

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

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2023



EY

نبني عالماً
أفضل للعمل

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

العيان 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
شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة دار 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 2023 وبيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات 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 2023 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 في البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن المجموعة هي المستفيد النهائي من بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 1,575,000 دينار كويتي (2022: 1,603,000 دينار كويتي) والمسجلة 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 للفترة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها، ونحن لا نبدى رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي وكيفية معالجتها لأمر التدقيق في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما 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
شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	
أمر التدقيق الرئيسي	كيف تمت معالجة أمر التدقيق الرئيسي أثناء التدقيق
<p>تمثل العقارات الاستثمارية جزءًا جوهريًا من إجمالي موجودات المجموعة. 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 السابقة 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>نظرًا 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> <ul style="list-style-type: none"> ◀ لقد أخذنا في الاعتبار منهجية وملاءمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية. ◀ قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي وضعتها إدارة المجموعة ومدى ملاءمة البيانات ذات الصلة بالعقارات التي تدعم تقييمات المقيمين الخارجيين. ◀ قمنا بتنفيذ إجراءات لجوانب المخاطر والتقديرات. وتضمن ذلك، عند الاقتضاء، مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها مع ممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات بناءً على أدلة لمعاملات السوق القابلة للمقارنة وغيرها من المعلومات المتاحة علناً عن قطاع العقارات. ◀ قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. ◀ علاوةً على ذلك، فقد أخذنا في الاعتبار موضوعية واستقلالية وكفاءة المقيمين العقاريين الخارجيين. ◀ قمنا أيضًا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة الواردة في إيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2023
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2023، بخلاف البيانات المالية المجمعة 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 المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة 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 المجمعة

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، 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 تعتزم 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 المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة 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 المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة 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 جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بياناً 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 أو التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
من خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة 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. وأننا 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 2023 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 بإنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العبيان والعصيمي وشركاهم

28 مارس 2024

الكويت



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

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

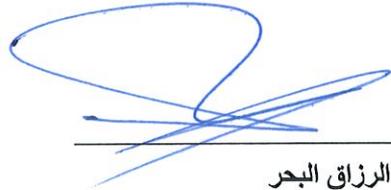
2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
30,324	13,200		إيرادات من عقود مع عملاء
(12,206)	(12,850)		تكلفة مبيعات
			مجمّل الربح
18,118	350		
575,034	527,885	3	صافي إيرادات عقارات
4,955	(16,952)	4	صافي (الخسارة) الربح من الاستثمارات في أسهم
2,565	245	7	رد خسائر الائتمان المتوقعة
-	19,500		إيرادات خدمات استشارات
180	1,508		إيرادات أخرى
600,852	532,536		
			المصروفات
(142,354)	(150,452)		مصروفات إدارية
(41,562)	(52,507)	12	تكاليف تمويل
(183,916)	(202,959)		
416,936	329,577		الربح قبل الضريبة
(3,752)	(2,966)		حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(10,478)	(8,224)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
402,706	318,387		ربح السنة
-	-		إيرادات شاملة أخرى
402,706	318,387		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
2.75 فلس	2.17 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 المجموع
كما في 31 ديسمبر 2023

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
17,019,000	16,994,000	8	موجودات غير متداولة عقارات استثمارية
39,031	58,931	7	موجودات متداولة مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
891,594	752,389	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
121,111	142,007		أرصدة لدى البنوك
2,895,000	2,978,000	8	عقار استثماري محتفظ به لغرض البيع
3,946,736	3,931,327		
20,965,736	20,925,327		إجمالي الموجودات
14,650,000	14,650,000	9	حقوق الملكية والمطلوبات حقوق الملكية
959,442	992,400	9	رأس المال
866,845	866,845	9	احتياطي إجباري
791,806	1,077,235		احتياطي اختياري
17,268,093	17,586,480		أرباح مرحلة
24,332	23,720	10	إجمالي حقوق الملكية
3,673,311	3,315,127	11	المطلوبات مطلوبات غير متداولة
3,697,643	3,338,847		مطلوبات غير متداولة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
20,965,736	20,925,327		مطلوبات متداولة مطلوبات أخرى
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



