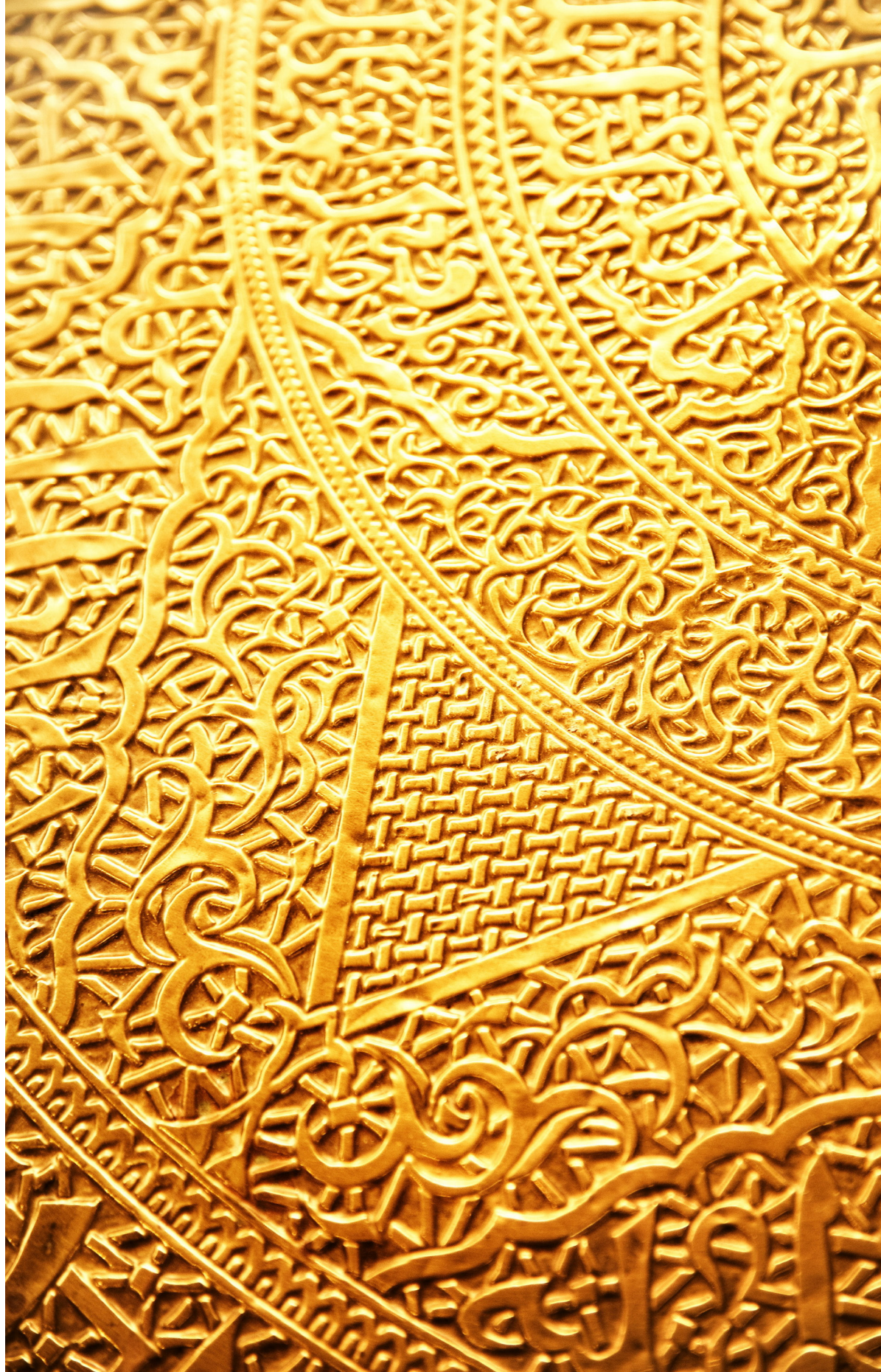


أعيان

شركة أعيان للإجارة و الاستثمار
A'AYAN LEASING & INVESTMENT CO.

2022

التقرير السنوي



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



حضرة صاحب السمو

الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح

أمير دولة الكويت

حفظه الله ورعاه



سمو ولي العهد

الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح

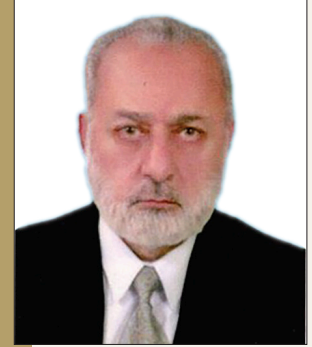
حفظه الله

أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

أ.د. سيد محمد عبد الرزاق الطبطبائي
رئيس الهيئة الموقر



أ.د. أحمد الحجبي الكردي
عضو الهيئة الموقر



د. خالد شجاع العتيبي
عضو الهيئة الموقر



أعضاء مجلس الإدارة

السيد/ فهد علي محمد ثنيان الغانم
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد/ منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة



السيد/ طلال محمد رضا بهباني
عضو مجلس الإدارة



السيد/ عبد العزيز ناصر المرزوق
عضو مجلس الإدارة



السيد/ ناصر إبراهيم بورسلي
عضو مجلس الإدارة



السيد/ رياض ناصر البدر
عضو مجلس الإدارة



السيد/ مهنا محمد عبد الله الصانع
عضو مجلس الإدارة



كلمة رئيس مجلس الإدارة



بسم الله، والحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وأشرف خلق الله سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ومن اهتدى بهداه إلى يوم الدين.

السادة المساهمون الأفاضل... السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

يطيب لنا الترحيب بكم اليوم في اجتماع الجمعية العمومية وأن أعرض عليكم التقرير السنوي لشركة أعيان للإجارة والاستثمار وتقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية وتقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق وكذلك تقرير مراقبي الحسابات إضافة إلى البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022. شهد العام المنصرم تداعيات مختلفة كان لها بالغ الأثر في الاقتصاد المحلي والعالم. فبعد بداية إيجابية على مستوى مؤشرات الأسواق خلال النصف الأول، انخفضت هذه المؤشرات بشكل متسارع خلال النصف الثاني من عام 2022. وقد جاء هذا الانخفاض بشكل متسارع لعدة عوامل أبرزها أزمة سلاسل التوريد العالمية والتي أُلقت بظلالها على نسب التضخم التي وصلت إلى مستويات استثنائية في العديد من الدول. الأمر الذي تداعت له البنوك المركزية فرفعت العديد منها نسب الفائدة بشكل متوالٍ وإلى مستويات قياسية في سبيل كبح جماح التضخم الذي من شأنها إدخال الاقتصاد في نفق الركود قد يطول الخروج منه. كما ساهمت الحرب الروسية الأوكرانية في تعقيد الوضع القائم والتأثير على اقتصاديات الدول الأوروبية بشكل خاص ودول العالم بشكل عام.

وعلى صعيد الشركة، ركزت الشركة خلال العام الماضي على تحقيق استراتيجيتها الجديدة التي تركز على خلق توازن ملائم في أصول الشركة من خلال اقتناص الفرص الاستثمارية المناسبة واختيار الهيكل المالية المناسبة في سبيل تعظيم حقوق المساهمين وتعزيز المركز المالي للشركة. لقد ركزت الشركة على نمو كافة قطاعاتها التشغيلية الرئيسية خلال العام، حيث نرى نمو قطاع التأجير التشغيلي خلال العام الماضي مدفوعاً بالطلب العالي على السيارات الجديدة والمستعملة حيث قام الجهاز التنفيذي بوضع خطة مستهدفة لتنمية هذا النشاط بشكل مدروس يتناسب مع موارد الشركة وطلب العملاء. وفي جانب الاستثمار المباشر استهدفت الشركة الاستثمار في الأسهم ذات الأداء التشغيلي والتوزيعات المستمرة في سبيل بناء محفظة متوازنة يمكن لها أن تكون قاعدة للتوسعات المستقبلية. وفي القطاع العقاري نجد أن الشركة قد عملت على إعادة تشكيل المحفظة العقارية من خلال بيع مجموعة من العقارات ذات العوائد المنخفضة وشراء عقارات جديدة تستهدف الشركة منها تحقيق عوائد أفضل في ظل مخاطر مدروسة ومتناسبة مع أصول الشركة.

وبفضل من الله، ومن ثم تلك الجهود المتضافرة من قبل الجهاز التنفيذي في الشركة، قفزت أرباح الشركة خلال 2022 لتصل إلى صافي أرباح يقارب 9 ملايين دينار كويتي مصحوباً بارتفاع إيجابي لمعظم المؤشرات المالية الخاصة بالشركة.

وفيما يلي ملخص لأبرز المؤشرات المالية للمجموعة كما في نهاية عام 2022 ومقارنة بعام 2021.

المؤشر المالي	2022-12-31 دينار كويتي	2021-12-31 دينار كويتي	التغيير
صافي الربح الخاصة بمساهمي الشركة الأم	9,002,288	6,099,104	48 %
إجمالي الإيرادات	19,105,688	16,089,814	19 %
إجمالي المصروفات	9,087,875	8,999,969	1 %
ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (بالفلس)	13.18	8.24	60 %
إجمالي الموجودات	151,346,750	138,158,219	10 %
إجمالي المطلوبات	47,872,205	36,920,889	30 %
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	91,223,657	88,254,253	3 %
القيمة الدفترية للأسهم القائمة (بالفلس)	137	124	10 %

ولأول مرة منذ 15 عاماً، أوصى مجلس الإدارة بأن يتم توزيع أرباح نقدية تعادل 7.5 % من القيمة الاسمية والتي تمثل 7.5 فلس للسهم لمساهمي الشركة على أن تخضع هذه التوصية لموافقة الجمعية العمومية العادية للشركة بعد أخذ موافقة الجهات الرقابية ذات الصلة بهذا الطلب.

إننا مستمرين في المتابعة الدقيقة لتنفيذ استراتيجية الشركة في بناء هيكل مالي متوازن من شأنه إعادة توزيع أصول الشركة لتساهم كافة قطاعاتها بتحقيق الإيرادات المستهدفة، وتحقيق النمو في حقوق المساهمين حيث تعمل الشركة على استهداف الفرص التشغيلية في القطاعات المختلفة، وتحسين أداء أصولها الحالية والسعي في المشاركة في المناقصات الحكومية التي يتم دعوة القطاع الخاص لها. ولا يسعني في هذا المقام إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل لإخواني أعضاء مجلس الإدارة وفريق العمل بالشركة الذين ساهموا في تحقيق نتائج استثنائية خلال العام الماضي والعودة بالشركة إلى مركز مالي صلب يتيح لها مشاركة المساهمين بالأرباح النقدية في ظل نمو قطاعاتها وأصولها المختلفة.

والله ولي التوفيق،

منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة



كلمة الرئيس التنفيذي



بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى سيد المرسلين وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين .

السادة المساهمون الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسرني نيابة عن أعضاء الإدارة التنفيذية بشركة أعيان للإجارة والاستثمار أن استعرض معكم تقريراً حول أداء الشركة وأبرز المؤشرات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، ومستعرضاً معكم في إيجاز أهم المستجدات المالية والاقتصادية خلال السنة المذكورة.

لمحة موجزة عن الأوضاع الاقتصادية خلال عام 2022

لقد واجه العالم في العام الماضي تحديات استثنائية ومعقدة قد تكون الأضعب منذ الحرب العالمية الثانية. ففي الوقت الذي بدأت اقتصاديات العالم بالتأقلم مع نتائج جائحة كورونا وما صحبها من إغلاق للأنشطة التجارية و التعامل مع آثارها الصحية والنفسية والتي تخطت الحدود ولامست البشرية جمعاء، واجه الاقتصاد العالمي صدمة جديدة تتمثل بالحرب الروسية الأوكرانية التي هزت عواقبها العالم أجمع. ولقد صاحب ذلك تأثير سلبي على الإنتاج حول العالم بالوضع العالمي الجديد الذي فرضته ظروف العودة من الإغلاق الكلي للمصانع حول العالم بأوقات متفاوتة، ونقص حاد في الموارد الطبيعية وارتفاع حاد لأسعار الوقود والغذاء والعديد من الموارد الطبيعية الأخرى، الأمر الذي ساهم بشكل حتمي في ارتفاع التضخم حول العالم.

وفي ظل ذلك تباطأت معدلات النمو العالمي نتيجة لارتفاع معدلات التضخم، وارتفاع أسعار الفائدة، وعدم الاستقرار السياسي الناتج عن الحرب الروسية، ووفقاً لتقارير البنك الدولي فإنه من المتوقع أن ينمو الاقتصاد العالمي بمعدل 1.7% في عام 2023 و2.7% في عام 2024. ومن المتوقع أن يكون التراجع الحاد في النمو واسع النطاق، مع تعديل التوقعات لتتراجع إلى نحو 95% من الاقتصادات المتقدمة ونحو 70% من اقتصادات الأسواق الصاعدة والاقتصادات النامية حيث توقع التقرير أن يتباطأ معدل النمو في الاقتصادات المتقدمة من 2.5% في عام 2022 إلى 0.5% في عام 2023. وعلى مدى العقدين الماضيين، حملت نوبات التباطؤ الاقتصادي بهذا الحجم نُذر ركود عالمي. ففي الولايات المتحدة، من المتوقع أن ينخفض معدل النمو إلى 0.5% في عام 2023 - أي أقل بمقدار 1.9 نقطة مئوية عن التوقعات السابقة، الأمر الذي يمثل أضعف أداء خارج حالات الركود الرسمي منذ عام 1970. وفي عام 2023، من المتوقع أن يبلغ معدل النمو بمنطقة اليورو 0% - انخفاضاً من 1.9% بعد تعديل التوقعات. وفي الصين، من المتوقع أن يبلغ معدل النمو 4.3% في عام 2023 - أي أقل من التوقعات السابقة بمقدار 0.9 نقطة مئوية.

لمحة موجزة عن أسواق المال الخليجية خلال عام 2022

لا شك أن العوامل الاقتصادية العالمية التي أوردناها قد أثرت على أسواق المنطقة. فقد بدأت معظم أسواق المنطقة عام 2022 يحدوها أمل التعافي من أزمة كورونا، إلا أن سرعان ما تلاشى هذا التفاؤل في نهاية النصف الأول من العام نتيجة المتغيرات العالمية.

ولقد شهد سوق الأوراق المالية بالكويت تباين أداء قطاعاته. حيث نجد أن مؤشر بورصة الكويت العام قد ارتفع بنحو 3.5% إلى 7 آلاف و292.12 نقطة، وصعد مؤشر السوق الأول 6.2% ليغلق عند 8 آلاف و115.68 نقطة. وقد انخفض مؤشر "الرئيسي" بنحو 4.9% إلى 5 آلاف و596.79 نقطة، بعد أن حقق أفضل أداء سنوي في تاريخه خلال 2021. ولقد تراجع أداء السوق السعودي خلال العام الماضي لأول مرة منذ 7 سنوات. حيث انخفض مؤشر سوق الأسهم السعودية (تاسي) بنسبة 7.12% لينتهي العام في مستوى 10 آلاف و478.46 نقطة. وعلى الرغم من ذلك حافظ السوق السعودي على مكانته كأكبر سوق في المنطقة من حيث القيمة السوقية. وعليه فقد تباين أداء أسواق المال الخليجية خلال عام 2022، فنجد أن سوق أبوظبي قد كان الأعلى ارتفاعاً بنسبة 20.03% مقارنة بارتفاعه بنسبة 68% في عام 2021، حيث أنهى مؤشر سوق أبوظبي للأوراق المالية تعاملات 2022 عند 10 آلاف و188.57 نقط. فيما ارتفع مؤشر سوق دبي للأوراق المالية بنسبة 4.4%. وخلال العام الماضي، شهدت أسواق المال في الإمارات 11 اكتتاباً أولياً جمعت قرابة 13.94 مليار دولار. ولقد كان مؤشر سوق مسقط ثاني أكبر المؤشرات الخليجية ارتفاعاً خلف سوق أبوظبي خلال عام 2022. حيث ارتفع المؤشر بنسبة 17.63% خلال العام ليستقر عند 4,857 نقطة. فيما ارتفع مؤشر بورصة البحرين بنسبة 5.45% خلال العام. بينما أنهى مؤشر قطر عند مستوى 10,681 نقطة منخفضاً بنسبة 8.13%.

لمحة موجزة عن أداء شركة أعيان للإجارة والاستثمار خلال عام 2022

لقد حققت الشركة خلال العام الماضي نتائج إيجابية تشغيلية في مختلف قطاعاتها الرئيسية (الإجارة، الاستثمار، العقار). فقد ارتفعت الأرباح التشغيلية للشركة بنسبة 91% في عام 2022. كما استطاعت الشركة أن تحقق ارتفاعاً بنسبة 48% في صافي أرباحها لتصل إلى 9 ملايين دينار كويتي، انعكست على ربحية السهم المخففة لتصل إلى 13.18 فلس للسهم مرتفعة بنسبة 60% عن العام الماضي. كما ارتفعت القيمة الدفترية للسهم لتصل إلى 137 فلساً للسهم مقارنة ب 124 فلساً للسهم في نهاية عام 2021.

وبالنظر إلى قطاعات الشركة، فلقد عمل الجهاز التنفيذي على تنفيذ الاستراتيجية المقررة لإعادة بناء التوازن في أصول الشركة، والتوسع المدروس في قطاع الإجارة، إضافة إلى تعويض الاستثمارات ذات الدخل المنخفض باستثمارات أخرى بعوائد أفضل.

ففي قطاع الإجارة، نجد أن إيرادات التأجير قد ارتفعت لتصل إلى 15.7 مليون د.ك. خلال العام مرتفعة بنسبة 11% عن عام 2021. كما ارتفع عدد السيارات المدارة من قبل الشركة ليصل إلى 8,276 سيارة شاملة المخزون بارتفاع بلغ 20% عن عام 2021.

وفي قطاع العقار، فقد عمل الجهاز الإداري في الشركة في ثلاثة محاور رئيسية خلال العام الماضي. المحور الأول هو تحسين أداء العقارات المملوكة للشركة، والثاني نحو بيع العقارات التي لا تحقق الإيرادات المستهدفة منها بعد أن تم العمل على تحسين أدائها بكل السبل. والمحور الثالث باتجاه اقتناص الفرص العقارية المتاحة.

ففي مطلع عام 2022 شهد قطاع العقار الاستثماري ضعفا ملحوظاً في الطلب أدى بشكل مباشر إلى انخفاض القيم الإيجارية في العديد من المناطق. وفي منتصف العام بدأ الاستقرار نوعاً ما في بعض المناطق، حيث استمرت إدارة العقار بالشركة في التسويق عن طريق الشركات المتخصصة في التسويق العقاري وتطوير عقارات الشركة وذلك لجذب المؤجرين والمحافظة على نسب الإشغال في العقارات وتعزيزها.

وبجهود داخلية دؤوبة، تم بناء نظام عقاري إلكتروني داخلي والذي تم ربطه بإدارات الشركة ذات الصلة المختلفة في سبيل بناء قاعدة بيانات متكاملة، تتيح الوقوف على وضع عقارات الشركة بشكل مباشر مستمر، وتتابع من خلال النظام وضع عمليات التحصيل والإجراءات القانونية المتخذة تجاه المتخلفين عن السداد بشكل دقيق. لقد كان للنظام الجديد فضل كبير في تفعيل عملية التحصيل والمتابعة الحثيثة للإجراءات القانونية في الوقت المناسب. كما تم تفعيل عملية التحصيل الإلكتروني للدفعات الشهرية مباشرة عن طريق النظام العقاري الخاص بالشركة.

كلمة الرئيس التنفيذي

وفي قطاع الاستثمار المباشر، قام فريق الاستثمار بدراسة عددٍ كبير من الفرص الاستثمارية في قطاعات مختلفة كالصحة والتعليم والعقار والتغذية و السيارات وغيرها من القطاعات. ولقد قامت الشركة باستثمار استراتيجي في شركة توازن القابضة لتصل نسبة ملكية شركة أعيان 44 % من شركة توازن والتي تمتلك نسبة مهمة في العديد من الشركات المدرجة وغير المدرجة كشركة أعيان العقارية ومشاعر القابضة واليال مول. ولقد كان فريق العمل قريباً من سوق الأوراق المالية في الكويت والاككتابات المتاحة خلال العام الماضي وعمل على اقتناص الفرص الاستثمارية التشغيلية ذات العوائد المجزية وذات السيولة العالية.

وفي قطاع إدارة الأصول، و على الرغم من التباطؤ الاقتصادي بعد مرور العالم بأزمة جائحة كورونا وارتفاع معدلات التضخم وأثر ذلك على البيئة التشغيلية، فقد كان أداء إدارة الأصول مرضياً فيما يتعلق بإدارة أصول العملاء حيث ارتفع صافي قيمة الأصول المدارة في صندوق عوائد العقاري لتصل إلى 17.2 مليون دينار كويتي مع الحفاظ على صافي قيمة الوحدة في الصندوق لتبقى 604 فلوس للوحدة. أما بخصوص أنظمة الاستثمار الجماعي التعاقدية المختلفة التي يتم متابعة تصفيتها، فقد تم الحصول على موافقة هيئة أسواق المال على تمديد مدة التصفية، كما يعمل المصفي على دراسة كافة الخيارات المتاحة التي تكفل تخارج مساهمي الأنظمة بأفضل عائد ممكن.

إن الجهاز التنفيذي في أعيان مستمر في تحقيق استراتيجية العمل المقررة من قبل مجلس الإدارة، ويضع الجهاز نصب عينيه استمرار تحقيق النتائج التشغيلية الإيجابية التي من شأنها تعظيم حقوق المساهمين وتعزيز مكانة الشركة في السوق.



عبدالله محمد الشطي
الرئيس التنفيذي



الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد

إلى مساهمي شركة أعيان للإجارة والاستثمار ما يلي:
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

وفقاً لقرار الجمعية العمومية بتعييننا هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة وتكليفنا بذلك، تقدم لكم الهيئة التقرير التالي:

لقد راقبنا وراجعنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م وذلك لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرناها. إن إدارة الشركة مسئولة عن الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في جميع أعمالها، كما تقع عليها مسؤولية التأكد من ذلك، أما مسئوليتنا فتنحصر في إبداء رأي مستقل عن مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية بناء على مراقبتنا ومراجعتنا وتقديم تقرير لكم بذلك. ولقد قمنا بمراقبتنا ومراجعتنا التي تضمنت فحص العقود والإجراءات المتبعة من الشركة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، كما قمنا بتخطيط وتنفيذ مراقبتنا ومراجعتنا من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة لم تخالف أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية. وفي رأينا:

- 1 - تم الاطلاع على الهياكل الاستثمارية لدى الشركة وهي إما تكون عبارة عن صناديق استثمارية أو محافظ استثمارية وقد تم الاطلاع على النظام الأساسي وعقد التأسيس لهذه الصناديق والمحافظ ووجدنا أنها تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.
- 2 - إن العقود والعمليات وكافة المستندات والمنتجات الجديدة إن وجدت التي أبرمتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م التي اطلعنا عليها قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.
- 3 - قمنا في خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م بإصدار 76 قراراً تتفق مع الفتاوى والقرارات السابقة للهيئة والتي تتعلق ببعض الاستفسارات والعقود والاتفاقيات التي وجهتها الشركة لهيئة الفتوى والرقابة الشرعية.
- 4 - جميع السياسات والإجراءات الموجودة في الشركة تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وعند التعديل على هذه السياسات والإجراءات يتم عرض التعديلات على هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للتأكد من أنها تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

نسأل الله العليّ القدير أن يحقق لنا الرشاد والسداد.
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تصديق أصحاب الفضيلة

د. خالد شجاع العتيبي
عضو الهيئة الموقرة

أ.د. أحمد الحجي الكردوي
عضو الهيئة الموقرة

أ.د. سيد محمد عبد الرزاق الطبطبائي
رئيس الهيئة الموقرة

تقرير التدقيق الشرعي الخارجي

الموضوع: التقرير النهائي للتدقيق الشرعي الخارجي عن الفترة المالية 2022/01/01 - 2022/12/31

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فإن مكتب التدقيق الشرعي الخارجي، في يوم الخميس 26 جمادى الثانية، الموافق 19/01/2023 وبعد النظر في المعلومات الواردة إلينا بناء على طلب حصر العمليات والأنشطة المنفذة خلال الفترة المذكورة أعلاه، والقيام بالزيارات الميدانية، ودراسة الردود والمرفقات وفي ضوء ما سبق؛ يعرض المكتب لكم تقريره التالي حسب متطلبات هيئة أسواق المال:

أولاً: نطاق عمل مكتب التدقيق الشرعي الخارجي.

