

مراجعة سياسات الحوكمة واللوائح التنفيذية للشركة

مراجعة جدول الصلاحيات للشركة

مراجعة السياسات والاجراءات لإدارات الشركة

الفوز بمناقصة إدارة العقارات التجارية للأمانة العامة للأوقاف

الفوز بمزايدة الإتحاد الكويتي لكرة القدم

مناقشة واعتماد المقترح الخاص بتوزيع الأرباح على المساهمين

مناقشة واعتماد المكافآت التالية:

- مقترح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31-10-2022
- لجان مجلس الإدارة وأمناء السر عن السنة المنتهية في 31-10-2022
- مكافأة الرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية عن السنة المنتهية في 31-10-2022
- ومكافآت الموظفين عن السنة المنتهية في 31-10-2022

اسم اللجنة	لجنة التدقيق والمخاطر	لجنة الترشيحات و المكافآت
تاريخ تشكيل اللجنة	15 ديسمبر 2021	15 ديسمبر 2021
أعضاء اللجنة	السيد/ أحمد عبد العزيز الفريح (رئيس اللجنة) السيد/ مشعل العنزي السيد/ محمد غيث الطيار	السيد/ مشعل عبدالله الأنصاري (رئيس اللجنة) السيد/ عبدالرحمن حمد التركيت السيد/ أحمد عبدالعزيز الفريح
مهام وإنجازات اللجنة	- ضمان سلامة وشفافية وعدالة التقارير المالية من خلال مراجعة القوائم المالية وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقبي الحسابات الخارجيين ومتابعة أدائهم للتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق - الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي بما في ذلك مراجعة خطط التدقيق الداخلي ونتائج تقارير التدقيق الداخلي والتأكد أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في هذه التقارير - مراجعة السياسات والإجراءات الداخلية لإدارات الشركة وضمن التزام الشركة بمتطلبات الجهات الرقابية - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها	- التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل - مناقشة مقترحات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - الإشراف على عملية تقييم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية - مناقشة واعتماد تقرير اللجنة عن السنة المنتهية في 31-10-2022
عدد الاجتماعات	11	1

حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

- تتيح الشركة لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات اللازمة لممارسة دورهم الرقابي على الإدارة التنفيذية. ويمكن ترتيب أي اجتماعات يرغب بها عضو مجلس الإدارة مع الإدارة التنفيذية من خلال أمين سر المجلس. ويتم تشجيع أعضاء المجلس وخاصة الأعضاء المستقلين على زيارة الشركة مع أو بدون وجود الإدارة العليا. وعلووة على ذلك، إذا كان لدى أعضاء المجلس أي استفسارات عن أي معلومات أو وثائق فلهم مطلق الحرية بالتنسيق مع أمين سر مجلس الإدارة، ومن خلاله، يتم التنسيق بين عضو مجلس و مدير الإدارة المعنية

القاعدة الثالثة

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً لتعليمات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال. وتم الأخذ بعين الاعتبار الشروط التالية باختيار أعضاء اللجنة

- تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء

- ترأس اللجنة عضو غير تنفيذي من أعضاء المجلس

- يجوز لرئيس مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أن يكون عضواً في اللجنة

الغرض من هذه اللجنة هو الحفاظ على الموظفين المتميزين وتعزيز ولائهم للشركة وجذب الموظفين من ذوي الخبرات الفنية العالية لتعزيز القدرة التنافسية للشركة عن طريق القيام بالمسؤوليات التالية

- وضع سياسات المكافآت بشكل واضح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

- ضمان اتساق مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين مع المصالح طويلة الأجل للمساهمين ضمن إطار ملائمة من الرقابة

- التوصية بتعيينات المناصب القيادية

قامت اللجنة خلال عام 2022 بإعداد التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بناء على مؤشرات الأداء الوظيفي المعتمدة من قبل المجلس والقائمة على مفهوم التقييم الذاتي والشامل من جهة الأعضاء. حيث تقيس الأداء العام بشكل حيادي وموضوعي مما يساعد على تفادي الأخطاء وإصلاح الخلل الذي يعوق تطبيق الحوكمة بشكل صحيح

- قامت اللجنة بالتوصية بمنح المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي عن عام 2022

- كما قامت اللجنة بأعداد تقرير المكافآت الخاصة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن عام 2022

المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

يتم بذل الجهود للتأكد من أن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة تطابق المستوى السائد في شركات مماثلة مع الأخذ في الاعتبار أيضاً الكفاءات المطلوب توافرها في أعضاء المجلس وجهود ونطاق عمل المجلس بما في ذلك عدد الاجتماعات. وفي أية حالة، لا يجب أن تخالف المكافآت التي سيتم منحها لأعضاء مجلس الإدارة أي أحكام واردة في قانون الشركات في دولة الكويت

يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة مكافأة أساسية يتم ربطها بأداء الشركة وكذلك أداء المجلس بما يتفق مع مؤشرات الأداء الرئيسية التي تنص عليها الشركة. كما يجب أن تتوافق المكافأة مع قانون الشركات وأي تعليمات أو قرارات من الجهات الرقابية المختصة. وتم الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة عن السنة المالية. ويتم ذكر المكافأة الأساسية في التقرير السنوي، وبالإضافة إلى المكافأة الأساسية يتم دفع مكافأة اللجان السنوية لأعضاء اللجان المنبثقة عن المجلس. ويتم ذكر مكافآت اللجان في التقرير السنوي ويتم تحديد المكافآت باستخدام نفس المبادئ الخاصة بالمكافأة الأساسية. ويتم سداد المصروفات المتعلقة باجتماعات المجلس واللجان بعد الانتهاء من أعمال السنة المالية ذات الصلة

المكافآت و المزايا لأعضاء مجلس الإدارة							
المكافآت و المزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت و المزايا من خلال الشركة الأم			إجمالي عدد الأعضاء
المكافآت و المزايا المتغيرة		المكافآت و المزايا الثابتة		المكافآت و المزايا المتغيرة		المكافآت و المزايا الثابتة	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية	التأمين الصحي	مكافآت اللجان	المكافآت السنوية	التأمين الصحي	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	70,000 دك	لا يوجد	7

تفاصيل شرائح و أنواع المكافآت و المزايا المذكورة هي على سبيل المثال لا الحصر

إجمالي المكافآت و المزايا الممنوحة للتنفيذيين														
المكافآت و المزايا من خلال الشركات التابعة							المكافآت و المزايا من خلال الشركة الأم						إجمالي عدد الأعضاء	
المكافآت و المزايا المتغيرة		المكافآت و المزايا الثابتة					المكافآت و المزايا المتغيرة		المكافآت و المزايا الثابتة					
مكافأة سنوية	تأمين حياة	بدل موصلات	بدل سكن	تفاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية	مكافأة سنوية	تأمين حياة	بدل موصلات	بدل سكن	تفاكر سنوية	تأمين صحي		الرواتب الشهرية
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	132,604	740	4,188	لا يوجد	10,000	7,380	200,637	5

تفاصيل شرائح و أنواع المكافآت و المزايا المذكورة هي على سبيل المثال لا الحصر

أي انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة
لا يوجد

القاعدة الرابعة ضمان نزاهة التقارير المالية

التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

تعهدت الإدارة التنفيذية لمجلس الإدارة كتابياً بأن البيانات المالية للشركة يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، وإنها تعد وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال. كما يتضمن التقرير السنوي المرفوع للمساهمين تعهداً كتابياً من قبل أعضاء المجلس بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.



شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع)
Arkan Al-Kuwait Real Estate Co. W.L.L.

تعهد مجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية للمساهمين

نقر ونتعهد نحن رئيس مجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية بدقة وسلامة البيانات المالية المجمعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2022 والتي تم تزويد مراقب الحسابات الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل هيئة أسواق المال الكويتية وأنها معيرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 أكتوبر 2022 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومراقب الحسابات الخارجي المستقل.

رئيس مجلس الإدارة

فهد عبد الرحمن المخزيم

تعهد الإدارة التنفيذية لمجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية

تعهد الإدارة التنفيذية لمجلس إدارة الشركة بأن التقارير المالية لشركة أركان الكويت العقارية عن أعمال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2022 قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأنها تعرض كل الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، كما أنها أعدت وفق المعايير الدولية للتقارير المالية. كما تعهدت الإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة كل البيانات المالية والتقرير السنوي والتقارير ذات الصلة المرفوعة إلى المساهمين من قبل مجلس الإدارة عن أعمال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2022.

مدير أول للإدارة المالية

أنس عويدات

المدير التنفيذي للقطاع المالي

ياسر الناطور

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

عبد الرحمن حمد التركيت

- تم تشكيل لجنة التدقيق المكونة من ٣ أعضاء وفقاً للصلاحيات المحددة في ميثاق عمل اللجنة والمسؤوليات الواردة في قواعد حوكمة الشركات، حيث تقوم لجنة التدقيق بالاطلاع على ومراجعة كافة المعلومات والبيانات والتقارير والسجلات والمراسلات المتعلقة بأنشطة الشركة أو إدارة المخاطر وغير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها، ويكفل مجلس الإدارة للجنة وأعضائها الاستقلالية التامة
- تجتمع لجنة التدقيق بصورة دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين لمناقشة السياسات المحاسبية والبيانات المالية

أية تعارضات بين توصيات لجنة التدقيق والمخاطر وقرارات مجلس الإدارة

- لم يحدث أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق والمخاطر وقرارات مجلس الإدارة خلال العام 2022

استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

يتم ترشيح مراقب الحسابات بناء على توصية من لجنة التدقيق المرفوعة لمجلس الإدارة، على ان يكون من مراقبي الحسابات المقيدين في السجل الخاص لدى الهيئة، كما يتم التأكد من كون مراقب الحسابات مستقلاً عن الشركة ومجلس إدارتها. يسمح لمراقب الحسابات بمناقشة آرائه مع لجنة التدقيق قبل رفع الحسابات السنوي إلى مجلس الإدارة، كما أنه يحضر اجتماعات الجمعية العامة ويقوم بتلاوة التقرير المعد من قبله على المساهمين موضحاً أي معوقات أو تدخلات واجهته

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر

تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بتوفير الموارد الكافية والأنظمة المناسبة إلى وحدة المخاطر. وتعمل على تقييم الأنظمة والآليات الخاصة بتحديد ومراقبة مختلف المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة وذلك لتحديد نقاط الضعف في هذا الشأن. ومراجعة الهيكل التنظيمي لوحدة إدارة المخاطر وتقديم توصياتها في هذا الشأن قبل اعتمادها من مجلس الإدارة

نظم إدارة المخاطر والرقابة الداخلية

- تقوم اللجنة بالمراجعة ورفع التوصية إلى مجلس الإدارة بشأن صياغة ووضع القدرة الكلية على تحمل المخاطر والنزعة إلى تحمل المخاطر والإطار العام للمخاطر، وتتسلم التقارير من إدارة الشركة بخصوص سياسات وإجراءات الشركة المتعلقة بالتزام الشركة بحدود المخاطر وقدرتها ونزعتها إلى تحمل المخاطر المقررة
- تشرف اللجنة على الإستراتيجيات والسياسات والإجراءات والأنظمة الموضوعية من قبل إدارة الشركة، بهدف تحديد وتقييم وقياس وإدارة المخاطر الرئيسية التي تواجه الشركة، ومنها أخطار الأعمال الإستراتيجية والمخاطر التشغيلية ومخاطر الالتزام الرقابي ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة ومخاطر الاستثمار ومخاطر التمويل ومخاطر السوق ومخاطر السمعة وغيرها من المخاطر وكذلك عمليات إدارة وتخطيط وتقييم رأس المال من قبل إدارة الشركة
- إجراء تقييم سنوي لإطار الحوكمة والمخاطر والرقابة لدى الشركة للتوصل إلى قناعة بشأن تصميم واكتمال إطار العمل المتعلق بأنشطة الشركة وسمات المخاطر
- رصد سمات المخاطر لدى الشركة بشكل منتظم مقارنة بالإطار العام لتحمل المخاطر
- التأكد من أن جميع موظفي قسم إدارة المخاطر يتمتعون بالاستقلالية عن الأنشطة التي تؤدي إلى التعرض للمخاطر
- التأكد من قيام موظفي إدارة المخاطر بنشر الوعي بالمخاطر بين موظفي الشركة
- مراجعة المعاملات المقترحة مع الأطراف ذات الصلة وتقديم التوصيات المناسبة إلى مجلس الإدارة في هذا الصدد

- مراجعة المسائل التي ترفعها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر لدى الشركة
- إعداد تقارير دورية حول طبيعة المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها الشركة وتقديمها إلى مجلس الإدارة

نظم التدقيق الداخلي

- مراجعة مدى دقة وصحة وسلامة المعلومات المالية والتشغيلية ووسائل تحديد قياس وتصنيف المخاطر ورفع التقارير اللازمة
- مراجعة الأنظمة الموضوعية لضمان الالتزام بالسياسات والخطط والإجراءات والقوانين واللوائح التي يمكن أن يكون لها تأثير هام على العمليات والتقارير وما إذا كانت الشركة ملتزمة بذلك
- مراجعة وسائل حماية الأصول والتحقق من وجود تلك الأصول حيثما يكون ملائماً. ومراجعة وتقييم استخدام الموارد بصورة اقتصادية وبكفاءة
- مراجعة العمليات أو البرامج للتأكد مما إذا كانت النتائج متسقة مع الأهداف والأغراض المحددة، وما إذا كان يتم تنفيذ العمليات أو البرامج وفقاً لما هو مخطط
- مراجعة عمليات محددة بناء على طلب من لجنة التدقيق أو إدارة الشركة، حسبما يكون ملائماً
- مراجعة عمليات محددة بناء على طلب من لجنة التدقيق أو إدارة الشركة، حسبما يكون ملائماً
- مراقبة وتقييم مدى فاعلية نظام إدارة المخاطر في الشركة
- مراجعة جودة أداء مراقبي الحسابات الخارجيين ودرجة التنسيق مع لجنة التدقيق الداخلي
- مراجعة بيان الرقابة الداخلية من قبل الإدارة العليا والرأي المتعلق بها لمحقق الحسابات عن تخطيط التدقيق

وحدة إدارة المخاطر

قامت الشركة بإنشاء وحدة إدارة المخاطر تتبع لجنة إدارة المخاطر والتدقيق، وقد قام مجلس الإدارة بتكليف إحدى الجهات الاستشارية المتخصصة للقيام بكافة مهام وحدة المخاطر

وحدة التدقيق الداخلي

يتضمن الهيكل التنظيمي المعتمد للشركة وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق مباشرة، يتوافر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تشمل جميع أنشطة الشركة كما يراعى في الهيكل التنظيمي للشركة مبادئ الضبط الداخلي لعملية الرقابة المزدوجة. قد تم الاستعانة بمكتب خارجي للقيام بإعداد تقرير ICR والذي يتيح للشركة معرفة جوانب القصور في الأنظمة وطريقة معالجتها