أحمد عبد الرزاق البحر
رئيس مجلس الإدارة

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 التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
17,268,093	791,806	866,845	959,442	14,650,000	كما في 1 يناير 2023
318,387	318,387	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	(32,958)	-	32,958	-	استقطاع إلى الاحتياطي الإجباري
17,586,480	1,077,235	866,845	992,400	14,650,000	في 31 ديسمبر 2023
16,865,387	430,794	866,845	917,748	14,650,000	كما في 1 يناير 2022
402,706	402,706	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	(41,694)	-	41,694	-	استقطاع إلى الاحتياطي الإجباري
17,268,093	791,806	866,845	959,442	14,650,000	في 31 ديسمبر 2022

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 المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			أنشطة التشغيل
			الربح قبل الضريبة
416,936	329,577		تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضريبة بصافي التدفقات النقدية:
			خسارة غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
144,840	47,907	4	ربح محقق من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(134,795)	(12,876)	4	ربح التقييم من عقارات استثمارية
(178,648)	(58,000)	8	إيرادات توزيعات أرباح
(15,000)	(18,079)	4	رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(2,565)	(245)	7	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,596	6,388	10	تكاليف تمويل
41,562	52,507	12	
277,926	347,179		
			التغيرات في رأس المال العامل:
(370,201)	104,174		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
71,851	(19,655)		مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
443,810	(282,445)		مطلوبات أخرى
423,386	149,253		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(859)	(7,000)	10	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(41,038)	(24,176)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة مدفوعة
381,489	118,077		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
15,000	18,079	4	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(903,452)	-	8	إضافات إلى عقارات استثمارية
(888,452)	18,079		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
-	(71,400)	12	سداد جزء من القرض المدفوع مقدماً من طرف ذي علاقة
(38,760)	(43,860)	12	تكاليف تمويل مدفوعة
(38,760)	(115,260)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(545,723)	20,896		صافي الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك
666,834	121,111		الأرصدة لدى البنوك كما في 1 يناير
121,111	142,007		الأرصدة لدى البنوك كما في 31 ديسمبر
			معاملات غير نقدية:
6,381,900	-	7	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
(6,381,900)	-	8	إضافات إلى عقارات استثمارية

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 2023 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 مارس 2024، وللمساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 29 مايو 2023. 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.

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

يقع المركز 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 والمصاعد 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 تزاوّل 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 ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير 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 المجمعة على أساس إنها ستواصل أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 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.

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 (الترتيبات) التعاقدية 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 كان ذلك مناسباً، 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 تغيرات 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 التغير 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 المجموع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2022	2023	
شركة الثريا ستار ذ.م.م.	الكويت	100%	100%	تجارة عامة ومقاولات
شركة مباني الكويت العقارية ش.م.ك. (مقفلت)*	الكويت	99%	99%	عقارات
شركة المدار الذهبية العقارية ذ.م.م.	الكويت	100%	100%	المتاجرة في العقارات

* 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 ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد. فيما يلي التعديلات الجوهرية:

تعريف التقديرات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 الاختلاف بين التغييرات في التقديرات المحاسبية من جهة والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من جهة أخرى. كما إنها توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2

تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2 إصدار أحكام المعلومات الجوهرية إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف تلك التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياستها المحاسبية "الهامة" بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح عن سياستها المحاسبية "الجوهرية" وإضافة الإرشادات حول كيفية قيام المنشآت بتطبيق مفهوم المعلومات الجوهرية عند اتخاذ القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

لقد كان للتعديلات تأثير على إفصاحات السياسات المحاسبية لدى المجموعة، ولكن ليس على قياس أي بنود في البيانات المالية المجمعة للمجموعة أو الاعتراف بها أو عرضها.

الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة: تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12

تقوم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 "ضريبة الدخل" بتضييق نطاق استثناء الاعتراف المبدئي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة والخصم مثل عقود التأجير والتزامات إنهاء الخدمة.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الإصلاح الضريبي الدولي – قواعد نموذج الركيزة الثانية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12

تم إدخال تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 استجابةً لقواعد نموذج الركيزة الثانية من مشروع منع تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح الخاص بمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية وتتضمن:

- ◀ استثناء إجباري ومؤقت فيما يخص الاعتراف والإفصاح عن الضرائب المؤجلة الناتجة عن التطبيق الاختصاصي لقواعد نموذج الركيزة الثانية؛ و
- ◀ متطلبات الإفصاح للمنشآت المتأثرة لمساعدة مستخدمي البيانات المالية على استيعاب أفضل لتعرض المنشأة للمخاطر فيما يخص ضرائب دخل الركيزة الثانية الناتجة عن ذلك التشريع، وخاصة قبل تاريخ سريانه.

ينطبق الاستثناء الإجمالي والمؤقت – الذي يجب الإفصاح عن استخدامه – على الفور. تنطبق متطلبات الإفصاح المتبقية على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ولكن ليس على أي فترات مرحلية تنتهي في أو قبل 31 ديسمبر 2023.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وذلك نظرًا إلى أن المجموعة ليست ضمن نطاق قواعد نموذج الركيزة الثانية حيث إن إيراداتها أقل من مبلغ 750 مليون يورو/سنة.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

صدر عدد من المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. من غير المتوقع أن يكون لأي منها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

2.5.1 دمج الأعمال والشهرة

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

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

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية 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 المقدرة). 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 المقدرة، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحيابة. إذا انتهت إعادة التقييم إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح في بيان الدخل الشامل 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 الحيابة، 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 المشترية 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.

2.5.2 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 بصفة إلى إنها تعمل كمنشأة أساسية تمثل نفسها في ترتيبات إيراداتها.

إيرادات التأجير

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

يتم 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 ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.2 الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات خدمات استشارات

تمثل إيرادات خدمات الاستشارات الإيرادات المحققة من تقديم حلول المشورة والاستشارات ويتم الاعتراف بها عندما يتم تقديم الخدمات من قبل المجموعة استنادًا إلى العقود المبرمة مع العملاء.

تقديم الخدمات إلى المستأجرين

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 إيجارية (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 إيجارية) على أساس سعر البيع النسبي المستقل.

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

2.5.3 إيرادات ومصروفات فوائد

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

2.5.4 توزيع أرباح

تسجل المجموعة التزام بسداد توزيعات أرباح عندما لا تكون التوزيعات متوقفة 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.

2.5.5 إيرادات توزيعات أرباح

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

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.6 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 والاستقطاع إلى الاحتياطي الإجمالي حتى يصل الاحتياطي إلى نسبة 50% من رأس المال من قاعدة الربح عند تحديد الحصة. يستحق سداد حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بالكامل قبل انعقاد الجمعية العمومية السنوية وفقاً للقرار الوزاري (2022/184).

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.

2.5.7 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 لقيمتها 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 ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.7 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.

(ج) موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

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.

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

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

تتضمن هذه الفئة الأدوات المشتقة والاستثمارات في حقوق الملكية المدرجة التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم أيضاً تسجيل توزيعات الأرباح على الاستثمارات في الأسهم المدرجة كإيرادات أخرى في بيان الدخل الشامل المجمع عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.7 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 حقوقها 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 من مبلغ المقابل 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. 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 التعزيزات 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 المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبني، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة الـ 12 شهرًا القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهرًا). بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبني، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي من التعرض، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة عند 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.

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 تعزيزات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة في الاعتبار. يتم شطب الأصل المالي في حالة عدم وجود توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.7 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)
2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة المطلوبات الأخرى.