يقع نطاق عمل مكتب التدقيق الشرعي الخارجي في عمل إدارات شركة أعيان للإجارة والاستثمار من خلال التدقيق على المعاملات والعقود والأنشطة وتعاملات الأوراق المالية طبقاً لقرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة وتعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالتدقيق الشرعي.

ثانياً: مسؤولية مكتب التدقيق الشرعي الخارجي.

تقوم مسؤولية مكتب التدقيق الشرعي الخارجي على التأكد من مدى التزام الشركة بقرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية وتعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالتدقيق الشرعي. كما تقع مسؤوليتنا في إبداء الرأي المستقل بناء على تدقيقنا وذلك فيما يتعلق بالأنشطة والعقود وتعاملات الأوراق المالية.

ثالثاً: مسؤولية الشركة

تقع مسؤولية الإدارة التنفيذية للشركة على القيام بجميع إجراءات المعاملات والعقود والأنشطة وتعاملات الأوراق المالية طبقاً لقرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية وتعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالتدقيق الشرعي.

رابعاً: أهداف تقرير مكتب التدقيق الشرعي الخارجي:

- التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للمرجعية الشرعية المعتمدة لدى الشخص المرخص له وتعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالتدقيق الشرعي.
- التأكد من المعاملات والعقود والأنشطة وتعاملات الأوراق المالية التي تم فحصها والاطلاع عليها بأنها متوافقة مع قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية وتعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالتدقيق الشرعي.
- توفير معالجات شرعية للمخالفات - إن وجدت في المعاملات والعقود والأنشطة وتعاملات الأوراق المالية أو طرق تنفيذها وتحديد مدة زمنية لتنفيذ هذه المعالجات وفقاً لقرارات المرجعية الشرعية المتبعة.
- القيام بالزيارات الميدانية والتواصل مع الإدارات عن طريق البريد الإلكتروني ووسائل الاتصال السمعية والمرئية.
- تحديد إجراءات التدقيق الشرعي الخارجي للتوصل لنتائج أعمال هذا التقرير. الاطلاع على تقرير وحدة التدقيق الشرعي الداخلي.
- تقييم كفاءة وفعالية إجراءات إدارة المخاطر الشرعية.
- تقييم مدى التزام الشخص المرخص له بقرارات هيئة أسواق المال ذات الصلة.
- بيان المرجعية المتبعة للمعايير الشرعية لدى الشخص المرخص له في حال اختلافها عن المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI).

خامساً: إجراءات ونتائج التدقيق

- 1 - تم الاطلاع على الهيكل التنظيمي.
- 2 - تم الاطلاع على الحسابات المصرفية.
- 3 - تم الاطلاع على تقرير المدقق الشرعي الداخلي.
- 4 - تم الاطلاع على بنود البيانات المالية.
- 5 - تم فحص المحافظ الاستثمارية ومكوناتها.
- 6 - تم فحص توزيعات الأرباح، والتأكد من تطهير الأرباح خلال الفترة.
- 7 - تم الاطلاع على قرارات هيئة الرقابة الشرعية.
- 8 - تم الاطلاع على العقود والاتفاقيات المنفذة خلال الفترة.
- 9 - تم الاطلاع على اعتماد هيئة الرقابة الشرعية للسياسات والإجراءات الجديد او المعدلة خلال الفترة.

سادساً: تقييم كفاءة وفعالية إجراءات إدارة المخاطر الشرعية:

م	تصنيف المخاطر	تعريف المخاطر الشرعية وصورها
1	المخاطر الشرعية العالية:	<p>تعريفها يعتبر الخطر الشرعي في المعاملات المالية إذا كان يؤثر سلباً في أنشطة العمل واستثماراتها وسمعته مما يستدعي تجنب الأرباح.</p> <p>معايير التقييم:</p> <ul style="list-style-type: none"> • تجنب الإيرادات المحرمة التي حققتها المؤسسة. • مخالفة الإجراءات المعتمدة للمعاملات من الناحية الشرعية. • عدم تنفيذ قرارات هيئة الرقابة الشرعية أو تعليمات الجهات الرقابية المتعلقة بالجانب الشرعي وأن يؤثر ذلك على الجانب المالي. • الإضرار الجسيم بسمعة المؤسسة نتيجة نشاط مخالف لأحكام الشريعة الإسلامية. • مخالفة المؤسسة لسياسة عرض العقود الجديدة أو المعدلة على هيئة الرقابة الشرعية وكان في هذه العقود مخالفات شرعية. • الاستمرار دون تصويب مخالفة ذات مخاطر متوسطة لأكثر من ستة أشهر.
2	المخاطر الشرعية:	<p>تعريفها وهي التي تؤثر في المعاملة ولكن لا تؤدي إلى بطلانها، بل يمكن إضاؤها مع تخليصها مما يؤثر عليها ، وقد تستدعي تقنية الأرباح المحصلة، المتوسطة وقد لا تستدعي، وقد تؤثر على سمعة العميل.</p> <p>معايير التقييم:</p> <ul style="list-style-type: none"> • تأثير محدود على أرباح بعض المعاملات نتيجة خطأ شرعي في تنفيذها. مخالفة الإجراءات المعتمدة دون التأثير على النواحي الشرعية للمعاملات. التأثير المحدود على سمعة المؤسسة نتيجة لدخولها في أنشطة مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية من غير تأثير مالي. • مخالفة المؤسسة لسياسة عرض العقود الجديدة أو المعدلة على هيئة الرقابة الشرعية (ولم يكن في العقود أو التعديل مخالفة شرعية). • مخالفة سياسة تحصيل الموافقات الشرعية على المنتجات والعمولات الجديدة قبل التعامل بها(من غير وجود مخالفة للشريعة فيها). • مخالفة سياسة عرض النشرات الإعلانية على التدقيق الشرعي الداخلي مع وجود مخالفة شرعية في تلك النشرات. • الاستمرار دون تصويب مخالفة - منخفضة المخاطر - لأكثر من 6 شهور.

<p>تعريفها وهي التي لا تؤدي إلى بطلان المعاملات ولا تؤثر فيها ولا تستدعي تنقية الأرباح، ولكن تعتبر خلاف الأولى والأفضل، وقد تؤثر على السمعة.</p> <p>معايير التقييم:</p> <ul style="list-style-type: none"> • مخالفة قرارات هيئة الرقابة الشرعية من غير التأثير المالي أو على سمعة المؤسسة. • مخالفة الالتزام بالتوصيات التحسينية لهيئة الرقابة الشرعية دون أثر شرعي • مخالفة سياسة عرض النشرات الإعلانية على التدقيق الشرعي الداخلي دون وجود مخالفة شرعية في تلك النشرات. • تحقق مخالفات إجرائية للمعاملات من الممكن تصويبها دون التأثير على شرعيتها. 	<p>المخاطر الشرعية المنخفضة:</p>	<p>3</p>
--	----------------------------------	----------

- تم الاطلاع على تصنيف وتوصيف المخاطر الشرعية.
- تقوم إدارة التدقيق الشرعي الداخلي بمهام التدقيق وفقاً للمخاطر الشرعية.
- تم التأكد أن إجراءات المخاطر الشرعية لدى الشركة تقوم بكفاءة وفعالية.

سابعاً: المرجعية الشرعية المتبعة:


اعتمدت الشركة في المرجعية المتبعة على قرارات هيئة الرقابة الشرعية المعينة في الجمعية العمومية.

ثامناً: الرأي النهائي والتوصيات:

بعد الاطلاع على المعاملات والعقود والأنشطة وتعاملات الأوراق المالية التي نفذت من قبل الجهات المسؤولة توصل مكتب التدقيق الشرعي الخارجي إلى الرأي النهائي بعدم وجود ملاحظات على العمليات المنفذة خلال الفترة المالية المذكورة طبقاً لقرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة وقرارات هيئة أسواق المال ذات الصلة.

المدقق الشرعي الخارجي

د/ عبدالعزيز خلف الجار الله



تقرير لجنة التدقيق
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

تقرير لجنة التدقيق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

• مقدمة

تتألف لجنة التدقيق كما في 31 ديسمبر 2022 من السادة:

م	الاسم	صفة العضوية في المجلس	صفة العضوية في اللجنة
1	عبد العزيز ناصر المرزوق	عضو غير تنفيذي	رئيس اللجنة
2	طلال محمد رضا بهبهاني	عضو مستقل	عضو اللجنة
3	رياض ناصر البدر	عضو غير تنفيذي	عضو اللجنة

• اجتماعات اللجنة وإنجازاتها:

تشكلت لجنة التدقيق بتاريخ 14 يونيو 2020، كما تم الإبقاء على نفس التشكيل عند إعادة تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 5 يونيو 2022، وقامت اللجنة خلال العام 2022 بعقد عدد 5 (خمسة اجتماعات)، حيث اشتملت أهم إنجازاتها على الأمور التالية:

- الاطلاع على خطة التدقيق المستندة إلى تقييم المخاطر واعتمادها.
- الاطلاع على أعمال التدقيق الداخلي والمتعلقة بتنفيذ خطة التدقيق الداخلي المعتمدة.
- الاطلاع على تقارير المدقق الداخلي ومناقشتها ووضع التوصيات.
- الاطلاع على تقارير المدقق الشرعي ومناقشتها ووضع التوصيات.
- مناقشة تقرير انظمه الرقابة الداخلية ووضع التوصيات اللازمة لتصويب الملاحظات الواردة في التقارير.
- الاجتماع بالمدقق الخارجي بشكل دوري ومناقشة البيانات المالية المرحلية للوقوف على الوضع المالي للشركة بشكل دقيق.
- مناقشة العديد من السياسات وأدلة الاجراءات الخاصة بالشركة.

• رأى اللجنة فيما يتعلق ببيئة الرقابة الداخلية في الشركة:

من خلال قيام اللجنة في عام 2022 بالمتابعة والإشراف على أعمال التدقيق الداخلي المستند إلى تقييم المخاطر، تعتقد اللجنة بأن الشركة يتوافر لديها بيئة رقابية كافية وفعالة، حيث استطاعت اللجنة متابعة الاستدلال والاطلاع على مدى توافق السياسات والإجراءات المطبقة في الشركة سواء من خلال التقارير الداخلية أو ملاحظات الجهات الرقابية واستيفاء المتطلبات الواجبة وعمل التوصيات اللازمة لمعالجتها.

كما قامت لجنة التدقيق بتنفيذ كافة الأعمال المناطة بها خلال العام وفقاً لخطة التدقيق المعتمدة، ولم يحدث أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة خلال العام.

ولاحظت اللجنة حرص الجهاز التنفيذي على تطبيق آليات ونظم الرقابة الداخلية لضمان حماية أصول الشركة بما يكفل صحة البيانات المالية بالإضافة إلى تحسين البيئة الرقابية دون التأثير على كفاءة سير العمليات التشغيلية للشركة وكفاءة جوانبها المالية والإدارية.

عبد العزيز ناصر المرزوق

رئيس لجنة التدقيق

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

قائمة المحتويات:

- المقدمة
- القاعدة الأولى : بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة.
- القاعدة الثانية : التحديد السليم للمهام والمسؤوليات.
- القاعدة الثالثة : اختيار اشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- القاعدة الرابعة : ضمان نزاهة التقارير المالية.
- القاعدة الخامسة : وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية.
- القاعدة السادسة : تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية.
- القاعدة السابعة : الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب.
- القاعدة الثامنة : احترام حقوق المساهمين.
- القاعدة التاسعة : إدراك دور أصحاب المصالح.
- القاعدة العاشرة : تعزيز وتحسين الأداء.
- القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

المقدمة:

إن الأساس الذي عكفت عليه شركة أعيان للإجارة والاستثمار خلال السنوات الماضية الممثل في بناء قاعدة راسخة للحوكمة تكون منهجاً رئيسياً لجميع أعمالها وإقرار الآليات والنظم التي تُبين أطر العلاقة بين كل من مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي للشركة والمساهمين وأصحاب المصالح وغيرهم من الاطراف ذوي العلاقة بالشركة بما يكفل عملية الرقابة والمسائلة وكفالة التنظيم الإداري السليم وتبني نهج مبادئ الحوكمة الرشيدة والامتثال وإدارة المخاطر، مما ساهم في مواصلة الشركة تقديم خدماتها لكافة العملاء والبحث والدخول في استثمارات جديدة ويعزز من مكانتها محلياً وخليجياً ويعمل على صيانة وحفظ حقوق المساهمين وأصحاب المصالح.

وقد استمرت الشركة في اتباع النهج القويم الذي يكفل تقييم جميع أوجه الأعمال بهدف تحقيق الاستدامة والشفافية والسرية والمحاسبة والعدالة التي تشكل الركائز الأساسية في جميع معاملاتها وممارساتها المالية والتجارية، وتنظم العلاقة مع كل من المساهمين والأطراف ذوي العلاقة وأصحاب المصالح بمختلف أطيافهم، كما يمثل ذلك النهج السلوك اليومي لموظفي أعيان في ممارساتهم اليومية بما يحقق الالتزام بالقوانين واللوائح وقواعد السلوك المهني والأخلاقي وذلك في كنف مبادئ الشريعة الإسلامية الغراء.

ويتمثل الإطار التوجيهي والقانوني للنظام الإداري لأعيان في أحكام قانون الشركات ولائحته التنفيذية وأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم التعامل في الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والنظام الأساسي وعقد التأسيس لها بالإضافة إلى أدلة السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة بما يتلاءم مع الممارسات المهنية ومبادئ الحوكمة الرشيدة.

القاعدة الأولى

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة:

يُتخذ من تنوع المؤهلات العلمية والخبرات العملية والمهنية والمهارات المتخصصة ركائز أساسية في بناء مجلس إدارة شركة أعيان للإجارة والاستثمار بما يؤهل لاتباع أفضل ممارسات الإدارة والحوكمة الرشيدة لمواكبة التطور السريع في بيئة الأعمال وتلبية احتياجاتها المتجددة، ويتولى إدارة الشركة مجلس إدارة منتخب يحدد النظام الأساسي أسس تشكيلة وعدد أعضائه ومدة العضوية على نحو متوازن يمكنه من القيام بمهامه ومسؤولياته على النحو الأمثل وتشكيل العدد اللازم من اللجان المنبثقة منه وفقاً لمتطلبات حوكمة الشركات، وقد تم الأخذ بعين الاعتبار الفهم الكامل لكافة أعمال الشركة والمخاطر التي قد يتعرض لها مركزها المالي بهدف دعم عملية اتخاذ القرار السليم في الوقت المناسب.

ويتكون مجلس إدارة شركة أعيان من رئيس ونائب رئيس للمجلس منتخبان بالاقتراع السري وغالبية أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين وعدد كافٍ من الأعضاء المستقلين بنسبة لا تقل عن 20% من اجمالي عدد الأعضاء وبما لا يتجاوز نصف عدد الأعضاء وفقاً للاشتراطات القانونية ذات العلاقة يناط بهم مهام استشارية تتعلق بأنشطة الشركة المختلفة بما يدعم اتخاذ القرارات المحايدة والسليمة التي تخدم مصالح الشركة ومساهميها وذلك على النحو التالي:

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

اسم السيد العضو	صفة العضو	المؤهلات العلمية والخبرات العملية	تاريخ الانتخاب أو التعيين
السيد / منصور حمد المبارك	رئيس مجلس الإدارة منذ 2022/06/05	<p>يمتلك السيد / منصور حمد المبارك ما يزيد على الثلاثين عاماً من الخبرة المهنية في مجالات العمل المالية والتمويلية حيث تقلد العديد من المناصب القيادية طوال تلك الفترة، وشغل / يشغل السيد / المبارك المناصب التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • رئيس مجلس إدارة شركة أعيان العقارية. • عضو مجلس إدارة بشركة مشاعر القابضة. • عضو مجلس إدارة شركة جنان العقارية – السعودية. • الرئيس التنفيذي – شركة اعيان للإجارة والاستثمار. <p>وقد أنهى السيد / المبارك دراسته بالولايات المتحدة الأمريكية وذلك بحصوله على بكالوريوس إدارة أعمال – تمويل من جامعة ويسترن ميتشجان بالولايات المتحدة وقد كرس السيد /المبارك وقته وجهده لتطوير وتعزيز المركز المالي للشركة وتعاضم الإيرادات وصيانة حقوق المساهمين وكذلك العمل على الالتزام بخطة اعادة الهيكلة المالية للشركة.</p>	2020/06/14
السيد / فهد علي الغانم	نائب رئيس مجلس الإدارة منذ 2022/06/05	<p>يمتلك السيد / فهد علي محمد ثنيان الغانم ما يزيد على ثمانية عشر عاماً من الخبرة المهنية في مجال المراكز القيادية لإدارة الشركات الاستثمارية داخل وخارج دولة الكويت وذلك في مختلف المجالات المالية والمصرفية والانشطة الاستثمارية والتجارية عن طريق شغلة لعدة مناصب في العديد من المؤسسات المالية والمصرفية والشركات أهمها:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الرئيس التنفيذي لشركة علي محمد ثنيان الغانم وأولاده للسيارات مند ديسمبر 2005. • عضو مجلس إدارة وعضو اللجنة التنفيذية وعضو لجنة التدقيق والالتزام في بيت التمويل الكويتي منذ 2014. • رئيس مجلس إدارة شركة أولاد علي الغانم للسيارات منذ ديسمبر 2020. • نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الأهلية لبيع واستيراد المركبات الثقيلة الوكيل الحصري (MAN TRUCKS) منذ 2011. • رئيس لجنة الاستثمار في بيت التمويل الكويتي منذ 2016. • عضو لجنة الاندماج في بيت التمويل الكويتي منذ 2018. • الرئيس التنفيذي لشركة علي الغانم وأولاده للسيارات منذ 2005 حتى يونيو 2022. • عضو مجلس إدارة لدى ممثلي وكلاء شركة مكلارين منذ 2010 – 2015. • عضو مجلس إدارة الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء منذ 2004. • عضو مجلس إدارة وأمين صندوق نادي الكويت الرياضي منذ 2007. • عضو مجلس إدارة الشركة العالمية لخدمات الدفع الالكترونية (UPS) منذ 2005 -2011. • عضو مجلس إدارة الشركة الأولى للمسالخ منذ 2003 – 2005. • الرئيس التنفيذي لشركة مجموعة علي الغانم وأولاده للتجارة العامة والمقاولات 2002-2005. • عضو في جمعية المهندسين الكويتية منذ 2003. <p>وقد أنهى السيد / فهد الغانم دراسته العلمية بالكويت بحصوله على شهادة الهندسة المدنية من جامعة الكويت، ومن ثم بدأ حياته العملية بتولييه منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة شركات علي الغانم وأولاده قطاع المقاولات ومن ثم تولي العديد من المناصب القيادية في شركات ومؤسسات عدة كان لها الأثر البارز على أرباحها وتعاضم مركزها المالي.</p>	2020/06/14

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

تاريخ الانتخاب أو التعيين	المؤهلات العلمية والخبرات العملية	صفة العضو	اسم السيد العضو
2020/06/14	يمتلك السيد/ عبد العزيز ناصر المرزوق ما يزيد على عشرين عاماً من الخبرة المهنية في مجالات العمل المالية والمصرفية حيث تقلد العديد من المناصب القيادية في العديد من المؤسسات داخل وخارج دولة الكويت على اختلاف أشطتها الاستثمارية والتجارية والتمويلية على مدار تلك الفترة، ويشغل السيد / المرزوق عدة مناصب في شركات مختلفة أهمها: <ul style="list-style-type: none"> • عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة بيتك كابيتال للاستثمار. • عضو مجلس إدارة في شركة بيتك العقارية منذ 2014. وقد أنهى السيد / المرزوق دراسته من الولايات المتحدة الأمريكية بحصوله على بكالوريوس في التمويل من جامعة سان هوزيه بولاية كاليفورنيا بالولايات المتحدة وحصل فيما بعد على ماجستير في إدارة الأعمال من London business school - المملكة المتحدة.	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	السيد / عبدالعزيز ناصر المرزوق
2020/06/14	يمتلك السيد / رياض ناصر البدر ما يزيد على اثنين وثلاثين عاماً من الخبرة المهنية تقلد خلالها العديد من الوظائف القيادية والتنفيذية في العديد من المؤسسات المالية والمصرفية منها البنك التجاري الكويتي وبيت التمويل الكويتي حيث يشغل وظيفة مدير أول التمويل الخاص لدى بيت التمويل، وقد حصل السيد / البدر على الدبلوم العالي في العلوم المصرفية من معهد الدراسات المصرفية بدولة الكويت.	عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي)	السيد / رياض ناصر البدر
2020/06/14	يمتلك السيد / ناصر بورسلي ما يزيد على عشرين عاماً من الخبرة المهنية في المجال المالي والمصرفي حيث تدرج بالسلم الوظيفي لدى بنك الكويت التجاري ليشغل وظيفة نائب مدير عام / قطاع الائتمان التجاري، ويدير حالياً مجموعة من الشركات التي تعمل في أنشطة مختلفة، وقد أنهى السيد بورسلي دراسته في الولايات المتحدة الأمريكية بحصوله على بكالوريوس إدارة - مع التركيز على الإدارة العامة من جامعة سان برناردينو بولاية كاليفورنيا الولايات المتحدة.	عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي)	السيد / ناصر إبراهيم بورسلي
2020/06/14	يمتلك السيد / طلال بهبهاني من الخبرات المهنية الاستثمارية منها والتجارية ما يؤهله لكونه عضواً مستقلاً بمجلس إدارة شركة أعيان للإجارة والاستثمار، حيث تزيد سنوات الخبرة لديه عن ثمانية وعشرين عاماً تقلد خلالها العديد من الوظائف التنفيذية والقيادية في عديد من المؤسسات المصرفية والتمويلية داخل وخارج دولة الكويت على اختلاف أشطتها الاستثمارية والتجارية حيث شغل / يشغل السيد / بهبهاني العديد من المناصب في عدة شركات مختلفة أهمها: <ul style="list-style-type: none"> • رئيس مجلس إدارة البنك الاهلي الكويتي. • نائب رئيس مجلس ادارة شركة الكويت للتأمين. • المدير العام لشركة محمد صالح ورضا يوسف بهبهاني. • المدير العام لشركة بهبهاني مركنتلي للسيارات. • عضو مجلس إدارة شركة الملا وبههاني للسيارات. وقد أنهى السيد / بهبهاني دراسته بدولة الكويت بحصوله على شهادة كلية الآداب تخصص لغة إنجليزية من جامعة الكويت وقد شغل عضوية مجلس إدارة بنك الكويت الصناعي من عام 2003 وحتى عام 2007.	عضو مجلس إدارة (مستقل)	السيد / طلال محمد رضا بهبهاني

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

تاريخ الانتخاب أو التعيين	المؤهلات العلمية والخبرات العملية	صفة العضو	اسم السيد العضو
2020/06/14	يملك السيد / مهند الصانع ما يزيد على عشرين عاماً من الخبرة المهنية في العديد من المجالات الاستثمارية والتجارية والمناصب القيادية حيث شغل منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة الريادة للتمويل والاستثمار ش.م.ك.م، كما يشغل عضوية مجلس إدارة شركة بيتك للوساطة المالية، فضلاً عن الخبرات الإدارية في مجال الخدمات التمويلية والمالية والمصرفية (بنك برقان - البنك الأهلي المتحد)، ويحمل السيد / الصانع شهادة بكالوريوس التجارة - قسم محاسبة من جامعة الكويت فضلاً عن شهادات (إدارة العقار- قيادة وبناء ثقافة الابتكار- تطوير مهارات القيادة - دبلوم الإدارة) من مدرسة هارفارد للأعمال بالولايات المتحدة الأمريكية.	عضو مجلس إدارة (مستقل)	السيد / مهند محمد الصانع
2022/02/06	انضمت السيدة/ هالة الضويحي إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار في عام 2018، حيث تمتلك خبرة مهنية تزيد على تسعة وعشرين عاماً في مجالات التدقيق و الالتزام و الحوكمة ومكافحة غسل الأموال بدأتها في أعمال التدقيق لدى ديوان المحاسبة ثم انتقلت لتولي مهام إدارة المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال وأمانة سر مجلس الإدارة بأحد شركات التمويل والاستثمار التابعة لبيت التمويل الكويتي، ثم انتقلت لتولي منصب الأمين العام المساعد لقطاع الذمة المالية لدى هيئة مكافحة الفساد حيث أسست في الهيئة قطاع الذمة المالية ووضع النظم والضوابط لاستلام وحفظ وفحص اقرارات الذمة المالية المقدمة من المعننين بالقانون، ثم انتقلت السيدة / الضويحي إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار وباتت تشغل منصب « مساعد الرئيس التنفيذي » لقطاع المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال. وقد أنهت السيدة / الضويحي دراستها الجامعية بحصولها على شهادة بكالوريوس - محاسبة - من جامعة الكويت، كما أنها حاصلة على شهادة اختصاصي غسل أموال معتمد من جمعية الاخصائيين المعتمدين في مكافحة غسل الأموال بالولايات المتحدة الأمريكية (CAMS) وكذلك شهادة اختصاصي التزام دولي معتمد (CCO) من معهد CISI في بريطانيا.	أمين سر مجلس الإدارة	السيدة / هالة عبدالرحمن الضويحي

