



التقرير السنوي

2022



شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
ص.ب. 970 الصفاة، الرمز البريدي 13010 الكويت
تلفون: 22275300 – فاكس: 22420103
www.injazzat.com

حضرة صاحب السمو
الشيخ/ نواف الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو
الشيخ/ مشعل الأحمد الجابر الصباح
ولي العهد



سمو
الشيخ/ أحمد نواف الأحمد الصباح
رئيس مجلس الوزراء





أعضاء مجلس الإدارة

الدكتور/ عبدالمحسن مدعج المدعج
رئيس مجلس الإدارة

السيد/ محمد عبدالحميد المرزوق
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ محمد إبراهيم الفرحان
عضو مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي

السيدة/ ريم عبدالله الصالح
عضو مجلس الإدارة

السيد/ وفا حيدر التتاهبي
عضو مجلس الإدارة

السيد/ أيمن عبداللطيف الشايع
عضو مجلس الإدارة

السيد/ حمد عماد الصقر
عضو مجلس الإدارة



المحتويات

9

كلمة رئيس مجلس الإدارة

33 - 11

تقرير الحوكمة

39 - 34

مشاريع الشركة

45 - 40

التحليل المالي لعام 2022

92 - 46

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرنا السادة مساهمي شركة انجازات للتنمية العقارية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

مساهميننا الكرام

يسعدنا الترحيب بكم في اجتماع الجمعية العمومية العادية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 لشركة انجازات للتنمية العقارية، ونضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي والمتضمن البيانات المالية السنوية المدققة وتقرير الحوكمة وأبرز أعمال الشركة خلال العام المنتهي في 31 ديسمبر 2022.

كان عام 2022 حافلاً بالأحداث والتحديات والمتغيرات محلياً وإقليمياً وعالمياً لعل أبرزها التغير السريع في معدلات الفائدة محلياً وعالمياً وهو ما خلق منافسة شديدة بين الأسواق المالية والمنافذ الاقتصادية والتي تنافست بشكل كبير لسحب السيولة المتوفرة، كما أن تبعات جائحة كورونا والتعافي من آثارها ألقت بظلالها على عدد من القطاعات الاقتصادية في المنطقة، بالإضافة إلى استحداث أساليب عمل حديثة قلصت من معدلات الطلب على العديد من الوحدات العقارية.

وفي بيئة عمل متخمة بالتحديات نجحت إدارة شركة انجازات للتنمية العقارية في الحفاظ على معدلات التشغيل العالية في معظم استثماراتها العقارية، بالإضافة إلى النجاح في التخلص من عدد من الاستثمارات العقارية ومعدلات ربحية مميزة وهو ما ساهم في تحقيق الشركة لأرباح سنوية تفوق مثيلاتها في القطاع، بالإضافة إلى استمرار معدلات النمو وديمومة التدفقات النقدية الإيجابية الناتجة عن تشغيل عقارات الشركة في دولة الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي وعالمياً .

محلياً نجحت الشركة في الاستحواذ على أرض في قلب عاصمة الكويت وبالتحديد منطقة المرقاب بهدف بناء برج يتكون من 44 طابق مقسمة ما بين طوابق مخصصة كمواقف للسيارات ومكاتب إدارية وطوابق خدمات .

كما تم الانتهاء من انجاز اعمال ترميم وصيانة مبنى الشركة في منطقة الضجيج بعد استخراج كافة التراخيص اللازمة لتقسيم المبنى الى وحدات تجارية، ومن المتوقع البدء في تأجير وحدات المبنى في عام 2023 وهو ما سيساهم في تنويع وزيادة مصادر الدخل للشركة، ورفع معدلات الربحية مستقبلاً .

كما تم تشغيل مبنى برايم في منطقة شرق وبالتحديد في شارع أحمد الجابر والذي يعد أهم الشوارع في قلب عاصمة الكويت التجارية، وتم بيع معظم طوابق المبنى المكون من 22 طابق مكرر وثلاث محلات في الدور الارضي وعدد (2) سرداب وتسليمها للمشتريين .

خليجياً استمرت الشركة في الأعمال التشغيلية لأبراج كاتاماران 1 وكاتاماران 11 في مملكة البحرين من خلال بيع عدد من الشقق وتأجير الشقق الأخرى بما يضمن للشركة تحقيق عوائد دورية مميزة.

وفي دولة الامارات العربية المتحدة نجحت الشركة في بيع معظم وحدات مبنى انجازات ريزيدنس في منطقة ميدان الواقعه مقابل منطقة وسط دبي وبرج خليفة وتأجير المساحات التجارية في المبنى، بالإضافة الى كسب الشركة لحكم قضائي بنفاذ عقد بيع أحد العقارات في منطقة الجدايف وما ترتب عليه من إستلام قيمة البيع والتعويض بعد تداول القضية في أعوام سابقة في محاكم دبي .

ونجحت الشركة في تحقيق معدلات تشغيل عالية مقارنة بمثيلاتها من خلال إتباع سياسات مرنة على الرغم من صعوبة سوق العقارات في إمارة دبي نتيجة العرض الكبير بالإضافة الى التغير المستمر في عوامل ومتغيرات السوق العقاري.

كما استمرت الشركة في البحث عن أفضل الفرص العقارية والبحث عن أفضل الطرق الممكنة للإستفادة من العقارات المملوكة في إمارة دبي .

عالمياً، استمرت الشركة في تحقيق عوائد دورية منتظمة من خلال الإدارة الفاعلة والمتزنة لعقارات الشركة، بالإضافة الى الحصول على مصادر تمويل بمعدلات منخفضة وثابتة لإعادة تمويل العقارات وذلك قبل زيادة معدلات الفوائد التي شهدتها الأسواق العالمية منتصف العام، وهو ما سينعكس بصورة إيجابية على معدلات العوائد المحققة على الاستثمار.

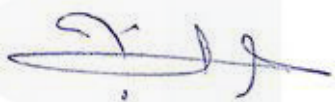
على صعيد الأداء المالي للشركة فقد نجحت الشركة في تحقيق نمو في أصول الشركة بلغ 1 % حيث بلغت أصول الشركة 106.5 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2022 مقارنة بـ 105.6 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2021، فيما بلغت حقوق المساهمين 58.2 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 56.6 مليون دينار كويتي عام 2021 أي بنمو قدره 2.7 % .

وقد حققت الشركة صافي أرباح بلغ 2.9 مليون دينار كويتي في عام 2022 أي ما يعادل 8.7 فلس للسهم مقارنة بصافي أرباح بلغ 2.8 مليون دينار كويتي في عام 2021 أي ما يعادل 8.6 فلس للسهم بعد استقطاع الضرائب وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وتعود هذه الأرباح إلى نجاح الشركة في التخلص من عقارات في إمارة دبي وإلى بيع عدد من الطوابق في برج برايم بالإضافة الى ارتفاع معدلات الاشغال والقيم الايجارية للوحدات العقارية بشكل عام، حيث حققت الشركة إيرادات بلغت 8.3 مليون دينار كويتي في عام 2022 مقارنة بإيرادات بلغت 7.3 مليون دينار كويتي في عام 2021، وبذلك يصبح معدل النمو في إجمالي الإيرادات 13.2 % في نهاية عام 2022.

وفي الختام لا يسعني إلا أن أقدم بالشكر الجزيل لكافة أعضاء مجلس إدارة شركة انجازات للتنمية العقارية على إسهاماتهم الفعالة والجهود المبذولة والتي كان لها بالغ الأثر في تحقيق الشركة معدلات ربحية مميزة ساهمت في إستمرار الشركة في موقعها الريادي بين الشركات العقارية في المنطقة، والذي إنعكس على أداء الشركة خلال العام 2022، كما أقدم بالشكر الجزيل لكافة موظفي الشركة والشركات التابعة والزميلة على ما قاموا به من جهود كبيرة خلال العام 2022.

د. عبد المحسن مدعج المدعج

رئيس مجلس الإدارة





تقرير الحوكمة

تقرير الحوكمة
شركة إنجازات للتنمية العقارية
للسنة المالية المنتهية
في 2022/12/31

الفهرس

18	القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
23	القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات
26	القاعدة الثالثة : إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية
28	القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية
31	القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر و الرقابة الداخلية
32	القاعدة السادسة : تعزيز السلوك المهني و القيم الأخلاقية
32	القاعدة السابعة : الإفصاح و الشفافية بشكل دقيق في الوقت المناسب
33	القاعدة الثامنة: إحترام حقوق المساهمين
34	القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح
35	القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء
35	القاعدة الحادية عشر : التركيز على أهمية المسؤولية الإجتماعية



مقدمة

يحرص مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية على تطبيق تعليمات الجهات الرقابية والممارسات الرائدة في مجال الحوكمة والالتزام، وانطلاقاً من ذلك فقد حرصت الشركة على تعزيز دور البيئة الرقابية في الشركة والتأكد من مدى التزام الشركة وإداراتها وأنشطتها بالتعليمات الرقابية وقواعد الحوكمة بما يساهم في تعزيز مبدأ الشفافية و حماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح ويعزز بالثقة في التعامل ويمكن من تحقيق رقابة فعالة على أداء الشركة.

في ضوء ذلك يسرُّ مجلس الإدارة أن يستعرض على السادة المساهمين في تقريره السنوي للحوكمة أهم إنجازات الشركة الخاصة بالتزام الشركة بتعليمات السادة / هيئة أسواق المال والخاصة بالكتاب الخامس عشر - حوكمة الشركات. وفيما يلي ملخص لأهم إنجازات الشركة في تطبيق قواعد حوكمة الشركات:

القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة:

يتألف مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء كما في 31 ديسمبر 2022. ويتكون مجلس الإدارة من هيكل متوازن يضم أربع أعضاء غير تنفيذيين وعضوين مستقلين وعضو تنفيذي. كما يتميز تشكيل مجلس الإدارة بالتنوع في المؤهلات العلمية والخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة. وقد تم انتخاب مجلس الإدارة في الجمعية العمومية العادية للشركة المنعقدة بتاريخ 29 مايو 2022 ويوضح الجدول التالي نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة والمؤهلات العلمية والخبرات العملية لأعضاء مجلس إدارة الشركة:

الاسم	تصنيف العضو	المؤهل الدراسي والخبرة العلمية	تاريخ الانتخاب / التعيين
الدكتور/ عبدالمحسن مدعج المدعج	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	● حاصل على دكتوراه في الفلسفة - التاريخ من جامعة درهام انجلترا عام 1983. ● وزير النفط 1994 - 1996. ● عضو مجلس الأمة 1992 - 2003. ● نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير التربية والتعليم العالي 2011 - 2014. ● نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير التجارة والصناعة 2014 - 2015. ● خبرة عملية لمدة تتجاوز 30 عام في الهيئات الحكومية والبنوك والوزارات في دولة الكويت	29 مايو 2022
السيد / محمد عبدالحמיד المرزوق	نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	● بكالوريوس تمويل - جامعة سان فرانسيسكو في الولايات المتحدة ● خبرة عملية لمدة تتجاوز 28 عام في شركات استثمار وعقار في دولة الكويت.	29 مايو 2022
السيد / محمد إبراهيم الفرحان	عضو مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي (تنفيذي)	● بكالوريوس محاسبة - جامعة سان هوزيه كاليفورنيا في الولايات المتحدة. ● خبرة تزيد عن 30 عام في مراكز تنفيذية و قيادية و مجالس إدارات و تمثيل عدة شركات في مجال العقار و الاستثمار.	29 مايو 2022
السيد / وفا حيدر الشهابي	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	● ماجستير هندسة ميكانيكية - جامعة ويسكنسن في الولايات المتحدة. ● خبرة عملية في مجالات الاستثمار والصناعة تزيد عن 40 عام .	29 مايو 2022
السيد / أيمن عبد اللطيف الشايع	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	● بكالوريوس هندسة ميكانيكية - جامعة الكويت. ● تقلد مناصب قيادية لمدة تزيد عن 30 عام.	29 مايو 2022

الاسم	تصنيف العضو	المؤهل الدراسي والخبرة العلمية	تاريخ الانتخاب / التعيين
السيدة / ريم عبد الله عيسى الصالح	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	● بكالوريوس محاسبة - كلية التجارة والاقتصاد والعلوم السياسية عضو جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية. ● خبرة عملية لـ 30 عام في مراكز تنفيذية وقيادية في مجال الشؤون المالية والإدارية. ● وتقلدت مناصب في مجالس إدارات العديد من الشركات والبنوك المحلية.	28 نوفمبر 2022
السيد / حمد عماد الصقر	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	● بكالوريوس تمويل - الجامعة الأمريكية في دولة الكويت. ● خبرة 12 سنة عملية في التحليل المالي وإعادة هيكلة الشركات وتطوير مشاريعها وتحليل مخاطر الائتمان في مجال البنوك المحلية في دولة الكويت.	29 مايو 2022

وقد عقد مجلس ادارة الشركة عدد (6) اجتماعات خلال عام 2022 ونوجز فيما يلي نبذة عن اجتماعات مجلس الإدارة للشركة:

الاسم	اجتماع (1) بتاريخ 2022/4/26	اجتماع (2) بتاريخ 2022/5/29	اجتماع (3) بتاريخ 2022/8/2	اجتماع (4) بتاريخ 2022/10/25	اجتماع (5) بتاريخ 2022/12/11	اجتماع (6) بتاريخ 2023/1/15
الدكتور/ عبدالمحسن مدعج المدعج	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / محمد عبدالحמיד المرزوق	✓	✓	✓	✓	✓	-
السيد / محمد إبراهيم الفرحان	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / عيسى أحمد خلف (مستقيل)	✓	✓	-	استقال	-	-
السيد / وفا حيدر الشهابي	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / أيمن عبداللطيف الشايع	✓	✓	-	✓	✓	✓
السيدة / ريم عبدالله الصالح	-	-	-	-	✓	✓
السيد / حمد عماد الصقر	✓	✓	✓	✓	✓	✓

قام السيد/ عيسى أحمد خلف بتقديم استقالته من مجلس الادارة وتم قبول الاستقالة بتاريخ 25 أكتوبر 2022 حيث تم عقد جمعية عمومية لإنتخاب عضو مستقل مكمل بتاريخ 28 نوفمبر 2022 تم فيها إنتخاب السيدة / ريم عبد الله عيسى الصالح.

تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة

تحرص الشركة على تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة ويتم تدوين أرقام المحاضر وتاريخ وساعة بدء ونهاية الاجتماع وأسماء الحضور ومكان الاجتماع في المحضر، وكذلك تدوين النقاشات والمداولات والقرارات التي اتخذها المجلس أثناء الاجتماعات في المحضر، ويتم توقيع محاضر الاجتماعات من جميع الأعضاء الحاضرين، كما يقوم أمين سر مجلس الإدارة بمتابعة تنفيذ كافة قرارات مجلس الادارة بالتنسيق مع كافة الإدارات المعنية بالشركة. ويتم حفظ محضر كل اجتماع برقم مسلسل حسب السنة في سجل خاص بذلك يتم الاحتفاظ به بشكل آمن داخل الشركة.

ويتمتع أمين السر بالمؤهلات التي تساعد على إتمام هذه المهام والمسؤوليات، ويتولى أمين السر مهمة تنسيق اجتماعات المجلس ورفع التقارير، وإعداد وحفظ المحاضر بشكل دقيق لكل إجتماع على حدة.

إقرار العضو المستقل

الرقم المدني : 271061300028

أقرأ الموقع أدناه / ريم عبدالله عيسى الصالح

بصفتي عضو مجلس إدارة بشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع بمعرفتي شروط الإستقلالية الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال ، وأقر بما يلي :

- 1 - إنني لا أملك 5% أو أكثر من أسهم الشركة، كما إنني لا أمثل أياً من المساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة.
- 2 - أن ليس لي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أياً من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بالشركة أو في أي من مجموعتها أو الأطراف الرئيسية ذات العلاقة مع الشركة.
- 3 - إنني لست عضواً في مجلس إدارة أي شركة من المجموعة الخاصة بالشركة.
- 4 - إنني لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها، أو لدى أياً من أصحاب المصالح للشركة.
- 5 - إنني لست موظفاً لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
- 6 - أن ليست لي مصلحة أو علاقة مع الشركة قد تؤثر على استقلاليتي، وأقر بأي علم بالمهام والمسؤوليات الخاصة بعضو مجلس الإدارة المستقل، وأني أتعهد بإبلاغ مجلس الإدارة فوراً في حال حدوث أي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي وفقاً للبنود الواردة أعلاه وأتحمل مسؤولية أي إلتزام أو مخالفة قد تفرض على الشركة نظراً لعدم إخطاري الشركة بأي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي.

