

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022



EY

نبني عالماً
أفضل للعمل



هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لدار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 وبيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

التأكيد على أمر

نلفت الانتباه إلى إيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن المجموعة هي المستفيد النهائي من بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 1,603,000 دينار كويتي (2021: 1,700,000 دينار كويتي) المسجلة باسم طرف ذي علاقة بالنيابة عن المجموعة. إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت تعتبر الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها، ونحن لا نبدي رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، والتي تتعلق بهذه الأمور. وعليه، اشتمل تدقيقنا على تنفيذ الإجراءات التي تم وضعها بما يتيح التعامل مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	
أمور التدقيق الرئيسية	كيف تمت معالجة أمور التدقيق الرئيسية أثناء التدقيق
<p>تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. يعتمد تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على المدخلات الرئيسية، مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية والتي على الرغم من عدم ملاحظتها بشكل مباشر إلا أنها مدعومة ببيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. إن الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات تعتبر ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات المتضمن في هذه التقييمات. تم بيان المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات بالإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة.</p> <p>نظراً لحجم عملية تقييم العقار الاستثماري وما تتضمنه من تقديرات وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.</p>	<p>تشمل إجراءات تدقيقنا العديد من الإجراءات من بينها ما يلي:</p> <p>لقد أخذنا في الاعتبار منهجية وملاءمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.</p> <p>قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي وضعتها إدارة المجموعة ومدى ملاءمة البيانات ذات الصلة بالعقارات التي تدعم تقييمات المقيمين الخارجيين.</p> <p>قمنا بتنفيذ إجراءات لجوانب المخاطر والتقديرات. وتضمن ذلك، عند الاقتضاء، مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها مع ممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينة بناءً على أدلة لمعاملات السوق القابلة للمقارنة وغيرها من المعلومات المتاحة علناً عن قطاع العقارات.</p> <p>قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.</p> <p>علاوةً على ذلك، فقد أخذنا في الاعتبار موضوعية واستقلالية وكفاءة المقيمين العقاريين الخارجيين.</p> <p>قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة الواردة في إيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة.</p>

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمع (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، بخلاف البيانات المالية المجمع وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمع لا يشمل المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق مؤكدة حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمع، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمع أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي تم الحصول عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمع
إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية المجمع بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمع خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمع، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمع للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمع
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمع ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعاً على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمع.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنيةً وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
 - ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
 - ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
 - ◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، وحسبما وصل إلى علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبد الجادر



بدر عادل العبد الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العبدان والعصيمي وشركاهم

30 مارس 2023
الكويت

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	
262,679	30,324		الإيرادات
(108,235)	(12,206)		الإيرادات من العقود مع العملاء تكلفة المبيعات
154,444	18,118		مجمّل الربح
793,083	575,034	3	صافي إيرادات عقارات
82,901	4,955	4	صافي الربح من الاستثمارات في أسهم
37,964	2,565	7	رد خسائر الائتمان المتوقعة
4,581	180		إيرادات أخرى
1,072,973	600,852		
(139,003)	(142,354)		المصروفات
(24,463)	(41,562)	12	مصروفات إدارية تكاليف تمويل
(163,466)	(183,916)		
909,507	416,936		الربح قبل الضرائب
(4,581)	(3,752)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(21,848)	(10,478)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(905)	-		زكاة
882,173	402,706		ربح السنة
-	-		إيرادات شاملة أخرى
882,173	402,706		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
6.02 فلس	2.75 فلس	5	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
12,450,000	19,914,000	8	عقارات استثمارية
			موجودات متداولة
6,490,217	39,031	7	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
531,438	891,594	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
666,834	121,111		أرصدة لدى البنوك
20,138,489	20,965,736		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
14,650,000	14,650,000	9	رأس المال
917,748	959,442	9	احتياطي إجباري
866,845	866,845	9	احتياطي اختياري
430,794	791,806		أرباح مرحلة
16,865,387	17,268,093		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
19,595	24,332	10	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			مطلوبات متداولة
3,253,507	3,673,311	11	مطلوبات أخرى
3,273,102	3,697,643		إجمالي المطلوبات
20,138,489	20,965,736		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



أحمد عبد الرزاق البحر
رئيس مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الخاصة بمساهمي الشركة الأم				رأس المال دينار كويتي	
		الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي		
16,865,387	-	16,865,387	430,794	866,845	917,748	14,650,000	كما في 1 يناير 2022
402,706	-	402,706	402,706	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	(41,694)	-	41,694	-	استقطاع إلى الاحتياطي
17,268,093	-	17,268,093	791,806	866,845	959,442	14,650,000	كما في 31 ديسمبر 2022
15,983,214	2,007	15,981,207	(402,483)	866,845	866,845	14,650,000	كما في 1 يناير 2021
882,173	-	882,173	882,173	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	(50,903)	-	50,903	-	استقطاع إلى الاحتياطي
-	(2,007)	2,007	2,007	-	-	-	التغير في حصص الملكية في الشركات التابعة
16,865,387	-	16,865,387	430,794	866,845	917,748	14,650,000	كما في 31 ديسمبر 2021

