

شركة المدار الكويتية القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

شركة المدار الكويتية القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الصفحات	المحتويات
4 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان المركز المالي المجمع
6	بيان الدخل المجمع
7	بيان الدخل الشامل المجمع
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
9	بيان التدفقات النقدية المجمع
35 - 10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى السادة مساهمي شركة المدار الكويتية القابضة ش.م.ك.ع. المحترمين
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المدار الكويتية القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليهما مجتمعين "بالمجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025، وبيان الدخل المجموع، وبيان الدخل الشامل المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية").

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والميثاق الوارد أعلاه. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

التأكيد على أمر

بدون التحفظ في رأينا، نلفت الإنتباه الى إيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة حيث تم تسجيل أحد العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 1,111,990 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 1,121,821 دينار كويتي) من خلال توكيل غير قابل للإلغاء.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. فيما يلي نبين كيف تعامل تدقيقنا مع أمر التدقيق الرئيسي المذكور أدناه.

لقد استوفينا المسؤوليات الموضحة في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وعليه، فقد تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها أداء الإجراءات المصممة للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور أدناه، توفر الأساس لرأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)
إلى السادة مساهمي شركة المدار الكويتية القابضة ش.م.ك.ع. المحترمين
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل عقارات استثمارية جزء جوهري من مجموع موجودات المجموعة. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. يعتمد تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على مدخلات رئيسية، 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 المتضمنة في هذه التقييمات.

نظراً لحجم عملية تقييم العقارات الاستثمارية وما تتضمنه من تقديرات وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا ذلك أمر تدقيق رئيسي.

يرجى الرجوع إلى الإفصاحات التالية حول البيانات المالية المجمعة:

إيضاح 5.4، 7 - عقارات استثمارية؛

إيضاح 6 - الأحكام المحاسبية المادية والتقديرات غير المؤكدة؛

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تشمل إجراءات تدقيقنا العديد من الإجراءات من بينها ما يلي:

◀ 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 العينة 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 أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة الواردة في إيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى معلومات واردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، ولا يتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات عنها. من المتوقع أن يتاح لنا التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

أما فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، عندما تكون متاحة، وخلال قراءتنا، نأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو معرفتنا التي حصلنا عليها في التدقيق أو ما يظهر خلاف ذلك على أن به أخطاء مادية. إذا استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير المدقق هذا، وجود خطأ مادي في هذه المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة في تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)
إلى السادة مساهمي شركة المدار الكويتية القابضة ش.م.ك.ع. المحترمين
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية 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 الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملاءمة 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 شك مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا تستند 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 الاستمرار 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 على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)
إلى السادة مساهمي شركة المدار الكويتية القابضة ش.م.ك.ع. المحترمين
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمع (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمع (تتمة)

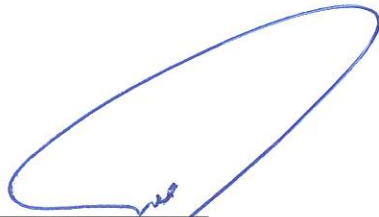
إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

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

من خلال الأمور التي تم تناولها مع المسؤولين عن الحوكمة فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمع للسنة الحالية لذلك فهي تعد أمور تدقيق رئيسية. 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 تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمع والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمع متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمع تتضمن كافة المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجرى وفقاً لأصول المرعية وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، فيما عدا مخالفة الشركة الأم للمادة (4-1-1) من الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما، فإنه لم تقع أي مخالفات خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.



فيصل صقر الصقر

مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت: 9 مارس 2026

2024	2025	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
25,889,913	23,138,496	7	عقارات استثمارية
447,358	400,120	8	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
809,084	287,899	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
160,922	225,322		أرصدة لدى البنوك
27,307,277	24,051,837		
-	2,577,566	7	عقار استثماري محتفظ به لغرض البيع
27,307,277	26,629,403		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
21,386,865	21,386,865	10	رأس المال
156,546	166,092	11	إحتياطي إجباري
4,990,296	4,990,296	10	علاوة إصدار أسهم
(4,609,290)	(4,609,290)	12	أسهم خزينة
(122,147)	(122,147)		إحتياطي آخر
127,799	134,489		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
238,413	300,928		أرباح مرحلة
22,168,482	22,247,233		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
1,447,107	1,470,996		الحصص غير المسيطرة
23,615,589	23,718,229		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
160,328	46,473	13	مزايا نهاية الخدمة للموظفين
376,779	358,064	14	مستحق إلى طرف ذي صلة
810,643	736,566	15	إجارة مع وعد بالشراء
2,343,938	1,770,071	16	مطلوبات أخرى
3,691,688	2,911,174		مجموع المطلوبات
27,307,277	26,629,403		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات في الصفحات من 10 إلى 35 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

أحمد عبدالرزاق البحر
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
9,600	8,610		الإيرادات
(9,180)	(8,120)		إيرادات من العقود مع العملاء
420	490		تكلفة مبيعات
			مجمل الربح
538,937	476,327	17	صافي إيرادات الإيجارات
(379,326)	93,882	7	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
286,913	41,222	9	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(3,488)	43,011	9	أرباح / (خسائر) محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
23,855	19,352		إيرادات توزيعات أرباح
302,362	96,121	18	إيرادات أخرى
12,336	(21,910)		(خسائر) / أرباح من التغير في سعر العملات
1,596	6,486	8	رد مخصص خسائر إنتمائية متوقعة
783,605	754,981		
(690,220)	(601,601)		المصروفات والأعباء الأخرى
(52,190)	(57,923)		مصروفات عمومية وإدارية
(742,410)	(659,524)		تكاليف تمويل
41,195	95,457		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
(371)	(859)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(879)		الزكاة
40,824	93,719		ربح السنة
150,961	72,061		العائد إلى:
(110,137)	21,658		مساهمي الشركة الأم
40,824	93,719		الحصص غير المسيطرة
0.73	0.35	19	ربح السنة
			ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات في الصفحات من 10 إلى 35 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
40,824	93,719
ربح السنة	
بنود الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) الأخرى:	
بنود يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان الدخل المجمع:	
احتياطي ترجمة عملة أجنبية	
(1,739)	8,921
39,085	102,640
إجمالي الدخل الشامل الأخر	
العائد إلى:	
مساهمي الشركة الأم	
الحصص غير المسيطرة	
149,657	78,751
(110,572)	23,889
39,085	102,640
إجمالي الدخل الشامل للسنة	

إن الإيضاحات على الصفحات من 10 إلى 35 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المدال الكويتية القابضة ش.م.ك.ج. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