المقرب بما فيه

الإسم : ريم عبدالله عيسى الصالح

التوقيع : 

التاريخ : ١٦ / ١٠ / ٢٠٢٢

إقرار العضو المستقل

الرقم المدني : 287112601506

أقرأنا الموقع أدناه / حمد عماد جاسم الصقر

بصفتي عضو مجلس إدارة بشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. بمعرفتي شروط الإستقلالية الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال ، وأقر بما يلي:

- 1 - إنني لا أملك 5% أو أكثر من أسهم الشركة، كما إنني لا أمثل أياً من المساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة.
- 2 - أن ليس لي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أياً من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بالشركة أو في أي من مجموعتها أو الأطراف الرئيسية ذات العلاقة مع الشركة.
- 3 - إنني لست عضواً في مجلس إدارة أي شركة من المجموعة الخاصة بالشركة.
- 4 - إنني لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها، أو لدى أياً من أصحاب المصالح للشركة.
- 5 - إنني لست موظفاً لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
- 6 - أن ليست لي مصلحة أو علاقة مع الشركة قد تؤثر على استقلاليتي، وأقر بأي علم بالمهام والمسؤوليات الخاصة بعضو مجلس الإدارة المستقل، وأنني أتعهد بإبلاغ مجلس الإدارة فوراً في حال حدوث أي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي وفقاً للبنود الواردة أعلاه وأتحمل مسؤولية أي إلتزام أو مخالفة قد تفرض على الشركة نظراً لعدم إخطاري الشركة بأي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي.

المقر بما فيه

الإسم : حمد عماد جاسم الصقر

التوقيع :

التاريخ :

٢٠٢٢/١٢/٢٧

القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات:

يقوم مجلس الإدارة بمزاولة جميع الاعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها ولا يحد من هذه السلطة الا ما نص عليه القانون او عقد تأسيس الشركة او قرارات الجمعية العامة. ويتوفر لدى الشركة دليل معتمد لتفويض الصلاحيات معتمد من قبل مجلس الإدارة ويحدد صلاحيات كلا من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل واضح. كما يتوفر لدى الشركة دليل لوائح مجلس الإدارة واللجان بما يضمن التحديد السليم في المهام والمسؤوليات. كما يتوفر لدى الشركة اوصاف وظيفية لأعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية، وفيما يلي نبذة مختصرة عن مهام مجلس الادارة والادارة التنفيذية:

مسؤوليات ومهام وانجازات مجلس الإدارة:

تتضمن مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة.
 - إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
 - الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
 - التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
 - ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
 - إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه أنشطتها المختلفة والتطورات الجوهرية.
 - تشكيل لجان مختصة وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان أعضائها الرئيسيين.
 - التأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة بالشركة تتسم بالشفافية والوضوح بما يدعم عملية اتخاذ القرار والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
 - تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.
 - الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بأداء كافة مهامهم.
 - تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين مثل شريحة المكافآت الثابتة والمرتبطة بالأداء.
 - تعيين أو عزل أيّاً من أعضاء الإدارة التنفيذية ومن بين ذلك الرئيس التنفيذي ومن في حكمه.
 - وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
 - وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة وذلك للحد من تضارب المصالح.
 - أن يتأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها.
 - متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية.
- وقد قام مجلس الادارة خلال عام 2022 بإنجاز مهامه ومسؤولياته وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية.

وتتولى الإدارة التنفيذية في الشركة المسؤوليات العامة التالية:

- 1 - الإشراف على تطبيق إطار حوكمة الشركة المقرر من قبل مجلس الإدارة.
- 2 - تطبيق الإستراتيجيات وخطط العمل المعتمدة من قبل مجلس الإدارة والتي تعكس الأهداف والأولويات طويلة الأجل وقصيرة الأجل.
- 3 - تحمل المسؤولية الكاملة أمام مجلس الإدارة عن كافة جوانب عمليات الشركة وأدائها.
- 4 - التأكد من وجود وتطبيق التخطيط التشغيلي المناسب وأنظمة إدارة المخاطر والرقابة المالية.
- 5 - مراقبة العمليات والنتائج المالية عن كثب وفقاً للخطط والموازنات.
- 6 - تمثيل الشركة أمام العملاء الرئيسيين والجمعيات المهنية وشركات تقديم الخدمات والجهات الرقابية.
- 7 - إعداد تقارير الأداء ورفعها لمجلس الإدارة التي تتسم بالشفافية والشمول.
- 8 - الالتزام بمتطلبات الجهات الرقابية.
- 9 - الواجبات الأخرى الموكلة إلى الإدارة التنفيذية حسب توجيهات مجلس الإدارة وتعليمات الجهات الرقابية.

اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل اللجان المستقلة المتخصصة من أجل مساعدته في تولي المهام المسندة إليه، وقد تم اعتماد اللوائح الخاصة بهذه اللجان من قبل مجلس الإدارة وتحديد مسؤولياتها وتعيين أعضائها بما يتناسب مع المؤهلات العلمية الخبرات العملية المطلوبة لكل لجنة. على النحو التالي:

أولاً: لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة للتدقيق وإدارة المخاطر لتقوم بدورها الرقابي والمتمثل في مساندة مجلس الادارة في التحقق من مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية والإشراف على عمليات التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر والتحقق من استقلالية مراقب الحسابات الخارجي للشركة وتقييم أدائه.

تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

تم تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 29 مايو 2022 كلجنة دائمة تستمر طيلة دورة المجلس (مدة ثلاث سنوات).

وتتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضوين "مستقلين" وعضو غير تنفيذي. وقد عقدت اللجنة عدد (5) اجتماعات خلال عام 2022 كما هو موضح ادناه:

اسم العضو	المنصب	اجتماع (1) المنعقد في تاريخ	اجتماع (2) المنعقد في تاريخ	اجتماع (3) المنعقد في تاريخ	اجتماع (4) المنعقد في تاريخ	اجتماع (5) المنعقد في تاريخ
السيد/ عيسى أحمد خلف	عضو اللجنة	✓	✓	-	استقال	-
السيد/ حمد عماد الصقر	رئيس اللجنة (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ وفا حيدر الشهابي	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓
السيدة / ريم عبدالله الصالح	عضو اللجنة (عضو مستقل)	-	-	-	-	✓
السيد/ سائد محمود حميدة	أمين سر	✓	✓	✓	✓	✓

** تم انتخاب السيدة/ ريم عبدالله الصالح عضو في لجنة التدقيق وإدارة المخاطر بتاريخ 15 يناير 2023 بدلاً من العضو المستقيل السيد/ عيسى أحمد خلف.

من أهم مهام ومسؤوليات وانجازات لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

- التوصية لمجلس الإدارة بالموافقة على تعيين المدقق الداخلي وتحديد أتعابه.
- التوصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين وتحديد أتعابهم ومراجعة خطابات تعيينهم.
- متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين والتأكد من عدم قيامهم بأعمال أخرى للشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
- دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير فيه توصيات اللجنة بهذا الشأن.
- مراجعة البيانات المالية الدورية وعرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية باعتمادها.
- مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي وإبداء ملاحظاتها عليها.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
- التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
- مراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر
- مراجعة تقارير المخاطر الدورية ودراسة أهم المخاطر التي تواجه الشركة.

ثانياً: لجنة الترشيحات والمكافآت

تهدف لجنة الترشيحات والمكافآت الى مساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته وواجباته الإشرافية لضمان ترشيح الكفاءات اللازمة للمناصب التنفيذية والإدارية في الشركة، والتحقق من كونها تتم وفق إطار مؤسسي يتميز بالكفاءة والشفافية الكاملة ويصب بشكل أساسي في صالح الشركة ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين. وكذلك لضمان سلامة وصحة سياسة المكافآت والمخصصات التي تتبعها الشركة والخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والتحقق من كون سياسة المكافآت التي تتبعها الشركة عادلة وتساهم بشكل أساسي في استقطاب الكوادر البشرية ذات الكفاءة المهنية والقدرات الفنية العالية، فضلاً عن ترسيخ مبدأ الانتماء للشركة.

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 29 مايو 2022 كلجنة دائمة تستمر طيلة دورة المجلس (مدة ثلاث سنوات) وتتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضو "غير تنفيذي" وعضوين مستقلين. وقد عقدت اللجنة ثلاث إجتماعات خلال عام 2022 كما هو موضح ادناه:

رقم	اسم العضو	الصفة	اجتماع (1) المنعقد في تاريخ	اجتماع (2) المنعقد في تاريخ	اجتماع (3) المنعقد في تاريخ
			2022 / 5 / 29	2022 / 11 / 15	2023 / 01 / 18
1	الدكتور/ عبدالمحسن المدعج	رئيس اللجنة	✓	✓	✓
2	السيد/ عيسى أحمد خلف	عضو اللجنة (مستقل)	✓	استقال	-
3	السيد/ أيمن عبداللطيف الشايع	عضو اللجنة	✓	✓	✓
4	السيدة/ ريم عبدالله الصالح	عضو اللجنة (مستقل)	-	-	✓

تم إنتخاب السيدة / ريم عبدالله الصالح عضو في لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ 15 يناير 2023 بدلاً من العضو المستقل السيد / عيسى أحمد خلف.

من أهم مهام وانجازات لجنة الترشيحات والمكافآت

- الاشراف على عملية تقييم مجلس الادارة والتقييم الذاتي للأعضاء وتقييم أداء الرئيس التنفيذي.
- تحديد الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الادارة ومراجعة تلك الاحتياجات بصورة سنوية.
- استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة ومراجعة تلك الطلبات.
- التأكد من عدم إنتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الادارة المستقل.
- تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين.

تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب.

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بإعداد المتطلبات الإدارية والقانونية لمجلس الإدارة حيث إنه النقطة المرجعية والداعمة لجميع أعضاء مجلس الإدارة، وكما يضمن لهم حصولهم على المعلومات اللازمة وفي الوقت المحدد من جميع الإدارات المعنية والتأكد من تسليمهم للأعضاء. ويحرص أمين السر على توثيق جميع القرارات والمناقشات التي تمت وحفظ وتنظيم سجلات محاضر الاجتماع ومحاضر اللجان المنبثقة عن المجلس والوثائق والتقارير ذات الصلة.

القاعدة الثالثة: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية؛

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضو "غير تنفيذي" وعضوين مستقلين. وقد عقدت اللجنة ثلاث اجتماعات خلال عام 2022.

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتضمن نظام مكافآت أعضاء مجلس الادارة ما يلي:

مكافأة أعضاء مجلس الادارة:

يتم احتسابها وفقاً لأحكام المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 و الذي ينص على أنه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الادارة بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد خصم الاستهلاكات والاحتياطات وتوزيع ربح لا يقل عن 5% من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة، و يجوز إعفاء عضو مجلس الادارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت سائلة الذكر و ذلك بعد موافقة الجمعية العمومية العادية، ويجب ان تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الادارة من قبل الجمعية العمومية العادية للشركة.

بدلات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

تمثل تلك البدلات مقابل العمل المبذول من أعضاء مجلس الادارة نظير حضور والمشاركة في أعمال اللجان و تأدية المهام المكلفة بها اللجان بعد تفويض مجلس الادارة لها لإنجازها وفقاً للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الادارة، و يتم منح عضو مجلس الادارة بدل نقدي سنوي عن مشاركته في عمل كل لجنة.

بدلات أخرى:

تمثل البدلات الأخرى النقدية مقابل قيام مجلس الإدارة بتفويض أحد أعضائه في ممارسة بعض السلطات والمسؤوليات المناطة بالمجلس وفقاً لنص المادة 185 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016.

مكافآت وحوافز الإدارة التنفيذية

تنقسم مكافآت الإدارة التنفيذية إلى قسمين:

أولاً : المكافآت الثابتة والبدلات:

تشمل الرواتب والبدلات والمزايا الثابتة التي يتم منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية وفقاً لعقود التوظيف المعتمدة والسياسات الداخلية المطبقة في الشركة.

ثانياً : المكافآت المتغيرة :

تشمل المكافآت المتغيرة المرتبطة بالأداء وتحقيق أهداف الشركة.

تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم توصية لمجلس الإدارة بشأن قيم المكافآت المقترح منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية.

- وفيما يلي تحليل للمكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية خلال عام 2022:

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة*							
المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة			
المكافآت الثابتة والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت المتغيرة والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت الثابتة والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت المتغيرة والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	
تأمين صحي	مكافأة سنوية	مكافأة لجان	تأمين صحي	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال عام	مكافأة سنوية	مكافأة لجان	إجمالي عدد الأعضاء
-	-	50,000	-	-	-	-	3

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم														
إجمالي عدد المناصب التنفيذية	المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة						المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم							
	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)						المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)							
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال العام	تأمين صحي	تذاكر سنوية	بدل سكن	بدل مواسلات	بدل تعليم الأبناء	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال العام	تأمين صحي	تذاكر سنوية	بدل سكن	بدل مواسلات	بدل تعليم الأبناء	6
	313,950	5440	20,502	-	3600	-	72,170	38,175	2662		24,000	-	-	-

وقد قامت الشركة بإعداد تقرير تفصيلي بكافة المبالغ التي حصل عليها أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية يعرض على السادة مساهمي الشركة في الجمعية العمومية العادية للشركة للموافقة عليه. بالإضافة لذلك، تحتفظ الشركة ببيان دقيق ومفصل عن كافة الرواتب والمكافآت والمزايا الأخرى التي يستحقها كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية ويتاح للمساهمين الاطلاع عليه.

القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية؛

التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

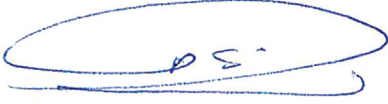
تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة. وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية، ويتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يتقدم مجلس الإدارة إلى مساهمين الشركة بالتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.

إقرار الإدارة التنفيذية بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقر نحن عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ونائب المدير العام للإدارة المالية والإدارية بموجب هذا المستند، حسبما وصل إليه علمنا أن البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع والتي تتكون من:-

- بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022.
- بيان الدخل المجموع كما في 31 ديسمبر 2022.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع.
- بيان التدفقات النقدية المجموع.

للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول تلك البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة تعبر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية عن المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 وعن أداءها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.



محمد إبراهيم الفرحان

عضو مجلس الإدارة
الرئيس التنفيذي



سائد محمود حميدة

نائب المدير العام
الإدارة المالية والإدارية

إقرار مجلس الإدارة بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك (عامة) بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2022 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومراقب الحسابات الخارجي وقد قمنا ببذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

الإسم والمنصب	التوقيع
الدكتور/ عبدالمحسن مدعج المدعج رئيس مجلس الإدارة	
السيد / محمد عبدالحמיד المرزوق نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد / محمد إبراهيم الفرحان عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	
السيد / وفا حيدر الشهابي عضو مجلس الإدارة	
السيد / أيمن عبداللطيف الشايع عضو مجلس الإدارة	
السيدة/ ريم عبد الله عيسى الصالح عضو مجلس الإدارة - مستقل	
السيد / حمد عماد الصقر عضو مجلس الإدارة - مستقل	

تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر:

تقوم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر بمراجعة البيانات المالية المرحلية و السنوية و مناقشتها مع الإدارة التنفيذية قبل عرضها على مجلس الإدارة.

تجتمع لجنة التدقيق وإدارة المخاطر بصورة دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين المكلفين بتدقيق حسابات الشركة لمناقشة السياسات المحاسبية و البيانات المالية السنوية، و قد عقدت اللجنة (5) اجتماعات خلال عام 2022.

التأكيد على إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي :

يتم عرض أية خدمات يقدمها مراقب الحسابات الخارجي على لجنة التدقيق و إدارة المخاطر، للتحقق من إستقلالية مراقب الحسابات الخارجي.

قامت لجنة التدقيق و المخاطر بتقييم أداء مراقب الحسابات الخارجي و التوصية لمجلس الادارة بشأن تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي .

القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

وحدة لإدارة المخاطر

قامت الشركة بإنشاء وحدة لإدارة المخاطر تتبع مجلس الادارة مباشرة وقد تم اعتماد الهيكل التنظيمي للشركة بعد التعديل بشكل يوضح انشاء وحدة ادارة المخاطر وقد قام مجلس الادارة بتكليف أحد الجهات الاستشارية الخارجية للقيام بكافة مهام إدارة المخاطر.

وحدة التدقيق الداخلي

تم إنشاء وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق والمخاطر مباشرة وقد قام مجلس الإدارة بتكليف أحد المكاتب المتخصصة للقيام بمهام الوحدة.

تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

تم اعادة تشكيل اللجنة بتاريخ 29 مايو 2022 والمكونة من 3 أعضاء من مجلس الإدارة من بينهم عضوين مستقلين وعضو غير تنفيذي، وقد حدد المجلس مدة عضوية أعضاء اللجنة بمدة العضوية في مجلس الإدارة.

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها، وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح والفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج. ويتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات عمل لكافة الإدارات.

تعيين مراقب حسابات مستقل لمراجعة تقييم نظم الرقابة الداخلية

وقد قام مجلس إدارة الشركة بتعيين مراقب حسابات مستقل للقيام بأعمال فحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة وعرضه على مجلس الإدارة ويتم موافاة هيئة أسواق المال بنسخة من التقرير بشكل سنوي.

