تسهيلات
للإستثمار العقاري

حضرة صاحب السمو الشيخ

نواف الأحمد الجابر الصباح

أمير دولة الكويت حفظه الله

سمو الشيخ

مشعل الأحمد الجابر الصباح

ولي عهد دولة الكويت حفظه الله

مجلس الإدارة

الرئيس	الحـارث عبدالرزاق الخالـد
نائب الرئيس	عبدالله سعـود الحميضـي
عضو	خـالـد عبدالله العلـي
عضو	حـازم مشـاري الخـالـد
عضو	عبدالله عبدالمجيد معرفي
عضو	عيسـى علـي الحسـاوي

الفـهـرس

القسم	الصفحة
تقرير مجلس الإدارة	9
تقرير مراقب الحسابات المستقل	10 - 12
بيان المركز المالي المجمع	13
بيان الربح أو الخسارة المجمع	14
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	15
بيان التدفقات النقدية المجمع	16
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	17
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	18 - 40

تقرير مجلس الإدارة

حضرات المساهمين الكرام

يسر مجلس إدارة شركة التسهيلات للإستثمار العقاري أن يقدم لكم التقرير السنوي الخامس عشر عن أعمال ونتائج الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023.

إستمرت الشركة بتحقيق النتائج الإيجابية على الرغم من صعوبة الأوضاع الإقتصادية التي تواجه القطاع العقاري ومع ذلك استمرت الشركة بتحقيق نجاحاتها المتواصلة كما في السنوات الماضية حيث تمكنت الشركة بفضل الله وبجهود العاملين بها من الإستمرار بتحقيق النتائج الإيجابية خلال هذا العام مما أدى إلى تحقيق أرباح بلغت 1.7 مليون دينار بانخفاض وقدره 12% عن العام الماضي ويرجع السبب في ذلك إلى الإنخفاض في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية، وزيادة تكاليف الإقتراض هذا وقد بلغ صافي إيرادات التأجير 1.99 مليون دينار بزيادة 22% عن العام الماضي، وبلغت صافي الإيرادات 2.78 مليون دينار مقابل 2.77 مليون دينار عن العام السابق، هذا وقد زادت تكاليف الإقتراض بمبلغ 272 ألف دينار بسبب زيادة نسبة الفائدة من البنك المركزي الكويتي.

أما المركز المالي فقد أظهرت النتائج الايجابية ارتفاعا طفيفا بأصول الشركة بنسبة 0.25% عن العام الماضي حيث بلغت الأصول 49.8 مليون دينار.

وبناء على الأرباح المحققة يقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بواقع 5% (أي 5 فلس عن كل سهم) للمساهمين المقيدين في سجلات الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية، وتوزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 14 ألف دينار.

تقرير التعاملات التي تمت مع أطراف ذات صلة خلال السنة المالية الحالية والمتوقعة التي ستتم في السنة القادمة.

أولاً: التعاملات التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

- إيراد أتعاب إدارة عقار مبلغ 3,383 د.ك بموجب عقد إدارة وتشغيل وصيانة عقارات المبرم مع شركة فروة العقارية.
- مصروف أتعاب خدمات مبلغ 24,000 د.ك وذلك بموجب عقد إتفاقية تقديم خدمات (إدارية، قانونية، تقنية المعلومات) المبرم مع شركة التسهيلات التجارية.

ثانياً: التعاملات المتوقعة خلال السنة المالية القادمة المنتهية في 31 مارس 2024

- إيراد أتعاب إدارة عقار مبلغ 3,500 د.ك بموجب عقد إدارة وتشغيل وصيانة عقارات المبرم مع شركة فروة العقارية.
- مصروف أتعاب خدمات مبلغ 24,000 د.ك وذلك بموجب عقد إتفاقية تقديم خدمات (إدارية، قانونية، تقنية المعلومات) المبرم مع شركة التسهيلات التجارية.

خطة الشركة لعام 2023:

اعتمد مجلس الإدارة خطة الشركة لعام 2023 والمبنية على زيادة الاستثمار في الوحدات العقارية المدره للدخل داخل الكويت وكذلك زيادة الاستثمارات في محافظ عقارية خارجية تدار من قبل مؤسسات استثمارية تتمتع بسمعة جيدة.

ويتوقع مجلس الإدارة انه بتنفيذ هذه الخطة أن يستمر أداء الشركة الايجابي وتحقيق نتائج أفضل في العام القادم.

والله ولي التوفيق

مجلس الإدارة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين
شركة التسهيلات للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

التقرير حول البيانات المالية المجمعة

الـرأي

لقـد دققنـا البيانـات الماليـة المجمعـة المرفقـة لشـركة التسـهيلات للاسـتثمار العقـاري - شـركة مسـاهمة كويتيـة (مقفلـة) («الشـركة الأم») وشـركاتها التابعـة (يشـار إليهـم مجتمعـين بـ «المجموعـة») والتـي تتضمـن بيـان المركـز المـالي المجمـع كمـا في 31 مـارس 2023، وكذلـك بيـان الربـح أو الخسـارة المجمـع، وبيـان الربـح أو الخسـارة والدخـل الشـامل الآخـر المجمـع، وبيـان التغيـرات في حقـوق الملكيـة المجمـع، وبيـان التدفقـات النقديـة المجمـع للسـنة الماليـة المنتهيـة بذلـك التاريـخ وكذلـك ملخـص للسياسـات المحاسـبية الهامـة والمعلومـات الإيضاحيـة الأخـرى.

برأينـا، أن البيانـات الماليـة المجمعـة المرفقـة تظهـر بصـورة عادلـة، مـن جميـع النواحـي الماديـة، المركـز المـالي المجمـع للمجموعـة كمـا في 31 مـارس 2023 وأدائهـا المـالي وتدفقاتهـا النقديـة المجمعـة للسـنة الماليـة المنتهيـة بذلـك التاريـخ وفقـاً للمعاييـر الدوليـة للتقاريـر الماليـة.

أساس الرأي

لقـد قمنـا بتدقيقنـا وفقـاً لمعاييـر التدقيـق الدوليـة. إن مسـئوليتنا بموجـب تلـك المعاييـر موضحـة في فقـرة «مسـئوليات مراقـب الحسـابات» مـن تقريرنـا حـول تدقيـق البيانـات الماليـة المجمعـة. أننـا مسـتقلون عـن المجموعـة وفقـاً لقواعـد أخلاقيـات المهنـة الصـادرة عـن مجلـس المعاييـر الأخلاقيـة الدوليـة للمحاسـبين «قواعـد مجلـس المعاييـر الأخلاقيـة الدوليـة للمحاسـبين» بالإضافـة إلى المتطلبـات الأخلاقيـة الأخـرى والمتعلقـة بتدقيقنـا للبيانـات الماليـة المجمعـة للمجموعـة. هـذا، وقـد التزمنـا بمسـئولياتنا الأخلاقيـة الأخـرى وفقـا لهـذه المتطلبـات. وبإعتقادنـا أن أدلـة التدقيـق التـي حصلنـا عليهـا كافيـة وملائمـة لتوفيـر أساسـا لرأينـا.

أمر أخر

تم تدقيـق البيانـات الماليـة المجمعـة للسـنة المنتهيـة في 31 مـارس 2022 مـن قبـل مراقـب حسـابات آخـر، والـذي أبـدى رأي تدقيـق غـير متحفـظ حـول تلـك البيانـات الماليـة المجمعـة في تقريـر التدقيـق الصـادر بتاريـخ 8 يونيـو 2022.

