

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2020



ليني عالماً
أفضل للعمل

العيان والعصيم وشركاه

ست وبيون

2245 2880 / 2295 5000	مكتب	محاسبون قانونيون
2245 6419	فاكس	صنفون رقم ٢١ الصناعة
kuwait@kw.ey.com		الكويت الصناعة ١٣٠ .٠١
www.ey.com/me		ساحة الصناعة
		برح بيك الطاير ١٨ - ٢١
		شارع محمد الجابر

Deloitte.

ديلويت وتوش
الوزان وشركاه
شارع أحمد الجابر، الشرق
مجمع دار العوضي - الدور السابع والثامن
ص.ب : 20174 الصفة 13062
الكويت
هاتف : 965 2240 8844 - 2243 8060
فاكس : 965 2240 8855 - 2245 2080
www.deloitte.com

تقدير مراقي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

تقدير حول تدقق البيانات المالية المجمعة

الرأي المحفوظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الدخل 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، باستثناء التأثيرات المحتملة المتربطة على الأمر الموضح في فقرة "أساس الرأي المحفوظ" من تقريرنا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبّر بصورة عادلة، من جميع النواحي المالية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المحفوظ

إن المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى المدرجة في البيانات المالية المجمعة بمبلغ 9,597,012 دينار كويتي (2019: 13,250,468 دينار كويتي)، تتضمن مبلغ 7,039,955 دينار كويتي (2019: 7,039,955 دينار كويتي)، الذي يمثل صافي القيمة الدفترية للمطالبة بالتعويض المستحقة إلى المجموعة. لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية للمطالبة بالتعويض المستحقة من المجموعة لأننا لم نتمكن من التحقق من تأكيد الإدارة على أن هذا المبلغ كان من الممكن استرداده. وبالتالي، لم تتمكن من تحديد ما إذا كان من الضوري إجراء أي تعديلات على هذه المبالغ. كما تم تعديل رأي التدقيق الذي قمنا به للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 فيما يتعلق بهذا الأمر.

تم إدراج استثمار المجموعة في شركة شرم دريمز للتطوير العقاري ("الشركة الزميلة")، وهي شركة زميلة أجنبية تم المحاسبة عنها بمحض طريقة حقوق الملكية المدرجة بمبلغ 1,166,645 دينار كويتي (2019: 1,109,080 دينار كويتي) في بيان المركز المالي المجمع في 31 ديسمبر 2020، وتم إدراج حصة المجموعة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة بمبلغ 57,385 دينار كويتي (2019: 93,178 دينار كويتي) في بيان الدخل الشامل المجمع للمجموعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ. ولم تقم الإدارة بإدراج استثمار المجموعة في الشركة الزميلة بما في ذلك حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة تنظرًا لعدم توفر معلومات مالية حول الشركة الزميلة للسنوات المنتهية 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019، مما يشكل مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. لم تتمكن من تحديد التعديلات اللازمة لهذا المبلغ. كما تم تعديل رأي التدقيق الذي قمنا به للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير مراقبى الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

أسس الرأى المتحفظ (تمة)

إن العقارات الاستثمارية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع بمبلغ 117,280,181 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 112,871,558 دينار كويتي) تتضمن مبلغ 23,597,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 23,034,000 دينار كويتي)، يتعلق ببعض العقارات الاستثمارية الموجودة في دولة الكويت وأرباح قيمة عادلة غير محققة بمبلغ 563,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 704,000 دينار كويتي) مدرج في بيان الدخل المجمع للمجموعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2020 وبالتالي القيمة العادلة المتعلقة بهذه العقارات لأننا لم نتمكن من التحقق من البيانات الأساسية والطريقة المحاسبية والافتراضات المستخدمة من قبل المقيم في تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات كما في 31 ديسمبر 2020. وبالتالي لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديل على هذه المبالغ. كما تم تعديل رأينا للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 فيما يتعلق بهذا الأمر.

إن القرض والتسهيلات البنكية المدرجة كل منها في بيان المركز المالي المجمع بمبلغ 93,164,856 دينار كويتي، تتضمن مبلغ 9,520,226 دينار كويتي مملوك لبنك إقليمي موجود في دولة الإمارات العربية المتحدة. لم تتحسب الإداره المبلغ المستحق لبنك إقليمي في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك الفائدة الناتجة عن حكم المحكمة، مما يشكل مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. لم نتمكن من تحديد التعديلات الازمة لهذا المبلغ.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقبى الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنئين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنئين (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 الرأى المتحفظ.

عدم تأكيد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية

نلتف الانتباه إلى إيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة الذي بين أن المجموعة تكبدت خسارة بمبلغ 3,580,518 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: ربح بمبلغ 1,666,370 دينار كويتي)، وكان لديها خسائر متراكمة بمبلغ 2,568,532 دينار كويتي، واعتباراً من ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 83,939,531 دينار كويتي (2019: 17,702,019 دينار كويتي). علاوة على ذلك، لدى المجموعة قسط قرض متاخر السداد وفوائد متعلقة به بمبلغ 9,613,303 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020. وفقاً لشروط عقد القرض، أصبح القرض القائم مستحضاً نتيجة التغير، وتشير هذه الأحداث والشروط، إلى جانب أمور أخرى كما هو مبين في إيضاحي 2 و15، إلى وجود حالة عدم تأكيد مادي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستثمارية. إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير مراقب الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تنمية)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمية)

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. إضافة إلى الأمر الموضح في فقرة "أساس الرأي المحفوظ" وما ورد بقسم "عدم التأكيد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية"، فقد اعتبرنا الأمر الموضح أدناه من أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدها وعرضها في تقرير التدقيق. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تم إدراج العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ 181,983 دينار كويتي في بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2020، وقدر صافي أرباح القيمة العادلة المسجلة في بيان الدخل المجمع بمبلغ 106,606 دينار كويتي. تقوم المجموعة بقياس عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة.

يستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية إلى التقييمات التي يجريها خبراء تقييم خارجيين باستخدام إما طريقة المقارنة بالسوق أو طريقة رسملة الإيرادات.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة لدى المجموعة وتقدير فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الإيرادات بشأن موجودات التشغيل الحالية من الإدارية تطبيق أحكام هامة ووضع تقديرات هامة تتعلق بمعدلات التأثير المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

إن وجود عدم تأكيد من التقديرات الهامة يستدعي تركيز محدد حول التدقيق فيما يتعلق بهذا الأمر حيث إن حدوث أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة وبالتالي انتهي إلى أن هذا من أمور التدقيق الرئيسية.

راجع إيضاح 5 في البيانات المالية المجمعة للاطلاع على المزيد من التفاصيل المتعلقة بهذا الأمر.

قمنا باتخاذ إجراءات التدقيق التالية لغرض معالجة أمور التدقيق الرئيسية

قمنا بتقييم تخطيط وتنفيذ الضوابط الرقابية المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية.

قمنا بتقييم مهارات المقيم الخارجي وكفاءته وموضوعيته وقدراته والاطلاع على شروط تعامله مع المجموعة للانتهاء إلى أن نطق عمله كان كافياً لأغراض التدقيق.

وافقتنا على إجمالي التقييم الوارد في تقرير المقيمين حول المبلغ المذكور في بيان المركز المالي المجمع.

قمنا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة إلى المقيم على أساس عينة.

قمنا بمراجعة تقييمات العقارات المختارة التي تم تقييمها من قبل مقيمين خارجيين وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم إجراؤه وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

تقرير مراقب الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تمة)

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تمة)

عندما حدنا التقديرات التي كانت مخالفة للمعايير المقبولة، ناقشناها مع المقيمين والإدارة لفهم السبب الجوهرى وراء التقديرات التي تم إجراؤها.

قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيمة العادلة.

قمنا بإعداد إجراء الدقة المحاسبية لتحديد المبالغ الممكن استردادها.

قمنا بتقييم الإصلاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسئولة عن هذه المعلومات الأخرى. ينكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، 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 الإطلاع 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.

إذا 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 يتبعنا إدراج تلك الواقع في تقريرنا. وفقاً لما ورد في فقرة "أساس الرأي المحفوظ" أعلاه، فإننا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية لمبلغ المطالبة بالتعويض والقيمة الدفترية للفرض كما في 31 ديسمبر 2020. وبناءً عليه، فلم نتمكن من تحديد مدى وجود أخطاء في المعلومات الأخرى تتعلق بهذا الأمر.

تقرير مراقب الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ع. (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

مسؤوليات الإدارة والمسئولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدر 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 تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفاً هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة كل 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 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.

جزء 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 المعتمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

تقرير مراقبى الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

مسؤوليات مراقبى الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستثمارارية المحاسبى والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستثمارارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقبى 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 مراقبى الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقيف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستثمارارية.

◀ 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 بالأسلوب 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 وتتفيدها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

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

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحكومة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا ننصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبى 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 المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تنمية)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحافظ بدقائق محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متقدمة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. في رأينا أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق باستثناء الأمور الموضحة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا. 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 المeruleة، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي باستثناء أن الشركة الأم قامت بالاستثمار مباشرة في أسهم بعض الشركات التي تختلف أغراضها عن الشركة الأم (ايضاح 7).

ندين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، وحسبما وصل إلى علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 باستثناء الأمور الموضحة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقب الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست و يونغ
العيان والعصيمي وشركاه

بدر عبدالله الوزان
سجل مراقب الحسابات رقم 62 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

29 أبريل 2021
الكويت

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
16,637,926	15,910,653	4	الموجودات
112,871,558	117,280,181	5	موجودات غير متداولة
1,109,080	1,166,465	6	ممتلكات ومنشآت ومعدات
11,119,287	9,241,491	7	عقارات استثمارية
141,737,851	143,598,790		استثمار في شركة زميلة
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
13,250,468	9,597,012	8	موجودات متداولة
744,707	798,981	9	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
13,995,175	10,395,993		النقد والنقد المعادل
155,733,026	153,994,783		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
50,984,499	50,984,499	10	حقوق الملكية
327,188	327,188		رأس المال
(714,784)	(714,784)	11	علاوة إصدار أسهم
4,744,392	4,744,392	12	أسهم خزينة
174,732	174,732	13	احتياطي إجباري
1,453,121	(305,470)	14	احتياطي اختياري
997,717	(2,568,532)		احتياطيات أخرى
57,966,865	52,642,025		(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة
			إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
516,371	323,743		مطلوبات غير متداولة
65,552,596	6,693,491	15	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
66,068,967	7,017,234		قرص وتسهيلات بنكية
			مطلوبات متداولة
11,364,013	7,864,159	16	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
20,333,181	86,471,365	15	قرص وتسهيلات بنكية
31,697,194	94,335,524		
97,766,161	101,352,758		إجمالي المطلوبات
155,733,026	153,994,783		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