مجموع حقوق الملكية	المصنوع غير المسيطره	المجموع الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطي كرجحة	حقوق الملكية المطالة لمساهمي الشركة الأم			حقوق علاقة اصهار	احتياطي إيجاري	رأس المال	
					صلاحيات أجنبية	احتياطي آخر	اسهم خزينة				
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
23,576,504	1,557,679	22,018,825	91,572	129,103	(122,147)	(4,609,290)	4,990,296	152,426	21,386,865	في 1 يناير 2024	
40,824	(110,137)	150,961	150,961	-	-	-	-	-	-	ربح / (خسارة) السنة	
(1,739)	(435)	(1,304)	-	(1,304)	-	-	-	-	-	الخسارة المساهمة الأخرى	
39,085	(110,572)	149,657	150,961	(1,304)	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسارة) التامة / الدخل التامة للسنة	
23,615,589	1,447,107	22,168,482	(4,120)	127,799	(122,147)	(4,609,290)	4,990,296	4,120	21,386,865	المحول إلى الاحتياطي الإيجاري	
23,615,589	1,447,107	22,168,482	238,413	127,799	(122,147)	(4,609,290)	4,990,296	156,546	21,386,865	في 31 ديسمبر 2024	
93,719	21,658	72,061	238,413	127,799	(122,147)	(4,609,290)	4,990,296	156,546	21,386,865	في 1 يناير 2025	
8,921	2,231	6,690	-	6,690	-	-	-	-	-	ربح السنة	
102,640	23,889	78,751	72,061	6,690	-	-	-	-	-	الدخل القابل الآخر إجمالي الدخل التامة للسنة	
23,718,229	1,470,996	22,247,233	(9,546)	134,489	(122,147)	(4,609,290)	4,990,296	9,546	21,386,865	المحول إلى الاحتياطي الإيجاري	
			300,928	-				166,092	21,386,865	في 31 ديسمبر 2025	

إن الإيضاحات في الصفحات من 10 إلى 35 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المدار الكويتية القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
41,195	95,457	
379,326	(93,882)	7
(286,913)	(41,222)	9
3,488	(43,011)	9
(23,855)	(19,352)	
(1,596)	(6,486)	8
15,883	24,423	13
52,190	57,923	
179,718	(26,150)	
(25,828)	53,724	
9,357	(18,715)	
(24,293)	(339,518)	
138,954	(330,659)	
(188,742)	(138,278)	13
(7,660)	(43,367)	16
(25,995)	(67,404)	
(97,129)	(83,533)	
(180,572)	(663,241)	
23,855	19,352	
(15,600)	-	7
-	234,871	7
226,730	605,418	9
234,985	859,641	
(61,200)	-	
(101,931)	(80,000)	
(59,762)	(52,000)	
(222,893)	(132,000)	
(168,480)	64,400	
329,402	160,922	
160,922	225,322	
912,574	-	

كان لدى المجموعة المعاملة غير النقدية التالية خلال السنة وهي لا تظهر في بيان التدفقات النقدية المجمع.

معاملة غير نقدية:

تسوية مستحق إلى طرف ذي صلة من خلال إجارة مع وعد بالشراء

إن الإيضاحات في الصفحات من 10 إلى 35 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. **معلومات عامة**
تأسست شركة المدار الكويتية القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") في 23 نوفمبر 1998. تم إدراج الشركة الأم في بورصة الكويت بتاريخ 20 يونيو 2005.
ووفقاً لإجتماع الجمعية العمومية الغير عادية المنعقد بتاريخ 17 أكتوبر 2024، تم تعديل بعض مواد النظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم. تم التأشير على تلك التغييرات في السجل التجاري رقم 75362 بتاريخ 6 نوفمبر 2024.
تتمثل أنشطة الشركة الأم في القيام بالأنشطة الرئيسية التالية:
• إدارة الشركات التابعة لها أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها.
• استثمار أموالها في الإلتجار بالأسهم والسندات والأوراق المالية الأخرى.
• تملك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة عملها في حدود المسموح به وفقاً للقانون.
• تمويل أو إقراض الشركات التي تملك فيها أسهمها أو حصصاً وكفالاتها لدى الغير، وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن عشرين بالمائة.
• تملك حقوق الملكية الفكرية من براءات الاختراع والعلامات التجارية أو النماذج الصناعية وحقوق الأمتياز وغيرها من الحقوق المعنوية، واستغلالها وتأجيرها للشركات القابضة التابعة لها ولغيرها.
• تملك الأسهم لحساب الشركة الأم فقط.
• مكتب إدارة الأنشطة القابضة.
إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت.
يقع المكتب الرئيسي للشركة الأم في منطقة القبلة - قطعة 11- شارع علي السالم - مبني رقم 21 "مبني الفارس التجاري" - دور الميزانين، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 1376، الصفاة 13014، دولة الكويت.
إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة الذكير للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("الشركة الأم الرئيسية")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها دولة الكويت ويقع مقرها فيها.
تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 9 مارس 2026 وللمساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في إجتماع الجمعية العامة السنوية.
2. **أساس الإعداد**
تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء عقارات استثمارية وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.
تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضا عملة التشغيل والعرض للشركة الأم.
3. **بيان الإلتزام**
تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") ومتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ("قانون الشركات").
إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المادية. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية المادية للمجموعة. يتضمن إيضاح 6 الأحكام المحاسبية المادية والتقديرات غير المؤكدة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

4. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2025

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 وبيانها كالتالي.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

في أغسطس 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تأثير التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لتحديد كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم القابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير أو توقع حدوث تأثير لعدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(ب) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم تسر بعد

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات والتي تسري في الفترات المحاسبية المستقبلية والتي قررت المجموعة عدم تطبيقها مبكراً.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 18 والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية. يستحدث المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الربح أو الخسارة، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الربح أو الخسارة ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات المتوقفة، حيث تعتبر الفئات الأولى فئات جديدة. كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والتي تمثل قيم إجمالية فرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأولية والإيضاحات.

علاوة على ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية"، والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" وإلغاء الخيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. إضافة إلى ذلك، توجد تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18 والتعديلات على المعايير الأخرى، على فترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر بشرط الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاحات
في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 فيما يخص:

- توضيح تاريخ الاعتراف وإلغاء الاعتراف لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع إتاحة استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال أحد أنظمة التحويل النقدي الإلكتروني؛
- توضيح وتقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط؛
- إضافة إفصاحات جديدة فيما يخص أدوات معينة ذات شروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والاجتماعية وتلك المرتبطة بالحوكمة)؛ و
- إدخال تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

سيسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026.

4. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 – الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 19 والذي يسمح للشركات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات إفصاحاتها المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في المعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى. ولتكون الشركة مؤهلة، يجب على الشركة في نهاية فترة البيانات المالية أن تكون شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والألا تكون خاضعة للمساءلة العامة وأن تكون شركة أم (كبرى أو وسطى) تقوم بإعداد بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتماشى مع المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية. سيسري المعيار الدولي للتقارير المالية 19 لفترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

5. معلومات السياسات المحاسبية المادية

5.1. تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع على أساس تصنيفها إلى متداولة وغير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- يتوقع تحقيقها أو أن تكون النية بيعها أو استهلاكها ضمن الدورة التشغيلية العادية.
- محتفظ بها بشكل رئيسي لغرض المتاجرة.
- يتوقع إثباتها خلال فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، أو
- أرصدة لدى البنوك، ما لم يكن تداوله أو استخدامه مقيداً للتسديد التزام لمدة اثنا عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ التقرير.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كغير متداولة.