يتم الاعتراف بجميع المطلوبات المالية مبدئيًا 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، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل الشامل المجمع.

3) مقاصة الأدوات المالية

يتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج 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.

2.5.8 قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم لبيع 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 للالتزام؛ أو
- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو للالتزام.

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 مصالحهم 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.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.8 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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
- ◀ 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 فترة كل بيانات مالية مجمعة.

2.5.9 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 مزايا 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.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري في حالة التغير 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 المجموعة 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.

2.5.10 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 ما توفر هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة لأصل أو وحدة إنتاج نقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته أثناء الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد المبلغ الممكن استرداده لأصل فردي ما لم يكن الأصل غير منتج لتدفقات نقدية واردة مستقلة على نحو كبير عن تلك الناتجة من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج نقد المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى مبلغه الممكن استرداده.

إن المبلغ الممكن استرداده لأصل أو وحدة إنتاج نقد يمثل القيمة أثناء الاستخدام أو القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات إلى مجموعة أصغر من الموجودات تنتج تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر المستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الواردة من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.10 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

تسجل خسائر انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد المبلغ المقدر الممكن استرداده. تسجل خسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. لا يتم رد خسائر انخفاض القيمة إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل أي خسائر انخفاض في القيمة.

2.5.11 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.

بالإضافة إلى ذلك وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية التي تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات وتسجل كمصروفات عند استحقاقها.

2.5.12 المخصصات

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

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.

2.5.13 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمزايا اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق مزايا اقتصادية أمراً محتملاً.

2.5.14 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة 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.

يتم 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 الدخل الشامل 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 الأرباح أو الخسائر المجمع يتم أيضاً إدراجها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر المجمع على التوالي).

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.15 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 بصفتها قطاعات يمكن إعداد تقرير عنها.

2.5.16 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.

2.6 الأحكام والتقديرات 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 والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

2.6.1 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:

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 الممتلكات العقارية

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 مسئولية 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 تعاقد عليه العميل.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6.1 الأحكام الهامة (تتمة)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تتمة)

◀ تحديد التزامات الأداء (تتمة)

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 و أن 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.

◀ 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.

2.6.2 التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرية تتسبب 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 موثوق 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 بمتابعة 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 والتقديرات المستقبلية في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

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.

3 صافي إيرادات عقارات

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
178,648	58,000
423,530	491,377
(27,144)	(21,492)
<u>575,034</u>	<u>527,885</u>

أرباح تقييم من عقارات استثمارية (إيضاح 8)
إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
مصروفات متعلقة بالعقارات

4 صافي (خسارة) الربح من استثمارات في أسهم

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
15,000	18,079
(144,840)	(47,907)
134,795	12,876
<u>4,955</u>	<u>(16,952)</u>

إيرادات توزيعات أرباح
التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح 6)

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.

2022	2023
402,706	318,387
<u>146,500,000</u>	<u>146,500,000</u>
2.75	2.17

ربح السنة (دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)

ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

6 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يمثل ذلك الاستثمارات في الأسهم المسعرة المحتفظ بها لغرض المتاجرة والتي لم تختار المجموعة الاعتراف بأرباح وخسائر القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لقائها.

في سنة 2023، قامت المجموعة ببيع أسهم بقيمة دفترية قدرها 164,351 دينار كويتي (2022: 2,794,964 دينار كويتي) لقاء إجمالي مقابل قدره 177,227 دينار كويتي (2022: 2,929,759 دينار كويتي). وقد حققت المجموعة ربح بمبلغ 12,876 دينار كويتي (2022: 134,795 دينار كويتي)، تم إدراجه ضمن بند "صافي الربح من استثمارات في أسهم" في بيان الدخل الشامل المجمع (إيضاح 4).

يتم عرض معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر الأسعار في (إيضاح 15). للاطلاع على معلومات حول الطرق والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة، راجع إيضاح 17.

