

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
31 مارس 2023
(غير مدققة)



تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 31 مارس 2023 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة مبدئية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وعليه فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونفيد أنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس أو للنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

1 مايو 2023

الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاحات	
2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
661,844	779,943		إيرادات تأجير
295,231	181,872	4	ربح من بيع عقارات استثمارية
125,372	126,621		إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
31,637	37,332		أتعاب إدارة
52,681	172,020		إيرادات فوائد
13,957	12,827		إيرادات أخرى
176,160	257,697	5	حصة في نتائج شركات زميلة
16,851	5,128		صافي أرباح تحويل عملات أجنبية
1,373,733	1,573,440		إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(254,937)	(240,025)		تكاليف تشغيل عقارات
(182,308)	(186,412)		تكاليف موظفين
(42,556)	(41,982)		استهلاك
(40,747)	(57,938)		مصروفات إدارية
(39,471)	(35,149)		أتعاب استشارات وأتعاب مهنية
(388,035)	(545,669)		تكاليف تمويل
(948,054)	(1,107,175)		إجمالي المصروفات
425,679	466,265		الربح قبل الضرائب
(3,831)	(4,196)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(11,204)	(11,763)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(4,483)	(4,705)		الزكاة
406,161	445,601		ربح الفترة
1.20 فلس	1.32 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

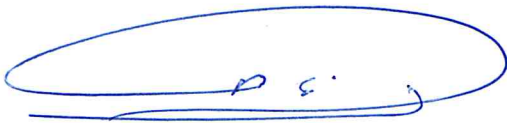
الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
406,161	445,601	ربح الفترة
		إيرادات شاملة أخرى:
		إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(23,451)	(21,765)	حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة
191,110	61,892	صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
167,659	40,127	إيرادات شاملة أخرى للفترة
573,820	485,728	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
		الخاص بـ:
573,820	485,728	مساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

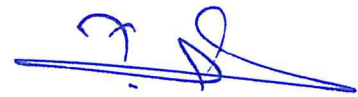
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2023

31 مارس 2022 دينار كويتي	31 ديسمبر 2022 دينار كويتي	31 مارس 2023 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
9,029,421	4,402,271	3,066,841		النقد والنقد المعادل
430,104	463,096	7,486,992		ودائع محددة الأجل
8,896,023	14,596,439	6,015,394		مدينون وموجودات أخرى
7,814,453	7,710,634	7,443,964		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
60,405,588	57,447,063	57,330,101	4	عقارات استثمارية
21,597,388	21,711,156	21,541,726	5	استثمار في شركات زميلة
245,312	124,676	109,341		ممتلكات ومعدات
108,418,289	106,455,335	102,994,359		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
34,564,860	34,564,860	34,564,860	6.1	رأس المال
2,869,130	2,869,130	2,869,130		علاوة إصدار أسهم
9,234,954	9,549,934	9,549,934		احتياطي إجباري
196,228	353,718	353,718		احتياطي اختياري
(610,946)	(625,684)	(625,684)	6.2	أسهم خزينة
4,723,846	4,723,846	4,723,846		احتياطي أسهم خزينة
1,597,677	1,737,725	1,777,852		احتياطي تحويل عملات أجنبية
4,624,080	4,990,128	3,744,026		أرباح مرحلة
57,199,829	58,163,657	56,957,682		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
8,218,460	4,791,678	5,536,677		دائنون ومطلوبات أخرى
43,000,000	43,500,000	40,500,000	8	قروض وسلف
51,218,460	48,291,678	46,036,677		إجمالي المطلوبات
108,418,289	106,455,335	102,994,359		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



محمد إبراهيم الفرحان
الرئيس التنفيذي



دكتور/عبد المحسن مدعج المدعج
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