يكون الالتزام متداولاً عندما:

- من المتوقع سدادها ضمن الدورة التشغيلية العادية؛
- يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
- يُستحق سداده خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة؛ أو
- لا يوجد حق مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة اثني عشرة شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كغير متداولة.

5.2. أساس التجميع

الشركات التابعة

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها (بما فيها المنشآت المهيكلة) التي تخضع لسيطرة الشركة الأم وشركتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم (أ) التحكم في الجهة المستثمر فيها و(ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر فيها و(ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر فيها للتأثير على العوائد.

تنشأ السيطرة الفعلية في الحالات التي يكون للشركة الأم فيها القدرة الفعلية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها دون أن يكون لديها غالبية حقوق التصويت. عند تحديد ما إذا كانت السيطرة الفعلية موجودة أم لا، تأخذ الشركة الأم في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حجم حقوق تصويت الشركة الأم بالنسبة إلى حجم وتوزيع الأطراف الأخرى التي لديها حقوق تصويت.
- حقوق التصويت المحتملة الجوهرية التي تملكها الشركة الأم والأطراف الأخرى.
- الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- النماذج التاريخية في حضور التصويت.

5. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.2. أساس التجميع (تتمة)

الشركات التابعة (تتمة)

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغييرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه. يبدأ تجميع شركة تابعة ما عندما تسيطر الشركة الأم على هذه الشركة التابعة ويتوقف ذلك عندما تفقد الشركة الأم تلك السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المشتراة أو المباعة خلال السنة في بيان الدخل المجمع اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم حتى تاريخ توقف تلك السيطرة على الشركة التابعة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر على مساهمي الشركة الأم والجهات غير المسيطرة. يعود إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة إلى مساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة، حتى إذا كانت هذه النتائج في الحصص غير المسيطرة تحتوي على عجز في الرصيد.

وكلما كان ذلك ضرورياً، يتم عمل تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتماشى سياساتها المحاسبية المادية مع السياسات المحاسبية المادية للمجموعة.

يتم عند التجميع استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات بين شركات المجموعة بالكامل.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها: تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة التالية:

حقوق التصويت ونسبة حقوق الملكية					
2024	2025	بند التأسيس	الأنشطة الرئيسية	الأسم	
91.46%	91.46%	الكويت	عقارات	شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. ("دار الثريا")	
100%	100%	الكويت	عقارات	شركة المدار للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) ("المدار للتطوير العقاري")	
100%	100%	الكويت	عقارات	شركة المدار الذهبي العقارية ذ.م.م.	
99%	99%	الكويت	أنشطة تأجير	*شركة الثريا للتخزين والتبريد ش.م.ك. (مقفلة)	
				شركات محتفظ بها بصورة غير مباشرة من خلال شركة دار الثريا	
100%	100%	الكويت	تجارة عامة ومقاولات	شركة الثريا ستار ذ.م.م.	
100%	100%	الكويت	عقارات	شركة مباني الكويت العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	
100%	100%	الكويت	تجهيزات غذائية	** شركة وافر للتجهيزات الغذائية ذ.م.م.	
100%	100%	الكويت	خدمات مطاعم	** شركة مطاعم شرمز ذ.م.م.	
100%	100%	الكويت	تجارة الجملة والتجزئة	** شركة الوساطة المحلية للتجارة العامة ذ.م.م.	
				محتفظ بها بصورة غير مباشرة من خلال شركة المدار للتطوير العقاري	
75%	75%	عمان	إنشاءات	شركة المروج الخليجية للتجارة ذ.م.م.	

5. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.3. دمج الأعمال

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

** تتمثل تلك الشركات في رخص تجارية قائمة دون وجود أنشطة تشغيلية.

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاقتناء، أو المطلوبات التي تكبدها المجموعة عن المالكين السابقين للشركة المشتراة وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المشتراة. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

كما في تاريخ الاقتناء، يتم الاعتراف بالموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المفترضة بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء، باستثناء الموجودات أو المطلوبات المؤجلة الضريبية أو المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات الدفع على أساس الأسهم والموجودات المصنفة على أنها محتفظ بها للبيع في الحالات التي يتم احتسابها وفقا للمعايير المحاسبية للمعيار الدولي للتقارير المالية ذات الصلة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية").

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها سابقا الشركة المشتراة في الشركة المشتراة وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقا الشركة المشتراة في الشركة المشتراة، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كريح شراء من الصفقة.

يجوز قياس الحصص غير المسيطرة مبدئيا إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصص غير المسيطرة للمبالغ المثبتة لصافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة. يتم قياس الأنواع الأخرى من الحصص غير المسيطرة بالقيمة العادلة أو، عند الاقتضاء، على الأساس المحدد في المعايير المحاسبية الأخرى للمعيار الدولي للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية").

عندما يتم إنجاز دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقا في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء (تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة، إن وجدت، في بيان الدخل المجمع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشتراة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل الأخر يتم إعادة تصنيفها في بيان الدخل المجمع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

5.4. عقارات استثمارية

إن العقارات المحتفظ بها لفترات تأجيرية طويلة الأجل أو بهدف زيادة رأس المال أو كل ذلك، والتي لم يتم إشغالها من قبل المجموعة يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. تتضمن العقارات الاستثمارية أيضا العقارات قيد الإنشاء أو التطوير للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئيا بتكلفتها بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة وتكاليف الاقتراض عند الاقتضاء. لاحقا للإثبات المبدئي، يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة.

إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تعكس، ضمن أمور أخرى، الدخل التأجيري من عقود الإيجار الحالية وافتراضات أخرى يقوم بها المشاركون في السوق عند تسير العقار حسب الأوضاع الحالية للسوق.

يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بتلك النفقات إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. يتم تحميل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع. يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو التصرف في العقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع.

5. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.5 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ كل مركز مالي مجمع، تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. وعندما يمكن توفير أسس معقولة ومتسقة للتوزيع فإن الموجودات يتم توزيعها أيضاً على إفراديات الوحدات المولدة للنقد و بخلاف ذلك يتم توزيعها على أصغر مجموعة من الوحدات المولدة للنقد التي من الممكن أن تحدد لها أسس معقولة ومتسقة للتوزيع.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، وعند تقدير قيمة الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية لقيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية له.

في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الدخل المجمع.

في حالة تم عكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الدخل المجمع.

5.6 الأدوات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية)، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أرصدة لدى البنوك، مستحق إلى طرف ذي صلة، إجارة مع وعد بالشراء ومطلوبات أخرى.