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

اجتماعات مجلس الإدارة:

يعقد مجلس الإدارة اجتماعات دورية بما لا يقل عن ستة اجتماعات خلال السنة المالية بحضور غالبية أعضائه بناءً على دعوة من رئيس المجلس أو بناءً على طلب مقدم من عضوين من الأعضاء على الأقل، ويتم موافاة أعضاء المجلس بجدول الأعمال والمستندات ذات العلاقة قبل موعد الاجتماع بثلاثة أيام عمل على الأقل بما يمكن الأعضاء من دراسة الموضوعات المطروحة بالاجتماع واتخاذ القرار السليم والمناسب حيال البنود المتنوعة للاجتماعات، ويكفل النظام الأساسي للشركة عملية تنظيم حضور الأعضاء للاجتماعات فضلاً عن آلية التعامل مع حالات عدم الانتظام في حضور اجتماعات المجلس، ويبين العرض أدناه اجتماعات المجلس خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

اسم السيد العضو	السيد / منصور حمد المبارك رئيس مجلس الادارة	السيد/ فهد علي الغانم نائب رئيس مجلس الادارة	السيد / عبدالعزيز ناصر المرزوق عضو مجلس الادارة	السيد/ناصر ابراهيم بورسلي عضو مجلس الادارة	السيد / رياض ناصر البدر عضو مجلس الادارة	السيد / طلال محمد رضا بهياني عضو مجلس الإدارة مستقل	السيد / مهند محمد الصانع عضو مجلس الإدارة مستقل
اجتماع رقم (1) 2022/02/06	✓ حضر بصفته عضواً	✓ حضر بصفته رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓
اجتماع رقم (2) 2022/02/24	✓ حضر بصفته عضواً	✓ حضر بصفته رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓
اجتماع رقم (3) 2022/03/07	✓ حضر بصفته عضواً	✓ حضر بصفته رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓
اجتماع رقم (4) 2022/04/25	✓ حضر بصفته عضواً	✓ حضر بصفته رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓
اجتماع رقم (5) 2022/05/12	✓ حضر بصفته عضواً	✓ حضر بصفته رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓
اجتماع رقم (6) 2022/06/05	✓	✓	✓	✓	✓	✓	معتذر
اجتماع رقم (7) 2022/07/28	✓	✓	معتذر	✓	✓	✓	✓
اجتماع رقم (8) 2022/10/20	✓	✓	معتذر	✓	✓	✓	✓
عدد الاجتماعات	8	8	6	8	8	8	7

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

متطلبات تسجيل وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة:

اتساقاً ومبادئ الحوكمة الرشيدة اعتمد مجلس الإدارة تعيين أمين سر له من بين موظفي الشركة يطلع بمهامه وفقاً لدليل مهام ومسؤوليات معتمد من قبل المجلس يقر ويوضح أعمال أمين السر بما يتماشى مع قواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال الكويتية ضمن اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم التعامل في الأوراق المالية وتعديلاتها.

حيث يتولى أمين السر مسؤولية تزويد السادة أعضاء المجلس بالمعلومات والمستندات ذات العلاقة بالبنود التي سيتم مناقشتها باجتماعات المجلس خلال الفترات المقررة وفقاً للقوانين واللوائح ذات الصلة لتمكينهم من دراسة الموضوعات المطروحة لاتخاذ القرارات المناسبة والسليمة بشأنها، وكذلك تدوين كافة نقاشات أعضاء مجلس الإدارة التي تدور في الاجتماع وتوثيقها في محاضر مؤرخة ومسلولة في سجل خاص مرقم والتصويتات والتحفظات بشأن القرارات المتخذة خلال الاجتماعات مع بيان الأعضاء الحاضرين وتوقيعاتهم والأطراف ذات العلاقة الحاضرة على محاضر الاجتماعات.

إضافة إلى كفالة حسن إيصال وتوزيع التقارير المتصلة بعمل المجلس والوثائق وجدول الأعمال وإمكانية وصول أعضاء المجلس واللجان بشكل كامل وفوري للمعلومات والوثائق والسجلات المتعلقة بالشركة في الوقت المناسب وتزويد المجلس ولجانه بجميع الوثائق والمعلومات والتقارير الدورية ذات العلاقة بأنشطة الشركة المختلفة الصادرة عن الإدارة التنفيذية بالشركة.

إقرار العضو المستقل بتوافر ضوابط الاستقلالية:

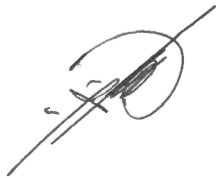
يتعين على المرشح كعضو مستقل أن يقدم إقرار لوزارة التجارة والصناعة يقر فيه بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية لهيئة المال، وفيما يلي إقرار الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة شركة أعيان للإجارة والاستثمار.

أقر أنا الموقع أدناه، بصفتي عضو مجلس إدارة (مستقل) بشركة أعيان للإجارة والاستثمار بمعرفتي شروط الإستقلالية الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال وأقر بما يلي:

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

مهند محمد عبدالله الصانع

عضو مجلس إدارة - مستقل



طلال محمد رضا بهبهاني

عضو مجلس إدارة - مستقل



تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة:

يتضمن النظام الأساسي للشركة بيان المسؤوليات والواجبات الخاصة بمجلس الإدارة وأعضائه وذلك اتساقاً وأحكام قانون الشركات والقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم التعامل في الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، بشكل يعمل على بلورة وتحديد مهام الأعضاء وصيغتها ضمن مستند واحد يعكس تفاصيل أحكامها، إضافة إلى قيام المجلس باعتماد لائحة داخلية خاصة به توضح تفصيل تلك المهام ووصف وظيفية خاصة بالسادة أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين ورئيس المجلس والأعضاء المستقلين والتي وتوضح المسؤوليات والواجبات الملزمة على عاتق مناصب المجلس تجاه الشركة .

ويضطلع مجلس إدارة أعيان بجميع الصلاحيات والسلطات اللازمة المؤهلة لإدارة الشركة والداعمة له في المحافظة على أصولها وتعظيم أرباحها، ومن وجهة أخرى تقع المسؤولية الكاملة عن إدارة الشركة على عاتق المجلس حتى وإن شكل لجاناً أو فوض جهات أو أشخاص آخرين بذلك، ويقوم أعضاء مجلس الإدارة بتحديد الإطار العام للحوكمة وإدارة المخاطر والإشراف على آلية تنفيذه وفقاً لقواعد السلوك المهني والأخلاقي بما يتسق ومبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء وبما يعزز ويصون حقوق مساهميها.

مهام ومسؤوليات الإدارة التنفيذية والسلطات والصلاحيات المفوضة لها:

تضطلع الإدارة التنفيذية بالشركة بمهام ومسؤوليات عده وذلك في ظل السلطات والصلاحيات المخولة لها من قبل مجلس الإدارة والتي يتمثل أهمها في تنفيذ الإستراتيجية العامة للشركة وخطط العمل السنوية من خلال الآليات المعتمدة لذلك بما يكفل تحقيق للأهداف المرجوة وبما يتوافق مع السياسات واللوائح والأنظمة المعتمدة من قبل المجلس واعداد ورفع التقارير الدورية المالية وغير المالية بشأن التقدم المحرز في تنفيذ الاستراتيجية وخطط الأعمال وعرض النتائج على مجلس الإدارة والمعنيين بالشركة، والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات والمشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة، إضافة إلى كفاءة نظام محاسبي دقيق يعكس بشكل مفصل البيانات المالية وحسابات الدخل، وتتحدد أطر عمل الإدارة التنفيذية بالشركة وفق سياسات عمل معتمده من قبل مجلس الإدارة .

ومن جانب آخر دعماً للإدارة التنفيذية لتمكينها من أداء مهامها ومسؤولياتها على الوجه الأكمل وتحديد السلطات والصلاحيات والمسؤوليات ضمن المستويات الإدارية المختلفة لها فقد قام مجلس الإدارة باعتماد لائحة الصلاحيات المالية والإدارية التي تنظم السلطات والصلاحيات وكذلك التفويضات الممنوحة للإدارة التنفيذية بما يدعم سرعة اتخاذ القرار من قبل المخولين مع مراعاة توزيع الصلاحيات لتحقيق أعلى درجات الضمان والرقابة عند تنفيذ القرار بما يتوافق وممارسات الحوكمة الرشيدة.

أبرز إنجازات مجلس الإدارة خلال السنة المالية المنتهية ديسمبر 2022:

- النجاح في الانتهاء من تنفيذ خطة إعادة هيكلة الالتزامات المالية على الشركة والمتابعة المستمرة والتوجيه المباشر للإدارة التنفيذية لاتخاذ الإجراءات اللازمة بما يحقق مصلحة الشركة ويحافظ على حقوق الدائنين.
- متابعة تنفيذ قرار الجمعية العمومية بتخفيض رأس المال ب 5 ملايين د.ك توزع نقدا للمساهمين بعد موافقة الجهات الرقابية وفقاً للوقت المحدد.
- متابعة تنفيذ قرار الجمعية العمومية بشأن التعامل مع أسهم الخزينة الخاصة بالشركة.
- متابعة أداء قطاعات الشركة المختلفة وأبرز مستجداتها بشكل دوري.
- متابعة أعمال وأداء لجان المجلس والوقوف على أبرز ما يتم مناقشته فيها بشكل دوري.
- اعتماد الموازنة السنوية وخطة العمل السنوية للشركة.
- اعتماد خطط العمل لإدارة المطابقة والالتزام ووحدة شكاوى العملاء.
- مناقشة البيانات المالية المرحلية للشركة واعتمادها وفقاً للمواعيد المحددة.
- المراجعة الدورية والمصادقة على الموائيق وسياسات وإجراءات العمل لقطاعات الشركة المختلفة ومتابعة الالتزام بها.
- متابعة مدى التزام الجهاز التنفيذي بتعليمات الجهات الرقابية ومناقشة الملاحظات والمخالفات الواردة من تلك الجهات والتأكد من الإجراءات المتخذة بشأن تلافيتها بأفضل الممارسات والرد على الجهات المعنية من قبل الإدارة التنفيذية بشأن تصويب تلك الملاحظات، والتأكيد على ضمان عدم تكرارها.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

- متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPI's).

تشكيل اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة:

للتمكن من تأدية المهام المناطة به بشكل أكثر فعالية اعتمد مجلس الإدارة تشكيل العدد الكافي من اللجان المتخصصة والمستقلة لتشتمل تلك اللجان على عدد كاف من الأعضاء المستقلين و غير التنفيذيين وفقاً للوائح ونظم ومواثيق عمل معتمدة من قبله توضح مهام تلك اللجان ومدتها والصلاحيات الممنوحة لها وكفالة رقابة المجلس على عمل تلك اللجان فضلاً عن قيامها بتبليغ المجلس بنتائج أعمالها وما تتوصل إليه من نتائج بشفافية مطلقة، وتحمل اللجان المنبثقة عن المجلس المسؤولية الكاملة عن أعمالها أمام المجلس على نحو لا يعفي مجلس الإدارة من مسؤولية متابعة أعمال تلك اللجان ولمجلس إدارة أعيان ثلاثة لجان منبثقة عنه محددة مدتها بمدة عضوية المجلس ممثلة في التالي :

أولاً: لجنة التدقيق:

• مهام لجنة التدقيق:

1. مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها ورفعها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
2. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، ومراعاة التأكد من استقلاليتهم، ومراجعة خطابات تعيينهم.
3. متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين، والتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
4. دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم بشأنها.
5. دراسة ملاحظات المراجع الشرعي الخارجي الواردة في تقاريره الدورية.
6. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
7. تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.
8. الإشراف الفني على إدارة التدقيق الداخلي وإدارة التدقيق الشرعي الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة.
9. التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي، ونقله، وعزله، وتقييم أدائه، وأداء إدارة التدقيق الداخلي.
10. مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي والمدقق الشرعي الداخلي، وإبداء ملاحظاتها عليها.
11. مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي والتدقيق الشرعي الداخلي، والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.
12. مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
13. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

• اجتماعات اللجنة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

قامت اللجنة خلال السنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022 بعقد عدد 5 اجتماعات على النحو التالي:

السيد / طلال محمد رضا بهبهاني	السيد / رياض ناصر البدر	السيد/ عبدالعزيز ناصر المرزوق	أعضاء اللجنة المشكلة في 2022/06/14 بنفس مدة مجلس الإدارة	رقم المسلسل للاجتماع
عضو	عضو	رئيس اللجنة	تاريخ الاجتماع	
√	√	√	2022/02/03	1
√	√	√	2022/02/24	2
معتذر	√	√	2022/05/11	3
√	√	معتذر	2022/07/28	4
√	√	معتذر	2022/10/20	5
4	5	3	5	عدد الاجتماعات

• أبرز إنجازات لجنة التدقيق خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

- مناقشة تقارير التدقيق الداخلي للشركة بشكل دوري ووضع التوصيات اللازمة لتصويب الملاحظات الواردة في التقارير.
- مناقشة تقرير أنظمه الرقابة الداخلية ووضع التوصيات اللازمة لتصويب الملاحظات الواردة في التقارير.
- اعتماد خطة التدقيق السنوية للشركة.
- استعراض نتائج التقارير الصادرة عن الجهات الرقابية، ومتابعة الجهاز الإداري بشأن ما يتم اتخاذه من إجراءات لتسوية الملاحظات وضمان عدم تكرارها في المستقبل ورفع تلك النتائج للمجلس.
- الاجتماع بالمدقق الخارجي بشكل دوري ومناقشة البيانات المالية المرحلية للوقوف على الوضع المالي للشركة بشكل أدق.
- الاجتماع بالمدقق الشرعي الداخلي والمراقب الشرعي الخارجي بشكل دوري ومناقشة التقارير الصادرة عنهم فيما يخص الالتزام بالمعايير الشرعي الواجبة.
- مناقشة العديد من السياسات وأدلة الإجراءات الخاصة بأعمال التدقيق وأعمال الشركة.
- مناقشة نتائج تقارير فحص أنظمة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- استعراض المراجعة الدورية لسياسات الشركة ذات العلاقة بأعمال اللجنة ورفع توصيات لمجلس الإدارة لاعتمادها.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

ثانياً: لجنة المخاطر:

• مهام لجنة المخاطر:

1. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الإستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
2. ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر.
3. تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها.
4. مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتمادها من قبل مجلس الإدارة.
5. مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتمادها من قبل مجلس الإدارة.
6. التأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الأنشطة التي ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر.
7. التأكد من أن موظفي إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها.
8. إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.
9. مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.

• اجتماعات اللجنة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

قامت لجنة المخاطر السنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022 بعقد عدد 5 اجتماعات على النحو التالي:

رقم المسلسل للاجتماع	أعضاء اللجنة المشكلة في 2022/06/14 بنفس مدة مجلس الإدارة	السيد/ طلال محمد رضا بهباني	السيد / رياض ناصر البدر	السيد / ناصر إبراهيم بورسلي
تاريخ الاجتماع	رئيس اللجنة	عضو	عضو	عضو
1	2022/02/06	√	√	√
2	2022/02/24	√	√	√
3	2022/05/12	√	√	√
4	2022/07/07	√	√	√
5	2022/10/20	√	√	√
عدد الاجتماعات	5	5	5	5

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

• أبرز إنجازات لجنة المخاطر خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

- مناقشة المخاطر التي تتعرض لها الشركة بشكل دوري، ووضع التوصيات اللازمة للإدارة التنفيذية للتعامل مع هذه المخاطر.
- مناقشة الصفقات التي من شأنها وجود لتعارض المصالح مع أطراف ذوي علاقة (كالشركات التابعة والزميلة أو أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء الإدارة التنفيذية) والتأكد من سلامة الإجراءات المتبعة.
- مراجعة العديد من السياسات واللوائح المتعلقة بأعمال إدارة المخاطر في الشركة.
- مناقشة واعتماد تقارير كفاية رأس المال، ورفع النتائج للمجلس.
- مناقشة ومتابعة تقارير المخاطر المرحلية الخاصة بالشركة، ورفعها للمجلس للاعتماد.
- مناقشة ومتابعة تقرير نزعة المخاطر الخاص بالشركة، ورفع التوصية بشأنه إلى مجلس الإدارة.
- استعراض المراجعة الدورية لسياسات الشركة ذات العلاقة بأعمال اللجنة ورفع توصيات لمجلس الإدارة لاعتمادها.

ثالثاً: لجنة الترشيحات والمكافآت:

• مهام لجنة الترشيحات والمكافآت:

1. التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
2. وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة.
3. استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات.
4. تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة
5. وضع توصيف وظيفي للأعضاء لمجلس الإدارة التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.
6. التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
7. إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يعرض على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه ويتلى من رئيس مجلس الإدارة وفقاً للنموذج المعتمد لذلك.
8. دراسة واعتماد الدليل الاسترشادي لآليات تقييم مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي للشركة.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

• اجتماعات اللجنة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

قامت لجنة الترشيحات والمكافآت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 بعقد اجتماع واحد على النحو التالي:

رقم المسلسل للاجتماع	أعضاء اللجنة المشكلة في 2020/06/14 بنفس مدة مجلس الإدارة	السيد/ عبد العزيز ناصر المرزوق رئيس اللجنة	السيد / منصور حمد المبارك عضو	السيد / طلال محمد رضا بهباني عضو
	تاريخ الاجتماع			
1	2022/02/03	√	√	√
عدد الاجتماعات	1	1	1	1

• إنجازات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

- اتخاذ بعض القرارات بالتمرير فيما يتعلق الموضوعات ذات العلاقة بأعمال اللجنة.
- استعراض ومراجعة السير الذاتية لبعض المرشحين لتولي وظائف كبار التنفيذيين قبل اتخاذ قرار التعيين والبدء في أعمال التسجيل للوظائف الواجبة التسجيل لدى هيئة أسواق المال.
- مراجعة اللجنة للأوصاف الوظيفية الخاصة بالوظائف واجبة التسجيل وكبار التنفيذيين بشكل دوري سنوي وبناء عليه قررت اللجنة اعتماد الأوصاف وتفويض الإدارة المعنية في استكمال الاعتمادات اللازمة.
- مناقشة التقرير السنوي للمكافآت الممنوحة للإدارة التنفيذية من خلال الاطلاع على نتائج تقييم موظفي الشركة، ووضع التوصيات الخاصة بهذا الشأن.
- مناقشة نماذج التقييم الخاصة بمجلس الإدارة والأعضاء واللجان وذلك بحسب مؤشرات الأداء المعتمدة.

• حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات:

لضمان تمكين السادة أعضاء مجلس الإدارة بشكل عام والأعضاء المستقلين وغير تنفيذيين بشكل خاص من الوصول بشكل كامل وفوري لكافة المعلومات والوثائق والسجلات المتعلقة بأعمال الشركة فقد تم اعتماد آليات وقنوات اتصال فعالة مباشرة وغير مباشر بما يدعم اتخاذ القرارات السليمة في الأوقات المناسبة، حيث تقوم الإدارة التنفيذية للشركة بتزويد مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه بجميع الوثائق والمعلومات المطلوبة من خلال بنية تحتية لأنظمة آلية ومعلوماتية توفر تقارير دورية شاملة ودقيقة إضافة إلى التواصل المباشر مع الإدارات المعنية وكذلك التقارير التي تصدر من اللجان المنبثقة عن المجلس بما يمكن مجلس الإدارة من الاضطلاع بدوره على الوجه الأمثل.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

القاعدة الثالثة

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

لجنة الترشيحات والمكافآت:

تضطلع لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس إدارة أعيان بدورها الممثل في إعداد التوصيات المتعلقة بالترشيحات لمناصب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والإشراف على إعداد ومراجعة السياسات واللوائح المنظمة لمنح التعويضات والمكافآت، حيث قام مجلس الإدارة باعتماد تشكيل اللجنة ومنحها الصلاحيات التي تمكنها من القيام بدورها على الوجه الأكمل وتم اعتماد تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ 2020/06/14 بإقرار الاستمرار بالتشكيل السابق للجنة، وذلك بعضوية مشكلة من ثلاثة أعضاء من بينهم عضو مجلس إدارة مستقل برئاسة عضو مجلس إدارة غير تنفيذي وباجتماعات دورية بحد أدنى اجتماع واحد خلال السنة المالية، وتحدد مدتها وفقاً للمدة المحددة لعضوية مجلس الإدارة (ثلاثة سنوات).

تقرير المكافآت الممنوحة للسادة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

• ملخص سياسة المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة:

تعتمد الشركة إلى العمل وفق الإطار العام المعتمد لتحديد مكافآت السادة أعضاء مجلس الإدارة اتساقاً وما نصت عليه المادة رقم (198) من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، وما تم تنظيمه ضمن أحكام الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات" من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال، مع ضمان عرض تقرير المكافآت على الجمعية العامة وإقرارها لمكافأة كل من السادة أعضاء مجلس الإدارة المقترحة والإدارة التنفيذية والمدراء، وتشتمل البيانات أدناه إيضاح المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والمقترحة للإدارة التنفيذية وفق المعايير التالية:

• المكافآت والمزايا الثابتة:

تشمل الرواتب الأساسية وتمثل المجموع السنوي للراتب الشهري الأساسي لسراحي الوظائف، أما المزايا الثابتة: تمثل المجموع السنوي للبدلات الشهرية الثابتة التي يتقاضاها الموظف وفقاً للعقد المبرم معه متضمنه (بدل الهاتف – بدل السيارة – بدل تذاكر سفر - التأمين الصحي) وذلك حسب لائحة وسياسة الموارد البشرية المعتمدة في الشركة.

• المكافآت المتغيرة:

تشتمل على المكافآت السنوية المرتبطة بتحقيق الأهداف وفقاً لآلية تقييم الأداء السنوي والتي يقرها مجلس الإدارة بالتنسيق مع لجنة الترشيحات والمكافآت.

• المكافآت غير المباشرة:

تشتمل على المكافآت السنوية الممنوحة من الشركات الأخرى لممثل شركة أعيان في مجلس ادارتها وفقاً لآلية التقييم السنوي والأداء التي تقرها المجالس في تلك الشركات من خلال لجان الترشيحات والمكافآت التابعة لمجلس الادارة ويتم اعتمادها من قبل الجمعيات العامة لتلك الشركات.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

• المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة:

تُعتمد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العامة العادية للشركة من خلال عرضها في بند منفصل بجدول أعمال الجمعية، هذا ويوضح البيان ما تم خلال السنة المالية 2022:

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة								إجمالي عدد أعضاء المجلس
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				
المكافآت والمزايا المتغيرة		المكافآت والمزايا الثابتة		المكافآت والمزايا المتغيرة		المكافآت والمزايا الثابتة		
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	اجمالي الرواتب الشهرية خلال العام	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	مكافأة ثابتة للأعضاء التنفيذيين	
0	0	0	0	0	120,000 د.ك	0	34,000 د.ك	7
0	0	0	0	0	120,000 د.ك	0	34,000 د.ك	المجموع

هذا ولم يستلم أعضاء مجلس إدارة شركة أعيان المكافأة السنوية المقترحة والبالغ إجماليها 120,000 د.ك من الشركة الأم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وذلك لحين موافقة واعتماد الجمعية العامة لهذا البند وذلك فيما عدا أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين حيث تلقوا مكافأة ثابتة عن السنة المالية بمبلغ وقدره 34,000 د.ك نظير ما قاموا به من مهام وفقاً لقرار مجلس الإدارة بهذا الشأن.