كما في 1 يناير 2023 (مدققة)	ربح الفترة	إيرادات شاملة أخرى للفترة	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 7)	في 31 مارس 2023
رأس المال	رأس المال	رأس المال	رأس المال	رأس المال	رأس المال
58,163,657	58,163,657	58,163,657	58,163,657	58,163,657	58,163,657
الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي
445,601	445,601	445,601	445,601	445,601	445,601
40,127	40,127	40,127	40,127	40,127	40,127
485,728	485,728	485,728	485,728	485,728	485,728
(1,691,703)	(1,691,703)	(1,691,703)	(1,691,703)	(1,691,703)	(1,691,703)
56,957,682	56,957,682	56,957,682	56,957,682	56,957,682	56,957,682
3,744,026	3,744,026	3,744,026	3,744,026	3,744,026	3,744,026
1,777,852	1,777,852	1,777,852	1,777,852	1,777,852	1,777,852
4,723,846	4,723,846	4,723,846	4,723,846	4,723,846	4,723,846
(625,684)	(625,684)	(625,684)	(625,684)	(625,684)	(625,684)
353,718	353,718	353,718	353,718	353,718	353,718
9,549,934	9,549,934	9,549,934	9,549,934	9,549,934	9,549,934
2,869,130	2,869,130	2,869,130	2,869,130	2,869,130	2,869,130
34,564,860	34,564,860	34,564,860	34,564,860	34,564,860	34,564,860
406,161	406,161	406,161	406,161	406,161	406,161
167,659	167,659	167,659	167,659	167,659	167,659
573,820	573,820	573,820	573,820	573,820	573,820
57,199,829	57,199,829	57,199,829	57,199,829	57,199,829	57,199,829
4,624,080	4,624,080	4,624,080	4,624,080	4,624,080	4,624,080
1,597,677	1,597,677	1,597,677	1,597,677	1,597,677	1,597,677
4,723,846	4,723,846	4,723,846	4,723,846	4,723,846	4,723,846
(610,946)	(610,946)	(610,946)	(610,946)	(610,946)	(610,946)
196,228	196,228	196,228	196,228	196,228	196,228
9,234,954	9,234,954	9,234,954	9,234,954	9,234,954	9,234,954
2,869,130	2,869,130	2,869,130	2,869,130	2,869,130	2,869,130
34,564,860	34,564,860	34,564,860	34,564,860	34,564,860	34,564,860

كما في 1 يناير 2022 (مدققة)
ربح الفترة
إيرادات شاملة أخرى للفترة
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

في 31 مارس 2022

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2022	2023	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
425,679	466,265	
(295,231)	(181,872)	4
(125,372)	(126,621)	
(52,681)	(172,020)	
(176,160)	(257,697)	5
10,814	9,393	
31,742	32,589	
2,864	1,227	
385,171	544,442	
22,500	30,471	
229,326	346,177	
310,357	8,581,045	
167,064	1,190,732	
706,747	10,117,954	
(2,347)	(26,221)	
704,400	10,091,733	
(4,200)	-	
(12,816)	(371,277)	4
(1,555,480)	-	
1,907,254	678,032	4
376,099	405,362	5
(19,990)	-	5
403,135	-	5
125,372	126,621	
263,362	266,670	
52,681	172,020	
(1,981)	(7,023,896)	
1,533,436	(5,746,468)	
2,500,000	-	
-	(3,000,000)	
-	(1,691,703)	
(765,616)	(979,051)	
(36,979)	(37,265)	
1,697,405	(5,708,019)	
3,935,241	(1,362,754)	
(108,207)	27,324	
5,202,387	4,402,271	
9,029,421	3,066,841	
-	(26,647)	
-	26,647	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ "المجموعة") للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 1 مايو 2023.

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

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

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

يحق للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع أي طرف أو هيئة تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو تلك الأطراف التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها سواء في دولة الكويت أو خارجها. يحق للشركة الأم تأسيس هذه الهيئات أو المشاركة فيها أو شرائها.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34/التقرير المالي المرحلي.

لا تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة لإعداد البيانات المالية المجمعة السنوية، ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022.

علاوة على ذلك، فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، باستثناء تطبيق التعديلات الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2023. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكن لم يسر بعد.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

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

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8
توضح التعديلات التمييز بين التغيرات في التقديرات والتغيرات المحاسبية في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح التعديلات كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.
لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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

تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان الممارسة 2 ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف تلك التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح عن سياساتهم المحاسبية "الجوهرية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة. تعترم المجموعة تطبيق المبررات العملية فس الفترات المستقبلية إذا أصبحت سارية.