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	ايضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		الربح قبل الضرائب
909,507	416,936	تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
657	-	استهلاك أثاث ومعدات
(38,327)	144,840	(خسارة) ربح غير محقق من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(39,574)	(134,795)	ربح محقق من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(101,000)	-	ربح من بيع عقارات استثمارية
(534,804)	(178,648)	ربح التقييم من عقارات استثمارية
(5,000)	(15,000)	إيرادات توزيعات أرباح
(37,964)	(2,565)	رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
3,903	5,596	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
24,463	41,562	تكاليف تمويل
181,861	277,926	
		التغيرات في رأس المال العامل:
587,987	(370,201)	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
260,165	71,851	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
1,636,549	402,772	مطلوبات أخرى
2,666,562	382,348	صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(11,500)	(859)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
2,655,062	381,489	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
5,000	15,000	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(3,839,196)	(903,452)	إضافات إلى عقارات استثمارية
1,725,000	-	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(2,109,196)	(888,452)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(24,463)	(38,760)	تكاليف تمويل مدفوعة
(24,463)	(38,760)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
521,403	(545,723)	صافي النقص (الزيادة) في الأرصدة لدى البنوك والنقد
145,431	666,834	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 1 يناير
666,834	121,111	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 31 ديسمبر
		معاملات غير نقدية:
-	6,381,900	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
-	(6,381,900)	إضافات إلى عقارات استثمارية

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2023، ويحق للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 14 أبريل 2022. لم تعلن الشركة الأم عن أي توزيعات أرباح.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت منذ 18 أغسطس 2009.

الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة المدار للتمويل والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها ومقرها في الكويت ويتم تداول أسهمها علناً.

يقع المقر الرئيسي للشركة الأم في برج السلام، شارع فهد السالم، الصالحية وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 1376، الصفاة 13014، دولة الكويت.

فيما يلي الأنشطة الرئيسية:

- ◀ تملك وبيع وشراء وتطوير العقارات وقطع الأراضي لحساب المجموعة في دولة الكويت أو في الخارج بالإضافة إلى إدارة الغير، بما لا يتعارض مع الأحكام المنصوص عليها في القوانين المعمول بها، وقيودها على المتاجرة في قسائم السكن الخاص كما هو مبين.
- ◀ حيازة وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لصالح المجموعة داخل وخارج الكويت فقط.
- ◀ إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في القطاع العقاري بكافة أنواعه بشرط استيفاء الشروط المطلوبة لمن يزاول هذه المهنة.
- ◀ القيام بأعمال الصيانة الخاصة بالمباني والعقارات المملوكة المجموعة والغير بما في ذلك أعمال الصيانة والقيام بالأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال التكيف بما يحافظ على المباني وسلامتها.
- ◀ تنظيم المعارض العقارية لمشاريع المجموعة العقارية وفق الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- ◀ ترتيب المزادات العقارية حسب أنظمة الوزارة.
- ◀ استخدام الفائض المالي المتوفر لدى المجموعة من خلال استثماره في محافظ تدار من قبل الشركات والجهات المتخصصة.
- ◀ المساهمة المباشرة في البنية التحتية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية من خلال نظام البناء والتشغيل والتحويل وإدارة المنشآت العقارية بنفس النظام.

كافة الأنشطة يتم القيام بها وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية، حسبما تعتمدها هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لدى الشركة الأم.

يجوز المجموعة أن يكون حصص أو تشارك بأية طريقة مناسبة في شركات تزاول أنشطة أعمال مماثلة أو تلك التي قد تعاونها على تحقيق أهدافها داخل دولة الكويت أو خارجها. ويجوز لها أيضاً أن تشتري هذه الشركات أو تلحقها بها.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات في أسهم والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية على أساس مواصلة أعمالها استناداً إلى مبدأ الاستمرارية.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري كما في 1 يناير 2022. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

2.2.1 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في 2022 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

العقود المجحفة – تكاليف الوفاء بالعقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37

إن العقد المجحف هو العقد الذي تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها نظراً لالتزامها التعاقدية) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد، المزاي الاقتصادية التي من المتوقع استلامها بموجبه.

تحدد التعديلات أنه عند تقييم ما إذا كان العقد مجحفاً أو محققاً للخسائر، تحتاج المنشأة إلى تضمين التكاليف التي تتعلق مباشرة بعقد لتوفير البضائع أو الخدمات التي تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال، تكاليف العمالة والمواد المباشرة) وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد (على سبيل المثال، استهلاك المعدات المستخدمة للوفاء بالعقد وكذلك تكاليف إدارة العقد والإشراف). لا تتعلق التكاليف العمومية والإدارية مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

طبقت المجموعة التعديلات على العقود التي لم تف بكافة التزاماتها خلال بداية فترة البيانات المالية المجمعة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم يكن هناك عقود مجحفة قائمة ضمن نطاق تلك التعديلات التي نشأت خلال الفترة.

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3

تستبدل التعديلات الإشارة المرجعية إلى إصدار سابق من الإطار المفاهيمي لمجلس معايير المحاسبة الدولية بإشارة مرجعية إلى الإصدار الحالي الصادر في مارس 2018 دون تغيير متطلباتها بشكل كبير.

تضيف التعديلات استثناءً إلى مبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 "مخ الأعمال" لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي ستتحقق ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21: الضرائب، إذا تم تكبدها بشكل منفصل. يتطلب الاستثناء من الكيانات تطبيق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21، على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان التزام حالي قائم في تاريخ الحيازة.

تضيف التعديلات أيضاً فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتوضيح أن الموجودات المحتملة غير مؤهلة للاعتراف بها في تاريخ الحيازة.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم يكن هناك موجودات محتملة والالتزامات ومطلوبات محتملة ضمن نطاق هذه التعديلات التي نشأت خلال الفترة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية – الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقرض والمقترض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الطرف الآخر. ليس هناك تعديل مماثل مقترح فيما يتعلق بمعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.2.1 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية – الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية (تتمة)

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم يكن هناك تعديلات على الأدوات المالية للمجموعة خلال الفترة.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2022، ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