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها بأن السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وانطلاقاً من هذا الإيمان فإن هناك سياسة معتمدة من مجلس الإدارة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة، ومجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية والموظفين. كما أن هناك سياسة خاصة بالإبلاغ ومقره من مجلس الإدارة والتي وضعت آلية تتيح للموظفين وأصحاب المصالح الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بإجراء تحقيق مستقل

الحد من حالات تعارض المصالح

تحرص الشركة في جميع مراحل التعاملات أن تكون على أساس العدل والمساواة، والانصاف والامانة لتحقيق أقصى درجات الشفافية والموضوعية من خلال تطبيق سياسة تعارض المصالح للوفاء بمتطلبات هيئة أسواق المال بالإضافة إلى تبني حزمة من النماذج الإجرائية المنظمة لحالات الإفصاح عن حالات تعارض المصالح المحتملة وآلية التعامل معها. إن لجنة التدقيق ممثلة برئيس لجنة التدقيق هي المسئولة بصفة عامة عن هذه السياسة وهذه المسئولية تتضمن مراقبة ومراجعة تنفيذ السياسات والإجراءات الأساسية الموضحة بالسياسة. ومع ذلك يجوز للجنة التدقيق تفويض المسئوليات اليومية الخاصة بالإشراف على مدى الالتزام والتنفيذ إلى أحد المسئولين بالشركة

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

سياسة الإفصاح والشفافية

قام مجلس الإدارة بوضع نظم وسياسات للإفصاح والشفافية، وتهدف هذه النظم والسياسات إلى تحقيق العدالة والشفافية ومنع تعارض المصالح واستغلال المعلومات الداخلية، كما تهدف السياسة إلى تنظيم إجراءات إفصاح الشركة عن المعلومات الجوهرية وتوفير آلية الإعلان عن ذلك فيما يتعلق بتعليمات حوكمة الشركات، حيث قامت الشركة خلال العام 2022 بالإفصاح عن البيانات والمعلومات الأساسية لكافة المساهمين والمستثمرين، وذلك من خلال وسائل الإفصاح المناسبة وبشكل دوري وفي الوقت المناسب، ويتوفر لدى الشركة وحدة تنظيم شؤون المستثمرين تتمتع بالاستقلالية، وهي مسئولة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين من خلال وسائل الإفصاح المتعارف عليها

سجل الإفصاح وشؤون المستثمرين

تحتفظ الشركة بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يحتوي على كل البيانات والمعلومات المطلوب الإفصاح عنها وفقاً للقوانين والتعليمات وسياسات الشركة في هذا الشأن، كما يحتوي السجل على البيانات المتعلقة بالمكافآت والرواتب والخوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى، والتي يتم إدراجها في التقرير السنوي المعروض على الجمعية العامة، كما يتضمن جميع المعلومات الواردة في الإفصاحات التي استلمتها بموجب الكتاب العائش لللائحة التنفيذية الصادرة من هيئة أسواق المال، وتلتزم بتعديل هذا السجل حسب الإفصاحات التي ترد إليها ويكون من حق أصحاب الشأن الاطلاع على هذا السجل خلال ساعات العمل المعتادة

وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

التزمت الشركة بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرين الحاليين والمحتملين على إطلاع بالقرارات الاستثمارية، وتتمتع وحدة شؤون المستثمرين في الشركة بالاستقلالية اللازمة، حيث تعمل على توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبالدفقة اللازمة عبر وسائل الإفصاح المتعارف عليها

تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات

تقوم الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح، كما يتم إنشاء قسم مخصص لحوكمة الشركات يتم من خلاله عرض كافة المعلومات والبيانات التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة

يشكل الموقع الإلكتروني للشركة جزء من آلية الإفصاح إلى جانب التقارير السنوية والبيانات المالية وإيضاحاتها والمعلومات ذات الصلة بأنشطة الشركة

القاعدة الثامنة احترام حقوق المساهمين

الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

تلتزم الشركة بمسؤوليتها تجاه المساهمين بتبني أعلى المعايير المطبقة في حوكمة الشركات، حيث تؤمن الشركة بأن التطبيق السليم لحوكمة الشركات يعزز القيمة لمساهميها، فالشركة تقوم بمعاملة جميع المساهمين بالتساوي ودون تمييز ولا تقوم الشركة في أي حال من الأحوال بحجب أي معلومة أو حق من حقوق المساهمين وتلتزم الشركة بهذا الشأن بكافة أحكام القوانين والتعليمات والضوابط الرقابية. يتوافر لدى الشركة سياسة خاصة لحماية حقوق المساهمين ومعتمدة من مجلس الإدارة تبين دور كل من مجلس الإدارة والتنفيذية في حماية حقوق المساهمين والتأكد من أن يتمتع كافة فئات المساهمين بنفس الحقوق وبذات المعاملة وتوفير كافة المعلومات الخاصة بحقوق التصويت مع منح كافة فئات المساهمين فرصة مساءلة مجلس الإدارة عن المهام الموكلة إليهم

إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة

تقوم الشركة بالاحتفاظ بسجل خاص للمساهمين لدى وكالة المقاصة حيث يتاح للمساهمين الاطلاع على هذا السجل مع حرص الشركة على التعامل مع البيانات الواردة في السجل المذكور وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية وذلك بما لا يتعارض مع الضوابط والقوانين المنصوص عليها

حماية الحقوق العامة للمساهمين وتشجيعهم على التصويت في الجمعيات العامة

توجه الشركة الدعوات للمساهمين لحضور جمعيتها العامة للمشاركة والتصويت، ويذكر في الدعوة المكان وزمان الانعقاد كما يعلن عنها في الجرائد الرسمية لحولة الكويت، ويحق للمساهم أن يوكل غيره في الحضور بمقتضى توكيل خاص أو تفويض تعده الشركة، ويتاح للمساهمين جدول أعمال الجمعية العامة وتقارير مجلس الإدارة ومراقب الحسابات والبيانات المالية قبل انعقاد الجمعية بوقت كاف

القاعدة التاسعة إدراك دور أصحاب المصالح

حقوق أصحاب المصالح

وضعت أركان سياسة وآلية تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح والأطراف ذوي الصلة من أجل حفظ حقوقهم، والحد من تضارب المصالح المحتمل، حيث تقوم أركان باحترام وحماية حقوق أصحاب المصالح وفقاً للقوانين المعمول بها في دولة الكويت ذات العلاقة مثل قانون العمل وقانون الشركات ولائحته التنفيذية، ذلك بالإضافة إلى العقود المبرمة بين الطرفين وأية تعهدات إضافية تقوم بها الشركة تجاه أصحاب المصالح، حيث أن حماية حقوق أصحاب المصالح بمقتضى القوانين يوفر لهم فرصة الحصول على تعويضات فعالية في حالة انتهاك أي من حقوقهم، ولقد وضعت أركان آلية لتسهيل وصول أصحاب المصالح إلى الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة قد يتعرضون لها. قامت الشركة باعتماد سياسات ولوائح داخلية منها على سبيل المثال إل الحصر ما يلي: سياسة حماية حقوق أصحاب المصالح. سياسة تعارض المصالح. سياسة الإبلاغ عن المخالفات. سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة

تلتزم الشركة بمعايير تطبيق الحوكمة والقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية بشأن أصحاب المصالح مثل قانون العمل، قانون الشركات ولائحته التنفيذية والعقود المبرمة مع أصحاب المصالح والتي توفر لهم فرصة الحصول على تعويضات فعالية في حالة انتهاك أي من حقوقهم، وتتيح الفرصة لأصحاب المصالح الإبلاغ عن أية مخالفات أو أي أنشطة غير قانونية أو غير أخلاقية أو غير مشروعة، مع التزام الشركة بالسرية في إجراءات التحقيق في المخالفة مع توفير حماية للمبلغ وعدم الإضرار به

تقوم الشركة بتوفير معلومات عن الشركة ونشرها على الموقع الإلكتروني مما يتيح لأصحاب المصالح الحصول على المعلومات اللازمة عن الشركة، كما تمكن الشركة أصحاب المصالح في الحصول على المعلومات والبيانات المالية ذات الصلة بأنشطتهم وتعاملاتهم مع الشركة من خلال الإدارة المالية ووحدة شؤون المستثمرين بالشركة

القاعدة العاشرة تعزيز وتحسين الأداء

تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر

توفر الشركة لجميع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية الاحتياجات التدريبية اللازمة لزيادة المهارات والمعرفة لتحقيق مستوى أفضل من الإدارة والكفاءة في العمل، فقد قامت الشركة خلال عام 2022 بالتنسيق مع جهات تدريبية لعمل برامج تدريبية لهم في عدة مجالات

كيفية تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذية

قامت الشركة بإعداد نظم وآليات لتقييم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من خلال وضع مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الموضوعية التي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة ويتم تقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ككل أولاً وأداء كل عضو على حدة ثانيًا بشكل سنوي وذلك بحسب مؤشرات الأداء

القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة (Value Creation)

حددت الشركة في دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم من خلال وضع الآليات التي تعمل على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وتحسين الأداء مما يساهم في خلق القيم المؤسسية لدى العاملين ويحفزهم على العمل للحفاظ على السامة المالية للشركة، كما تعمل الشركة على التطوير المستمر لنظم التقارير المتكاملة الداخلية المعمول بها حيث إنها تساعد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات بشكل منهجي وسليم

القاعدة الحادية عشر التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع

إن التزام الشركة بالمسؤولية يعتبر مفتاح لنجاح الشركة. حيث نهدف إلى العمل بموجب نموذج أعمال مستدام ينتج القيمة من خلال بناء علاقات عميقة وواسعة النطاق وطويلة الأجل مع عملاء الشركة وغيرهم من أفراد المجتمع الذي تعمل فيه. تتجسد المسؤولية الاجتماعية للشركة في القيم التي تتبناها الشركة وتشكل الأساس لكيفية إنجاز العمل حيث يتم تطوير المنتجات وتقديم الخدمات طبقاً لأهداف والتزامات الشركة. نرى الشركة أن المسؤولية الاجتماعية لم تعد مسألة تطوع لمساعدة المجتمع فقط، بل هي ركيزة أساسية للمساعدة في بناء المجتمع. ولقد قامت أركان بتقديم مشاركات إلى جمعيات نفع عام خلال العام

ينوافر لدى الشركة سياسة خاصة بالمسؤولية الاجتماعية ومعتمدة من مجلس الإدارة والتي تهدف إلى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها وتكفل توجيه الشركة بشأن إدارة مسؤوليتها الاجتماعية بما يحقق التنمية المستدامة للمجتمع والعاملين من خلال المساهمة في توفير فرص عمل وتخفيض مستويات البطالة في المجتمع وتحقيق الإستغلال الأمثل للموارد المتاحة

البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي

تحرص الشركة على المساهمة بدور حيوي ومبادر في تنمية المجتمع الكويتي من خلال نشاطات المسؤولية الاجتماعية المختلفة، وخاصة تلك البرامج والحملات التي تخاطب الشباب بشكل مباشر، بهدف دعم قدراتهم ومواهبهم وتشجيعهم على التطوع المجتمعي بشتى مجالاته، كذلك تأهيل الكوادر الوطنية من خلال توفير فرص التدريب في المجالات المتخصصة لاكتساب الخبرات العملية. كما ساهمت الشركة بالعديد من الحملات الاجتماعية التوعوية على سبيل المثال لا الحصر اقامت الشركة حملة توعوية للاهتمام بالصحة النفسية و العقلية في شهر أكتوبر 2022 و اقامت فعالية رياضية للأطفال في شهر مارس 2022 وحملة إفطار صائم في شهر رمضان المبارك 2022 كما تسعى الشركة الى دعم وتشجيع العمالة الوطنية وزيادة الكفاءة والقدرة التنافسية



تقرير لجنة التدقيق

تقرير لجنة التدقيق والمخاطر شركة أركان الكويت العقارية 2022

تقوم لجنة التدقيق على مساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الإشرافية الخاصة بعملية إعداد التقارير المالية ونظام الرقابة الداخلي وعملية التدقيق وإجراءات الشركة الخاصة بمراقبة الالتزام بالقوانين والأنظمة وقواعد السلوك المهني وإدارة المخاطر. تتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء من بينهم عضو مستقل، وتقوم اللجنة بمراجعة الأمور المحاسبية والتقارير الهامة بما في ذلك المعاملات المعقدة وغير المعتادة والمجالات التي تتضمن أحكاماً تقديرية والإصدارات المهنية والرقابية، وفهم مدى تأثيرها على البيانات المالية المجمعة وإبداء الرأي ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة، كما تقوم بمراجعة نتائج التدقيق مع إدارة الشركة ومراقب الحسابات الخارجي المستقل بما في ذلك أي صعوبات تواجهها. وتقوم بمراجعة البيانات المالية المجمعة بشكل دوري قبل تقديمها إلى مجلس الإدارة، وتقديم آرائها وتوصياتها في هذا الشأن إلى مجلس الإدارة بهدف ضمان شفافية وعدالة التقارير المالية. كما تقوم اللجنة بمراجعة نتائج التدقيق الداخلي و تقارير المخاطر ومتابعة نتائج التقارير مع إدارة الشركة والمدقق الداخلي ومستشاري المخاطر

تتولى لجنة التدقيق مسؤولية رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بخصوص تعيين وعزل مراقب الحسابات الخارجي و المدقق الداخلي وفي حال قررت اللجنة وجود حاجة لتغيير مراقب الحسابات الخارجي او المدقق الداخلي، سوف ترفع اللجنة توصياتها بذلك مع معايير الإختيار

ومن مهام اللجنة

- حل أي خلافات بين إدارة الشركة ومدققي الحسابات أو مستشاري المخاطر
- الموافقة مسبقاً على كافة خدمات التدقيق وغيرها من الخدمات
- تعيين مستشار أو محاسبين مستقلين أو غيرهم لتقديم المشورة إلى الشركة أو المساعدة في إجراء تحقيق
- طلب أي معلومات تحتاجها اللجنة من الموظفين ويتم الإيعاز لجميع الموظفين بالتعاون في تلبية طلبات اللجنة أو مع الأطراف الخارجية، والاجتماع مع مسؤولي الشركة ومراقب الحسابات الخارجي المستقل أو المستشار الخارجي حسب ما تقتضي الحاجة
- تقييم مدى كفاءة أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وإعداد تقرير مراجعة الرقابة الداخلية
- رفع تقارير منتظمة إلى مجلس الإدارة عن أعمال اللجنة والمسائل المتعلقة بها والتوصيات ذات الصلة
- توفير قناة اتصال مفتوحة بين إدارة التدقيق الداخلي أو المسؤول عن التدقيق ومراقب الحسابات الخارجي المستقل ومجلس الإدارة