3 ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة عن طريق قسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زانداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2022	2023	
406,161	445,601	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
338,531,499	338,340,630	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)
1.20 فلس	1.32 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخففة

لم يتم إجراء أي معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مما يتطلب إعادة إدراج ربحية السهم.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2023

4 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية:

31 مارس 2023	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
57,447,063	61,896,588	61,896,588
-	9,848,545	-
(496,160)	(14,136,852)	(1,612,023)
371,277	73,898	12,816
-	(534,616)	-
7,921	299,500	108,207
57,330,101	57,447,063	60,405,588

¹ خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع بعض الوحدات من عقار استثماري بقيمة دفترية بمبلغ 496,160 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 14,136,852 دينار كويتي و 31 مارس 2022: 1,612,023 دينار كويتي) مقابل إجمالي مبلغ 678,032 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 17,192,632 دينار كويتي و 31 مارس 2022: 1,907,254 دينار كويتي)، مما أدى إلى ربح بمبلغ 181,872 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 3,055,780 دينار كويتي و 31 مارس 2022: 295,231 دينار كويتي) تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجموع. بالإضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصروفات تطوير بمبلغ 371,277 دينار كويتي خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2023 (31 ديسمبر 2022: 73,898 دينار كويتي و 31 مارس 2022: 12,816 دينار كويتي).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بشكل مستقل في 31 ديسمبر 2022 من قبل مثنين مستقلين معتمدين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات باستخدام مزيج من طريقة رسلة الدخل وطريقة مقارنة السوق مع الأخذ في الاعتبار طبيعة استخدام كل عقار. يتم إجراء تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس سنوي حيث تعتقد الإدارة أنه لا توجد ظروف جوهرية نشأت خلال الفترة والتي قد يكون لها تأثير هام على القيمة العادلة.

تم تقديم العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 29,813,228 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 29,439,146 دينار كويتي و 31 مارس 2022: 20,285,842 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض القروض البنكية (إيضاح (8)).

5 استثمار في شركات زميلة

إن الحركة في الاستثمار في شركات زميلة هي كالتالي:

31 مارس 2023	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
21,711,156	22,203,923	22,203,923
-	325,330	19,990
-	(2,053,540)	(403,135)
(405,362)	(375,203)	(376,099)
-	(311,891)	-
257,697	1,829,898	176,160
(21,765)	92,639	(23,451)
21,541,726	21,711,156	21,597,388

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2023

5 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

كما في 31 مارس 2023، تم تقديم الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية قدرها 19,003,154 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 19,207,438 دينار كويتي و 31 مارس 2022: 19,020,026 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض القروض البنكية (إيضاح 8).

6 رأس المال وأسهم الخزينة

6.1 رأس المال

في 31 مارس 2023، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من عدد 345,648,600 سهم (31 ديسمبر 2022: 345,648,600 سهم، و 31 مارس 2022: 345,648,600 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. إن كافة الأسهم مدفوعة نقدًا.

6.2 أسهم خزينة

(مدققة)			
31 مارس 2022 دينار كويتي	31 ديسمبر 2022 دينار كويتي	31 مارس 2023 دينار كويتي	
7,117,101	7,307,970	7,307,970	عدد أسهم الخزينة
2.06%	2.11%	2.11%	نسبة الأسهم المصدرة
610,946	625,684	625,684	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
661,890	583,907	562,714	القيمة السوقية لأسهم الخزينة (دينار كويتي)

إن الاحتياطات المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع خلال فترة الاحتفاظ بهذه الأسهم.

7 قرارات الجمعية العمومية السنوية

قامت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 21 مارس 2023 باعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، كما وافقت على توزيع أرباح نقدية 5 فلس للسهم (2021: 5 فلس) ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي (2021: 70,000 دينار كويتي) للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

8 قروض وسلف

(مدققة)			العملة	معدل الفائدة الفعلي	
31 مارس 2022 دينار كويتي	31 ديسمبر 2022 دينار كويتي	31 مارس 2023 دينار كويتي			
43,000,000	43,500,000	40,500,000	قرض بنكي	معدل خصم بنك الكويت المركزي + 1.5% إلى 2%	

إن القرض البنكي مكفول بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية والاستثمارات في شركات زميلة (إيضاحي 4 و 5). يُستحق سداد القرض البنكي على أقساط مختلفة تنتهي بتاريخ 15 يوليو 2026 بالإضافة إلى دفعة نهائية في 15 أغسطس 2026.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في وللفترة المنتهية في 31 مارس 2023