معلومات أخرى

إن الإدارة هـي المسـؤولة عـن المعلومـات الأخـرى. تتكـون المعلومـات الأخـرى مـن تقريـر رئيـس مجلـس الإدارة الـذي حصلنـا عليـه قبـل تاريـخ تقريـر مراقـب الحسـابات. إن المعلومـات الأخـرى لا تتضمـن البيانـات الماليـة المجمعـة وتقريـر مراقـب الحسـابات حولهـا.

إن رأينـا حـول البيانـات الماليـة المجمعـة لا يشـمل المعلومـات الأخـرى، ولا نعبـر بأي شـكل عـن تأكيـد أو اسـتنتاج بشـأنها.

تتمثـل مسـؤوليتنا بالنسـبة لأعمـال تدقيقنـا للبيانـات الماليـة المجمعـة في الاطـلاع علـى المعلومـات الأخـرى المعرفـة أعـلاه عندمـا تصبـح متاحـة، وفي سـبيل ذلـك نقـوم بتحديـد فيمـا إذا كانـت هـذه المعلومـات الأخـرى غـير متوافقـة جوهريًـا مـع البيانـات الماليـة المجمعـة أو المعلومـات التـي حصلنـا عليهـا أثنـاء قيامنـا بأعمـال التدقيـق، أو تلـك التـي يتضـح بطريقـة أخـرى أنهـا تتضمـن أخطـاء ماديـة. ليـس لدينـا مـا يسـتوجب التقريـر عنـه في هـذا الشـأن.

مسئوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسئولة عن إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت، وكذلك نظام الرقابة الداخلية التي تراه الإدارة ضرورياً يمكنها من إعداد البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة فإن الإدارة مسئولة عن تقييم قدرة المجموعة على الإستمرار كمجموعة مستمرة في أعمالها والإفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالإستمرارية وتطبيق مبدأ الإستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك.

تتمثل مسئوليات المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية.

مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير المراقب الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تمّت وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً أي خطأ مادي في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بشكل فردي أو مجمع على القرارات الإقتصادية للمستخدمين والتي يتم إتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساسا لرأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الغش التواطؤ، أو التزوير أو الإهمال، أو الحذف المتعمد، أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

- تفهم أنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.

- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

- إستنتاج مدى ملائمة إستخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية، وذلك بناءاً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند إستنتاجاً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية.

- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة التدقيق الكافية والمناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة ونحن مسئولين عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وعن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع المكلفين بالحوكمة، ضمن أمور أخرى، فيما يتعلق بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

التقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأن البيانات المالية المجمعة والمعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في السجلات المحاسبية. وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، وتعديلاتهما اللاحقة. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما اللاحقة، أو عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه يؤثر ماديا في نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.

_____

راشد أيوب يوسف الشداد
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 77
Rödl الشرق الأوسط
برقان - محاسبون عالميون

13 يونيو 2023
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 مارس 2023

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	إيضاح	2023	2022
الموجودات			
نقد ونقد معادل	5	**659,950**	1,842,107
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	6	**236,698**	503,068
استثمارات في أوراق مالية	7	**15,035,534**	14,633,531
عقارات استثمارية	8	**33,903,614**	32,728,309
ممتلكات ومعدات		**3,133**	4,254
مجموع الموجودات		**49,838,929**	49,711,269
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
مستحق إلى طرف ذو صلة	9	**14,563**	14,420
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	10	**431,258**	465,507
قروض لأجل	11	**16,218,750**	16,375,000
مخصص مكافأة نهاية الخدمة		**79,643**	63,170
مجموع المطلوبات		**16,744,214**	16,918,097
حقوق الملكية			
رأس المال	12	**25,000,000**	25,000,000
احتياطي قانوني	13	**2,334,644**	2,161,809
احتياطي اختياري	14	**2,334,644**	2,161,809
احتياطي القيمة العادلة		**(188,530)**	(74,077)
احتياطي ترجمة عملات أجنبية		**119,567**	107,121
أرباح مرحلة		**3,384,036**	3,356,572
حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم		**32,984,361**	32,713,234
حصص غير مسيطرة		**110,354**	79,938
مجموع حقوق الملكية		**33,094,715**	32,793,172
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		**49,838,929**	49,711,269

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

الحارث عبدالرزاق الخالد
رئيس مجلس الإدارة

عبدالله سعود الحميضي
نائب رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	إيضاح	2023	2202
الإيرادات			
إيرادات تأجير		**2,273,617**	1,938,806
مصاريف تأجير		**(282,511)**	(302,629)
		1,991,106	1,636,177
إيرادات فوائد		**77,863**	70,327
إيرادات توزيعات		**731,004**	793,245
ربح من بيع استثمارات في أوراق مالية		**2,783**	3,364
ربح من بيع عقارات استثمارية		**42,477**	24,111
(خسارة)/ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	8	**(166,394)**	244,319
ترجمة عملات أجنبية		**3,533**	(8,672)
إيرادات أخرى		**103,383**	3,351
		2,785,755	2,766,222
المصاريف والأعباء الأخرى			
تكاليف الموظفين		**(165,640)**	(155,539)
مصروفات عمومية وإدارية	51	**(75,526)**	(80,143)
رسوم خدمات	9	**(24,000)**	(24,000)
تكاليف تمويل		**(762,477)**	(490,687)
الربح قبل الاستقطاعات		**1,758,112**	2,015,853
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		**(15,555)**	(17,825)
الزكاة		**(19,411)**	(27,321)
مكافأة مجلس الإدارة		**(14,000)**	(30,000)
صافي ربح السنة		**1,709,146**	1,940,707
العائد إلى:			
مساهمي الشركة الأم		**1,679,384**	1,905,451
حصص غير مسيطرة		**29,762**	35,256
		1,709,146	1,940,707

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	2023	2202
صافي ربح السنة	**1,709,146**	1,940,707
الدخل الشامل الآخر		
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة		
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**79,297**	1,140,437
بنود يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة		
ترجمة عملات أجنبية	**13,100**	(6,057)
مجموع الدخل الشامل الأخر للسنة	**92,397**	1,134,380
إجمالي الدخل الشامل للسنة	**1,801,543**	3,075,087
العائد إلى:		
مساهمي الشركة الأم	**1,771,127**	3,040,134
حصص غير مسيطرة	**30,416**	34,953
إجمالي الدخل الشامل للسنة	**1,801,543**	3,075,087

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	2023	2022
الأنشطة التشغيلية		
الربح قبل الاستقطاعات	**1,758,112**	2,015,853
تعديلات:		
استهلاك	**1,121**	373
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	**18,343**	59,835
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	**16,473**	13,386
إيرادات توزيعات	**(731,004)**	(793,245)
ربح من بيع عقارات استثمارية	**(42,477)**	(24,111)
خسارة/(ربح) غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	**166,394**	(244,319)
ربح من بيع استثمارات في أوراق مالية	**(2,783)**	(3,364)
إيرادات فوائد	**(77,863)**	(70,327)
تكاليف تمويل	**762,477**	490,687
ربح التشغيل قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل	**1,868,793**	1,444,768
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	**12,460**	(63,581)
مستحق إلى طرف ذو صلة	**143**	(1,564)
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	**(83,215)**	(3,551)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	**1,798,181**	1,376,072
الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات ومعدات	**–**	(4,482)
شراء استثمارات في أوراق مالية	**(2,266,237)**	(2,592,824)
شراء عقارات استثمارية	**(1,446,375)**	(3,512,733)
المحصل من بيع استثمارات في أوراق مالية	**1,946,314**	3,403,807
المحصل من بيع عقارات استثمارية	**157,993**	141,546
توزيعات مستلمة	**966,571**	1,411,544
إيرادات فوائد مستلمة	**77,863**	70,327
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	**(563,871)**	(1,082,815)
الأنشطة التمويلية		
قروض لأجل	**(156,250)**	2,062,500
تكاليف تمويل مدفوعة	**(762,477)**	(490,687)
توزيعات مدفوعة	**(1,500,000)**	(1,250,000)
حصص غير مسيطرة	**–**	(304)
صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التمويلية	**(2,418,727)**	321,509
فروق ترجمة عملات أجنبية	**2,260**	(9,375)
صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل	**(1,182,157)**	605,391
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	**1,842,107**	1,236,716
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح 5)	**659,950**	1,842,107