لم يتم التطبيق المبكر لعدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 عند إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ولا يتوقع أن يكون لأي منها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ◀ ما المقصود بحق تأجيل التسوية؛
- ◀ لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة؛
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل؛
- ◀ يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض قد تتطلب إعادة تفاوض.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 حيث تضمنت التعديلات تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الاختلاف بين التغيرات في التقديرات المحاسبية من جهة والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من جهة أخرى. كما أنها توضح كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لوضع التقديرات المحاسبية. تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتسري على التغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يسمح بالتطبيق المبكر ما دام قد تم الإفصاح عن هذه الحقيقة. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إن المعايير الأخرى الجديدة أو المعدلة الصادرة ولكن لم تسر بعد ليست ذات صلة بالمجموعة ولم يكن لها تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

2.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- ◀ التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- ◀ القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

بصورة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ من أغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- ◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

يتم إجراء التعديلات المناسبة، متى أمكن ذلك، على السياسات المحاسبية غير المتماثلة على البيانات المالية عند تضمينها في البيانات المالية المجمعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغيير في حصة ملكية شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها لا تسجل الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية ذات الصلة، بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل الشامل المجمع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		اسم الشركة التابعة
	2021	2022	
تجارة عامة ومقاولات	100%	100%	شركة الثريا ستار ذ.م.م.
عقارات	99%	99%	شركة مباني الكويت العقارية ش.م.ك. (مقفلة)*
المتاجرة في العقارات	100%	100%	شركة المدار الذهبية العقارية ذ.م.م.

* إن الأسهم المتبقية في هذه الشركة التابعة محتفظ بها من قبل أطراف أخرى نيابة عن المجموعة. وبالتالي، تبلغ الحيازة الفعلية للمجموعة في هذه الشركة التابعة نسبة 100%.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.2 دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، الذي يقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تحميل تكاليف الحيازة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، فإنها تقوم بتقييم الموجودات المالية التي تم حيازتها والمطلوبات المالية المقدره لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن النسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام هو أداة مالية ويقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل المجمع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن بيان الدخل الشامل المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصص ملكية محتفظ بها سابقاً عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدره). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها تتجاوز مجمل المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة تحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدره، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحيازة. إذا انتهت إعادة التقييم إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

بعد الاعتراف المبدئي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما يتم إدراج الشهرة ضمن إحدى وحدات إنتاج النقد، ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في ظل هذه الظروف على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل المسجل في عملية دمج أعمال وفقاً لقيمه العادلة. ويتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المسجل وفقاً لمتطلبات الأحكام بمعيار المحاسبة الدولي 37/المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً (متى كان ذلك مناسباً) الإطفاء المتراكم المسجل وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما أعلى.

2.4.3 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقطة زمنية أو على مدار الوقت عندما تفي المجموعة بالتزامات الأداء عن طريق تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى عملائها. خلصت المجموعة بشكل عام أنها شركة أساسية في ترتيبات إيراداتها.

إيرادات التأجير

تكتسب المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود التأجير التشغيلي والتي لا تحول بموجبها كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بملكية العقار الاستثماري.

تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد التأجير ويتم إدراجها ضمن "الإيرادات" في بيان الدخل الشامل المجمع نتيجة لطبيعتها التشغيلية.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.3 الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

تقديم الخدمات للمستأجرين

بالنسبة للعقار الاستثماري المحتفظ به بشكل أساسي لكسب إيرادات الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات الإيجار التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 16. وتشمل هذه الاتفاقيات بعض الخدمات المقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات صيانة المناطق المشتركة (مثل التنظيف، والأمن، وما إلى ذلك)، بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (مثل خدمات الاستقبال والخدمات الأخرى ذات الصلة). يشمل المقابل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على المستأجرين وتسديد بعض النفقات المتكبدة. يتم تحرير فواتير هذه الخدمات بشكل منفصل.

حددت المجموعة أن هذه الخدمات تشكل مكونات منفصلة غير إجارية (يتم تحويلها بشكل منفصل عن أصل حق استخدام الأساسي) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. وتقوم المجموعة بتوزيع المقابل في العقد لعقد الإيجار المنفصل والإيرادات (غير إجارية) على أساس سعر البيع النسبي المستقل.

تمثل هذه الخدمات سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم استيفائها بشكل فردي على مدار الوقت لأن المستأجرين يتلقون ويستهلكون في نفس الوقت الفوائد التي تقدمها المجموعة. تطبق المجموعة طريقة الوقت المنقضى لقياس التقدم.

بيع البضاعة

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من بيع البضاعة في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على البضاعة إلى العميل ويتم ذلك بشكل عام عند التسليم.

الإيرادات من بيع العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل، ويتم ذلك بشكل عام عند تسليم الأصل.

يشكل بيع العقار المكتمل التزام أداء فردي وقد حددت المجموعة أن هذا قد تم استيفائه في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة. بالنسبة للتبادل غير المشروط للعقود، يحدث هذا بشكل عام عندما تنتقل الملكية القانونية إلى العميل. بالنسبة للتبادلات المشروطة، يحدث هذا عمومًا عند استيفاء جميع الشروط الهامة.

يتم استلام المدفوعات عند نقل الملكية القانونية والتي عادة ما تكون في خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقود.

2.4.4 إيرادات ومصروفات فوائد

يتم الاعتراف بإيرادات ومصروفات الفوائد في بيان الدخل الشامل المجمع لجميع الأدوات المالية التي تحمل أرباح باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

2.4.5 توزيع الأرباح

تسجل المجموعة التزام بسداد توزيعات أرباح عندما لا تكون التوزيعات متوقعة على تقدير المجموعة. وفقا لقانون الشركات، يتم التصريح بالتوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.6 إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.7 الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات الناتجة من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاستقطاع إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

2.4.8 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني كموجودات مقاسة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم لإدارته من قبل المجموعة. باستثناء أرصدة المدينين التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمه العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة لأرصدة المدينين التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للوائح أو الأعراف السائدة في الأسواق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.8 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

(أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، وتتعرض للانخفاض في القيمة. تسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إيرادات الفوائد أو إعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة أو عمليات الرد في بيان الدخل الشامل المجمع ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات المتبقية في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

ليس لدى المجموعة أي أدوات دين مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32/الأدوات المالية: العرض، ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الدخل الشامل المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تتعرض لتقييم انخفاض القيمة.