تعيين مكتب تدقيق مستقل لمراجعة أداء التدقيق الداخلي

قامت الشركة بتعيين مكتب تدقيق مستقل لمراجعة وتقييم أداء التدقيق الداخلي كل السنوات، ويتم رفع تقرير بنتائج التقييم للجنة التدقيق وإدارة المخاطر ومجلس الإدارة.

القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها بان السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وانطلاقاً من هذا الإيمان قام مجلس الإدارة باعتماد سياسة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة، ومجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، والموظفين. كما يتوفر لدى الشركة سياسة الإبلاغ والتي وضعت آلية تتيح للموظفين وأصحاب المصالح الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بأجراء تحقيق مستقل، كما كلفت الإدارة التنفيذية مدراء الإدارات اتخاذ الاجراء اللازم نحو تطبيق معايير السلوك المهني والأخلاقي. وتنفيذا لالتزاماتهم تجاه الشركة يتطلب من الموظفين على وجه الخصوص ما يلي:

- الإلمام والفهم والتقيد التام بالقواعد والإجراءات والإرشادات الداخلية المعمول بها لدى الشركة في أي وقت.
- الالتزام والتقيد بالقوانين السارية.
- تجنب أي موقف من الممكن أن ينشأ عنه تعارض في المصالح وفي حالة الشك بذلك أو مواجهه أي عائق يتم إبلاغ القسم التابع له الموظف على الفور بذلك التعارض في المصالح أو إبلاغ مسئول الالتزام في الشركة.
- الالتزام التام بالمحافظة على الأسرار المهنية.
- الإمتناع عن تجاوز الصلاحيات الممنوحة لهم واحترام القواعد بخصوص التوقيعات المعتمدة.
- الاستمرار في تحمل المسؤولية الكاملة التي يقومون بتفويض الغير بها وممارسة الإشراف والمراقبة الكافية.
- احترام كرامة وخصوصية زملائهم.

سياسات وإجراءات الشركة للحد من حالات تعارض المصالح

يتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات معتمدة خاصة للحد من حالات تعارض المصالح وأساليب معالجتها والتعامل معها وذلك ضمن إطار حوكمة الشركات مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد بقانون الشركات ولا توجد أي تعديلات على السياسة. حيث تهدف سياسة الحد من تعارض المصالح المعتمدة من مجلس الإدارة إلى ضمان تطبيق الإجراءات المناسبة لاكتشاف حالات تعارض المصالح الجوهرية والتعامل معها بشكل فعال، والتأكد من أن مجلس الإدارة يقوم بالتعامل مع حالات تعارض المصالح القائمة والمحتملة والمتوقعة وأن كافة القرارات يتم اتخاذها بما يحقق مصالح الشركة. يتم التحقق باستمرار من التزام كافة الموظفين بمعايير السلوك المهني والأخلاقي من خلال إدارة الموارد البشرية بالشركة ومن خلال أعمال التدقيق الداخلي الذي يتم على كافة إدارات الشركة. تحتفظ الشركة بسجل خاص بالإبلاغ عن أية مخالفات أو تجاوزات في السياسات أو السلوك المهني والأخلاقي حيث لم يتم تسجيل أي بلاغات خلال عام 2022.

القاعدة السابعة : الإفصاح والشفافية بشكل دقيق في الوقت المناسب

الإفصاح والشفافية

يتوفر لدى الشركة دليل سياسات وإجراءات عمل تتضمن سياسات وآليات الإفصاح والشفافية وقد تضمنت تلك السياسات بشكل واضح القواعد العامة وإجراءات واليات الإفصاح، وبينت السياسة مسؤولية إدارة الالتزام بالشركة عن إدارة عمليات

الإفصاح والتحقق من الالتزام بالبيانات الواجب الإفصاح عنها في الوقت المناسب وبشكل وافي ودقيق وفقا لتعليمات هيئة أسواق المال والقوانين والنظم المعمول بها، كما اكدت السياسة على نشر وتحديث المعلومات على الموقع الالكتروني للشركة.

يتوفر لدى الشركة دليل اجراءات معتمد لتنظيم تداول الأشخاص المطلعين تعزيزا لمبدأ الإفصاح والشفافية في جميع تعاملاتها و لا توجد أي تعديلات على الدليل، حيث بين الدليل الأشخاص المطلعين في الشركة وبين المعلومات الواجب الإفصاح عنها وتوقيت الإفصاح وفترات حظر التداول كما بين تفصيلا إجراءات تداول الأشخاص المطلعين في الأوراق المالية.

سجل الإفصاح

تقوم الشركة بالإحتفاظ بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بحيث يشمل السجل على إفصاحات بنسب الملكية والتداولات على أسهم الشركة إضافة إلى الإقرارات والتعهدات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم أشخاص مطلعين، ويحتفظ بهذا السجل في مقر الشركة ويتاح الإطلاع على السجل من قبل كافة مساهمي الشركة دون رسم أو مقابل ويتم تحديثه بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

وحدة شؤون المستثمرين

يوجد لدى الشركة وحدة مستقلة مسؤولة عن اتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين الحاليين والمحتملين في الشركة ويتولى مهام الوحدة السيد/ سعود الفوزان، ويتم نشر كافة المعلومات والتقارير والاخبار على الموقع الالكتروني للشركة. ويقوم بالتواصل مع المستثمرين والمساهمين من خلال الاتصال على الرقم 22275254 او من خلال البريد الالكتروني التالي:

sfowzan@injazzat.com

تكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح

قامت الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح، كما تم انشاء قسم مخصص لحوكمة الشركات يتم عرض فيه كافة المعلومات والبيانات التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

القاعدة الثامنة: إحترام حقوق المساهمين :

تتمتع كل فئات المساهمين بحقوق متساوية وبما لا يضر بمصالح الشركة أو يتعارض مع القوانين واللوائح ذات الصلة، ومن هذه الحقوق ما يلي:

- الإطلاع والمشاركة في تعديل عقد التأسيس والنظام الأساسي
- المشاركة في الجمعيات العمومية وإبداء الملاحظات والتوصيات والتحفظات في أداء الشركة.
- توكيل أشخاص آخرين لحضور إجتماعات الجمعية العمومية وذلك بمقتضى توكيل خاص.
- التصويت في انتخابات أعضاء مجلس الإدارة والترشح لعضوية مجلس الشركة طبقاً للقواعد والآليات المنظمة لذلك.
- الحصول على المعلومات والتقارير اللازمة التي تساعد في إتخاذ قرارات الإستثمار.
- الحصول على الأرباح التي تقرر توزيعها.
- حرية التصرف في الأسهم من شراء / بيع / نقل / تحويل.

يسعى مجلس إدارة الشركة وإدارته التنفيذية إلى العمل على التعامل مع البيانات الواردة في السجلات المذكورة وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع قانون هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية وما يصدر عنها من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.

يتوفر للشركة سجل يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقيّد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم.

كما يسعى مجلس إدارة الشركة وإدارته التنفيذية إلى توفير المشاركة الفعالة للمساهمين في اجتماعات الجمعية العامة ومناقشة الموضوعات المدرجة على جدول الأعمال وما يرتبط بها من استفسارات وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات الخارجي، وعلى مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات الخارجي الإجابة على الأسئلة بالقدر الذي لا يعرض مصالح الشركة للضرر.

وقد وضعت الشركة السياسات التي تنظم علاقة وحقوق المساهمين و الأطراف أصحاب المصالح، وهذه السياسات تضعها الشركة بين أيدي المساهمين للإطلاع في أي وقت.

القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح:

تعمل الشركة على احترام وحماية حقوق أصحاب المصالح في جميع معاملاتها وتعاملاتها الداخلية والخارجية، حيث إن إسهامات أصحاب المصالح تشكل مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية للشركة وتدعيم مستويات ربحيتها، وفي سبيل حماية معاملات أصحاب المصالح مع الشركة سواء كانت عقود أو صفقات، قامت الشركة باعتماد سياسات ولوائح داخلية منها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- سياسة حماية حقوق أصحاب المصالح.
- سياسة الحد من تعارض المصالح.
- سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- سياسة وإجراءات الشراء والتعاقد.

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

وقد قام مجلس إدارة الشركة باعتماد سياسة للإبلاغ عن المخالفات، تلتزم الشركة بموجبها بمراعاة النزاهة والسلوك المهني والأخلاقي في كافة التعاملات وتتيح الفرصة لأصحاب المصالح للإبلاغ عن أية مخالفات أو أي أنشطة غير قانونية أو غير أخلاقية أو غير مشروعة، مع التزام الشركة بالسرية في إجراءات التحقيق في المخالفة مع توفير حماية للمبلغ مع عدم الإضرار به.

القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء:

تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت إحدى الشركات الاستشارية بعقد دورة تدريبية خلال العام لأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية.

تقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بإعداد نظم وآليات لتقييم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من خلال وضع مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الموضوعية التي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة.

القيم المؤسسية

يتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات تساهم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتعزيز القيم المؤسسية لدى العاملين بما يساهم في الحفاظ على السلامة المالية للشركة.

كما تقوم الشركة بإعداد تقارير متكاملة تساعد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات التي تساهم في تحقيق مصالح المساهمين.

القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية :

يتوفر لدى الشركة سياسة معتمدة للمسؤولية الاجتماعية التي تهدف الى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها وتكفل توجيه الشركة بشأن إدارة مسؤوليتها الاجتماعية بما يحقق التنمية المستدامة للمجتمع والعاملين من خلال المساهمة في توفير فرص عمل وتخفيض مستويات البطالة في المجتمع وتحقيق الاستغلال الأمثل للموارد المتاحة.

كما قامت شركة إنجازات بالعمل على العديد من المبادرات في مجال المسؤولية الاجتماعية من خلال استخدامها لمواد ومستلزمات تحافظ على البيئة والصحة العامة ومن خلال استخدام أدوات داخلية موفرة للطاقة وكذلك من خلال حرص الشركة في كافة مشاريعها على وضع نظم للتخلص من المخلفات في كافة مشاريع الشركة بطريقة آمنة تحافظ على البيئة والصحة العامة للمجتمع، وبأدركت الشركة خلال عام 2022 بعدد من المبادرات الاجتماعية وهي كالتالي:

قدمت شركة إنجازات الدعم المادي لكل من:-

1 - منظمة لويك للتدريب الأهلي.

وذلك حرصاً من الشركة على تشجيع أفراد المجتمع على التطوع والعمل الانساني والتكامل بين أفراد المجتمع الواحد.

الدكتور / عبدالمحسن مدعج المدعج

رئيس مجلس الإدارة

مشاريح
الشركة
2022

المقدمة

سعت شركة إنجازات للتنمية العقارية منذ نشأتها في عام 1998 الى تحقيق أعلى معدلات التوازن بين ربحية المساهمين و النمو المستمر في معدلات التدفقات النقدية جنباً الى جنب مع تطبيق أعلى معايير الحوكمة المؤسسية و الإلتزام التام بالقوانين المنظمة للعمل ، و السعي الدؤوب الى اقتناص و خلق الفرص الاستثمارية المبتكرة و خلق التحالفات و الكيانات الاقتصادية البناء ذات المساهمة الإيجابية في ديمومة الاقتصاد الوطني و الإقليمي ، حيث ركزت على تطوير المشاريع العقارية و تشغيلها وفقاً لأعلى المعايير القياسية بهدف خلق عوائد دورية متنوعة لضمان استمرارية تحقيق معدلات أرباح تفوق مثيلاتها في المنطقة ، كما نجحت الشركة في هيكلة عدد من المشاريع العقارية و تنفيذ عدد من عمليات التخارج الناجح وخلق كيانات لإدارة وتشغيل عدد من المشاريع .

ونوعت إدارة الشركة من استثماراتها في عدد من الدول التي تتميز بالثبات و الاستقرار بالإضافة الى الاستثمار في دول واعدة متوقع لها النمو المضطرد في الفترة القادمة، بالإضافة إلى التركيز على العمل في قطاعات عقارية مبتكرة تساهم في خلق قيمة مضافة لإستثمارات الشركة.

السوق المحلي

قامت الشركة بالتركيز على اقتناص و هيكلة الفرص الاستثمارية داخل دولة الكويت وتطويرها بهدف تحقيق عوائد دورية مجزية و عوائد رأسمالية عند التخارج مع المحافظة على تعزيز المساهمة الفاعلة في الإقتصاد الوطني ومراعاة التوافق التام مع القوانين والتشريعات وبما لا يخالف النظام الأساسي للشركة الذي يشمل على سبيل المثال لا الحصر:

- عمليات البيع والشراء .
- عمليات التطوير والتشغيل.
- عمليات المتاجرة.
- عمليات إدارة المشاريع.

مبنى الضجيج

انتهت الشركة من تطوير و صيانه و ترميم الجزء الشاغر من مبنى الضجيج و الذي يحتل احد زوايا منطقة الضجيج الاربعه في محافظة الفروانية ، ويعتبر المبنى أحد مصادر الإيرادات المنتظمة في شركة إنجازات ، حيث أن الجزء الأكبر من المبنى مستأجر من قبل أحد الوزارات الحكومية بالإضافة الى سعي الشركة لتأجير المساحات التأجيرية الشاغرة مما يساهم في زيادة معدلات الدخل الدوري للشركة.

برج برايم



برج مكاتب في منطقة الشرق - شارع احمد الجابر يتكون من عدد 2 سرداب و طابق أرضي و طابق ميزانين و 22 طابق متكرر بمساحة بناء كلية 6,320 متر مربع، نجحت الشركة في تشغيل البرج بالكامل بعد الإنتهاء من تطويره في عام 2021 وبيع عدد من الطوابق المتكررة.

مشروع ارض المرقاب

نجحت الشركة في الاستحواذ على قطعة ارض مميزة في منطقة المرقاب بمساحة 2,014 متر مربع و بنسبة بناء تبلغ 800 % بهدف تطويرها بشكل برج مكاتب إدارية مكون من سردابين و طابق أرضي و 4 طوابق مواقف سيارات و 35 طابق متكرر بمساحة بناء كلية 43,337 متر مربع ليتم إضافة المشروع إلى محفظة المشاريع المتميزة في الشركة.

أسواق منطقة دول مجلس التعاون الخليجي

استمرت الشركة في إدارة أصولها في دول مجلس التعاون الخليجي و البحث عن فرص للاستثمار في مناطق واعدة في دول المنطقة ، بهدف تعزيز أطر التعاون بين الكيانات الاقتصادية في منطقة الخليج بالإضافة الى توفير فرص استثمارية عقارية لمساهمين الشركة و الجهات ذات الإهتمام بالاستثمار في شراء و تطوير و تشغيل و هيكلة و التخارج من العقارات في المنطقة .

مملكة البحرين

شركة الداو العقارية

تم تأسيس شركة الداو العقارية في عام 1999 كشركة بحرينية مملوكة بالكامل لشركة إنجازات، وذلك بهدف الاستثمار والتطوير والمتاجرة في القطاع العقاري في مملكة البحرين، وقد حققت الشركة منذ تأسيسها نتائج مثمرة عبر عدد من صفقات البيع والشراء، كما عززت قائمة أصولها المدرة للدخل عن طريق إقامة مشروع مخازن ومستودعات في مشروع مرسى البحرين الإستثماري، بالإضافة الى امتلاكها عدة أراضي في مواقع متميزة مثل السيف ورأس زويد .

شركة فيرست العقارية

قامت شركة إنجازات للتنمية العقارية في عام 2002 وبالتعاون مع شركاء استراتيجيين بتأسيس شركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وفي عام 2005 تم إعادة هيكلة الشركة وزيادة رأسمالها إلى 30 مليون دينار بحريني، وذلك بإضافة بعض الأصول الجديدة إليها ، وإتاحة الفرصة لدخول مساهمين جدد، وقد واصلت شركة فيرست العقارية المحافظة على جودة وأداء أصولها المدرة للدخل، إلى جانب مواصلة الإستثمار في مشاريع مستقبلية واعدة، مستفيدة مما تحتفظ به من أراضي وأصول قابلة للتطوير في مواقع ذات بعد استراتيجي متميز.

شركة اليال العقارية

تأسست شركة اليال العقارية مناصفة بين شركة الداو العقارية و شركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وذلك بهدف دمج وتطوير قطع الأراضي المملوكة للشركتين في منطقة السيف، وقد قامت الشركة بتطوير أكبر مشاريعها (مشروع الكاتاماران) وهو عبارة عن مجمع سكني يتكون من 583 شقة ويتوسطهم مجمع تجاري، بمساحات مخصصة للمطاعم والمحلات تجارية وثلاثة طوابق مخصصة لنحو 600 موقف للسيارات، وتم تخصيص أحد الأبراج لبيع وحدات البرج، والإحتفاظ بالبرج الثاني بهدف الاستثمار والإستفادة من عوائد التأجير الدورية.