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم							
	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي اختياري	احتياطي التغير في القيمة العادلة	احتياطي ترجمة عملات اجنبية	أرباح مرحلة	الإجمالي	حصص غير مسيطرة	المجموع
الرصيد في 1 أبريل 2021	**25,000,000**	**1,963,749**	**1,963,749**	**(555,145)**	**112,874**	**2,399,701**	**30,884,928**	**83,157**	**30,968,085**
صافي ربح السنة	–	–	–	–	–	1,905,451	1,905,451	35,256	1,940,707
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	–	–	1,140,437	–	–	1,140,437	–	1,140,437
ترجمة عملات أجنبية	–	–	–	–	(5,753)	–	(5,753)	(304)	(6,057)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	–	–	–	1,140,437	(5,753)	1,905,451	3,040,135	34,952	3,075,087
ربح محقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	–	–	(659,369)	–	659,369	–	–	–
المحول إلى الاحتياطيات	–	198,060	198,060	–	–	(396,120)	–	–	–
توزيعات	–	–	–	–	–	(1,250,000)	(1,250,000)	–	(1,250,000)
حصص غير مسيطرة	–	–	–	–	–	38,171	38,171	(38,171)	–
الرصيد في 31 مارس 2022	**25,000,000**	**2,161,809**	**2,161,809**	**(74,077)**	**107,121**	**3,356,572**	**32,713,234**	**79,938**	**32,793,172**
الرصيد في 1 أبريل 2022	**25,000,000**	**2,161,809**	**2,161,809**	**(74,077)**	**107,121**	**3,356,572**	**32,713,234**	**79,938**	**32,793,172**
صافي ربح السنة	–	–	–	–	–	1,679,384	1,679,384	29,762	1,709,146
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	–	–	79,297	–	–	79,297	–	79,297
ترجمة عملات أجنبية	–	–	–	–	12,446	–	12,446	654	13,100
إجمالي الدخل الشامل للسنة	–	–	–	79,297	12,446	1,679,384	1,771,127	30,416	1,801,543
ربح محقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	–	–	(193,750)	–	193,750	–	–	–
المحول إلى الاحتياطيات	–	172,835	172,835	–	–	(345,670)	–	–	–
توزيعات أرباح (ايضاح 16)	–	–	–	–	–	(1,500,000)	(1,500,000)	–	(1,500,000)
الرصيد في 31 مارس 2023	**25,000,000**	**2,334,644**	**2,334,644**	**(188,530)**	**119,567**	**3,384,036**	**32,984,361**	**110,354**	**33,094,715**

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- تأسيس الشركة الأم ونشاطها

تأسست شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة) («الشركة الأم») بتاريخ 16 يناير 2008 في دولة الكويت.

إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم تتمثل فيما يلي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركة العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة والغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتيريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).
- تمثيل شركات العقار وشركات الرهن العقاري الأجنبية والشركات الخدمية ذات الصلة في دولة الكويت وذلك بما يلزم لأغراض الشركة مقابل عمولة.

إن عنوان الشركة الأم البريدي هو ص.ب 3133 الصفاة 13032، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 13 يونيو 2023.

2- تبني معايير جديدة ومعدلة

2.1 المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة السارية على السنة الحالية

طبقت المجموعة في العام الحالي، عدد من التعديلات على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تعتبر سارية بشكل إلزامي لفترة محاسبية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، ولم يكن لتطبيقها أي تأثير مادي على الإفصاحات أو على المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية المجمعة.

- **تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 إشارة إلى إطار المفاهيم العام**

تعمل التعديلات على تحديث المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 بحيث يشير إلى إطار المفاهيم العام 2018 بدلاً من إطار المفاهيم العام 1989. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 مطلباً، بالنسبة للمطلوبات الواقعة في نطاق أحكام معيار المحاسبة الدولي 37. المطلوبات والموجودات المحتملة. يُطبق المستحوذ معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجوداً في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. وبالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق رسوم لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 21، يطبق المستحوذ تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام بدفع الضريبة قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ.

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 الممتلكات والآلات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود**

تمنع التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي عائدات من بيع البنود المنتجة قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام، بمعنى آخر، العائدات أثناء إرسال الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة ليكون قادراً على التشغيل بالطريقة التي تقصدها الإدارة وبالتالي، تعترف المنشأة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. وتقيس المنشأة تكلفة تلك البنود وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 2 المخزون.

توضح التعديلات أيضاً معنى «اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح». ويحدد معيار المحاسبة الدولي رقم 16 هذا الآن على أنه تقييم ما إذا كان الأداء الفني والمادي للأصل بحيث يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التأجير للآخرين أو للأغراض الإدارية.

في حال عدم عرضها بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، يلزم أن تفصح البيانات المالية عن مبالغ العائدات والتكلفة المدرجة في جدول بيان الربح أو الخسارة المتعلقة بالبنود المنتجة التي لا تشكل ناتجًا عن الأنشطة العادية للمنشأة، وأي بند (بنود) متسلسلة متضمنًا في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر متضمن هذه العائدات والتكلفة.

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 العقود المتوقع خسارتها (العقود غير المجدية) - تكلفة الوفاء العقد**

تحدد التعديلات أن تكلفة تنفيذ العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من التكاليف الإضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (مثال على ذلك هو تخصيص رسوم الإهلاك لبند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في الوفاء العقد).

- **التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2018-2020**

تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير على دورة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2018-2020:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 1: تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى:

يوفر التعديل مزيد من تخفيف الأعباء للشركة التابعة التي تعتمد المعايير المحاسبية للمرة الأولى بعد الشركة الأم فيما يتعلق بالمحاسبة عن فروق الترجمة المتراكمة. ونتيجة لهذا التعديل يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإعفاء في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ا أيضاً أن تختار قياس ترجمة العملة الأجنبية التراكمية لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة الدفترية التي يتم إدراجها في البيانات المالية للشركة الأم، وذلك على أساس تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية وعلى ألا يكون هناك تسوية على إجراءات التوحيد وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة التابعة. كما يتوفر خيار مماثل لشركة زميلة أو مشروع مشترك يستخدم الإعفاء في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 1.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9، الأدوات المالية:
يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار «10%» لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي، فإن المنشأة تُدرج فقط الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من أي من الكيانين أو المقرض نيابة عن الآخر.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16، الإيجارات:
التعديلات تلغي التوضيح المتعلق بنفقات التحسينات المدخلة على عقود الإيجار.

- المعيار المحاسبي الدولي 41، الزراعة:
إن التعديلات تلغي المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 41 للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. ويعمل هذا على مواءمة قياس القيمة العادلة في معيار المحاسبة الدولي 41 مع متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 لقياس القيمة العادلة لاستخدام التدفقات النقدية المتسقة داخلياً ومعدلات الخصم وتمكين المعدّين من تحديد ما إذا كانوا سيستخدمون التدفقات النقدية ومعدلات الخصم قبل الضرائب أو ما بعد الضريبة لأفضل قياس للقيمة العادلة.