يتبع تقرير لجنة التدقيق

انجازات اللجنة

- ضمان سلامة و شفافية و عدالة التقارير المالية من خلال مراجعة القوائم المالية و ابداء الرأي و التوصية بشأنها لمجلس الادارة
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقبي الحسابات الخارجيين و مستشارين المخاطر و متابعة ادايتهم للتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات الى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق
- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي بما في ذلك مراجعة خطط التدقيق الداخلي و نتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد انه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في هذه التقارير
- الإشراف على أعمال مستشارين المخاطر بما في ذلك مراجعة نتائج تقارير المخاطر ، والتأكد انه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في هذه التقارير
- مراجعة السياسات و الإجراءات الداخلية لإدارات الشركة و ضمان التزام الشركة بمتطلبات الجهات الرقابية
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة و ابداء الرأي و التوصية لمجلس الإدارة بشأنها

تلخيص عن إجتماعات لجنة التدقيق و المخاطر

اسم العضو	الصفة	اجتماع 1	اجتماع 2	اجتماع 3	اجتماع 4	اجتماع 5	اجتماع 6	اجتماع 7	اجتماع 8	اجتماع 9	اجتماع 10	اجتماع 11
		24/01/2022	08/02/2022	13/02/2022	09/03/2022	26/04/2022	23/05/2022	30/05/2022	03/07/2022	11/09/2022	28/10/2022	22/11/2022
أحمد عبد العزيز الفريخ	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
مشعل العتزي	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
محمد الفيث الطير	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ياسر الناظور	أمين السر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓



كلمة رئيس مجلس الإدارة

فهد عبدالرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة



السادة /مساهمين شركة اركان الكويت العقارية الكرام
السلام عليكم ورحمة لله وبركاته

باسمي وباسم أعضاء مجلس الإدارة يسعدني الترحيب بكم مجدداً، كما يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أقدم لحضراتكم التقرير السنوي والبيانات المالية لشركة اركان الكويت العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 اكتوبر 2022، على ما حققته الشركة من نتائج خلال العام المنصرم

وأود أن أؤكد قبل كل شيء على أن هذه النتائج لم تكن لتتحقق لولا الدعم الكبير من قبلكم، بالإضافة الدعم المتواصل والعمل الدؤوب والجاد من قبل أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية والجهاز الإداري وكافة موظفي الشركة، وذلك ما يمنحنا الثقة والكفاءة للوصول الى افضل النتائج والمضي في طريق النجاح

المساهمين الكرام، لم تكن السنة المالية المنتهية مستقرة اقتصادياً، نظراً لما مرت بالكثير من التقلبات العالمية، والتي أثرت بلا شك على الاقتصاد المحلي، هذا ما رأيناه خلال الشهور الأخيرة من السنة المالية المنتهية من تراجع في سوق الكويت للأوراق المالية، وكذلك ارتفاع مستويات التضخم التي أدت بدورها إلى اضطراب بنك الكويت المركزي إلى القيام برفع أسعار الفائدة لتحقيق التوازن الاقتصادي

المساهمين الكرام، على الرغم من كل هذه التحديات الكبيرة، إلا أن مجلس إدارة الشركة نجح بوضع الخطط والاستراتيجيات التي ساهمت بشكل كبير للوصول للأهداف المرسومة للحفاظ على استقرار وضع الشركة وتعظيم الاصول للارتقاء بالارباح السنوية للمساهمين والحفاظ على الاستقرار المالي للشركة، وتجنّبها قدر الإمكان من التأثيرات الاقتصادية المحيطة، لتحقيق أفضل نتائج مالية ممكنة

وفي الختام، اتقدم بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة وبالاصالة عن نفسي باسمي ايات التقدير والامتنان الى مقام حضره صاحب السمو امير البلاد الشيخ نواف الاحمد الجابر الصباح حفظه لله ورعاه والى سمو ولي عهده الامين الشيخ/مشعل الاحمد الصباح حفظه لله ورعاه سائلين لله عزوجل ان يحفظ الكويت وشعبها من كل شر متمنين للجميع دوام الصحة والعافية والترابط من اجل رفعة الوطن الغالي



تقرير هيئة الرقابة الشرعية

تقرير هيئة الرقابة الشرعية لسنة 2022

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه.

إلى السادة / مساهمي شركة أركان الكويت العقارية
الكويت - دولة الكويت

هدف ونطاق التدقيق

قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي نفذتها شركة أركان الكويت العقارية (الشركة) وشركاتها التابعة (بشار إليهم مجتمعين بالجموعة) خلال الفترة المنتهية في 2022/10/31 لإبداء الرأي في مدى الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية وفق المرجعية الشرعية المعتمدة من قبلنا وهي القرارات الصادرة عن هيئة الرقابة الشرعية للشركة والمعايير الشرعية الصادرة عن المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)، وقرارات المجامع الفقهية.

مسؤولية الإدارة عن الالتزام الشرعي

تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية على إدارة الشركة، كما أن الإدارة مسؤولة عن الرقابة الشرعية الداخلية التي تراها ضرورة لضمان تنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

الاستقلالية والمتطلبات الأخلاقية الأخرى ورقابة الجودة

لقد التزمنا بالاستقلالية والمتطلبات الأخلاقية الأخرى كما هي في "مدونة الأخلاقيات للمهنيين في مجال التمويل الإسلامي" الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، لقد التزمنا بمتطلبات المعيار الدولي لإدارة الجودة رقم 1 "إدارة الجودة للمكاتب التي تنفذ ارتباطات مراجعة أو فحص للقوائم المالية أو ارتباطات التأكيد الأخرى أو ارتباطات الخدمات ذات العلاقة"، مع مراعاة للوائح والقوانين التنظيمية لصناعة الالتزام الشرعي في دولة الكويت.

مسؤولية هيئة الرقابة الشرعية ووصف العمل المنجز

تتمثل مسؤوليتنا في إبداء الرأي في مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية بناءً على تدقيقنا لها. وقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير الجودة ومعايير التدقيق الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وبالأخص معيار التدقيق للمؤسسات المالية الإسلامية رقم (6) بشأن "التدقيق الشرعي الخارجي (عمليات التأكيد المستقل على التزام المؤسسة المالية الإسلامية بأحكام الشريعة الإسلامية)" ووفقاً لمعيار التأكيد رقم (3000) بشأن "ارتباطات التأكيد الأخرى بخلاف عمليات مراجعة أو فحص المعلومات المالية التاريخية" ومبدأ الأهمية النسبية والذي يختلف بحسب حجم الشركة وطبيعة عملياتها ومخاطرها

يتبع تقرير هيئة الرقابة الشرعية

تابع: تقرير هيئة الرقابة الشرعية

الشرعية وبناءً على بنود الأصول والخصوم والإيرادات والمصروفات، وما يترتب على ذلك من آثار على منهجية التدقيق وإظهار الملاحظات في هذا التقرير. وتتطلب هذه المعايير أن تمثل متطلبات السلوك الأخلاقي للمهنة وأن نقوم بتخطيط وأداء التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن الشركة ملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن عملية التدقيق الشرعي سوف تكشف دائماً عن المخالفات الشرعية عند وجودها.

وتتضمن أعمال التدقيق أداء إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول مدى الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية، لقد قمنا بتدقيقنا بناءً على عينة منهجية مختارة، ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأي التدقيق الخاص بنا. وكجزء من عملية التدقيق الشرعي فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق، بحيث نقوم بأعمالنا على النحو التالي:

- (أ) تحديد واعتماد المرجعية الشرعية.
- (ب) تحديد وتقييم مخاطر عدم الالتزام الشرعي.
- (ج) تكوين فهم حول نظام الرقابة الشرعية الداخلية ذي الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة.
- (د) تصميم إجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك مخاطر عدم الالتزام الشرعي.
- (هـ) القيام بعملية التدقيق الشرعي الميداني والحصول على المستندات المؤيدة.
- (و) الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لإبداء رأينا.
- (ز) التواصل مع الإدارة فيما يخص نطاق وتوقيت التدقيق المخطط ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف جوهرية في نظام الرقابة الشرعية الداخلية نقوم بتحديدنا خلال عملية التدقيق.

الرأي

إن العقود والمعاملات والعمليات التي أبرمتها شركة أركان الكويت العقارية (الشركة) وشركاتها التابعة (المجموعة) خلال الفترة المنتهية في 2022/10/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من قبلنا.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

هيئة الرقابة الشرعية

الكويت في 2022/11/20




الدكتور / حمد يوسف المزروعى
رئيس هيئة الرقابة الشرعية



الدكتور / محمد عبدالرحمن الشرفا
عضو هيئة الرقابة الشرعية



الدكتور / عبدالرحمن محمد البالول
عضو هيئة الرقابة الشرعية



كلمة نائب رئيس مجلس الإدارة
و الرئيس التنفيذي



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي

السادة/مساهمين شركة اركان الكويب العقارية الكرام

يسعدني أن أجدد اللقاء بكم، و كما في كل عام شاكر لكم دعمكم المتواصل الذي يعد المحفز الأول لشركة اركان الكويب العقارية لمتابعة التقدم و الازدهار ، كما يسرني أن أضع بين يديكم التقرير السنوي للسنة المنتهية في 31 اكتوبر 2022

المساهمين الكرام، استمررت شركة اركان الكويب العقارية في سنة 2022 بالعمل على مواصلة تحقيق النتائج الإيجابية المدعومة بالاداء الثابت والقوي، ما أدى بدوره إلى تحقيق الارباح المرجوة وتنفيذ الاستراتيجية التوسعية وترسيخ رؤيتنا بأن تكون اركان الكويب العقارية رائدة في قطاع العقار بالسوق المحلي

وفيما يتعلق بملخص الاداء المالي لسنة 2022 فقد حققت الشركة ربحاً بمقدار 2,216,998 مليون دينار كويتي اي ربحية 8.83 فلس للسهم الواحد

الإضوة و الأضواء، إننا نحرص على تأسيس قواعد ثابتة نسمو بها نطلعاننا المستقبلية من خلال استراتيجيتنا إلى تعزيز و تنوع استثماراننا ضمن أسواق جديدة، وأيضاً نحرص على تقليص نواحي الشركة في الأسواق العقارية المتأثرة بالصعوبات الحالية المحلية

كما نسعى الشركة خلال الفترة القادمة لزيادة حصتها السوقية في القطاع العقاري من خلال الاستثمار في الأسواق ذات الجاذبية و العوائد المرتفعة في مختلف القطاعات العقارية وأيضاً مشاريع التحويل و التشغيل و البناء

حيث أن تتمثل نجاحات شركة أركان الكويب العقارية في تعزيز عمليات الشركة من خلال رفع نسب الإشغال في مجموعة متنوعة من العقارات ، أولها الطبية لتقدم أركان كليك بموقع مميز و مساحة تأجيرية تصل إلى ٥٠٠ متر و نسبة إشغال 100% ، والتجارية أبرزها مجمع في خيطان و نسبة إشغال 98% و الصناعية الحيوية في شارع الزينة و الضمنية على طريق الملك فهد السريع بنسبة إشغال 100%

كذلك خدمات إدارة العقارات على رأس الخدمات المميزة التي تقدمها الشركة، حيث أن خبرتها العريقة في هذا المجال ساهم بحصولها على ثقة الأمانة العامة للأوقاف لتسند مهمة إدارة عقارات تصل قيمتها الإجمالية إلى 425 مليون دينار إلى الشركة ، ما ساهم برفع إجمالي العقارات المدارة لدى الشركة مع مختلف العملاء إلى أكثر من 570 مليون دينار

كما أعلنت شركة أركان الكويب الإفصاح رسمياً عن استحواذها على حصة مهيمنة في الشركة الأولى للاستثمار العقاري بقيمة مالية تبلغ حوالي 7.3 مليون دينار كويتي ، و التي نعتبر من أهم الصفقات الحالية في القطاع العقاري المحلي

وامتداداً لرؤية الشركة في الماضي قدما بسياساتها الرامية إلى البحث عن فرص واعدة تساهم في تحقيق النجاحات ، تعمل الشركة على استبدال مشاريعها الجديدة والتي تحب الإنشاء و التطوير في القطاع الغذائي و الترفيهي المعودة بتصاميم فريدة من نوعها لكل واحد منها، بما يوفر لعملائنا أساليب الحياة التي يطمحون إليها، مع توفير خدماتنا بصورة دائمة عبر فرق أركان لإدارة المجمعات وفق أسس و خطوات مدروسة نصب في صالح الوضع المالي للشركة ونعمل على نوازل التدفق النقدي

وفي الختام ، أتوجه بالشكر الجزيل و التقدير الكبير لكم مساهميننا الكرام على ثقكم ، و الشكر موصول إلى فريق عمل أركان على جهودهم المبذولة في سبيل رفع شأن الشركة و الوصول بها إلى مستويات أعلى، و تحقيق كافة الأهداف الموضوعه إن شاء الله، متمنين للجميع دوام الصحة و العافية



الإدارة التنفيذية

الإدارة التنفيذية



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي



براك جمال المزيرعي
المدير التنفيذي لقطاع الاستثمار العقاري



ياسر الناطور
المدير التنفيذي - القطاع المالي



خالد عدنان محمد
مدير أول إدارة الشؤون الإدارية والموارد البشرية



دلال محمد النعمه
مدير متابعة وتنفيذ الاستراتيجيات



انس علي العويدات
مدير أول للإدارة المالية



عبدالرحمن عبداللّٰه الوهبي
رئيس وحدة الحوكمة و الإلتزام
و علاقات المستثمرين



في حامد الرشود
مدير إدارة التسويق







البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع.
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2022، وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع، وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 أكتوبر 2022، و نتائج أعمالها المجمعة وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ("الميثاق الأخلاقي")، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لتلك الميثاق الخلاقي. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إيداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية للمجموعة من أرض ومباني في الكويت، بما في ذلك أصول حق الاستخدام. إن إجمالي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية جوهرية في البيانات المالية المجمعة للمجموعة ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد الإدارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسمة الدخل والتي تستند إلى التقديرات والافتراضات مثل القيم الإيجابية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات السوقية والمعاملات التاريخية لبعض العقارات ونهج السوق الذي يعتمد على أحدث أسعار بيع العقارات في مناطق مماثلة لبعض العقارات الأخرى. إضافة إلى ذلك، فإن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر جوهرية نظراً للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم ومدى تعقيد تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، اعتبرنا هذه المسألة ضمن أمور التدقيق الرئيسية. يتم إدراج إفصاحات المجموعة حول عقاراتها الاستثمارية ضمن الإفصاحات 12 و 25.3 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا؛ من بين أمور أخرى، قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي اتخذتها الإدارة والمقيمين الخارجيين في عملية التقييم لتقدير مدى ملاءمة البيانات المؤيدة للقيمة العادلة. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي الخاص بالمجموعة

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى معلومات وأردة في التقرير السنوي الخاص بالمجموعة، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر في الوقت الحالي أو مستقبلاً عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع.