الموجودات المالية:

الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق والغاء الاعتراف

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص المجموعة بإدارة موجودات المجموعة و كذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارة المجموعة لموجوداتها المالية لتحقيق أهدافها، وتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معاً. وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كأن يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع ونقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

يتم الاعتراف بمشتریات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تصنيف الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية في البيانات المالية المجمعة عند التحقق المبدئي إلى الفئات التالية:

- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

5. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.6. الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين ولا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- محتفظ بها في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

إن الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الدخل المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية)، وأرصدة لدى البنوك.

طريقة معدل الفائدة الفعلية

طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لإحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع إيرادات الفائدة على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلية هي المعدل الذي يخضم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة بالضبط من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدماً و دفعات مقدّمة لشراء عقارات استثمارية)

تمثل مدينون تجاريون مبالغ مستحقة من عملاء عن بيع بضائع، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف ميدنيا بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

إن الذمم المدينة التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "أرصدة مدينة أخرى".

أرصدة لدى البنوك

تتضمن الأرصدة لدى البنوك حسابات بنكية جارية، والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تصنف المجموعة الموجودات المالية كمحتفظ بها لغرض المتاجرة إذا كان قد تم شراؤها أو إصدارها بصورة رئيسية لتحقيق ربح قصير الأجل من خلال أنشطة المتاجرة أو تشكل جزء من محفظة أدوات مالية تدار معاً، ويوجد دليل على نموذج حديث من تحقيق أرباح قصيرة الأجل. تسجل الموجودات المحتفظ بها لغرض المتاجرة وتقاس في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة.

يدرج أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة، الأرباح أو الخسائر الناتجة من البيع، توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجمع وفقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام مبلغ الأرباح.

5. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.6. الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعتبر المجموعة بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

يعتمد نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية المتوقعة المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تسلمها. عندئذ يتم خصم النقص على نحو تقريبي لمعدل الفائدة الفعلية الأصلية للأصل.

بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لا ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنشأ من احتمالية وقوع أحداث تعثر خلال فترة الائتي عشر شهراً التالية (خسائر ائتمانية متوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتطلب تكوين مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر ائتمانية متوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدمة ودفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية)، قامت المجموعة بتطبيق الأسلوب المبسط الخاص بالمعيار واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم انخفاض القيمة على أساس مجمع. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعثر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ المجموعة في اعتبارها المعلومات المعقولة والتي يمكن تقديم أدلة عليها وتعتبر ذات صلة ومتاحة دون تكاليف أو جهود كبيرة. وهذا يتضمن كلاً من المعلومات والتحليل الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المعطى والذي يتضمن المعلومات المستقبلية.

تفترض المجموعة أن المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 30 يوماً، ترى المجموعة أن الأصل المالي يكون في حالة تعثر إذا انقضى تاريخ استحقاق المدفوعات التعاقدية بأكثر من 90 يوماً. مع ذلك، في بعض الحالات، قد ترى المجموعة أيضاً أن أي أصل مالي يكون في حالة تعثر عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية المستحقة بالكامل قبل مراعاة أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة تمثل خسائر ائتمان متوقعة تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار 12 شهراً تمثل الجزء الخاص بالخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير (خلال فترة أقل إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من 12 شهراً).

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الائتمانية.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الدخل المجمع.

5. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.6. الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية مع استمرار سيطرتها على الأصل المحول، فإنها تعترف بحصتها المحتفظ بها في الأصل وأي التزام مصاحب للمبالغ التي قد يتوجب عليها سدادها. إذا احتفظت المجموعة بكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المحول، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي كما تقوم بالاعتراف بالقرض المضمون مقابل المتحصلات المستلمة.

المطلوبات المالية

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 مبدئياً بالقيمة العادلة، في حالة القروض والذمم الدائنة، ناقصاً تكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة مستحق إلى طرف ذي صلة، إجارة مع وعد بالشراء ومطلوبات أخرى.

إجارة مع وعد بالشراء

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس إجارة مع وعد بالشراء التي تدر أرباحاً لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع عند عدم تحقق المطلوبات وأيضاً من خلال عملية إطفاء معدل العائد الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو زيادة على الشراء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العائد الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل العائد الفعلي كإيرادات عائد في بيان الدخل المجمع.

مطلوبات أخرى

تمثل المطلوبات الأخرى في الإلتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها من موردين ضمن النشاط الاعتيادي للأعمال. يتم إدراج المطلوبات الأخرى الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف المطلوبات الأخرى كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الإلتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الإلتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

5.7. مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

5. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.8. مزايا نهاية الخدمة للموظفين

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

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

5.9. مخصصات

تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجموع عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقع حدوثها نتيجة لأحداث سابقة ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بالمعدل الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام حيثما كان ذلك مناسباً.

5.10. موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الموجودات بصفة الأمانة والخدمات الائتمانية الأخرى التي ينتج عنها امتلاك أو استثمار الموجودات نيابة عن عملائها. إن الموجودات المحفوظ بها بصفة الأمانة، ما لم يتم استيفاء معايير الاعتراف، لا يتم تسجيلها في البيانات المالية المجمعة، لأنها ليست موجودات المجموعة.

5.11. أسهم خزينة

تتألف أسهم خزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل الشركة الأم ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو بيعها أو إلغائها. لا يتم الاعتراف بربح أو خسارة في بيان الدخل المجموع عند الشراء والبيع أو الإصدار أو الإلغاء لأسهم الخزينة. يتم إدراج المبلغ المدفوع أو المستلم مباشرة في حقوق الملكية، عندما يتم بيع أسهم الخزينة، يتم إثبات الأرباح في حساب مستقل في حقوق ملكية المساهمين "احتياطي أسهم خزينة" والذي لا يتم توزيعه. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. يتم تحميل أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات بعد ذلك.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة أو لا لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة إصدار الأسهم والاحتياطيات والأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

5.12. الموجودات المحتملة والمطلوبات المحتملة

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

لا يتم إثبات المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيداً.

5.13. عقود التأجير

تصنف عقود التأجير كعقود تأجير تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى المستأجر، ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود تأجير تشغيلي.

المجموعة هي المؤجر

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. ويتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلية على الفترات المحاسبية لتعكس معدل فائدة دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم في عقود الإيجار.

المجموعة هي المستأجر

يتم الاعتراف المبدئي بالموجودات المستأجرة وفقاً لعقود تأجير تمويلي كموجودات في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة الحالية المقدرة للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة للتأجير. ويتم إدراج الالتزام المقابل المستحق للطرف المؤجر في بيان المركز المالي المجموع كالتزام إيجار تمويلي. يتم إثبات مدفوعات التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجموع على أساس ثابت على مدى فترة عقد التأجير.

5. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.14. ترجمة عملة أجنبية

عملة التشغيل والعرض

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضا عملة التشغيل والعرض للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها التشغيلية الخاصة بها وقياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة التشغيلية.