2.2 المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار، ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المجمعة، لم تُطبق المجموعة المعايير المحاسبية الدولية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها، ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد (وفي) بعض الحالات) لم يتم تطبيقها بعد من قبل (الجهة ذات الصلة).

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 17 (بما في ذلك تعديلات يونيو 2020 وديسمبر 2021 على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 17)	• عقود التأمين
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28	• بيع أو المساهمة في الموجودات بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1	• تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بيان الممارسة 2	• الإفصاح عن السياسات المحاسبية
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8	• تعريف التقديرات المحاسبية
تعديلات على معيار المحابة الدولي 12	• الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة

لا يتوقع أعضاء مجلس الإدارة أن تطبيق المعايير المذكورة أعلاه سيكون له تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية، بإستثناء ما هو مبين أدناه:

- **المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 17 عقود التأمين:**
يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 4 عقود التأمين.

يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 نموذجاً عاماً، يتم تعديله لعقود التأمين ذات ميزات المشاركة المباشرة، الموصوف على أنه نهج الرسوم المتغيرة. يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس الالتزام بالتغطية المتبقية باستخدام نهج تخصيص الأقساط.

يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتوقيت وعدم التيقن من التدفقات النقدية المستقبلية ويقيس بشكل صريح تكلفة عدم التيقن. يأخذ في الاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات وضمانات حملة الوثائق.

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يونيو 2020، تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 لمعالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17. وتؤجل التعديلات تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 (متضمناً التعديلات) إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023. وفي الوقت نفسه، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تمديداً للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4) التي تمدد تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في المعيار الدولي للتقارير المالية 4 إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في ديسمبر 2021، التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية 17 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - المعلومات المقارنة (تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 17) لمواجهة تحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 17. ويعالج التعديل التحديات في عرض المعلومات المقارنة.

يتعين تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي، وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الأثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة.

لغرض متطلبات الانتقال، يكون تاريخ التطبيق الأولي هو بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة للمرة الأولى المعيار وتاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق الأولي.

- **تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة - بيع أو المساهمة في الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك:**

تعالج التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 الحالات التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك على وجه التحديد، حيث تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة التي لا تحتوي على نشاط تجاري في معاملة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم احتسابها باستخدام طريقة حقوق الملكية، يُعترف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم فقط في حدود حصص المستثمرين غير ذوي الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المحتفظ بها في أي شركة تابعة سابقة (التي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك تقوم باستخدام طريقة حقوق الملكية) يُعترف بها بالقيمة العادلة في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط في حدود مصالح المستثمرين غير ذوي الصلة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الجديد.

سوف يحدد مجلس معايير المحاسبة الدولية تاريخ نفاذ التعديلات؛ ومع ذلك، يُسمح لها بالتطبيق المبكر. يتوقع أعضاء مجلس إدارة المجموعة أن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية في حالة ظهور مثل هذه المعاملات.

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة**

تؤثر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ا الذي أصدر في يناير 2020 فقط على عرض المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة في بيان المركز المالي وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو دخل أو مصروفات أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود.

توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، وتوضيح أن الحقوق موجودة في حالة الالتزام بالعهود في نهاية فترة التقرير، وتقديم تعريف «التسوية» لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات أو الخدمات الأخرى.

تُطبق التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر. يدرس مجلس معايير المحاسبة الدولية حالياً مزيد من التعديلات على متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 بشأن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة، بما في ذلك تأجيل تطبيق تعديلات يناير 2020.

يتوقع أعضاء مجلس إدارة المجموعة أن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية.

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية لإعداد التقارير المالية إصدار الأحكام النسبية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية**

التعديلات تتمثل في تغيير متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 فيما يتعلق بالإفصاح عن السياسات المحاسبية. تستبدل التعديلات جميع الأمثلة على مصطلح «السياسات المحاسبية الهامة» بمعلومات السياسة المحاسبية المادية/النسبية». وتعتبر معلومات السياسة المحاسبية مادية/نسبية إذا، عند النظر إليها سويا مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، فمن المتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية.

كما تم تعديل المعيار المحاسبة الدولي رقم 1 لتوضيح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الشروط الأخرى غير مادية ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية مادية/ نسبية بسبب طبيعة المعاملات ذات الصلة أو الأحداث أو الظروف الأخرى، حتى لو كانت المبالغ غير مادية. ومع ذلك، ليست كل المعلومات المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى مادية في حد ذاتها.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ا للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر ويتم تطبيقها مستقبلاً. لا تحتوي التعديلات على بيان الممارسة 2 على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على تاريخ سريان أو متطلبات انتقال.

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف التقديرات المحاسبية:**

إن التعديلات تستبدل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية، بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي «المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التيقن من القياس»

تم حذف تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. ومع ذلك، احتفظ مجلس معايير المحاسبة الدولية بمفهوم التغييرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:

- لا يعتبر التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة تصحيحًا لخطأ.
- إن تأثيرات التغيير في أحد المدخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبي هي تغييرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكن ناتجة عن تصحيح أخطاء الفترة السابقة.

أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية مثالين (أمثلة 4-5) إلى الإرشادات الخاصة بتنفيذ معيار المحاسبة الدولي 8، المصاحب للمعيار. حذف المجلس الدولي لمعايير المحاسبة مثالاً واحدًا (مثال 3) لأنه قد يتسبب في حدوث ارتباك في ضوء التعديلات.

تعتبر التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 للتغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة مع التطبيق المبكر.

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 – ضرائب الدخل – الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة**

إن التعديلات تقدم استثناء آخر من الإعفاء من الاعتراف الأولي. بموجب التعديلات، لا تُطبق المنشأة الاعتراف الأولي بالإعفاء للمعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة متساوية قابلة للخصم.

استنادًا إلى قانون الضرائب المعمول به، قد تنشأ فروق مؤقتة متساوية قابلة للخصم وخاضعة للضريبة عند الاعتراف الأولي بأصل أو التزام في أي معاملة لا تمثل اندماج للأعمال ولا تؤثر على المحاسبة أو الربح الخاضع للضريبة. على سبيل المثال، قد ينشأ هذا عند الاعتراف بالتزام عقد الإيجار وما يقابله من حق استخدام الأصل بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 في تاريخ بدء عقد الإيجار.

وفقا للتعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12، يتعين على المنشأة الاعتراف بأصل والتزام ضريبي مؤجل ذو صلة، مع الاعتراف بأي أصل ضريبي مؤجل يخضع لمعايير الاسترداد الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 12.

يضيف مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضًا مثالًا توضيحيًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 12 الذي يشرح كيفية تطبيق التعديلات.

تنطبق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أول فترة مقارنة معروضة. وبالإضافة إلى ذلك، تعترف المنشأة في بداية أقرب فترة مقارنة بما يلي:

- أصل ضريبي مؤجل (إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر أرباح خاضعة للضريبة يمكن على أساسها استخدام الفرق المؤقت القابل للخصم) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بما يلي:
  - حق استخدام موجودات ومطلوبات الإيجار.
  - إيقاف التشغيل وإعادة الاسترداد والمطلوبات المماثلة والمبالغ المقابلة المعترف بها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة.
- الأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) في ذلك التاريخ.