تابع/ معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي الخاص بالمجموعة

أما فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وخلال قراءتنا، نأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو معرفتنا التي حصلنا عليها في التدقيق أو ما يظهر خلاف ذلك على أن به أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ ماديًا في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإثبات ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم بناءً على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

كجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الأحكام المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوز مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفير لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذوفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور عدم تأكد مادي مرتبطة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نلفت الانتباه لتلك ضمن تقرير مراقب الحسابات وإلى الإفصاحات المتعلقة بها الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف 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 مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الإمتعزارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والشمول، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملاءمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف على أداء أعمال تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى المدة مساهمي شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع.

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

كما تزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلعهم أيضًا بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسبًا.

من خلال الأمور التي تم تناولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، لذلك فهي تعد من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نوصح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدًا، نقرر عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنبًا لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تضر على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وعند التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم، وأن الجرد قد أجري وفقًا للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أي مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 على وجه يؤثر ماديًا في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

نبين أيضًا أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تحدث أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 على وجه قد يكون له تأثير ماديًا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



هني عبدالله السريع
(مراقب مرخص رقم 141-هـ/أ)
جرانت ثورنتون - النظامي والعيان وشركاهم

الكويت
23 نوفمبر 2022

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 د.ك	إيضاحات	
			الإيرادات
5,148,203	6,320,084		إيرادات تأجير عقارات
(497,993)	(709,405)		مصاريف عقارات
4,650,210	5,610,679		صافي إيرادات تأجير عقارات
-	(790,000)	12	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	1,394,327	7	ربح من صفقة شراء شركة تابعة
100,000	1,104,673	12	ربح من بيع عقارات استثمارية
20,308	370,181		أتعاب إدارة وحوافز
101,504	27,399		إيرادات توزيعات أرباح
68,937	39,494		إيرادات أخرى
4,940,959	7,756,753		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(954,544)	(1,426,835)		تكاليف موظفين
(1,203,931)	(1,836,513)	9	تكاليف تمويل
(453,191)	(1,771,252)		مصاريف عمومية وإدارية
(150,514)	-		مصاريف ديون معدومة لزم مستأجرين مدينة
-	(103,370)	10	مخصص محمل لخسائر الائتمان المتوقعة
(2,762,180)	(5,137,970)		
2,178,779	2,618,783		الربح قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية، والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(97,357)	(109,675)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(55,000)	(70,000)	21	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2,026,422	2,439,108		ربح السنة
			الخاصة بـ:
2,026,422	2,216,998		مالكي الشركة الأم
-	222,110		الحصص غير المسيطرة
2,026,422	2,439,108		ربح السنة
8.07 فلس	8.83 فلس	8	ربحية السهم الأساسية والمخفضة المخصصة إلى مالكي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 9 إلى 39 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 د.ك	
2,026,422	2,439,108	ربح السنة
		دخل شامل آخر:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
239,237	(344,927)	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
239,237	(344,927)	إجمالي (خسارة) / دخل شامل أخرى
2,265,659	2,094,181	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		الخاصة بـ:
2,265,659	1,944,725	مالكي الشركة الأم
-	149,456	الحصص غير المسيطرة
2,265,659	2,094,181	إجمالي الدخل الشامل للسنة

بيان المركز المالي المجمع

31 أكتوبر 2021 د.ك	31 أكتوبر 2022 د.ك	إيضاحات	
			الأصول
1,980,760	2,287,750		النقد والتقد المعادل
430,983	1,692,967	10	ذمم مدينة وأصول أخرى
3,185,573	2,498,654	11	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
74,841,316	127,225,610	12	عقارات استثمارية
9,407,244	15,904,621	13	ممتلكات ومعدات
89,845,876	149,609,602		مجموع الأصول
			الخصوم وحقوق الملكية
			الخصوم
1,714,304	3,488,739	14	ذمم دائنة وخصوم أخرى
44,371,309	56,180,028	15	تمويل إسلامي دائن
8,581,837	44,150,779	16	التزامات عقود الإيجار
158,162	234,123		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
54,825,612	104,053,669		مجموع الخصوم
			حقوق الملكية
25,114,998	25,114,998	17	رأس المال
77,200	77,200	17	علاوة إصدار أسهم
4,314,875	4,554,542	18	الاحتياطي الإيجاري
154,524	154,524		احتياطي عام
(83,797)	(578,644)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
5,442,464	6,135,469		أرباح مرحلة
35,020,264	35,458,089		حقوق الملكية الخاصة بمالك الشركة الأم
-	10,097,844		الحصص غير المسيطرة
35,020,264	45,555,933		إجمالي حقوق الملكية
89,845,876	149,609,602		مجموع الخصوم وحقوق الملكية



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



فهد عبد الرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 9 إلى 39 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

الإجمالي	الحصص غير المسيطره		التغيرات						
	د.ك	د.ك	المجموع اللرعي د.ك	أرباح مرحلة د.ك	المزاكمة في القيمة العائلة د.ك	احتياطي عام د.ك	الاحتياطي الإجباري د.ك	علاوة إصدار أسهم د.ك	رأس المال د.ك
35,020,264	-	35,020,264	5,442,464	(83,797)	154,524	4,314,875	77,200	25,114,998	الرصيد في 1 نوفمبر 2021
9,948,388	9,948,388	(1,506,900)	(1,506,900)	-	-	-	-	-	الناشئ من الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 7)
(1,506,900)	-	(1,506,900)	(1,506,900)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 21)
8,441,488	9,948,388	(1,506,900)	(1,506,900)	-	-	-	-	-	مجموع المعاملات مع الملاك
2,439,108	222,110	2,216,998	2,216,998	-	-	-	-	-	ربح السنة
(344,927)	(72,654)	(272,273)	-	(272,273)	-	-	-	-	الخسائر الشاملة الأخرى السنة
2,094,181	149,456	1,944,725	2,216,998	(272,273)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر)/الدخل الشامل للسنة
-	-	-	222,574	(222,574)	-	-	-	-	ربح من بيع أصول مالية بقيمة العائلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	-	-	(239,667)	-	-	239,667	-	-	المحول إلى الاحتياطي الإجباري
45,555,933	10,097,844	35,458,089	6,135,469	(578,644)	154,524	4,554,542	77,200	25,114,998	الرصيد كما في 31 أكتوبر 2022
34,261,505	-	34,261,505	5,140,820	(323,034)	154,524	4,096,997	77,200	25,114,998	الرصيد في 1 نوفمبر 2020
(1,506,900)	-	(1,506,900)	(1,506,900)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 21)
(1,506,900)	-	(1,506,900)	(1,506,900)	-	-	-	-	-	مجموع المعاملات مع الملاك
2,026,422	-	2,026,422	2,026,422	-	-	-	-	-	ربح السنة
239,237	-	239,237	-	239,237	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخرى السنة
2,265,659	-	2,265,659	2,026,422	239,237	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(217,878)	-	-	217,878	-	-	المحول إلى الاحتياطي الإجباري
35,020,264	-	35,020,264	5,442,464	(83,797)	154,524	4,314,875	77,200	25,114,998	الرصيد كما في 31 أكتوبر 2021

إن الإيضاحات المالية من صفحة 9 إلى 39 تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 دك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 دك	إيضاحات	
2,026,422	2,439,108		أنشطة التشغيل
268,894	1,453,903		ربح السنة
-	790,000	12	التعديلات: الاستهلاك
(100,000)	(1,104,673)	12	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	(1,394,327)	7	ربح من بيع عقارات استثمارية
1,203,931	1,836,513	9	ربح من صفقة شراء شركة تابعة
(101,504)	(27,399)		تكاليف تمويل
(51,393)	-		إيرادات توزيعات أرباح
50,259	86,058		إيرادات أخرى
150,514	-		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
-	103,370		مصاريق ديون معدومة لنعم مستأجرين مدينة
-	-		مخصص محمل لخسائر الائتمان المتوقعة
3,447,123	4,182,553		
151,498	(1,127,004)		التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
600,895	948,551		ذمم مدينة وأصول أخرى
(7,680)	(22,559)		ذمم دائنة وخصوم أخرى
11,440	-		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
-	-		المستلم من منح حكومية
4,203,276	3,981,541		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
(1,297,725)	(7,331,370)		أنشطة الاستثمار
-	(1,629,580)		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(1,403,618)	-	12	إضافات إلى عقارات استثمارية
1,850,000	6,430,934	12	المصاريق الرأسمالية المكتبدة على العقارات الاستثمارية
-	1,230,024	11	المحصل من بيع عقارات استثمارية
10,881	14,600	11	المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	(4,990,313)	7	المحصل من استرداد رأس المال لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
97,795	26,899		استحواذ شركة تابعة
-	(100,000)		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
-	-		صافي التغير في ودیعة لأجل تستحق بعد ثلاثة أشهر
(742,667)	(6,348,806)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
(1,091,699)	(1,422,320)		أنشطة التمويل
(759,083)	6,974,233		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,544,578)	(1,513,010)		صافي التغير في التمويل الإسلامي الدائن
(230,012)	(1,464,648)		توزيعات أرباح مدفوعة
(3,625,372)	2,574,255		التزامات عقود إيجار مدفوعة
(164,763)	206,990		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) أنشطة التمويل
2,145,523	1,980,760		صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل
1,980,760	2,187,750		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
-	-		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
(7,800,241)	(619,908)		المعاملات المادية غير النقدية:
7,683,241	36,790,883		ممتلكات ومعدات
117,000	-		التزامات عقود الإيجار
-	(36,170,975)		ذمعة مقدمة للتزامات عقود الإيجار
-	-		عقارات استثمارية

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 9 إلى 39 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم
تأسست شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت.

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة مبيّنة في الإيضاح رقم 7. الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي:

- بيع وشراء وتطوير وإدارة العقارات والأراضي داخل وخارج دولة الكويت لحسابها الخاص أو لحساب الغير.
- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- إنشاء وإدارة للصناديق العقارية داخل وخارج دولة الكويت.
- القيام بمختلف أعمال المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية والقيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها.
- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة الأم أو لحساب الغير داخل دولة الكويت وخارجها.
- استغلال الفوائض المالية المتوافرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات متخصصة سواء داخل أو خارج دولة الكويت.
- القيام بأعمال النظافة في المباني والمجمعات العقارية التي تخدم أغراض الشركة الأم.
- توفير الأمن والسلامة والحراسة للمباني وكذلك استيراد وبيع وتركيب مختلف أنواع معدات وأجهزة الأمن والسلامة ومعدات الإطفاء.
- المتاجرة في الأدوات المالية الخاصة بالشركات التي تمارس أنشطة مماثلة.
- شراء الوكالات التي ستساعد الشركة الأم على تأدية الأنشطة الخاصة بها.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والمتنزهات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأساسية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل دولة الكويت وخارجها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT).

يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج دولة الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير. يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها الأساسية في دولة الكويت أو في الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

لتتزم الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء. لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تقصر أي من الأغراض المذكورة أعلاه على أنها تحيز للشركة الأم القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو منطقة الشرق، برج الحمراء، الطابق 66، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 20678، الصفاة 13067، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 23 نوفمبر 2022 إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

2 أساس الإعداد
تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والمقررات الاستثمارية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

قررت المجموعة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع" في بيانتين هما: "بيان الأرباح أو الخسائر المجمع" و "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع".

قررت إدارة الشركة الأم تغيير عرض بيان المركز المالي المجمع إلى عرض يعتمد على السيولة (في السابق كان بيان المركز المالي المجمع يميز بين المتداول وغير المتداول) لأنه يقدم معلومات أكثر صلة وملاءمة لأنشطة المجموعة.

3 بيان الالتزام
تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

4 التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة
فيما يلي التعديلات أو المعايير الجديدة التي تسري على الفترة الحالية.

التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات عقود الإيجار ذات الصلة بفيروس كورونا كوفيد-19 بعد 30 يونيو 2021
تم إجراء تعديل حتى 30 يونيو 2022 بالنسبة للتعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). تسمح الوسيلة العملية للطرف المستأجر باختبار عدم إجراء تقييم لتقرير ما إذا كانت امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) تمثل تعديلاً على عقد الإيجار. يُسمح للطرف المستأجر بالمحاسبة عن امتيازات الإيجار كما لو كان التغيير لا يمثل تعديلاً على عقد الإيجار.

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4.2 معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد
بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسري بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

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

المعيار أو التفسير يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

لا يوجد تاريخ محدد	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعايير المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة
1 يناير 2022	التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - إشارة إلى الإطار المفاهيمي
1 يناير 2023	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول
1 يناير 2024	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات مع تعهدات الديون
1 يناير 2023	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
1 يناير 2023	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية
1 يناير 2022	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني
1 يناير 2022	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد
1 يناير 2024	التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 - عقود الإيجار
1 يناير 2022	التحسينات السنوية دورة 2018-2020

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع/ معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعايير المحاسبة الدولي 28 بيع أو مساهمة الأصول بين مستثمر وشركته الزميمة أو شركة المحاصة

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

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الأصول التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للأرباح والخسائر حيثما لا تشكل الأصول عملاً تجاريًا، أي يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر فقط إلى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميمة أو شركة المحاصة.

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

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ إلى أجل غير مسمى حتى إنجاز المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء مثل هذه المعاملات.

التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - إشارة إلى الإطار المفاهيمي

تضيف التعديلات مطلبًا، بالنسبة للالتزامات التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37، وهو أن يقوم المشتري بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجودًا في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للرسوم التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21: الرسوم، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21 لتحديد ما إذا كان الحدث المزمع الذي أدى إلى التزام بنفع الرسوم قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ. تضيف التعديلات أيضًا بيانًا صريحًا بأن المشتري لا يعترف بالأصول المحتملة المكتتاة في عملية دمج الأصول

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

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول

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 المجمعة للمجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات مع تعهدات الديون

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات يعتمد فقط على التعهدات التي يتعين على المنشأة الإمتثال لها في أو قبل تاريخ التقرير الخاص بتصنيف الالتزام على أنه متداول أو غير متداول. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن المعلومات في الإيضاحات والتي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم مخاطر الالتزامات الغير متداولة مع التعهدات التي قد تصبح قابلة للسداد في غضون اثني عشر شهرًا.