* المكافآت والمزايا لشريحة الإدارة التنفيذية:

اعتمدت لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة مقترح المكافآت والمزايا الخاصة بالإدارة التنفيذية للشركة، ويشتمل البيان التالي إيضاح المكافآت والمزايا الممنوحة لكبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافأة بالإضافة إلى الرئيس التنفيذي والمدير المالي سواء مبالغ أو منافع أو مزايا تم إقرارها لهم بصورة مباشرة وغير مباشرة سواء من قبل الشركة أو الشركات التابعة:

اجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لكبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت بالإضافة إلى الرئيس التنفيذي والمدير المالي														إجمالي عدد المناصب التنفيذية
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة							المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم							
المكافآت والمزايا المتغيرة	المكافآت والمزايا الثابتة						المكافآت والمزايا المتغيرة	المكافآت والمزايا الثابتة						
المكافأة السنوية	بدل تعليم أبناء	بدل سيارة	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية	المكافأة السنوية	بدل تعليم أبناء	بدل سيارة	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية	
15,000	0	0	0	0	0	0	240,691	10,000	31,164	0	0	11,072	377,383	7
15,000	0	0	0	0	0	0	240,691	10,000	31,164	0	0	11,072	377,383	المجموع

* يمكن الاطلاع على تقارير المكافآت من قبل المساهمين من خلال التواصل مع وحدة شؤون المستثمرين في الشركة. هذا ولم يتم تسجيل شركة أعيان الإجارة والاستثمار أية انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس إدارة الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ديسمبر 2022.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

نزاهة التقارير المالية:

أحد أهم الركائز الأساسية والمؤشرات الهامة على الشفافية والمصداقية في عرض الشركة لمركزها المالي هي سلامة ونزاهة البيانات المالية للشركة والتقارير ذات الصلة، بما يعمل على زيادة ثقة المساهمين والمستثمرين المحتملين في أداء الشركة ونتائج أعمالها ومركزها المالي بما يعزز من حقوق المساهمين وأصحاب المصالح ذوي العلاقة، وتحقيقاً لذلك فقد اعتمدت الشركة الآليات والأطر التي تكفل سلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة من خلال وضع آليات ونظم واضحة ومحددة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية والإشراف عليها من قبل لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة بالشركة ومراجعتها وتدقيقها من قبل مراقب حسابات خارجي مستقل معين من قبل الجمعية العامة للمساهمين فضلاً عن ذلك وبما يدعم عملية المسائلة تقوم الإدارة التنفيذية بتقديم التعهدات بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة الى مجلس الإدارة الذي بدوره يقوم بتقديم التعهدات اللازمة للسادة المساهمين بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة .

تعهد مجلس الادارة بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة:

إلى السادة مساهمي شركة أعيان للإجارة والاستثمار:

يقر مجلس الإدارة بأنه قد قام بالاطلاع على البيانات المالية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022. وبناءً على ما لدينا من معلومات، لا يحتوي هذا التقرير على أي بيان غير صحيح لمعلومات جوهرية، ولم يتم إغفال معلومات جوهرية ضرورية لجعل هذه البيانات المقدمة مضملة في ظل الظروف التي تم فيها إبداء هذه البيانات وذلك فيما يتعلق بالفترة التي يغطيها هذا التقرير. وبناءً على ما لدينا من معلومات، فإن البيانات المالية وغيرها من المعلومات الواردة في هذا التقرير تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية، الوضع المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية المسجلة كما في 31 ديسمبر 2022 والفترة المعروضة في هذا التقرير.

ونتحمل نحن والإدارة التنفيذية المسؤولية عن إعداد وتحديث إجراءات الإفصاح وكذلك نظم الرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية للشركة وقمنا بما يلي:

1. إعداد إجراءات الإفصاح والشفافية وفق القانون رقم (7) لسنة 2010 ولأحكامه التنفيذية وتعديلاتهما - الكتاب العاشر "الإفصاح والشفافية".
 2. تصميم نظم للرقابة الداخلية لضمان اطلاعنا وتزويدنا بالمعلومات الجوهرية المتعلقة بالشركة، بما في ذلك الشركات التابعة لها، وكذلك المعلومات المقدمة لنا من قبل الآخرين داخل تلك الكيانات، ولا سيما عن الفترة المعد عنها هذا التقرير.
 3. تصميم نظم للرقابة الداخلية على عملية إعداد التقارير المالية تحت إشرافنا، لتوفير ضمانات معقولة بشأن مصداقية التقارير المالية، وإعداد البيانات المالية لأغراض خارجية وفقاً للمعايير الدولية المعتمدة لإعداد التقارير المالية.
 4. التقييم الدوري لفعالية نظم الرقابة الداخلية.
- ويتضمن هذا التقرير استنتاجنا عن مدى فاعلية ضوابط وإجراءات الإفصاح كما في 31 ديسمبر 2022 والتي يغطيها هذا التقرير بناءً على هذه الضوابط.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

كما تم الإفصاح في هذا التقرير عن أي تغييرات طرأت على نظم الرقابة الداخلية للشركة وعلى عملية إعداد التقارير المالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والتي قد تؤثر بدورها بشكل جوهري على نظم الرقابة الداخلية للشركة أو على عملية إعداد التقارير المالية. كما أفصحنا نحن والإدارة التنفيذية، بناءً على أحدث تقييم للرقابة الداخلية لإعداد التقارير المالية، إلى مراقبي حسابات الشركة عن كافة أوجه القصور الهامة ونقاط الضعف الجوهرية في تصميم أو تطبيق ضوابط الرقابة الداخلية على عملية إعداد التقارير المالية والتي قد تؤثر سلباً على قدرة الشركة على تسجيل ومعالجة وتلخيص وإعداد البيانات المالية. كما أفصحنا عن أي حالات احتيال أو غش، سواءً كانت جوهريّة من عدمه، تورط فيها أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو غيرهم من الموظفين الذين لهم دور هام في نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة وإعداد البيانات المالية.

مهند محمد الصانع

عضو مجلس الإدارة - مستقل

رياض ناصر البدر

عضو مجلس الإدارة

**ناصر إبراهيم
بورسلي**

عضو مجلس الإدارة

طلال محمد رضا بهبھاني

عضو مجلس الإدارة - مستقل

عبدالعزیز ناصر المرزوق

عضو مجلس الإدارة

فهد علي محمد ثنيان الغانم

نائب رئيس مجلس الإدارة

منصور حمد المبارك

رئيس مجلس الإدارة

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

تعهد الإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة:

تعهد الرئيس التنفيذي بسلامة ونزاهة التقارير المالية:

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة:

أتعهد أنا، عبدالله محمد الشطي، بصفتي الرئيس التنفيذي للشركة، بأنني قمت بالاطلاع على البيانات المالية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

وبناءً على ما لدي من معلومات، لا يحتوي هذا التقرير على أي بيان غير صحيح لمعلومات جوهرية، ولم يتم إغفال معلومات جوهرية ضرورية لجعل هذه البيانات المقدمة مفضلة في ظل الظروف التي تم فيها إبداء هذه البيانات وذلك فيما يتعلق بالفترة التي يغطيها هذا التقرير.

وبناءً على ما لدي من معلومات، فإن البيانات المالية وغيرها من المعلومات المالية الواردة في هذا التقرير تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية، الوضع المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية المسجلة كما في 31 ديسمبر 2022 وللفترة المعروضة في هذا التقرير.

وأتحمل أنا والإدارة التنفيذية المسؤولية عن إعداد وتحديث إجراءات الإفصاح وكذلك نظم الرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية للشركة وقمنا بما يلي:

1. إعداد إجراءات الإفصاح والشفافية وفق القانون رقم (7) لسنة 2010 ولأئحته التنفيذية وتعديلاتهما - الكتاب العاشر "الإفصاح والشفافية".
 2. تصميم نظم للرقابة الداخلية لضمان اطلاعنا وتزويدنا بالمعلومات الجوهرية المتعلقة بالشركة، بما في ذلك الشركات التابعة لنا، وكذلك المعلومات المقدمة لنا من قبل الآخرين داخل تلك الكيانات، ولا سيما عن الفترة المعد عنها هذا التقرير.
 3. تصميم نظم للرقابة الداخلية على عملية إعداد التقارير المالية تحت إشرافنا، لتوفير ضمانات معقولة بشأن مصداقية التقارير المالية، وإعداد البيانات المالية لأغراض خارجية وفقاً للمعايير الدولية المعتمدة لإعداد التقارير المالية.
 4. التقييم الدوري لفعالية نظم الرقابة الداخلية.
- ويتضمن هذا التقرير استنتاجنا عن مدى فاعلية ضوابط وإجراءات الإفصاح كما في 31 ديسمبر 2022 والتي يغطيها هذا التقرير بناءً على هذه الضوابط.

كما تم الإفصاح في هذا التقرير عن أي تغييرات طرأت على نظم الرقابة الداخلية للشركة وعلى عملية إعداد التقارير المالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والتي قد تؤثر بدورها بشكل جوهري على نظم الرقابة الداخلية للشركة أو على عملية إعداد التقارير المالية.

كما أفصحت أنا والإدارة التنفيذية، بناءً على أحدث تقييم للرقابة الداخلية لإعداد التقارير المالية، إلى مراقبي حسابات الشركة ولجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة عن كافة أوجه القصور الهامة ونقاط الضعف الجوهرية في تصميم أو تطبيق ضوابط الرقابة الداخلية على عملية إعداد التقارير المالية والتي قد تؤثر سلبياً على قدرة الشركة على تسجيل ومعالجة وتلخيص وإعداد البيانات المالية.

كما أفصحننا عن أي حالات احتيال أو غش، سواءً كانت جوهرية من عدمه، تورط فيها أحد أعضاء الإدارة التنفيذية أو غيرهم من الموظفين الذين لهم دور هام في نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة وإعداد البيانات المالية.



عبدالله محمد الشطي
الرئيس التنفيذي

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

تعهد كبير المدراء الماليين بسلامة ونزاهة التقارير المالية:

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة:

أتعهد أنا، محي الدين سيد أبوظاهر سولوكو، بصفتي المدير المالي للشركة، بأنني قمت بالاطلاع على البيانات المالية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

وبناءً على ما لدي من معلومات، لا يحتوي هذا التقرير على أي بيان غير صحيح لمعلومات جوهرية، ولم يتم إغفال معلومات جوهرية ضرورية لجعل هذه البيانات المقدمة مفضلة في ظل الظروف التي تم فيها إبداء هذه البيانات وذلك فيما يتعلق بالفترة التي يغطيها هذا التقرير.

وبناءً على ما لدي من معلومات، فإن البيانات المالية وغيرها من المعلومات المالية الواردة في هذا التقرير تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية، الوضع المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية المسجلة كما في 31 ديسمبر 2022 وللفترة المعروضة في هذا التقرير.

وأتحمل أنا والإدارة التنفيذية المسؤولية عن إعداد وتحديث إجراءات الإفصاح وكذلك نظم الرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية للشركة وقمنا بما يلي:

1. إعداد إجراءات الإفصاح والشفافية وفق القانون رقم (7) لسنة 2010 ولأحكامه التنفيذية وتعديلاتهما - الكتاب العاشر «الإفصاح والشفافية».
 2. تصميم نظم للرقابة الداخلية لضمان اطلاقنا وتزويدنا بالمعلومات الجوهرية المتعلقة بالشركة، بما في ذلك الشركات التابعة لنا، وكذلك المعلومات المقدمة لنا من قبل الآخرين داخل تلك الكيانات، ولا سيما عن الفترة المعد عنها هذا التقرير.
 3. تصميم نظم للرقابة الداخلية على عملية إعداد التقارير المالية تحت إشرافنا، لتوفير ضمانات معقولة بشأن مصداقية التقارير المالية، وإعداد البيانات المالية لأغراض خارجية وفقاً للمعايير الدولية المعتمدة لإعداد التقارير المالية.
 4. التقييم الدوري لفعالية نظم الرقابة الداخلية.
- ويتضمن هذا التقرير استنتاجنا عن مدى فاعلية ضوابط وإجراءات الإفصاح كما في 31 ديسمبر 2022 والتي يغطيها هذا التقرير بناءً على هذه الضوابط.

كما تم الإفصاح في هذا التقرير عن أي تغييرات طرأت على نظم الرقابة الداخلية للشركة وعلى عملية إعداد التقارير المالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والتي قد تؤثر بدورها بشكل جوهري على نظم الرقابة الداخلية للشركة أو على عملية إعداد التقارير المالية.

كما أفصحت أنا والإدارة التنفيذية، بناءً على أحدث تقييم للرقابة الداخلية لإعداد التقارير المالية، إلى مراقبي حسابات الشركة ولجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة عن كافة أوجه القصور الهامة ونقاط الضعف الجوهرية في تصميم أو تطبيق ضوابط الرقابة الداخلية على عملية إعداد التقارير المالية والتي قد تؤثر سلبياً على قدرة الشركة على تسجيل ومعالجة وتلخيص وإعداد البيانات المالية.

كما أفصحن عن أي حالات احتيال أو غش، سواءً كانت جوهرية من عدمه، تورط فيها أحد أعضاء الإدارة التنفيذية أو غيرهم من الموظفين الذين لهم دور هام في نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة وإعداد البيانات المالية.



محي الدين سيد أبوظاهر سولوكو
المدير المالي

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

لجنة التدقيق:

اعتماد تشكيل لجنة مستقلة للتدقيق بكوادر بشرية وفنية مؤهلة ذوي خبرات متخصصة يعد أحد القنوات الراسخة لدى مجلس إدارة أعيان وضمن السمات الرئيسية الدالة على اتباع قواعد الحوكمة الرشيدة، حيث تعمل هذه اللجنة على ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة من خلال العمل على ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة والتأكد من كفاية وفعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية لديها، وقد تم تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 2020/06/14 بمدة وفقاً للمدة المحددة لمجلس الإدارة (ثلاث سنوات) بعضوية مشكلة من ثلاثة أعضاء من بينهم أحد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين وذوي خبرة عملية في المجالات المحاسبية والمالية واجتماعات دورية بحد أدنى أربعة اجتماعات بشكل ربع سنوي خلال السنة المالية.

وفي حال أن كان هناك اية تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات المجلس فيتضمن دليل سياسات وإجراءات التدقيق الداخلي المعتمد من قبل مجلس ادارة الشركة الفصل والايضاح في بيان الاسباب التي تدعو مجلس الإدارة إلى عدم التقيد بتوصيات لجنة التدقيق مع الالتزام بعرض بيان تفضيلي بذلك ضمن محتوى هذا التقرير علماً بأنه خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 لم يرد ثمة تعارض بين توصيات لجنة التدقيق بالشركة والقرارات الصادرة عن مجلس الإدارة.

استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي:

تلتزم شركة أعيان بتعيين مراقب حسابات خارجي مُسجل لدى هيئة أسواق المال مع ضمان توافر الاستقلالية التامة عن الشركة ومجلس إدارتها وفقاً للأحكام ذات العلاقة وذلك باعتماد تعيينه بقرار صادر عن الجمعية العامة للشركة، وذلك بعد اضطلاع لجنة التدقيق بدورها بناءً على ما توافر من شروط الاستقلالية برفع التوصية لمجلس الإدارة باقتراح تعيين مكتب وليد العصيمي - مكتب العيبان والعصيمي وشركاه - أرنست ويونغ مدققاً خارجياً للشركة لتقديم خدمات المراجعة والتدقيق على البيانات المالية وذلك لما يتمتع به من درجة مهنية عالية وكفاءة في هذا المجال مشهوداً بها في الأوساط العالمية والإقليمية والمحلية، مع مراعاة الفترات الدورية للتعيين والاستبدال.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

وحدة المخاطر:

يضمن الهيكل التنظيمي للشركة وحدة إدارة المخاطر مستقلة تتبع لجنة المخاطر المنبثقة عن مجلس الإدارة اتساقاً وتعليمات هيئة اسواق المال ذات العلاقة، يتمتع القائمون عليها بالكفاءة والمهنية والقدرات الفنية التي تؤهلهم للاضطلاع بدورهم على الوجهة الأكمل، وتباشر الوحدة بشكل أساسي دورها في العمل على قياس ومتابعة والحد من كافة أنواع المخاطر والمتغيرات التي تواجه الشركة من خلال العمل على تقديم التوصيات والدراسات والتحليلات إلى لجنة المخاطر ومنها إلى مجلس الإدارة بشأن المخاطر المحتملة ذات العلاقة بالمجال الاستثماري للشركة وانشطتها إضافة إلى الصفقات والتعاملات المقترح أن تقوم بها الشركة مع الاطراف ذوي العلاقة.

لجنة المخاطر:

لكفالة القدرة على فهم وتحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة للحد منها قدر المستطاع والتوصية بالإجراء المناسب لمواجهتها والتعامل معها، وتحديد العوامل الداخلية و الخارجية التي أدت أو قد تؤدي إلى حدوث مثل هذه المخاطر وتطوير أساليب مواجهتها قام مجلس الإدارة باعتماد تشكيل لجنة المخاطر لمعاونته في القيام بذلك الدور الرئيسي وقد تم تشكيل لجنة المخاطر بتاريخ 2020/06/14 بمدة وفقاً للمدة المحددة لمجلس الإدارة (ثلاثة سنوات) بعضوية مشكلة من ثلاثة أعضاء برئاسة عضو مجلس إدارة غير تنفيذي وبدون عضوية رئيس مجلس الإدارة واجتماعات دورية بحد أدنى أربعة اجتماعات خلال السنة المالية.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية:

لتوفير ضمان معقول من العمليات الفعالة والمناسبة وبما يشمل مُختلف ضوابط الرقابة بما في ذلك الضوابط المالية وضوابط العمليات والالتزام باللوائح والقوانين والأنظمة ذات العلاقة، قامت الشركة بإقرار نظام رقابة داخلي يكفل ذلك ضمن أطر وسياسات محددة تترجم إلى خطوات إجرائية في عمليات الشركة المختلفة، ويقوم مجلس الإدارة بالمراجعة المنتظمة لتلك الأطر والسياسات من خلال لجانته الرئيسية حيث تتم مراجعة فعالية الضوابط من وقت لآخر في إطار دوائر العمل المختصة بالشركة عن طريق التدقيق الداخلي والمراجعة المنتظمة على أعمال وأنشطة الإدارات المختلفة بالشركة.

إدارة التدقيق الداخلي:

يكفل الهيكل الإداري لشركة أعيان تشكيل إدارة مستقلة فنياً تختص بأعمال التدقيق الداخلي وتتبع لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة، حيث يُعين مدير إدارة التدقيق الداخلي من قبل مجلس الإدارة بناءً على ترشيح وتوصية لجنة التدقيق، ويتم تحديد واعتماد مسؤوليات ومهام الإدارة من قبل مجلس الإدارة.

ويتمحور دور إدارة التدقيق الداخلي بشكل رئيسي في الرقابة على فعالية وكفاءة نظم الرقابة الداخلية بالشركة وسلامة ونزاهة البيانات المالية والعمليات الإدارية ذات العلاقة وكذلك مقارنة مدى تطور عوامل المخاطر بالشركة والأنظمة المعتمدة للوقوف على مدى كفاءة الأعمال اليومية ومواجهة التغيرات غير المتوقعة بالسوق.

القاعدة السادسة تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي:

تعزيز ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية أحد الركائز الأساسية لتنفيذ الأعمال، وتحقيقاً لذلك يولي مجلس الإدارة قدر كبير من الاهتمام التحقق من التزام كافة العاملين بالشركة سواءً أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء الجهاز الإداري والتنفيذي بالسياسات واللوائح الداخلية المعمول بها وميثاق السلوك المهني والأخلاقي المعتمد وفق أطر ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء دون التفات أو إغفال للمتطلبات القانونية والرقابية الصادرة عن الجهات الرقابية المختلفة التي تنظم عمل الشركة، وذلك لقناعتنا بأن تلك الركيزة من الدعائم الأساسية التي تصب بالإيجاب في تحقيق مصالح كافة الأطراف ذات العلاقة بأعيان وبصفة خاصة المساهمين وأصحاب المصالح مراعية في ذلك عدم تعارض المصالح درجة عالية من الوضوح والشفافية.

سياسات وآليات الحد من تعارض المصالح:

اتساقاً وقواعد حوكمة الشركات فقد اعتمد مجلس الإدارة ضمن مصفوفة السياسات بالشركة سياسة خاصة بالحد من تعارض المصالح بما يكفل تقديم الشركة لخدماتها بصورة عادلة وسليمة ويدعم عدم الاستغلال السلبي للمعاملات التي يكون أيّاً من أصحاب المصالح بالشركة طرفاً فيها إضافة إلى كفالة التعامل مع ومعالجة حالات تضارب المصالح التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح وكذلك الحالات التي قد تنشأ بين عملاء الشركة وضمن إبلاغ الجمعية العامة عن الأعمال والعقود مع الاطراف ذات علاقة.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

القاعدة السابعة الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

الإفصاح والشفافية:

تدرك الشركة أهمية الدور الفاعل لمبادئ الإفصاح والشفافية التي تضمن النزاهة والمصداقية للمتداول في سوق الأوراق المالية بما يصب في صالح مساهمي الشركة وجمهور المتعاملين وينعكس بالإيجاب على سمعة الشركة في الأوساط المحلية والإقليمية، وعالية فقد تم اعتماد دليل سياسات وإجراءات الإفصاح والشفافية وفقاً لقواعد حوكمة الشركات لتنظيم عمليات الإفصاح عن المعلومات الجوهرية والتعاملات الخاصة بالمطالعين والإفصاح عن المصالح ضماناً لتحقيق الشفافية والنزاهة والعدالة بشكل كامل.

وتتملك الشركة سجلاً شاملاً بالإفصاحات لدى كل من بورصة الكويت وهيئة أسواق المال إضافةً إلى سجل الإفصاحات ضمن الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة بما يعمل على تعزيز الشفافية والنزاهة والعدالة.

إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية والمدراء:

تحتوي الشركة ضمن سجلاتها سجلاً خاصاً يحدد المطالعين بما يشتمله من أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية والمدراء وغيرهم ممن تسمح صفتهم أو علاقتهم بالاطلاع على معلومات داخلية غير متاحة للجمهور، كما يوجد لدى الشركة سجلاً مخصص للإفصاحات المتعلقة بالتداولات على الأوراق المالية المصدرة من الشركة من قبل السادة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء وذويهم من الدرجة الاولى بما يحكم الافصاح عن نية التعامل واتمام العملية وبما يعكس حقيقة العلاقة والمصالح معها التزاماً بتعليمات هيئة أسواق المال المنظمة لذلك، ويكون هذا السجل متاحاً لدى وحدة شؤون المستثمرين لكافة السادة مساهمي الشركة للاطلاع عليه دون مقابل في أوقات العمل الرسمية للشركة ويخضع هذا السجل للتحديث الدوري المستمر.

وحدة شؤون المستثمرين:

لكفالة فتح قنوات اتصال شاملة مع جميع المساهمين فقد تم اعتماد وحدة مستقلة لشؤون المستثمرين تتبع مجلس الإدارة بالشركة مضطلة بدورها في العمل على خلق قنوات اتصال وثيقة وشاملة مع كافة مساهمي الشركة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة سواء للمساهمين الحاليين أو المحتملين بما يضمن معه التعامل بالشفافية والمساواة بين المساهمين، وتمكين مساهمي الشركة من الوصول الى المعلومات بالوقت المناسب مستعينة في ذلك بوسائل الإفصاح المعتمدة ومنها الموقع الإلكتروني للشركة.

تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح:

عكفت الشركة خلال الأعوام الماضية على تدعيم البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات الخاصة بالشركة وميكنة جميع العمليات الخاصة بها حيث قطعت شوطاً كبيراً في ذلك بما يدعم أتمتة جميع العمليات ذات العلاقة بالأنشطة اليومية لإدارات الشركة المختلفة وكفالة سهولة الوصول إلى المعلومات والبيانات والمستندات إضافة إلى تنويع قنوات الاتصال الخاصة بالمساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح ومواكبة ميكنة قنوات الإفصاح الرسمية المعتمدة من قبل الهيئة وشركة بورصة الكويت بتسجيل الأشخاص المعنيين بالشركة كمستخدمين لتلك الأنظمة وتدريبهم على ذلك، وتحديث المعلومات ضمن الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة بما يتوافق مع بيانات الإفصاح الخاصة بها ضمن موقع بورصة الكويت وهيئة أسواق المال الكويتية، وعرض جميع المعلومات والبيانات والتقارير الخاصة بالشركة بصورة محدثة تعكس الوضع القائم للشركة لكل من المساهمين الحاليين والمحتملين وأصحاب المصالح.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

القاعدة الثامنة احترام حقوق المساهمين

حقوق المساهمين:

يعمل مجلس إدارة شركة أعيان للإجارة والاستثمار والإدارة التنفيذية بالشركة على تمثيل مصالح جميع المساهمين واحترام حقوقهم على قدم المساواة، بما يضمن صيانة جميع الحقوق المقررة لهم ويدعم ويعزز ثقتهم بالشركة وذلك عن طريق فتح قنوات اتصال مباشرة متاحة لجميع المساهمين توفر التوعية بشأن أنشطة الشركة وأدائها المالي وتوجهاتها الاستراتيجية وبما يمكنهم من الوصول الى المعلومات والبيانات والتقارير ذات العلاقة بنشاط الشركة، إضافة إلى العمل على بناء روابط بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من جانب والمستثمرين الحاليين والمحتملين والأطراف المهتمة من جانب آخر من خلال وحدة شؤون المستثمرين بالشركة.

سجلات الملكية:

يُحفظ سجل المساهمين الخاص بالشركة لدى وكالة مقاصة مرخصة من قبل الجهات المختصة مقيداً به أسماء كافة مساهمي الشركة وجنسياتهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، وذلك لتحقيق المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين، ومن جانب آخر قام مجلس إدارة الشركة باعتماد سياسة حماية حقوق المساهمين لكفالة كافة حقوقهم.

تشجيع المساهمين على المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة:

تعتمد الشركة إلى تشجيع كافة المساهمين على ممارسة حقوقهم في المشاركة الفاعلة في اجتماعات الجمعية العامة للشركة وكفالة الرد على أية استفسارات من قبل السادة المساهمين لبناء وجهة نظر شاملة عن الشركة وأنشطتها واستراتيجياتها، والعمل على تذليل كافة المعوقات وتسهيل ممارستهم لكافة حقوقهم المقررة بالنظام الأساسي للشركة والمكفولة بموجب القوانين واللوائح المنظمة ذات العلاقة، من خلال الدور المناط بوحدة شؤون المستثمرين في الشركة بما لها من صلاحيات وسلطات وفقاً للأئحة عملها المعتمدة من قبل مجلس الادارة.

القاعدة التاسعة إدراك دور أصحاب المصالح

حماية حقوق أصحاب المصالح والاعتراف بها:

نظراً لما لإسهامات أصحاب المصالح من أهمية بالغة باعتبارها مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية للشركة وتعظيم وتنمية مستويات ربحيتها فقد اعتمد مجلس الإدارة ضمن مصفوفة السياسات والإجراءات الخاصة بالشركة سياسات خاصة بالاعتراف وتنظيم حقوق أصحاب المصالح وحمايتهم وتحقيق التعاون بين أصحاب المصالح والشركة في اطار القوانين واللوائح المعمول بها، حيث تضمن تلك السياسة كفالة تطبيق ذات الشروط مع كافة أصحاب المصالح دون أية مزايا تفضيلية وألية خاصة بالتعويضات تقرها الأنظمة وتكفلها وتحميها العقود، وتدعيم الآليات التي تمكن من إقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين وتسوية الشكاوي والخلافات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح .

تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة:

تلتزم الشركة بتطبيق إجراءات محددة تتسم بالشفافية والوضوح في التعامل مع أصحاب المصالح وذلك وفقاً لسياسة أصحاب المصالح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة، حيث تكفل هذه السياسة تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة ومتابعة أنشطة الشركة المختلفة وتطوير قنوات تواصل ذات انفتاح وشفافية بشكل رئيسي من خلال الموقع الإلكتروني للشركة والتعامل مع أصحاب المصالح بطريقة مباشرة وواضحة على أساس من الأمانة والاحترام، واعتماد الآليات التي تمكن أصحاب المصالح من ابلاغ مجلس الإدارة عن الممارسات غير السليمة وتوفير الحماية الواجبة لهم وفقاً لسياسة الإبلاغ وحماية المبلغين المعتمدة من قبل مجلس الإدارة بما يعمل على تعزيز ثقة جمهور المتعاملين في الشركة وما تقدمه من خدمات ومنتجات استثمارية مختلفة.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

القاعدة العاشرة تعزيز وتحسين الاداء

البرامج التدريبية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

تهدف السياسات والإجراءات المتعلقة بتدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية إلى تطوير المهارات وزيادة المعرفة لضمان إحاطتهم بأحدث التطورات في المجالات الاستثمارية والمالية والاقتصادية والإدارية وحوكمة الشركات وإدارة المخاطر وبالأخص النواحي الخاصة بمكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب لمواكبة أحدث التدابير والتطورات العالمية في ذلك المجال.

تقييم الاداء:

يتم تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن طريق دليل مؤشرات الأداء الرئيسية لأعضاء مجلس الإدارة ولجانته والإدارة التنفيذية الذي تم اعتماده من قبل مجلس الإدارة وفقاً لقواعد حوكمة الشركات، حيث يعتمد أدوات قياس مالية وغير مالية لقياس تطور أداء الشركة وتقديمها لتحقيق أهدافها ومن خلال تقييم أداء وفعالية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

القيم المؤسسية Value Creation:

تعمل الشركة على ترسيخ ثقافة الالتزام بالقوانين والأنظمة بما يعزز وينمي القيم المؤسسية وخطط التطوير وتحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة وتحسين معدلات الأداء من خلال اضافة قيمة للعلامة التجارية للشركة وزيادة ثقة المساهمين وذوي العلاقة وأصحاب المصالح بالشركة.

وتسعى الشركة إلى تكريس جهودها نحو تحقيق أهدافها والتشجيع على الرقابة الذاتية وزيادة ثقة الموظفين بأنفسهم وتمكينهم من معرفة قيم العمل وتعريف الآخرين بها والتحلي بالمزيد من روح المسؤولية ورفع مستوى المهنية والحرفية في الأداء، مع التطوير المستمر لنظم التقارير المعمول بها في الشركة لتصبح أكثر شمولية بما يساعد كل من أعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي بالشركة على اتخاذ القرارات بناءً على منهجية سليمة وفهم مدروس لشتى أنشطة الشركة.

تقرير حوكمة الشركات لعام 2022

القاعدة الحادية عشر التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

المسؤولية الاجتماعية:

منذ تأسيسها، التزمت أعيان تجاه موظفيها والمجتمع الذي تعمل فيه والبيئة، معتمدةً سياسةً شاملة تحدد مسؤولية الشركة الاجتماعية مستمدة من استراتيجية الشركة الشاملة والنهج المستدام الذي تسعى الشركة لكفالاته في شتى أنشطتها وعملياتها، بالإضافة إلى تدعيم خطة التنمية الوطنية للدولة وأهداف التنمية المستدامة لها. كما قامت الشركة بمواءمة أهداف استراتيجيتها للمسؤولية الاجتماعية مع رسالتها ورؤيتها وقيمتها الأساسية، وذلك لضمان أن عملياتها وممارساتها تساهم على نحو إيجابي في المجتمع الذي تعمل فيه، وتعود بقيمة مضافة لمختلف أصحاب المصالح وتقلل ما قد ينتج عن ذلك من آثار ضارة.

وانطلاقاً من سعي أعيان الدائم للمشاركة الفاعلة في مجال خدمة المجتمع والمساهمة بشكل إيجابي في المجتمع الذي تعمل فيه فتبنت استراتيجية للمسؤولية الاجتماعية والاقتصادية، تهدف إلى تلبية مسؤوليات الشركة تجاه المجتمع والاقتصاد بركائز أساسية تتمثل في بناء القدرات البشرية وتعزيز طاقات ومهارات الأفراد في مختلف المجالات الثقافية والرياضية والصحية والتعليمية والاقتصادية من خلال دعم المنظمات والهيئات الفاعلة لتحقيق ذلك ومواءمة بيئة العمل مع أفضل معايير الحوكمة المؤسسية وتفعيل مبادئ الحوكمة الرشيدة في بيئة الأعمال والسعي إلى توفير بيئة أعمال مؤهلة لتحقيق التنمية المستدامة، وذلك في قطاعات الأعمال العام والخاص على حد سواء، إضافة إلى المساهمة في المبادرات الخيرية والتطوعية لخدمة المجتمع وإقامة حملات تطوعية ذات العلاقة بالأنشطة البيئية والصحية.

نبذة عن البرامج والاليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل المجتمعي:

"بناء القدرات البشرية لمستقبل مستدام"

في إطار مسؤوليتها تجاه موظفيها بما يكفل تنمية المهارات وثقل الخبرات الخاصة بهم فتعتمد الشركة البرامج التدريبية لكافة الموظفين التي تمكنهم من الحصول على الشهادات المهنية الدولية لمواكبة التطورات العالمية في مجال الأعمال وعقد الندوات التثقيفية بالتعاون مع جهات دولية وإقليمية مشهود لها.

وفي جانب القطاع العام فقد قدمت الشركة الدعم اللازم والتعاون البناء في إطار استقبال طلبات التدريب من كل من جامعة الكويت ضمن برنامج التدريب الميداني للطلبة والطالبات والهيئة العامة للاستثمار ضمن برنامج تدريب وتأهيل الخريجين الكويتيين الجدد بما يساهم في ثقل وتنمية مهارات العمالة الوطنية.

ومن جانب آخر واهتماماً بالجانب الصحي واللياقة البدنية فتعمل الشركة على توفير الأنشطة الرياضية المختلفة لموظفيها وبالأخص الرياضات الجماعية، وتوجيه النشرات التوعوية في شهر التوعية بصحة الرجل، وتعزيزاً للمعايير الإنسانية السامية والتكافل والشعور بالمسؤولية تجاه الغير قامت الشركة برعاية والمشاركة في يوم ترفيهي لنزلاء دار المسنين وتوجيه نشرات توعوية باليوم العالمي لذوي الاحتياجات الخاصة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع
وشركاتها التابعة

تقرير مراقب الحسابات 2022

تقرير مراقب الحسابات 2022

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



**تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.**

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع 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 المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة في دولة الكويت.

أساس الرأي

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

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 وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تقرير مراقب الحسابات 2022

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى حضرات السادة المساهمين

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة ذات قيمة دفترية بمبلغ 31,216,201 دينار كويتي في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكد من التقديرات فيما يتعلق بهذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة.

وفي ضوء حجم عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتعقيدها، وكذلك أهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في مثل هذه التقييمات، فإننا نعتبر هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

ولقد اشتملت إجراءات تدقيقنا العديد من الإجراءات من بينها:

- لقد قمنا بمراجعة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم 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.
- لقد قمنا بإجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتقديرات والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائماً - على عقد المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات استناداً إلى معاملات السوق المقارنة وغيرها من المعلومات المتاحة علناً.
- لقد قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتيقن من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الجوهرية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.
- إضافة إلى ذلك، لقد قمنا بمراجعة مدى موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين.
- لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة مع توضيح درجة التقديرات وعدم التأكد المرتبط بالتقييم.

تقرير مراقب الحسابات 2022

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ
EY
نبني عالماً
أفضل للعمل

**تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)**

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون 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 المبينة 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 حصلنا 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 هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة في دولة الكويت وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.

تقرير مراقب الحسابات 2022

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى حضرات السادة المساهمين

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- 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 تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة 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. نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

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 نصح 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 مراقب الحسابات 2022

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى حضرات السادة المساهمين

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

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. وأنها 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 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به أو 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.

وليد عبدالله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

24 يناير 2023

الكويت

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
20,518	18,806		إيرادات تمويل إسلامي
10,614,955	12,685,130	6	إيرادات من عمليات تأجير
3,335,612	3,882,519	7	صافي إيرادات عقارات
286,742	616,361	8	صافي إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
(1,392,564)	821,953	15	حصة في نتائج شركات زميلة
1,389,516	-		إيرادات تخفيض من تسوية دائني تمويل إسلامي
197,689	258,093	26	أتعاب خدمات استشارية وإدارة
1,637,346	822,826	9	إيرادات أخرى
-----	-----		
16,089,814	19,105,688		
-----	-----		
			المصروفات
1,306,447	(112,976)		صافي (محمل) رد تكاليف تمويل
(2,237,025)	(156,041)	10	صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات أخرى
(5,173,183)	(5,771,248)		تكاليف موظفين
(376,171)	(387,436)	18	استهلاك
12,258	(143,382)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(2,102,764)	(1,941,835)	11	مصروفات أخرى
-----	-----		
(8,570,438)	(8,512,918)		
-----	-----		
7,519,376	10,592,770		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(228,829)	(233,111)		الضرائب
(200,702)	(221,846)		ضرائب من شركات تابعة
-	(120,000)	27	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-----	-----		
7,089,845	10,017,813		ربح السنة
-----	-----		
			الخاص بـ:
6,099,104	9,002,288		مساهمي الشركة الأم
990,741	1,015,525		الحصص غير المسيطرة
-----	-----		
7,089,845	10,017,813		ربح السنة
-----	-----		
8.24 فلس	13.18 فلس	12	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
-----	-----		

* إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح	
7,089,845	10,017,813		ربح السنة
-----	-----		
			خسائر شاملة أخرى
			خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(36,063)	(1,699,674)		فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
-----	-----		
(36,063)	(1,699,674)		
-----	-----		
			خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(19,123)	(280,063)	15	حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة
(989,175)	-		صافي الخسارة من استثمارات في أسهم مصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-----	-----		
(1,044,361)	(1,979,737)		إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى
-----	-----		
6,045,484	8,038,076		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-----	-----		
			الخاص بـ:
5,075,696	8,015,170		مساهمي الشركة الأم
969,788	22,906		الحصص غير المسيطرة
-----	-----		
6,045,484	8,038,076		
-----	-----		

* إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2022

2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			النقد والنقد المعادل
30,942,199	17,014,416	13	
1,972,864	9,694,274	32	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
11,141,315	20,091,871	15	استثمار في شركات زميلة
32,000,157	31,216,201	16	عقارات استثمارية
7,779,131	11,431,287	17	موجودات أخرى
52,786,678	61,306,585	18	ممتلكات ومعدات
1,444,870	501,111	19	عقار مستأجر
91,005	91,005		الشهرة
-----	-----		
138,158,219	151,346,750		إجمالي الموجودات
-----	-----		
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
71,403,882	66,403,882	20	
778,259	1,713,799	21	احتياطي إجباري
8,755,469	8,755,469	22	فائض إعادة تقييم موجودات
(229,464)	(924,518)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
949,747	691,287		تأثير التغيرات في احتياطي شركات زميلة
6,596,360	14,583,738		أرباح مرحلة
-----	-----		
88,254,253	91,223,657		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
12,983,077	12,250,888	5	الحصص غير المسيطرة
-----	-----		
101,237,330	103,474,545		إجمالي حقوق الملكية
-----	-----		
			المطلوبات
4,571,241	14,460,726	23	دائنو تمويل إسلامي
32,349,648	33,411,479	24	مطلوبات أخرى
-----	-----		
36,920,889	47,872,205		إجمالي المطلوبات
-----	-----		
138,158,219	151,346,750		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



عبدالله محمد الشطي
الرئيس التنفيذي



منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

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

الخاصة بمساهمي الشركة الأم												
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	تأثير التغيرات في احتياطي شركات زميلة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	فائض إعادة تقييم موجودات	احتياطي أسهم خزينة	أسهم خزينة	احتياطي عام	احتياطي إجباري	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
101,237,330	12,983,077	88,254,253	6,596,360	949,747	-	(229,464)	8,755,469	-	-	-	778,259	71,403,882
10,017,813	1,015,525	9,002,288	9,002,288	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,979,737)	(992,619)	(987,118)	-	(280,063)	-	(707,055)	-	-	-	-	-	-
8,038,076	22,906	8,015,170	9,002,288	(280,063)	-	(707,055)	-	-	-	-	-	-
(5,000,000)	-	(5,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,000,000)
-	-	-	(935,540)	-	-	-	-	-	-	-	935,540	-
-	-	-	(21,603)	21,603	-	-	-	-	-	-	-	-
(878,264)	(878,264)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
77,403	123,169	(45,766)	(57,767)	-	-	12,001	-	-	-	-	-	-
103,474,545	12,250,888	91,223,657	14,583,738	691,287	-	(924,518)	8,755,469	-	-	-	1,713,799	66,403,882
103,590,539	12,400,479	91,190,060	130,727	968,870	-	(214,354)	8,755,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	145,466	81,403,882
7,089,845	990,741	6,099,104	6,099,104	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,044,361)	(20,953)	(1,023,408)	-	(19,123)	(989,175)	(15,110)	-	-	-	-	-	-
6,045,484	969,788	5,075,696	6,099,104	(19,123)	(989,175)	(15,110)	-	-	-	-	-	-
(9,848,172)	-	(9,848,172)	-	-	-	-	-	(1,241,125)	1,392,953	-	-	(10,000,000)
1,836,244	-	1,836,244	1,988,072	-	-	-	-	(1,436,945)	9,946,773	(8,661,656)	-	-
-	-	-	(632,793)	-	-	-	-	-	-	-	632,793	-
-	-	-	(989,175)	-	989,175	-	-	-	-	-	-	-
(387,879)	(387,879)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,114	689	425	425	-	-	-	-	-	-	-	-	-
101,237,330	12,983,077	88,254,253	6,596,360	949,747	-	(229,464)	8,755,469	-	-	-	778,259	71,403,882

* إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
7,519,376	10,592,770		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
10,318,910	10,676,495		استهلاك وإطفاء
(1,389,516)	-		إيرادات تخفيض من تسوية دائني تمويل إسلامي
2,237,025	156,041	10	صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات أخرى
(500,000)	(58,130)	16	ربح بيع عقارات استثمارية
63,500	44,384	16	خسائر تقييم من عقارات استثمارية
(31,950)	(358,738)	9	ربح بيع ممتلكات ومعدات
(286,742)	(320,590)		إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
-	(295,771)	8	إيرادات من بيع استثمار في شركات زميلة
(1,278,324)	-	9	إيرادات من بيع استثمار في شركات زميلة نتيجة تسوية دائني تمويل إسلامي
1,392,564	(821,953)	15	حصة في نتائج شركات زميلة
(66,179)	(182,950)	9	استرداد من استثمارات في شركات زميلة
(12,258)	143,382		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
425,830	461,328		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(1,243,624)	163,980		تكاليف تمويل
-----	-----		
17,148,612	20,200,248		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
104,351	86,953		مدينو تمويل إسلامي
(6,541,601)	(20,740,263)		موجودات أخرى
1,743,748	198,398		مطلوبات أخرى
-----	-----		
12,455,110	(254,664)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من العمليات
(359,570)	(90,365)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(103,124)	(661,748)		ضرائب مدفوعة
-----	-----		
11,992,416	(1,006,777)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
-----	-----		
			أنشطة الاستثمار
1,400,946	-		متحصلات من بيع شركة تابعة
(2,223,429)	(10,508,067)	15	شراء شركات زميلة
(2,657,540)	-		شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	(8,580,489)		شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
346,235	501,765		متحصلات من بيع/ استرداد موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

* إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022		
66,179	1,744,609		متحصلات من بيع/ استرداد شركات زميلة
(3,904,639)	(2,550,000)	16	شراء عقارات استثمارية
1,900,000	1,970,000	16	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
314,673	415,802		إيرادات مستلمة من استثمارات وودائع ادخار
113,745	262,102		توزيعات أرباح مستلمة
861,759	862,215		توزيعات أرباح ومتحصلات تخفيض رأس المال مستلمة من شركات زميلة
(65,999)	(83,333)	18	شراء ممتلكات ومعدات
88,188	396,878		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(1,158)	37,102	13	الحركة في رصيد محتجز لدى البنك
-----	-----		
(3,761,040)	(15,531,416)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
-----	-----		
			أنشطة التمويل
(9,177,595)	(4,956,984)		مدفوعات لتخفيض رأس المال
(64,765)	(56,670)		تكاليف تمويل مدفوعة
-	10,000,000		متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(2,056,783)	(145,729)		سداد دائني تمويل إسلامي
(1,391,590)	(1,392,244)	24	سداد مطلوبات تأجير
(387,879)	(878,264)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
1,114	77,403		صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
1,836,244	-		متحصلات من بيع أسهم الخزينة
-----	-----		
(11,241,254)	2,647,512		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
-----	-----		
(3,009,878)	(13,890,681)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
33,898,964	30,889,086		النقد والنقد المعادل كما في 1 يناير
-----	-----		
30,889,086	16,998,405	13	النقد والنقد المعادل كما في 31 ديسمبر
-----	-----		
			معاملات غير نقدية
5,400	1,527,480	18	إضافات إلى موجودات حق الاستخدام
5,400	1,527,480	24	إضافات إلى مطلوبات تأجير
20,497,750	32,859,651	18	تحويل من المخزون
(11,579,741)	(16,179,681)	18	تحويل إلى المخزون (بالصافي بعد الاستهلاك)

* إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع
وشركاتها التابعة

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

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

معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 24 يناير 2023، ولدى المساهمين صلاحيّة تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. وتخضع الشركة الأم لرقابة بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال كشركة تمويل وشركة استثمار على التوالي.

يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في شارع محمد بن القاسم، الري 13027، دولة الكويت، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 1426، الصفاة 13015.

تم عرض المعلومات حول هيكل المجموعة في الإيضاح رقم 5. كما تم عرض معلومات حول العلاقات مع الأطراف الأخرى ذات علاقة بالمجموعة في الإيضاح 27.

2 - الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الكويت في مجالات الاستثمارات المالية والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية وأنشطة الإجارة كما يلي:

- تقديم منتج التمويل التّأجيري بكافة أشكاله وصوره.
- القيام بأعمال الوساطة المالية وأعمال السمسرة.
- القيام بالأنشطة المتعلقة بمنح التسهيلات الائتمانية للعملاء.
- الاشتراك في تأسيس الشركات على اختلاف أنواعها وأغراضها داخل الكويت وخارجها والتعامل في أسهم هذه الشركات لصالح المجموعة وبالنيابة عن الغير.
- تمثيل الشركات الأجنبية التي تتماثل أغراضها مع أغراض الشركة الأم وذلك بهدف تسويق منتجاتها وخدماتها المالية بما يحقق المنفعة المالية للطرفين وبما يتفق مع أحكام التشريعات الكويتية ذات الصلة.
- القيام بجميع الأنشطة المتعلقة بالاستثمارات في الأوراق المالية.
- إدارة المحافظ نيابة عن العملاء.
- الاستثمار في القطاعات العقارية والصناعية والزراعية وغيرها من القطاعات.
- تطوير الأراضي السكنية والعقارات التجارية بقصد توليد الإيرادات من تأجيرها.
- القيام بالبحوث والدراسات والأنشطة المتعلقة بها نيابة عن العملاء.
- تأسيس صناديق الاستثمار وإدارة الصناديق.

تقوم المجموعة بمزاولة أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

3.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لتعليمات مؤسسات الخدمات المالية الصادرة عن بنك الكويت المركزي في دولة الكويت. وتتطلب هذه التعليمات قياس خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لخسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، أيهما أكبر؛ والتأثير الناتج على الإفصاحات ذات الصلة؛ وتطبيق كافة المتطلبات الأخرى للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقارير المالية المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة في دولة الكويت").

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والعقارات الاستثمارية والأرض المستأجرة المصنفة ضمن فئة الممتلكات والمعدات وفقاً للقيمة العادلة.

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

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجموع لها بترتيب السهولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (كمتداولة) أو بعد أكثر من 12 شهراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة (كغير متداولة) في الإيضاح 30.

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.1 - أساس الإعداد (تتمة)

إن بعض مبالغ السنة السابقة لا تقابل البيانات المالية المجمعة لسنة 2021 وتعكس التعديلات لكي تتفق مع العرض للسنة الحالية. وليس لهذه التعديلات تأثير على الموجودات وحقوق الملكية وأرباح السنة المسجلة سابقاً.