د. أنور علي النقبي
نائب رئيس مجلس الإدارة

د. عماد جواد بوخمسين
رئيس مجلس الإدارة

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
5,304,979	4,508,404		إيرادات تأجير
5,896,673	2,080,948		إيرادات من فندق
314,188	222,025		إيرادات توزيعات أرباح
6,965,245	173,011	17	إيرادات أخرى
(26,452)	(4,835)		خسائر تحويل عملات أجنبية
(1,233,109)	106,606		أرباح (خسائر) غير محققة من تقدير عقارات استثمارية
<hr/>	17,221,524		<hr/>
	7,086,159		
			المصروفات
1,012,146	743,253		مصروفات عقارات استثمارية
480,000	-		خسارة من بيع عقارات استثمارية
4,481,796	2,583,995		مصروفات فندق
478,271	395,341	18	تكاليف موظفين
876,327	727,280		استهلاك
746,969	-		انخفاض قيمة ممتلكات ومباني وآلات
2,893,592	2,407,927	19	مصروفات أخرى
4,505,104	3,808,881		تكاليف تمويل
<hr/>	15,474,205		<hr/>
	10,666,677		
			(خسارة) ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة
1,747,319	(3,580,518)		الوطنية والزكاة
(15,726)	-		مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(46,659)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(18,564)	-		الزكاة
<hr/>	1,666,370		<hr/>
	(3,580,518)		صافي (خسارة) ربح السنة
فلس 3.30	(7.09)	20	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمختلقة
<hr/>	<hr/>		<hr/>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2019	2020		صافي (خسارة) ربح السنة
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
1,666,370	(3,580,518)		
			إيرادات شاملة أخرى
			بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
93,661	60,908	14	تعديل تحويل عملات أجنبية
93,661	60,908		
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
			التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
254,298	(1,805,230)	14	الشاملة الأخرى
254,298	(1,805,230)		
347,959	(1,744,322)		إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى
2,014,329	(5,324,840)		إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

رأس المال	إصدار أسهم	علاوة على أسهم	أسهم خزينة	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	احتياطيات أخرى أرباح مرحلة المجموع	(إيضاح 14) (خسائر مترادفة)	(خسائر متراكمة)	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
57,966,865	997,717	1,453,121	174,732	4,744,392	(714,784)	327,188	50,984,499		الرصيد كما في 1 يناير 2020
(3,580,518)	(3,580,518)	-	-	-	-	-	-		خسارة السنة
(1,744,322)	-	(1,744,322)	-	-	-	-	-		خسائر شاملة أخرى للسنة
(5,324,840)	(3,580,518)	(1,744,322)	-	-	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
									صافي أرباح محققة محولة إلى الخسائر المتراكمة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	14,269	(14,269)	-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020
52,642,025	(2,568,532)	(305,470)	174,732	4,744,392	(714,784)	327,188	50,984,499		
56,271,725	(9,857,205)	1,105,162	4,569,660	4,569,660	(714,784)	5,614,733	50,984,499		الرصيد كما في 1 يناير 2019
(319,189)	(319,189)	-	-	-	-	-	-		تعديل الانتقال نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في 1 يناير 2019
55,952,536	(10,176,394)	1,105,162	4,569,660	4,569,660	(714,784)	5,614,733	50,984,499		الرصيد المعاد إدارجه كما في 1 يناير 2019
1,666,370	1,666,370	-	-	-	-	-	-		ربح السنة
347,959	-	347,959	-	-	-	-	-		إيرادات شاملة أخرى
2,014,329	1,666,370	347,959	-	-	-	-	-		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	9,857,205	-	(4,569,660)	-	-	(5,287,545)	-		إطفاء الخسائر المتراكمة
-	(349,464)	-	174,732	174,732	-	-	-		الاستقطاع إلى الاحتياطيات
57,966,865	997,717	1,453,121	174,732	4,744,392	(714,784)	327,188	50,984,499		الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ب.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020		أنشطة التشغيل
دينار كويتي	دينار كويتي		صافي (خسارة) ربح السنة
1,666,370	(3,580,518)		
تعديلات غير نقدية لمطابقة (خسارة) ربح السنة بصفى التدفقات النقدية:			
876,327	727,280	4	استهلاك
746,969	-	4	انخفاض قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات
632,490	473,739	19 و 8	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
480,000	-		خسارة من بيع عقارات استثمارية
(6,620,207)	-	17	ربح من سداد التزام قرض
1,233,109	(106,606)		(أرباح) خسائر غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
103,177	66,949		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	(9,745)		رد مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(314,188)	(222,025)		إيرادات توزيعات أرباح
4,505,104	3,808,881		تكاليف تمويل
-	(10,200)		امتيازات تأجير
3,309,151	1,147,755		التعديلات على رأس المال العامل:
(421,293)	(990,283)		مدینون تجاریون وأرصدة مدينة أخرى
771,031	(3,759,134)		دائنوں تجاریون وأرصدة دائنة أخرى
3,658,889	(3,601,662)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من العمليات
(63,493)	(249,832)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
3,595,396	(3,851,494)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
أنشطة الاستثمار			
(191,612)	-		إضافات إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات
(60,737)	-		إضافات إلى عقارات استثمارية
-	72,566		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
10,000	-		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
314,188	222,025		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
71,839	294,591		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
أنشطة التمويل			
-	8,308,984		متحصلات من قروض وتسهيلات بنكية
(2,180,875)	(2,002,255)		قرض وتسهيلات بنكية مسددة
(4,103,193)	(2,536,451)		تكليف تمويل مدفوعة
(46,505)	(30,600)		سداد مطلوبات التأجير
(6,330,573)	3,739,678		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(2,663,338)	182,775		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
30,594	(128,501)	9	تعديلات تحويل عملات أجنبية
3,377,451	744,707	9	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
744,707	798,981	9	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

معلومات حول الشركة

1

تم تأسيس الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في دولة الكويت بتاريخ 21 سبتمبر 1976 وهي مدرجة في بورصة الكويت.

يقع عنوان مكتب الشركة الأم الرئيسي في الشرق، شارع أحمد الجابر، مركز عmad التجاري، دولة الكويت. إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي:

- ◀ ممارسة مختلف الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الأراضي والعقارات واستثمارها وإدارة عقارات الغير والقيام بأعمال المقاولات والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالإنشاءات أو المطلوبة لها.
- ◀ إقامة الأسواق التجارية والمرافق السياحية والرياضية والترفيهية.
- ◀ إقامة وتملك الفنادق وإدارتها وأنشطتها السياحية.
- ◀ إدارة المحافظ العقارية للشركة الأم فقط والاستثمار في الأسهم والمشروعات الخاصة بشركات أخرى تمارس أنشطة مماثلة لأنشطة الشركة الأم، وإنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري فقط، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مجموعة بوخمسين القابضة ش.م.ك. (قابضة) ("الشركة الأم الكبرى").

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 10 مايو 2020.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الأم والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل والفنادق (يشار إليها معًا بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 29 أبريل 2021. يحق لمساهمي المجموعة تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبية

2

تکبدت المجموعة خسارة بمبلغ 3,580,518 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: ربح بمبلغ 1,666,370 دينار كويتي)، وكان لديها خسائر متراكمة بمبلغ 2,568,532 دينار كويتي، واعتباراً من ذلك التاريخ، فإن المطلوبات المتداولة للمجموعة تتجاوز الموجودات المتداولة بمبلغ 83,939,531 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 9,613,303 دينار كويتي). بالإضافة إلى ذلك، تتضمن المطلوبات المتداولة أقساط قروض وتكلفة تمويل بمبلغ 17,702,019 دينار كويتي مستحقة السداد لبنك محلي، وتم إعادة تصنيفها إلى مطلوبات متداولة لأنها أصبحت متاخرة السداد وغير مسددة كما في 31 ديسمبر 2020 (راجع أيضًا 15). لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، وافق البنك على إعادة جدولة رصيد القرض وتكلفة التمويل القائمة لستتحق السداد على مدى أربع سنوات ونصف، مع فترة سماح مدتها سنة واحدة من تاريخ إتفاقية إعادة الجدولة.

تقى الإداره باستمرار عوامل عدم التيقن حول قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلبات التمويل وإعادة تمويل أو سداد تسهييلاتها البنكية عند استحقاقها. ومع ذلك، لدى الإداره توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب، إمكانية سداد القروض من خلال التدفقات النقدية التشغيلية، أو من بيع عقارات بقيمتها السوقية. كما يستمر المساهمون الرئيسيون للشركة الأم في تقديم و توفير الدعم المالي (عند الضرورة) حتى تتمكن المجموعة من الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية والذي يفترض قدرة المجموعة على إعادة هيكلة ديونها لدى البنوك والوفا بشروط السداد الإلزامية للتسهيلات البنكية وفقاً للمبين في الإيضاح 15 حول البيانات المالية المجمعة. إذا لم تستطع المجموعة لأي سبب من الأسباب مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، فقد يكون لذلك تأثير على قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها والوفاء بمتطلباتها في سياق الأعمال العادي بالبالغ التي يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة، غير أن المجموعة على ثقة من نجاح المفاوضات الجارية مع البنوك.

بالرغم من الحقائق الموضحة أعلاه، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث إن مجلس إدارة الشركة الأم - الذي يمثل المساهمين الرئيسيين - على ثقة من الوفاء بالتزامات المجموعة عند استحقاقها. لا تتضمن البيانات المالية المجمعة أي تسويات تتعلق بإمكانية استرداد وتصنيف مبالغ الموجودات المسجلة وتصنيف المطلوبات التي قد تكون ضرورية إذا لم تتمكن المجموعة من متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

3.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

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

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن إعادة تقييم الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والعقارات الاستثمارية وفقاً لقيمة العادلة.

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

تم إعادة تأهيل بعض مبالغ السنة السابقة لتتوافق مع العرض السنة الحالية. لم ينتج أي تأثير عن إعادة التأهيل على حقوق الملكية المسجلة سابقاً كما في 31 ديسمبر 2019 وربح السنة المنتهية بذلك التاريخ. تم إجراء إعادة التأهيل لتحسين جودة المعلومات المقدمة.

3.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة المعلومات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة والفنادق المملوكة لها (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما يلي:

نسبة الملكية (%)	نسبة الملكية (%)	النشاط	بلد التأسيس	فندق هوليداي إن
31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019	المنشأة القانونية	شركة أي سي بروبرتيز المحدودة	شركة أيه أر أي سي بروبرتيز المحدودة
100	100	فندق ذات شركة ذات مسؤولية محدودة	الكويت	فندق هوليداي إن
100	100	عقارات	الإمارات	شركة أيه أر أي سي بروبرتيز المحدودة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (أي الشركات المستثمر فيها التي تخضع لسيطرتها) كما في 31 ديسمبر 2020. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

عندما تحظى المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب التعاوني القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاونية الأخرى
- ◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تقضي المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة.