اختارت المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم على نحو غير قابل للإلغاء ضمن هذه الفئة.

(ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تفيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع وفقاً للقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في حقوق الملكية في بيان الدخل الشامل المجمع.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في أسهم التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يُسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح في بيان الدخل الشامل المجمع.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.8 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف (أي يتم الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية حسبما ينطبق عليه ذلك) بشكل أساسي عندما:

- ◀ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- ◀ تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاما بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "الدفع والقبض" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) ألا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت سيطرتها على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم بإجراء تقييم لما إذا ما زالت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك الاحتفاظ. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. في هذه الحالة، تسجل المجموعة أيضاً الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما يلي:

- ◀ الأرصدة لدى البنوك والنقد
- ◀ الموجودات الأخرى، باستثناء المصروفات والدفعات مقدماً
- ◀ الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة (تسهيلات ائتمانية)

لا تخضع الاستثمارات في الأسهم لخسائر الائتمان المتوقعة. إضافة إلى ذلك، ليس لدى المجموعة استثمارات دين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي لم يحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل الخسائر الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال الـ 12 شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبناءً عليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة السابقة بخسائر الائتمان المعدلة مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.8 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية (تتمة)

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة أيضاً الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات إذا كانت المعلومات الداخلية أو الخارجية تشير إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل أخذ أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة في الاعتبار. يتم شطب الأصل المالي في حالة عدم وجود توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة المطلوبات الأخرى.

يتم الاعتراف بجميع المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف والدائنين، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

لم تقم المجموعة بتصنيف أي مطلوبات مالية كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هي الأكثر صلة بالمجموعة.

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

المطلوبات الأخرى

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

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء سريانه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد، ويُدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل الشامل المجمع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويُدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية ملزمة بمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية السداد على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.9 قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج مزايا اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين لاحقاً، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

2.4.10 عقارات استثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل الشامل المجمع في فترة حدوثها. يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مقيم مستقل خارجي معتمد يستعين بنماذج تقييم ملائمة.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف. يتم تحديد مبلغ المقابل الذي سيتم إدراجه في الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.10 عقارات استثمارية (تتمة)

تتم التحويلات إلى (أو) من العقار الاستثماري في حالة التغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستعمال. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم الشركة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة الواردة في الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

يتم التحويل من العقارات قيد التطوير عند اكتمال الاعمال ويكون العقار جاهزاً للاستخدام المزمع بالقيمة الدفترية وبعد ذلك يتم تقييمه بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.11 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تحدد المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا توفر هذا المؤشر أو عند الحاجة إلى إجراء الاختبار السنوي للانخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لأصل فردي ما لم يكن الأصل غير منتج لتدفقات نقدية واردة مستقلة على نحو كبير عن تلك التي الناتجة من الموجودات أو مجموعة الموجودات الأخرى. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج نقد المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى مبلغه الممكن استرداده.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج لنقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم ملائم. هذه الحسابات مدعومة بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أو انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ تسجيل آخر خسائر انخفاض في القيمة. إن الرد محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل مبلغه الممكن استرداده ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالاصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الدخل الشامل المجمع.

2.4.12 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى الراتب النهائي للموظفين وطول مدة الخدمة ويخضع لإتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة طبقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. وهذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق إلى كل موظف نتيجة لإنهاء خدماته في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

إضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم اشتراكات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة مئوية من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات وتسجل كمصروفات عند استحقاقها.

2.4.13 المخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق ومن المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً للموارد التي تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.13 المخصصات (تتمة)

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

2.4.14 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

2.4.15 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع شركة أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لأسعار الصرف الفورية في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تحقق الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبنود (أي ان فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع يتم أيضاً إدراجها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على التوالي).

2.4.16 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها إيرادات ويتحمل عنها تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتخصيص الموارد وتقييم الأداء بما يتوافق مع التقرير الداخلي المقدم لصانع القرار التشغيلي الرئيسي. يتم تجميع قطاعات التشغيل التي تتميز بسمات اقتصادية مماثلة وتتشابه في المنتجات والخدمات ونوعية العملاء متى كان ذلك ملائماً ويتم إعداد التقارير بشأنها بصفاتها قطاعات يمكن إعداد تقرير عنها.

2.4.17 أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للإصدار حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات بعد فترة البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم – متى كان ذلك ممكناً.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

2.5.1 الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية التي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييم لقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وهي على قناعة بأن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة أعمالها في المستقبل القريب. بالإضافة إلى ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بوجود أي عوامل عدم تأكد مادي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

تصنيف العقارات

يستند تحديد تصنيف عقار إلى ظروف معينة ونوايا الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لغرض إعادة البيع ضمن سياق الأعمال العادي أو الذي يتم تطويره لغرض البيع هذا كمخزون. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما كعقار استثماري. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لغرض الاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة والخدمات أو لأغراض إدارية ضمن ممتلكات ومعدات.