دولة الإمارات العربية المتحدة

استثمرت الشركة في قطاعات عقارية مختلفة في دولة الامارات العربية المتحدة ذات النشاط المستمر ومنها عقارات متخصصة في إيواء وإسكان العمال ، بالإضافة الى عقارات سكنية وعقارات تجارية و تفاصيلها كالتالي:

عقارات إسكان العمال :

عقار القوز 604 - 606

أمتلكت الشركة بالمناصفة مع إحدى الشركات الكويتية عقار يقع على أرض رقم 604 و 606 في منطقة القوز في إمارة دبي على مساحة إجمالية تبلغ 100,136 قدم مربع، وتبلغ مساحة البناء الإجمالية حوالي 227,000 قدم مربع. ويتكون العقار من مبنيين لإسكان العمال، ويوفر 656 غرفة بالإضافة إلى عدد 24 مكتب و8 محلات تجارية، وتقوم الشركة من خلال ذراعها العقاري في إمارة دبي بتشغيل وإدارة المبنى.

عقار القوز 596

قامت الشركة بتملك وتطوير أرض رقم 596 في منطقة القوز وتعمل على إدارة وتشغيل المبنى كسكن للعمال بمساحة إجمالية حوالي 50,051 قدم مربع، وتبلغ المساحة الإجمالية للبناء حوالي 113,700 قدم مربع، ويضم المشروع 328 غرفة بالإضافة إلى 12 مكتب و4 محلات تجارية.

عقار المحيصة

يقع هذا العقار في منطقة المحيصة في إمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة على مساحة تبلغ حوالي 56,914 قدم مربع، ويتكون من ثلاث طوابق ويحتوي على 399 غرفة و 2 وحدات تجارية. وقد قامت الشركة بالاستثمار في هذا العقار مناصفة مع شركة فيرست العقارية - مملكة البحرين، وتعكف الشركة حالياً على إدخال عدد من التقنيات المتطورة بهدف رفع كفاءة المبنى واستغلال الموارد المتاحة بشكل أفضل.

عقارات شركة السنوك العقارية

قامت الشركة ومجموعة من المستثمرين المحليين بتأسيس شركة السنوك العقارية بهدف إمتلاك وتطوير وتشغيل قطعتي أرض في منطقة جبل علي - إمارة دبي، بمساحة إجمالية تبلغ 41,980 قدم مربع، وتم تطوير وبناء مبنيين لإسكان العمال عليها بمساحة بناء إجمالية تبلغ حوالي 159,000 قدم مربع ويوفر المشروع 380 غرفة، وقد تم الانتهاء من بناء المشروع وتأجيره في نهاية عام 2016.

عقارات قرية ديونز - مجمع دبي للاستثمار

يتكون المشروع من مبنيين سكنيين في قرية ديونز في مجمع دبي للاستثمار، ويتكون كل مبنى من 52 شقة سكنية على مساحة قدرها 108,298 قدم مربع، وتقوم الشركة بتشغيل وإدارة وحدات المبنيين .

مشروع جبل علي 9223 & 9224 لسكن العمال

قامت الشركة بالاستثمار في شراء وتطوير قطعتين أرض بمساحة إجمالية 50,000 قدم مربع في منطقة جبل علي وذلك بهدف تطوير مشروع سكن عمال بمساحة بناء إجمالية 201,190 قدم مربع ويتكون من 345 غرفة، وقد تم في 2019 إكمال أعمال تطوير المشروع وتأجيره في عام 2020.

مشروع جبل علي التجاري

تم في نهاية الربع الثالث من عام 2020 بناء مجمع تجاري في منطقة جبل علي من خلال شركة البتيل العقارية على مساحة 24,372 قدم مربع لخدمة مشاريع مساكن العمال في المنطقة، وتم تأجير كامل المبنى على أحد الشركات المتخصصة في إدارة وتشغيل المراكز التجارية بعقد طويل الأجل.

مشروع إنجازات ريزيدنس - الميدان

تم في نهاية عام 2020 الانتهاء من بناء وتطوير قطعة أرض بمساحة 30,000 قدم مربع في منطقة الميدان في إمارة دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة بمساحة بناء إجمالية تبلغ 107,000 قدم مربع تقريباً، ويضم المبنى 53 وحدة سكنية وعدد 3 محلات تجارية، وتم تأجير المساحات التجارية في المبنى بالإضافة إلى بيع وحدات المبنى وذلك من خلال التعاقد مع أحد أبرز المسوقين العقاريين في إمارة دبي.

الأسواق العالمية

إتجهت الشركة إلى الإستثمار في الأسواق العالمية التي تتصف بالثبات والتوازن بين المخاطر والعوائد المتوقعة ومنها الأسواق الأوروبية وأمريكا الشمالية وذلك بهدف تنويع محفظة الشركة العقارية وتحقيق أعلى معدلات التوازن بين تنويع مصادر الدخل و توزيع المخاطر، حيث عمدت إلى التعاون مع عدد من الشركات والبيوت الاستشارية ذات الخبرة في إدارة وتشغيل أصول الشركة في الأسواق العالمية.

ألمانيا

مشروع مبنى هيتاشي ميتسوبيشي:

قامت الشركة بالإستثمار بنسبة 50 % في مبنى مكاتب في جمهورية ألمانيا الاتحادية وبالتحديد في مدينة دويسبرغ والتي تقع داخل محافظة دوسلدورف، ويتكون المبنى من 8 أدوار بالإضافة إلى دورين سرداب لمواقف السيارات، وبمساحة كلية تبلغ 218,000 قدم مربع، والمبنى مؤجر لشركة هيتاشي ميتسوبيشي بعقد إيجار طويل المدى وبعوائد دورية ثابتة.

الولايات المتحدة الأمريكية

جيفرسون 399، بارسيباني

تمتلك الشركة حصة مؤثرة في مبنى مكاتب في منطقة بارسيباني - ولاية نيو جيرسي الأمريكية ويغطي المبنى مساحة 206,115 قدم مربع، حيث أن المشروع مؤجر بالكامل لأحد الشركات الرائدة في مجال المعدات الطبية في الولايات المتحدة الأمريكية وأحد الشركات الرائدة في مجال التغذية.

مبنى فالباك



تتملك الشركة حصة مؤثرة في مشروع فالباك وهو مبنى عبارة عن مصنع ومكاتب تجارية يقع في مدينة سانت بيتسبرغ ضواحي مدينة تامبا والتي تقع في ولاية فلوريدا الأمريكية. وتبلغ مساحة المبنى الكلية حوالي 465,000 قدم مربع و مؤجر بالكامل بعقود طويلة الأجل لأحد الشركات الرائدة في مجال التسويق في الولايات المتحدة الأمريكية، ويعمل المشروع على خلق تدفقات نقدية مستقرة للشركة.





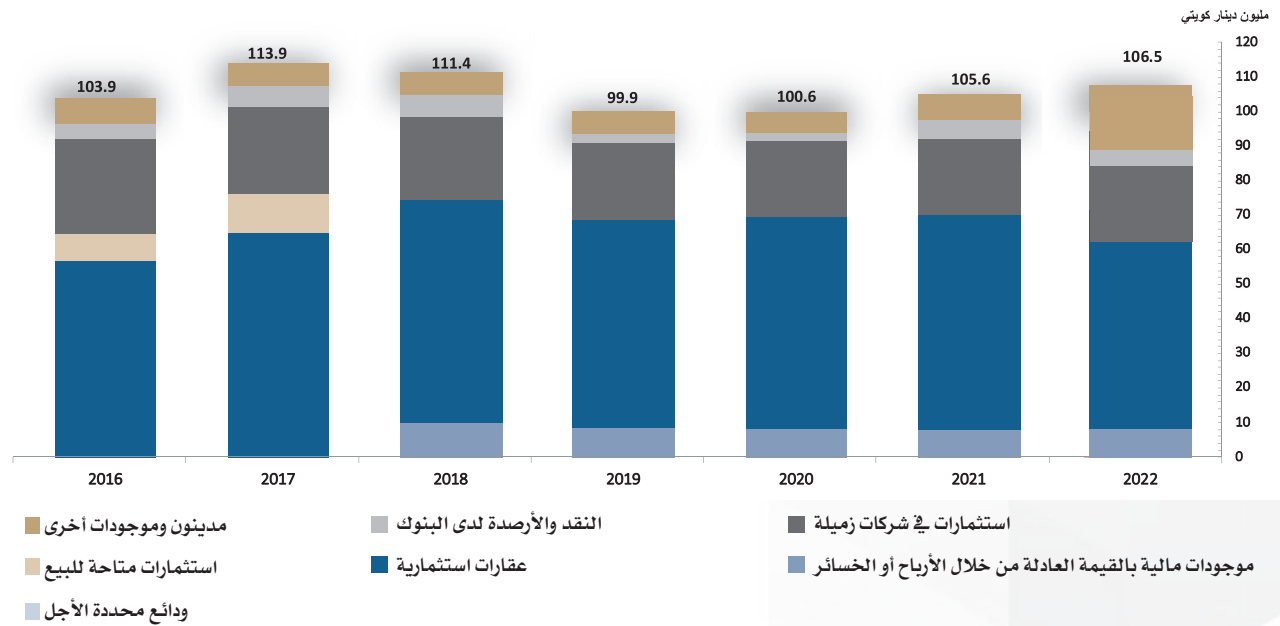
التحليل المالي لعام 2022

أولاً - المركز المالي:

ارتفعت قيمة موجودات شركة إنجازات خلال عام 2022، إلى نحو 106.5 مليون دينار كويتي، بزيادة نحو 862.7 ألف دينار كويتي أو بنحو 0.8%، مقارنة بمستواها في عام 2021 البالغ نحو 105.6 مليون دينار كويتي. وتحقق ذلك نتيجة ارتفاع بند مدينون وموجودات أخرى إلى نحو 14.6 مليون دينار كويتي (13.7% من إجمالي الموجودات) مقارنة مع نحو 7.5 مليون دينار كويتي (7.1% من إجمالي الموجودات)، والسبب الرئيسي يعود إلى ارتفاع قيمة الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري.

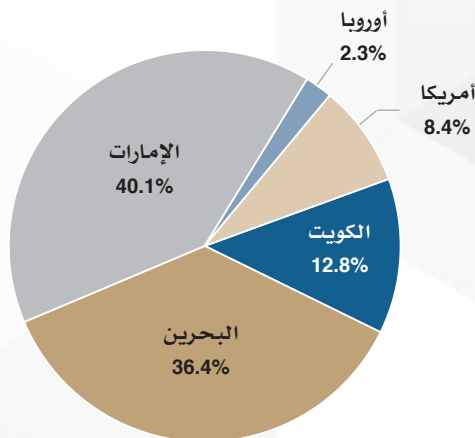
من ناحية أخرى، كان هنالك انخفاضاً في بند العقارات الإستثمارية وهو أكبر البنود قيمة في إجمالي الموجودات، إلى نحو 57.4 مليون دينار كويتي (54% من إجمالي الموجودات)، مقارنة بنحو 61.9 مليون دينار كويتي (58.6% من إجمالي الموجودات). وقامت المجموعة ببيع بعض الوحدات ضمن عقاراتها الإستثمارية بلغت قيمتها الدفترية نحو 14.3 مليون دينار كويتي، محققة ربح بنحو 3.1 مليون دينار كويتي.

تطور موجودات شركة إنجازات للتنمية العقارية خلال السنوات 2016 - 2022

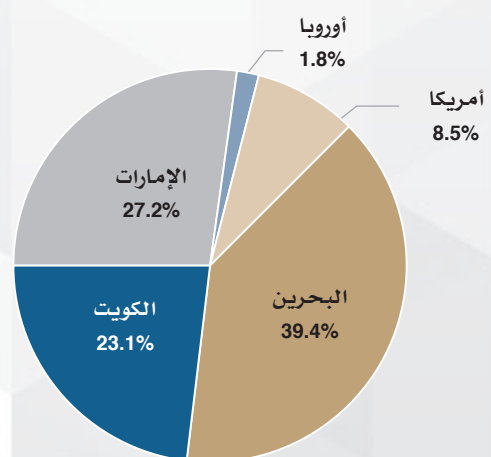


وشهدت موجودات الشركة اختلافاً ملحوظاً في توزيعها الجغرافي في سوقين في أسواقها الثلاثة، حيث توزعت الموجودات في نهاية عام 2022 بنسبة 23.1% في السوق المحلي، و66.6% في سوق الإقليم أو دول مجلس التعاون الخليجي، و10.3% في السوق الأوروبي والأمريكي، مقارنة مع 12.8% و76.5% و10.7% على التوالي في 2021.

التوزيع الجغرافي لأصول الشركة كما في نهاية عام 2021



التوزيع الجغرافي لأصول الشركة كما في نهاية عام 2022



وسجلت المطلوبات، انخفاضا طفيفا بنحو 675 ألف دينار كويتي أي ما نسبته - 1.4%، لتصل إلى نحو 48.3 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 49.0 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2021. وقامت الشركة بتمويل جزء من قيمة شراء قطعة أرض في منطقة المرقاب، وعليه ارتفع حجم القروض البنكية بنحو 3 مليون دينار كويتي، حيث بلغت 43.5 مليون دينار كويتي مقابل نحو 40.5 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2021، أي ارتفعت بنحو 7.4%. وشكلت القروض والسلف نحو 40.9% من إجمالي الموجودات، والقروض مضمونة بالعقارات الاستثمارية، واستثمارات في شركات زميلة مملوكة للمجموعة. وانخفضت نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات في عام 2022 إلى نحو 45.4% مقارنة بنحو 46.4% في عام 2021، وانخفضت نسبة المطلوبات إلى إجمالي حقوق المساهمين إلى نحو 83% مقابل 86.5% في نهاية عام 2021.

وحقق بند حقوق الملكية الخاصة بمالكي شركة الأم إرتفاعا إلى نحو 58.1 مليون دينار كويتي، مقارنة مع نحو 56.6 مليون دينار كويتي في عام 2021، أي أنها ارتفعت بنحو 1.5 مليون دينار كويتي أو ما نسبته 2.7%، وتحقق ذلك نتيجة الإرتفاع في بند الأرباح المرحلة. وعليه، سجلت القيمة الدفترية لسهم الشركة مستوى 172 فلس في عام 2022 مقارنة مع 167 فلس في عام 2021.

ثانياً - الأداء المالي

حققت الشركة زيادة طفيفة في أرباحها عن عام 2022، حيث بلغت أرباح الشركة الصافية نحو 2.94 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 2.85 ألف دينار كويتي في عام 2021.

وحققت الشركة أرباحاً من بيع عقارات استثمارية بنحو 3.06 مليون دينار كويتي (كما أسلفنا)، وحققت تحسناً ملحوظاً في حصتها من نتائج شركات زميلة حيث بلغت نحو 1.83 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 815 ألف دينار كويتي. من ناحية أخرى، سجلت الشركة خسائر غير محققة من تقييم عقارات استثمارية بنحو 534.6 ألف دينار كويتي، مقارنة بأرباح بنحو 1.02 مليون دينار كويتي في عام 2021. ومن المؤشرات الإيجابية لأداء الشركة، حققت الشركة ارتفاعاً في بند إيرادات تأجير العقارات بنحو 210 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 2.9 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 2.7 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2021.

ومن جهة أخرى، ارتفع إجمالي المصروفات إلى نحو 5.11 مليون دينار كويتي في نهاية 2022 مقارنة بنحو 4.25 مليون دينار كويتي في عام 2021، حيث ارتفعت معظم بنود المصروفات. وارتفعت تكاليف تشغيل العقارات بنحو 127 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 1.45 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 1.33 مليون دينار كويتي وكان هذا الارتفاع متماشياً مع الزيادة في إيرادات التأجير. وارتفعت تكاليف التمويل إلى نحو 1.9 مليون دينار كويتي في عام 2022 أو بنحو 364 ألف دينار كويتي، مقارنة بنحو 1.5 مليون دينار كويتي في عام 2021 وذلك نتيجة الزيادة في حجم التمويل وارتفاع أسعار الفائدة محلياً وعالمياً. بينما انخفضت المصروفات الإدارية والعمومية بنحو 19.9 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 164 ألف دينار كويتي مقارنة بنحو 183 ألف دينار كويتي في عام 2021.

وسجلت ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم نحو 8.68 فلس، مقابل نحو 8.60 فلس للسهم الواحد في عام 2021، واقترح مجلس الإدارة توزيع 5% أرباح نقدية، وصرف مكافأة الأعضاء مجلس الإدارة بنحو 70 ألف دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في ديسمبر 2022.

وعند تحليل المؤشرات المالية للشركة، نلاحظ بأن العائد على إجمالي الموجودات (ROA) ارتفع إلى نحو 2.8% مقارنة بنحو 2.7% في عام 2021، بينما انخفض قليلاً معدل العائد على حقوق المساهمين (ROE) إلى نحو 5.1% مقارنة بنحو 5.2% في عام 2021. ويعرض الجدول التالي لمقارنة مؤشرات أداء الشركة مع متوسط أداء عينة من الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت.