يتم إدراج الموجودات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان المركز المالي المجمع وبيان الدخل المجمع اعتباراً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقيف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تنبع الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة الأم والمحصن غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتتفقات المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

3.2 أساس التجميع (تتمة)

يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ الحيازة الذي يمثل تاريخ حصول المجموعة على السيطرة، ويستمر التجميع حتى تاريخ توقيف السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة في نفس تاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند على حدة من خلال إضافة البنود المماثلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. ويتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين شركات المجموعة والأرباح والخسائر المسجلة الناتجة من المعاملات فيما بين المجموعة وتوزيعات الأرباح بالكامل. إن إجمالي الإيرادات/الخسائر الشاملة للشركة التابعة يتعلق بالشركة الأم والشخص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- ◀ لا تسجل موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- ◀ لا تسجل القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- ◀ لا تسجل فروق تحويل العملات الأجنبية المترأسة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى.
- ◀ تسجل القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- ◀ تسجل القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- ◀ تسجل أي فائض أو عجز في بيان الدخل المجمع.
- ◀ تعيد تصنيف حصة المجموعة في البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة، متى كان ذلك مناسباً.

3.3 التغيرات في السياسات المحاسبية**المعايير والتعديلات الجديدة السارية اعتباراً من 1 يناير 2020**

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2020 إلا أنه ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لكي يتم تصنيف أي مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات كأعمال، لا بد وأن تتضمن كحد أدنى مدخلات وإجراءات جوهرية تجتمعان معًا لتحقيق قدرة الحصول على المخرجات. بالإضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تتحقق دون أن تشتمل على كافة المدخلات والإجراءات المطلوبة للوصول إلى المخرجات. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة ولكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية في حالة قيام المجموعة بإبرام أي عمليات لدمج الأعمال.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعايير المحاسبة الدولية 8: تعريف المعلومات الجوهرية

تقدم التعديلات تعريفاً جيداً للمعلومات الجوهرية الذي يبين أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التغيير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن منشأة محددة لإعداد التقارير".

توضح التعديلات أن الجوهرية تعتمد على طبيعة وحجم المعلومات سواء بصورة فردية أو بالاندماج مع المعلومات الأخرى في سياق البيانات المالية. ويكون عدم صحة التعبير عن المعلومات جوهرياً إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة، ومن غير المتوقع أن يكون لها أي تأثير على المجموعة في المستقبل.

الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

لا يمثل الإطار المفاهيمي معياراً ولا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متنسقة متى لا يكون هناك أي معيار ساري، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها.

3.3 التغيرات في السياسات المحاسبية (تمهـة)

المعايير والتعديلات الجديدة السارية اعتباراً من 1 يناير 2020 (تمهـة)

الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018 (تمهـة)

يتضمن الإطار المفاهيمي الذي تمت مراجعته بعض المفاهيم الجديدة، ويقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما يوضح بعض المفاهيم الهامة.

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

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: امتيازات التأجير المتعلقة بكورونا-19

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بكورونا-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير لامتياز التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كورونا-19. نظراً لكونها مبرراً عملياً قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بكورونا-19 من المؤجر يمثل تعديل لعقد التأجير. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكورونا-19 بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديل لعقد التأجير.

يسري التعديل لفترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، ويسمح بالتطبيق المبكر. قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي على جميع امتيازات التأجير التي تستوفي الشروط الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بـ 46 بـ. استفادت المجموعة من التنازل عن مدفوعات التأجير لبعض عقود التأجير التشغيلي. تم احتساب التنازل عن مدفوعات التأجير بمبلغ 10,200 دينار كويتي كمدفوعات تأجير متغيرة سلبية ضمن إيرادات أخرى في بيان الدخل المجمع. لم تقم المجموعة بالاعتراف بالجزء من التزام التأجير الذي تم إطفاءه عن طريق الإعفاء من مدفوعات التأجير، بما يتوافق مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9: 3.3.1. تواصل المجموعة الاعتراف بمصروف الفائدة للالتزام التأجير.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39: إصلاح

المعايير الخاصة بمعدل الفائدة

تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 39/الأدوات المالية: الاعتراف والقياس عدداً من الإعفاءات التي تسري على كافة علاقات التحوط التي تتأثر مباشرةً بأعمال إصلاح المعايير المتعلقة بمعدل الفائدة. وتنتشر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى حالات عدم تأكيد حول توقيت و/أو مبلغ التدفقات النقدية المستندة إلى المعايير للbind المتحوط له أو أداة التحوط. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث أنه ليس لديها أي علاقات تحوط لمعدل الفائدة.

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

3.4

فيما يلي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، متى كان ذلك مناسباً، عند سريانها.

إشارة مرئية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3/مح الأعمال - إشارة مرئية إلى الإطار المفاهيمي. إن الغرض من هذه التعديلات هو استبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في سنة 1989 بإشارة مرئية إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون أن يطرأ أي تغيير ملحوظ في المتطلبات المتعلقة به.

كما أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية إعفاءً من مبادئ الاعتراف الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة خلال "اليوم الثاني للتطبيق" والناتجة عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي تدرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 الضوابط، في حالة تکبدتها بصورة منفصلة.

وفي نفس الوقت، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية توضيح الإرشادات الحالية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 المتعلقة بالموجودات المحتملة والتي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتنطبق بأثر مستقبلي.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

3.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

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 للممتلكات 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 الإداره. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكتاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية 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.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية – الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة الغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

جزء من التحسينات السنوية للسنوات 2018-2020 على عملية إعداد المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقرض والمقرض مشتملةً على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقرض أو المقرض نيابةً عن الطرف الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه بموجب عقد مبرم مع عميل وتنسب المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى. تسجل المجموعة الإيرادات عندما تنتقل السيطرة على الخدمة إلى عميل. تتبع المجموعة إجراء يتضمن 5 خطوات كما يلي:

- ◀ تحديد العقد مع عميل.
- ◀ تحديد التزامات الأداء.
- ◀ تحديد سعر المعاملة.
- ◀ توزيع سعر المعاملة لالتزامات الأداء
- ◀ الاعتراف بالإيرادات عند / فور الوفاء بالالتزام (الالتزامات) الأداء.

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في فترة زمنية معينة أو على مدار الوقت عند (أو فور) استيفاء المجموعة بالتزامات الأداء عن طريق تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.

تقوم المجموعة بالاعتراف بمطلوبات العقود لقاء المقابل المستلم فيما يتعلق بالالتزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها، وتسجل هذه المبالغ، إن وجدت، كمطلوبات أخرى في بيان المركز المالي المجمع. وبالمثل، عندما تستوفي المجموعة بالالتزام أداء قبل استلام المقابل، تسجل المجموعة إما موجودات العقود أو مدينيو العقود، إن وجدت، في بيان المركز المالي المجمع تبعاً لما إذا كان استحقاق المقابل يستند إلى أمر آخر بخلاف مرور فترة زمنية معينة.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

الضرائب**حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي**

تحسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً للاحساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاستقطاع إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة بموجب القانون رقم 46 لسنة 2006 وقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تقوم المجموعة باحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. بموجب القانون، فقد تم خصم توزيعات أرباح نقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

ممتلكات ومنشآت ومعدات

تدرج الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكم. تتضمن تكلفة بند المعدات تكاليف الحيازة وكافة التكاليف المتعلقة مباشرة بها حتى يصل الأصل إلى حالة التشغيل اللازمة للاستخدام المقصود منه. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

السنوات		
40	مباني فنادق	
10-3	أثاث وتركيبيات	
3	سيارات	

عند بيع الموجودات أو سحبها من الاستخدام، يتم استبعاد التكلفة والاستهلاك المتراكم للموجودات من الحسابات مع إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة من البيع في بيان الدخل المجمع.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا يوجد أي مؤشر على انخفاض قيمتها. فإذا وجد هذا المؤشر، يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده وتسجل خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.

يتم رسملة المصروفات المتکبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى عندما تتحقق زيادة المزايا الاقتصادية لبند الممتلكات والمنشآت والمعدات المتعلق بها. وتدرج كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

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

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات قيد التطوير والعقارات المطورة والمحفظ بها لغرض تحصيل إيجارات أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحفظ بها بموجب عقد تأجير ضمن العقارات الاستثمارية في حالة الاحتفاظ بها لغرض تحصيل إيجارات أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما، بدلاً من بيعها ضمن سياق الأعمال العادي أو استخدامها للإنتاج أو لأغراض إدارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الأتعاب المهنية لقاء الخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى حتى يصل العقار إلى الحالة الازمة للتشغيل. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم في وقت تكبذ التكاليف في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف، كما تستبعد تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. كما يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر خلال السنة التي تنشأ فيها.

تم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغل المالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة تمثل القيمة العادلة في تاريخ التحويل. وفي حالة التحويل من عقار يشغل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً لسياسة المدرجة ضمن ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

لا يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للعقار الاستثماري قد يؤدي إلى أرباح أو خسائر عند سحب العقار الاستثماري من الاستخدام أو بيعه. تسجل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع في فترة إلغاء الاعتراف.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تتخفي قيمته. إذا ظهر ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أعلى، ويتم تحديده لأصل فردي ما لم يكن الأصل منتجًا لتغيرات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجه الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل ما أو وحدة إنتاج النقد المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى مبلغ الممكن استرداده.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التغيرات النقدية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم ما قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقدير بتاريخ كل بيانات مالية مجعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ الاعتراف بأخر خسائر انخفاض في القيمة. إن الرد محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات مبلغها الممكن استرداده وكذلك لا تتجاوز القيمة الدفترية التي قد يتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. يتم تسجيل هذا الرد في بيان الدخل المجمع ما لم يتم إدراج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه ويتم في هذه الحالة معاملة الرد كزيادة إعادة تقييم في الإيرادات الشاملة الأخرى.

عقود التأجير

تقوم المجموعة عند بدء العقد بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد تأجير. أي إذا كان العقد ينص على الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الوقت لقاء مقابل نقدي.

المجموعة كمستأجر

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

موجودات حق الاستخدام

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

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

عقود التأجير (تممة)

المجموعة كمستأجر (تممة)

موجودات حق الاستخدام (تممة)

تعرض موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة، بما يتوافق مع سياسة المجموعة الموضحة ضمن "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتغير سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (نافذاً أي حواجز تأجير مستحقة) ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكدة ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنفصال. يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصاريف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد.

المجموعة كمؤجر

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

الأدوات المالية

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

الموجودات المالية

الاعتراف المبئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبئي كموجودات مقاسة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطफأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبئي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارتها. باستثناء أرصدة المدينين التجاريين التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، يتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة المحدد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتضمن الموجودات المالية لدى المجموعة المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والمعدل والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الأخرى.