المعاملات والأرصدة بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى عملة التشغيل المتعلقة بالمنشأة حسب أسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح وخسائر تحويل العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية وفقا لمعدلات التحويل في نهاية السنة في بيان الدخل المجمع. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

5.15. تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل. تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

- تحديد العقد مع العميل.
- تحديد التزامات الأداء.
- تحديد سعر المعاملة.
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء.
- الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من المنشآت ممارسة أحكام، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي تقدمها أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المنشأة بالأداء.
- أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه.
- أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمنشأة، وللمنشأة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تنتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية محددة عندما تفي المجموعة بالتزامات الأداء عن طريق نقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات المتفق عليها لعملائها.

تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان قد تم نقل السيطرة على الموجودات أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل البضاعة أو الخدمات.
- أن يكون للعميل حق قانوني في البضاعة أو الخدمات.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للبضاعة أو الخدمات.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية البضاعة أو الخدمات.
- أن يقلل العميل البضاعة أو الخدمات.

5. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.15. تحقق الإيرادات (تتمة)

إن مصادر إيرادات المجموعة يتم إثباتها كالتالي:

إيرادات إيجارات

تتحقق إيرادات الإيجارات على أساس ثابت وفقا لطبيعة الاتفاقيات ذات الصلة.

إيرادات الخدمات

يتم إثبات إيرادات الخدمات عند إتمام تأدية الخدمة للعملاء.

بيع البضاعة

يتحقق الإيراد من بيع البضاعة عندما يتم نقل مخاطر الملكية ومنافعها المهمة إلى المشتري عادة عند تسليم البضاعة.

إيرادات توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في تحصيلها.

إيرادات من بيع عقارات

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

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

5.16. تكاليف التمويل

تمثل تكاليف التمويل بشكل أساسي الربح من تمويل المجموعة. يتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للغرض المحدد له أو ببيع. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها وتثبت في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

5.17. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة تمثل الرسوم/الضرائب المفروضة على الشركة الأم بنسبة ثابتة على الربح للسنة ناقصا الاقتطاعات المسموح بها وفقا للقوانين المالية المعمول بها في هذا الشأن في دولة الكويت. وفقا لقوانين الرسوم/الضرائب الحالية لا يسمح بتحويل الخسائر المتراكمة كما لا توجد فروق جوهرية بين أسس الرسوم/الضرائب للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة.

النسبة
1.0% من صافي الربح ناقصا الاقتطاعات المسموح بها
1.0% من صافي الربح ناقصا الاقتطاعات المسموح بها

الضريبة/الرسوم الإيجابية
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
حصة الزكاة

5.18. ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقا لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000. تفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من صافي الربح ناقصا الاستقطاعات المسموح بها.

6. الأحكام المحاسبية المادية والتقديرات غير المؤكدة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراضات عن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتوفر من مصادر أخرى. تلك التقديرات والافتراضات المصاحبة لها تستند إلى عامل الخبرة السابقة وعوامل أخرى ذات صلة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

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

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

تصنيف العقارات

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية".

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراءها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للأعمال. تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراءها بنية تطويرها. وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجار أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات ومعدات إذا تم شراءها لإستخدامها في الإنتاج أو الخدمات أو لتأجيرها للأخرين أو لأغراض إدارية ومن المتوقع استخدامها خلال أكثر من سنة.

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم 5.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات المستقبلية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ المركز المالي المجموع، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تسويات مادية لحسابات الموجودات والالتزامات بالبيانات المالية المجمعة للسنة القادمة قد تم شرحها فيما يلي:

مخصص الخسائر الإتمانية المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية)

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتمال الخسائر الإتمانية المتوقعة للمدينون التجاريون. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعميل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الإتمانية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في القطاع، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغييرات في التقديرات المستقبلية.

6. الأحكام المحاسبية المادية والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية) (تتمة)
يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة. يتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعمل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون التجاريون للمجموعة في إيضاح 22.2.

تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع، حيث يتم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

(أ) طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتولدة للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل إستناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

(ب) رسملة الدخل؛ والتي يتم بها تقدير قيمة العقار إستناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل الفائدة المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.

(ج) تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

7. عقارات استثمارية

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
23,258,544	25,889,913	كما في 1 يناير
15,600	-	إضافات
-	(234,871)	*إستبعادات
(379,326)	93,882	التغير في القيمة العادلة
17,095	(32,862)	فروق تحويل عملات أجنبية
2,978,000	(2,577,566)	** عقار استثماري معاد تصنيفه
25,889,913	23,138,496	
-	2,577,566	** عقار استثماري محتفظ به لغرض البيع
25,889,913	25,716,062	كما في 31 ديسمبر

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة ببيع عقار استثماري بقيمة دفترية 234,871 دينار كويتي مقابل مبلغ 234,871 دينار كويتي. وعلية، لم ينتج أي ربح أو خسارة.

** خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت إحدى الشركات التابعة بإلغاء عقد ابتدائي كان قد تم إبرامه مع طرف خارجي بغرض بيع أحد العقارات الاستثمارية بدولة الكويت، بتاريخ 11 يونيو 2024 تم إلغاء التعاقد لعدم قدرة الطرف الخارجي على الوفاء بالتزاماته وبناءً عليه تم إعادة تصنيف العقار الاستثماري.

*** بتاريخ 17 ديسمبر 2025، وافق مجلس إدارة المجموعة على بيع عقار استثماري مملوك للمجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة تبلغ قيمته الدفترية 2,577,566 دينار كويتي. ولاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة في 3 فبراير 2026، قامت المجموعة بإتمام عملية بيع العقار الاستثماري مقابل إجمالي مبلغ 2,665,000 دينار كويتي. نتج عن عملية البيع ربح بمبلغ 87,434 دينار كويتي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

7. عقارات استثمارية (تتمة)
فيما يلي التركيز الجغرافي للعقارات الاستثمارية ذات صلة:

تتألف محفظة العقارات الاستثمارية لدى المجموعة مما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,248,691	14,004,990	عقارات قيد التطوير
11,641,222	11,711,072	عقارات مطورة
25,889,913	25,716,062	
2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
21,989,000	21,999,000	دولة الكويت
3,900,913	3,717,062	دول أخرى
25,889,913	25,716,062	

تتضمن العقارات الاستثمارية عقاراً مطوراً بدولة الكويت مسجل بأحد الشركات التابعة للشركة الأم بقيمة دفترية قدرها 1,605,000 دينار كويتي (2024: 1,603,000 دينار كويتي)، تم تسجيله بالدفاتر وفقاً لعقد إجازة مع وعد بالشراء الذي تم إبرامه بين الشركة التابعة وبنك محلي ويستحق السداد في 18 أغسطس 2026. أن العقار كان مسجلاً سابقاً وفقاً لعقد إجازة مع وعد بالشراء بين طرف ذات صلة ("أحد الشركاء الرئيسيين بالشركة الأم الرئيسية") والبنك المحلي (إيضاح 15).