جدول مقارنة أداء الشركة مع أداء شركات مدرجة منافسة

المؤشرات المالية	شركة إنجازات للتنمية العقارية	معدل الشركات العقارية المسجلة في بورصة الكويت*
مضاعف سعر السهم على ربحية السهم P/E**	9.2	15.1
مضاعف سعر السهم على القيمة الدفترية P/B	0.5	0.9
العائد على حقوق المساهمين ROE %	5.1%	5.6%
العائد على الموجودات ROA %	2.8%	2.5%

* معدل 34 شركة مدرجة مختارة في بورصة الكويت في قطاع العقار توفرت بياناتها المالية محسوبة على أساس سنوي.

** مضاعف سعر السهم على ربحية السهم P/E للقطاع محسوبة بعد استبعاد الشركات التي حققت خسائر خلال ما مضى من عام 2022.

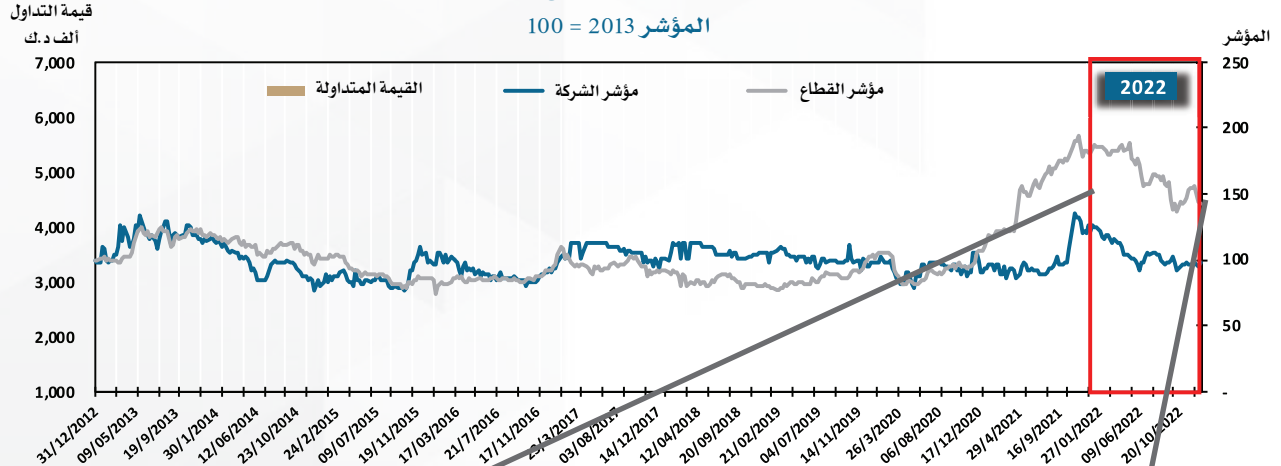
ثالثاً - تحليل أداء السهم في 2022

ارتفعت سيولة بورصة الكويت خلال عام 2022 مقارنة مع مستواها في عام 2021، بينما انخفضت مؤشرات الأسعار مقارنة بنهاية عام 2021.

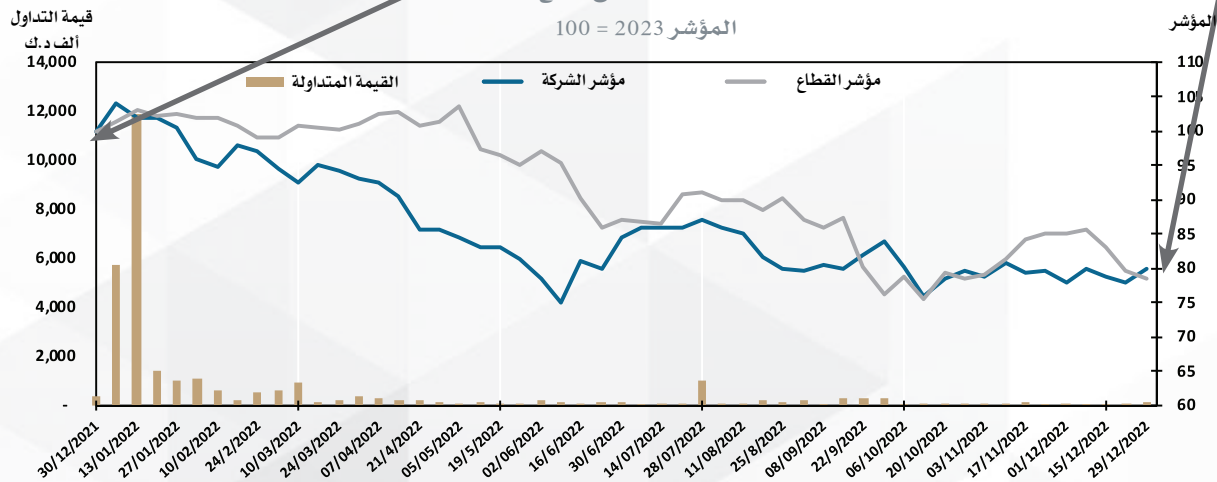
ومع نهاية عام 2022، انخفض مؤشر السوق الرئيسي لبورصة الكويت بنحو 4.9%، وانخفض كلا من مؤشر الشركة بنحو 25.9%، ومؤشر القطاع بنحو 21.5% للفترة ذاتها. واقل سعر سهم الشركة في نهاية عام 2022، عند 80 فلس كويتي، مقارنة بمستوى إقبال السهم في نهاية عام 2021 والبالغ 100 فلس كويتي. وبلغ السعر السوقي أعلى مستوى له خلال السنة، عند 104 فلس كويتي، في حين سجل سعر السهم أدنى مستوى له عند 75 فلس كويتي.

ويظهر الرسم البياني حركة سعر سهم الشركة خلال السنوات العشر الأخيرة (2013 - 2022)، ويشير أداء سهم الشركة إلى نمو بنسبة 3.1% مقارنة بارتفاع نحو 9.2% لقطاع العقار خلال الفترة، ويعود ذلك في جزء منه إلى أن أسهم الشركة في غالبيتها ملكيات استراتيجية.

تطور مؤشر شركة إنجازات مقارنة مع قطاع العقار خلال 2013 - 2022



تطور مؤشر شركة إنجازات مقارنة مع قطاع العقار خلال 2023



وبلغت قيمة الأسهم المتداولة للشركة خلال عام 2022 نحو 30.5 مليون دينار كويتي، وبمعدل قيمة للتداول اليومي بنحو 125 ألف دينار كويتي، أي انخفاض المعدل مقارنة بمعدل عام 2021 البالغ نحو 170.3 ألف دينار كويتي.

ويظل معدل سيولة مقبول ما أدى الى احتفاظ سهم الشركة بموقعها في مؤشر السوق الرئيسي 50 في بداية عام 2023، ومازالت مدرجة في نفس السوق وفي المرتبة 31 من إجمالي 128 شركة مدرجة في السوق الرئيسي من حيث متوسط القيمة اليومية المتداولة لعام 2022 .

وتمثل قيمة الأسهم المتداولة نحو 3% من إجمالي قيمة تداولات قطاع العقار خلال عام 2022. فيما بلغت كمية الأسهم المتداولة نحو 307.3 مليون سهم وبمعدل تداول يومي بلغ نحو 1.3 مليون سهم، مقارنة بمعدل تداول عام 2021 والبالغ نحو 1.9 ألف سهم.

وحقق معدل دوران السهم نحو 110.4%، ومعدل الشركة أعلى من معدل قطاع العقار البالغ نحو 38.8%. في حين انخفض إجمالي القيمة السوقية للشركة إلى نحو 27.6 مليون دينار كويتي، وتبلغ نحو 1.1% من إجمالي القيمة السوقية لقطاع العقار، وهي أقل بنحو 7 مليون دينار كويتي عن القيمة السوقية المحققة في نهاية عام 2021، والبالغة نحو 34.6 مليون دينار كويتي.

جدول مقارنة أداء الشركة في بورصة الكويت بقطاع العقار وإجمالي السوق

عام 2022	قيمة الأسهم المتداولة	عدد الصفقات المبرمة	كمية الأسهم المتداولة	القيمة السوقية الرأسمالية
	مليون (د.ك)	(ألف صفقة)	(مليون سهم)	(مليون د.ك)
شركة انجازات للتنمية العقارية	30.5	8.0	307.3	27.6
إجمالي قطاع العقار	1,010.7	345.9	7,927.5	2,608.2
إجمالي السوق	14,725.2	2,890.4	55,813.6	43,851.3
نسبة من إجمالي قطاع العقار	3.0%	2.3%	3.9%	1.1%
نسبة من إجمالي السوق	0.2%	0.3%	0.6%	0.1%



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

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

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

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها. ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية نسبة 54% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة. تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنياً لتقييم القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية سنوياً. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بصورة كبيرة على التقديرات والاقتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي، على الرغم من عدم ملاحظتها بشكل مباشر، إلا أنها مدعومة ببيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. إن الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات صلة، بالنظر إلى عدم التأكد من التقدير المتضمن في هذه التقييمات.

نظراً لحجم وأهمية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

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

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ قمنا بالتحقق من منهجية وملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ لقد قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- ◀ قمنا بتنفيذ إجراءات تتعلق بمجالات المخاطر والتقييم. وهي تتضمن - متى أمكن - مقارنة الأحكام المتخذة بممارسات السوق الحالية واختبار التقييمات على أساس العينات استناداً إلى معاملات السوق المقارنة وغيرها من المعلومات المتاحة علناً.
- ◀ لقد قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتيفين من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الجوهرية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.
- ◀ إضافة إلى ذلك، قمنا بالتحقق من موضوعية واستقلالية وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين.
- ◀ كما قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية الواردة ضمن إيضاحي 9 و 21 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، بخلاف البيانات المالية 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 يغطي 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 بمبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

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.

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 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 تسبب 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 وتحمل 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 بيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليّتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات أو التدابير المطبقة ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي 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 إن 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 والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما 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 والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبدالكريم عبدالله السمدان
سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

6 فبراير 2023
الكويت

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
2,708,682	2,919,346		إيرادات تأجير
1,024,748	(534,616)	9	(خسائر) أرباح من تقييم عقارات استثمارية
1,743,140	3,055,780		ربح من بيع عقارات استثمارية
			التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(84,628)	(103,515)	8	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
789,968	511,044	8	اتعاب إدارة
113,143	108,946		إيرادات فوائد
142,274	239,728	3	إيرادات أخرى
88,386	121,732		حصة في نتائج شركات زميلة
815,064	1,829,898	10	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(42,530)	113,931		
<u>7,298,247</u>	<u>8,262,274</u>		إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(1,325,178)	(1,452,545)		تكاليف تشغيل عقارات
(828,620)	(884,219)		تكاليف موظفين
(174,985)	(189,261)		استهلاك
(183,967)	(164,025)		مصروفات إدارية
(198,949)	(212,830)		استشارات وأتعاب مهنية
	(311,891)	10	انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة
(1,533,561)	(1,897,706)		تكاليف تمويل
<u>(4,245,260)</u>	<u>(5,112,477)</u>		إجمالي المصروفات
3,052,987	3,149,797		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(27,080)	(28,348)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(78,508)	(81,509)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(31,404)	(32,604)		الزكاة
(70,000)	(70,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>2,845,995</u>	<u>2,937,336</u>		ربح السنة
<u>8.60 فلس</u>	<u>8.68 فلس</u>	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

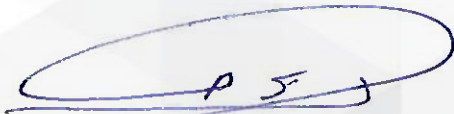
2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
2,845,995	2,937,336	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى:
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(233,405)	92,639	حصة في الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى لشركات زميلة
(36,137)	215,068	صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(269,542)	307,707	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
2,576,453	3,245,043	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
5,202,387	4,402,271	5	النقد والنقد المعادل
428,123	463,096	6	ودائع محددة الأجل
7,500,097	14,596,439	7	مدينون وموجودات أخرى
8,077,815	7,710,634	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
61,896,588	57,447,063	9	عقارات استثمارية
22,203,923	21,711,156	10	استثمار في شركات زميلة
283,668	124,676		ممتلكات ومعدات
105,592,601	106,455,335		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
34,564,860	34,564,860	11	رأس المال
2,869,130	2,869,130	11	علاوة إصدار أسهم
9,234,954	9,549,934	12	احتياطي إجباري
196,228	353,718	13	احتياطي اختياري
(610,946)	(625,684)	14	أسهم خزينة
4,723,846	4,723,846		احتياطي أسهم خزينة
1,430,018	1,737,725		احتياطي تحويل عملات أجنبية
4,217,919	4,990,128		أرباح مرحلة
56,626,009	58,163,657		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
8,466,592	4,791,678	15	دائنون ومطلوبات أخرى
40,500,000	43,500,000	16	قروض وسلف
48,966,592	48,291,678		إجمالي المطلوبات
105,592,601	106,455,335		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



محمد إبراهيم الفرحان
الرئيس التنفيذي



دكتور/ عبد المحسن مدعج محمد المدعج
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

الخاصة بمساهمي الشركة الأم									
الإجمالي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل صلاات أخنية دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	علوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
56,626,009	4,217,919	1,430,018	4,723,846	(610,946)	196,228	9,234,954	2,869,130	34,564,860	كما في 1 يناير 2022 ربح السنة
2,937,336	2,937,336	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
307,707	-	307,707	-	-	-	-	-	-	
3,245,043	2,937,336	307,707	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(14,738)	-	-	-	(14,738)	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
(1,692,657)	(1,692,657)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيصاح 11)
-	(472,470)	-	-	-	157,490	314,980	-	-	اقتطاع إلى الاحتياطيات
58,163,657	4,990,128	1,737,725	4,723,846	(625,684)	353,718	9,549,934	2,869,130	34,564,860	في 31 ديسمبر 2022
53,228,645	1,829,872	1,699,560	4,396,905	(1,104,916)	43,579	8,929,655	2,869,130	34,564,860	كما في 1 يناير 2021
2,845,995	2,845,995	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(269,542)	-	(269,542)	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
2,576,453	2,845,995	(269,542)	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(962,408)	-	-	-	(962,408)	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
1,783,319	-	-	326,941	1,456,378	-	-	-	-	بيع أسهم خزينة
-	(457,948)	-	-	-	152,649	305,299	-	-	اقتطاع إلى الاحتياطيات
56,626,009	4,217,919	1,430,018	4,723,846	(610,946)	196,228	9,234,954	2,869,130	34,564,860	في 31 ديسمبر 2021

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات
3,052,987	3,149,797	أنشطة التشغيل
		الربح قبل الضرائب ومكافأة مجلس الإدارة
		تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب ومكافأة مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
(1,024,748)	534,616	9 خسارة (ربح) تقييم من عقارات استثمارية
(1,743,140)	(3,055,780)	ربح من بيع عقارات استثمارية
		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
84,628	103,515	8 إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(789,968)	(511,044)	8 حصة في نتائج شركات زميلة
(815,064)	(1,829,898)	10 انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة
-	311,891	10 مصروفات استهلاك ممتلكات ومعدات
45,297	45,470	مصروفات استهلاك موجودات حق الاستخدام
129,688	127,149	إيرادات فوائد
(142,274)	(239,728)	مصروف فوائد لمطلوبات التأجير
15,923	8,680	تكاليف تمويل (باستثناء الفائدة لمطلوبات التأجير)
1,517,638	1,889,026	
330,967	533,694	التعديلات على رأس المال العامل:
(1,718,864)	(7,096,342)	مدينون وموجودات أخرى
508,954	(3,196,902)	دائنون ومطلوبات أخرى
(878,943)	(9,759,550)	ضرائب مدفوعة
(32,274)	(769,681)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
(911,217)	(10,529,231)	أنشطة الاستثمار
		شراء ممتلكات ومعدات
(1,847)	(13,627)	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
5,013,492	17,192,632	إضافات إلى عقارات استثمارية
-	(9,848,545)	9 نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
(2,786,050)	(73,898)	9 متحصلات من استرداد رأسمال من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
347	263,666	إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
789,968	511,044	10 توزيعات أرباح مستلمة من استثمار في شركات زميلة
-	375,203	10 إضافات إلى حصة في شركات زميلة
(33,000)	(325,330)	10 متحصلات من استرداد رأسمال من استثمار في شركات زميلة
392,691	2,053,540	إيرادات فوائد مستلمة
142,274	239,728	الحركة في ودائع محددة الأجل
1,587	(34,973)	صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
3,519,462	10,339,440	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التمويل
3,082,841	7,500,000	16	متحصلات من قروض وسلف
(2,600,000)	(4,500,000)	16	سداد قروض وسلف
-	(1,692,657)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(962,408)	(14,738)		شراء أسهم خزينة
1,783,319	-		بيع أسهم خزينة
(1,004,867)	(1,694,954)		تكاليف تمويل مدفوعة
(129,330)	(123,544)		سداد مطلوبات تأجير
169,555	(525,893)		صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التمويل
2,777,800	(715,684)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
57,580	(84,432)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
2,367,007	5,202,387	5	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
5,202,387	4,402,271	5	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

1 معلومات حول الشركة والمجموعة

1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 6 فبراير 2023. لدى مساهمي الشركة الأم صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها، ويتم تداول أسهمها علناً في سوق الكويت للأوراق المالية ("بورصة الكويت"). إن العنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 970، الصفاة 13010، دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية. وتتمثل الأهداف الرئيسية للشركة الأم فيما يلي:

- ◀ تملك وشراء وبيع وتطوير جميع أنواع العقارات الاستثمارية باستثناء العقارات السكنية داخل وخارج دولة الكويت لصالح الشركة الأم ونياية عن الغير.
- ◀ تملك وبيع موجودات مالية وسندات للشركات العقارية لصالح الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- ◀ إعداد وتقديم الدراسات المتعلقة بالأنشطة العقارية.
- ◀ صيانة العقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربية، وجميع أنواع الأعمال المطلوبة للحفاظ على حالة العقارات.
- ◀ إعداد التعاقدات العقارية المتعلقة بمشروعات الشركة الأم وفقا للوائح المقررة من وزارة التجارة.
- ◀ استضافة المزايدات.
- ◀ تملك المراكز التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- ◀ تملك الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وتأجيرها وإعادة تأجيرها.
- ◀ إدارة وتشغيل وتأجير جميع أنواع العقارات الاستثمارية.
- ◀ إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري.
- ◀ يسمح للشركة الأم بالاستثمار في الصناديق المدارة من قبل مدراء متخصصين.