7 مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
3,425	22,507	مدينون مستأجرن
3,031	1,049	مصروفات مدفوعة مقدما
31,375	31,375	تأمينات مستردة
1,200	4,000	أرصدة مدينة أخرى
39,031	58,931	

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 2023، قدرت أرصدة مديني المستأجرين لدى المجموعة بمبلغ 22,507 دينار كويتي (2022: 3,425 دينار كويتي) بالصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 676,644 دينار كويتي (2022: 676,889 دينار كويتي). فيما يلي الحركة في مخصص أرصدة المدينين منخفضة القيمة:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
679,454	676,889	كما في 1 يناير
(2,565)	(245)	رد خسائر الائتمان المتوقعة
676,889	676,644	كما في 31 ديسمبر

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

8 عقارات استثمارية

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
12,450,000	17,019,000	كما في 1 يناير
848,000	-	إضافات
6,381,900	-	عقارات معاد إدراجها عند إلغاء عقد البيع
55,452	-	مصروفات رأسمالية لعقار مملوك
178,648	58,000	التغير في القيمة العادلة *
(2,895,000)	(83,000)	المحول إلى عقار استثماري محتفظ به لغرض البيع
17,019,000	16,994,000	عقار استثماري محتفظ به لغرض البيع **
2,895,000	2,978,000	
19,914,000	19,972,000	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 2023

8 عقارات استثمارية (تتمة)

تتضمن العقارات الاستثمارية عقار مطور محقق للإيرادات في دولة الكويت بقيمة دفترية قدرها 1,575,000 دينار كويتي (2022: 1,603,000 دينار كويتي)، الذي يتم تمويله من خلال فرض ذي ربح إسلامي يستحق السداد إلى طرف ذي علاقة بمبلغ 981,346 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2023 (2022: 1,044,099 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.

* 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 التقييم الأقل من التقييمين. يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى 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 للقيمة العادلة بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتمدة 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 لنقص بمبلغ 25,000 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2023 (2022: 178,648 دينار كويتي).

** خلال سنة 2022، قامت الشركة الأم بإبرام عقد ابتدائي ("العقد") لبيع عقار استثماري في دولة الكويت وحصلت على دفعة مقدماً بمبلغ 50,000 دينار كويتي (إيضاح 11). ويحدد العقد شروط البيع والالتزامات التعاقدية لكل طرف. كما يتطلب العقد من المشتري دفع المبلغ بالكامل قبل نقل الملكية، وبالتالي القيام بشكل كبير باستبعاد مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة في هذا الصدد. وبالتالي، تم استيفاء المعيار الذي يشير إلى كون العقار متاحاً للبيع الفوري في تاريخ الالتزام بالخطة، وعليه، تم عرض العقار الاستثماري على أنه محتفظ به لغرض البيع في البيانات المالية المجمعة نتيجة لذلك ورفع تقارير بشأنه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة". إن عملية البيع قيد النظر لحين إتمام الإجراءات القانونية.

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية إلى ما يلي:

2023 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
10,850,000	10,805,000	عقارات قيد التطوير
9,122,000	9,109,000	عقارات مطورة
19,972,000	19,914,000	

فيما يلي التركيز الجغرافي للعقارات الاستثمارية ذات الصلة:

2023 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
19,972,000	19,914,000	دولة الكويت

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

2023 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
10,850,000	10,805,000	طريقة المقارنة بالسوق – المستوى 2
9,122,000	9,109,000	طريقة رسملة الإيرادات – المستوى 3
19,972,000	19,914,000	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

8 عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي تحليل الحساسية الكمي:

يعرض الجدول أدناه حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات التي يستند إليها تقييم العقارات الاستثمارية.