الإيرادات من العقود مع العملاء

طبقت المجموعة الأحكام التالية التي تؤثر بشكل جوهري على تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات من العقود مع العملاء:

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع العقارات، انتهت المجموعة إلى أن البضائع والخدمات المحولة في كل عقد تشكل التزام أداء فردي. وعلى وجه الخصوص تشمل البضائع والخدمات المتعهد بها في عقود بيع العقارات قيد التطوير وبشكل أساسي أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقارات. تتحمل المجموعة بصفة عامة مسؤولية كافة هذه البضائع والخدمات والإدارة العامة للمشروع. على الرغم من أن هذه البضائع والخدمات يمكن أن تكون منفصلة، إلا أن المجموعة تقوم بالمحاسبة عنها كالتزام أداء فردي حيث إنها ليست منفصلة ضمن سياق العقد. تستخدم المجموعة تلك البضائع والخدمات كمدخلات وتقدم خدمة هامة لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تعاقده عليه العميل.

فيما يتعلق بالخدمات المقدمة إلى مستأجري العقارات الاستثمارية (مثل النظافة والأمن والصيانة) كجزء من اتفاقيات عقود التأجير التي تبرمها المجموعة كمؤجر، قررت المجموعة أن التعهد يمثل خدمة إدارة العقارات الشاملة وأن الخدمة المقدمة كل يوم تعتبر منفصلة ومماثلة إلى حد كبير. على الرغم من أن الأنشطة الفردية التي تشكل التزام الأداء تختلف اختلافاً كبيراً على مدار اليوم ومن يوم لآخر، فإن طبيعة التعهد العام بتقديم خدمة الإدارة هي نفسها تتم من يوم لآخر. لذلك، انتهت المجموعة إلى أن الخدمات المقدمة للمستأجرين تمثل مجموعة من الخدمات اليومية التي يتم الوفاء بأدائها بشكل فردي على مدار الوقت، وذلك باستخدام مقياس التقدم المنقضي، حيث إن المستأجرين يتلقون ويستهلكون المزايا التي تقدمها المجموعة في آن واحد.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.1 الأحكام الهامة (تتمة)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تتمة)

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات

قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات استناداً إلى تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية من المستشارين الخارجيين للمجموعة.

انتهت المجموعة بصفة عامة إلى أن العقود المتعلقة ببيع العقارات يتم الاعتراف بها في الفترة الزمنية التي يتم خلالها نقل السيطرة. بالنسبة لعمليات تحويل العقود غير المقيدة بشروط، من المتوقع بصفة عامة أن يتم نقل السيطرة إلى العميل إلى جانب حق الملكية القانونية. بالنسبة لعمليات التحويل المقيدة بشروط، فمن المتوقع أن يحدث هذا عند الوفاء بجميع الشروط الهامة.

2.5.2 التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرية تنسب في إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة يتم توضيحها أيضاً في الإيضاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نظراً للتغيرات في السوق أو الظروف الناتجة خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم عقارات باستخدام أساليب التقييم المعترف بها ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد التطوير بناءً على التقديرات التي وضعها خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوقة منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 8.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لديها. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان المعدلة مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. تقوم المجموعة باستخدام أحكام في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب انخفاض القيمة، استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتقدير المستقبلية في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة.

بالنسبة للموجودات الأخرى باستثناء المصروفات المدفوعة مسبقاً والدفعات مقدماً والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبناءً عليه، لا تتبع المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تقوم بتسجيل مخصص خسائر يستند إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. كما تقوم المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل عوامل تتعلق بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3 صافي إيرادات عقارات

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
101,000	-	ربح من بيع عقارات استثمارية (إيضاح 8)
534,804	178,648	أرباح تقييم من عقارات استثمارية (إيضاح 8)
215,971	423,530	إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
(58,692)	(27,144)	مصروفات متعلقة بالعقارات
<u>793,083</u>	<u>575,034</u>	

4 صافي الربح من استثمارات في أسهم

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,000	15,000	إيرادات توزيعات أرباح
38,327	(144,840)	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
39,574	134,795	أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح 6)
<u>82,901</u>	<u>4,955</u>	

5 ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2021	2022	
882,173	402,706	ربح السنة (دينار كويتي)
<u>146,500,000</u>	<u>146,500,000</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)
6.02	2.75	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

لم يتم إجراء أي معاملات أخرى تتعلق بأسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة.

6 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يمثل ذلك استثمارات الأسهم المسعرة المحتفظ بها للمتاجرة والتي لم تختار المجموعة الاعتراف بأرباح وخسائر القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى الخاصة بها.

في 2022، باعت المجموعة أسهم مسعرة بقيمة دفترية قدرها 2,525,374 دينار كويتي (2021: 2,034,521 دينار كويتي) لقاء إجمالي قدره 2,660,169 دينار كويتي (2021: 2,074,095 دينار كويتي) وحققت المجموعة ربح بمبلغ 134,795 دينار كويتي (2021: 39,574 دينار كويتي) والذي تم إدراجه بالفعل في "صافي الأرباح من أسهم الاستثمار" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع (إيضاح 4).

يتم عرض معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر الأسعار في (إيضاح 15). وللحصول على معلومات عن الأساليب والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة، يرجى الرجوع إلى إيضاح 17.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

7 مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
75,195	-	مدينون تجاريون
6,381,900	-	أرصدة مستحقة من بيع عقارات استثمارية*
29,932	34,406	مصروفات مدفوعة مقدما
1,990	3,425	إيجار مستحق
1,200	1,200	أرصدة مدينة أخرى
<u>6,490,217</u>	<u>39,031</u>	

* وفي 2022، ردت المجموعة المبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات استثمارية بمبلغ 6,381,900 دينار كويتي عند إلغاء عقد البيع المبرم في 28 ديسمبر 2020. تمت إعادة إدراج العقارات الأساسية المرتبطة بعقد البيع كعقارات استثمارية كما في 31 ديسمبر 2022 (إيضاح 8). ولا توجد التزامات تعاقدية بشأن إنهاء عقد البيع مع الطرف الآخر.