تم إدراج المعلومات الخاصة بهيكل المجموعة في إيضاح 1.2 أدناه وتم إدراج المعلومات الخاصة بعلاقات الأطراف ذات العلاقة للمجموعة في إيضاح 17.

1.2 معلومات حول المجموعة

(أ) شركات تابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2021	2022	
شركة إنجازات للمشروعات الترفيهية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	%100	%100	ترفيه وسياحة
شركة الداو العقارية - ش.م.ب. (مقفلة)	البحرين	%100	%100	عقارات
شركة الداو العالمية العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	%100	%100	عقارات
شركة المال والعقار للمشاريع المشتركة - ذ.م.م.	الكويت	%100	%100	عقارات
شركة إنجازات لوسيل - ذ.م.م.	الكويت	%100	%100	التجارة العامة والمقاولات
شركة البتيل العقارية - ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	%100	%100	عقارات
شركة إنجازات اس ايه ار ال	لوكسمبورج	%100	%100	عقارات
شركة البرشاء العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	%100	%100	عقارات

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

1.2 معلومات حول المجموعة (تتمة)

ب) شركات زميلة

يوضح الجدول التالي الشركات الزميلة للمجموعة كما في 31 ديسمبر. لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح 10.

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية %	الأنشطة الرئيسية
		2022	2021
شركة اليال العقارية - ذ.م.م.	البحرين	50%	عقارات
شركة السنوك العقارية - ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	25%	عقارات
شركة اليال سيف ريزيدنس ذ.م.م.	البحرين	50%	عقارات
كانكورب ديوسبورج اس.إيه.إر.ال.	لوكسمبورج	50%	عقارات
شركة فيرست العقارية - ش.م.ب (مقفلة)	البحرين	30%	عقارات
شركة اوربان كوارتيرز - ذ.م.م.	البحرين	50%	عقارات

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية

2.1 أساس الإعداد

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

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

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

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجمع لها بترتيب السيولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (متداول) أو بعد أكثر من 12 شهراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة (غير متداول) في الإيضاح 20.

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2022. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولكن لم يسر بعد.

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تمنع المنشآت من خصم أي متحصلات من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ولا بد من تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. إن هذه التعديلات ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على المجموعة.

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

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

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

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

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

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية واحتمالية أن تتطلب اتفاقيات القروض إعادة تفاوض.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2022 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8، حيث قدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الاختلاف بين التغيرات في التقديرات المحاسبية من جهة والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من جهة أخرى. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

إن التعديلات سارية لفترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتتنطبق على التغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن هذه الحقيقة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير جوهري على المجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 في إطار المعايير الدولية للتقارير المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2022 تعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان الممارسة 2 في إطار المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية والتي يقدم فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياساتها المحاسبية المرتبطة "الملحوظة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لأن التعديلات على بيان الممارسة 2 تقدم إرشادات غير إلزامية بشأن تطبيق تعريف المعلومات الجوهرية على معلومات السياسات المحاسبية، فإن تاريخ سريان مفعول هذه التعديلات ليس ضرورياً.

إن المجموعة بصدد تقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسات المحاسبية للمجموعة.

2.4 السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة:

2.4.1 أساس التجميع

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ 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:

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

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

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 المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات 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 للشركة التابعة لكي تتماشى 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 الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية مع إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يتم إدراج أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

2.4.2 استثمار في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثير ملموس. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في اتخاذ قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

إن الاعتبار التي يتم أخذها عند تحديد التأثير الجوهرى أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اختبارها بصورة منفصلة لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك وعند وجود تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة يتم استبعادها بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يُدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر شركة زميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، وتمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. يتم عند الضرورة إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك الخاصة بالمجموعة.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.2 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر انخفاض في القيمة إضافية لاستثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان يوجد دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في شركة زميلة. في حالة حدوث الانخفاض، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية وتسجل الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. يدرج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في الأرباح أو الخسائر.

2.4.3 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترة استحقاق 3 أشهر أو أقل والتي يسهل تحويلها إلى مبالغ معلومة من النقد وتتعرض لمخاطر غير جوهرية من حيث التغيرات في القيمة.

يتم إدراج النقد والنقد المعادل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد والودائع قصيرة الأجل بالصافي بعد الحسابات المكتشفة القائمة لدى البنوك حيث إنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

2.4.4 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 المبني

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني كموجودات مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة 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 ونموذج الأعمال الذي تستخدمه المجموعة لإدارة الموجودات المالية. باستثناء الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو التي طبقت المجموعة من أجلها المبررات العملية، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي بقيمته العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم قياس الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند التمويل الجوهري أو التي طبقت المجموعة من أجلها المبررات العملية وفقاً لسعر المعاملة.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي ذلك 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. بالنسبة للموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، يتم تصنيفها وقياسها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة موجوداتها المالية من أجل إنتاج التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة والمقاسة وفقاً للتكلفة المطفأة فيتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبالنسبة للموجودات المالية المصنفة والمقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى فيتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لغرض تحصيل التدفقات النقدية والبيع على حد سواء.

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 والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.4.4 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 دين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع عدم 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 الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف المبني، يجوز للشركة 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، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

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

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر 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 تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

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

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في الأسهم التي لم تختار المجموعة تصنيفها بشكل غير قابل للإلغاء بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف (أي يتم الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة 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 التزاماً بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم الشركة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة) (إلغاء الاعتراف (تتمة)

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

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

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة القروض والسلف والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة.

يتم قياس كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والأرصدة الدائنة بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى فئتين:

- ◀ مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- ◀ مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك القروض والسلف)

لم تقم المجموعة بتصنيف أي مطلوبات مالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

قروض وسلف

بعد الاعتراف المبني، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل فائدة وفقاً للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في الأرباح والخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال مراعاة أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تعد جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

دائنون ومصروفات مستحقة

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

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بالالتزام 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 بالالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

3 مقاصة الأدوات المالية

يتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويسجل صافي المبلغ المدرج في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون هناك حق قانوني يلزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية لتسوية هذه المبالغ على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

2.4.5 انخفاض قيمة الموجودات المالية

لا تتعرض أدوات حقوق الملكية لخسائر الائتمان المتوقعة. إضافة إلى ذلك، ليس لدى المجموعة استثمارات في دين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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، مخصصة بنسبة تقريبية لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لحالات التعرض للمخاطر الائتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان مقابل الخسائر الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال الـ 12 شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة لحالات التعرض للمخاطر الائتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان 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 للأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم الشركة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسارة الائتمان، مع تعديلها حسب العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 180 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام الشركة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تحسينات ائتمانية محتفظ بها لدى الشركة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون من المتوقع بصورة معقولة استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2.4.6 عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبني، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الأرباح أو الخسائر خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

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

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

2.4.7 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية كبيرة حتى يصبح جاهزاً للاستخدام المحدد له أو البيع كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة حدوثها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.8 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة بالصافي بعد الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

أثاث وتركيبات ومعدات - 3 - 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. فإذا ما توفر هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها التي تمثل القيمة العادلة ناقص التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عند عدم تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند ذي الصلة من الممتلكات والمعدات. وتدرج كافة المصروفات الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها إن كان ذلك ملائماً. يبدأ استهلاك هذه الموجودات عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود منها.

2.4.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفترات الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أو انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ آخر خسارة تقييم مسجلة. إن الرد محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة إعادة تقييم.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تتوفر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. يتحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تتوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لغرض تحديد انخفاض القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة على مستوى وحدة إنتاج النقد. متى أمكن ذلك - وعندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

2.4.10 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة عقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

2.4.11 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

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، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

2.4.12 أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم المملوكة للمجموعة بصفتها أسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة) وهو غير قابل للتوزيع. تسجل أي خسائر محققة في نفس الحساب مقابل الرصيد المضاف على هذا الحساب. كما يتم إضافة أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم تحمل إلى الاحتياطيات. يتم في البداية استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقاً وفقاً للترتيب التالي: الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة، وحساب احتياطي أسهم الخزينة. ولا يتم توزيع أي أرباح نقدية لهذه الأسهم ويتم وقف حقوق التصويت الخاصة بها. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي إلى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

2.4.13 ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الام العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب قيمة ربحية السهم المخففة بقسمة الربح المتعلق بالمساهمين العاديين للشركة الام (بعد تعديل حصة الأسهم التفضيلية القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية.

2.4.14 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة التزام بسداد توزيعات الأرباح عندما تصبح التوزيعات لم تعد بناء على تقدير المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصريح بالتوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في 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 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات تأجير

تكتسب المجموعة إيرادات بصفتها المؤجر من عقود التأجير التشغيلي التي لا تحول كافة المخاطر والمزايا الهامة المتعلقة بملكية العقار الاستثماري.

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي تسجل عندما تنشأ.

إيرادات أتعاب

تستحق الأتعاب المكتسبة مقابل تقديم الخدمات في فترة استحقاقها على مدى تلك الفترة. تتضمن تلك الأتعاب العمولة وأتعاب إدارة الموجودات.

إيرادات من بيع عقارات

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

يمثل بيع العقار الجاهز التزام أداء فردي وتوصلت المجموعة إلى أنه يتم الوفاء بذلك في الفترة الزمنية التي تنتقل فيها السيطرة. بالنسبة لتبادل العقود غير المشروط، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم تحويل الملكية القانونية إلى العميل. وبالنسبة لعمليات التبادل المشروطة، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية.

2.4.16 إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق استلام دفعات تلك الأرباح.

2.4.17 إيرادات ومصروفات فوائد

تسجل إيرادات ومصروفات الفوائد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لكافة الأدوات المالية التي تحمل فائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخضع بدقة النقد المستلم المقدر في المستقبل من خلال العمر المتوقع للأصل أو الالتزام المالي، أو - متى أمكن ذلك - فترة أقصر إلى مجمل القيمة الدفترية للأصل المالي.

2.4.18 الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

الزكاة

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

2.4.19 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 المجمعة 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 لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.19 العملات الأجنبية (تتمة)

المعاملات والأرصدة (تتمة)

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

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي لأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملية أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

تتم معاملة أية شهرة ناتجة من حيازة شركة أجنبية وأي تعديلات على القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري لتحويل العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.20 موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الأمانة وخدمات الوكالة التي ينتج عنها الاحتفاظ بموجودات أو استثمار في موجودات نيابة عن العملاء. لا يتم عرض الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة في البيانات المالية المجمعة ما لم تستوفي معايير الاعتراف حيث أنها ليست ضمن الموجودات الخاصة بالمجموعة.

2.4.21 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

2.4.22 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. يتم استخدام قطاعات التشغيل من قبل إدارة المجموعة لتخصيص الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وطرق التوزيع وطبيعة البيئة التنظيمية متى كان مناسباً ورفع تقارير عنها كقطاعات يتم الإبلاغ عنها.

2.4.23 قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع 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 والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي تتوفر 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 كما يلي، 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 ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً، بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

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

2.4.24 عقود التأجير

اختارت المجموعة استخدام المبررات العملية الانتقالية التي تسمح بتطبيق المعيار على العقود فقط والتي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود تأجير قصيرة الأجل")، ولعقود التأجير التي يندرج فيها الأصل الأساسي منخفض القيمة ("الموجودات منخفضة القيمة").

1) المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة فردية للاعتراف والقياس بالنسبة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير لسداد مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل، والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير والأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات أيهما أقصر. تمتد فترة عقود تأجير المجموعة لمدة 5 سنوات اعتباراً من تاريخ بدء عقد التأجير.

في حالة نقل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدّر للأصل. تتعرض موجودات حق الاستخدام أيضاً إلى الانخفاض في القيمة. راجع السياسات المحاسبية - انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريبية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض قيمة مدفوعات التأجير المقدمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغير في مدة عقد التأجير أو في مدفوعات التأجير (أي التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من حدوث التغير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات التأجير) أو في تقييم خيار لشراء الأصل الأساسي.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.24 عقود التأجير (تتمة)

(1) المجموعة كمستأجر (تتمة)

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بالموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج مدفوعات التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

(2) المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بنقل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم احتساب إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بسبب طبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. تُسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

2.5

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.

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 العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يستند إلى ظروف معينة وإلى نوايا 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 أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن ممتلكات ومعدات.

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.

تحديد مدة عقد التأجير للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من ممارسته.

تمتلك المجموعة خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية بموجب بعض عقود التأجير لديها. وتطبق المجموعة أحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. بعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغير في استراتيجية الأعمال).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة عقد التأجير نظراً لأهمية هذه الموجودات في عملياتها. تتضمن عقود التأجير تلك فترة قصيرة غير قابلة للإلغاء وسيكون هناك تأثير سلبي جوهري على العمليات في حالة عدم توافر البديل بسهولة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة) الأحكام الهامة (تتمة)

تقييم السيطرة على الشركات ذات الأغراض الخاصة

تمتلك المجموعة حصص ملكية في شركات ذات أغراض خاصة. تنطوي الشركات ذات الأغراض الخاصة على مجموعة متنوعة من الترتيبات المعقدة في أغلب الأحيان وتتطلب تقييم تفصيلي ومحدد للأنشطة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها وحقوق المستثمر في اتخاذ قرارات بشأنها. يجب مراعاة المزيد من الاعتبارات لمدى قدرة المجموعة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة والحصول على عائدات متنوعة والقدرة على التأثير على هذه العائدات من خلال السيطرة على الشركة المستثمر فيها. إن الوصول إلى نتيجة قد يتطلب أحكاماً جوهرية.

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. تتعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج هذه الاستثمارات بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة تقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد مقدار خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها تتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. كما أن عدم التأكد المرتبط بهذه التقديرات يتعلق بالتقادم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض برامج الكمبيوتر ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

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 الإنشاء بناءً على التقديرات التي وضعها خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوقة منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 9.

عقود التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة سداداه للاقتراض، على مدى مدة مماثلة ومقابل ضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداداه، والذي يتطلب تقديرًا في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تجري معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير (مثل عقود التأجير التي يتم توقيعها بعملة مغايرة للعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات ملحوظة (مثل أسعار الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني الفردي للشركة التابعة).

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة) التقديرات والافتراضات (تتمة)

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). يتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة. تستند الإدارة في افتراضاتها إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوفرة بصورة دائمة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3 إيرادات فوائد

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
99	13,011	إيرادات فوائد لأرصدة لدى البنوك
137,562	158,193	إيرادات فوائد لأرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح 17)
4,613	68,524	إيرادات فوائد أخرى
142,274	239,728	

4 ربحية السهم

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

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,845,995	2,937,336	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
345,648,600	345,648,600	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (أسهم)
(14,590,783)	(7,206,972)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (أسهم)
331,057,817	338,441,628	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)
8.60	8.68	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

5 النقد والنقد المعادل

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,312	35	نقد في الصندوق
5,201,075	4,402,236	أرصدة لدى البنوك
5,202,387	4,402,271	النقد والنقد المعادل

6 ودائع محددة الأجل

إن الودائع محددة الأجل بمبلغ 463,096 دينار كويتي (2021: 428,123 دينار كويتي) مقيدة ويتم الاحتفاظ بها مقابل خطابات ضمان مقدمة للمجموعة (إيضاح 23)، وتكتسب فائدة بسعر الوديعة محددة الأجل ذي الصلة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

7 مدينون وموجودات أخرى

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	الموجودات المالية
370,528	223,001	الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
5,411,204	13,095,648	الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري ¹
788,983	881,724	مدينون آخرون
6,570,715	14,200,373	
929,382	396,066	الموجودات غير المالية
929,382	396,066	مدفوعات مقدما وموجودات أخرى
7,500,097	14,596,439	

¹ إن الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري تتضمن مبلغ 3,617,445 دينار كويتي (2021: 3,593,715 دينار كويتي) بفائدة بمعدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي زائداً 2% (2021: معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي زائداً 2%) سنوياً. للاطلاع على المزيد من المعلومات حول الشروط والأحكام المتعلقة بالأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة، راجع إيضاح 17.