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 2)

التأثير على القيمة العادلة		التغيرات في الافتراضات	المعدل		
2022	2023		2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
540,250	542,500	±5%	945	949	السعر للمتر المربع

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)

التأثير على القيمة العادلة		الحساسية المستخدمة	المعدل		
2022	2023		2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
455,450	456,100	±5%	13.67	12.87	متوسط الإيجار
(433,761)	(434,380)	±50% نقطة أساسية	8.4%	7.8%	معدل الرسملة
(455,450)	(456,100)	-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:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,700,000	9,109,000	كما في 1 يناير
848,000	-	إضافات
6,381,900	-	المعترف بها عند إلغاء عقد البيع
4,240	-	مصروفات رأسمالية على العقار المملوك
174,860	13,000	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
9,109,000	9,122,000	كما في 31 ديسمبر

9 حقوق الملكية

9.1 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي			
14,650,000	14,650,000	146,500,000	146,500,000	أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

9.2 الاحتياطي الإجمالي

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

9 حقوق الملكية (تتمة)

9.2 الاحتياطي الإجمالي (تتمة)

يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا الاستقطاع عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو سداد توزيعات 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 مخصومة 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 استقطاع نسبة لا تزيد عن 10% من ربح السنة قبل الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه الاستقطاعات السنوية بناء على قرار من الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

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

10 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
19,595	24,332	كما في 1 يناير
5,596	6,388	المخصص خلال السنة
(859)	(7,000)	المدفوع خلال السنة
24,332	23,720	في 31 ديسمبر

11 مطلوبات أخرى

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,083	4,109	مصروفات مستحقة
3,550,049	3,192,781	مبلغ مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 12)
8,463	7,339	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة
24,401	22,147	ضريبة دعم العمالة الوطنية مستحقة
11,647	12,120	زكاة مستحقة
50,000	50,000	دفعات مقدماً مستلمة *
24,668	26,631	أرصدة دائنة أخرى
3,673,311	3,315,127	

* خلال سنة 2022، قامت الشركة الأم بإبرام عقد ابتدائي ("العقد") لبيع عقار استثماري في دولة الكويت وحصلت على دفعة مقدماً بمبلغ 50,000 دينار كويتي. ويحدد العقد شروط البيع والالتزامات التعاقدية لكل طرف. كما يتطلب العقد من المشتري دفع المبلغ بالكامل قبل نقل الملكية، وبالتالي القيام بشكل كبير باستبعاد مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة في هذا الصدد. وبالتالي، تم استيفاء المعيار الذي يشير إلى كون العقار متاحاً للبيع الفوري في تاريخ الالتزام بالخطة، وعليه، تم عرض العقار الاستثماري على أنه محتفظ به لغرض البيع في البيانات المالية المجمعة نتيجة لذلك ورفع تقارير بشأنه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة". إن عملية البيع قيد النظر لحين إتمام الإجراءات القانونية (إيضاح 8).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 المالكين الرئيسيين لها أو التي يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) التي أجرتها 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:

طرف آخر نو علاقة ¹ دينار كويتي	الشركة الأم الوسطى ² دينار كويتي	31 ديسمبر 2023 دينار كويتي	31 ديسمبر 2023 دينار كويتي
981,346	2,211,435	3,550,049	3,192,781

بيان المركز المالي المجمع
مطلوبات أخرى *

¹ يمثل هذا مبلغ قدره 981,346 دينار كويتي (2022: 1,044,099 دينار كويتي) مستحق إلى مساهم رئيسي في الشركة الأم الكبرى، ويحمل معدل فائدة قدره 6.3% (2022: 4.3%). يمثل المبلغ تمويل شراء عقار استثماري (إيضاح 8). يتم سداد المبلغ عند استحقاقه بتاريخ 30 يونيو 2024، وبالتالي يتم تصنيفه كالتزام متداول. قامت المجموعة بسداد جزء من مبلغ 71,400 دينار كويتي ومبلغ 43,860 دينار كويتي مقابل أصل مبلغ رصيد القرض وتكاليف التمويل المستحقة ذات الصلة على التوالي. تكبدت المجموعة تكاليف تمويل بمبلغ 52,507 دينار كويتي (2022: 41,562 دينار كويتي) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