تسري التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر.

يتوقع أعضاء مجلس إدارة المجموعة أن تطبيق هذه التعديلات لا يكون له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية في حالة حدوث مثل هذه المعاملات.

3- السياسات المحاسبية الهامة

3.1 أسس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRSs) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRIC) ومتطلبات قانون الشركات بدولة الكويت.

3.2 العرف المحاسبي

- تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيليا في السياسات والإيضاحات المرفقة.
- يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

3.3 أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية لشركة التسهيلات للاستثمار العقاري - شركة مساهمة كويتية قابضة («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معا «المجموعة») المبينة في إيضاح 4.

إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتكون السيطرة قائمة عندما يكون لدى الشركة الأم المقدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية والحصول على المنافع من أنشطتها. تتحقق سيطرة الشركة الأم عندما:

- تتم السيطرة على الشركات المستثمر بها.
- التعرض لعائدات متغيرة أو تملك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركات المستثمر بها.
- تكون لها المقدرة على استخدام سلطتها لتؤثر على عائدات الشركات المستثمر بها.

في حالة عدم امتلاك الشركة الأم الأغلبية في حقوق التصويت في الشركات المستثمر بها، فإن الشركة الأم تأخذ بعين الاعتبار حقائق وعوامل أخرى في تقييم السيطرة والتي تتضمن:

- ترتيب تعاقدي بين الشركة الأم ومالكي أصوات آخرين.
- حقوق ناتجة من ترتيبات تعاقدية أخرى.
- حقوق تصويت الشركة الأم.
- حقوق تصويت محتملة.

يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة ضمن البيانات المالية المجمعة من تاريخ بدء السيطرة فعلياً وحتى تاريخ إنتهاء السيطرة فعلياً.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على اساس كل بند من خلال اضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. عند التجميع يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين الشركات بالكامل بما فيها الأرباح والخسائر غير المحققة بين الشركات. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس التاريخ أو بتاريخ لا يتجاوز ثلاثة أشهر قبل نهاية السنة المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم إجراء تعديلات لتعكس أثر المعاملات الهامة أو الأحداث الأخرى التي وقعت بين تواريخ نهاية السنة المالية للشركات التابعة وتاريخ نهاية السنة المالية للشركة الأم.

يتم تحديد الحصص غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات. تتكون الحصص غير المسيطرة من مبلغ تلك الحقوق في تاريخ الدمج الفعلي للأعمال والحصة غير المسيطرة للمنشأة في التغيرات في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تعود إلى الحصة غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

عند حدوث تغير في ملكية الشركات التابعة دون فقدان السيطرة فإنه يتم المحاسبة عن هذه المعاملة ضمن حقوق الملكية المجمعة. أما في حالة فقدان السيطرة نتيجة تغير في الملكية فإنه يتم:

- إلغاء الاعتراف بأصول والتزامات الشركات التابعة من بيان المركز المالي المجمع (ويشمل ذلك الشهرة).
- الاعتراف بأي استثمار محتفظ به في الشركات التابعة بقيمتها العادلة عند فقدان السيطرة.
- إلغاء حقوق الحصص غير المسيطرة.
- الاعتراف بالربح أو الخسارة المرتبطة بفقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع.

3.4 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق للموجودات والمطلوبات المالية

تتحقق الأصول (ويشار إليها أيضا «الموجودات» بالتبادل) والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئيا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئيا بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (أو حيثما يمكن تطبيقه جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر وتوافر أي من الشرطين التاليين:

أ- تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل؛ أو

ب- لم تحول المجموعة ولم تحتفظ على نحو جوهري بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

إذا ما تحقق للمجموعة أي من الشروط أعلاه، ولكنها احتفظت بسيطرة، ينتج عن ذلك تحقق لأصل جديد بمقدار استمرار مشاركة المجموعة في الأصل.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. 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 بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.5 الأدوات المالية

- **تصنيف الموجودات المالية**

يتم تحديد التصنيف على أساس كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية و
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

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

- موجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- موجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL)

عند التحقق المبدئي يجوز للمجموعة بإجراء تصنيف غير قابل للإلغاء لأصل مالي ليتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والذي يستوفي بالأساس المتطلبات ليتم قياسه على أساس التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان ذلك يؤدي إلى إلغاء أو التقليل بشكل كبير للتناقض في القياس أو التحقق (عدم التطابق المحاسبي) الذي من الممكن أن ينشأ.

عند التحقق المبدئي يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للإلغاء بعرض التغير اللاحق في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر لأداة ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة إذا تم استيفاء معايير معينة.

- **القياس اللاحق للموجودات المالية**
- **الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة**
  - يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة):
  - يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية و
  - الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

بعد التحقق المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحا منها مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).

يتم تصنيف الموجودات المالية التالية ضمن هذه الفئة:

» **النقد والنقد المعادل**

يتمثل النقد والنقد المعادل لغايات إعداد بيان التدفقات النقدية في النقد بالصندوق ولدى البنوك ولدى المحافظ الاستثمارية، وكذلك الودائع البنكية قصيرة الأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

» **المدينون**

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في أسواق نشطة. وتنشأ عندما تقوم المجموعة بأداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود نية لتداول هذه الديون.

» **مستحق من أطراف ذات صلة**

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات مبالغ مستحقة ثابتة أو محددة للتحصيل من أطراف ذات صلة. وتنشأ عندما تقوم المجموعة بصفة مباشرة بتقديم بضائع أو/وخدمات أو/وتمويل مالي إلى أطراف ذات صلة.

تقوم المجموعة بتخفيض مباشر للقيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. يمثل الشطب حدث عدم تحقق.

- **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للنقض (على أساس أداة مقابل أداة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بهذا بالتعيين إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
- عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة ادوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الاجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئيا بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ضمن « احتياطي القيمة العادلة». يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة باستثناء التوزيعات التي تمثل استرداد جزء من تكلفة الأداة المالية يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى الأرباح المحتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة.

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

- **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشتمل الفئة أيضًا على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

- **انخفاض قيمة الموجودات المالية**

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 إلى تغييرات جذرية في طريقة احتساب خسارة الانخفاض من طريقة الخسائر المتكبدة لتصبح وفقا لطريقة الخسائر الائتمانية المتوقعة في المستقبل. تخضع جميع الموجودات المالية لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

يتم تطبيق قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

(1) الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهر وتتمثل في الأدوات المالية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة كما في تاريخ التقرير وبالتالي يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للتعثر المحتمل في السداد خلال فترة 12 شهرا بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

(2) الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة وتتمثل في الأدوات المالية التي زادت فيها المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدئي ويوجد دليل موضوعي على انخفاض قيمتها. يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة عن التعثر المحتمل في السداد على العمر المتوقع للأداة المالية.

يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة إما على أساس فردي أو مجمع وفقا للخصائص المشتركة للأدوات المالية وتمثل الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وكافة التدفقات النقدية المتوقع استلامها ثم يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية.

تمثل الخسارة الائتمانية المتوقعة توقعاً باستخدام مصفوفة للمخصصات بالاعتماد على مخاطر الائتمان التاريخية للمجموعة والمعدلة بعوامل تخص المدينون والظروف الاقتصادية العامة وتقييم اتجاه الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ التقرير متضمنة القيمة الزمنية للنقود حيثما كان مناسبا.

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة على المدينين والأرصدة لدى البنوك لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.