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الأعمال المستخدم من قبل المجموعة في إدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها للموجودات المالية لتحقيق الغرض من الأعمال. تتضمن هذه المعلومات:

- ◀ **السياسات والأهداف المحددة للموجودات المالية والعملية المتبعية لتنفيذ هذه السياسات؛**
- ◀ **المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحافظ عليها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر.**

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة دون وضع نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة من تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحافظ عليها ضمن نموذج الأعمال، ولكنها ستدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحدثة أو المشتراء في الفترات المستقبلية.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

الأدوات المالية (تمة)

الموجودات المالية (تمة)

الاعتراف المبئي والقياس (تمة)

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفو عات أصل المبلغ وفائدة فقط (اختبار مدفو عات أصل المبلغ وفائدة فقط)

تقوم المجموعة بتقييم الشروط التعاقدية للموجودات المالية لتحديد ما إذا كانت تستوفي اختبار مدفو عات أصل المبلغ وفائدة فقط. لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بأنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبئي وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي. وتحتاج الفائدة بأنها المقابل لقاء القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان المرتبطة بأصل المبلغ ومخاطر الإقرارات الأساسية الأخرى والتکاليف وكذلك هامش الربح. وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل في مدفو عات أصل المبلغ وفائدة فقط، تراعي المجموعة ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية قد تغير من توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط.

القياس اللاحق

أجرت المجموعة تقييماً لموجوداتها المالية والتي تمثل في المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد المعادل. انتهت المجموعة إلى أنها تحتفظ بهذه الموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع أن تؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل مدفو عات أصل المبلغ وفائدة فقط. وقامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لذلک الأدوات وانتهت إلى أنها تستوفي معايير القباس وفقاً لطريقة التكلفة المطافة. وبالتالي، لم يحدث أي تغيير في تصنيف هذه الأدوات.

سيتم القياس اللاحق للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وفقاً للملبغ الأصلي غير المخصوص الصادر به فواتير أو سعر المعاملة ناقصاً أي خسائر انتظام متوقعة متراكمة.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبئي، قد تخطر المجموعة بتصنيف بعض الاستثمارات في أسهم على نحو غير قابل للإلغاء كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعايير المحاسبة الدولي 32 أدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة أو كمقابل محتمل مسجل من قبل المجموعة في عملية دمج أعمال. يتم تحديد هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم الاعتراف مبئياً بأدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة زائداً تکاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرةً، ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، وتعرض ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من بيان حقوق الملكية المجمع. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. يتم تسجيل إيرادات توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجمع ما لم يمثل بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى. ولا تخضع أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف 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

▪ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإنما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهمة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهمة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل 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 الهمة 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 سداده أيهما أقل.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستند احتساب المجموعة لخسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية إلى طريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والمعدل فيما يتعلق بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة البسيطة واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة حيث إن الطريقة البسيطة لا تتطلب تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان التي يتم تعديليها مقابل العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل الإدارة الأصل المالي كأصل متغير في حالة التأخير في سداد المدفوّعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متغير 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 محظوظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

لا تحدد المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة للنقد والنقد المعادل حيث تعتبر مرتبطة بمخاطر منخفضة ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمان لهذه الأدوات.

المطلوبات المالية

الاعتراف المبئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف متى كان ذلك ملائماً. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبئي.

تدرج المطلوبات المالية مبئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرةً.

تنصّم المطلوبات المالية للمجموعة القروض والتسهيلات البنكية والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى.

القياس اللاحق

يستند قياس المطلوبات المالية إلى تصنيفها كما يلي:

قروض وتسهيلات بنكية

بعد الاعتراف المبئي، يتم لاحقاً قياس القروض والتسهيلات البنكية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة أخذًا في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

دائمون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
يتم تسجيل المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسليمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بأي التزام مالي عند الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء سريانه. عند استبدال التزام مالي حالياً بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والإعتراف بالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني حالياً ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعتمد المجموعة التسوية على أساس الصافي لتحقيق الموجودات والتسوية الالتزامات في آن واحد.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. يتم قياس المقابل المحوول في عملية دمج الأعمال وفقاً لقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع القيمة العادلة في تاريخ الحيازة للموجودات المحوولة من قبل المجموعة والمطلوبات المتکبدة من قبل المجموعة إلى المالكين السابقين للشركة المشترأة وحقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المشترأة. وتسجل التكاليف المتعلقة بالحياة بشكل عام في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

يتم في تاريخ الحياة، تسجيل الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة وفقاً لقيمتها العادلة باشتئاء موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة أو أدوات حقوق الملكية المتعلقة بترتيبات المدفوعات بالأسماء والموجودات المصنفة كمحفظة بها لغرض البيع، وفي هذه الحالات يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة. يتم قياس الشهرة بصفتها الزيادة في مجموع المقابل المحوول وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترأة، والقيمة العادلة لحصة الملكية المحفظة بها سابقاً من قبل المشتري في الشركة المشترأة فوق صافي قيمة الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة في تاريخ الحياة. في حالة تجاوز صافي قيمة الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة بعد التقييم لمجموع المقابل المحوول وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترأة والقيمة العادلة لحصة الملكية المحفظة بها سابقاً من قبل المشتري في الشركة المشترأة، يسجل مبلغ الزيادة كأرباح في بيان الدخل المجمع مباشرة.

يمكن قياس الحصص غير المسيطرة إما بنسبة الحصة في القيم المسجلة لصافي الموجودات المحددة للشركة المشترأة أو بالقيمة العادلة لهذه الحصة. ويتم اختيار أساس القياس على أساس كل معاملة على حدة.

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة ملكية المحفظة بها سابقاً لدى المجموعة في الشركة المشترأة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحياة (التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة) وتدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع. وبعد تصنیف المبالغ الناتجة من الحصص في الشركة المشترأة قبل تاريخ الحياة والتي سبق تسجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجمع وتعتبر هذه الطريقة مناسبة في حالة بيع الحصة.

الشهرة

إن الشهرة الناتجة من حيازة شركات تابعة تدرج بالنسبة المحددة في تاريخ حيازة الأعمال ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد للمجموعة (أو مجموعات وحدات إنتاج النقد) المتوقع أن تستفيد من حواجز الدمج. يتم اختبار وحدة إنتاج النقد التي تم توزيع الشهرة عليها لغرض تحديد انخفاض القيمة سنويًا أو على فترات أكثر تكراراً في حالة وجود مؤشر على أن الوحدة قد تتخفض قيمتها.

إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية، يتم توزيع خسائر انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على الوحدة ثم على الموجودات الأخرى للوحدة على أساس نسيبي بناءً على القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة. وتسجل أي خسائر انخفاض في قيمة الشهرة مباشرة في بيان الدخل المجمع. ولا يتم رد خسائر انخفاض قيمة الشهرة في فترات لاحقة. عند بيع أي وحدة من وحدات إنتاج النقد، تدرج قيمة الشهرة ذات الصلة عند الأرباح أو الخسائر من البيع.

استثمار في شركة زميلة

إن الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملمسياً. إن التأثير الملمس هو القدرة على المشاركة في القرارات الخاصة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات. إن الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملمس أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في شركة زميلة مديانياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار في بيان المركز المالي المجمع لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحياة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة بالقيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفاءها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد انخفاض القيمة. يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. في حالة وجود تغير مسجل مباشر في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات والإفصاحات، متى كان ذلك مناسباً، في بيان الدخل الشامل المجمع. بالإضافة إلى ذلك، في حالة تسجيل أي تغير مباشر في حقوق الملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. ويتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة الملكية في الشركة الزميلة.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

استثمار في شركة زميلة (تممة)

تعرض حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل، وتمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والمحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة في نفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وفي حالة وجود اختلاف في تاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الزميلة، بما لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة، يتم إجراء التعديلات اللازمة مقابل تأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ويتم عند الضرورة، إجراء التعديلات حتى توافق السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

عند فقدان التأثير الملحوظ على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به وفقاً لقيمته العادلة. وتدرج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملحوظ والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والنقد في محافظ استثمارية وودائع بنكية.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقديم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. يستند استحقاق هذه المكافأة إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة.

بالإضافة إلى ذلك وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقييم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، تحتسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات التي تسجل كمصاروفات عند استحقاقها.

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج عن حدث وقع في السابق ومن المحتمل أن يتطلب الأمر تدفق صادر لموارد متضمنة مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق منه.

أسهم الخزينة

تمثل أسهم الخزينة الأسهم المملوكة للشركة الأم التي أصدرتها ثم أعادت المجموعة شرائها ولم يتم بعد إعادة إصدارها أو إلغائها حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب طريقة التكلفة، يتم تسجيل إجمالي تكلفة الأسهم في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية عند بيع أسهم الخزينة، وتضاف الأرباح إلى حساب مستقل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية "احتياطي أسهم خزينة". ويتم تحويل أي خسائر متکبدة على نفس الحساب بمقدار الرصيد المضاف، كما يتم تحويل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلية إلى الاحتياطيات ثم إلى العلاوة. إن الأرباح المحققة لاحقاً عند بيع أسهم الخزينة يتم استخدامها أولاً لمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلية والربح من بيع أسهم خزينة.

تحويل العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم. بالنسبة لكل شركة في المجموعة، فهي تحدد عملتها الرئيسية وتقاس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفورية لعملاتها الرئيسية ذات الصلى بتاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

تحويل العملات الأجنبية (تمة)

المعاملات والأرصدة (تمة)

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية السائدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج كافة الفروق في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. إن أي شهرة ناتجة عن حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات قيمة عادلة مقابل القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الحيازة يتم معاملتها كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية وتحويتها وفقاً لسعر الإغلاق.

شركات المجموعة

كما في البيانات المالية المجمعة، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة والقيمة الدفترية للشركة الزميلة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم (الدينار الكويتي) وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ويتم تحويل بيان الدخل لهذه الشركات وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السارية للسنة. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل العمليات في بيان الدخل الشامل المجمع كاحتياطي تحويل عملاً أجنبية ضمن حقوق الملكية. عند استبعاد شركة أجنبية، يدرج المبلغ المتراكم المؤجل المسجل في حقوق الملكية المتعلقة بالعملية الأجنبية ضمن بيان الدخل المجمع.

تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة التي تتطلب بالضرورة فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو للبيع، كجزء من هذه الموجودات، حتى ذلك الوقت الذي تكون فيه الموجودات جاهزة بشكل كبير للاستخدام المقصود منها. يتم تسجيل كافة تكاليف التمويل الأخرى في الفترة التي يتم فيها تكبدها.

موجودات ومطلوبات محتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع ولكن يفصح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للوارد المتضمنة لمزايا اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بال الموجودات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع ولكن يفصح عنها عندما يكون التدفق الوارد لمزايا اقتصادية أمراً محتملاً.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع إما في تقديم منتجات أو خدمات (قطاع تجاري) أو تقديم منتجات وخدمات في بيئه اقتصادية معينة تخضع للمخاطر والمزايا التي تختلف عن قطاعات أخرى.

3.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك فإن عدم التأكيد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي على قيمة الأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكيد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرية تتسبب في إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد مراعاة الاستخدام المتوقع للأصل أو عوامل التلف والتآكل الطبيعي من الاستعمال. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريبية والأعمار الإنتاجية على أساس سنوي، ويتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة ان الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

3.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

قياس القيمة العادلة وأساليب التقييم

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة وفقاً لقيمة العادلة لغرض إعداد البيانات المالية المجمعة. تحدد إدارة المجموعة الطرق الرئيسية المناسبة والمدخلات المطلوبة لقياس القيمة العادلة. عند تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات، تستخدم الإدارة بيانات السوق الملحوظة. في حالة عدم وجود بيانات ملحوظة في السوق، تقوم المجموعة بتعيين خبير تقييم خارجي مؤهل لإجراء عملية التقييم. يتم الإفصاح عن المعلومات حول طرق التقييم والمدخلات الضرورية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات في إيضاحي 5 و 26.