² إن المبالغ المستحقة إلى الشركة الأم الوسطى غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أرصدة دائنة مستحقة السداد إلى أطراف 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 31 ديسمبر		قيم المعاملات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
16,368	15,010	34,315	34,750	
16,604	19,147	5,284	5,322	
32,972	34,157	39,599	40,072	

لم يوص مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (2022: 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 2023

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		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي								
600,852	532,536	20,863	21,603	4,955	(16,952)	575,034	527,885	إيرادات القطاعات
416,936	329,577	(163,053)	(181,356)	4,955	(16,952)	575,034	527,885	نتائج القطاعات
20,965,736	20,925,327	156,717	178,431	891,594	752,389	19,917,425	19,994,507	إجمالي الموجودات
3,697,643	3,338,847	2,597,581	2,304,501	338	-	1,099,724	1,034,346	إجمالي المطلوبات

14 التزامات

14.1 مطالبات محتملة قانونية

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وتتعرض للنزاعات القانونية مع المستأجرين ضمن سياق الأعمال العادي. ولا ترى الإدارة أن هذه الدعاوي سيكون لها تأثير مادي على نتائجها ومركزها المالي.

14.2 التزامات أخرى ومطلوبات محتملة

لم يكن لدى الشركة الزميلة أي مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2023 و2022.

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 لدى البنوك والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل المجمع والموجودات الأخرى (باستثناء المصروفات المدفوعة مقدماً والدفعات 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 المجمعة بسبب التغير المحتمل بنسبة 5% في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على الأرباح أو الخسائر

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
34,169	25,176

بورصة الكويت

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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 الدخل الشامل المجمع إلى التغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة/معدلات الربح، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2022		2023		العملة
التأثير على ربح السنة دينار كويتي	الزيادة في النقاط الأساسية	التأثير على ربح السنة دينار كويتي	الزيادة في النقاط الأساسية	
(52,205)	50	(49,067)	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 والدفعات 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:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
121,111	142,007	أرصدة لدى البنوك
680,314	699,151	مدينو مستأجرين
		مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء المصروفات المدفوعة مقدماً والدفعات مقدماً)
4,625	26,507	
806,050	867,665	

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 وللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

15 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

15.2 مخاطر الائتمان (تتمة)

مدينو مستأجرين

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استنادا 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 مديني المستأجرين لدى المجموعة باستخدام مصفوفة مخصصات:

مدينو مستأجرين			2023
عدد أيام التأخر في السداد			
متداولة	أكثر من 365 يوماً	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
22,507	676,644	699,151	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
-	676,644	676,644	خسائر الائتمان المقدرة
-	100.0%		معدل خسائر الائتمان المتوقعة
مدينو مستأجرين			2022
عدد أيام التأخر في السداد			
متداولة	أكثر من 365 يوماً	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,425	676,889	680,314	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
-	676,889	676,889	خسائر الائتمان المقدرة
-	100.0%		معدل خسائر الائتمان المتوقعة

أرصدة مدينة أخرى

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 منتظم.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 المخصومة:

المجموع دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	عند الطلب دينار كويتي	
3,342,143	1,126,599	4,109	2,211,435	2023 مطلوبات أخرى
3,693,072	1,183,039	4,083	2,505,950	2022 مطلوبات أخرى

16 إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي من إدارة رأس المال المجموعة 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 2023 و2022.

يتكون رأس المال من حقوق الملكية ويقدر ذلك بمبلغ 17,586,480 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2023 (2022: 17,268,093 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 المجمعة 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 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 الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة.

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

17 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

17.1 طرق وافتراضات التقييم

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 يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستويات للجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2023 أو 2022.

الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى 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 استنادا إلى الحركة في أسعار الفائدة بالسوق. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تستحق عند الطلب لا تقل عن قيمتها الاسمية.

17.2 الموجودات غير المالية

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستويات للجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2023 أو 2022.

يتم الإفصاح عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2023 و2022 ضمن إيضاح 8.