تعترف المجموعة بمخصص الخسارة المرتبط بالخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بخصم المخصص من القيمة الدفترية للأصل المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة وتحميله على بيان الربح أو الخسارة المجمع. أما بالنسبة للأصل المالي الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فيتم تحميل المخصص على الدخل الشامل الآخر دون تخفيضه من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي المجمع.

3.6 عقارات استثمارية

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي او بغرض تأجيرها للغير ضمن العقارات الاستثمارية. يتم اثبات تلك العقارات عند اقتنائها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة والتي تمثل القيمة السوقية بواسطة مقيم مستقل كما يتم إدراج الارباح والخسائر الناتجة من التقييم في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.7 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة الإستردادية للممتلكات والمعدات بتاريخ المركز المالي المجمع. وإذا انخفضت القيمة الإستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة الإستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الإنتاجية من بداية السنة التي حدث بها التغيير بدون أثر رجعي.

تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمتها إلى القيمة التخريدية لها على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها كما يلي:

كمبيوتر	4 سنوات
معدات مكتبية	4 سنوات

3.8 انخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة

يتم عمل تقييم بتاريخ كل مركز مالي للمبالغ المرحلة لموجودات المجموعة الملموسة وغير الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن هذه الموجودات قد انخفضت قيمتها المرحلة. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم ادراج أي خسائر من انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة مباشرة. يعرف مبلغ الانخفاض بأنه الفرق بين المبالغ المرحلة للموجودات والمبلغ القابل للاسترداد من الموجودات. أما المبلغ القابل للاسترداد فيعرف بأنه وحدة توليد النقد أو القيمة المستعملة أيهما أعلى مطروحا منها تكلفة البيع والقيمة المستعملة. وتعرف القيمة المستعملة بأنها التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر خصم مناسب.

يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها للموجودات في السنوات السابقة، باستثناء الشهرة، اذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابل للاسترداد منذ الاعتراف بآخر خسارة في انخفاض القيمة. يجب ألا يزيد المبلغ المرحل المراد زيادته على الموجودات بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ المرحل الذي كان سيحدد (ناقصا الاطفاء أو الاستهلاك) فيما لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة في انخفاض القيمة في السنوات السابقة.

3.9 دائنون ومطلوبات

هي مطلوبات مالية بخلاف المشتقات المالية. يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل مقابل تقديم خدمات أو توريد بضائع سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

3.10 مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة للعاملين طبقا لقانون العمل في القطاع الأهلي والعقود المبرمة وعلى فرض إنهاء خدمات جميع العاملين بتاريخ المركز المالي المجمع. إن هذا الالتزام لا يتم تمويله وتتوقع الادارة ان تنتج عن هذه الطريقة تقديرا مناسبا لالتزام المجموعة المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة عن خدمات العاملين للفترات السابقة والحالية.

3.11 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص حينما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق، من المحتمل أنه يتطلب تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ ذلك الالتزام، ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل مركز مالي مجمع وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي.

3.12 تحقق الإيرادات

- يتحقق الإيراد من الخدمات عندما يكون بالإمكان تقدير نتائج العملية التي تتضمن تقديم خدمات على نحو موثوق به عند الوفاء بكامل الشروط التالية:
  - يمكن قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
  - من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية سوف تتدفق إلى المجموعة.
  - يمكن قياس مرحلة إنجاز العملية بشكل يمكن الوثوق به بتاريخ المركز المالي المجمع.
  - يمكن قياس التكاليف التي تم تكبدها من أجل العملية والتكاليف اللازمة لإتمامها بشكل يمكن الوثوق به.
- تحتسب ايرادات التأجير على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.
- تحتسب أرباح وخسائر بيع الاستثمارات بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاستثمارات في تاريخ البيع، ويتم إدراجها في نفس تاريخ البيع.
- يتحقق الربح من بيع عقارات استثمارية عندما يتم تحويل الاخطار الرئيسية وملكية العقار للمشتري وعندما لا يوجد أي شك هام فيما يتعلق بالتعويض الخاص ببيع العقارات والتكاليف التي قد تتكبد احتمال وجود مردودات لهذه العقارات.
- يتم اثبات إيراد توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلامها.
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدي لكل نشاط.

3.13 تكاليف التمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل التي تعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل وتبدأ رسملة هذه التكاليف عندما يجري تكبد النفقات على الأصل وتكبد تكاليف الاقتراض وتكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل قيد التنفيذ ويتم إيقاف الرسملة عندما تستكمل بشكل جوهري كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام المقصود أو البيع.

يتم الاعتراف بتكاليف التمويل التي لا تعزي مباشرة الى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

3.14 ترجمة العملات الاجنبية

إن العملة الرئيسية المستخدمة للشركة الأم هي « الدينار الكويتي» وبالتالي يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي. يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية الى الدينار الكويتي حسب متوسط سعر التحويل السائد خلال السنة. يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي المجمع. يتم تسجيل الفروقات الناتجة من ترجمة العملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتحقق التغير في قيمتها العادلة مباشرة في حقوق الملكية، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي تتحقق مباشرة في حقوق الملكية وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في بيان الربح أو الخسارة يتم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

يتم ترجمة موجودات ومطلوبات الشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي المجمع، كما يتم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة. ويتم إدراج فروق العملة الناتجة ضمن حقوق الملكية مباشرة في حساب «احتياطي ترجمة عملات أجنبية».

3.15 ضرائب

الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً للقانون رقم 2006/46 والقرار الوزاري رقم 2007/58 والخاص بفرض زكاة على الشركات المساهمة العامة والمقفلة عن السنة بما يعادل 1% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والاحتياطيات التي تعدها المجموعة.

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة ١٪ من صافي الربح بعد اطفاء الخسائر المتراكمة وبعد اقتطاع المبلغ المحول إلى الاحتياطي القانوني للسنة.

3.16 الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة ويتم الافصاح عنها فقط ما لم يكن احتمال حدوث تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مستبعداً، كما لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ويتم الافصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية منها مرجحا.

3.17 الأحكام والفرضيات المحاسبية الهامة وعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات وافتراضات يمكن أن تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات، والقيم التي تم الإفصاح عنها بالنسبة للموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وكذلك في قيم الايرادات والمصروفات المسجلة خلال السنة. وقد قامت الادارة بافتراض هذه التقديرات طبقا لأفضل وأحدث ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فانه يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

الفرضيات المحاسبية

عند تطبيق السياسات المحاسبية، قامت المجموعة باتخاذ الأحكام الهامة التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الموجودات المالية

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة أصل مالي معين سواء كان يجب تصنيفه مدرج بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بناءً على نموذج الأعمال وكيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية. في حالة عدم تصنيف هذه الموجودات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة، ولكن يتوافر لها قيمة عادلة موثوق منها وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة في بيان الربح أو الخسارة في حسابات الإدارة، فإن هذه الموجودات المالية تصنف على أنها مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تصنيف العقارات

عند اقتناء العقارات، تقوم الإدارة بتصنيف هذه العقارات في بناءً على نية الإدارة لاستخدام هذه العقارات:

- عقارات استثمارية

يتم تصنيف الأراضي والعقارات ضمن هذا البند إذا تم اقتناؤها بغرض تأجيرها أو بغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من استغلال الأرض غير محدد من قبل المجموعة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الإدارة بتحديد مدى كفاية مخصص خسارة الانخفاض بناءً على المراجعة الدورية للموجودات المالية على أساس إفرادي والظروف الاقتصادية الحالية والخبرة السابقة والعوامل الأخرى ذات العلاقة.