لا تضمن الفئات ضمن الأرصدة المدينة موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من الأرصدة المدينة المذكورة أعلاه.

يتضمن الإيضاح 19.2 إفصاحات تتعلق بالتعرض لمخاطر الائتمان وتحليل يتعلق بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين للمجموعة. إن الفئات الأخرى ضمن المدينين لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة.

8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
8,077,815	7,710,634	- أسهم غير مسعرة
8,077,815	7,710,634	

يتم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والافصاح عنها من خلال أساليب التقييم في إيضاح 21.

تمثل الأسهم غير المسعرة حصص المجموعة في الشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجمعة. انتهت المجموعة إلى إنها لا تمارس السيطرة وبالتالي لا يجب عليها تجميع الشركات ذات الأغراض الخاصة.

تفاصيل حول طبيعة الشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجمعة والغرض منها وأنشطتها:

تشارك المجموعة بصورة رئيسية في الشركات ذات الأغراض الخاصة من خلال استثماراتها في الشركات ذات الأغراض الخاصة ورعايتها ما يتيح فرص استثمار متخصصة. تستخدم المجموعة بشكل عام الشركات ذات الأغراض الخاصة في تمويل شراء العقارات الاستثمارية من خلال إصدار أوراق الدين المالية والأسهم المكفولة بضمانات مقابل الموجودات المحتفظ بها لدى الشركات ذات الأغراض الخاصة.

المخاطر المرتبطة بالشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجمعة

تشير تقديرات الإدارة إلى أن الحد الأقصى من تعرض المجموعة لمخاطر خسائر مشاركتها في الشركات ذات الأغراض الخاصة في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لهذه الحصص. وفي إطار هذا التقييم، تم مراعاة اعتبارات متعلقة بالالتزامات والضمانات المتعلقة بهذه الحصص والمشاركة التعاقدية وغير التعاقدية للمجموعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

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

يلخص الجدول التالي صافي قيمة الموجودات الخاصة بالحصص في الشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجمعة، المسجل في بيان المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
42,667,270	39,398,356	الموجودات
26,886,391	25,374,715	المطلوبات
<u>15,780,879</u>	<u>14,023,641</u>	صافي الموجودات

ليس لدى الشركات ذات الأغراض الخاصة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2022 أو 2021.

توجد حصص المجموعة في الشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجمعة في المناطق الجغرافية التالية:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
15,780,879	14,023,641	الولايات المتحدة الأمريكية
<u>15,780,879</u>	<u>14,023,641</u>	

يوضح الجدول التالي تفاصيل حول الإيرادات والمصروفات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للشركات ذات الأغراض الخاصة.

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
(84,628)	(103,515)	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>789,968</u>	<u>511,044</u>	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

9 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
61,413,721	61,896,588	في 1 يناير
-	9,848,545	إضافات
2,786,050	73,898	مصروفات رأسمالية لعقار مملوك ¹
(3,270,351)	(14,136,852)	بيع عقارات استثمارية
1,024,748	(534,616)	التغير في القيمة العادلة ²
(57,580)	299,500	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>61,896,588</u>	<u>57,447,063</u>	في 31 ديسمبر

إن العقارات الاستثمارية للمجموعة تقع في المناطق الجغرافية الآتية:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
12,065,000	20,850,000	دولة الكويت
49,831,588	36,597,063	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
<u>61,896,588</u>	<u>57,447,063</u>	

9 عقارات استثمارية (تمة)

¹ خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، قامت المجموعة ببيع بعض الوحدات ضمن عقاراتها الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 14,136,852 دينار كويتي (2021: 3,270,351 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي قدره 17,192,632 دينار كويتي (2021: 5,013,492 دينار كويتي) وربح محقق بمبلغ 3,055,780 دينار كويتي (2021: 1,743,140 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. بالإضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصروفات تطوير بمبلغ 73,898 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021: 2,786,050 دينار كويتي).

² يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بخبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتحدد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق اخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، التي يتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع. استناداً إلى هذه التقييمات، انخفضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 534,616 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: زيادة بمبلغ 1,024,748 دينار كويتي).

تم تقديم العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 29,439,146 دينار كويتي (2021: 20,549,415 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض القروض البنكية (إيضاح 16).

يتم الإفصاح عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2022 و 2021 ضمن إيضاح 21.2.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

10 استثمار في شركات زميلة
ملخص المعلومات المالية حول الشركات الزميلة
يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية حول الشركات الزميلة المادية للمجموعة. تعكس المعلومات المفضة عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ.

	الإجمالي		شركات زميلة غير مادية		كاثورب ديوسبورج		شركة فيرست العقارية		شركة البقال		
	2021	2022	على أساس فريدي	2021	2022	أس.إيه.إل.أ.ك.	2021	2022	2021	2022	
ديتار كويتي	15,956,401	14,892,976	880,337	618,433	106,226	720,222	10,981,128	8,302,152	3,988,710	5,252,169	موجودات متداولة
ديتار كويتي	99,317,935	92,958,889	5,182,657	15,647	15,506,446	14,118,459	56,553,149	58,795,655	22,075,683	20,029,128	موجودات غير متداولة
ديتار كويتي	8,037,941	8,318,834	1,004,624	724,519	2,843,704	852,956	2,948,800	5,231,659	1,240,813	1,509,700	مطلوبات متداولة
ديتار كويتي	44,354,313	39,854,256	3,669,807	13,774	8,400,290	10,735,593	24,450,756	21,603,460	7,833,460	7,501,429	مطلوبات غير متداولة
ديتار كويتي	62,882,082	59,678,775	1,388,563	(104,213)	4,368,678	3,250,132	40,134,721	40,262,688	16,990,120	16,270,168	حقوق الملكية
	-	-	-	-	50%	50%	27.812%	29.812%	50%	50%	حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة
	22,203,923	21,711,156	362,255	(52,107)	2,184,339	1,625,066	11,162,269	12,003,113	8,495,060	8,135,084	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة
	7,182,794	7,333,164	402,505	(648,239)	1,026,017	2,135,794	4,836,161	4,191,266	918,111	1,654,343	الإيرادات
	2,559,107	1,876,037	(314,750)	(1,339,618)	354,822	1,559,468	2,348,087	991,875	170,948	664,312	ربح (خسارة) السنة
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
	2,559,107	1,876,037	(314,750)	(1,339,618)	354,822	1,559,468	2,348,087	991,875	170,948	664,312	إجمالي الإيرادات (الخصائر) الشاملة للسنة
	-	375,203	-	-	-	-	-	375,203	-	-	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
	815,064	1,829,898	(100,871)	(35,462)	177,411	779,734	653,050	753,470	85,474	332,156	حصة المجموعة في نتائج السنة

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ج. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية المذكورة أعلاه بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

الإجمالي 2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	شركات زميلة غير مادية حتى أساس فردي 2021 2022	2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	كلتا طرفي ديوسبورج أس.إيه.إر.ال. 2021 2022	2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	شركة فيريست العقارية (مقفلة) ش.م.ب. 2021 2022	2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	شركة الديال العقارية ذ.م.م. 2021 2022	2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
21,981,955	22,203,923	509,450	362,255	2,560,945	2,184,339	10,522,955	11,162,269	8,388,605	8,495,060				
33,000	325,330	58	-	-	-	-	325,330	32,942	-				
(392,691)	(2,053,540)	(44,945)	(30,226)	(347,746)	(1,227,212)	-	(375,203)	-	(796,102)				
-	(375,203)	-	-	-	-	-	-	-	-				
815,064	1,829,898	(100,871)	(35,462)	177,411	779,734	653,050	753,470	85,474	332,156				
-	(311,891)	-	(311,891)	-	-	-	-	-	-				
(233,405)	92,639	(1,437)	(36,783)	(206,271)	(111,795)	(13,736)	137,247	(11,961)	103,970				
22,203,923	21,711,156	362,255	(52,107)	2,184,339	1,625,066	11,162,269	12,003,113	8,495,060	8,135,084				

في 31 ديسمبر

إن الشركات الزميلة المذكورة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق مطابقة لأسهمها.

كما في 31 ديسمبر 2022، تم تقديم الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية قدرها 19,207,438 دينار كويتي (2021: 19,532,108 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض القروض والسلف (إيضاح 16).

المطابقة بالقيمة الدفترية:

الرصيد الافتتاحي لصافي

الموجودات في 1 يناير

إضافات

رد رأس المال

توزيع أرباح

حصة في نتائج السنة

انخفاض القيمة خلال السنة

عملة أجنبية

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

11 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

(أ) رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي			
34,564,860	34,564,860	345,648,600	345,648,600	

(ب) علاوة إصدار أسهم

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

(ج) توزيعات أرباح مسددة وموصى بها

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 20 أبريل 2022 على توزيع أرباح نقدية قدرها 5 فلس للسهم (31 ديسمبر 2020: لا شيء دينار كويتي) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، ومكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 6 فبراير 2023 بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم (2021: 5 فلس) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. تخضع توزيعات الأرباح الموصى بها للأسهم العادية لموافقة الجمعية العمومية السنوية ولا يتم تسجيلها كالترام كما في 31 ديسمبر.

12 الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم اقتطاع نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي بناء على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا تجاوز رصيد الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

13 الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب اقتطاع نسبة لا تزيد عن 5% بحد أقصى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه الاقتطاعات بناءً على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

14 أسهم خزينة

2021	2022	عدد أسهم الخزينة النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%) التكلفة (دينار كويتي) القيمة السوقية (دينار كويتي)
7,117,101	7,307,970	
2.06%	2.11%	
610,946	625,684	
711,710	583,907	

إن الاحتياطيات المكافئة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع خلال فترة امتلاك هذه الأسهم طبقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

15 دائنون ومطلوبات أخرى

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	دائنون
922,810	542,293	أرصدة مستحقة إلى شركة زميلة (إيضاح 17)
166,216	-	إيرادات تأجير مستلمة مقدماً
505,145	381,619	دفعات مقدما مستلمة من بيع عقار استثماري
2,471,070	32,866	فائدة مستحقة
768,216	944,737	مصرفات مستحقة
1,803,214	1,222,587	مطلوبات تأجير
237,516	103,874	مطلوبات أخرى
1,592,405	1,563,702	
8,466,592	4,791,678	

للاطلاع على توضيحات حول عمليات إدارة مخاطر السيولة لدى المجموعة، راجع إيضاح 19.3.

16 قروض وسلف

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	العملة	معدل الفائدة
40,500,000	43,500,000	دينار كويتي	معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي زائداً 2%
		قرض بنكي	

يتضمن القرض البنكي المكفول بضمان لدى المجموعة ما يلي:

◀ قرض محدد الأجل بمبلغ 43,500,000 دينار كويتي (2021: 40,500,000 دينار كويتي) من تسهيل ائتماني في حدود مبلغ 43,500,000 دينار كويتي (2021: 40,500,000 دينار كويتي) يحمل معدل فائدة بنسبة 2% (2021: 2.25%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد على خمسة أقساط سنوية تبدأ في 15 يوليو 2022 وتنتهي في 15 يوليو 2026، مع سداد دفعة واحدة في 15 أغسطس 2026.

إن القرض البنكي مكفول بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة لدى المجموعة (إيضاحي 9 و 10).

يتم إدراج المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة في إيضاح 19.

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حول التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل لدى المجموعة، بما في ذلك التغيرات النقدية وغير النقدية.

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	كما في 1 يناير التدفقات النقدية:
40,017,159	40,500,000	سداد مدفوعات قروض
(2,600,000)	(4,500,000)	متحصلات من قروض
3,082,841	7,500,000	
40,500,000	43,500,000	كما في 31 ديسمبر

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

17 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة بالمجموعة شركاتها الزميلة والمساهمين الرئيسيين والشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يمارسون عليها تأثيراً ملموساً أو سيطرة مشتركة. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
		بيان المركز المالي المجموع
		أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)
		شركة زميلة
248,828	76,166	مساهم رئيسي
10,975	11,110	أطراف أخرى ذات علاقة
110,725	135,725	
370,528	223,001	
		أرصدة مستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 7)
3,593,715	3,617,445	مساهم رئيسي
		أرصدة مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
166,216	-	شركة زميلة (إيضاح 15)
		بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
100,583	93,815	أتعاب إدارة
137,562	158,193	إيرادات فوائد لأرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة
238,145	252,008	

أحكام وشروط المعاملات مع أطراف ذات علاقة

باستثناء الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 7)، فإن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد للأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم تسجل المجموعة أي مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2021: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي العلاقة والسوق الذي يعمل فيه الطرف ذو العلاقة.

تحمل الأرصدة المدينة من بيع عقارات استثمارية معدل فائدة 2% (2021: 2%) سنوياً فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي، وتكون مضمونة بعقار استثماري مسجل باسم المجموعة، ويمكن المطالبة بسدادها إذا كان الطرف المقابل في حالة تعثر بموجب شروط الاتفاقية.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة ممن لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط أنشطة المجموعة وتوجيهها ومراقبتها. كان إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
		مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة
441,395	480,499	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
47,163	54,000	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
488,558	534,499	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: 70,000 دينار كويتي)، وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

18 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تتركز أنشطة المجموعة في الاستثمارات العقارية ضمن قطاعين رئيسيين هما: محلي (الكويت) ودولي (مملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وقطر وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات حول قطاعات المجموعة:

	2021			2022		
المجموع دينار كويتي	شركي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	شركي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	
2,708,682	2,283,402	425,280	2,919,346	2,457,739	461,607	
1,024,748	(337,817)	1,362,565	(534,616)	(829,809)	295,193	
1,743,140	20,127	1,723,013	3,055,780	2,533,192	522,588	
(84,628)	(84,628)	-	(103,515)	(103,515)	-	
789,968	789,968	-	511,044	511,044	-	
113,143	113,143	-	108,946	107,986	960	
142,274	-	142,274	239,728	-	239,728	
88,386	26,396	61,990	121,732	69,158	52,574	
815,064	815,064	-	1,829,898	1,829,898	-	
(42,530)	-	(42,530)	113,931	-	113,931	
7,298,247	3,625,655	3,672,592	8,262,274	6,575,693	1,686,581	
(1,325,178)	(1,105,544)	(219,634)	(1,452,545)	(999,354)	(453,191)	
(898,620)	-	(898,620)	(954,219)	-	(954,219)	
(174,985)	(31,502)	(143,483)	(189,261)	(28,220)	(161,041)	
(183,967)	(45,974)	(137,993)	(164,025)	(37,091)	(126,934)	
(198,949)	(11,042)	(187,907)	(212,830)	(6,757)	(206,073)	
-	-	-	(311,891)	(311,891)	-	
(1,533,561)	(1,474,380)	(59,181)	(1,897,706)	(1,640,778)	(256,928)	
(136,992)	-	(136,992)	(142,461)	-	(142,461)	
(4,452,252)	(2,668,442)	(1,783,810)	(5,324,938)	(3,024,091)	(2,300,847)	
2,845,995	957,213	1,888,782	2,937,336	3,551,602	(614,266)	

إيرادات تأجير

أرباح (خسائر) تقييم من عقارات استثمارية

ربح من بيع عقارات استثمارية

التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إعجاب إدارة

إيرادات فائدة

إيرادات أخرى

حصة في نتائج شركات زميلة

صافي فروق تحويل عملات أجنبية

إجمالي الإيرادات

تكاليف تشغيل عقارات *

تكاليف موظفين **

استهلاك

مصروفات إدارية

استثمارات وأتعاب مهنية

انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة

تكاليف تمويل

ضرائب

إجمالي المصروفات

(خسارة) ربح السنة

* إن تكاليف التشغيل العقاري تتعلق بالكامل بالعقارات الاستثمارية التي تولد إيرادات تأجير.

** تتضمن تكاليف الموظفين مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة الحالية.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

18 معلومات القطاعات (تمة)

	31 ديسمبر 2021			31 ديسمبر 2022		
	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي
إجمالي الموجودات	105,592,601	82,770,165	22,822,436	106,455,335	76,369,681	30,085,654
	48,966,592	44,138,710	4,827,882	48,291,678	39,239,186	9,052,492
	519,448	306,706	212,742	383,710	310,560	73,150
إجمالي المطلوبات						
إفصاحات أخرى	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي
	84,384,179	72,075,418	12,308,761	79,282,895	58,323,987	20,958,908
	2,820,897	808,229	2,012,668	10,261,400	403,310	9,858,090
	22,203,923	22,203,923	-	21,711,156	21,711,156	-

¹ إجمالي موجودات غير متداولة

² إضافات إلى موجودات غير متداولة

استثمر في شركات زميلة

¹ تتكون الموجودات غير المتداولة لهذا الغرض من الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة.