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

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 من الشركات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. توضح التعديلات أن معلومات السياسة المحاسبية قد تكون ذات أهمية نسبية نظرًا لطبيعتها حتى لو لم تكن المبالغ المتعلقة بها ذات أهمية نسبية.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع/ معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية توفر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 استثناء من الإعفاء من الاعتراف المبني الوارد في معيار المحاسبة الدولي 12.15 (ب) ومعيار المحاسبة الدولي 12.24. وفقاً لذلك، لا ينطبق الإعفاء من الاعتراف المبني على المعاملات التي تنشأ فيها مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة القابلة للخسوم والخاضعة للضريبة عند الاعتراف المبني. وهذا موضحاً أيضاً في الفقرة المدرجة حديثاً ضمن معيار المحاسبة الدولي A12.22.

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

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني يحظر التعديل على أي منشأة أن تخصص من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي مبالغ مستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد ذلك الأصل لاستخدامه المعني. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود والتكاليف ذات الصلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذا التعديل في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد تُحدد التعديلات تلك التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد ينتج عنه خسارة أم لا. توضح التعديلات أنه لغرض تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أم لا، فإن تكلفة تنفيذ العقد تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية لتنفيذ هذا العقد وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود.

يتم تطبيق التعديلات فقط على العقود التي لم تقي المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية الفترة السنوية التي تعلق فيها التعديلات أولاً.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذا التعديل في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 - عقود الإيجار تتطلب التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أن يقوم البائع أو المستأجر بقياس أصل حق الانتفاع الناتج عن معاملة بيع أو معاملة بيع مع خيار الإيجار بنسبة القيمة الدفترية السابقة للأصل التي تتعلق بحق الانتفاع 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 الموجر. 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 الانتفاع والأرباح أو الخسائر المعترف بها في تاريخ المعاملة. إن المتطلبات الجديدة لا تحول دون اعتراف البائع أو المستأجر بأي أرباح أو خسائر تتعلق بلهاية عقد الإيجار كلياً أو جزئياً.

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

التحسينات السنوية دورة 2018-2020

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على تبسيط تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 1 من قبل أي شركة تابعة تقوم بتطبيقه لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بقياس فروق ترجمة العملة التراكمية. إن الشركة التابعة التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة بعد الشركة الأم قد تكون مطالية بالاحتفاظ بمجموعتين من السجلات المحاسبية لفروق ترجمة العملة التراكمية على التوازي بناءً على تواريخ مختلفة للانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية. ومع ذلك، فإن التعديل يوسع الإعفاء ليشمل فروق ترجمة العملة التراكمية لتقليل التكاليف للأطراف التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة.

تتعلق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 برسوم الاختبار بنسبة "10 في المائة" لإلغاء الاعتراف بالخصوم المالية - في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من الخصوم المالية الذي تم تعديله أو استبداله، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت الشروط مختلفة بشكل كبير. يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها أي منشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط أي بند جديد أو معدل من الخصوم المالية تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الخصوم المالية الأصلية.

إن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يلتفت عن احتمالية حدوث غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظراً للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمتطلبات حوافز الإيجار. قبل التعديل، تم إدراج المثال التوضيحي 13 كجزءاً من النمط الحقيقي للسداد المتعلق بتحسينات المستأجر، ولم يُبين المثال بوضوح النتيجة التي تم التوصل إليها بشأن ما إذا كان السداد سببياً بتعريف حافز الإيجار الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية إزالة احتمالية نشوء غموض عن طريق حذف عملية السداد المتعلقة بتحسينات ميثاني مستأجر من المثال التوضيحي 13.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 ملخص السياسات المحاسبية المهمة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه.

5.1 أساس التجميع

تتحقق سيطرة المجموعة على الشركة التابعة عندما تتعرض لـ أو يكون لها الحق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة التابعة ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك الإيرادات من خلال سلطتها على الشركة التابعة. يتم إعداد البيانات المالية للشركة التابعة لتاريخ البيانات المالية والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. كما يتم عمل التعديلات لتعكس تأثيرات المعاملات أو الأحداث المهمة التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية للشركة الأم.

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختيارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركة التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

إن الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة التي يتم شراءها أو بيعها خلال السنة يتم إثباتها اعتباراً من تاريخ الحيازة الفعلية أو حتى التاريخ الفعلي لبيع الشركة التابعة، حيثما كان ذلك مناسباً.

إن الحقوق غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، تمثل جزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركة التابعة بين مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

عند بيع حصة مسيطرة في الشركة التابعة، يتم تسجيل الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصل زائداً فرق الترجمة المتراكم والشهرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان سيطرة المجموعة على الشركة التابعة يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم الدفترية لخصص المجموعة والخصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة.

يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي تم تعديل الحصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المنفوع أو المستلم، مباشرة في حقوق الملكية ويعود إلى مالكي الشركة الأم.

5.2 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ عند المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على الشركة التابعة بمجموع مبلغ القيم العادلة للأصول التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو الخصوم التي تكديتها المجموعة أو حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ينشأ عن ترتيب مقابل محتمل. يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصاريف عند حدوثها. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الأصول المحددة للشركة المشتراة.

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها وفق القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تقوم المجموعة بإدراج الأصول المشتراة والخصوم المقترضة المحددة ضمن دمج الأعمال بغض النظر عن ما إذا كان قد تم إدراجها سابقاً في البيانات المالية للشركة المشتراة قبل عملية الاستحواذ. يتم قياس الأصول المشتراة والخصوم المقترضة بشكل عام بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الأصول والخصوم المالية المقدرة لغرض تحديد التصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الشراء. ويتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الأصلية للشركة المستحوذ عليها.

يتم إثبات الشهرة بعد إدراج الأصول غير الملموسة المحددة بشكل منفصل. وقد تم احتسابها باعتبارها الزيادة في مبلغ (1) القيمة العادلة للمقابل المحول، (2) المبلغ المدرج لأي حصة غير مسيطرة في الشركة المشتراة، و (3) القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حقوق ملكية حالية في الشركة المشتراة، تزيد عن القيم العادلة بتاريخ الاستحواذ لصافي الأصول المحددة. إذا كانت القيم العادلة لصافي الأصول المحددة تتجاوز المبلغ المحسوب أعلاه، فإنه يتم إدراج المبلغ الزائد (أي الربح الناتج من صفقة شراء) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.3 الاعتراف بالإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل الخدمة للعميل.

تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

1. تحديد العقد مع العميل
2. تحديد التزامات الأداء
3. تحديد سعر المعاملة
4. توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
5. الاعتراف بالإيرادات عندما / حسيماً يتم استيفاء التزامات الأداء

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل الخدمات المتعهد بها لعملائها.

تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات العقد للمبالغ المستلمة فيما يتعلق بالتزامات الأداء غير المرضية وتقدم هذه المبالغ، إن وجدت، كخصوم أخرى في بيان المركز المالي. وبالمثل، إذا قامت المجموعة بتلبية التزامات الأداء قبل استلام المقابل، فإن المجموعة تعترف إما بأصول العقد أو الذمم المدينة، إن وجدت، في بيان المركز المالي وفقاً لما إذا كانت هناك معايير غير مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

إدارة الممتلكات

تقدم المجموعة خدمات إدارة الممتلكات بما فيها من خدمات الأمن وخدمات الصيانة بموجب عقود ذات أسعار ثابتة ومتغيرة. يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن على أساس الخدمة الفعلية المقدمة حتى نهاية فترة البيانات المالية كنسبة من إجمالي الخدمات التي سيتم تقديمها نظراً لأن العميل يتلقى المزايا ويستخدمها في وقت واحد. يتم تحديد ذلك بناءً على الوقت المنقضي بالنسبة إلى فترة العقد الإجمالية. تقوم المجموعة بتحصيل النقد نيابة عن عملائها، والاعتراف بأي التزام في سجلاتها المحاسبية.

5.4 إيرادات الإيجار

يتم إثبات إيرادات التأجير على أساس الاستحقاق.

5.5 إيرادات توزيعات الأرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام المدفوعات.

5.6 مصاريف تشغيلية

يتم إثبات المصاريف التشغيلية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

5.7 تكاليف الاقتراض

يتم رسلة تكاليف الاقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة لانتهاء من تحضير هذا الأصل للغرض المراد منه أو لغرض البيع. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم إدراجها كتكاليف تمويل.

5.8 الضرائب

5.8.1 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناءً على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة الكويتية المساهمة، ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.8.2 ضريبة دعم العملة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العملة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم طبقاً لقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 والقانون رقم 19 لسنة 2000.

5.8.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/ 2007 الساري المفعول اعتباراً من 10 أكتوبر 2007.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.9 عقود الإيجار

المجموعة هي المستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار. يُعرف عقد الإيجار بأنه "عقد أو جزءاً من عقد يمنح الحق في استخدام أصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيهه "كيفية وتحديد عرض" استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

قررت المجموعة المحاسبة عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدرجات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصول حق الانتفاع والتزامات عقود الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

قياس عقود الإيجار والاعتراف بها عندما تمثل المجموعة الطرف المستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الانتفاع والتزامات الإيجار في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

أصول حق الانتفاع

يتم قياس أصول حق الانتفاع بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للتزامات الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدتها المجموعة، وتقديرًا لأي تكاليف لتثبيت وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات عقود إيجار يتم سدادها قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (مخصوصاً منه أي حواجز مستلمة).

لاحقاً للقياس المبدئي، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أصول حق الانتفاع كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. وتحدد تلك القيمة من خلال مقيمين خارجيين ذوي خبرة مهنية مناسبة بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مستندين على دليل من السوق. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

التزامات الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزامات الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزامات عقود الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) ومدفوعات متغيرة بناءً على أي مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات بتعين ممارستها بشكل مسبق.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفاصلة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزامات عقود الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصول حق الانتفاع أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصول حق الانتفاع إلى الصفر.

المجموعة هي المؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار بصفتها الطرف المؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار إما كمعقد إيجار تشغيلي أو تمويلي. يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى الطرف المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كمعقد إيجار تشغيلي.

عندما تمثل المجموعة طرفاً مؤجراً وسيطاً، يتم المحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كونهما عقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصول حق الانتفاع الناتجة عن عقد الإيجار الرئيسي.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.9 تابع/ عقود الإيجار

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكلفة الأولية المباشرة المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مديونة. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلي للفترة المحاسبية لتعكس معدل علاء دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

5.10 ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك أي تكاليف مرتبطة مباشرة بإعادة الأصل إلى موضعه أو حالته الضرورية لتشغيله بطريقة تهدف إلى وضع الأصل في الموقع والحالة الضرورية ليتم تشغيله بالطريقة التي تريدها إدارة المجموعة.

يتم قياس الممتلكات والمعدات لاحقاً باستخدام نموذج التكلفة والذي يمثل التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة اللاحقة. إن وجدت. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض التكلفة بعد خصم القيمة المتبقية المقدرة للممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بصورة دورية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات. يتم استخدام الأعمار الإنتاجية التالية:

- أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية 5-1 سنوات
- سيارات 5 سنوات
- أصول حق الانتفاع 5-6 سنوات

يتم تحديث تقديرات القيمة المتبقية المادية وتقديرات العمر الإنتاجي، عند الحاجة، سنوياً على الأقل.

عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم استبعاد تكلفته والاستهلاك المتراكم المتعلق به من الحسابات، ويتم إثبات أي أرباح أو خسائر تنتج من استبعاده في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.11 العقارات الاستثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري موجود وقت تكبد التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف، كما أنها تستبعد تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. ولاحقاً للتحقق المبدئي يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بالاستعانة بالتقييم المقدم من قبل المقيمين الخارجيين.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم إثبات الفرق بين صافي المحصل من الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في فترة إلغاء الإثبات.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. لغرض التحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة لهذا العقار للمحاسبة اللاحقة له هي قيمته العادلة كما في تاريخ تغيير الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المدرجة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

تتمثل العقارات الاستثمارية قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً ادراج العقارات قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناء على تقييم من قبل مقيمين مستقلين في نهاية كل سنة مالية وذلك باستخدام طرق تقييم متفقة مع أحوال السوق في تاريخ التقرير المالي. الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة يتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

إذا أقرت المجموعة بان القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل يعتمد عليه لكنها تتوقع بان يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بشكل يعتمد عليه عند اكتمال الإنشاء، عندها تقوم المجموعة بقياس ذلك العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمته العادلة من الممكن تحديدها بشكل يعتمد عليه أو عند اكتمال التطوير (أيهما أقرب).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.12 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنفذ قيمته الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. لتحديد القيمة التشغيلية تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من كل وحدة من وحدات إنتاج النفذ وكذلك تحديد معدل الفائدة المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. إن البيانات المستخدمة لإجراء اختبار انخفاض القيمة ترتبط مباشرة بأخر موازنة معتمدة للمجموعة معدلة حسب اللازم لاستبعاد تأثير عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الأصول. تتحدد عوامل الخصم إفرادياً لكل وحدة منتجة للنفذ وتعكس تقييم الإدارة لسجلات المخاطر المعنية، مثل عوامل مخاطر السوق وعوامل المخاطر المرتبطة بأصل محدد.

إن خسائر الانخفاض في القيمة للوحدات المنتجة للنفذ تقلل أولاً من القيمة الدفترية لأي شهرة مرتبطة بتلك الوحدة المنتجة للنفذ. يتم تحميل أي خسارة انخفاض في القيمة بالتناسب على الأصول الأخرى في الوحدة المولدة للنفذ. وباستثناء الشهرة، يتم إعادة تقييم جميع الأصول لاحقاً للتحقق من وجود مؤشرات على أن خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة المستردة للوحدة المولدة للنفذ عن قيمتها الدفترية.

5.13 الأدوات المالية

5.13.1 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبيّن أدناه.

يتم عدم الاعتراف بالأصل المالي (أو جزءاً، أينما كان ذلك منطبقاً، من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
 - تحويل المجموعة لاحقاً في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً يدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيئي"
- (أ) تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل أو
(ب) لم تحول المجموعة ولم تحتفظ بشكل أساسي بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها قامت بنقل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصول المالية وتدخل في ترتيبات القبض والدفع، تقوم بتقييم ما إذا كانت احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا يتم تحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الأصل على نحو جوهري، ولم يتم تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إثبات الأصل المحول إلى مدى استمرار المجموعة في المشاركة في الأصل. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بتسجيل التزاماً مرتبطاً أيضاً. يتم قياس كلاً من الأصل المحول والالتزام المرتبط على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

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

5.13.2 تصنيف الأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.13 تابع/ الأدوات المالية

5.13.2 تابع/ تصنيف الأصول المالية

يحدد التصنيف بحسب كل مما يلي:

• نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية

• خصائص التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي

للمجموعة اتخاذ القرار / إجراء التصنيف التالي بشكل لا رجعة فيه عند الاعتراف المبدئي لأي أصل مالي:

• للمجموعة أن تصدر قراراً لا رجعة فيه بعرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و

• يجوز للمجموعة إجراء تصنيف لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كمتأس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

5.13.3 القياس اللاحق للأصول المالية

• الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفية للشروط التالية (ليست مصنفة كأصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

• إذا كان محتفظ بها في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل المالي وتحصيل تدفقاتها النقدية التعاقدية

• إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والتوائد المستحقة عليه

بعد الإثبات المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الاتخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثيره غير مادي.