9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة والشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يعرض الجدول التالي مجمل قيمة المعاملات والأرصدة المستحقة لدى الأطراف ذات العلاقة:

(مدققة)		
31 مارس 2022 دينار كويتي	31 ديسمبر 2022 دينار كويتي	31 مارس 2023 دينار كويتي
10,350	76,166	135,438
121,748	146,835	146,695
3,614,526	3,617,445	3,603,537
587,947	-	-

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

المستحق من شركات زميلة

المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة

المستحق من بيع عقار استثماري من مساهم رئيسي

المستحق إلى شركة زميلة

يوضح الجدول التالي إجمالي مبلغ المعاملات مع الأطراف ذات علاقة:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
25,283	22,835
33,362	51,791
58,645	74,626

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

أتعاب إدارة

إيرادات فوائد من أرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة

موظفو الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الذين لديهم السلطة والمسئولية للتخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
94,380	203,698
11,899	13,500
106,279	217,198

مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة

رواتب ومزايا قصيرة الأجل

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2023

10 القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

القيمة العادلة

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للأدوات المالية لدى المجموعة.

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المنحلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	المنحلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
7,443,964	-	-	7,443,964
7,710,634	-	-	7,710,634
7,814,453	-	-	7,814,453

كما في 31 مارس 2023

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

كما في 31 ديسمبر 2022 (مدققة)

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

كما في 31 مارس 2022

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

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياسات القيمة العادلة خلال الفترة/ السنة، كما لم يتم إجراء أي تحويلات إلى أو من المستوى 3 ضمن قياسات القيمة العادلة خلال الفترة / السنة.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

إن الأدوات المالية التي يتم تسجيل أو الإفصاح عن قيمتها العادلة ضمن الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة بناءً على مدخلات أدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة هي كما يلي:

- 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 ملحوظًا بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظًا.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2023

10 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يعرض الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبند المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة المعلومات المالية:

مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 31 مارس 2023
7,710,634	كما في 1 يناير 2023
(266,670)	استرداد رأس المال
7,443,964	كما في 31 مارس 2023
استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 31 ديسمبر 2022 (مدققة)
8,077,815	كما في 1 يناير 2022
(263,666)	استرداد رأس المال
(103,515)	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
7,710,634	كما في 31 ديسمبر 2022
استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 31 مارس 2022
8,077,815	كما في 1 يناير 2022
(263,362)	استرداد رأس المال
7,814,453	كما في 31 مارس 2022

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المناسبة. قد تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة متكافئة في السوق؛ والرجوع إلى القيمة العادلة الحالية للموجودات المماثلة أو أساليب التقييم الأخرى. قامت المجموعة أيضاً بإجراء تحليل الحساسية بواسطة تغيير عوامل المدخلات بنسبة 5%. استناداً إلى هذا التحليل، لم ينتج أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تشير تقييمات الإدارة إلى أن القيمة الدفترية للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهريّة عن قيمتها العادلة حيث إن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها مباشرة بناءً على الحركة في أسعار الفائدة بالسوق. إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي تستحق عند الطلب لا تقل عن قيمتها الاسمية.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في الفترة المنتهية في 31 مارس 2023

11 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تتركز أنشطة المجموعة في الاستثمارات العقارية ضمن قطاعين رئيسيين: محلي (دولة الكويت) ودولي (مملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية و أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات القطاعات لدى المجموعة:

	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (غير مدققة)				الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 (غير مدققة)			
	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي		
إيرادات تأجير	661,844	555,524	106,320	779,943	623,373	156,570	إيرادات تأجير	
ربح من بيع عقارات استثمارية	295,231	246,031	49,200	181,872	181,872	-	ربح من بيع عقارات استثمارية	
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	125,372	125,372	-	126,621	126,621	-	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
إعطاء إدارة	31,637	31,637	-	37,332	30,724	6,608	إعطاء إدارة	
إيرادات فوائد	52,681	-	52,681	172,020	-	172,020	إيرادات فوائد	
إيرادات أخرى	13,957	11,688	2,269	12,827	12,827	-	إيرادات أخرى	
حصة في نتائج شركات زميلة	176,160	176,160	-	257,697	257,697	-	حصة في نتائج شركات زميلة	
صافي أرباح تحويل عملات أجنبية	16,851	-	16,851	5,128	-	5,128	صافي أرباح تحويل عملات أجنبية	
إجمالي الإيرادات	1,373,733	1,146,412	227,321	1,573,440	1,233,114	340,326	إجمالي الإيرادات	
تكاليف تشغيل عقارات	(254,937)	(206,593)	(48,344)	(240,025)	(213,022)	(27,003)	تكاليف تشغيل عقارات	
تكاليف موظفين	(182,308)	-	(182,308)	(186,412)	-	(186,412)	تكاليف موظفين	
استهلاك	(42,556)	(7,254)	(35,302)	(41,982)	(5,772)	(36,210)	استهلاك	
مصاريفات إدارية	(40,747)	(10,561)	(30,186)	(57,938)	(15,646)	(42,292)	مصاريفات إدارية	
إعطاء استثمارية ومهنية	(39,471)	(1,930)	(37,541)	(35,149)	(4,280)	(30,869)	إعطاء استثمارية ومهنية	
تكاليف تمويل	(388,035)	(372,742)	(15,293)	(545,669)	(468,690)	(76,979)	تكاليف تمويل	
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة	(19,518)	-	(19,518)	(20,664)	-	(20,664)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة	
إجمالي المصاريفات والرسوم الأخرى	(967,572)	(599,080)	(368,492)	(1,127,839)	(707,410)	(420,429)	إجمالي المصاريفات والرسوم الأخرى	
(خسارة) ربح الفترة	406,161	547,332	(141,171)	445,601	525,704	(80,103)	(خسارة) ربح الفترة	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكلفة المراجعة (غير مدققة)

كما في الفترة المنتهية في 31 مارس 2023

11 معلومات القطاعات (تتمة)

	31 مارس 2022 (غير مدققة)			31 ديسمبر 2022 (مدققة)			31 مارس 2023 (غير مدققة)		
	المجموع	دولي	محلي	المجموع	دولي	محلي	المجموع	دولي	محلي
إجمالي الموجودات	108,418,289	دينار كويتي 80,584,557	دينار كويتي 27,833,732	106,455,335	دينار كويتي 76,369,681	دينار كويتي 30,085,654	102,994,359	دينار كويتي 66,946,867	36,047,492
إجمالي المطلوبات	51,218,460	47,146,127	4,072,333	48,291,678	39,239,186	9,052,492	46,036,677	36,175,299	9,861,378
التزامات	326,547	308,125	18,422	383,710	310,560	73,150	447,189	310,661	136,528
معلومات حول توزيع الإيرادات									
يوضح الجدول التالي توزيع الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء لدى المجموعة:									
توقيت الاعتراف بالإيرادات									
في فترة زمنية معينة									
على مدار الوقت									
إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء									
	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022			الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023					
المجموع	دولي	محلي		المجموع	دولي	محلي			
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي			
299,872	250,672	49,200		186,571	186,571	-			
26,996	26,996	-		32,633	32,633	-			
326,868	277,668	49,200		219,204	219,204	-			

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2023

12 التزامات ومطلوبات محتملة

الالتزامات رأس المال

كما في 31 مارس 2023، كان لدى المجموعة عقود إنشاء قائمة مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بمصروفات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 447,189 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 383,710 دينار كويتي و 31 مارس 2022: 326,547 دينار كويتي). لا توجد التزامات تعاقدية فيما يتعلق بعقارات استثمارية مكتملة.

مطلوبات محتملة

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
411,845	967,020	967,020

خطابات ضمان

لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بالضمان المصرفي الناشئ في سياق الأعمال الطبيعية والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها التزامات جوهرية. والودائع محددة الأجل بمبلغ 967,020 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 967,020 دينار كويتي و 31 مارس 2022: 411,845 دينار كويتي) محتجزة مقابل خطابات الضمان المقدمة للمجموعة من قبل البنك.

مطالبة قانونية محتملة

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وتخضع للنزاعات القانونية مع المستأجرين في سياق الأعمال العادية. لا تعتقد الإدارة أن مثل هذه الإجراءات سيكون لها تأثير مادي على نتائجها ومركزها المالي.