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من فئات المدينين المذكورة أعلاه. يعتبر صافي القيمة الدفترية للمدينين معادلاً للقيمة العادلة تقريباً بصورة معقولة.

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغت أرصدة مديني المستأجرين للمجموعة 3,425 دينار كويتي (2021: 1,990 دينار كويتي) بالصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 676,889 دينار كويتي (2021: 679,454 دينار كويتي). فيما يلي الحركة في مخصص أرصدة المدينين منخفضة القيمة:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
717,418	679,454	كما في 1 يناير
(37,964)	(2,565)	رد خسائر الائتمان المتوقعة
<u>679,454</u>	<u>676,889</u>	كما في 31 ديسمبر

يتضمن إيضاح 15 الإفصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين لدى المجموعة.

8 عقارات استثمارية

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
9,700,000	12,450,000	كما في 1 يناير
3,324,000	848,000	إضافات
-	6,381,900	عقارات معاد إدراجها نتيجة إلغاء عقد البيع (يرجى الاطلاع على إيضاح 7 لمزيد من التفاصيل)
515,196	55,452	مصروفات رأسمالية لعقار مملوك ¹
(1,624,000)	-	استبعادات
534,804	178,648	التغير في القيمة العادلة ²
<u>12,450,000</u>	<u>19,914,000</u>	كما في 31 ديسمبر

8 عقارات استثمارية (تتمة)

تتضمن العقارات الاستثمارية عقار مطور مولد للإيرادات في دولة الكويت بقيمة دفترية بمبلغ 1,603,000 دينار كويتي (2021: 1,700,000 دينار كويتي). والعقار ممول من خلال قرض ذي ربح إسلامي يسدد إلى طرف ذي علاقة بمبلغ 1,044,099 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 1,041,297 دينار كويتي) مدرج ضمن مطلوبات أخرى في بيان المركز المالي المجمع (إيضاح 12). تم تسجيل العقار باسم الطرف ذي علاقة (مساهم الشركة الأم الكبرى) والذي أكد كتابياً من خلال توكيل رسمي غير قابل للإلغاء أن المخاطر والمزايا المرتبطة بالعقار تتحملها المجموعة.

خلال السنة، أبرمت الشركة الأم عقداً أولياً ("العقد") لبيع عقار استثماري في دولة الكويت وتلقت دفعة مقدماً بمبلغ 50,000 دينار كويتي. ويحدد العقد شروط البيع والالتزامات التعاقدية لكل طرف. ويتطلب العقد من المشتري أن يدفع كامل المبلغ قبل نقل الملكية، وبالتالي، فإنه يستبعد إلى حد كبير المخاطر الائتمانية التي تتعرض لها المجموعة في هذا الصدد.

1 خلال السنة، تكبدت المجموعة مصروفات رأسمالية تتعلق ببعض العقارات قيد التطوير بمبلغ 55,452 دينار كويتي (2021: 515,196 دينار كويتي).

2 تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهما مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعان بخبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، فقد اختارت المجموعة أقل هذين التقييمين. يتم تحديد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق اخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة. بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، التي يتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع. استناداً إلى هذه التقييمات، تعرضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لزيادة بمبلغ 178,648 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: بمبلغ 534,804 دينار كويتي).

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية إلى ما يلي:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
10,750,000	10,805,000	عقارات قيد التطوير
1,700,000	9,109,000	عقارات مطورة
12,450,000	19,914,000	

فيما يلي التركيز الجغرافي للعقارات الاستثمارية ذات الصلة:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
12,450,000	19,914,000	دولة الكويت

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

8 عقارات استثمارية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تبين الجداول التالية تحليلاً للقيم العادلة للعقار الاستثماري المعترف بها في بيان المركز المالي المجموع حسب مستوى الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,750,000	10,805,000	طريقة المقارنة بالسوق – المستوى 2
1,700,000	9,109,000	طريقة رسملة الإيرادات – المستوى 3
12,450,000	19,914,000	

وفيما يلي تحليل الحساسية النوعي:

ويعرض الجدول أدناه حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات التي يقوم عليها تقييم العقارات الاستثمارية.

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 2)

التأثير على القيمة العادلة		التغيرات في الافتراضات	النطاق		
2021	2022		2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي		دينار كويتي	دينار كويتي	
537,500	540,250	±5%	940	945	السعر للمتر المربع

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)

التأثير على القيمة العادلة		الحساسية المستخدمة	النطاق		
2021	2022				
دينار كويتي	دينار كويتي				
85,000	455,450	± 5%	10.90	13.67	متوسط الإيجار
(76,333)	(433,761)	± 50 نقطة أساسية	7.0%	8.4%	معدل الرسملة
(85,000)	(455,450)	- 5%	100%	100%	معدل الإشغال

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,700,000	1,700,000	كما في 1 يناير
-	848,000	إضافات
-	6,381,900	المعترف بها نتيجة إلغاء عقد البيع
-	4,240	الإفناق الرأسمالي على العقار المملوك
-	174,860	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
1,700,000	9,109,000	كما في 31 ديسمبر

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

9 حقوق الملكية

9.1 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي			
14,650,000	146,500,000	146,500,000	146,500,000	

9.2 الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم اقتطاع نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي بناءً على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم.

يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا تجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

9.3 الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب أن يتم اقتطاع نسبة لا تزيد عن 10% من ربح السنة قبل الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه الاقتطاعات السنوية بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

قرر مجلس الإدارة وقف الاستقطاعات إلى الاحتياطيات الاختيارية، وذلك بعد موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

10 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
27,192	19,595	كما في 1 يناير
3,903	5,596	المحمل خلال السنة
(11,500)	(859)	المدفوع خلال السنة
19,595	24,332	كما في 31 ديسمبر

11 مطلوبات أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
54,234	4,083	مصروفات مستحقة
3,019,913	3,550,049	مبلغ مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 12)
25,602	44,511	ضريبة مستحقة الدفع
-	50,000	دفعات مقدماً مستلمة (إيضاح 8)
153,758	24,668	أرصدة دائنة أخرى
3,253,507	3,673,311	

12 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكيين الرئيسيين لها أو التي يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) التي أجزتها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي إجمالي قيمة الأرصدة والمعاملات القائمة مع الأطراف ذات علاقة:

2021	2022	الشركة الأم الكبرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,019,913	3,550,049	3,550,049

بيان المركز المالي المجموع
مطلوبات أخرى *

* تتضمن الأرصدة المستحقة إلى أطراف ذات علاقة المصنفة ضمن المطلوبات الأخرى مبلغ قدره 1,044,099 دينار كويتي (2021: 1,041,297 دينار كويتي) يحمل معدل فائدة ثابت قدره 4.3% (2021: 3.8%) ومدرج بالدينار الكويتي. يمثل المبلغ تمويل شراء عقار استثماري (إيضاح 8). يستحق سداد المبلغ في تاريخ الاستحقاق في 30 يونيو 2023، وبالتالي يتم تصنيفه كالتزام متداول. تكبدت المجموعة تكاليف تمويل بمبلغ 41,562 دينار كويتي (2021: 24,463 دينار كويتي).

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إجراء المعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معتمدة من إدارة المجموعة. إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد للأطراف ذات علاقة.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة ممن لديهم سلطة ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة.

كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الرصيد القائم كما في		قيم المعاملات للسنة المنتهية في		رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
31 ديسمبر		31 ديسمبر		
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
12,420	16,368	34,122	34,315	
7,100	16,604	5,284	5,284	
19,520	32,972	39,406	39,599	

لم يوص مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021: لا شيء). تخضع هذه التوصية لموافقة مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

13 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تم تنظيم المجموعة في ثلاثة قطاعات أعمال رئيسية. فيما يلي الأنشطة والخدمات الرئيسية ضمن هذه القطاعات:

- ◀ العقارات: البيع والشراء وزيادة رأس المال والاستثمار في العقارات.
- ◀ الاستثمار: الاستثمار في الشركات التابعة والزميلة والأوراق المالية.
- ◀ أخرى: الإيرادات والمصروفات التي لم يتم إدراجها ضمن القطاعات المذكورة أعلاه

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

13 معلومات القطاعات (تتمة)

تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بقطاع ما. لم يتم إجراء أي معاملات جوهرية فيما بين القطاعات. تتضمن موجودات ومطلوبات القطاعات موجودات ومطلوبات التشغيل تلك المتعلقة مباشرة بالقطاع. فيما يلي معلومات حول تقارير القطاعات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

الإجمالي		أخرى		الاستثمار		العقارات		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,072,973	600,852	196,989	20,863	82,901	4,955	793,083	575,034	إيرادات القطاعات
882,173	402,706	6,189	(177,283)	82,901	4,955	793,083	575,034	أرباح (خسائر) القطاعات
20,138,489	20,965,736	7,157,051	156,717	531,438	891,594	12,450,000	19,917,425	إجمالي الموجودات
3,273,102	3,697,643	2,155,763	2,597,581	73,042	338	1,044,297	1,099,724	إجمالي المطلوبات

14 التزامات

14.1 التزامات

لم يكن لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية (2021: 1,812 دينار كويتي).

15 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة المطلوبات الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل المجمع والموجودات الأخرى (باستثناء المصروفات المدفوعة مقدماً والدفوعات مقدماً) والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تحظى الإدارة العليا للمجموعة بدعم لجنة المخاطر التي تقدم لها الاستشارات حول المخاطر المالية وإطار حوكمة المخاطر المالية المناسبة للمجموعة. تقدم لجنة المخاطر التأكيدات إلى الإدارة العليا للمجموعة حول خضوع أنشطة المخاطر المالية لدى المجموعة للسياسات والإجراءات المناسبة وأنه قد تم تحديد المخاطر المالية وقياسها وإدارتها طبقاً لسياسات المجموعة وأهداف المخاطر. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر الموضحة بإيجاز أدناه.

15.1 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيعات الموجودات المحددة مسبقاً على فئات الموجودات المختلفة والتقييم المستمر لظروف واتجاهات السوق وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

15.1.1 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير إدارة المجموعة مخاطر أسعار الأسهم على أساس التوزيعات المحددة مسبقاً للموجودات المالية من خلال فئات الموجودات المتعددة والتقييم المستمر لظروف واتجاهات السوق وتقييم الإدارة للتغيرات طويلة الأجل وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

فيما يلي تأثير مخاطر أسعار الأسهم على دخل المجموعة كنتيجة للتغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في تاريخ البيانات المالية بسبب التغير المحتمل بنسبة 5% في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على ربح السنة	2022	بورصة الكويت
2021	دينار كويتي	
دينار كويتي	44,580	
26,572		

إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل حيث إن الأدوات المالية التي تؤدي إلى حركات غير متماثلة ليست جوهرية.

15.1.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل إدارة الاستثمار في الشركة الأم استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس الإدارة والتقييم المستمر لمراكز المجموعة القائمة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر جوهرية نتيجة التقلبات في أسعار صرف العملات محدودة، وبالتالي لا تتحوط المجموعة من التعرض لمخاطر العملات الأجنبية.

ليس لدى المجموعة تعرض للمخاطر إزاء العملات الأجنبية بخلاف العملة المدرجة لعملياتها.

15 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

15.1 مخاطر السوق (تتمة)

15.1.3 مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق يتعلق بصورة أساسية بالمطلوبات الأخرى للمجموعة التي تحمل معدلات فائدة متغيرة.

تتم مراقبة المراكز على أساس منتظم لضمان الاحتفاظ بالمراكز ضمن الحدود الموضوعية.