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من النقد بالصندوق والنقد في محافظ وودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك والتي لا تخضع لمخاطر ضئيلة من التغييرات في القيمة.

- ناعم مدينة وأصول أخرى

تسجل الناعم المدينة والأصول الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصاً مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملاً. يتم شطب الديون المعدومة عند استحقاقها.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من استثمارات الأسهم. إن استثمارات حقوق الملكية تمثل الاستثمارات في الأسهم لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الأسهم المسعرة وغير المسعرة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.13 تابع/ الأدوات المالية

5.13.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

- تابع/ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
تقوم المجموعة باحتساب الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:
 - عندما يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "محتفظ به للحصول" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها؛ و
 - إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه.
- سيتم إعادة تصنيف أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الأخر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (باستثناء الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر كما هو مبين تفصيلاً أدناه).

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

- عند التحقق المبني، يجوز للمجموعة إصدار قرار لا رجعة فيه (على أساس كل أداة على حده) بتصنيف استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. لا يُسمح بالتصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في حقوق الملكية بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال.
- يتم تصنيف الأصل المالي كمحتفظ به للمتاجرة إذا:

- تم امتلاكه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
 - كان يُسَلَّم، عند التحقق المبني، جزءاً من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معاً ولديها دليل على نمط فعلي حديث لتحقيق أرباح قصيرة الأجل؛ أو
 - كان مشتقاً (باستثناء المشتقات التي تمثل عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).
- يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملات.

- ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة، مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم نقل الأرباح أو الخسائر المترجمة إلى الأرباح المرحلة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.
- يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات ملكية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

5.13.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

- تخضع جميع الأصول المالية باستثناء الأصول المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر للمراجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية المبينة أدناه.

- تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأصول المالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.13 تابع/ الأدوات المالية

5.13.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

بالنسبة للأصول المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للأصل المالي المعني.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمالية التعثر أو معدل الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة عند التعثر) وقيمة التعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر ومعدل الخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة لقيمة التعرض عند التعثر، بالنسبة للأصول المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الإجمالية للأصول في تاريخ البيانات المالية.

تقوم المجموعة دائمًا بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للذمم التجارية المدينة وأصول العقود ومدینو عقود الإيجار. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام نموذج مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ البيانات المالية بما في ذلك القيمة الزمنية للتفود عند الاقتضاء.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة عند وجود زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. مع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان بالأداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهرًا.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهرًا جزءًا من خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهرًا بعد تاريخ البيانات المالية.

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في الإيرادات الشاملة الأخرى وجمعه في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يخفض من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في فترة البيانات المالية السابقة، ولكنها تحدد في تاريخ البيانات المالية الحالية أنه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهرًا في تاريخ البيانات المالية الحالية، باستثناء الأصول التي تم دك نهج مبسط فيها.

5.13.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة تمويل الإسلامي الدائن وذمم دائنة وخصوم أخرى.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي:

• الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف التمويل الإسلامي الدائن وذمم دائنة وخصوم أخرى كخصوم مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.13 تابع/ الأدوات المالية

5.13.5 تابع/ التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

• تابع/ خصوم مالية بالتكلفة المطفأة

- تمويل إسلامي دائن
يمثل التمويل الإسلامي الدائن المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات التمويل الإسلامي الدائن. يتم إثبات التمويل الإسلامي الدائن بالمبلغ الإجمالي للذمم الدائنة، ناقصاً تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.

يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بالأرباح ضمن تكاليف التمويل.

نعم دائنة وخصوم أخرى

يتم إثبات الذمم الدائنة والخصوم الأخرى للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبيانات أو الخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتير بها أم لا.

5.14 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

5.15 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للأصول المالية بتاريخ المتاجرة، أي، التاريخ الذي تتعهد فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل. إن الشراء أو البيع بالطريقة العادية هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

5.16 مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الأصول والخصوم المالية وصافي المبلغ المدرج في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.17 القيمة العادلة للأدوات المالية

تحدد القيمة العادلة للأصول المالية المتاجر بها في أسواق مالية منظمة بتاريخ كل تقرير مالي بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو عروض أسعار المتداول (سعر الشراء للمراكز الطويلة وسعر العرض للمراكز القصيرة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية في أسواق غير نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

5.18 حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوعات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

تتضمن علاوة الإصدار أي علاوات مستلمة من إصدار رأس المال. يتم خصم أي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم من علاوة الإصدار.

يكون الاحتياطي القانوني من توزيعات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم.

احتياطي القيمة العادلة - والذي يتكون من أرباح وخصائر تتعلق بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

تتضمن الأرباح المرحلة كافة الأرباح الحالية والأرباح المرحلة من الفترة السابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

تدرج توزيعات الأرباح المستحقة لمساهمي حقوق الملكية ضمن الخصوم عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العامة للمساهمين.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

5.19 مخصصات وأصول محتملة والتزامات طارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالإمكان تقدير المبالغ بشكل موثوق فيه. إن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالتدفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وثوقاً والمتوفر بتاريخ البيانات المالية، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق في تسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للمال مادية.

لا يتم إثبات الأصول المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقاً نقدياً للمنافع الاقتصادية.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها إذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الخارج أمراً مستبعداً.

5.20 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لقرارات العمل المعنى عقود الموظفين. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء خدماتهم بتاريخ البيانات المالية.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة إضافة إلى ذلك بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. يتم تحويل هذه المساهمات كمصروفات عند استحقاقها.

5.21 أصول بصفة الأمانة

لا يتم معاملة الأصول المحتفظ بها بصفة الأمانة أو بصفتها أصول ائتمانية كأصول للمجموعة وبالتالي لا يتم إدراجها في هذه البيانات المالية المجمعة.

6 الأحكام المهمة للإدارة والتقدير غير المؤكدة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والأصول والخصوم والإفصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة البيانات المالية. ولكن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

6.1 الأحكام المهمة للإدارة

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

6.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في إيضاح 5.13). يتضمن هذا الاختبار حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يُحتفظ بالأصول المالية المتبقية من أجله لا يزال ملائماً، وفي حالة كونه غير ملائماً، تقييم ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وما إذا كان هناك تغيير محتمل في تصنيف تلك الأصول.

6.1.2 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، فإن الإدارة تراعي ما إذا كان يوجد لدى المجموعة القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالشركة المستثمر فيها لتحقيق إيرادات لنفسها. إن تقييم الأنشطة والقدرة المتعلقة باستخدام سيطرتها للتأثير على مختلف العوائد يتطلب أحكاماً هامة.

6.1.3 القيم العادلة للأصول والخصوم المقتناة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب أحكاماً هامة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

6.2 التقديرات غير المؤكدة

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف مبيّنة أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية عن تلك التقديرات.

6.2.1 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات معدل الخسارة عند التعثر واحتمالية التعثر. يمثل معدل الخسارة عند التعثر تقديراً للخسارة الناتجة في حالة تعثر العميل. تمثل احتمالية التعثر تقديراً لاحتمالية التعثر في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة ومؤيدة، والتي تستند إلى افتراضات الحركة المستقبلية لتقوى الدفع الاقتصادية المختلفة وكيفية تأثير هذه القوى على بعضها البعض.

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدبنة عندما يعد تحصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. بالنسبة للمبالغ الكبيرة الفردية يتم التقدير بشكل إفرادي. أما المبالغ التي لا تعتبر وهي فردية كبيرة، ولكنها متأخرة، يتم تقييمها بشكل مجمع ويتم عمل مخصص لها بناء على طول الفترة الزمنية المتأخرة وفقاً لمعدلات الاسترداد التاريخية.

6.2.2 الأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للأصول. كما أن التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقديم قتي قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

6.2.3 دمج الأعمال

تستخدم الإدارة أساليب التقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لدمج الأعمال. على وجه الخصوص، تعتمد القيمة العادلة للمقابل المحتمل على نتائج العديد من المتغيرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية.

6.2.4 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات استناداً إلى معطيات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير معلنة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

6.2.5 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وإثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. قامت المجموعة بتعيين متخصصين مستقلين في التقييم لتحديد القيم العادلة، وقد استخدم المقيمون أساليب التقييم للوصول إلى هذه القيم العادلة. قد تختلف هذه القيم العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

عندما تقرر المجموعة بأن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق فيه لكنها تتوقع بأن يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بشكل موثوق فيه عند اكتمال الإنشاء، عندها تقوم المجموعة بقياس ذلك العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى يصبح بالإمكان تحديد قيمته العادلة بشكل موثوق فيه أو عند اكتمال التطوير (أيهما أقرب). وعندما يكون بالإمكان قياس القيمة العادلة بشكل موثوق فيه، قد تختلف القيمة العادلة لتلك العقارات عن التكلفة الفعلية.

7 الشركات التابعة

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		الانشطة الرئيسية
		31 أكتوبر 2021	31 أكتوبر 2022	
شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها - ش.م.ك.ع (7.1)	الكويت	%100	%100	أجهزة التكييف والتبريد ومقاولاتها
شركة كلوب سفن للتجارة العامة والمقاولات - ش.م.ك.ع (سابقاً: شركة ايونيك للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م) (7.1 و 7.2)	الكويت	%100	%100	تجارة عامة ومقاولات عقارات
الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك.ع (مقفلة) (7.1 و 7.3)	الكويت	-	%46.34	استثمارية

7.1 تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس البيانات المالية المعدة من قبل إدارة هذه الشركات التابعة.

7.2 خلال السنة، تم تعديل اسم شركة ايونيك للتجارة العامة والمقاولات إلى شركة كلوب سفن للتجارة العامة والمقاولات. إضافة إلى ذلك، تم تعديل الكيان للقانوني من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة الشخص الواحد.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7 تابع/ الشركات التابعة

7.3 خلال السنة، قامت المجموعة بالاستحواذ على حصة ملكية بنسبة 46.34% في الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك.ع (مقتلة) مقابل مبلغ إجمالي 7,526,241 د.ك. قامت المجموعة بتصنيف هذا الاستثمار كاستثمار في شركة تابعة نظرًا لأن الإدارة ترى بأن المجموعة لديها القدرة على السيطرة على الشركة المستثمر فيها حيث أن لها أغلبية حقوق التصويت في مجلس إدارة هذه الشركة المستثمر فيها. نتج عن هذا الاستحواذ ربح من صفقة الشراء بمبلغ 1,394,327 د.ك.

فيما يلي القيمة العادلة المؤقتة للأصول والخصوم المحددة كما في تاريخ الاستحواذ على الشركة المستثمر فيها أعلاه:

القيمة العادلة المعدلة	التعديلات	القيمة العادلة كما في تاريخ الاستحواذ	
د.ك	د.ك	د.ك	
			الأصول
20,700,000	335,000	20,365,000	عقارات استثمارية
902,632	902,632	-	أصول مالية بالتزيمه العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
237,852	(4)	237,856	ذمم مدينة وأصول أخرى
2,535,928	-	2,535,928	النقد والتفد المعادل
24,376,412	1,237,628	23,138,784	مجموع الأصول
			الخصوم
4,663,000	-	4,663,000	تمويل إسلامي دائن
1,173,395	-	1,173,395	ذمم دائنة وخصوم أخرى
5,836,395	-	5,836,395	مجموع الخصوم
18,540,017	1,237,628	17,302,389	صافي الأصول

قامت المجموعة بتأليس الربح الناتج عن صفقة الشراء كما يلي:

7,526,241	د.ك	مبلغ الشراء ناقصًا:
(328,939)		توزيعات أرباح مستلمة (انظر أدناه)
(8,591,629)		الحصة في صافي الأصول المستحوذ عليها
(1,394,327)		ربح من صفقة الشراء
7,526,241		مبلغ الشراء
(2,535,928)		النقد والتفد المعادل الناتج عن الاستحواذ
4,990,313		صافي التدفقات النقدية الخارجة الناتجة عن الاستحواذ

قامت الجمعية العامة للشركة التابعة "الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك.ع" المتعددة بتاريخ 10 مارس 2022 باعتماد توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 761,418 د.ك. لاحقًا لتاريخ الاستحواذ، أبلغ أحد البائعين ممن تباع حصة ملكيته في الشركة التابعة 43.2% على أن حصته في هذه التوزيعات البالغة 328,939 د.ك هي من حق الشركة الأم بصفتها المشتري.

تم تحديد القيمة العادلة للأصول والخصوم المستحوذ عليها القابلة للتحديد بشكل مؤقت من قبل الإدارة. تخضع التقديرات المشار إليها أعلاه وصفقة الشراء الناتجة للمراجعة في غضون اثنا عشر شهرًا من تاريخ الاستحواذ. بعد التحديد المبدئي للقيمة العادلة في وقت الاستحواذ، قامت إدارة الشركة بتغيير القيمة العادلة المؤقتة للأصول والخصوم المحددة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7 تابع/ الشركات التابعة

7.4 شركات تابعة ذات حصص مادية غير مسيطرة

تعتبر الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) ذات حصص رئيسية غير مسيطرة كما يلي:

اسم الشركة	نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة		الربح المخصص للحصص غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
	31 أكتوبر 2021	31 أكتوبر 2022	31 أكتوبر 2021	31 أكتوبر 2022	31 أكتوبر 2021	31 أكتوبر 2022
	%	%	دك	دك	دك	دك
الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة)	53.66%		222,110		10,097,844	

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) قبل الحذف الناتجة عن التجميع:

31 أكتوبر 2022 دك	
21,467,236	أصول غير متداولة
1,825,898	أصول متداولة
23,293,134	مجموع الأصول
3,490,000	خصوم غير متداولة
984,586	خصوم متداولة
4,474,586	مجموع الخصوم
18,818,548	صافي الأصول
653,064 (239,134)	الإيرادات المصاريف والأعباء الأخرى
413,930	ربح الفترة
278,530	إجمالي الدخل الشامل للفترة
265,431 (1,439,266)	صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل صافي التدفق النقدي المستخدم في أنشطة التمويل
(1,173,835)	صافي التدفقات النقدية

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8 ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم
يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم بقسمة ربح السنة المخصص لمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. نظرًا لأنه توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022	
2,026,422	2,216,998	ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم (د.ك.)
251,149,980	251,149,980	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
8.07	8.83	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم (ق.س)

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 د.ك.	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 د.ك.	
1,164,537	1,593,806	تكاليف تمويل
39,394	242,707	من الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة: تمويل إسلامي دائن التزامات عقود الإيجار
1,203,931	1,836,513	

31 أكتوبر 2021 د.ك.	31 أكتوبر 2022 د.ك.	
99,538	280,393	10 ذمم مدينة وأصول أخرى
97,409	104,534	الأصول المالية
89,674	1,000	ذمم مدينة
97,840	48,153	تأمينات مستردة
384,461	434,080	محجوز مقابل خطابات ضمان
		أصول أخرى

31 أكتوبر 2021 د.ك.	31 أكتوبر 2022 د.ك.	
-	1,180,789	أصول غير مالية
46,522	78,098	دفعات مقدمة (الظر أدناه)
430,983	1,692,967	أصول أخرى

تمثل الدفعات المقدمة المبالغ المدفوعة للمقاولين والموردين فيما يتعلق بالتادي الصحي قيد الإنشاء (إيضاح 13).