تقدير الانخفاض في قيمة الموجودات غير الملموسة

تقوم المجموعة بدراسة مدى وجود انخفاض في الموجودات غير الملموسة طبقاً للسياسة المحاسبية المذكورة في ايضاح (3/8) إن القيمة الإستردادية لوحدة توليد النقد يتم احتسابها بناءً على قيمة الاستخدام لهذه الوحدة. إن هذا الاحتساب يتطلب استخدام بعض التقديرات.

العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة

كما ورد في السياسات المحاسبية الهامة إيضاح رقم 3، تقوم المجموعة بمراجعة العمر الإنتاجي المقدر الذي من خلاله يتم استهلاك موجوداتها الملموسة. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ المركز المالي المجمع والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

- يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادة إلى أحد العوامل التالية:
- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- معامل الربحية أو معامل الربحية لقطاع أعمال محدد.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات هامة.

4- الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة المذكورة أدناه:

الاسم	الدولة	نسبة الملكية		الأنشطة الرئيسية
		2023	2022	
شركة مساكن التسهيلات ذ.م.م.	السعودية	**95%**	95%	بيع وشراء الأراضي والعقارات
شركة ميدان حولي العقارية ش.ش.و.	الكويت	**100%**	%100	
شركة الخنساء العقارية ذ.م.م.	الكويت	**99%**	%99	
شركة كرت العقارية ذ.م.م.	الكويت	**99%**	%99	
شركة آسيا الوطنية العقارية ذ.م.م.	الكويت	**99%**	%99	
شركة المثنى وحولي العقارية ش.ش.و.	الكويت	**100%**	%100	
شركة البلاجات العقارية ذ.م.م.	الكويت	**99%**	%99	
شركة الفروانية السادس العقارية ذ.م.م.	الكويت	**99%**	%99	
شركة الجابرية الأولى العقارية ذ.م.م.	الكويت	**99%**	%99	
شركة الري المتحدة العقارية ذ.م.م.	الكويت	**99%**	%99	
شركة مباني الفحيحيل العقارية ذ.م.م.	الكويت	**99%**	%99	
شركة كلير العقارية ش.ش.و.	الكويت	**100%**	–	

5- نقد ونقد المعادل

	2023	2022
نقد بالصندوق	**2,066**	1,342
نقد لدى البنوك	**407,884**	1,840,765
وديعة لأجل (تستحق خلال شهر من تاريخ الايداع)	**250,000**	–
	659,950	1,842,107

ان الوديعة لأجل مقيدة بالدينار الكويتي ومودعة لدى بنك محلي وتحمل معدل فائدة 4.375% سنويا.

6- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	2023	2022
ذمم مدينة	**359,620**	360,577
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	**(293,143)**	(290,577)
	66,477	70,000
تأمينات مستردة	**64,245**	60,585
مصروفات مدفوعة مقدماً	**9,565**	35,089
توزيعات مستحقة	**89,480**	325,047
أرصدة مدينة أخرى	**6,931**	12,347
	236,698	503,068

ان اعمار الذمم المدينة على النحو التالي:

	2023	2022
أقل من 180 يوم	**93,765**	115,390
من 181 إلى 365 يوم	**26,715**	54,629
أكثر من 365 يوم	**239,140**	190,558
	359,620	360,577

ان الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة هي كما يلي:

	2023	2022
الرصيد في بداية السنة	**290,577**	250,008
صافي الحركة خلال السنة	**2,566**	40,569
	293,143	290,577

تعتقد الإدارة بأن القيمة الدفترية للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بعد خصم مخصص خسائر ائتمانية متوقعة تقارب قيمتها العادلة والقابلة للاسترداد.

إن القيمة الدفترية للذمم المدينة للمجموعة مقومة بالعملات التالية:

	2023	2022
دينار كويتي	**353,046**	351,207
ريال سعودي	**6,574**	9,370
	359,620	360,577

7- استثمارات في أوراق مالية

	2023	2022
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**13,535,534**	**13,133,531**
أدوات دين بالتكلفة المطفأة	**1,500,000**	**1,500,000**
	15,035,534	**14,633,531**

8- عقارات استثمارية

	2023	2022
الرصيد في بداية السنة	**32,728,309**	29,085,070
إضافات	**1,446,375**	3,512,733
استبعادات	**(115,516)**	(117,435)
التغير في القيمة العادلة	**(166,394)**	244,319
ترجمة عملات أجنبية	**10,840**	3,622
	33,903,614	32,728,309

إن التوزيع الجغرافي للعقارات الاستثمارية على النحو التالي:

	2023	2022
الكويت	**30,300,000**	29,360,027
المملكة العربية السعودية	**3,603,614**	3,368,282
	33,903,614	32,728,309

تم تقييم العقارات الاستثمارية عن طريق مقيمين مستقلين مما نتج عنه خسارة غير محققة بمبلغ 166,394 دينار كويتي (2022: ربح غير محقق بمبلغ 244,319 دينار كويتي) تم ادراجها في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

9- المعاملات مع أطراف ذات صلة

تتعامل المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي مع أطراف ذات صلة والتي تتمثل في المساهمين والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصا رئيسية فيها أو التي يمارسون عليها تأثير جوهري. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى. تخضع المعاملات مع أطراف ذات صلة لموافقة الجمعية العمومية.

الأرصدة والمعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات صلة تتمثل فيما يلي:

	2023	2022
بيان المركز المالي المجمع		
مستحق إلى طرف ذو صلة	**14,563**	14,420

	2023	2022
بيان الربح أو الخسارة المجمع		
أتعاب ادارة	**3,383**	3,351
رسوم خدمات	**24,000**	24,000

مدفوعات أعضاء الإدارة العليا

تتمثل المدفوعات للإدارة العليا ومنها المدراء التنفيذيين خلال السنة مما يلي:

	2023	2022
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل	**82,331**	66,988
مكافأة نهاية الخدمة	**13,747**	8,310

10- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

	2023	2022
ذمم دائنة	**1,117**	3,301
مصروفات مستحقة	**207,404**	235,304
توزيعات أرباح مستحقة	**156,644**	172,689
مخصص اجازات	**7,798**	5,609
دفعات مقدمة من المستأجرين	**44,682**	36,728
أرصدة دائنة أخرى	**13,613**	11,876
	431,258	465,507

11- قروض لأجل

إن القروض لأجل ممنوحة من بنوك محلية ومقومة بالدينار الكويتي وتحمل معدل فائدة تتراوح من 1.3% إلى 2% (2022: 1.7% إلى 2%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

كما في 31 مارس 2023، لدى المجموعة تسهيل قروض غير مسحوبة بمبلغ 13,000,000 دينار كويتي (2022: 12,500,000 دينار كويتي). إن القروض تستحق السداد على أقساط ربع سنوية متساوية بموجب استحقاق نهائي ينتهي في سنة 2023 حتى 2028.

12- رأس المال

حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً بمبلغ 25,000,000 دينار كويتي مقسما إلى 250,000,000 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم وجميع الأسهم نقدية.

13- إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة إلى الاحتياطي القانوني ويجوز ايقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي حددها القانون.

14- إحتياطي إختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة مئوية يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العمومية من صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة إلى الاحتياطي الاختياري. ويجوز ايقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية بناء على اقتراح مجلس الإدارة.