انخفاض قيمة شركة زميلة

يتم تقيير خسائر انخفاض قيمة شركة زميلة في حالة وجود مؤشر على وجود الانخفاض في القيمة. يتم تحديد الانخفاض في القيمة لجميع القيم الدفترية لاستثمار المجموعة في شركة زميلة بما في ذلك الشهرة، وبالتالي، لا يتم تحديد انخفاض قيمة الشهرة بصورة منفصلة. يتم الإفصاح عن تأثير انخفاض القيمة على هذه البيانات المالية المجمعة في إيضاح 6.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تسجل المجموعة بصفة دائمة خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للمدينين التجاريين التي لا تتضمن بصفة عامة بند تمويل جوهرى. تقدر خسائر الائتمان المتوقعة لهذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة المخصصات بناءً على خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان، التي تم تعديلاً عليها مقابل عوامل تتعلق بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم توجهات الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بما في ذلك القيمة الرمزية للأموال، كلما كان ذلك مناسباً. إن خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة تمثل خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من كافة أحداث التغير المحتملة على مدى العمر المتوقع للمدينين التجاريين.

تسجل المجموعة مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. لم يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة في أدوات حقوق الملكية المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم تحديث قيمة خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

عقود التأجير – تقيير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الربح المتضمن في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو المعدل الذي يتغير على المجموعة سداده لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على أن يتم الاقتراض لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتغير على المجموعة" سداده، والذي يتطلب تقديراً عند عدم توفر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير.

تقوم المجموعة بتقيير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات ملحوظة (مثل معدلات الربح في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الإدارة باتخاذ الأحكام التالية التي يكون لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند حيازة عقار ما إذا سيتم تضمينه كعقار محتفظ به لعرض المتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. إن الأحكام المتخذة هذه عند الحيازة سوف تحدد ما إذا كان سيتم لاحقاً قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة أو بالتكلفة أو بالقيمة الممكن تحقيقها أو القيمة العادلة أيهما أقل، وما إذا سيتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة لهذه العقارات في بيان الدخل المجمع أو بيان الدخل الشامل المجمع. ت تقوم المجموعة بتصنيف العقارات كما يلي:

- ◀ عقار محتفظ به لعرض المتاجرة: في حالة حيازة العقار بصورة رئيسية لعرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي.
- ◀ عقار قيد التطوير: في حالة حيازة العقار بعرض التطوير.
- ◀ عقار استثماري: في حالة حيازة العقار لغرض تحقيق إيرادات التأجير أو زيادة القيمة الرأسمالية او لاستخدام مستقبلي غير محدد.

تصنيف الاستثمار

يستند تصنيف الاستثمار إلى نية الإدارة عند الحيازة ويتطلب ذلك اتخاذ أحكام جوهرياً.

3.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

تحديد مدة عقود التأجير 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 التأكيد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكيد بصورة معقولة من ممارسته.

تتضمن العديد من عقود التأجير الخاصة بالمجموعة خيارات التمديد والإنهاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد أو إنهاء العقد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تتحقق 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 يقع في نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو إنهاء (أي إجراء تحسينات جوهرية على عقارات مستأجرة أو تخصيص جوهرى للأصل المستأجر).

مطلوبات محتملة / مطلوبات

تنشأ المطلوبات المحتملة نتيجة لأحداث سابقة مؤكدة فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة التي لا تخضع لسيطرة المجموعة بشكل كامل. يتم تسجيل مخصصات المطلوبات عندما يعتبر وقوع خسارة أمراً محتملاً ويمكن تقديرها بشكل معقول. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص أم لا مقابل أي مطلوبات محتملة يستند إلى حكم الإدارة.

ممتلكات ومنشآت ومعدات

4

الإجمالي دينار كويتي	موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	مباني فنادق دينار كويتي	أراضي فنادق دينار كويتي	
33,776,708	-	101,245	2,044,816	28,991,187	2,639,460	كما في 1 يناير 2019
421,539	229,927	-	191,612	-	-	إضافات
(66)	-	-	(66)	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
34,198,181	229,927	101,245	2,236,362	28,991,187	2,639,460	كما في 31 ديسمبر 2019
-	-	-	-	-	-	إضافات
40	-	-	40	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
34,198,221	229,927	101,245	2,236,402	28,991,187	2,639,460	كما في 31 ديسمبر 2020
التكلفة:						
15,937,023	-	28,820	625,621	15,282,582	-	كما في 1 يناير 2019
876,327	34,063	28,842	207,764	605,658	-	مصروف الاستهلاك للسنة
746,969	-	-	81,117	4,312	661,540	انخفاض القيمة
(64)	-	-	(64)	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
17,560,255	34,063	57,662	914,438	15,892,552	661,540	كما في 31 ديسمبر 2019
727,280	34,062	27,724	211,386	454,108	-	مصروف الاستهلاك للسنة
33	-	-	33	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
18,287,568	68,125	85,386	1,125,857	16,346,660	661,540	كما في 31 ديسمبر 2020
الاستهلاك وانخفاض القيمة						
15,910,653	161,802	15,859	1,110,545	12,644,527	1,977,920	كما في 31 ديسمبر 2020
16,637,926	195,864	43,583	1,321,924	13,098,635	1,977,920	كما في 31 ديسمبر 2019
صافي القيمة الدفترية:						

تم تقديم أراضي ومباني الفنادق بمبلغ 14,622,447 دينار كويتي (2019: 15,076,555 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 15).

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
73,034,000	77,447,000	عقارات داخل الكويت
39,837,558	39,833,181	عقارات خارج الكويت
112,871,558	117,280,181	

خلال السنة الحالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، وقعت إدارة الشركة الأم عقداً لبيع عقارين يقعان داخل دولة الكويت، على الرغم من أن سندات الملكية لم يتم نقلها بعد، وبالتالي لم يتم إلقاء الاعتراف بها في الدفاتر بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي والتي تم استخدامه لتحديد القيمة العادلة.

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 86,220,403 دينار كويتي (2019: 73,034,000 دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية حصلت عليها المجموعة (إيضاح 15).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الكويت كما في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 74,947,000 دينار كويتي (2019: 73,034,000 دينار كويتي) بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل اثنين من خبراء تقييم العقارات المهنئين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي والآخر هو مقيم محلي معتمد حسن السمعة. وللأغراض المحاسبية، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين (2019: التقييم الأقل من بين التقييمين) طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

استخدم خبراء التقييم طريقة رسملة الإيرادات والمستخدمة لتقييم العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير بافتراض الاشغال الكامل للعقارات. فيما يتعلق بالعقارين الذين تم التعاقد عليهما لبيعهما، فقد تم اعتبار قيم عقودهما على إنها القيمة العادلة، وهي أقل من القيمة العادلة التي تم تقييمها من قبل المقيمين المعتمدين المستقلين.

تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري خارج الكويت استناداً إلى تقييم تم إجراؤه من قبل خبراء تقييم عقاري مهنيين مستقلين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

استخدم المقيمون طريقة المقارنة بالسوق نظراً للقيمة المرتفعة للمعاملة والتي تشمل على عقارات مماثلة في المنطقة خلال السنة. وطبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تدبير القيمة العادلة للعقار مقارنة بمعاملات مماثلة. وتستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الإخلاص والذي لا يقوم المشتري المرتفق بموجبه بسداد قيمة للعقار أعلى من تكلفة شراء عقار مماثل بديل. إن وحدت المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع.

فيما يلي إيضاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة لفئات العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر:

قياس القيمة العادلة بواسطة					
		مدخلات جوهرية	مدخلات	أسعار معنئة في	
الإجمالي		غير ملحوظة	جوهرية ملحوظة	أسواق نشطة	
2020		(المستوى 3)	(المستوى 2)	(المستوى 1)	
دينار كويتي		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
117,280,181	77,447,000	39,833,181	-	-	2020
112,871,558	73,034,000	39,837,558	-	-	2019

لم يتم اجراء تحويلات بين المستويين 1 و 2 من قياسات القيمة العادلة كما لم يتم اجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة.

عقارات استثمارية (تتمة)

5

فيما يلي الحركة في المستوى 3 ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة:

الربح المسجل كما في 31 ديسمبر دinar كويتي	في بيان الدخل المجموع دinar كويتي	المستبعد دinar كويتي	إضافات دinar كويتي	التحويل من المدينين دinar كويتي	كما في 1 يناير دinar كويتي	عقارات استثمارية
77,447,000	243,000	-	-	4,170,000	73,034,000	2020
73,034,000	993,263	(4,650,000)	60,737	-	76,630,000	2019

فيما يلي الافتراضات الجوهرية المستخدمة في التقييم:

2019 الكويت	2020 الكويت	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دinar كويتي)
10.82	10.82	معدل الرسملة
7.02%	7.06%	معدل الإشغال
100%	100%	

تحليل الحساسية

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

2019 الكويت دinar كويتي	2020 الكويت دinar كويتي	التغيرات في افتراضات التقييم	متوسط الإيجار
2,535,897	2,488,243	+/- 5%	معدل الرسملة
2,348,392	2,368,373	+/- 5%	معدل الإشغال
(2,467,521)	(2,486,827)	- 5%	

استثمار في شركة زميلة

6

2019 دinar كويتي	2020 دinar كويتي	نسبة الملكية (%) 2019	2020 دinar كويتي	بلد التأسيس	اسم الشركة
1,109,080	1,166,465	21.88 %	21.88 %	مصر	شركة شارم دريمز للتنمية العقارية (ش.م.م.)

فيما يلي الحركة في الاستثمار في شركة زميلة خلال السنين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2020 و2019:

2019 دinar كويتي	2020 دinar كويتي	الرصيد كما في 1 يناير فروق تحويل عملات أجنبية
1,015,902	1,109,080	
93,178	57,385	
1,109,080	1,166,465	الرصيد كما في 31 ديسمبر

لا تتضمن القيم المذكورة أعلاه حصة المجموعة في أرباح الشركات الزميلة لسنوي 2020 و2019.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

7

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,865,674	8,182,192	أسهم مسورة
1,253,613	1,059,299	أسهم غير مسورة
<hr/> 11,119,287	<hr/> 9,241,491	

تمثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أسهم في شركات أخرى لا تتوافق أنشطتها مع أنشطة الشركة الأم بمبلغ 9,241,491 دينار كويتي (2019: 11,119,287 دينار كويتي).

تم تقديم موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ 6,203,749 دينار كويتي (2019: 7,820,693 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 15).

تم تسجيل بعض الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ 47,144 دينار كويتي (2019: 59,432 دينار كويتي) باسم أمين نجابة عن المجموعة. وقد أكد الأئمه كتابياً أن المجموعة هي المالك المستفيد من هذه الاستثمارات.