3.2 - التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري كما في 1 يناير 2022. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه 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. لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على المجموعة. تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2022 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.3 - 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 الجديدة والمعدلة والتفسيرات متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

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 المجمعة؛
- لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل؛
- يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

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

تعريف التقديرات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 حيث تضمنت التعديلات تعريفاً للتقديرات المحاسبية. توضح التعديلات الاختلاف بين التغييرات في التقديرات المحاسبية من ناحية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من ناحية أخرى. كما أنها توضح كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لوضع التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتسري على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر ما دام قد تم الإفصاح عن هذه الحقيقة. إن هذه التعديلات ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها في إعداد البيانات المالية المجمعة:

3.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

بشكل عام هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى ممارسة السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق ماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدية 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 للشركات 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 وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

تدرج الحصة في حقوق ملكية الشركات التابعة غير الخاصة بالمجموعة ضمن الحصص غير المسيطرة في بيان المركز المالي المجموع. وتقاس الحصة غير المسيطرة في الشركة المشتراة بنسبة الحصة في المبالغ المدرجة بصافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم توزيع الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى إذا تجاوزت نسبة الحصة غير المسيطرة في حقوق ملكية الشركة التابعة. تعتبر المعاملات مع الحصص غير المسيطرة بمثابة معاملات مع مالكي أسهم المجموعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في الحصص غير المسيطرة دون فقد السيطرة ضمن حقوق الملكية.

3.4.2 دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة كمصروفات عند تكبدها ضمن المصروفات الأخرى.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المالية المقدره لغرض التصنيف والتحديد المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.2 دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

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

عندما يتم توزيع الشهرة على وحدة لإنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الظروف على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

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

3.4.3 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية معينة أو على مدار الوقت عندما (أو فور) تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال تحويل البضاعة أو الخدمات المطلوبة إلى عملائها. انتهت المجموعة بشكل عام إلى أنها شركة أساسية في ترتيبات إيراداتها.

إيرادات التأجير

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

تقديم الخدمات

تنتج المجموعة الإيرادات من خدمات الصيانة. يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدار الوقت وتستحق المدفوعات بشكل عام عند استكمال وإنجاز خدمات الصيانة.

إيرادات الأتعاب

تكتسب المجموعة إيرادات الأتعاب من مجموعة متنوعة من الخدمات المالية التي تقدمها لعملائها. يتم تسجيل إيرادات الأتعاب وفقاً للمبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها فيه مقابل تقديم الخدمات.

يتم تحديد التزامات الأداء وكذلك توقيت الوفاء بها في بداية العقد. ولا تتضمن عقود إيرادات المجموعة بصورة نمطية العديد من التزامات الأداء.

عندما تقدم المجموعة الخدمة لعملائها، يتم إصدار فاتورة بالمبلغ النقدي المقابل لها وعادة ما يستحق على الفور عند الوفاء بالخدمة عند نقطة زمنية معينة أو في نهاية فترة العقد في حالة الخدمة المقدمة على مدار الوقت.

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.

يتم استلام المدفوعات عندما يتم تحويل الملكية القانونية ويتم ذلك عادة خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقود.

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.3 الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

بيع بضاعة

تسجل الإيرادات من بيع البضاعة عند النقطة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على البضاعة إلى العميل ويكون ذلك عادة عند تسليم البضاعة.

3.4.4 إيرادات ومصروفات تمويل

يتم الاعتراف بإيرادات ومصروفات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لكافة الأدوات المالية التي تحمل ربحاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

3.4.5 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة توزيعات الأرباح كالتزام بسداد الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصديق على التوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

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

3.4.6 إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

3.4.7 الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة 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.

الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية وفقاً للوائح المالية السارية في كل دولة تعمل بها هذه الشركات.

3.4.8 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والنقد المحتفظ به في محافظ استثمارية والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل والتي يسهل تحويلها إلى مبالغ معلومة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير جوهرية من حيث التغيرات في القيمة.

يتكون النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع من النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً للتعريف الموضح أعلاه. بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة (إن وجدت) والأرصدة المحتجزة لدى البنوك، حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.9 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة

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

1) الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس المبدئي

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

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

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

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

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

القياس اللاحق

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

- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المترابطة (أدوات الدين)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المترابطة 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، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

ب) 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 القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في الأسهم التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.9 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة) (1) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف (أي 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) عندما:

• تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
• تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم 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 للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداذه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

• مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى بما في ذلك موجودات العقود
• موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (تسهيلات ائتمانية)

لا تتعرض الاستثمارات في الأسهم لخسائر الائتمان المتوقعة، كما لا تحتفظ المجموعة بأي استثمارات في دين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مضمومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيرات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للانكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.9 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة) (1) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية

تتكون التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل المجموعة من القروض والسلف. يسجل انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية في بيان المركز المالي المجموع بالمبلغ المعادل لخسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الذي يتم تطبيقه استناداً إلى تعليمات بنك الكويت المركزي والمخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي أيهما أعلى.

مخصصات خسائر الائتمان طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

يتعين على المجموعة احتساب مخصصات لخسائر الائتمان للتسهيلات الائتمانية طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي بشأن التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصصات. ويتم تصنيف التسهيلات الائتمانية كمتأخرة السداد عندما لا يتم استلام المدفوعات في تاريخ السداد التعاقدية المقرر لها أو عندما تزيد قيمة التسهيل عن الحدود المقررة المعتمدة مسبقاً. ويتم تصنيف التسهيل الائتماني كمتأخر السداد ومنخفض القيمة عند التأخر في سداد الفوائد أو قسط المبلغ الأساسي لمدة تزيد عن 90 يوماً وعندما تزيد القيمة الدفترية للتسهيل عن قيمته المقدرة الممكن استردادها. وتتم إدارة ومراقبة القروض المصنفة كـ "متأخرة السداد" و"متأخرة السداد ومنخفضة القيمة" معاً كتسهيلات غير منتظمة ويتم تصنيفها إلى الفئات الأربع التالية والتي يتم استخدامها لتحديد المخصصات:

المخصص المحدد	المعايير	الفئة
-	غير منتظمة لفترة تصل إلى 90 يوماً	قائمة المراقبة
20 %	غير منتظمة لفترة تتراوح من 91 إلى 180 يوماً	دون المستوى
50 %	غير منتظمة لفترة تتراوح من 181-365 يوماً	مشكوك في تحصيلها
100 %	غير منتظمة لفترة تتجاوز 365 يوماً	معدومة

قد تقوم المجموعة بتصنيف تسهيل ائتماني ضمن إحدى الفئات المذكورة أعلاه بناءً على رأي الإدارة حول أوضاع العميل المالية و/أو غير المالية.

يتم احتساب مخصصات عامة بحد أدنى بنسبة 1% للتسهيلات النقدية وبنسبة 0.5% للتسهيلات غير النقدية على كافة التسهيلات الائتمانية المطبقة (بالصافي بعد خصم بعض فئات الضمان المحتجزة) والتي لا تخضع لاحتساب مخصص محدد.

(2) المطلوبات المالية الاعتراف المبدئي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض والسلف بما في ذلك الحسابات المكشوفة لدى البنوك.

تسجل المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة القروض والسلف والدائنين.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،
- المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك دائنو التمويل الإسلامي).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.9 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة) 2) المطلوبات المالية (تتمة) القياس اللاحق (تتمة)

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

دائنو تمويل إسلامي

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ريباً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة إذا في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

دائنون ومصرفوات مستحقة

تقيد الأرصدة الدائنة والمصرفوات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبدل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعتزم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

3.4.10 قياس القيمة العادلة

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

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

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

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.

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

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.10 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 كل:

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بالقيمة العادلة 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 التأثير الهام على قياس القيمة العادلة لكل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

3.4.11 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي شركة تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. ويتمثل التأثير الملموس في القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

يتم احتساب استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم تحقق الاستثمار مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لإدراج التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة اعتباراً من تاريخ الحيازة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو يتم اختبارها بصورة فردية لتحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة. يسجل أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. إضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في هذا التغير وتفصح عنه متى أمكن ذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يعرض مجمل حصة المجموعة في أرباح أو خسائر شركة زميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويمثل الأرباح أو الخسائر بعد اقتطاع الضرائب والخصم غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

تعد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع تلك الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض في القيمة إضافية لاستثمار المجموعة في شركاتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في شركة زميلة. فإذا ما وجد هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده والقيمة الدفترية للشركة الزميلة ويتم تحقق الخسائر ضمن "خسائر انخفاض قيمة شركة زميلة" ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

3.4.12 عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، 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 بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.12 عقارات استثمارية (تتمة)

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا تتوقع 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 التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام. يتم التحويل من العقارات قيد التطوير عند اكتمال الأعمال ويكون العقار جاهزاً للاستخدام المزمع بالقيمة الدفترية وبعد ذلك بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3.4.13 مخزون

يدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكلفة هي المتوسط المرجح للتكلفة وتتضمن المصروفات المتكبدة حتى يصل كل منتج إلى مكانه وحالته الحالية. إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق العمل المعتاد ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع.

3.4.14 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأرض. يتم قياس الأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المعترف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. يتم إجراء التقييم على فترات منتظمة سنوياً لضمان أن القيمة العادلة للأصل المعاد تقييمه لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمته الدفترية.

يتم تسجيل فائض إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ويؤخذ إلى فائض إعادة تقييم الموجودات ضمن حقوق الملكية. ومع ذلك، يتم تسجيل الزيادة في الأرباح أو الخسائر في حدود أن ترد هذه الزيادة عجز إعادة تقييم مرتبط بالأصل نفسه والمسجل سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. يتم تسجيل عجز إعادة التقييم في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع باستثناء إلى الحد الذي يعمل فيه على مقاصة فائض حالي لنفس الأصل مسجل في فائض إعادة تقييم الموجودات.

عند البيع، يتم تسجيل فائض إعادة التقييم ذي الصلة مباشرة ضمن الأرباح المرحلة.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

20-40 سنة	مبان
3-5 سنوات	أثاث وتركيبات
3-5 سنوات	أدوات ومعدات مكتبية
1-4 سنوات	سيارات
على مدى فترة الإيجار	سيارات تأجير

بالنسبة للسياسة المحاسبية المتعلقة بالاعتراف والاستهلاك لموجودات حق الاستخدام، راجع السياسة المحاسبية «عقود التأجير».

عندما يتم لاحقاً الاحتفاظ بالسيارات المؤجرة لغرض البيع، نموذجياً بعد نهاية عقد التأجير، فإنه يتم تحويلها إلى المخزون بصادفي القيمة الممكن تحقيقها كما في تاريخ التحويل.

يتم إدراج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع الإنشاء طويلة الأجل عند استيفاء معايير الاعتراف. وبعد الاكتمال، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى التصنيف المناسب للممتلكات والمنشآت والمعدات.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عندما تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبنود ذات الصلة من الممتلكات والمعدات. ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع عند تكبدها.

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.14 ممتلكات ومعدات (تتمة)

يتم إلغاء الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل ميدنياً عند البيع (أي، تاريخ حصول المستفيد على السيطرة) أو عندما لا يتوقع تحقيق فائدة اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. إن أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (تحتسب بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) يتم إدراجها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في سنة إلغاء الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات بأثر مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

3.4.15 عقود التأجير

تقوم المجموعة في بداية عقد التأجير بتحديد ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد تأجير. أي، إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية لقاء مقابل نقدي.

المجموعة كمتأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات عقود التأجير لأداء مدفوعات عقود التأجير وموجودات حق الاستخدام بما يمثل حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

(1) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل ذي الصلة متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها بما يعكس أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. يتم عرض موجودات حق الاستخدام ضمن فئة «ممتلكات ومعدات» في بيان المركز المالي المجمع ويتم استهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة الإيجار أو تعكس التكاليف ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل كما يلي:

3-5 سنوات	مباين
4 سنوات	حقوق استئجار

تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسة المحاسبية ضمن قسم «انخفاض قيمة الموجودات غير المالية».

(2) مطلوبات التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والذي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد. في حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير لأن معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكلفة الفائدة بينما يتم تخفيضه مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير (على سبيل المثال التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من التغيير في المعدل أو المؤشر المستخدم في تحديد مدفوعات التأجير) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

تدرج مطلوبات التأجير لدى المجموعة ضمن فئة «مطلوبات أخرى» في بيان المركز المالي المجمع.

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.15 عقود التأجير (تتمة) المجموعة كمتأجر (تتمة)

3 عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار شراء الأصل) وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير بنفس أساس إيرادات التأجير. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

3.4.16 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 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، تخضع التدفقات النقدية المستقبلية المقدر إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف 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 أحدث الموازنات 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 للفرات الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

تسجل خسائر انخفاض القيمة للعمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ضمن فئات المصروفات التي تتفق مع وظيفة الأصل منخفض القيمة. باستثناء العقارات التي تم إعادة تقييمها سابقاً وإدراج إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. بالنسبة لهذه العقارات، يتم تسجيل الانخفاض في القيمة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى حتى قيمة أي عملية إعادة تقييم سابقة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن 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 تتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالماضي 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.

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

يحدد 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 لوحددة إنتاج النقد إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحددة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.17 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة و عقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ مستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة أيضاً بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

3.4.18 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلاي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل ضرورة 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، تتحقق الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كمصروفات.

3.4.19 المطلوبات والموجودات المحتملة

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

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

3.4.20 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع، وعند بيع عملية 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 ذات الصلة 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 تسوية أو تحويل البنود النقدية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

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 الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تحقق الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبيد (أي إن فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجموع أو بيان الأرباح أو الخسائر المجموع يتم أيضاً تحققها في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجموع أو بيان الأرباح أو الخسائر المجموع على التوالي).

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

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

3 - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.20 العملات الأجنبية (تتمة)

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد 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 بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجمعة. عند بيع عملية أجنبية، يعاد تصنيف بند بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجمعة المتعلق بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

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

3.4.21 موجودات بصفة الأمانة

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

3.4.22 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. إن قطاعات التشغيل المحددة من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس مسؤولي اتخاذ قرارات التشغيل. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

4 - 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 تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في فترات مستقبلية. في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام والافتراضات التالية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي تمثل مخاطر جوهرياً قد تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية التالية.

قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة للظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة وتنعكس على الافتراضات في حالة حدوثها. فيما يلي البنود التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة والأحكام و/أو التقديرات الرئيسية للإدارة فيما يتعلق بالأحكام/التقديرات ذات الصلة.

4.1 الأحكام الهامة

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

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.

تتيح بعض عقود التأجير للمجموعة خيارات التمديد والإنهاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إنهاء العقد أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بداية عقد التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف ويقع في نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (مثل انشاء تحسينات جوهرياً على عقارات مستأجرة أو إجراء تخصيص جوهري للأصل المؤجر).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من عقود التأجير ذات الفترات القصيرة غير القابلة للإلغاء (3 إلى 5 سنوات). كما تدرج الفترات التي تشملها خيارات الإنهاء كجزء من مدة عقد التأجير فقط عندما لا تكون ممارسة هذا الخيار محتملة بصورة معقولة.

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

4 - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.1 - الأحكام الهامة (تتمة)

التزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية لمحفظه العقارية الاستثمارية وعقود التأجير التشغيلي التجارية لمحفظه أسطول السيارات. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات، انتهت المجموعة إلى أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وهذا الأسطول ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

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 ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

تصنيف الممتلكات العقارية

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة ونية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لإعادة البيع في سياق العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن مخزون العقارات. كما يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتوريد البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم تكن إمكانية التدفق الوارد أو الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية على التوالي أمراً مستبعداً، وهو ما يتطلب أحكاماً جوهرية.

تجميع المنشآت التي تحتفظ المجموعة فيها بحصة أقل من أغلبية حقوق التصويت (السيطرة الفعلية)

تعتبر المجموعة أنها تمارس السيطرة على شركة ميرد القابضة ش.م.ك.ع. («ميرد») على الرغم من أن لديها حقوق تصويت أقل من 50%؛ حيث إن المجموعة هي المساهم الأكبر في شركة ميرد بحصة في حقوق الملكية بنسبة 41.3%، في حين يمتلك العديد من المساهمين الآخرين نسبة 58.7% المتبقية من أسهمها، والذين لديهم ملكية متفرقة حسبما ترى الإدارة، إضافة إلى ذلك، تحتفظ الشركة الأم بتمثيل الأغلبية بمجلس إدارة شركة ميرد.

تصنيف الشركات كشركات زميلة تمتلك فيها المجموعة أقل من نسبة 20% من حقوق التصويت

تعتبر المجموعة أنها تمارس تأثيراً ملموساً على شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.، على الرغم من أنها تمتلك أقل من 20% من حقوق التصويت من خلال حقوق التصويت الجماعية، حيث يشارك أعضاء مجلس الإدارة المعينون عنها مشاركة نشطة في مجلس إدارة أعيان وفي اتخاذ القرار بشأن العمليات وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة.

4.2 التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة ضمن الإيضاحات الفردية حول البنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

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

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 بالتقدم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض برامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

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

4 - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 - التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة حقوق استئجار

يتم مراجعة القيمة الدفترية لحقوق الاستئجار في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر أو دليل موضوعي على انخفاض القيمة، أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل. في حالة وجود ذلك المؤشر أو الدليل، يتم تقدير القيمة الممكن استردادها للأصل ويتم تسجيل انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها. تقوم الإدارة بتقييم حقوق الاستئجار لغرض تحديد انخفاض القيمة استناداً إلى الأدلة السوقية باستخدام أسعار قابلة للمقارنة يتم تعديلها مقابل عوامل سوقية معينة مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته.

انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

إن انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات قد يكون له تأثير كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة. تقيم الإدارة انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد.

تتضمن العوامل التي تعتبر هامة والتي قد تؤدي إلى مراجعة الانخفاض في القيمة ما يلي:

- الانخفاض الكبير في القيمة السوقية والمتوقع مع مرور الوقت أو الاستخدام العادي
- التغييرات الهامة في التكنولوجيا والبيئات الرقابية.
- دليل من التقارير الداخلية يشير إلى أن الأداء الاقتصادي للأصل أسوأ، أو سيكون أسوأ، من المتوقع.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم العقارات باستخدام آليات التقييم المعتمدة ووفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الانشاء استناداً إلى تقديرات يقوم بإعدادها خبراء تقييم عقاري مستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية قياس هذه القيم بصورة موثوق منها. يعرض الإيضاح 16 الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة

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

بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تقوم بتسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المحددة والمتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج عن هذه التقديرات.

خسائر انخفاض قيمة أرصدة التمويل المدينة – وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

تقوم المجموعة بمراجعة أرصدة التمويل المدينة على أساس منتظم لتحديد ما إذا كان ينبغي تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. على وجد التحديد، يتعين على الإدارة وضع أحكام جوهرية في تقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوب احتسابها.

تستند مثل هذه التقديرات بصورة ضرورية إلى الافتراضات حول العديد من العوامل التي تشمل درجات مختلفة من الأحكام وعدم التأكد.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية متكافئة
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير
- مضاعف الربحية
- التدفقات النقدية المتوقعة مضمومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة، أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً. ويوجد عدد من الاستثمارات التي لا يمكن تحديد هذا التقدير لها بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

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

4 - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 - التقديرات والافتراضات (تتمة)

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة سداها 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» سداها، والذي يتطلب تقديرًا في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في 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 يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني الفردي للشركة التابعة).

إعادة تقييم الأراضي المستأجرة

تقيس المجموعة الأراضي المستأجرة بالمبلغ المعاد تقييمه مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى. وقد استعانت المجموعة بخبير تقييم مستقل لتقييم القيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وقد قامت المجموعة بتقييم الأراضي المستأجرة وفقًا لأدلة السوق باستخدام الأسعار المقارنة المعدلة وفقًا لعوامل السوق مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته.

5 - معلومات المجموعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الأنشطة الرئيسية	نسبة حصة الملكية %		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2021	2022		
التجارة وتأجير السيارات الثقيلة	41.9 %	41.3 %	الكويت	شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. («مبرد») ¹
أنشطة الإجارة	100 %	100 %	الكويت	شركة أعيان الإجارة القابضة ش.م.ك. («قابضة»)
العقارات	100 %	100 %	الكويت	شركة بوابة الشرق العقارية ش.ش.و.
العقارات	77.1 %	77.1 %	الكويت	مول الجهراء – شركة محاصة

1 تمتلك المجموعة حالياً نسبة أقل من 50 % من حقوق ملكية شركة مبرد، ومع ذلك، فقد انتهت الإدارة إلى أنها لا تزال تمارس السيطرة على الشركة المستثمر فيها حيث يستمر احتفاظ المجموعة بأغلبية حقوق التصويت في ضوء التوزيع الكبير في هيكل ملكية المساهمين بها وعدم وجود دليل على تحالف مساهمي الأقلية. تحتفظ المجموعة أيضًا بأغلبية المقاعد لمجلس الإدارة، وبالتالي، تعتبر أنها تمارس السيطرة الفعلية على شركة مبرد بناءً على تحليل المعايير الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة.

شركة تابعة جوهرية مملوكة بصورة جزئية:

انتهت المجموعة إلى اعتبار شركة مبرد الشركة التابعة الوحيدة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية للبيانات المالية المجمعة. فيما يلي المعلومات المالية للشركة التابعة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية:

نسبة حصة الملكية المحتفظ بها من خلال الحصص غير المسيطرة:

2021	2022	
58.1 %	58.7 %	شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع.

الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,516,720	12,060,871	شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع.
-----	-----	

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

7 - إيرادات عقارات

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
500,000	58,130	ربح من بيع عقارات استثمارية (إيضاح 16)
(63,500)	(44,384)	خسائر تقييم من عقارات استثمارية (إيضاح 16)
2,935,733	3,443,755	إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
2,916,785	3,055,411	إيرادات تأجير من حقوق استئجار
(1,081,196)	(1,157,440)	استهلاك موجودات حق الاستخدام متعلقة بحقوق استئجار (إيضاح 18)
(1,331,756)	(943,759)	إطفاء حقوق استئجار (إيضاح 19)
(62,823)	(51,004)	تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير (إيضاح 24)
(477,631)	(478,190)	مصروفات متعلقة بعقارات
-----	-----	
3,335,612	3,882,519	
-----	-----	

8 - صافي إيرادات من استثمارات وودائع ادخار

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
314,673	415,802	ودائع استثمارية وأرباح ادخار
113,745	262,102	إيرادات توزيعات أرباح
-	295,771	ربح من بيع استثمار في شركات زميلة
(141,676)	(357,314)	صافي الربح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-----	-----	
286,742	616,361	
-----	-----	

9 - إيرادات أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,278,324	-	ربح من بيع استثمار في شركات زميلة
66,179	182,950	متحصلات من استثمارات منخفضة القيمة بالكامل في شركة زميلة
31,950	358,738	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
260,893	281,138	إيرادات أخرى
-----	-----	
1,637,346	822,826	
-----	-----	

10 - صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(104,351)	(86,953)	رد مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي (إيضاح 14)
(71,740)	(34,965)	رد خسائر انخفاض قيمة موجودات أخرى (إيضاح 17)
214,902	277,959	خسائر الائتمان المتوقعة لمدينيين تجاريين (إيضاح 17)
(1,586,054)	-	رد مخصص فائض انتفت الحاجة إليه
(529,048)	-	مخصص انتفت الحاجة إليه
4,313,316	-	تحميل مخصص دعاوى قضائية
-----	-----	
2,237,025	156,041	
-----	-----	

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

11 - مصروفات أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
444,875	433,406	مصروفات مبانى
945,696	544,395	أتعاب قانونية ومهنية
191,542	385,306	مصروفات تسويق وإعلان
55,000	55,000	مكافأة لأعضاء مجلس إدارة شركات تابعة
465,651	523,728	مصروفات متنوعة أخرى
-----	-----	
2,102,764	1,941,835	
-----	-----	

12 - ربحية السهم

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

2021	2022	
6,099,104	9,002,288	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
-----	-----	
740,408,706	682,805,947	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)*
-----	-----	
8.24	13.18	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
-----	-----	

* يراعى المتوسط المرجح لعدد الأسهم تخفيض رأس المال وتأثير المتوسط المرجح للتغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة السابقة.