15- مصروفات عمومية وإدارية

	2023	2022
إيجار	**13,748**	13,905
أتعاب مهنية وإستشارية	**13,676**	14,341
استهلاك	**1,121**	373
أخرى	**46,981**	51,524
	75,526	80,143

16- الجمعية العمومية

بتاريخ 3 أغسطس 2022 انعقدت الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم عن السنة المنتهية في 31 مارس 2022 وتمت الموافقة على الأمور التالية:

- البيانات المالية المجمعة عن السنة المنتهية في 31 مارس 2022.
- توزيع أرباح عن السنة المنتهية في ٣١ مارس 2022 بنسبة 6% من رأس المال بمبلغ 1,500,000 دينار كويتي.
- توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 مارس 2022 بمبلغ 30,000 دينار كويتي.

17- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

أ) الأدوات المالية:

السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة – متضمنة مبادئ القياس والاعتراف بالإيرادات والمصروفات – لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في ايضاح رقم (3) حول البيانات المالية المجمعة.

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجمع وتتمثل في النقد والنقد المعادل وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر ومستحق من أطراف ذات صلة ومدينون وأرصدة مدينة أخرى ومرابحات دائنة ودائنون وأرصدة دائنة أخرى ومستحق إلى أطراف ذات صلة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تعرف القيمة العادلة بالقيمة التي يمكن عندها استبدال الأداة المالية في المعاملات الحالية بأقصى قدر من الاستفادة لطرفي المعاملة بخلاف ما كانت في بيع إجباري أو بيع بغرض التصفية. وقد استخدمت المجموعة الافتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها استنادا إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي المجمع

يتم تحديد الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المجمع وفقا للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية الى ثلاثة مستويات استنادا الى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- مستوى 1: اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- مستوى 2: معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى ا والتي يمكن تتبعها للموجودات او للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار). و
- مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناء على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت الى قياس القيمة العادلة.

	المستوى 3	
	2023	2022
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
أوراق مالية غير مسعرة	**13,535,534**	13,133,531

يوضح الجدول التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية لموجودات المستوى الثالث والتي تم ادراجها بالقيمة العادلة:

	2023	2022
الرصيد الافتتاحي	**13,133,531**	12,758,464
إضافات	**2,266,237**	2,592,824
استبعادات	**(1,749,782)**	(2,698,825)
التغير في القيمة العادلة	**(114,452)**	481,068
	13,535,534	13,133,531

ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة أدوات مالية تتعرض لبعض المخاطر المالية مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق.

تقوم المجموعة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم بإتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

مخاطر الإئتمان

إن مخاطر الإئتمان هي مخاطر إحتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الإئتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك والذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى. إن النقد مودع لدى عدة بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة لتجاوز تركيز الائتمان في بنك واحد. اما المدينون فقد تم اظهارها بالصافي بعد خصم مخصص خسائر ائتمانية متوقعة.

وترى المجموعة أن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان هو كما يلي:

	2023	2022
نقد لدى البنوك	**657,883**	1,840,765
مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدما)	**227,133**	70,000
	885,016	1,910,107

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الإحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والإحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

تم عرض جدول الإستحقاقات للإلتزامات المدرج أدناه إستناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي المجمع حتى تاريخ الإستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدي للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو إستبعاد الأصل لتسوية لإلتزام.

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات المالية كما في 31 مارس 2023:

	خلال سنة	أكثر من سنة	الإجمالي
مستحق إلى طرف ذو صلة	**14,563**	**–**	**14,563**
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	**431,258**	**–**	**431,258**
قروض لأجل	**6,056,250**	**10,162,500**	**16,218,750**
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	**–**	**79,643**	**79,643**
	6,502,071	**10,242,143**	**16,744,214**

فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات المالية كما في 31 مارس 2022:

	خلال سنة	أكثر من سنة	الإجمالي
مستحق إلى طرف ذو صلة	14,420	–	14,420
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	465,507	–	465,507
قروض لأجل	5,500,000	10,875,000	16,375,000
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	–	63,170	63,170
	5,979,927	10,938,170	16,918,097

مخاطر السوق

تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم، وتنشأ تلك المخاطر نتيجة تغير الأسعار بالسوق وكذلك تغيير معدلات الفائدة وأسعار الصرف.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تنشأ تلك المخاطر عن المعاملات بالعملات الأجنبية. وتقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع حدود للتعامل في عملات أجنبية وكذلك التعامل بالعملات الرئيسية.

إن الجدول أدناه يلخص التأثير على بيان الربح أو الخسارة للمجموعة نتيجة التقلبات المتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية الرئيسية التي تتعامل بها المجموعة مقابل الدينار الكويتي، مع بقاء باقي العوامل المؤثرة الأخرى ثابتة:

العملة	نسبة التغير في أسعار الصرف	صافي الأثر على بيان الربح أو الخسارة	
		2023	2022
دولار أمريكي	**(±) 5%**	**(±) 449,184**	(±) 444,470
ريال سعودي	**(±) 5%**	**(±) 177,717**	(±) 172,556
دينار بحريني	**(±) 5%**	**(±) 128,561**	(±) 127,014
جنيه استرليني	**(±) 5%**	**(±) 78,497**	(±) 85,185
يورو	**(±) 5%**	**(±) 25,216**	(±) 17,492

مخاطر معدلات الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق.

تنشأ مخاطر أسعار الفوائد من تقلب أسعار الفوائد السوقية المرتبطة بالموجودات والمطلوبات والتي بدورها تؤثر جوهريا على ربحية المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية. تقوم المجموعة بتحليل تعرضها لأسعار الفائدة وفقاً لأساس ديناميكي وذلك لتقليل تأثير التدفقات النقدية المستقبلية الغير مرغوب فيها.

بافتراض أن أسعار الفائدة السوقية تقلبت بمعدل (±) 50 نقطة أساس (2022: (±) 50 نقطة أساس) فإن الأثر على بيان الربح أو الخسارة للمجموعة، مع ثبات باقي العوامل الأخرى، بمبلغ (±) 81,094 دينار كويتي (2022: (±) 81,875 دينار كويتي).

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. تنشأ مخاطر الأسعار من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم والاستثمارات المدارة الأخرى.

تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم عن طريق استثمار الفوائض النقدية باستثمارات ذات مخاطر منخفضة وتنويع الاستثمارات حيثما أمكنها من ذلك. يتم تقديم التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة على أساس دوري، كما يقوم مجلس إدارة المجموعة بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة بالاستثمارات في الأسهم.

17- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال هي:

- حماية قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الإستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
- توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطرة.

وتحدد المجموعة رأس المال بما يتناسب مع المخاطر كما تدير هيكل رأس المال وتجرى التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر المتعلقة بالأصل. ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله بإمكان المجموعة القيام بتعديل مبلغ الأرباح الذي يدفع للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض الدين.

بالتوافق مع الآخرين في نفس المجال، فإن المجموعة تقوم بمراقبة رأس المال من خلال احتساب نسبة صافي المديونية إلى حقوق الملكية المعدلة. إن صافي المديونية تشمل مجمل القروض (قصيرة وطويلة الأجل) يطرح منها النقد والنقد المعادل. أما حقوق الملكية المعدلة فتشمل رأس المال والاحتياطيات مضافاً إليها صافي المديونية.

تم احتساب نسبة المديونية كما يلي:

	2023	2022
المديونية	**16,218,750**	16,375,000
يطرح: النقد والنقد المعادل	**(659,950)**	(1,842,107)
صافي المديونية	**15,558,800**	14,532,893
إجمالي حقوق الملكية	**33,094,715**	32,793,172
حقوق الملكية المعدلة	**48,653,515**	47,326,065
نسبة المديونية	**32%**	31%