مدينون تجاريين وأرصدة مدينة أخرى

8

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,057,080	10,057,080	تعويضات مستحقة
<hr/> (3,017,125)	<hr/> (3,017,125)	مخصص انخفاض القيمة
7,039,955	7,039,955	مدينون تجاريون
5,659,744	1,291,276	دفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية
626,545	626,545	صافي موجودات الفندق غير المجمعة
308,194	308,194	مصاريف مدفوعة مسبقاً
124,276	61,708	دفعات مقدماً إلى مقاولين
150,141	55,615	مدينون موظفين
30,756	21,289	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 22)
179,227	1,571,208	أخرى
<hr/> 629,693	<hr/> 593,024	
14,748,531	11,568,814	مخصص انخفاض قيمة مدينين (بخلاف التعويضات المستحقة)
<hr/> (1,498,063)	<hr/> (1,971,802)	
<hr/> 13,250,468	<hr/> 9,597,012	

تمثل التعويضات المستحقة التعويض المستحق للمجموعة عن قيمة أرض بإمارة عجمان (دولة الإمارات العربية المتحدة) والتي تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة في سنة 1996. وقد بلغ إجمالي المبلغ المستحق للشركة الأم من واقع الكتاب الوارد من المجلس البلدي بإمارة عجمان مبلغ 220 مليون درهم إماراتي (تقريباً 16.76 مليون دينار كويتي) (عينياً أو نقداً). ومع ذلك وفي ضوء الكتاب الوارد من مستشار المجموعة، قامت المجموعة بتسجيل تكلفة مقدرة قيمتها 88 مليون درهم إماراتي لسداد التكاليف والمصاريف اللازمة لإنهاء إجراءات المطالبة والتحصيل. إضافة إلى ذلك، قامت المجموعة أيضاً بتقدير انخفاض القيمة بمبلغ 3.01 مليون دينار كويتي استناداً إلى تقديرات الإدارة حول المبالغ الممكن تحصيلها. عليه، يقدر صافي الأرصدة المدينة بمبلغ 7.04 مليون دينار كويتي (2019: 7.04 مليون دينار كويتي).

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان مقابل المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى.

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

8

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض القيمة:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,893,910	4,515,188	الرصيد كما في 1 يناير
632,490	473,739	المحمل للسنة
(11,212)	-	المسطوب خلال السنة
4,515,188	4,988,927	الرصيد كما في 31 ديسمبر

النقد والنقد المعادل

9

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,017	13,583	نقد في الصندوق
460,690	372,532	أرصدة لدى البنوك
-	412,866	نقد في محافظ استثمارية
270,000	-	ودائع بنكية
744,707	798,981	

رأس المال

10

كما في 31 ديسمبر 2020، يتكون رأس المال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من عدد 509,844,986 فلس للسهم (2019: 509,844,986 سهم بقيمة 100 فلس للسهم).

أسهم خزينة

11

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
4,619,962	4,619,962	عدد الأسهم (سهم)
714,784	714,784	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
0.91	0.91	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
135,827	115,499	القيمة السوقية

إن الاحتياطيات المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحافظ بها غير متاحة للتوزيع.

بلغ المتوسط المرجح لسعر السوق الخاص بأسهم الشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، 25 فلس للسهم (2019: 29.4 فلس للسهم).

الاحتياطي الإجباري

12

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استقطاع نسبة لا تقل عن 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضربيه دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري بناء على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا الاستقطاع عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. يتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

لم يتم إجراء أي استقطاعات إلى الاحتياطي الإجباري نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة خلال السنة.

الاحتياطي الاختياري

13

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب استقطاع نسبه لا تزيد عن 10% كحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضربيه دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه الاستقطاعات السنوية بناءً على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

لم يتم إجراء أي استقطاعات إلى الاحتياطي الاختياري نظراً للخسائر التي تکبدتها المجموعة للسنة. خلال السنة السابقة، تم استخدام الاحتياطي الاختياري بمبلغ 4,569,660 دينار كويتي لإطفاء الخسائر المتراكمة بناءً على اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 18 أبريل 2019.

احتياطيات أخرى

14

				الرصيد كما في 1 يناير 2020
				التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تعديل تحويل عملات أجنبية
				الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020
الإجمالي	احتياطي تحويل	احتياطي في القيمة المتراكمة العادلة	احتياطي أسهم خزينة	
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	
1,453,121	(1,201,674)	1,556,423	1,098,372	
(1,805,230)	-	(1,805,230)	-	
(14,269)	-	(14,269)	-	
60,908	60,908	-	-	
(305,470)	(1,140,766)	(263,076)	1,098,372	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020

				الرصيد كما في 1 يناير 2019
				التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تعديل تحويل عملات أجنبية
				الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019
الإجمالي	احتياطي تحويل	احتياطي في القيمة المتراكمة العادلة	احتياطي أسهم خزينة	
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	
1,105,162	(1,295,335)	1,302,125	1,098,372	
254,298	-	254,298	-	
93,661	93,661	-	-	
1,453,121	(1,201,674)	1,556,423	1,098,372	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019

قروض وتسهيلات بنكية

15

			الجزء المتداول
2019	2020	دinar كويتي	حساب مكتشوف لدى البنك
دinar كويتي			قرض محدد الأجل من بنك تجاري في الكويت
7,600,356	10,749,764		قرض من شركه محليه في الكويت
2,888,185	65,552,620		قرض محدد الأجل من بنك في دولة الإمارات العربية المتحدة
311,524	323,524		
9,533,116	9,845,457		
20,333,181	86,471,365		
			الجزء غير المتداول
65,552,596	-	6,693,491	قرض محدد الأجل من بنك تجاري في الكويت
			قرض محدد الأجل من بنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة
65,552,596	6,693,491		
85,885,777	93,164,856		

خلال السنوات السابقة، لم يتم سداد أقساط القرض المستحقة وتكليف التمويل المتعلقة به إلى بنك أفليمي في دولة الإمارات العربية المتحدة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012، قام البنك برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، صدر حكم في الدعوى القضائية والذي بموجبه تم وضع فندق روتانا الشارقة (شركة تابعة غير مجمعة) قيد الحراسة القضائية وتم تعين البنك الدائن كحارس قضائي حتى تتم تسوية النزاع الحالي بين المجموعة والبنك.

خلال الربع الرابع من سنة 2019، أصدرت المحكمة "محكمة الشارقة" حكم الاستئناف القاضي بالتزام المجموعة بسداد مبلغ 115 مليون درهم إماراتي (ما يعادل مبلغ 9.7 مليون دينار كويتي تقريباً) وتحويل سند ملكية الفندق إلى البنك الدائن، وكذلك فائدة قانونية بنسبة 5% سنوياً من تاريخ إقامة الدعوى، تحفظ المجموعة بكمال مخصصاتها مقابل هذا الأصل.

حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، لم يتم الانتهاء من الإجراءات القانونية لنقل سند ملكية الفندق إلى البنك الدائن.

بناءً على رأي المستشار القانوني للمجموعة، لم تقم المجموعة باحتساب مخصص مقابل الفائدة القانونية المستحقة بنسبة 5% نظراً لعدم إمكانية استبيان طريقة احتساب تلك الفائدة من الحكم. علاوة على ذلك، يرى المستشار القانوني للمجموعة أن تقوم المجموعة حالياً بالتفاوض مع البنك الدائن للتنازل عن قيمة الفائدة القانونية، وكذلك إعادة جدولة سداد مبلغ قدره 115 مليون درهم إلى البنك وفقاً لحكم المحكمة. كما تقوم المجموعة بالتواصل مع قاضي التنفيذ بدولة الإمارات العربية المتحدة لإعداد عملية نقل ملكية العقار محل النزاع إلى البنك الدائن والحصول على المزيد من المعلومات والتفسير فيما يتعلق بأساس احتساب مبلغ الفائدة بنسبة 5%.

ترى إدارة المجموعة، أن نتيجة هذه المفاوضات مع البنك الدائن بشأن الفائدة القانونية غير معروفة، ولا يمكن تحديد تأثيرها على المجموعة بصورة معقولة كما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

كما في 31 ديسمبر 2020، كانت أقساط القرض وتكليف التمويل ذات الصلة بمبلغ 9,613,303 دينار كويتي المستحقة إلى بنك كويتي محلي متاخرة السداد وتعثرت المجموعة في سدادها. وفقاً للأحكام الواردة في اتفاقية القرض، تم تصنيف المبلغ المتعثر وكافة الأرصدة المستحقة إلى التزام متداول. لاحقاً لتاريخ البيانات المالية، وافق البنك على إعادة جدولة رصيد القرض المستحق وتکلفة التمويل ذات الصلة بحيث يتم سدادها على مدار أربع سنوات ونصف مع فترة سماح تبلغ سنة من تاريخ اتفاقية إعادة الجدولة.

خلال السنة الحالية، حصلت الشركة التابعة الأجنبية للمجموعة على قرض جديد من بنك أجنبى بمبلغ 7,097,500 دينار كويتي مقابل تقديم العقارات المالية والاستثمارية كضمان خارج دولة الكويت والتنازل عن جميع إيرادات الإيجارات المتعلقة بالأصل المرهون.

تم الحصول على قروض وتسهيلات بنكية من بنوك محلية وأجنبية بمعدلات فائدة سنوية قدرها 2.5% فوق معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي بالنسبة للبنوك المحلية، ومعدلات فائدة سنوية قدرها 3% فوق معدل ايبور بالنسبة للبنوك الأجنبية.

تم الحصول على قروض وتسهيلات بنكية بمبلغ 323,524 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 311,524 دينار كويتي) من مؤسسة مالية إسلامية محلية وها أطراف ذات علاقة (إيضاح 22).

إن هذه القروض منوحة مقابل رهن الموجودات التالية:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
15,076,555	14,622,447	ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 4)
73,034,000	86,220,403	عقارات استثمارية (إيضاح 5)
7,820,693	6,203,749	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 7)
<hr/> 95,931,248	<hr/> 107,046,599	

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى 16

<i>2019</i> دينار كويتي	<i>2020</i> دينار كويتي	
412,101	808,278	دائنون تجاريون
5,145,727	848,614	المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 22)
993,970	993,970	توزيعات أرباح مستحقة
503,724	589,342	مصروفات مستحقة وإجازات
1,431,579	1,175,850	تأمينات مستردة
659,716	659,716	دفعات مقدماً لعملاء
502,611	472,140	مطلوبات التأجير
55,070	55,070	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
69,530	57,865	ضريبة دعم العمالة الوطنية
69,673	50,992	زكاة مستحقة
1,273,016	1,806,800	مخصص مطالبات
247,296	345,522	دائنون آخرون
11,364,013	7,864,159	

إيرادات أخرى 17

<i>2019</i> دينار كويتي	<i>2020</i> دينار كويتي	
6,620,207	-	ربح من إنهاء التزام قرض
345,038	173,011	إيرادات أخرى
6,965,245	173,011	

تكاليف موظفين 18

<i>2019</i> دينار كويتي	<i>2020</i> دينار كويتي	
376,886	307,975	رواتب وأجور وحوافز
67,956	59,871	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات
33,429	27,495	أخرى
478,271	395,341	

مصروفات أخرى 19

<i>2019</i> دينار كويتي	<i>2020</i> دينار كويتي	
564,230	236,992	أتعاب مهنية واستشارات
517,712	145,077	مصروفات قانونية
424,908	346,434	مياه وكهرباء
632,490	473,739	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
5,431	8,300	تأمين
82,118	79,313	صيانة
75,257	53,792	اكتتابات
591,446	1,064,280	أخرى
2,893,592	2,407,927	

(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة

20

تحسب (خسارة) ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة (خسارة) ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). تحسب (خسارة) ربحية السهم المخففة عن طريق قسمة (خسارة) ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخففة كما في 31 ديسمبر 2020.