لم يتم إجراء أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

13 - النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمعة، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي في 31 ديسمبر:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,982,199	7,183,061	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
22,960,000	9,831,355	ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية
-----	-----	
30,942,199	17,014,416	النقد والودائع قصيرة الأجل
(53,113)	(16,011)	ناقصاً: أرصدة محتجزة
-----	-----	
30,889,086	16,998,405	النقد والنقد المعادل
-----	-----	

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة ويمكن إلغاؤها بصورة مبكرة عند الطلب، استناداً إلى المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة وتحقق متوسط عائدات وفقاً لمعدلات الودائع قصيرة الأجل ذات الصلة والتي تتراوح من 1% إلى 5% (2021: 0.75% إلى 2%) سنوياً.

يتم الاحتفاظ بالنقد والنقد المعادل بمبلغ 191,188 دينار كويتي (2021: 479,610 دينار كويتي) لدى أحد المساهمين الرئيسيين (إيضاح 27).

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

14 - مدينو تمويل إسلامي

2022			
المجموع	تورق	إجارة	مساومة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
8,124,825	1,101,634	2,046,391	4,976,800
(1,266,530)	(94,711)	(327,227)	(844,592)
-----	-----	-----	-----
6,858,295	1,006,923	1,719,164	4,132,208
-	-	-	-
6,858,295	1,006,923	1,719,164	4,132,208
-----	-----	-----	-----
-	-	-	-
-----	-----	-----	-----
8,124,825	1,101,634	2,046,391	4,976,800
-----	-----	-----	-----

2021			
المجموع	تورق	إجارة	مساومة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
8,230,584	1,101,634	2,066,194	5,062,756
(1,285,336)	(94,711)	(330,638)	(859,987)
-----	-----	-----	-----
6,945,248	1,006,923	1,735,556	4,202,769
-	-	-	-
6,945,248	1,006,923	1,735,556	4,202,769
-----	-----	-----	-----
-	-	-	-
-----	-----	-----	-----
8,230,584	1,101,634	2,066,194	5,062,756
-----	-----	-----	-----

تقدر خسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية المحددة المحتسبة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي بمبلغ 6,858,295 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 6,945,248 دينار كويتي)، والذي يعتبر بنفس قيمة المخصص المطلوب احتسابه وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي. ونتيجة لذلك، لم يتم احتساب أي مخصصات إضافية.

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة مديني التمويل الإسلامي وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي خلال السنة:

المجموع		محددة		عامة	
2021	2022	2021	2022	2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,049,599	6,945,248	7,049,599	6,945,248	-	-
(104,351)	(86,953)	(104,351)	(86,953)	-	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----
6,945,248	6,858,295	6,945,248	6,858,295	-	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----

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

15 - استثمار في شركات زميلة

فيما يلي الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

القيمة الدفترية		النسبة حصة الملكية %	نسبة حصة الملكية %	نسبة حصة الملكية %	بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
2021	2022					
دينار كويتي	دينار كويتي					
3,733,153	3,758,102	خدمات لوجستية	50 %	50 %	عمان	شركة عمان للخدمات اللوجستية المتكاملة ش.م.ع.م. («عمان للخدمات اللوجستية») ¹
3,235,033	2,313,851	العقارات	15.1 %	9.8 %	الكويت	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. («أعيان العقارية») ²
4,007,129	13,853,918	شركة قابضة	14.8 %	43.8 %	الكويت	شركة توازن القابضة ش.م.ك. («مقفل») ³ («توازن») ³

1 - تتضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة شهرة بمبلغ 112,822 دينار كويتي (2021: 112,822 دينار كويتي).

2 - قررت إدارة المجموعة إلى أنها تمارس تأثيراً ملموساً على الشركة المستثمر فيها من خلال كل من حقوق التصويت الجماعي والمشاركة الفعالة لممثليها في عضوية مجلس إدارة شركة أعيان العقارية. ونتيجة لذلك، قامت المجموعة بالمحاسبة عن الحصة في شركة أعيان العقارية بنسبة 9.8 % للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: بنسبة 15.1 %) كاستثمار في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 28: استثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة. انخفضت حصة المجموعة في شركة أعيان العقارية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 إلى 9.8 %، وهو صافي انخفاض ناتج عن بيع أسهم بقيمة دفترية قدرها 1,265,888 دينار كويتي لقاء مقابل بمبلغ 1,561,659 دينار كويتي ويتحقق ربح قدره 295,771 دينار كويتي (إيضاح 8).

3 - خلال السنة، انتهت شركة توازن من تخفيض رأسمالها وبالتالي شطب خسائرها المتراكمة مقابل رأس المال والاحتياطيات ومن خلال تسوية مبلغ الرصيد إلى مساهميتها الحاليين وتخفيض عدد الأسهم القائمة وفقاً للقيمة الاسمية. استلمت الشركة الأم حصتها من تخفيض رأس المال بمبلغ 738,322 دينار كويتي، منها مبلغ 1,532 دينار كويتي سيتم استلامه وتسجيله ضمن موجودات أخرى. علاوة على ذلك، زادت حصة المجموعة في شركة توازن إلى 43.8 %، بصفاء زيادة ناتجة عن شراء أسهم إضافية لقاء مقابل بمبلغ 10,508,067 دينار كويتي.

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		حصة المجموعة في إجمالي الإيرادات الشاملة
2,221,927	9,333,611	الإيرادات
(1,392,564)	821,953	الحصة في الربح (الخسارة)
(19,123)	(280,063)	الحصة في الخسائر الشاملة الأخرى

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

15 - استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

2021	2022	المطابقة بالقيمة الدفترية
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,497,741	11,141,315	كما في 1 يناير
2,223,429	10,508,067	إضافات
3,551,980	-	إعادة تصنيف من أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 32)
(1,392,564)	821,953	حصة في النتائج
(19,123)	(280,063)	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى
(122,768)	(125,425)	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(738,991)	(738,322)	تخفيض رأس المال المستلم من شركات زميلة
(816,581)	(1,265,888)	بيع شركات زميلة
(41,808)	30,234	تعديلات تحويل عملات أجنبية
-----	-----	
11,141,315	20,091,871	كما في 31 ديسمبر
-----	-----	

ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة التي تعتبر جوهرية للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ:

2022	أعيان العقارية	توازن	عمان للخدمات اللوجستية
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	93,259,704	70,334,151	10,573,317
إجمالي الموجودات	(32,734,210)	(1,359,784)	(3,282,757)
إجمالي المطلوبات والحصص غير المسيطرة	-----	-----	-----
حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم	60,525,494	68,974,367	7,290,560
المطلوبات المحتملة والالتزامات	27,554	-	-
	-----	-----	-----

2022	أعيان العقارية	توازن	عمان للخدمات اللوجستية
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الربح	2,487,695	1,826,739	209,361
خسائر شاملة أخرى	(304,681)	(694,397)	-
	-----	-----	-----
إجمالي الإيرادات الشاملة	2,183,014	1,132,342	209,361
	-----	-----	-----

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

15 - استثمار في شركات زميلة (تتمة) ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة (تتمة)

2021	أعيان العقارية	توازن	عمان للخدمات اللوجستية
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إجمالي الموجودات	97,038,030	73,902,126	10,508,942
إجمالي المطلوبات والحصص غير المسيطرة	(38,708,120)	(1,026,841)	(3,268,285)
حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم	58,329,910	72,875,285	7,240,657
المطلوبات المحتملة والالتزامات	46,470	-	-
2021	أعيان العقارية	توازن	عمان للخدمات اللوجستية
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(الخسارة) الربح	(776,863)	(1,392,098)	537,939
خسائر شاملة أخرى	(79,716)	(36,849)	-
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة	(856,579)	(1,428,947)	537,939

تقدر القيمة العادلة لإحدى الشركات الزميلة بمبلغ 3,144,810 دينار كويتي (2021: 5,455,354 دينار كويتي) والتي تعتبر أعلى من قيمتها الدفترية. إن القيمة العادلة للشركات الزميلة المتبقية ليست متاحة بسهولة نظرًا لكونها غير مدرجة في سوق للأوراق المالية.

16 - عقارات استثمارية

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
29,553,724	32,000,157	كما في 1 يناير
3,904,639	2,550,000	إضافات
(1,400,000)	(1,911,870)	استبعادات
(63,500)	(44,384)	خسائر تقييم من عقارات استثمارية (إيضاح 7)
5,294	(1,377,702)	فروق تحويل عملات أجنبية
32,000,157	31,216,201	كما في 31 ديسمبر

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

16 - عقارات استثمارية (تتمة)

إن العقارات الاستثمارية المحتفظ بها من قبل المجموعة هي عقارات مطورة تقع في دول الكويت والمملكة العربية السعودية ومصر.

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بإجمالي قيمة دفترية قدرها 1,911,870 دينار كويتي (2021: 1,400,000 دينار كويتي) لقاء إجمالي مقابل نقدي بمبلغ 1,970,000 دينار كويتي (2021: 1,900,000 دينار كويتي)، ناتج عنه ربح من البيع بمبلغ 58,130 دينار كويتي (2021: 500,000 دينار كويتي) مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع ضمن إيرادات عقارات (إيضاح 7).

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 6,250,000 دينار كويتي (2021: 6,250,000 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 23).

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ولديهم خبرة حديثة بمواقع فئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتحدد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسمة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسمة الإيرادات ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي، بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، والتي يتم قسمتها على معدل الرسمة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المقارنة، ويتم قياسها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع.

تصنف المجموعة عقاراتها الاستثمارية ضمن المستوى 2 والمستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

فيما يلي المبالغ المعترف بها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر للعقارات الاستثمارية:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(63,500)	(44,384)	التغيير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح 7)
500,000	58,130	ربح من بيع عقارات استثمارية (إيضاح 7)
2,935,733	3,443,755	إيرادات الإيجارات (إيضاح 7)
(477,631)	(478,190)	مصروفات متعلقة بالعقارات (إيضاح 7)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما يلي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,857,647	2,479,945	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2 "طريقة السوق")
28,142,510	28,736,256	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3 "طريقة رسمة الإيرادات")
-----	-----	
32,000,157	31,216,201	
-----	-----	

فيما يلي تحليل الحساسية لمدخلات المستوى 2 والمستوى 3:

المستوى 2 «طريقة السوق»

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
606	389	سعر السوق المقدر (للمتر المربع) (دينار كويتي)
-----	-----	

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

16 - عقارات استثمارية (تتمة) المستوى 2 «طريقة السوق» (تتمة)

يوضح الجدول أدناه حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات التي يقوم عليها التقييم:

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي		
192,882	123,997	% + 5	سعر السوق المقدر (للمتر المربع) (دينار كويتي)
-----	-----		

المستوى 3 «طريقة رسملة الإيرادات»

2021	2022	
17.08	17.94	متوسط الإيجار الشهري (لكل متر مربع) (دينار كويتي)
% 10.70	% 11.20	متوسط معدل العائد
% 100.00	% 100.00	معدل الإشغال

يوضح الجدول أدناه حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات التي يقوم عليها التقييم:

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,406,981	1,436,803	% + 5	متوسط الإيجار الشهري (لكل متر مربع)
(1,327,503)	(1,380,840)	% - 5	متوسط معدل العائد
(1,362,331)	(1,396,578)	% - 5	معدل الإشغال

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
25,701,371	28,142,510	كما في 1 يناير
3,904,639	2,550,000	إضافات
(1,400,000)	(1,911,870)	استبعادات
(63,500)	(44,384)	إعادة القياس المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر
-----	-----	
28,142,510	28,736,256	كما في 31 ديسمبر
-----	-----	

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

17 - موجودات أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,259,839	2,546,806	مدينون تجاريون، بالصافي
889,056	1,139,212	مصرفات مدفوعة مقدماً
211,719	171,925	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 27)
152,904	1,390,889	دفعات مقدماً لاستثمار في أوراق مالية وإلى موردين
2,721,895	4,591,847	مخزون
627,855	1,052,992	تأمينات مستردة
3,149	3,466	توزيعات أرباح مستحقة
912,714	534,150	مدينون آخرون، بالصافي
-----	-----	
7,779,131	11,431,287	
-----	-----	

كما في 31 ديسمبر 2022، القيمة الدفترية للمدينين التجاريين لدى المجموعة هي بالصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 8,268,908 دينار كويتي (2021: 7,999,851 دينار كويتي)، والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة هي بالصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 381,222 دينار كويتي (2021: 381,222 دينار كويتي)، وتمثل الموجودات الأخرى قيمة بالصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 4,990,946 دينار كويتي (2021: 5,051,277 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة ومخصص انخفاض قيمة الموجودات الأخرى.

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,956,573	13,432,350	كما في 1 يناير
(71,740)	(34,965)	رد موجودات أخرى (إيضاح 10)
214,902	277,959	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين (إيضاح 10)
(667,385)	(34,268)	مشطوبات
-----	-----	
13,432,350	13,641,076	كما في 31 ديسمبر
-----	-----	

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

18 - ممتلكات ومعدات

المجموع	أصل حق الاستخدام	سيارات مستأجرة	سيارات	أدوات ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	مباني	أراضي مستأجرة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
								التكلفة والتقييم
72,050,018	5,043,498	46,800,326	1,544,225	3,737,507	582,609	2,660,853	11,681,000	كما في 1 يناير 2022
1,610,813	1,527,480	-	-	62,555	20,778	-	-	إضافات
32,859,651	-	32,566,087	293,564	-	-	-	-	تحويل من مخزون
(22,960,904)	-	(22,808,213)	(152,691)	-	-	-	-	تحويل إلى مخزون
(854,758)	-	-	-	(854,758)	-	-	-	استبعادات
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
82,704,820	6,570,978	56,558,200	1,685,098	2,945,304	603,387	2,660,853	11,681,000	كما في 31 ديسمبر 2022
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
								الاستهلاك وانخفاض القيمة
19,263,340	3,823,192	9,588,563	1,275,882	3,628,985	556,800	389,918	-	كما في 1 يناير 2022
9,732,736	1,388,389	8,106,965	80,895	38,568	15,967	101,952	-	الاستهلاك المحمل للسنة
(6,781,223)	-	(6,732,834)	(48,389)	-	-	-	-	تحويل إلى مخزون
(816,618)	-	-	-	(816,618)	-	-	-	استبعادات
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
21,398,235	5,211,581	10,962,694	1,308,388	2,850,935	572,767	491,870	-	كما في 31 ديسمبر 2022
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
								صافي القيمة الدفترية:
61,306,585	1,359,397	45,595,506	376,710	94,369	30,620	2,168,983	11,681,000	كما في 31 ديسمبر 2022
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	

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

18 - ممتلكات ومعدات (تتمة)

المجموع	أصل حق الاستخدام	سيارات مستأجرة	سيارات	أدوات ومعدات مكتبية	أثاث وتركيبات	مباني	أراضي مستأجرة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
								التكلفة والتقييم
71,404,054	5,038,098	46,024,146	1,535,527	3,889,346	575,084	2,660,853	11,681,000	كما في 1 يناير 2021
71,399	5,400	-	-	58,474	7,525	-	-	إضافات
20,497,750	-	20,308,297	189,453	-	-	-	-	تحويل من مخزون
-	-	180,755	(180,755)	-	-	-	-	تحويل
(19,712,872)	-	(19,712,872)	-	-	-	-	-	تحويل إلى مخزون
(210,313)	-	-	-	(210,313)	-	-	-	استبعادات
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
72,050,018	5,043,498	46,800,326	1,544,225	3,737,507	582,609	2,660,853	11,681,000	كما في 31 ديسمبر 2021
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
								الاستهلاك وانخفاض القيمة
18,563,392	2,515,078	10,160,141	1,307,648	3,754,991	550,874	274,660	-	كما في 1 يناير 2021
8,987,154	1,308,114	7,458,216	71,571	28,069	5,926	115,258	-	الاستهلاك المحمل للسنة
-	-	103,337	(103,337)	-	-	-	-	تحويل
(8,133,131)	-	(8,133,131)	-	-	-	-	-	تحويل إلى مخزون
(154,075)	-	-	-	(154,075)	-	-	-	استبعادات
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
19,263,340	3,823,192	9,588,563	1,275,882	3,628,985	556,800	389,918	-	كما في 31 ديسمبر 2021
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
								صافي القيمة الدفترية:
52,786,678	1,220,306	37,211,763	268,343	108,522	25,809	2,270,935	11,681,000	كما في 31 ديسمبر 2021
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	

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

18 - ممتلكات ومعدات (تتمة)

التزامات عقود التأجير التشغيلي – المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بإبرام عقود تأجير تجارية لأسطول سياراتها ضمن سياق الأعمال العادي. فيما يلي الحد الأدنى من الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,772,489	12,474,282	خلال سنة
5,299,431	7,312,240	بعد سنة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات
-----	-----	
15,071,920	19,786,522	
-----	-----	

تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كما يلي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,529,787	8,187,860	استهلاك سيارات (إيضاح 6)
1,081,196	1,157,440	مصروف استهلاك أصل حق الاستخدام المتعلق بحقوق الاستئجار (إيضاح 7)
226,918	230,949	مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام (مدرج ضمن مصروف استهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع)
149,253	156,487	مصروف استهلاك مدرج ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
-----	-----	
8,987,154	9,732,736	
-----	-----	

إعادة تقييم الأراضي المستأجرة

بغض النظر عن الشروط التعاقدية لعقود التأجير، ترى الإدارة أنه يتم تجديد عقود الأرض المستأجرة لأجل غير مسمى بمعدلات اسمية مماثلة لإيجار الأرض ودون استحقاق سداد أي زيادة مقابل تجديد عقد التأجير، وبالتالي ووفقاً للسياسات المتعارف عليها في دولة الكويت تم المحاسبة عن عقود التأجير هذه كأرض مستأجرة. يتم الاعتراف بالأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة العادلة بواسطة طريقة المقارنة بالسوق. خلال السنة الحالية، تم إجراء التقييم العادل من قبل اثنين من المقيمين المستقلين ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها وذات الصلة ولديهم خبرة حديثة في موقع وفئة الأراضي المستأجرة التي يتم تقييمها. تم احتساب التغيير في القيمة العادلة على أساس القيمة الأقل من بين كلتا القيمتين ولا تختلف بشكل جوهري عن قيمته العادلة. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات المقارنة. تستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاحلال الذي لا يقوم المشتري المحتمل بموجبه بالدفع مقابل العقار أكثر من تكلفة شراء عقار مقارن بديل. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع. والافتراضات الجوهرية المستخدم في تحديد القيمة العادلة هو سعر السوق (للمتر المربع). سيؤدي النقص بنسبة 5% (2021: 5%) في سعر السوق المقدر (للمتر المربع) إلى انخفاض القيمة بمبلغ 584,050 دينار كويتي (2021: 584,050 دينار كويتي). تم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى طريقة مقارنة المبيعات ويتم قياسها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

المعدل	مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة
750 دينار كويتي – 1,350 دينار كويتي	السعر لكل متر مربع

19 - حقوق استئجار

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,776,626	1,444,870	كما في 1 يناير
(1,331,756)	(943,759)	إطفاء (إيضاح 7)
-----	-----	
1,444,870	501,111	كما في 31 ديسمبر
-----	-----	

تمثل حقوق الاستئجار استثمار المجموعة في مشروع عقاري. يتم إطفاء حقوق الاستئجار على مدى فترة التأجير المتبقية التي تنتهي في سبتمبر 2023 وتدرج بالتكلفة بالماضي بعد الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تم رسملة حقوق الاستئجار في فبراير 2017 بعد استلام إخطار ببدا العمليات.

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

20 - رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي			
71,403,882	66,403,882	714,038,824	664,038,824	أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)
-----	-----	-----	-----	

خلال اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقد بتاريخ 6 أبريل 2022، وافق المساهمون على تخفيض جزء من رأس المال بقيمة قدرها 000,000,000 دينار كويتي وذلك من مبلغ 71,403,882 دينار كويتي إلى مبلغ 66,403,882 دينار كويتي (بعدد 000,000,050 سهم حيث تم التخفيض من عدد 714,038,824 سهم إلى عدد 664,038,824 سهم بقيمة 100 فلس للسهم) الذي أوصى به مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 6 فبراير 2022، عن طريق التوزيع النقدي للمساهمين بالتناسب مع حصصهم في الشركة الأم. التاريخ الفعلي للتخفيض هو 15 مايو 2022 وهو تاريخ الاستحقاق كما هو مدرج ومذكور بالتعليمات في السجل التجاري للشركة الأم.

21 - الاحتياطات وتوزيعات الأرباح الموصي بها

الاحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استقطاع نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاستقطاع إذا تجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطات 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. خلال السنة، تم اقتطاع مبلغ 935,540 دينار كويتي إلى الاحتياطي الإجباري.

الاحتياطي العام

لم يتم إجراء أي استقطاعات إلى الاحتياطي العام خلال السنة.

توزيعات الأرباح الموصي بها

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 7.5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (لا شيء) من رأس المال المدفوع. تخضع هذه التوصية لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم والموافقة المطلوبة من الهيئات ذات الصلة.

22 - فائض إعادة تقييم موجودات

يتم استخدام فائض إعادة التقييم لتسجيل عمليات الزيادة والنقص الناتجة من إعادة تقييم الأرض المستأجرة لدى المجموعة (المصنفة ضمن ممتلكات ومعدات). في حالة بيع أصل ما، يتم استقطاع أي رصيد في الاحتياطي يتعلق بذلك الأصل إلى الأرباح المرحلة.

23 - دائنات تمويل إسلامي وتسوية دين

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,952,112	2,952,189	المتعلق بالشركة الأم ¹
1,619,129	11,508,537	المتعلق بالشركات التابعة ²
-----	-----	
4,571,241	14,460,726	
-----	-----	

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

23 - دائنو تمويل إسلامي وتسوية دين (تتمة)

خلال السنة السابقة، أصبحت أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم غير مكفولة بضمان وتم إصدار ضمانات في صورة عقارات استثمارية واستثمار في شركة زميلة وأسهم بعض الشركات التابعة للمجموعة.

1- إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي المتعلقة بإحدى الشركات التابعة للمجموعة تتضمن مبلغ 1,473,400 دينار كويتي (2021: 1,619,129 دينار كويتي) وهي مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية بمبلغ 6,250,000 دينار كويتي (2021: 6,250,000 دينار كويتي) (إيضاح 16). تُستحق هذه الأرصدة إلى أحد المساهمين الرئيسيين (إيضاح 27).

2- إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي المتعلقة بإحدى الشركات التابعة للمجموعة بمبلغ 10,035,137 دينار كويتي (2021: لا شيء) بموجب اتفاقيات التورق، غير مكفولة بضمان وتستحق السداد في غضون سنة إلى 5 سنوات. يتم تسوية المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل ويحمل حالياً ربحاً بنسبة 4.75 % سنوياً (2021: لا شيء).

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم دين معاد هيكلته سابقاً. في 19 أغسطس 2020، أصدرت محكمة التمييز حكمها النهائي بالموافقة على خطة إعادة هيكلة الديون («الخطة المقترحة») المصدق عليها من قبل بنك الكويت المركزي وتعليق إجراءات التقاضي والتنفيذ المتعلقة بمخاطر الديون المتبقية حتى نهاية 2024. بعد الحكم النهائي، توصلت الشركة الأم إلى تسوية مع المقرضين بمبلغ 133,989,680 دينار كويتي من إجمالي أرصدة دائني التمويل الإسلامي القائمة. علاوة على ذلك، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم يتم إبرام اتفاقيات تسوية أخرى بين الشركة الأم وبقية المقرضين.