تم تسجيل أحد العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 1,111,990 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 1,121,821 دينار كويتي) بإسم أحد شركاء الشركة الأم الرئيسية الذي تنازل عنه لصالح أحد الشركات التابعة من خلال توكيل غير قابل للإلغاء.

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 الدخل وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، التي يتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق ضمن المستوى 2، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تبين الجداول التالية تحليلاً للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المعترف بها في بيان المركز المالي المجموع حسب مستوى الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,276,441	14,032,496	طريقة المقارنة بالسوق - المستوى 2
11,613,472	11,683,566	طريقة رسملة الدخل - المستوى 3
25,889,913	25,716,062	

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 2)

التغيرات في الافتراضات		المعدل		
2024	2025	2024	2025	
التأثير على القيمة العادلة				
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
713,822	701,625	1,127	1,128	السعر للمتر المربع
		5%+		

7. عقارات استثمارية (تتمة)

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)

التأثير على القيمة العادلة		الحساسية المستخدمة	المعدل	
2024	2025		2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي		دينار كويتي	دينار كويتي
580,674	584,178	± 5%	12.67	14.44
(553,022)	(556,360)	± 50% نقطة أساسية	8%	7%
(580,674)	(584,178)	- 5%	100%	100%

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

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
12,713,136	11,613,472
(1,110,692)	92,882
11,028	(22,788)
11,613,472	11,683,566

كما في 1 يناير
التغير في القيمة العادلة
فروق تحويل عملات أجنبية
كما في 31 ديسمبر

8. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
8,699	11,650
13,723	13,312
315,689	250,000
12,781	19,231
26,425	26,425
70,041	79,502
447,358	400,120

مدينو مستأجرين (بالصافي)
مصروفات مدفوعة مقدماً
دفعات مقدّمة لشراء عقارات استثمارية
مدينو موظفين
تأمينات مستردة
أرصدة مدينة أخرى

كانت الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل مدينو مستأجرين كما يلي:

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
676,644	675,048
(1,596)	(6,486)
675,048	668,562

الرصيد في 1 يناير
رد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
الرصيد في 31 ديسمبر

إن الإفصاحات المتعلقة بالتعرض للمخاطر الائتمانية والتحليل المتعلق بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مبينة في إيضاح 22.2.

9. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
809,084	287,899

إستثمارات في أسهم محلية مسعرة

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة ببيع أسهم بقيمة دفترية بلغت 562,407 دينار كويتي (2024: 230,218 دينار كويتي) مقابل إجمالي مبلغ 605,418 دينار كويتي (2024: 226,730 دينار كويتي). وقد نتج عن البيع ربح بمبلغ 43,011 دينار كويتي (2024: خسارة بمبلغ 3,488 دينار كويتي)، تم إدراجه ضمن بيان الدخل الشامل المجموع.

9. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

فيما يلي الحركة على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
752,389	809,084	كما في 1 يناير
286,913	41,222	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(230,218)	(562,407)	استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
809,084	287,899	كما في 31 ديسمبر

إن أساليب تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مبينة في إيضاح 23.

10. رأس المال

حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 21,386,865 دينار كويتي موزع على 213,868,650 سهم (2024: 21,386,865 دينار كويتي موزع على 213,868,650 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم الواحد، وجميع الأسهم نقدية.

علامة إصدار أسهم

تمثل الفرق بين القيمة الاسمية للأسهم المصدرة وسعر الاكتتاب أو الإصدار. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات.

11. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم.

12. أسهم خزينة

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,286,736	7,286,736	عدد أسهم الخزينة
3.41%	3.41%	نسبة الأسهم المصدرة
4,609,290	4,609,290	التكلفة (دينار كويتي)
816,114	845,261	القيمة السوقية (دينار كويتي)

13. مزايا نهائية الخدمة للموظفين

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
333,187	160,328	في 1 يناير
15,883	24,423	المخصص خلال السنة
(188,742)	(138,278)	المدفوع خلال السنة
160,328	46,473	في 31 ديسمبر

14. الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة بشكل رئيسي في كبار مساهمين المجموعة، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم المقربين والشركات التي تسيطر عليها هذه الاطراف والتي لها تأثير جوهري عليها. وفي إطار النشاط الاعتيادي وبموافقة إدارة المجموعة، تمت المعاملات مع تلك الأطراف ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر.

2024	2025	أطراف ذات صلة أخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
376,779	358,064	358,064
376,779	358,064	358,064

بيان المركز المالي المجموع:
مستحق إلى طرف ذي صلة
شركة الشمال الدولية للمشاريع والاستثمار ذ.م.م.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تمت تسوية الرصيد المستحق من خلال إبرام عقد إجازة مع وعد بالشراء بين أحد الشركات التابعة وبنك محلي بدلاً من طرف ذي صلة (إيضاح 15،7).

إن المبالغ المستحقة إلى طرف ذي صلة غير مضمونة ولا تحمل فائدة، وتستحق عند الطلب.

مزايا الإدارة العليا:

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
42,014	43,318
4,760	6,505
46,774	49,823

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

15. إجازة مع وعد بالشراء

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
843,500	765,000
(32,857)	(28,434)
810,643	736,566

دائنو إجازة
ناقصاً: تكاليف تمويل مستقبلية

تتمثل دائنو الإجازة في عقد مبرم بين أحد الشركات التابعة وبنك محلي مقابل الإلتفاح بحقار استثماري مع وعد بالشراء بإجمالي قيمة إجازية 765,000 دينار كويتي، ويستحق السداد في 18 أغسطس 2026 (إيضاح 14،7).

16. مطلوبات أخرى

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
213,790	113,051
29,725	15,996
43,367	5,525
419,842	369,944
87,222	11,973
1,549,992	1,253,582
2,343,938	1,770,071

مصرفات مستحقة
مخصص إجازات موظفين
*حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
حصة الزكاة المستحقة
ارصدة دائنة أخرى

16. مطلوبات أخرى (تتمة)
فيما يلي الحركة على حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,660	43,367	في 1 يناير
43,367	5,525	المحمل للسنة
(7,660)	(43,367)	المدفوع خلال السنة
43,367	5,525	في 31 ديسمبر

* يتضمن المحمل للسنة لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مبلغ 4,666 دينار كويتي محمل للشركات التابعة للشركة الأم (2024: 42,996 دينار كويتي).

17. صافي إيرادات الإيجارات

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
765,613	875,686	إيرادات تأجير ناتجة من عقود تأجير تشغيلي لعقارات استثمارية
(226,676)	(399,359)	مصروفات تشغيل عقارات
538,937	476,327	

18. إيرادات أخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، مبلغ 300,000 دينار كويتي، يتمثل في رد مبالغ مدفوعة مسبقاً من أحد الشركات التابعة وفقاً لحكم قضائي بعد اخلال الأطراف الأخرى للعقد المبرم بينهم لشروط التعاقد.

19. ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة، باستثناء أسهم الخزينة.