فيما يلي المعلومات الازمة لاحساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة استناداً إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة ناقصاً أسهم الخزينة خلال السنة:

2019

2020

1,666,370	(3,580,518)	(خسارة) ربح السنة (دينار كويتي)
505,225,024	505,225,024	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
_____	_____	(خسارة) ربح السهم
3.30 دينار كويتي	(7.09) فلس	

نظراً لأنه ليس هناك أدوات مخففة قائمة، فإن (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

معلومات القطاعات

21

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الأراضي والعقارات واستثمارها وكذلك حيازة وإدارة الفنادق وأنشطتها السياحية. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة باستثمار فوائضها المالية عن طريق الاستثمار المباشر في رأس مال الشركات والمحافظ المالية.

فيما يلي قطاعات أنشطة المجموعة التي يتم عرضها على الإداره:

- قطاع العقارات: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالعقارات بما في ذلك العقارات الاستثمارية.
- قطاع الفنادق: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بإقامة وتملك الفنادق وإدارتها.
- قطاع الاستثمار: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في أسهم ورؤوس أموال الشركات.

يوضح الجدول التالي معلومات حول صافي الإيرادات والتكاليف (الخسائر) الأرباح الموجودات والمطلوبات لكل قطاع:

31 ديسمبر 2020					
	الإيرادات	التكاليف	تكاليف تمويل	الموجودات	المطلوبات
بنود غير موزعة المجموع دينار كويتي	قطاع العقارات	قطاع الفنادق	قطاع الاستثمار	قطاع الإيجارات	الإيرادات
7,086,159 (6,857,796) (3,808,881)	168,176 (2,803,268) -	222,025 - (12,000)	2,080,948 (3,311,275) -	4,615,010 (743,253) (3,796,881)	التكاليف
(3,580,518)	(2,635,092)	210,025	(1,230,327)	74,876	الأرباح (الخسائر)
153,994,783	10,039,359	10,407,956	16,267,287	117,280,181	الموجودات
101,352,758	5,663,623	1,317,494	11,484,177	82,887,464	المطلوبات

المجموع	بنود غير موزعة	قطاع الاستثمار	قطاع الفنادق	قطاع العقارات	31 ديسمبر 2019
دinar كويتي	Dinar Kuwaiti	Dinar Kuwaiti	Dinar Kuwaiti	Dinar Kuwaiti	
18,454,633	6,458,794	314,188	5,896,673	5,784,978	الإيرادات
(12,283,159)	(3,843,797)	-	(5,674,887)	(2,764,475)	النفقات
(4,505,104)	(11,956)	(12,000)	(366,166)	(4,114,982)	تكاليف تمويل
=====	=====	=====	=====	=====	
1,666,370	2,603,041	302,188	(144,380)	(1,094,479)	(الخسائر) الأرباح
=====	=====	=====	=====	=====	
155,733,026	13,112,334	12,229,074	17,499,115	112,892,503	الموجودات
=====	=====	=====	=====	=====	
97,766,161	7,363,521	1,305,493	10,736,216	78,360,931	المطلوبات
=====	=====	=====	=====	=====	

فيما يلي التوزيع الجغرافي للإيرادات والموجودات:

2019	2020	
الموجودات	الإيرادات	
دinar كويتي	Dinar Kuwaiti	Dinar Kuwaiti
105,225,232	12,928,623	110,079,129
47,489,229	5,526,010	40,844,445
3,018,565	-	3,071,209
=====	=====	=====
155,733,026	18,454,633	153,994,783
=====	=====	=====

معاملات مع أطراف ذات علاقة 22

تمثل هذه تلك المعاملات مع بعض الأطراف (المساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والموظفي التنفيذيين في المجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمتلكون المالكين الرئيسيين عليها أو التي يستطيعون ممارسة تأثير ملحوظ عليها) والتي قامت المجموعة بإجرائها ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ومجلس الإدارة.

فيما يلي بيان بهذه المعاملات والأرصدة:

المجموع 2019	المجموع 2020	أطراف أخرى ذات علاقة للسيطرة المشتركة	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	المعاملات
دinar كويتي	Dinar Kuwaiti	دinar كويتي	دinar كويتي	
304,188	213,518	204,317	9,201	إيرادات توزيعات أرباح
11,524	12,000	12,000	-	تكاليف تمويل
36,809	12,446	-	12,446	مساهمة تسويق - درجة ضمن مصروفات فندق
93,121	16,103	-	16,103	أتعاب إدارة - درجة ضمن مصروفات فندق
18,404	6,223	-	6,223	مساهمة حجز - درجة ضمن مصروفات فندق
23,453	1,936	1,936	-	رسوم امتياز - درجة ضمن مصروفات فندق
42,000	42,000	42,000	-	أتعاب استشارات - درجة ضمن مصروفات فندق
96,000	28,500	28,500	-	مصروفات عمومية وإدارية - درجة ضمن مصروفات فندق
8,744	11,614	11,614	-	رسوم هوليدكس - درجة ضمن مصروفات فندق
26,728	15,931	15,931	-	مصروفات عمولات
103,148	101,538	-	101,538	أتعاب إدارة موجودات

فيما يلي الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المجمع:

معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة) 22

المجموع 2019 دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة ذات علاقة دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	الأرصدة
179,227	1,571,208	-	203,555	1,367,653	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 8)
5,145,727	848,614	-	848,614	-	المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 16)*
9,209,802	7,336,747	6,250,895	1,085,852	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
311,524	323,524	323,524	-	-	قروض وتسهيلات (إيضاح 15)

* إن المستحق إلى أطراف ذات علاقة يتضمن مبلغ مستحق إلى الشركة الأم الكبرى بقيمة لا شيء دينار كويتي (2019: 4,590,998 دينار كويتي) ويحمل فائدة بنسبة لا شيء (2019: 2.5% فوق معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي).

مكافأة موظفو الإدارة العليا

كانت مكافأة أعضاء الإدارة العليا خلال السنة كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	رواتب ومكافآت مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
253,000	250,500	
15,577	15,577	

مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

مطلوبات محتملة

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	خطابات ضمان
24,591	24,591	

ادارة المخاطر

23

تكمن المخاطر ضمن أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الرقابية الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح وتحمّل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض لمخاطر التشغيل. لا تتضمن عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. ويتم مراقبتها من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي للمجموعة. يتولى مجلس الإدارة المسئولية الكاملة عن وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر الشامل واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

24.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبّد الطرف الآخر لخسارة مالية. تحاول إدارة المجموعة مراقبة مخاطر الائتمان عن طريق مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة والتقييم المستمر للجدرة الائتمانية للأطراف المقابلة.

تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالمستأجرين بالعقارات الاستثمارية عن طريق مراقبة الأرصدة المدينة القائمة. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك عن طريق التعامل مع البنوك حسنة السمعة فقط.

إن الحد الأقصى من التعرض للمخاطر يعادل القيمة الدفترية للموجودات المالية المسجلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، كما هو مبين في الجدول أدناه:

24.1 مخاطر الائتمان (تنمية)

2019	2020	
دinar كويتي	دinar كويتي	
730,690	785,398	النقد والنقد المعادل (باستثناء النقد في الصندوق) المدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء المصاروفات المدفوعة مقدماً والدفعات مقدماً إلى المقاولين)
12,976,051	9,479,689	
13,706,741	10,265,087	

بالنسبة لمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج عن تعثر الطرف المقابل بحيث يعادل الحد الأقصى من التعرض للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

يعرض الجدول التالي تفاصيل حول قائمة المخاطر المتعلقة بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى بناءً على مصفوفة المخصصات للمجموعة. نظراً لأن خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان لا تشير إلى نماذج خسائر مختلفة بصورة جوهرية عن قطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس حالة التأخير في السداد لا يتم تمييزه بشكل أكبر بين قواعد العملاء المختلفة للمجموعة.

31 ديسمبر 2019				31 ديسمبر 2020				نظام المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى
خسائر الائتمان المتوقعه على مدى عمر الأداء	معدل خسائر الائتمان المتوقعه	اجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	دinar كويتي	خسائر الائتمان المتوقعه على مدى عمر الأداء	معدل خسائر الائتمان المتوقعه	اجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	دinar كويتي	
دinar كويتي	%	دinar كويتي		دinar كويتي	%	دinar كويتي		
98,868	2%	5,127,552		74,887	4%	1,970,210		حتى 30 يوم
34,271	14%	249,114		9,473	11%	88,717		31 إلى 90 يوم
4,382,049	36%	12,114,573		4,904,567	40%	12,409,689		أكثر من 90 يوم
4,515,188		17,491,239		4,988,927		14,468,616		

إن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين بخلاف النقد والأرصدة لدى البنوك يتم تقييمها بصورة مجمعة.

الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والنقد لدى مدير المحفظة والودائع الثابتة وأرصدة المدينين الناتجة عن تعثر الطرف المقابل بحيث يعادل الحد الأقصى من التعرض للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات. عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فهي تمثل الحد الأقصى الحالي من التعرض لمخاطر الائتمان وليس الحد الأقصى من التعرض للمخاطر الذي قد تنشأ في المستقبل نتيجة التغيرات في القيمة. إن الحد الأقصى من التعرض للمخاطر يعادل القيمة الدفترية كما هو مبين في بيان المركز المالي المجمع.

24.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلباتها التمويلية. قد تنتج مخاطر السيولة من النقلات في السوق أو تدني درجات الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. للوقاية من هذه المخاطر، تقوم الإدارة بتوزيع مصادر التمويل وإدارة الأسهم معأخذ السيولة في الاعتبار والاحتفاظ برصيد جيد من النقد والنقد المعادل والأوراق المالية التي يسهل التسويق لها.