24 - مطلوبات أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,570,302	6,526,943	دائنون تجاريون
708,859	700,000	دائنو عقارات
1,620,159	1,308,420	دفعات مقدماً من عملاء وتأمينات
3,859,091	4,221,158	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وإجازات موظفين مستحقة
289,894	296,038	توزيعات أرباح مستحقة
670,577	713,593	تخفيض رأس المال المستحق
554,777	594,519	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 27)
12,228,279	12,169,793	مخصصات ومصروفات مستحقة أخرى
1,264,462	1,471,871	مطلوبات تأجير
4,583,248	5,409,144	دائنون آخرون
-----	-----	
32,349,648	33,411,479	
-----	-----	

فيما يلي القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير لدى المجموعة والحركة خلال السنة:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,585,465	1,264,462	كما في 1 يناير
5,400	1,527,480	إضافات
(1,391,590)	(1,392,244)	مدفوعات
65,187	72,173	تكاليف تمويل
-----	-----	
1,264,462	1,471,871	كما في 31 ديسمبر
-----	-----	

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

24 - مطلوبات أخرى (تتمة)

فيما يلي المبالغ المسجلة في بيان الدخل المجموع:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,081,196	1,157,440	استهلاك موجودات حق الاستخدام المتعلقة بحقوق الاستئجار (مدرج ضمن إيضاح 7)
226,918	230,949	استهلاك موجودات حق الاستخدام (مدرج ضمن مصروف استهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع)
62,823	51,004	تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير (مدرجة ضمن إيضاح 7)
2,364	21,169	تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير (مدرجة ضمن تكلفة تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع)
-----	-----	
1,373,301	1,460,562	إجمالي المبلغ المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
-----	-----	

25 - مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2022، قدمت بنوك المجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 1,027,433 دينار كويتي (2021: 301,672 دينار كويتي)، ومن غير المتوقع أن ينتج عنها أي مطلوبات مادية.

لدى المجموعة التزامات تتعلق بشراء استثمارات في أوراق مالية بمبلغ 1,125,000 دينار كويتي (2021: لا شيء).

26 - موجودات بصفة الأمانة

إن الموجودات المحفوظ بها بصفة الأمانة لا يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة ما لم يتم الوفاء بمعايير الاعتراف نظراً لأنها ليست موجودات لدى المجموعة.

تقوم المجموعة بإدارة أصل العميل بصفة الأمانة. إن موجودات العملاء لا تندرج ضمن الموجودات العامة للمجموعة، كما أن المجموعة ليس لها حق الرجوع فيما يتعلق بالموجودات التي تديرها. وعليه، فلم يتم إدراج الموجودات التي تتولى المجموعة إدارتها ضمن البيانات المالية المجمعة، نظراً لأنها ليست موجودات المجموعة. كما في 31 ديسمبر 2022، قدرت قيمة الموجودات تحت إدارة المجموعة بمبلغ 39,058,502 دينار كويتي (2021: 37,803,783 دينار كويتي). قدرت الإيرادات المكتسبة من الموجودات بصفة أمانة بمبلغ 258,093 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021: 197,689 دينار كويتي)، منها مبلغ 241,519 دينار كويتي (2021: 180,762 دينار كويتي) إيرادات مكتسبة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 27).

27 - إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات مع بعض الأطراف ذات علاقة (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) التي أجرتها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

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

27 - إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة:

المجموع 2021	المجموع 2022	أطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	شركات زميلة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
64,765	56,670	-	56,670	-	تكاليف تمويل
180,762	241,519	254,790	-	(13,271)	أتعاب استشارات وإدارة

المجموع 2021	المجموع 2022	أطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	شركات زميلة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
479,610	191,188	-	191,188	-	النقد والنقد المعادل (إيضاح 13)
211,719	171,925	17,546	64,441	89,938	مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
-	6,385,634	-	6,385,634	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,619,129	1,473,400	-	1,473,400	-	دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 23)
554,777	594,519	508,604	-	85,915	مبلغ مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)

المجموع 2021	المجموع 2022	أطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	شركات زميلة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,195,450	1,527,245	1,527,245	-	-	شراء مخزون

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة بخلاف دائني التمويل الإسلامي غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربحاً وليس لها فترة سداد ثابتة. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد لأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم تقم المجموعة بتسجيل أي مخصص خسائر ائتمان متوقعة يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2021: لا شيء دينار كويتي) حيث قامت المجموعة بتقييم الأطراف ذات علاقة لديها كأطراف مرتبطة بمخاطر ائتمانية منخفضة استناداً إلى وضع السيولة القوي للوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب وبالتالي فإنها لا تتوقع تكبد أي خسائر ائتمانية جوهرياً للأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يضمن موظفو الإدارة العليا الأعضاء الرئيسيين بالإدارة الذين لديهم صلاحية ومسؤولية التخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	120,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
961,523	1,040,430	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
231,633	116,968	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
-----	-----	
1,193,156	1,277,398	
-----	-----	

تخضع مكافأة أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم بقيمة 120,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: لا شيء) لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

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

28 - معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى أربع قطاعات أعمال رئيسية. فيما يلي الأنشطة الرئيسية والخدمات ضمن هذه القطاعات:

تمويل إسلامي:

تقديم مجموعة من المنتجات الإسلامية إلى العملاء من الشركات والأفراد.

قطاع التأجير:

تأجير السيارات والمعدات إلى العملاء من الشركات والأفراد والاستثمارات في عمليات مماثلة أو ذات صلة.

عقارات:

شراء وبيع العقارات والاستثمار فيها.

إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة:

عمليات الشركات التابعة والزميلة للمجموعة (باستثناء الشركات التابعة والزميلة المرتبطة بعمليات التأجير) وإدارة الصناديق والمحافظ.

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

28 - معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع	أخرى	إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة	عقارات	قطاع التأجير	تمويل إسلامي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						2022
151,346,750	11,365,803	48,634,012	20,794,865	70,552,070	-	إجمالي الموجودات
47,872,205	17,676,962	3,648,747	3,904,342	22,642,154	-	إجمالي المطلوبات
91,005	-	91,005	-	-	-	الشهرة
						السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
19,105,688	-	3,941,032	2,249,444	12,896,406	18,806	الإيرادات
10,592,770	(653,890)	2,018,348	1,475,800	7,678,745	73,767	ربح (خسارة) القطاعات
(9,732,736)	-	(8,538)	(1,161,975)	(8,562,223)	-	الاستهلاك
(943,759)	-	-	(943,759)	-	-	إطفاء حقوق الاستئجار
(156,041)	127,748	(68)	(92,783)	(277,891)	86,953	صافي خسائر انخفاض القيمة
821,953	-	821,953	-	-	-	حصة في نتائج شركات زميلة
1,610,813	13,886	-	911,905	685,022	-	إفصاحات أخرى: إنفاق رأسمالي
20,091,871	-	20,091,871	-	-	-	استثمار في شركات زميلة

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

28 - معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع	أخرى	إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة	عقارات	قطاع التأجير	تمويل إسلامي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	2021
138,158,219	15,109,159	33,247,691	21,743,787	68,057,582	-	إجمالي الموجودات
36,920,889	17,074,013	3,905,032	4,234,084	11,707,760	-	إجمالي المطلوبات
91,005	-	91,005	-	-	-	الشهرة
						السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021
16,089,814	1,389,516	2,659,772	1,288,053	10,731,955	20,518	الإيرادات
7,519,376	1,199,671	(497,216)	656,652	6,067,266	93,003	ربح القطاعات (خسارة)
(8,987,154)		(5,077)	(1,083,538)	(7,898,539)	-	الاستهلاك
(1,331,756)	-	-	(1,331,756)	-	-	إطفاء حقوق الاستئجار
(2,237,025)	529,048	(4,373,466)	71,740	(154,752)	1,690,405	صافي خسائر انخفاض القيمة
(1,392,564)		(1,392,564)	-	-	-	حصة في نتائج شركات زميلة
						إفصاحات أخرى:
71,399	71,399	-	-	-	-	إنفاق رأسمالي
11,141,315	-	11,141,315	-	-	-	استثمار في شركات زميلة

معلومات جغرافية

إن معظم موجودات المجموعة وإيراداتها تقع في دولة الكويت.

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

29 - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تكمّن المخاطر في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به أو بها. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض المجموعة لمخاطر التشغيل. لا تتضمن العملية المستقلة لمراقبة المخاطر، مخاطر الأعمال مثل التغييرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه التغييرات من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

29.1 - مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتجة من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى) وأنشطتها التمويلية بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

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

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
30,942,199	17,014,416	نقد وودائع قصيرة الأجل
2,259,839	2,546,806	مدينون تجاريون
211,719	171,925	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة
1,543,718	1,590,608	أرصدة مدينة أخرى
-----	-----	
34,957,475	21,323,755	
-----	-----	

النقد والودائع قصيرة الأجل

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

تم قياس انخفاض قيمة النقد والودائع قصيرة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للتعرض للمخاطر. ترى المجموعة أن النقد والودائع قصيرة الأجل لديها مرتبط بمخاطر ائتمانية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة وضمان بنك الكويت المركزي للودائع المودعة لدى البنوك المحلية.

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصّصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى من العملاء من الأفراد والتي تتضمن عدداً كبيراً للغاية من الأرصدة الصغيرة. تفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة أكثر من 90 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك.

يتم بصفة عامة شطب المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى في حالة التأخر في السداد لمدة تزيد عن سنة واحدة وهي ليست خاضعة لأنشطة نفاذ القانون. لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات كتأمين.

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

29 - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

29.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

المدينون التجاريون (تتمة)

يوضح الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على المدينين التجاريين لدى المجموعة بواسطة مصفوفة مخصّصات:

مدينون تجاريون				31 ديسمبر 2022
عدد أيام التأخر في السداد				
المجموع	أكثر من 180 يوماً	91-180 يوماً	متداولة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
10,815,714	7,979,432	559,772	2,276,510	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
8,268,908	7,345,024	269,510	654,374	خسائر الائتمان المقدرة
%76	%92	%48	%29	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
مدينون تجاريون				31 ديسمبر 2021
عدد أيام التأخر في السداد				
المجموع	أكثر من 180 يوماً	91-180 يوماً	متداولة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
10,259,690	8,286,284	369,913	1,603,493	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
7,999,851	7,224,608	224,693	550,550	خسائر الائتمان المقدرة
%78	%87	%61	%34	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

كما في تاريخ البيانات المالية، فإن الموجودات الأخرى بالصافي بعد خصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 4,990,946 دينار كويتي (2021: 5,051,277 دينار كويتي).

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

إن صافي الرصيد القائم للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة يعتبر مرتبط بمخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديهم قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب. نتيجة لذلك، لم يكن تأثير تطبيق نموذج مخاطر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة على الأرصدة القائمة مادياً.

الازدياد الجوهرية في مخاطر الائتمان

تقوم المجموعة باستمرار بمراقبة كافة الموجودات التي تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة. لكي يتم تحديد ما إذا كانت أداة ما أو محفظة من الأدوات تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً أو تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان تتمثل في مجموعة من الحدود النسبية والمطلقة. إن كافة الموجودات المالية التي تم التأخر في سدادها لمدة 30 يوماً تعتبر مرتبطة بازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تشر المعايير الأخرى إلى ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان. بالإضافة إلى المعايير الكمية المذكورة أعلاه، تقوم المجموعة بتطبيق معايير نوعية لتقييم الازدياد الجوهري في المخاطر الائتمانية استناداً إلى مراقبة بعض إشارات الإنذار المبكر.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان ويتم قياسها باعتبارها القيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي المضموم بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة طبقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية الواردة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة احتمالات التعثر والخسائر الناتجة عن التعثر والتعرض للمخاطر عند التعثر. تقدر المجموعة تلك العناصر باستخدام افتراضات مخاطر الائتمان المناسبة وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات المستقبلية للاقتصاد الكلي وما إلى ذلك.

تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على التسهيلات الائتمانية المصنفة ضمن المرحلة 3 بنسبة 100% من قيمة التعرض لمخاطر التعثر بالصافي بعد قيمة الضمانات المؤهلة بعد تطبيق الاستقطاعات السارية.

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

29 - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

29.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

المدينون التجاريون (تتمة) عملية تقدير احتمالات التعثر

إن احتمالات التعثر هي احتمالية أن يتعثر الملتزم في الوفاء بالتزاماته في المستقبل. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 استخدام احتمالات التعثر المنفصلة لمدة 12 شهراً أو على مدى عمر الأداة استناداً إلى توزيع المرحلة الخاصة بالملتزم. كما ينبغي أن تعكس احتمالات التعثر المستخدمة لأغراض المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقدير المجموعة لجودة الموجودات في المستقبل. تستعين المجموعة بتصنيفات ائتمانية داخلية لعملاء التمويل الإسلامي بالإضافة إلى مقاييس وأساليب أخرى تهدف إلى مراعاة كافة جوانب المخاطر القائمة في تقدير احتمالات التعثر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. علاوة على ذلك، تراعي المجموعة أيضاً متطلبات بنك الكويت المركزي حول تحديد الحد الأدنى من احتمالات التعثر للتسهيلات الائتمانية.

التعرض للمخاطر عند التعثر

يمثل التعرض للمخاطر عند التعثر المبلغ الذي سوف يُستحق على الملتزم للمجموعة عند التعثر. تقوم المجموعة بمراعاة التعرض للمخاطر عند التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول عوامل التحويل الائتماني التي سيتم تطبيقها على الأجزاء المستغلة لأغراض التسهيلات النقدية.

الخسائر الناتجة عن التعثر

تمثل الخسائر الناتجة عن التعثر قيمة الخسائر المحتملة في حالة حدوث تعثر. تقوم المجموعة بتقدير عوامل قياس الخسائر الناتجة عن التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول الضمانات المؤهلة مع الالتزام بالاستقطاعات المقررة لتحديد الخسائر الناتجة عن التعثر.

29.2 - مخاطر السيولة

تنشأ مخاطر السيولة من احتمالية عدم تمكن المجموعة من الوفاء بالتزامات السداد عند استحقاقها نتيجة لأوجه عدم التطابق في توقيت التدفقات النقدية في ظل الظروف العادية وغير العادية. وقد تطرأ هذه السيناريوهات عند عدم توفر التمويل المطلوب لمراكز الموجودات غير السائلة للمجموعة بشروط مقبولة. ولحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بالترتيب لتنويع مصادر التمويل كما طبقت سياسة إدارة الموجودات مع وضع السيولة في الاعتبار ومراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والسيولة بصورة منتظمة. وضعت المجموعة إجراءات رقابة داخلية وخطط طارئة لإدارة مخاطر السيولة، واشتمل ذلك على تقييم التدفقات النقدية المتوقعة وتوفير ضمان من درجة عالية يمكن استخدامه في تأمين تمويل إضافي عند الضرورة.

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات القابلة للتسويق بدرجة كبيرة والمتنوعة التي من المفترض تسهيلها بسهولة في حالة توقف غير متوقع في التدفقات النقدية. كما تحتفظ المجموعة بتسهيلات ائتمانية يمكن استغلالها للوفاء بمتطلبات السيولة.

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

المجموع	سنة إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
15,608,144	8,855,130	1,215,507	5,537,507	دائنو تمويل إسلامي
1,505,050	219,680	892,250	393,120	مطلوبات تأجير
27,583,247	15,788,585	5,445,214	6,349,448	مطلوبات أخرى*
44,696,441	24,863,395	7,552,971	12,280,075	
المجموع	سنة إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	2021
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,571,241	-	-	4,571,241	دائنو تمويل إسلامي
1,289,294	108,446	885,291	295,557	مطلوبات تأجير
26,823,763	17,733,834	1,917,127	7,172,802	مطلوبات أخرى*
32,684,298	17,842,280	2,802,418	12,039,600	

* باستثناء الدفعات مقدماً ومخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

29 - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

29.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات الموجودات المتعددة، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

29.3.1 - مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم الفردية. تنتج مخاطر أسعار الأسهم غير المتداولة من محفظة استثمارات المجموعة. يتم إدارة مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة الاستثمارات المباشرة للشركة الأم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على ربح المجموعة (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) بسبب التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2021		2022		
التأثير على الربح	التغير في سعر الأسهم %	التأثير على الربح	التغير في سعر الأسهم %	
دينار كويتي		دينار كويتي		أسعار الأسهم
-	5 %	250,045	5 %	بورصة الكويت
553	5 %	605	5 %	أخرى

29.3.2 - مخاطر معدلات الربح

إن مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح بالسوق.

تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من قروضها. تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح بصورة محدودة نظراً لحقيقة إنها تتضمن دائني تمويل إسلامي التي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى الحركة في معدلات الربح بالسوق.

29.3.3 - مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية نتيجة المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (حيث يتم إدراج الدخل أو المصروف 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 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 بعملة لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

ليس لدى المجموعة تعرضات جوهرية للعملات الأجنبية كما في 31 ديسمبر 2022 و31 ديسمبر 2021 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مُدرجة بشكل أساسي بالدينار الكويتي.

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

30 - تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات حسب الوقت الذي من المتوقع فيه استردادها أو تسويتها. تم تصنيف موجودات ومطلوبات التداول حسب الاستحقاق و/أو السداد خلال 12 شهراً بغض النظر عن الاستحقاقات التعاقدية الفعلية للمنتجات.

المجموع	أكثر من 3 سنوات	1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						الموجودات
17,014,416	-	16,011	-	-	16,998,405	نقد وودائع قصيرة الأجل
9,694,274	5,889,266	3,077,458	727,550	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
20,091,871	19,396,237	-	-	-	695,634	استثمار في شركات زميلة
31,216,201	31,216,201	-	-	-	-	عقارات استثمارية
11,431,287	163,455	767,836	1,628,740	1,137,845	7,733,411	موجودات أخرى
61,306,585	14,530,167	30,074,225	9,414,149	3,105,810	4,182,234	ممتلكات ومعدات
501,111	-	-	168,873	167,037	165,201	حقوق استئجار
91,005	91,005	-	-	-	-	الشهرة
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
151,346,750	71,286,331	33,935,530	11,939,312	4,410,692	29,774,885	مجموع الموجودات
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
						المطلوبات
14,460,726	4,000,000	4,000,000	1,000,000	-	5,460,726	دائنو تمويل إسلامي
33,411,479	2,593,710	17,048,188	3,141,718	3,392,718	7,235,145	مطلوبات أخرى
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
47,872,205	6,593,710	21,048,188	4,141,718	3,392,718	12,695,871	مجموع المطلوبات
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
103,474,545	64,692,621	12,887,342	7,797,594	1,017,974	17,079,014	الصافي
-----	-----	-----	-----	-----	-----	

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

30 - تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع	أكثر من 3 سنوات	1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	2021
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						الموجودات
30,942,199	-	53,113	-	-	30,889,086	نقد وودائع قصيرة الأجل
1,972,864	257,865	598,360	808,308	-	308,331	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
11,141,315	10,544,360	-	-	-	596,955	استثمار في شركات زميلة
32,000,157	32,000,157	-	-	-	-	عقارات استثمارية
7,779,131	1,284,248	538,806	913,779	720,861	4,321,437	موجودات أخرى
52,786,678	14,361,968	22,088,448	8,835,120	3,623,943	3,877,199	ممتلكات ومعدات
1,444,870	-	113,109	671,354	332,028	328,379	حقوق استئجار
91,005	91,005	-	-	-	-	الشهرة
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
138,158,219	58,539,603	23,391,836	11,228,561	4,676,832	40,321,387	مجموع الموجودات
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
						المطلوبات
4,571,241	-	-	-	-	4,571,241	دائنو تمويل إسلامي
32,349,648	3,549,568	17,540,048	2,173,610	851,186	8,235,236	مطلوبات أخرى
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
36,920,889	3,549,568	17,540,048	2,173,610	851,186	12,806,477	مجموع المطلوبات
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
101,237,330	54,990,035	5,851,788	9,054,951	3,825,646	27,514,910	الصافي
-----	-----	-----	-----	-----	-----	

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

31 - إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات الاتفاقيات المالية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والمطلوبات الأخرى ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,571,241	14,460,726	دائنو تمويل إسلامي
28,087,927	29,055,118	مطلوبات أخرى**
(30,942,199)	(17,014,416)	ناقصاً: النقد والودائع قصيرة الأجل
-----	-----	
1,716,969	26,501,428	صافي الدين
-----	-----	
88,254,253	91,223,657	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
-----	-----	
89,971,222	117,725,085	رأس المال وصافي الدين
-----	-----	
2 %	23 %	معدل الاقتراض
-----	-----	

** المطلوبات الأخرى باستثناء الدفعات مقدماً ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين.

32 - القيمة العادلة للأدوات المالية

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة لموجوداتها ومطلوباتها والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة؛ و
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

تحدد الإدارة العليا للمجموعة السياسات والإجراءات المتعلقة بقياس القيمة العادلة المتكرر مثل الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة.

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الاستثمارات في الأوراق المالية والصناديق وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. وتم أدناه إدراج الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية المقاس بالقيمة العادلة بما في ذلك طرق التقييم والتقدير والافتراضات الهامة.

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

32 - القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

طرق وافتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

الاستثمارات المدرجة في أوراق مالية

تستند القيمة العادلة للأوراق المالية المتداولة علناً إلى أسعار السوق المعلنة في سوق نشط للموجودات المماثلة دون أي تعديلات. وتصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة

تستثمر المجموعة في شركات أسهم خاصة غير مسعرة في سوق نشط. ولا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بصورة منتظمة. يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة بناءً على نموذج خصم الأرباح والقيمة الدفترية والسعر إلى مضاعف القيمة الدفترية باستخدام أحدث البيانات المالية المتاحة للكيانات المستثمر فيها بعد مراعاة معدل الخصم لضعف التسويق بنسبة تتراوح من 40% إلى 50%. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

يمثل معدل الخصم لضعف التسويق المبالغ التي حددت المجموعة أن المشاركين في السوق سيأخذونها في الاعتبار عند تسعير الاستثمارات.

الصناديق والمحافظ

تستثمر المجموعة في الصناديق والمحافظ المدارة، بما في ذلك صناديق الأسهم الخاصة التي لا يتم تسعيرها في سوق نشط والتي يمكن أن تخضع لقيود على الاسترداد مثل فترات الإغلاق. وتراعي الإدارة أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم هذه الصناديق والمحافظ كجزء من المهام المنوطة بها قبل الاستثمار، وذلك لضمان أنها معقولة ومناسبة. وبالتالي يمكن استخدام صافي قيمة الموجودات لصناديق ومحافظ الشركة المستثمر هذه فيها كأحد المدخلات في قياس قيمتها العادلة. تصنف المجموعة هذه الصناديق والمحافظ ضمن المستوى 2.

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة بواسطة				
الإجمالي	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				31 ديسمبر 2022
				موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
7,853,982	-	-	7,853,982	أسهم مسعرة محلية
31,827	-	-	31,827	أسهم مسعرة أجنبية
466,173	-	466,173	-	صناديق محلية
451,768	-	451,768	-	محفظة أجنبية
890,524	890,524	-	-	أسهم غير مسعرة محلية
-----	-----	-----	-----	
9,694,274	890,524	917,941	7,885,809	
-----	-----	-----	-----	

قياس القيمة العادلة بواسطة				
الإجمالي	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				31 ديسمبر 2021
				موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:
				الاستثمارات في الأوراق المالية:
29,105	-	-	29,105	أسهم مسعرة أجنبية
466,275	-	466,275	-	صناديق محلية
465,966	-	465,966	-	محفظة أجنبية
1,011,518	1,011,518	-	-	أسهم غير مسعرة محلية
-----	-----	-----	-----	
1,972,864	1,011,518	932,241	29,105	
-----	-----	-----	-----	

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

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

32 - القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

المجموع	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		كما في 1 يناير 2022
1,011,518	1,011,518	إضافات
150,000	150,000	إعادة القياسات المسجلة في الأرباح أو الخسائر
(270,994)	(270,994)	
-----	-----	
890,524	890,524	كما في 31 ديسمبر 2022
-----	-----	

المجموع	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			كما في 1 يناير 2021
5,542,247	1,201,476	4,340,771	إضافات
2,657,540	-	2,657,540	استبعادات
(1,988,028)	-	(1,988,028)	إعادة القياسات المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
(1,458,303)	-	(1,458,303)	إعادة القياسات المسجلة في الأرباح أو الخسائر
(189,958)	(189,958)	-	المعاد تصنيفها إلى شركات زميلة
(3,551,980)	-	(3,551,980)	
-----	-----	-----	
1,011,518	1,011,518	-	كما في 31 ديسمبر 2021
-----	-----	-----	

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث إن أغلب هذه الأدوات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى الحركة في معدلات الربح بالسوق.

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة أساليب تقييم مناسبة. قد تتضمن هذه الأساليب معاملات السوق الحديثة بشروط متكافئة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو نماذج التقييم الأخرى. كما قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية عن طريق تباين عوامل المدخلات بنسبة 5%. واستناداً إلى هذا التحليل، لم تقع أي تغيرات جوهرية في القيمة العادلة.

أعيان

شركة أعيان للإجارة والاستثمار
A'AYAN LEASING & INVESTMENT CO.