2024	2025	
150,961	72,061	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
213,868,650	213,868,650	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة:
(7,286,736)	(7,286,736)	عدد الأسهم المصدرة (سهم)
206,581,914	206,581,914	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (سهم)
0.73	0.35	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
		ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

20. موجودات بصفة الأمانة

تقوم المجموعة بإدارة موجودات العملاء بصفة الأمانة. إن موجودات العملاء لا تندرج ضمن الموجودات العامة للمجموعة، كما أن المجموعة لا يمكنها الحصول على الموجودات التي تديرها. وبالتالي، لم يتم إدراج الموجودات التي تديرها المجموعة ضمن البيانات المالية المجمعة، نظراً لأنها لا تمثل موجودات المجموعة. كما في 31 ديسمبر 2025، قدرت الموجودات (الأموال وأصول العملاء) المتبقية التي تظل المجموعة حارسة وأمانة عليها بمبلغ 12,979 دينار كويتي وذلك قيمة محفظة مجمدة ومتحفظة عليها من قبل وزارة العدل (بناءً على تقرير الشركة الشهري بشأن إنهاء أعمال الشركة والخاص بأموال العملاء وأصولهم كما 31 ديسمبر 2025 (2024: 12,979 دينار كويتي).

21. معلومات القطاعات

تحدد المجموعة قطاعات التشغيل الخاصة بها استناداً إلى معلومات التقارير الداخلية للإدارة التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه. إن الرئيس التنفيذي للشركة الأم هو المسؤول الأول عن اتخاذ القرارات التشغيلية المتعلقة بالمجموعة وقد قامت بتجميع منتجات المجموعة في القطاعات التشغيلية التالية:

- عقارات استثمارية: الشراء والبيع وزيادة في القيمة الرأسمالية للعقارات الاستثمارية.
- استثمارات: الاستثمار في الشركات التابعة وأسهم حقوق الملكية.
- بنود أخرى غير موزعة: الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصرفيات غير الموزعة ضمن القطاعات المذكورة أعلاه.

2025			
المجموع	بنود أخرى غير موزعة	استثمارات	عقارات استثمارية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
26,629,403	336,185	287,899	26,005,319
2,911,174	2,174,608	-	736,566
754,981	81,187	103,585	570,209
93,719	(580,075)	103,585	570,209
2024			
المجموع	بنود أخرى غير موزعة	استثمارات	عقارات استثمارية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
27,307,277	243,191	809,084	26,255,002
3,691,688	2,878,045	-	813,643
783,605	316,714	307,280	159,611
40,824	(426,067)	307,280	159,611

22. المخاطر المالية وإدارة رأس المال

عوامل المخاطر المالية

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعريضها للعديد من المخاطر المالية: مخاطر السوق (مثل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة، ومخاطر سعر حقوق الملكية) والمخاطر الائتمانية ومخاطر السيولة. إن سياسات إدارة المجموعة لتخفيف المخاطر موضحة أدناه. لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية. تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية المادية والطرق المستخدمة متضمناً ذلك معايير الاعتراف وأسس القياس وأسس الاعتراف بالإيرادات والمصاريف فيما يتعلق بكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية في الإفصاح رقم 5 حول البيانات المالية المجمعة.

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر سعر حقوق الملكية.

مخاطر العملة الأجنبية

إن مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم المجموعة ببعض المعاملات المسجلة بعملة أجنبية ومن ثم ينشأ خطر الانكشاف لمخاطر تقلبات أسعار التحويل. تتم إدارة مخاطر أسعار التحويل ضمن حدود معتمدة.

2024	2025	
دينار كويتي (يعادل)	دينار كويتي (يعادل)	
65,689	-	دولار أمريكي
4,154	4,118	ريال عماني
40,700	27,608	درهم إماراتي

22. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)
عوامل المخاطر المالية (تتمة)

22.1 مخاطر السوق (تتمة)

فيما يلي تأثير زيادة قوة سعر الصرف بنسبة 5% مقابل الدينار الكويتي عن المستويات المطبقة في 31 ديسمبر مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة في بيان الدخل المجموع. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في العملات الأجنبية مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

التأثير على ربح السنة وحقوق الملكية		التغير في سعر صرف العملة	العملة
2024	2025	%	
دينار كويتي (يعادل)	دينار كويتي (يعادل)		
3,284	-	5%	دولار أمريكي
208	206	5%	ريال عماني
2,035	1,380	5%	درهم إماراتي

مخاطر معدل العائد

إن مخاطر أسعار العائد هي مخاطر تقلب القيمة العادلة لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار العائد بالسوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العائد بالسوق يتعلق بصورة أساسية بجزء من مبلغ الإجارة مع الوعد بالشراء للمجموعة والذي يحمل معدلات عائد متغيرة. تتم مراقبة المراكز على أساس منتظم لضمان الاحتفاظ بالمراكز ضمن الحدود الموضوعه. يوضح السيناريو التالي حساسية بيان الدخل المجموع إلى التغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار عائد، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على ربح السنة وحقوق الملكية	التغير في معدل الفائدة	2025	
دينار كويتي		دينار كويتي	
36,828	5%	736,566	إجارة مع وعد بالشراء
التأثير على ربح السنة وحقوق الملكية	التغير في معدل العائد	2025	
دينار كويتي		دينار كويتي	
36,828	5%	736,566	إجارة مع وعد بالشراء
التأثير على ربح السنة وحقوق الملكية	التغير في معدل العائد	2024	
دينار كويتي		دينار كويتي	
40,532	5%	810,643	إجارة مع وعد بالشراء

سيكون للانخفاض في نقاط الأساس أثر معاكس على ربح السنة وحقوق الملكية.

مخاطر سعر حقوق الملكية

تتعرض المجموعة لمخاطر السعر من خلال استثماراتها المبوبة في البيانات المالية المجمعة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقاً على فئات متعددة والتقييم المستمر لشروط السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات في القيمة العادلة.

يبين الجدول التالي التأثير على الموجودات المالية الحساسة لمخاطر أسعار حقوق الملكية مع الأخذ في الاعتبار تغير بنسبة 5% مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة.

التأثير على ربح السنة وحقوق الملكية		
2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
40,454	14,395	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

لم يكن هناك أي تغير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في سعر حقوق الملكية مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أعلاه.

22. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

عوامل المخاطر المالية (تتمة)

22.2 المخاطر الائتمانية

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزام تعاقدي مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية تتمثل في المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية) وأرصدة لدى البنوك. يتم إثبات مدينو مستأجرين بالأسافي بعد خصم مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة.