إن القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمها العادلة وتستحق جميعها في غضون سنة واحدة.

الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها كما يلي:

31 أكتوبر 2021 د.ك.	31 أكتوبر 2022 د.ك.	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	103,370	المحمل للسنة
-	(103,370)	الشطب
-	-	الرصيد في نهاية السنة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 أكتوبر 2021 د.ك	31 أكتوبر 2022 د.ك	أسهم غير مسعرة
3,185,573	2,498,654	

يتضمن إيضاح 25.1 التسلسل الهرمي لتحديد والإفصاح عن التقييم العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

12 عقارات استثمارية

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 د.ك	
75,187,698	74,841,316	الرصيد في بداية السنة
-	20,700,000	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 7)
1,403,618	-	المصاريف الرأسمالية المكتبدة على العقارات
-	37,800,555	إضافات
(1,750,000)	(5,326,261)	استبعادات
-	(790,000)	التغير في القيمة العادلة
74,841,316	127,225,610	الرصيد في نهاية السنة

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية للمجموعة التي يقع مقرها بدولة الكويت كما يلي:

31 أكتوبر 2021 د.ك	31 أكتوبر 2022 د.ك	
1,698,008	2,153,470	عقارات مستأجرة:
-	36,170,975	أرض ومباني (12.1)
1,698,008	38,324,445	عقارات قيد التطوير (12.2)
73,143,308	88,901,165	عقارات مملوكة:
74,841,316	127,225,610	أرضي ومباني
		الرصيد في نهاية السنة

- 12.1 إن العقارات المطورة المستأجرة تمثل العقارات الموجرة بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة.
- 12.2 إن العقارات المستأجرة قيد التطوير تمثل عقد إيجار جديد مواقع بتاريخ 6 يناير 2022 لغرض حق الانتفاع بالعقار كمجمع تجاري لمدة 20 سنة. تم الاعتراف بالتزامات الإيجار بمبلغ وقدره 36,170,975 د.ك مقابل عقد الإيجار الجديد في التزامات عقود الإيجار (إيضاح 16).
- 12.3 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 5,326,261 د.ك مقابل مبلغ إجمالي قدره 6,430,934 د.ك مما نتج عنه ربح بمبلغ 1,104,673 د.ك.
- 12.4 إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 83,425,800 د.ك (31 أكتوبر 2021: 59,605,000 د.ك) مرهونة مقابل التمويل الإسلامي للدائن (إيضاح 15).
- 12.5 يوضح الإيضاح 25.3 أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13 ممتلكات ومعدات					
الإجمالي دك	أصول قيد الإنتشاء دك	أصول حق الإنتفاع دك	سيارات دك	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية دك	
31 أكتوبر 2022:					
التكلفة					
10,416,546	1,291,185	8,106,215	144,368	874,778	في بداية السنة
170,842	-	-	-	170,842	نتاج من الاستحواذ على شركة تابعة
7,951,278	7,245,918	619,908	85,452	-	إضافات
18,538,666	8,537,103	8,726,123	229,820	1,045,620	في نهاية السنة
الاستهلاك المتراكم					
1,009,302	-	253,186	65,333	690,783	في بداية السنة
170,840	-	-	-	170,840	نتاج من الاستحواذ على شركة تابعة
1,453,903	-	1,320,236	32,030	101,637	المحمل للسنة
2,634,045	-	1,573,422	97,363	963,260	في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية					
15,904,621	8,537,103	7,152,701	132,457	82,360	في 31 أكتوبر 2022
31 أكتوبر 2021:					
التكلفة					
1,318,580	-	305,974	144,368	868,238	في بداية السنة
9,097,966	1,291,185	7,800,241	-	6,540	إضافات
10,416,546	1,291,185	8,106,215	144,368	874,778	في نهاية السنة
الاستهلاك المتراكم					
740,408	-	126,593	45,211	568,604	في بداية السنة
268,894	-	126,593	20,122	122,179	المحمل للسنة
1,009,302	-	253,186	65,333	690,783	في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية					
9,407,244	1,291,185	7,853,029	79,035	183,995	في 31 أكتوبر 2021

تتضمن أصول حق الانتفاع الحقوق المنصوص عليها في عقد البناء والتشغيل والتحويل الموقع مع شركة المشروعات السياحية لاستخدام العقار المؤجر كنادي صحي. إن الأصول قيد الإنشاء تمثل التكاليف المتكبدة من إنشاء المشروع وسوف سيتم تحويلها ضمن الفئات الملائمة للأصول حين تكون جاهزة لاستخدامها في الغرض المخصص.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 أكتوبر 2021 د.ك	31 أكتوبر 2022 د.ك	
-	516,829	الخصوم المالية
154,684	195,001	ذمم دائنة
612,753	939,438	إجازات مستحقة للموظفين
236,841	380,000	مصاريف مستحقة
-	431,951	تأمينات مستردة
155,931	248,837	محجوز ضمان دائن
205,258	375,981	توزيعات أرباح مستحقة
1,365,467	3,088,037	خصوم أخرى
-	100,000	الخصوم غير المالية
348,837	300,702	دفعة مقدمة مستلمة لبيع عقار استثماري
348,837	400,702	إيجارات مستلمة مقدما
1,714,304	3,488,739	

15 تمويل إسلامي دائن

31 أكتوبر 2021 د.ك	31 أكتوبر 2022 د.ك	
45,186,623	56,305,995	المبلغ الإجمالي
(815,314)	(125,967)	ناقصاً: التكاليف المؤجلة
44,371,309	56,180,028	

كما في 31 أكتوبر 2022، إن التمويل الإسلامي الدائن يحمل معدل ربح فعلي يتراوح من 4% إلى 4.5% سنوياً (31 أكتوبر 2021: 2.7% إلى 3.125%) ويستحق السداد على أقساط مختلفة تنتهي في سبتمبر 2028.

خلال السنة، قامت الشركة الأم بإعادة التفاوض بشأن شروط السداد لإحدى التسهيلات البالغة 7,594,000 د.ك. يتم الآن سداد أقساط هذه التسهيلات على أقساط مختلفة تنتهي في سبتمبر 2027.

إضافة إلى ذلك، خلال السنة، قامت الشركة الأم بإعادة التفاوض على شروط تسهيلات التي تم الحصول عليها من بنك محلي، وبالتالي، تم تعديل الحد الأقصى للتسهيلات لتصل إلى 32.5 مليون د.ك يتم سدادها على أقساط مختلفة تنتهي في سبتمبر 2028.

إن التمويل الإسلامي الدائن مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 12).

إن التمويل الإسلامي الدائن يستحق السداد كما يلي:

31 أكتوبر 2021 د.ك	31 أكتوبر 2022 د.ك	
10,339,038	1,877,753	خلال سنة واحدة
34,032,271	54,302,275	أكثر من سنة
44,371,309	56,180,028	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16 التزامات عقود الإيجار

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود إيجار تشغيلية. يتم عرض التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي المجموع وتتكون مما يلي:

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 د.ك	
1,157,705	8,581,837	الرصيد في بداية السنة
7,683,241	36,790,883	إيضاحات (انظر أدناه)
39,394	242,707	تكاليف التمويل المحملة على السنة
(230,012)	(1,464,648)	مسدد خلال السنة
(68,491)	-	امتيازات إيجار
8,581,837	44,150,779	الرصيد في نهاية السنة

تمثل الإيضاحات للسنة الحالية التزامات عقود الإيجار بمبلغ 36,170,975 د.ك ناشئة عن عقد إيجار جديد تم إبرامه بتاريخ 6 يناير 2022 لغرض حق الانتفاع بالعقار كمجمع تجاري لمدة 20 سنة (إيضاح 12). بموجب هذا العقد، توجد فترة سماح مدتها 30 شهرًا بغرض تطوير العقار، وبالتالي تستحق دفعة الإيجار الأولى بتاريخ 6 يوليو 2024.

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية كما في 31 أكتوبر 2022 و 31 أكتوبر 2021:

الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار الإجمالي د.ك	أكثر من سنة		31 أكتوبر 2022 مدفوعات الإيجار تكاليف تمويل صافي القيم الحالية
	أكثر من سنة د.ك	خلال سنة د.ك	
56,871,550	55,167,606	1,703,944	31 أكتوبر 2021 مدفوعات الإيجار تكاليف تمويل صافي القيم الحالية
(12,720,771)	(12,495,113)	(225,658)	
44,150,779	42,672,493	1,478,286	
9,420,880	8,066,755	1,354,125	
(839,043)	(605,556)	(233,487)	
8,581,837	7,461,199	1,120,638	

17 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 أكتوبر 2022 من 251,149,980 سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم (31 أكتوبر 2021: 251,149,980 سهماً). وجميع الأسهم نقدية.

إن علاوة الإصدار غير متاحة للتوزيع.

18 الاحتياطي الإيجاري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والذكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني.

ويحق للشركة الأم إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي الإيجاري مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

19 تسوية الالتزامات الناتجة عن أنشطة التمويل
إن التغيرات في التزامات المجموعة الناتجة عن أنشطة التمويل يمكن تسويتها كما يلي:

الإجمالي دك	تمويل إسلامي دائن دك	التزامات عقود الإيجار دك	
52,953,146	44,371,309	8,581,837	الرصيد في 1 نوفمبر 2021
4,663,000	4,663,000	-	ناتج من الإستحواذ شركة تابعة
(38,469,623)	(37,004,975)	(1,464,648)	التدفقات النقدية:
43,979,208	43,979,208	-	• مدفوعات مقدما
(1,422,320)	(1,422,320)	-	• المحصل
			• تكاليف تمويل مدفوعة
36,790,883	-	36,790,883	بنود غير نقدية:
1,836,513	1,593,806	242,707	• إضافات
			• تكاليف التمويل المحملة على السنة
100,330,807	56,180,028	44,150,779	الرصيد في 31 أكتوبر 2022

46,215,259	45,057,554	1,157,705	الرصيد في 1 نوفمبر 2020
(1,914,095)	(1,684,083)	(230,012)	التدفقات النقدية:
925,000	925,000	-	• مدفوعات مقدما
(1,091,699)	(1,091,699)	-	• المحصل
			• تكاليف تمويل مدفوعة
7,683,241	-	7,683,241	بنود غير نقدية:
1,203,931	1,164,537	39,394	• إضافات
(68,491)	-	(68,491)	• تكاليف التمويل المحملة على السنة
			• امتيازات إيجار
52,953,146	44,371,309	8,581,837	الرصيد في 31 أكتوبر 2021

20 معاملات مع أطراف ذات صلة وأرصدة
تتمثل الأطراف ذات الصلة في أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن تفاصيل أرصدة المعاملات المهمة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

31 أكتوبر 2021 دك	31 أكتوبر 2022 دك	
177,842	227,493	الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:
87,410	125,097	رواتب ومزايا قصيرة الأجل (مدرج ضمن ذمم دائنة وخصوم أخرى)
55,000	70,000	مكافأة نهاية خدمة الموظفين
320,252	422,590	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مدرجة ضمن ذمم دائنة وخصوم أخرى)
		المعاملات المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
299,200	369,332	مكافأة موظفي الإدارة العليا
22,566	37,416	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
55,000	70,000	مكافأة نهاية خدمة الموظفين
376,766	476,748	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21 توزيعات الأرباح المقترحة والجمعية العامة السنوية
لاحقاً لتاريخ البيانات المالية، إقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 بواقع 6 فلس للسهم بما يبلغ 1,506,900 د.ك. إضافة إلى ذلك، اقترح مجلس الإدارة توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 د.ك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة للجهات الرقابية.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 8 ديسمبر 2021 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021، كما اعتمدت اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 6 فلس (2020: 6 فلس) لكل سهم لتبلغ 1,506,900 د.ك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2020: 1,506,900 د.ك). إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 55,000 د.ك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2020: لا شيء).

22 تحليل القطاعات
الأغراض التي أسست من أجلها المجموعة تتمثل في أنشطة عقارية. من حيث الموقع الجغرافي، تقع معظم أصول المجموعة في الكويت، ونتيجة لذلك، لم يتم تقديم معلومات قطاعية.

23 أصول بصفة الأمانة
تدير المجموعة نيابة عن الأمانة العامة للأوقاف محافظ عقارات مستأجرة. تقوم المجموعة بتحصيل إيرادات الإيجار وإيداعها في حسابات بنكية بصفة الأمانة.

بلغت القيمة الإجمالية للأرصدة لدى البنوك المحتفظ بها من جانب المجموعة بصفة الأمانة أو الوكالة 39,633 د.ك كما في 31 أكتوبر 2022.

24 أهداف وسياسات إدارة المخاطر
تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعريضها للعديد من المخاطر المالية: مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. إن سياسات مجلس الإدارة لتخفيف المخاطر موضحة أدناه.

لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية.

فيما يلي أدناه توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة.

24.1 مخاطر السوق**أ) مخاطر العملات الأجنبية**

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من الصفقات التجارية المستقبلية، والأصول والخصوم المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

لتخفيف تعرض المجموعة إلى مخاطر العملات الأجنبية، تتم مراقبة التدفقات النقدية بغير الدينار الكويتي وفق سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة. بشكل عام، فإن إجراءات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة تميز بين التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (تستحق خلال اثنا عشر شهراً) وبين التدفقات الأجنبية طويلة الأمد.

تعتقد الإدارة أن هناك مخاطر ضئيلة لتكبّد خسائر كبيرة ناتجة عن التذبذب في أسعار الصرف حيث أنها لا تتعرض لمخاطر العملات الأجنبية.

ب) مخاطر معدل الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الأرباح فيما يتعلق بالتمويل الإسلامي الدائن.