² تتكون الإضافات إلى موجودات غير متداولة من إضافات لممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية واستثمار في شركات زميلة.

معلومات حول توزيع الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة من العقود مع العملاء:

	31 ديسمبر 2021			31 ديسمبر 2022		
	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي
توقيت الاعتراف بالإيرادات						
خدمات مقدمة في فترة زمنية معينة	1,748,848	25,835	1,723,013	3,060,421	2,507,833	552,588
	107,435	107,435	-	104,305	103,345	960
خدمات مقدمة على مدار الوقت	1,856,283	133,270	1,723,013	3,164,726	2,611,178	553,548

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة القروض البنكية والدائنين الآخرين. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين والنقد والأرصدة لدى البنوك التي تتحقق مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تراقب الإدارة العليا للمجموعة إدارة هذه المخاطر. يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن وضع ومراقبة إطار إدارة مخاطر المجموعة. قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة مخاطر تتولى مسؤولية وضع ومراقبة سياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة. تقوم اللجنة برفع التقارير بصورة منتظمة حول أنشطتها إلى مجلس الإدارة. يتم وضع سياسات إدارة المخاطر للمجموعة بغرض تحديد المخاطر التي تواجهها المجموعة وتحليلها ووضع الحدود المناسبة للمخاطر بالإضافة إلى السيطرة على المخاطر ومراقبتها والالتزام بالحدود الموضوعية. يتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بصورة منتظمة لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة المتبعة لديها إلى الحفاظ على بيئة رقابية منضبطة وبناءة يعي فيها كافة الموظفين أدوارهم والتزاماتهم. يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر، المبينة بإيجاز أدناه.

19.1 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر هم: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم. تتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والدائنين الآخرين والنقد لدى البنك والاستثمارات في أسهم وبعض الأرصدة المدينة.

إن الغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن إطار المؤشرات المقبولة مع تحقيق أعلى قيمة من العائد.

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بأنشطة التشغيل لدى المجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية. تدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية لديها استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. تضمن المجموعة الحفاظ على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملات لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

توضح الجداول التالية تعرض المجموعة لأسعار صرف العملات الأجنبية للموجودات و(المطلوبات) المالية النقدية في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2021 المعادل بالدينار الكويتي	2022 المعادل بالدينار الكويتي	
757,306	364,215	دولار أمريكي
846,801	12,317,652	درهم إماراتي
666,332	200,107	دينار بحريني
378,643	247,278	يورو

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر السوق (تتمة)

(أ) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

الحساسية للعملات الأجنبية

توضح الجداول التالية تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المذكورة أعلاه مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. فيما يلي التأثير على ربح المجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية:

العملة	التغير في سعر صرف العملات الأجنبية	التأثير على الأرباح أو الخسائر (المتعلق بالموجودات والمطلوبات المالية النقدية)	
		2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
دولار أمريكي	+10%	75,731	36,422
	-10%	(75,731)	(36,422)
درهم إماراتي	+10%	84,680	1,231,765
	-10%	(84,680)	(1,231,765)
دينار بحريني	+10%	66,633	20,011
	-10%	(66,633)	(20,011)
يورو	+10%	37,864	24,728
	-10%	(37,864)	(24,728)

ليس هناك تأثير عن الحساسية على الإيرادات الشاملة الأخرى حيث إنه ليس لدى المجموعة موجودات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو مصنفة كأدوات تحوط.

سيؤدي الانخفاض المكافئ في كل من العملات المذكورة أعلاه مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير معادل وليس معاكس.

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق بصورة رئيسية بالقروض طويلة الأجل لدى المجموعة ذات معدلات الفائدة المتغيرة. خلال السنوات 2021 و 2022، كانت القروض ذات معدل الفائدة المتغير لدى المجموعة مدرجة بالدينار الكويتي بصورة رئيسية.

تتمثل سياسة المجموعة في إدارة تكلفة الفائدة لديها عن طريق استغلال التسهيلات الائتمانية التنافسية المقدمة من المؤسسات المالية المحلية ومراقبة التقلبات في أسعار الفائدة باستمرار.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

فيما يلي قائمة أسعار الفائدة للأدوات المالية التي تحمل معدلات فائدة لدى المجموعة كما تم الإبلاغ عنها إلى إدارة المجموعة:

أدوات ذات معدلات متغيرة	2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
موجودات مالية	9,237,233	8,496,030
مطلوبات مالية	(40,500,000)	(43,500,000)
	(31,262,767)	(35,003,970)

حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات المعدلات المتغيرة

إن التغير المحتمل بصورة معقولة في 50 نقطة أساسية (2021: 50 نقطة أساسية) في أسعار الفائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة قد أدى إلى نقص في ربح السنة بمبلغ 175,020 دينار كويتي (2021: 156,314 دينار كويتي). يفترض هذا التحليل أن كافة المتغيرات الأخرى - لاسيما أسعار صرف العملات الأجنبية - تظل ثابتة.

(ج) مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في أسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم الناتجة عن عوامل عدم التيقن بشأن القيم المستقبلية للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تحتفظ المجموعة باستثمارات في أسهم استراتيجية لدى شركات ذات أغراض خاصة تدعم عمليات المجموعة (إيضاح 8). ترى الإدارة أن التعرض لمخاطر السوق الناتجة عن هذا النشاط مقبول في ظل الظروف التي تواجهها المجموعة. في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قدر التعرض لمخاطر الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة بمبلغ 7,710,634 دينار كويتي (2021: 8,077,815 دينار كويتي). تم إدراج تحليلات الحساسية لهذه الاستثمارات في إيضاح 21.

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تكمن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتجة من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من إيرادات التأجير المستحقة) بما في ذلك النقد لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى.

تتمثل سياسة المجموعة في مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. فيما يتعلق بإيرادات التأجير المستحقة، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل الاتفاق بشأن ترتيبات التأجير. إن مخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية.

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

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
5,201,075	4,402,236	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 5)
428,123	463,096	ودائع محددة الأجل (إيضاح 6)
6,570,715	14,200,373	مدينون وموجودات أخرى (إيضاح 7)
12,199,913	19,065,705	

أرصدة لدى البنوك وودائع محددة الأجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية 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 المبالغ للودائع 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 والودائع محددة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للتعرض للمخاطر. ترى المجموعة أن الأرصدة لدى البنوك والودائع محددة الأجل مرتبطة بمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة، وضمان بنك الكويت المركزي للودائع المودعة لدى البنوك المحلية.

مدينون مستأجرين

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين الناتجة من العملاء الأفراد والتي تتضمن عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. تفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لأكثر من 365 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة تؤيد خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلبية التعرض لمخاطر تعثر الأطراف المقابلة لدى المجموعة يعتبر منخفضاً ولا يتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، انتهت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير جوهري.

كما في 31 ديسمبر 2022، قدر الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لطرف مقابل واحد بمبلغ 8,486,195 دينار كويتي (2021: 3,593,715 دينار كويتي).

مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة وموجودات أخرى

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

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.3 مخاطر السيولة

تعرف مخاطر السيولة بأنها مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال سداد النقد أو تسليم أصل مالي آخر.

تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل ورسوم التمويل ومدفوعات أصل المبلغ لأدوات الدين.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استغلال التسهيلات البنكية. قامت المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بإعادة تمويل الدين لديها وتوصلت إلى انخفاض معدلاته. يمكن للمجموعة الحصول على مجموعة متنوعة وكافية من مصادر التمويل.

يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة.

المجموع	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	3 - 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	31 ديسمبر 2022
4,377,194	966,573	1,313,169	2,097,452	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً) قروض وسلف
50,879,991	45,563,888	5,316,103	-	
<u>55,257,185</u>	<u>46,530,461</u>	<u>6,629,272</u>	<u>2,097,452</u>	
5,490,377	865,109	2,579,673	2,045,595	31 ديسمبر 2021 دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً) قروض وسلف
44,336,213	42,852,189	1,484,024	-	
<u>49,826,590</u>	<u>43,717,298</u>	<u>4,063,697</u>	<u>2,045,595</u>	

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

20 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يعرض الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للوقت المتوقع لاستردادها أو تسويتها. تم تصنيف موجودات ومطلوبات المتاجرة بحيث تستحق و /أو يتم سدادها خلال 12 شهراً، بصرف النظر عن الاستحقاقات التعاقدية الفعلية للمنتجات.

2022	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	3 - 12 شهراً دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الموجودات				
النقد والنقد المعادل	4,402,271	-	-	4,402,271
ودائع محددة الأجل	-	463,096	-	463,096
مدينون وموجودات أخرى	10,868,269	-	3,728,170	14,596,439
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	7,710,634	7,710,634
عقارات استثمارية	-	-	57,447,063	57,447,063
استثمار في شركات زميلة	-	-	21,711,156	21,711,156
ممتلكات ومعدات	-	-	124,676	124,676
	<u>15,270,540</u>	<u>463,096</u>	<u>90,721,699</u>	<u>106,455,335</u>
المطلوبات				
دائنون ومطلوبات أخرى	2,511,936	1,313,169	966,573	4,791,678
قروض وسلف	-	2,000,000	41,500,000	43,500,000
	<u>2,511,936</u>	<u>3,313,169</u>	<u>42,466,573</u>	<u>48,291,678</u>
صافي فجوة السيولة	<u>12,758,604</u>	<u>(2,850,073)</u>	<u>48,255,126</u>	<u>58,163,657</u>

فيما يلي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2021:

	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	3 - 12 شهراً دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الموجودات				
النقد والنقد المعادل	5,202,387	-	-	5,202,387
ودائع محددة الأجل	-	428,123	-	428,123
مدينون وموجودات أخرى	3,781,337	-	3,718,760	7,500,097
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	8,077,815	8,077,815
عقارات استثمارية	-	-	61,896,588	61,896,588
استثمار في شركات زميلة	-	-	22,203,923	22,203,923
ممتلكات ومعدات	-	-	283,668	283,668
	<u>8,983,724</u>	<u>428,123</u>	<u>96,180,754</u>	<u>105,592,601</u>
المطلوبات				
دائنون ومطلوبات أخرى	5,021,810	2,579,673	865,109	8,466,592
قروض وسلف	-	2,000,000	38,500,000	40,500,000
	<u>5,021,810</u>	<u>4,579,673</u>	<u>39,365,109</u>	<u>48,966,592</u>
صافي فجوة السيولة	<u>3,961,914</u>	<u>(4,151,550)</u>	<u>56,815,645</u>	<u>56,626,009</u>

21 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، 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.

إن تقييم أهمية أحد المدخلات المعينة يتطلب اتخاذ أحكام مع مراعاة العوامل المرتبطة بالأصل أو الالتزام.

21.1 الأدوات المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2022			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
أسهم غير مسعرة			
7,710,634	-	-	7,710,634
31 ديسمبر 2021			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
أسهم غير مسعرة			
8,077,815	-	-	8,077,815

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2022 أو 2021.

أساليب التقييم

تستثمر المجموعة في شركات ذات أغراض خاصة غير مسعرة في سوق نشط. لا يتم إجراء المعاملات في هذه الاستثمارات على أساس منتظم. تستعين المجموعة بأسلوب تقييم يستند إلى صافي قيمة الموجودات بالنسبة لهذه المراكز. يتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات متى كان ذلك ضرورياً لتعكس اعتبارات مثل خصومات السيولة في السوق والعوامل المحددة الأخرى المتعلقة بالاستثمارات. وبالتالي، يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى 3.

بالنسبة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، تشير تقديرات الإدارة إلى أن القيمة الدفترية تعادل القيمة العادلة تقريباً.

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:

إجمالي الخسائر المسجلة في الأرباح أو الخسائر			
في 1 يناير	في 31 ديسمبر	صافي (المبيعات) والمشتريات	في 31 ديسمبر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2022			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:			
أسهم غير مسعرة			
8,077,815	(103,515)	(263,666)	7,710,634

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

21.1 الأدوات المالية (تتمة) مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3 (تتمة)

في 1 يناير	إجمالي الأرباح المسجلة في الأرباح أو الخسائر	صافي (المبيعات) والمشتريات	في 31 ديسمبر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
8,162,790	(84,628)	(347)	8,077,815

31 ديسمبر 2021
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
أسهم غير مسعرة

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم:
يعرض الجدول التالي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة، إلى جانب تحليل الحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر:

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة	المعدل	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
معدل الخصم لضعف التسويق	2022: 10% (2021: 10%)	إن الزيادة (النقص) بنسبة 10% (2021: 10%) في معدل الخصم ستؤدي إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ 77,106 دينار كويتي (2021: 80,778 دينار كويتي).
إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي انتهت المجموعة إلى أن المشاركين في السوق سيأخذونها في اعتبارهم عند تسعير الاستثمارات.		

21.2 الأدوات غير المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة:

الإجمالي	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2)	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2022	-	-	57,447,063
عقارات استثمارية			
31 ديسمبر 2021	-	-	61,896,588
عقارات استثمارية			

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2022 أو 2021.

يتم الإفصاح عن مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن إيضاح 9.

لم تحدث أي تغييرات في أساليب التقييم خلال السنة. يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة ضمن المستوى 3 والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

أسلوب التقييم	القيمة العادلة 2022 دينار كويتي	القيمة العادلة 2021 دينار كويتي	المدخلات الرئيسية غير الملحوظة	المعدل 2022	المعدل 2021
طريقة رسملة الإيرادات	36,704,676	35,324,353	متوسط الإيجار (المتر المربع) (دينار كويتي) معدل العائد (%)	10 إلى 87 %11.58-%2.72	6 إلى 83 %11.17-%1.18
طريقة المقارنة بالسوق	20,742,387	26,572,235	السعر (المتر المربع) (دينار كويتي)	165 – 4,866	165 – 3,862

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

21.2 الأدوات غير المالية (تتمة) تحليل الحساسية

إن معدلات الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الإيجار للمتر المربع ومعدل العائد وسعر المتر المربع فقط سيؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر الجوهرية التي يستند إليها تقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,766,218	1,835,234	+ 5%	متوسط الإيجار
(1,766,218)	(1,835,234)	- 5%	
(11,615,223)	(1,587,988)	+ 50 نقطة أساسية	معدل العائد
11,615,223	1,587,988	- 50 نقطة أساسية	
6,877,288	6,475,828	+ 5%	سعر المتر المربع
(6,877,288)	(6,475,828)	- 5%	

22 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وسمات المخاطر للموجودات الأساسية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إجراءات المعاملات على أسهم الخزينة أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لتخفيض الديون.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة القروض والسلف ذات معدلات فائدة ضمن صافي الدين ناقصاً النقد والنقد المعادل. لغرض إدارة رأس المال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلاوة إصدار أسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى.

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
40,500,000	43,500,000	قروض وسلف ذات معدلات فائدة
(5,202,387)	(4,402,271)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
(428,123)	(463,096)	ناقصاً: ودائع محددة الأجل
34,869,490	38,634,633	صافي الدين
56,626,009	58,163,657	رأس المال
91,495,499	96,798,290	رأس المال وصافي الدين
38.11%	39.91%	معدل الاقتراض

23 التزامات ومطلوبات محتملة

الالتزامات رأسمالية

كما في 31 ديسمبر 2022، كان لدى المجموعة عقود إنشاءات جارية مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بمصروفات رأسمالية مستقبلية تتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 383,710 دينار كويتي (2021: 519,448 دينار كويتي). ليس هناك أي التزامات تعاقدية تتعلق بالعقارات الاستثمارية المكتملة.

الالتزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تشغيلي لمحفظه عقارات استثمارية. تتراوح مدة عقود التأجير هذه ما بين سنة إلى سنتين وتتضمن شروطاً تنص على التقييم الدوري المستمر لرسوم التأجير طبقاً للشروط السائدة في السوق.

فيما يلي الحد الأدنى من مديني التأجير طبقاً لعقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
1,871,302	1,440,274
1,759,323	1,022,796
<u>3,630,625</u>	<u>2,463,070</u>

خلال سنة واحدة
بعد سنة ولكن ليس أكثر من 5 سنوات

احتمالية مطالبات قانونية

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وهي عرضة للنزاعات القانونية مع المستأجرين ضمن سياق الأعمال العادي. لا ترى الإدارة أن هذه الإجراءات القانونية سيكون لها تأثير مادي على النتائج والمركز المالي للمجموعة.

مطلوبات محتملة:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
411,845	967,020

خطابات ضمان

لدى المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بضمان بنكي ناتج ضمن سياق الأعمال العادي وليس من المتوقع ان ينشأ عنه أي مطلوبات مادية. إن الودائع محددة الأجل بمبلغ 463,096 دينار كويتي (2021: 428,123 دينار كويتي) مقيدة مقابل خطابات ضمان مقدمة إلى المجموعة من البنك الخاص بها (إيضاح 6).