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية) تطبيق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية) حيث أن هذه البنود ليس لها عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية) على أساس مجمع على التوالي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى تقادم العملاء على مدى 3 سنوات قبل 31 ديسمبر 2025 و1 يناير 2024 على التوالي والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك السنة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض للمخاطر الائتمانية، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

يتم إجراء تحليلاً للانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي باستخدام جدول مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي بأنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمة ونوع العميل). تُظهر العملية الحسابية النتائج المرجحة المحتملة والمعلومات المعقولة والمؤيدة التي تكون متاحة في تاريخ التقرير بشأن أحداث سابقة وظروف حالية وتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية. موضع أدناه الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدينو مستأجرين والذي تم تحديدها كما يلي:

مدينو مستأجرين (عدد أيام التأخر في السداد)		
المجموع	أكثر من 365 يوماً	أقل من 365 يوماً
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
680,212	668,562	11,650
668,562	668,562	-
	%100	-
مدينو مستأجرين (عدد أيام التأخر في السداد)		
المجموع	أكثر من 365 يوماً	أقل من 365 يوماً
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
683,747	675,048	8,699
675,048	675,048	-
	%100	-

الأرصدة لدى البنوك

إن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة والتي تقاس بالتكلفة المطفأة تعتبر منخفضة المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة على مدار 12 شهراً. كما أن الأرصدة لدى البنوك للمجموعة مودعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعثر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعثر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

22. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

عوامل المخاطر المالية (تتمة)

22.2 المخاطر الائتمانية (تتمة)

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لخطر الانكشاف للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة موضحة أدناه:

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
117,946	136,808
160,922	225,322
278,868	362,130

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدما ودفوعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية) أرصدة لدى البنوك

التركيز الجغرافي لأقصى تعرض للمخاطر الائتمانية

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
117,946	136,808
160,922	225,322
278,868	362,130

القطاع:
العقاري والتجاري
البنوك والمؤسسات المالية

22.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر ألا تكون المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحديد هذه المخاطر فقد قامت الإدارة بتوفير مصادر تمويل متنوعة ومراقبة سيولة الموجودات والسيولة بشكل يومي.

تقع المسؤولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة على إدارة الشركة الأم الذين وضعوا إطار عمل ملائم لإدارة مخاطر السيولة وذلك لإدارة التمويل قصير وطويل الأجل للمجموعة بالإضافة إلى متطلبات إدارة السيولة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات مناسبة بالإضافة إلى المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقارنة سجلات استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

تم تحليل المطلوبات غير المشنقة للمجموعة في الجدول أدناه بناء على الفترة المتبقية بتاريخ المركز المالي المجموع وحتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. تمثل المبالغ المدرجة في الجدول مبالغ التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة. لم تكن القيمة الدفترية للمطلوبات للمجموعة التي لها تاريخ استحقاق أقل من 12 شهرا مختلفة بشكل مادي عن أرقامها التعاقدية غير المخصومة.

الإجمالي	3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	عند الطلب
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
358,064	-	-	358,064
765,000	752,143	12,857	-
1,770,071	1,641,024	129,047	-
2,893,135	2,393,167	141,904	358,064

2025
مستحق إلى طرف ذي صلة
إجارة مع الوعد بالشراء
مطلوبات أخرى

22. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

عوامل المخاطر المالية (تتمة)

22.3 مخاطر السيولة (تتمة)

الإجمالي	3 إلى 12 شهوراً	أقل من 3 أشهر	عند الطلب	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
376,779	-	-	376,779	2024
843,500	829,129	14,371	-	مستحق إلى طرف ذي صلة
2,343,938	2,100,423	243,515	-	إجارة مع الوعد بالشراء
3,564,217	2,929,552	257,886	376,779	مطلوبات أخرى

تتمثل أهداف المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرتها في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومناقع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر.

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

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية والتي تم احتسابها بقيمة صافي المديونية إلى مجموع رأس المال المستثمر. يتم احتساب صافي المديونية بمبلغ الإجارة مع الوعد بالشراء ناقصاً الأرصدة لدى البنوك ويحتسب مجموع رأس المال المستثمر بمجموع صافي المديونية وحقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم.

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
810,643	736,566	إجارة مع وعد بالشراء
(160,922)	(225,322)	ناقصاً: أرصدة لدى البنوك
649,721	511,244	صافي الدين
22,168,482	23,718,229	مجموع حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
22,818,203	24,229,473	رأس المال المستثمر
%2.85	%2.11	معدل المديونية (%)

23. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله إستلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. ترى إدارة المجموعة أن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر لا تختلف جوهرياً عن قيمتها العادلة.

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة التي تستطيع المجموعة الإطلاع عليها في تاريخ القياس.
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (على سبيل المثال، مدخلات متعلقة بالأسعار)؛
- المستوى 3: المدخلات المستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

23. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

المستوى 1	
2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
809,084	287,899

الموجودات المالية:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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 أساليب التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة مقارنة بالبيانات المالية المجمعة للسنة السابقة.

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 السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 و2024.

الموجودات غير المالية

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستويات للجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 و2024.

يتم الإفصاح عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2025 و2024 ضمن إيضاح 7.

24. اجتماع مجلس الإدارة والجمعية العامة السنوية للمساهمين

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد في 9 مارس 2026، عدم توزيع أرباح للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وكذلك عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025. إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

وافقت الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة في 27 مايو 2025 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، كما وافقت على توصيات مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية على المساهمين، وكذلك عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

25. مطالبات محتملة

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 البيانات المالية المجمعة.

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
1,500	11,000

خطابات ضمان

26. المعلومات المالية للشركات التابعة التي لديها حصص جوهرية غير مسيطرة:
فيما يلي المعلومات المالية للشركات التابعة التي لديها حصص جوهرية غير مسيطرة:
نسبة حقوق الملكية التي تحتفظ بها الحصص غير المسيطرة:

2024	2025	
%8.54	%8.54	دار الثريا

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,701,572	1,723,231	أرصدة متراكمة للحصص الجوهرية غير المسيطرة

فيما يلي ملخص البيانات المالية المجمعة للشركة التابعة استنادًا إلى المبالغ قبل الاستبعادات فيما بين الشركات:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
35,885,326	35,810,252	ملخص بيان المركز المالي المجموع
(15,960,590)	(15,631,902)	مجموع الموجودات
19,924,736	20,178,350	مجموع المطلوبات

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(89,211)	(527,400)	ملخص بيان التدفقات النقدية المجموع
234,985	624,770	الأنشطة التشغيلية
(222,893)	(132,000)	الأنشطة الإستثمارية
(77,119)	(34,630)	الأنشطة التمويلية
		صافي النقص في الأرصدة لدى البنوك

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,728,177	477,304	ملخص بيان الدخل المجموع
(389,921)	(223,690)	إيرادات
2,338,256	253,614	مصرفات
		ربح السنة

27. دعاوي قضائية
توجد بعض القضايا المرفوعة من/ضد المجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، لا يمكن تقييم نتائج هذه القضايا حتى صدور حكم نهائي من المحكمة. وترى إدارة المجموعة في ضوء رأي المستشار القانوني أنه لن يكون هناك أي حاجة لتكوين مخصصات إضافية.

28. أرقام المقارنة
تمت إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتفق مع عرض السنة الحالية. إن إعادة التبويب هذه لم تؤثر على بيان الدخل الشامل المجموع المفصّل عنه سابقاً أو بيان حقوق الملكية المجموع أو الأرصدة الافتتاحية لفترة المقارنة السابقة، وعليه لم يتم عرض بيان ثالث للمركز المالي المجموع.