24.2 مخاطر السيولة (تتمة)

تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفوائد المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية. يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية غير المخصومة لدى المجموعة كما في 31 ديسمبر استناداً إلى التزامات سداد المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

الإجمالي	أكثر من خمس سنوات دinar كويتي	من سنتين إلى خمس سنوات دinar كويتي	من سنة إلى سنتين دinar كويتي	خلال سنة واحدة دinar كويتي	
2020					
96,440,381	4,755,622	1,376,998	850,396	89,457,365	قرص وتسهيلات بنكية
7,864,159	-	-	-	7,864,159	دائنون ومصروفات مستحقة
104,304,540	4,755,622	1,376,998	850,396	97,321,524	الإجمالي
<hr/>					
2019					
90,999,775	-	66,862,278	3,804,316	20,333,181	قرص وتسهيلات بنكية
11,364,013	-	-	-	11,364,013	دائنون ومصروفات مستحقة
102,363,788	-	66,862,278	3,804,316	31,697,194	الإجمالي

تعمل المجموعة حالياً على إعداد دراسات تفصيلية لوضع الخطط المطلوبة لتوفير السيولة المطلوبة لوفاء بالمطلوبات المالية.

24.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء نتجت تلك التغيرات عن عوامل محددة تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على كافة الاستثمارات المتاجرة بها في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً إلى فئات متعددة للموجودات وتتوسيع الموجودات من حيث التوزيع الجغرافي وتركز قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

24.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على القرض محدد الأجل.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على نتائج السنة قبل الضرائب دينار كويتي	الزيادة في النقاط الأساسية		
(931,649)	+100		2020
(858,858)	+100		2019

24.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تدار مخاطر العملات الأجنبية على أساس الحدود الموضوعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر للمرافق القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا تضطلع المجموعة بتداول العملات الأجنبية ولا تستخدم الأدوات المالية المشتقة. وتقوم المجموعة عند الضرورة بمطابقة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية المتضمنة في بعض الموجودات بالمطلوبات المدرجة بالعملة نفسها أو بعملة ذات صلة.

24.3 مخاطر السوق (تممة)

24.3.2 مخاطر العملات الأجنبية (تممة)

تعرض المجموعة للمخاطر الجوهيرية التالية المدرجة بعملات أجنبية كما في 31 ديسمبر:

2019	2020	
دinar كويتي	دinar كويتي	
9,533,116	9,953,868	درهم إماراتي
1,109,080	1,166,465	جنيه مصرى
1,909,485	1,904,744	دولار أمريكي

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير المحتمل بصورة معقولة في سعر صرف الدرهم الإماراتي والجنيه المصري والدولار الأمريكي مقابل الدينار الكويتي على خسارة المجموعة والخسائر الشاملة الأخرى مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

العملة	التغير في سعر العملة	التغير على حقوق الملكية	التغير في سعر العملة	التغير على حقوق الملكية	التغير على سعر العملة
	%	دinar كويتي	دinar كويتي	%	دinar كويتي
درهم إماراتي	5%	-	-	497,693	5%
جنيه مصرى	5%	5%	58,323	-	5%
دولار أمريكي	5%	5%	95,237	-	5%

24.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة لموجودات الأسهم المالية. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة المجموعة. ينشأ التعرض لمخاطر أسعار الأسهم المعلنة من الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة لدى المجموعة.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

مؤشرات السوق	التغير على الأخرى	التغير في سعر الأخرى	التغير في سعر الأصول	التأثير على الخسائر الشاملة	التغير في سعر الأصول	التأثير على الأخرى	التأثير على الأصول	التغير في سعر الأصول	التأثير على الخسائر	التأثير على الأصول
	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي
الكويت	±5	313,872	±5	313,872	±5	397,809	±5	397,809	±5	397,809
آخر	±5	95,237	±5	95,237	±5	95,474	±5	95,474	±5	95,474

ادارة رأس المال

25

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال.

لم يتم إجراء أي تغيرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019.

يتكون رأس المال من بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وأسهم الخزينة والاحتياطي الإجباري والاحتياطي الاختياري والاحتياطي الآخر والخسائر المترآكة.

ترافق المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو صافي الدين مقسم على إجمالي حقوق الملكية زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة ضمن صافي الدين القروض والتسييلات البنكية والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى ناقصاً النقد والنقد المعادل. تتضمن إجمالي حقوق الملكية بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وأسهم الخزينة والاحتياطي الإجباري والاحتياطي الاختياري والاحتياطيات الأخرى والخسائر المترآكة.

تراقب المجموعة رأس المال على أساس معدل الاقتراض ويتم احتسابه على أنه صافي الدين مقسوماً على مجموع صافي الدين وحقوق الملكية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
85,885,777	93,164,856	قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 15)
11,364,013	7,864,159	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 16)
(744,707)	(798,981)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل (إيضاح 9)
96,505,083	100,230,034	صافي الدين
57,966,865	52,642,025	إجمالي حقوق الملكية
154,471,948	152,872,059	إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين
62%	66%	معدل الاقتراض %

القيمة العادلة للأدوات المالية

26

ت تكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وفقاً لما ورد في إيضاح 3.5.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية السائلة أو ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل (أقل من 12 شهراً) فمن المفترض أن قيمتها الدفترية تعادل قيمتها العادلة تقريباً. ويسري هذا الافتراض أيضاً على الأدوات المالية ذات المعدلات المتغيرة.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد والافصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية وفقاً لآليات التقييم:

- ◀ المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

يعرض الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة وفقاً لمستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

المجموع	المستوى 3	المستوى 1	31 ديسمبر 2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,182,192	-	8,182,192	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
1,059,299	1,059,299	-	أسهم مسورة
9,241,491	1,059,299	8,182,192	أسهم غير مسورة
المجموع	المستوى 3	المستوى 1	31 ديسمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
9,865,674	-	9,865,674	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
1,253,613	1,253,613	-	أسهم مسورة
11,119,287	1,253,613	9,865,674	أسهم غير مسورة

26 القيمة العادلة للأدوات المالية (تمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تمة)

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لم يتم اجراء تحويلات بين المستويين 1 و 2 من قياسات القيمة العادلة كما لم يتم اجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة.

فيما يلي الحركة في المستوى 3 ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة:

(خسائر) أرباح غير محققة			
كما في 31 ديسمبر	مسجلة في حقوق الملكية	كما في 1 يناير	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,059,299	(194,314)	1,253,613	2020
1,253,613	316,279	937,334	2019
			تأثير كوفيد-19

27

تم تأكيد وجود فيروس كورونا المستجد في بداية سنة 2020 وتفشي هذا الفيروس في جميع أنحاء العالم، مما أدى إلى حدوث اضطرابات في الأعمال والنشاط الاقتصادي. وفي ظل الانتشار السريع لكورونا-19 على مستوى العالم، واجهت العديد من الاقتصاديات والقطاعات اضطرابات جوهرية وحالة من عدم اليقين نتيجة للتدابير التي اتخذتها الحكومات لاحتواء هذا الفيروس أو تأخير انتشاره. وكما في تاريخه، فإنه من الصعب للغاية قياس النطاق الفعلي للتأثير.

قامت المجموعة بإجراء تقييم لتأثيرات فيروس كوفيد-19 على النتائج المالية للمجموعة، في ضوء الإرشادات المتاحة للمعايير الدولية للتقارير المالية، وإدراج النتائج في هذه البيانات المالية المجمعة، كما قامت بتوضيح التغيرات الواردة أدناه المتعلقة بالأحكام والتقديرات الجوهرية كما في ولقترة المنتهية في 30 ديسمبر 2020.

الأحكام والتقديرات الجوهرية

إن إعداد البيانات المالية المجمعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتبع الإدارة أحكاماً هامة في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة.

فيما يلي تأثير نقشي كوفيد-19 على المجموعة:

خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

قامت المجموعة بتحديث المدخلات والأفتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة كما في 30 ديسمبر 2020. وقد تم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة المعدلة بناءً على مجموعة من الظروف الاقتصادية المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والأخذ في الاعتبار حقيقة التطورات المتضارعة التي يشهدها الوضع الحالي. وقد أخذت المجموعة أيضًا في اعتبارها تأثير التقلبات الكبيرة في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية، عند تحديد مدى خطورة واحتمال وقوع السيناريوات الاقتصادية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. كما تم دراسة اعتبارات مستقبلية أخرى لم يتم إدراجها ضمن السيناريوات المذكورة أعلاه، مثل تأثير أي تغييرات تنظيمية أو تشريعية أو سياسية، ولكن لم ينتج عنها أي تأثير جوهري، وبالتالي لم يتم إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة لهذه العوامل. يتم مراجعة هذه الخسائر ومراقبتها للتأكد من ملاءمتها على أساس ربع سنوي.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

قامت المجموعة بدراسة التأثيرات المحتملة للتقلبات في السوق الحالية لتحديد المبالغ المسجلة للموجودات المالية غير المدرجة لدى المجموعة، وهذا يمثل أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات المتاحة التي يمكن ملاحظتها في تاريخ البيانات المالية المجمعة. نظرًا لتأثير فيروس كوفيد-19، تراقب المجموعة عن كثب ما إذا كانت القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تمثل السعر الذي سيتم تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في إطار السيناريوات الحالي. تم الإفصاح عن المعلومات الخاصة بسياسة المجموعة فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة في إيضاح 26. أجرت الإدارة تحليلات لقيمة العادلة للأسهم غير المسورة. نتج عن هذا التقييم تسجيل انخفاض في القيمة العادلة للأدوات المالية للأسهم غير المسورة بمبلغ 194,314 دينار كويتي مدرج في الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

الأحكام والتقديرات الجوهرية (تتمة)

العمرات الاستثمارية والممتلكات والمنشآت والمعدات والاستثمار في شركات زميلة ("الموجودات غير المالية") كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لم تحدد المجموعة أي تأثير جوهري على القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في 31 ديسمبر 2020 بسبب حالة عدم التيقن بشأن تحديد التأثير على التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة من هذه الموجودات غير المالية أو توقعات المشاركين في السوق بالسعر استناداً إلى الطريقة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات كما في 31 ديسمبر 2019. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد فيها هذه الموجودات تتأثر سلباً، ومع استمرار الاضطرابات في الوضع، تراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق كما تستخدم الافتراضات ذات الصلة في إدراج قيمة هذه الموجودات غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية المجمعة.

تقييم مبدأ الاستمرارية

لا تزال هناك عوامل عدم تيقن جوهري بشأن كيفية تأثير تفشي الفيروس على أعمال المجموعة في الفترات المستقبلية وطلب المستأجرين. لذلك، قامت الإدارة بوضع نموذج لعدد من السيناريوات المختلفة مع الأخذ في الاعتبار فترة تبلغ 12 شهراً من تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر وعوامل عدم التيقن المستقبلية. تستند الافتراضات الواردة ضمن النموذج إلى التأثير المحتمل المقدر للقيود واللوائح الخاصة بفيروس كوفيد-19 والمستويات المتوقعة لطلب المستأجرين، إلى جانب طرق المواجهة المقترحة من الإدارة على مدار السنة. قد يستمر تأثير فيروس كوفيد-19 في التصاعد، ولكن بناءً على مركز السيولة والموارد المالية لدى المجموعة كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، ظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة وجودها التشغيلي وأن وضع أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية لا يزال غير متاثر إلى حد كبير ولم يتغير منذ 31 ديسمبر 2019. نتيجة لذلك، تم إعداد البيانات المالية المجمعة هذه على أساس مبدأ الاستمرارية.