يوضح السيناريو التالي حساسية بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلى التغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة/معدلات الربح، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2021		2022		العملة
التأثير على ربح السنة دينار كويتي	الزيادة في النقاط الأساسية	التأثير على ربح السنة دينار كويتي	الزيادة في النقاط الأساسية	
(52,065)	50	(52,205)	50	دينار كويتي

إن حساسية مخاطر أسعار الفائدة للحركات في أسعار الفائدة ستكون على أساس متماثل حيث إن الأدوات المالية التي تؤدي إلى حركات غير متماثلة لا تعتبر جوهرية.

15.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تكمن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد ميرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتجة من أنشطتها التشغيلية (الموجودات الأخرى باستثناء المصروفات المدفوعة مقدماً والدفوعات مقدماً) ومن أنشطتها التمويلية بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك.

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية كما يلي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
666,834	121,111	أرصدة لدى البنوك
681,444	680,314	مدينو مستأجرين
6,460,285	4,625	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء المصروفات المدفوعة مقدماً والدفوعات مقدماً)
<u>7,808,563</u>	<u>806,050</u>	

أرصدة لدى البنوك

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. بالإضافة إلى ذلك، يخضع أصل مبالغ الودائع في البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) لضمانات بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 بشأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية في دولة الكويت والذي أصبح سارياً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة لحالات التعرض للمخاطر. ترى المجموعة أن الأرصدة لدى البنوك لديها مرتبطة بمخاطر ائتمانية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

15 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

15.2 مخاطر الائتمان (تتمة)

مدينو مستأجرين

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصة استناداً إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة لأرصدة المدينين التجاريين من العملاء الأفراد والتي تتضمن عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. تفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان لأصل مالي منذ الاعتراف المبدئي في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لأكثر من 90 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك.

يتم بصفة عامة شطب المدينين التجاريين في حالة التأخر في السداد لأكثر من سنة واحدة ولا تخضع لنشاط نفاذ القانون. لا تحتفظ المجموعة بضمانات كتأمين.

يوضح الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على المدينين التجاريين لدى المجموعة باستخدام مصفوفة مخصصات:

مدينو مستأجرين			2022
عدد أيام التأخر في السداد			
أكثر من	365 يوماً	متداولة	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
المجموع	دينار كويتي	دينار كويتي	
680,314	676,889	3,425	
676,889	676,889	-	خسائر الائتمان المقدرة
99.5%	100.0%	0%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
مدينو مستأجرين			2021
عدد أيام التأخر في السداد			
أكثر من	365 يوماً	متداولة	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
المجموع	دينار كويتي	دينار كويتي	
681,444	679,454	1,990	
679,454	679,454	-	خسائر الائتمان المقدرة
99.7%	100.0%	0%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

مدينون آخرون

تعتبر الأرصدة المدينة الأخرى مرتبطة بمخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديهم قدرة قوية على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب. ونتيجة لذلك، فإن تأثير تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة كان غير جوهري.

15.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بالترتيب لمصادر تمويل متنوعة وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس منظم.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

15 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

15.3 مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

	عند الطلب	أقل من 3 أشهر	3 إلى 12 شهراً	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2022				
مطلوبات أخرى	2,505,950	4,083	1,163,278	3,673,311
2021				
مطلوبات أخرى	1,978,616	54,234	1,220,657	3,253,507

16 إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي من إدارة رأس المال المجموع هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و2021.

يتكون رأس المال من حقوق الملكية ويقدر ذلك بمبلغ 17,268,093 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (2021): 16,865,387 دينار كويتي).

17 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات المالية وغير المالية التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، المبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أمراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة
- ◀ المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- ◀ المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة بالقيمة العادلة في البيانات المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة.

ولم تتغير الأساليب وأساليب التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة مقارنة بفترة البيانات المالية المجمعة السابقة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

17 قياس القيمة العادلة (تتمة)

17.1 طرق التقييم والافتراضات

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

استثمار في أسهم مدرجة

تستند القيمة العادلة للأسهم المتداولة علنا إلى أسعار الشراء المعلنة في سوق نشط للموجودات المماثلة دون إجراء أي تعديلات. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي.

لم تكن هناك تحويلات بين أي مستويات للجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال عام 2022 أو 2021.

يقدم الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للأدوات المالية للمجموعة:

2022	القيمة العادلة بالدينار الكويتي	مستوى الجدول الهرمي	أسلوب التقييم	المدخلات غير الملحوظة الجوهرية
------	------------------------------------	------------------------	---------------	-----------------------------------

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من
خلال الأرباح أو الخسائر

أسهم مسعرة	<u>891,594</u>	المستوى 1	سعر الشراء	لا ينطبق
------------	----------------	-----------	------------	----------

2021	القيمة العادلة بالدينار الكويتي	مستوى الجدول الهرمي	أسلوب التقييم	المدخلات غير الملحوظة الجوهرية
------	------------------------------------	------------------------	---------------	-----------------------------------

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من
خلال الأرباح أو الخسائر

أسهم مسعرة	<u>531,438</u>	المستوى 1	سعر الشراء	لا ينطبق
------------	----------------	-----------	------------	----------

لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية السائلة أو ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل (أقل من اثني عشر شهراً)، فمن المفترض أن القيم الدفترية تقارب قيمتها العادلة.

الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية المجمعة حيث إن معظم هذه الأدوات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الفائدة. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تستحق عند الطلب لا تقل عن قيمتها الاسمية.

17.2 الموجودات غير المالية

لم تكن هناك تحويلات بين أي مستويات للجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال عام 2022 أو 2021.

يتم الإفصاح عن المدخلات غير الملحوظة الجوهرية المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2022 و 2021 ضمن إيضاح 8.