يوضح الجدول التالي حساسية نتائج السنة لتغيير محتمل بقدر معقول في معدلات الربح بنسبة +100 نقطة أساس (1%) و -100 نقطة أساس (1%) (2021: +100 نقطة أساس (1%) و -100 نقطة أساس (1%)) بتأثير ذلك من بداية السنة. تقوم الحسابات على أساس الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل مركز مالي. تبقى كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. خلال السنة لم يكن هناك تغيير في الطرق والافتراضات المستخدمة في أعداد الاختبارات الحساسية.

31 أكتوبر 2021		31 أكتوبر 2022		نتائج السنة
%1- د.ك	%1+ د.ك	%1- د.ك	%1+ د.ك	
443,713	(443,713)	561,800	(561,800)	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

24.1 تابع/ مخاطر السوق

(ج) مخاطر الأسعار

تتعرض المجموعة لمخاطر الأسعار فيما يتعلق باستثماراتها في الأسهم. يتم تصنيف هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

ولإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية تقوم المجموعة بتتبع محافظها الاستثمارية. يتم تتبع المحفظة وفق الحدود الموضوع من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في الأسهم، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. خلال السنة لم يكن هناك تغير في الطرق والافتراضات المستخدمة في اعداد اختبارات الحساسية.

في حالة زيادة أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2021: 5%)، لكان تأثير ذلك على نتيجة السنة وحقوق الملكية كما يلي:

حقوق الملكية		
31 أكتوبر 2021	31 أكتوبر 2022	
د.ك	د.ك	
159,279	124,933	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

في حالة انخفاض أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2021: 5%)، لكان تأثير ذلك على نتائج السنة وحقوق الملكية مساوياً ومعاكساً كما هو مبين أعلاه.

24.2 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الأخر. إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركزات الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنوع الأنشطة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

يُنحصر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في القيم الدفترية للأصول المالية المعترف بها بتاريخ بيان المركز المالي المجموع، كما هو ملخص أدناه:

31 أكتوبر 2021	31 أكتوبر 2022	
د.ك	د.ك	
1,314,074	171,602	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
384,461	434,080	ذمم مدينة وأصول أخرى
1,980,760	2,287,750	النقد والتفقد المعادل
3,679,295	2,893,432	

تعتبر إدارة المجموعة أن كافة الأصول المالية أعلاه التي لم تتلصق فترة استحقالها ولم تنخفض قيمتها في كل من تواريخ البيانات المالية قيد المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية.

يعتبر الخطر الائتماني للأرصدة لدى البنوك خطر ضئيل، حيث إن الأطراف المقابلة هي مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي الجودة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

24.3 مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحديد هذه المخاطر، فقد قامت إدارة المجموعة بتوفير مصادر تمويل متنوعة ومراقبة سيولة الأصول والسيولة بشكل دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق الخصوم المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصصة.

يعكس سجل السيولة للخصوم المالية التدفقات النقدية التي تتضمن مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى فترة هذه الخصوم المالية. إن سجل السيولة للخصوم المالية كما يلي:

الإجمالي دك	أكثر من سنة دك	3 - 12 شهراً دك	حتى 3 أشهر دك	
31 أكتوبر 2022				
الخصوم				
56,305,995	54,428,242	1,468,971	408,782	تمويل إسلامي دائن
56,871,550	55,167,606	1,157,170	546,774	التزامات عقود الإيجار
3,088,037	-	2,127,298	960,739	ذمم دائنة وخصوم أخرى
116,265,582	109,595,848	4,753,439	1,916,295	
31 أكتوبر 2021				
الخصوم				
45,186,623	34,847,585	9,223,825	1,115,213	تمويل إسلامي دائن
9,420,880	8,066,755	1,057,500	296,625	التزامات عقود الإيجار
1,365,467	-	1,365,467	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
55,972,970	42,914,340	11,646,792	1,411,838	

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق أصول وخصوم المجموعة. يستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والعقارات الاستثمارية، فقد تم تحديد استحقاقات الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. يتم تحديد قائمة الاستحقاق للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والعقارات الاستثمارية على أساس خطة الإدارة لتوزيع الخروج.

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 أكتوبر 2022:

الإجمالي دك	أكثر من سنة دك	من 3 إلى 12 شهراً دك	من 1 إلى 3 أشهر دك	
الأصول				
2,287,750	-	-	2,287,750	النقد والتقد المعادل
1,692,967	-	1,692,967	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
2,498,654	2,498,654	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
127,225,610	127,225,610	-	-	عقارات استثمارية
15,904,621	15,904,621	-	-	ممتلكات ومعدات
149,609,602	145,628,885	1,692,967	2,287,750	
الخصوم				
3,488,739	-	2,488,367	1,000,372	ذمم دائنة وخصوم أخرى
56,180,028	54,302,275	1,468,971	408,782	تمويل إسلامي دائن
44,150,779	42,672,493	993,486	484,800	التزامات عقود الإيجار
234,123	234,123	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
104,053,669	97,208,891	4,950,824	1,893,954	
45,555,933	48,419,994	(3,257,857)	393,796	صافي فجوة السيولة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

24.3 تابع / مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 أكتوبر 2021:

الإجمالي دك	أكثر من سنة دك	من 3 إلى 12 شهرا دك	من 1 إلى 3 أشهر دك	
الأصول				
1,980,760	-	-	1,980,760	النقد والتقد المعادل
430,983	-	430,983	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
3,185,573	3,185,573	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
74,841,316	74,841,316	-	-	عقارات استثمارية
9,407,244	9,407,244	-	-	ممتلكات ومعدات
89,845,876	87,434,133	430,983	1,980,760	
الخصوم				
1,714,304	-	1,714,304	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
44,371,309	34,032,271	9,223,825	1,115,213	تمويل إسلامي دائن
8,581,837	7,461,199	868,403	252,235	التزامات عقود الإيجار
158,162	158,162	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
54,825,612	41,651,632	11,806,532	1,367,448	
35,020,264	45,782,501	(11,375,549)	613,312	صافي فجوة السيولة

25 قياس القيمة العادلة

25.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات المهمة للقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 تابع/ قياس القيمة العادلة

25.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

فيما يلي القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مثبت في بيان المركز المالي المجموع:

31 أكتوبر 2021 د.ك.	31 أكتوبر 2022 د.ك.	
		الأصول المالية:
		بالتكلفة المطفأة:
384,461	434,080	ذمم مدينة وأصول أخرى
1,980,760	2,287,750	النقد والتقد المعادل
		بالقيمة العادلة:
3,185,573	2,498,654	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
5,550,794	5,220,484	

الخصوم المالية:

بالتكلفة المطفأة:

44,371,309	56,180,028	تمويل إسلامي دانن
8,581,837	44,150,779	التزامات عقود الإيجار
158,162	234,123	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
1,365,467	3,088,037	ذمم دائنة وخصوم أخرى
54,476,775	103,652,967	

تأخذ الإدارة في اعتبارها أن القيم الدفترية للقرض والذمم المدينة وجميع الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

المستوى 3	الإجمالي
د.ك.	د.ك.

31 أكتوبر 2022

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

أوراق مالية غير مسعرة

2,498,654 2,498,654

31 أكتوبر 2021

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

أوراق مالية غير مسعرة

3,185,573 3,185,573

لم تكن هناك تحولات بين المستويات خلال السنة.

فيما يلي طرق التقييم والمعطيات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للمستوى 3 من الأدوات المالية، وكذلك العلاقة المترابطة بين المعطيات غير المرصودة الرئيسية والقيمة العادلة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 تابع/ قياس القيمة العادلة

25.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

الأصول المالية في المستوى 3:

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبند المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك التقييم العادلة للمستوى 3، بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الآخر بالنسبة لعمليات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

فيما يلي طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة والتي لم يطرأ عليها تغيير مقارنة بفترة البيانات المالية السابقة، كما يلي:

الأسول المالية	طريقة التقييم	المدخل الهام غير القابل للرصدة	النطاق (المتوسط المرجح)	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
أسهم غير مسعرة	طريقة صافي قيمة الأصول المعدلة مضاعفات السعر / القيمة الدفترية	صافي قيمة الأصول المعلنة	30%	كلما ارتفع صافي قيمة الأصول أو المضاعفات، كلما ارتفعت القيمة العادلة
		الخصم لعدم وجود القابلية للتسويق ومخاطر الشركة المحددة	30%	كلما زاد معدل الخصم، كلما انخفضت القيمة العادلة

إن التأثير على الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى سيكون غير مادي إذا كان التغيير في المخاطر ذات العلاقة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%.

يمثل الخصم لعدم وجود القابلية للتسويق ومخاطر الشركة المحددة المبالغ التي ترى المجموعة قيام المشاركين في السوق بأخذها في اعتبارهم عند تسعير الاستثمارات.

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للأصول والخصوم المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

	31 أكتوبر 2021	31 أكتوبر 2022
الرصيد في بداية السنة	2,957,217	3,185,573
الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة	-	902,632
استبعاد	-	(1,230,024)
استرداد رأس المال	(10,881)	(14,600)
التغير في القيمة العادلة	239,237	(344,927)
الرصيد في نهاية السنة	3,185,573	2,498,654

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الربح أو الخسارة أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 تابع/ قياس القيمة العادلة

25.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية
يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس الإستحقاق في 31 أكتوبر 2022 و 31 أكتوبر 2021:

الإجمالي دك	المستوى 3 دك	
		31 أكتوبر 2022
127,225,610	127,225,610	عقارات استثمارية
(36,170,975)	(36,170,975)	عقارات قيد التطوير (إيضاح 12.2)
91,054,635	91,054,635	
		31 أكتوبر 2021
74,841,316	74,841,316	عقارات استثمارية

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال السنة.

تم تحديد القيم العادلة لجميع العقارات الاستثمارية استناداً إلى التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين ومعتمدين لكل عقار استثماري، حيث أنه متخصص في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. كما في 31 أكتوبر 2022 و 2021، بالنسبة لأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين التي حصلت عليها لكل عقار استثماري.

العقارات

تم التوصل إلى القيم العادلة للعقارات التي تم تحديدها استناداً إلى القيمة العادلة المتقدمة من مقيمين مستقلين ومعتمدين ممن قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة الدخل التي تقوم برسلة الإيرادات الشهرية المقدرة للإيجار بعد خصم تكاليف التشغيل المتوقعة باستخدام معدل الخصم المشتق من عوائد السوق. عندما يختلف الإيجار الفعلي بشكل جوهري عن الإيجارات المقدرة، يتم إجراء تعديلات على القيمة الإيجارية المقدرة. عند استخدام طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار، يتم دمج التعديلات على الإيجار الفعلي مع عوامل مثل مستويات الإشغال الحالية وشروط عقود الإيجار السارية وتوقعات الإيجارات من عقود الإيجار المستقبلية والمناطق المزجرة غير المرخصة.

أرض

تم تحديد القيمة العادلة للأرض بناءً على القيم العادلة والتي تم الحصول عليها من مقيمين معتمدين ومستقلين والذين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام نهج مقارنة السوق والتي تعكس أسعار يمكن تتبعها لمعاملات سوقية حديثة لعقارات شبيهة وتتضمن تعديلات لعوامل محددة للأرض موضوع البحث، بما في ذلك حجم القطعة، الموقع، والاستخدام الحالي.

يبين الجدول التالي معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

الوصف	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالقيمة العادلة
مباني	طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار	- متوسط الإيجار (للمتر المربع) (دك)	27.9 دك إلى 156.5 دك (2021: 33.5 دك إلى 135 دك)	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية الاقتصادية، والعكس صحيح.
		- معدل العائد	7.3% إلى 10.6% (2021: 7.8% إلى 10.9%)	
أرض	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (للمتر المربع)	31 دك	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن المطابقة ما بين العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الأرصد الافتتاحية إلى الأرصد الختامية على النحو المفصّل عنه في إيضاح 12.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 إدارة مخاطر رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية.

للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تخفيض مبلغ القروض وتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2022 و 2021.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض أو المديونية وهو صافي الدين مقسوم على رأس المال مضافاً إليه صافي الدين. تقوم المجموعة بإدراج التمويل الإسلامي الدائن والذمم الدائنة والخصوم الأخرى (باستثناء الخصوم غير المالية) ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية للمجموعة.

31 أكتوبر 2021 دك	31 أكتوبر 2022 دك	
44,371,309	56,180,028	تمويل إسلامي دائن (إيضاح 15)
8,581,837	44,150,779	التزامات عقود الإيجار
1,365,467	3,088,037	ذمم دائنة وخصوم أخرى (باستثناء الخصوم غير المالية) ناقصاً:
(1,980,760)	(2,287,750)	النقد والنقد المعادل
52,337,853	101,131,094	صافي الدين
35,020,264	45,555,933	إجمالي رأس المال
87,358,117	146,687,027	إجمالي رأس المال وصافي الدين
%60	%69	معدل المديونية

من أجل تحقيق هذا الهدف العام، تسعى إدارة رأس مال المجموعة، من بين أمور أخرى، إلى ضمان وفائها بالتعهدات المالية المتعلقة بالتمويل الإسلامي الدائن والتي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. إن الإخفاق في الوفاء بالتعهدات المالية قد يسمح للبنك بطلب الديون والقروض على الفور. لم يحدث أي خرق للتعهدات المالية الخاصة بأي تمويل إسلامي دائن في السنة الحالية.

لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات الخاصة بإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2022 و 2021.

27 التزامات طارئة وارتباطات رأسمالية

فيما يلي الالتزامات الطارئة والارتباطات الرأسمالية كما في تاريخ المركز المالي:

31 أكتوبر 2021 دك	31 أكتوبر 2022 دك	
1,917,607	3,785,385	خطابات ضمان مُصدرة
3,516,702	4,157,067	ارتباطات رأسمالية للممتلكات والمعدات
5,434,309	7,942,452	

28 عقود الإيجار التشغيلي

إن عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المزجر، تتعلق بعقارات استثمارية مملوكة أو مستأجرة من قبل المجموعة بموجب ترتيبات عقد الإيجار الرئيسي. تتراوح فترات عقود الإيجار التشغيلي من 1 - 5 سنوات مع وجود خيار تمديد لمدة سنة. إن جميع عقود الإيجار التشغيلي تحتوي على بنود مراجعة السوق في حال قام المستأجر بممارسة خياره بالتجديد. ليس لدى المستأجر الخيار بشراء العقار في نهاية مدة الإيجار.

29 أرقام مقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. لم تتأثر البيانات المالية المجمعة بما في ذلك إجمالي الأصول وحقوق الملكية أو صافي الربح للسنة السابقة نتيجة إعادة التصنيف.



شركة اركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ح.)
Arkan Al-Kuwait real Estate Co. (K.S.C.P)

    @Arkanalkuwait  www.arkanalkuwait.com