

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

المحتويات	الصفحات
تقرير مراقب الحسابات المستقل	1 - 6
بيان المركز المالي المجمع	7
بيان الربح أو الخسارة المجمع	8
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	9
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	10
بيان التدفقات النقدية المجمع	11
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	12 - 52

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020، والبيانات المالية المجمعة للربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما فيها ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمر آخر

لقد تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مراقب حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ على تلك البيانات في 18 فبراير 2020.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. لقد قمنا بتحديد الأمور المبينة أدناه كأمر تدقيق رئيسية يتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أوراق مالية

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمر أخرى:

● بالنسبة للتقييمات التي استندت إلى مدخلات جوهرية غير مدعومة بمصادر، فقد قمنا بالتحقق من مصدر البيانات المستخدمة في التقييمات، قدر الإمكان، مقابل مصادر مستقلة وبيانات السوق الخارجية المتاحة لتقييم مدى صلة البيانات واستيفائها ودقتها. وقد استعنا بخبراء التقييم الداخلي لدينا في اختبار منهجية التقييم المستخدمة والأحكام والافتراضات الجوهرية المطبقة على نموذج التقييم بما في ذلك الخصومات لضعف القابلية للتسويق.

● قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بقياس القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية والحسابية للمدخلات غير المدعومة بمصادر الواردة في (إيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة.

يتم قياس الاستثمارات في أوراق مالية لدى المجموعة البالغة 2,038,280 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 بالقيمة العادلة وتصنف كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لما هو وارد في (إيضاح 7 وإيضاح 8) حول البيانات المالية المجمعة.

في حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية استناداً إلى الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة، فإنه يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم. يتم الحصول على مدخلات هذه الأساليب من الأسواق المعلنة، قدر الإمكان، ولكن في حالة عدم إمكانية ذلك، يتعين الاستناد إلى درجة من الأحكام لتحديد القيمة العادلة. تصنف هذه الاستثمارات ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

ونظراً لحجم ومدى تعقيد تقييم الاستثمارات في الأوراق المالية غير المسعرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمر أخرى:

● لقد قمنا بإجراء اختبار لتقييمات الإدارة حول ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة فيما يتعلق بحصة المجموعة في الشركة الزميلة والعوامل الكمية والنوعية المستخدمة مثل الأداء المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك توزيعات الأرباح والسوق أو البيئة الاقتصادية أو القانونية التي تعمل بها الشركة الزميلة.

كما في 31 ديسمبر 2020، تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً على بعض الشركات والتي تم اعتبارها على أنها شركات زميلة بمبلغ 8,750,295 دينار كويتي، والتي تتضمن شركة زميلة مدرجة بقيمة دفترية تبلغ 7,164,491 دينار كويتي. يتم إثبات الاستثمار في الشركات الزميلة محاسبياً بموجب طريقة حقوق الملكية، وتقوم الإدارة في نهاية كل فترة البيانات المالية المجمعة بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي يشير إلى احتمال انخفاض قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. إذا كان هناك مؤشر يدل على احتمالية حدوث انخفاض في قيمة حصة المجموعة في شركة زميلة، فإن الإدارة تقوم بمقارنة القيمة الدفترية بالكامل للاستثمار في الشركة الزميلة بالقيمة القابلة للاسترداد.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

- لقد استعنا بخبراء التقييم الداخلي لدينا في تقييم الافتراضات الجوهرية وطرق التقييم المستخدمة من قبل الإدارة، ومدى معقولية وملاءمة تلك الافتراضات والطرق في ظل الظروف القائمة.
- قمنا بتقييم ما إذا كانت الإدارة تتمتع بالكفاءة والقدرات والموضوعية اللازمة لأغراض التدقيق.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة الواردة في (إيضاح 9) حول البيانات المالية المجمعة.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

- تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:
- قمنا بمراجعة تقارير التقييم الواردة من المقيمين المرخصين. كما قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة الواردة في (إيضاح 10 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة.

انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2020، حددت الإدارة وجود مؤشر على انخفاض قيمة شركتها الزميلة المدرجة حيث تجاوزت القيمة الدفترية للاستثمار قيمتها العادلة استناداً إلى سعر السهم السائد في السوق. لذلك قامت الإدارة بتقييم انخفاض القيمة لإحتساب القيمة أثناء الاستخدام، والتي تتضمن توقعات التدفقات النقدية المستقبلية المقدره ومعدل نمو القيمة النهائية ومعدل الخصم. لم يتم الاعتراف بأي خسائر انخفاض في القيمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 9) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل الاستثمارات العقارية البالغة 16,736,528 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يخضع لآراء ذاتية وتعتمد اعتماداً كبيراً على التقديرات والافتراضات. ولذلك فإن تقييم العقارات الاستثمارية يعد أمراً من أمور التدقيق الرئيسية.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي من خلال مقيمين مرخصين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تعتمد هذه التقييمات على بعض الافتراضات الرئيسية مثل تقدير إيرادات التأجير، معدلات الخصم، معدلات الإشغال، والإمام بمعطيات السوق.

عند تقدير القيمة العادلة، استخدم المقيمون طريقة رسملة الدخل مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 10 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بـ"المعلومات الأخرى" 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 الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر في الوقت الحالي أو مستقبلاً عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الإطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه، وأن نأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على الأعمال الذي قمنا بها بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ مادياً في تلك المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:
- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواءً 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 تلك الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
 - التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي. استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقوم بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، سوف نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا سوف تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات. إضافة إلى ذلك، تقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.
- ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحدد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تغطي على المصلحة العامة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

إضافة إلى ذلك، برأينا، أنه لم يرد لعلنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



قيس محمد النصف

مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 14 مارس 2021

2019	2020	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		نقد ونقد معادل
3,362,848	5,193,130	5	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
145,104	111,313	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	328,512	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,567,530	1,709,768	8	استثمار في شركات زميلة
9,998,764	8,750,295	9	عقارات استثمارية
17,676,040	16,736,528	10	ممتلكات ومعدات
3,559	73,915		مجموع الموجودات
<u>34,753,845</u>	<u>32,903,461</u>		
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
4,776,000	4,289,505	11	قروض لأجل
-	2,200,000	12	دائنو مرابحة
724,000	407,310	13	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
58,687	28,334		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<u>5,558,687</u>	<u>6,925,149</u>		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
23,425,000	23,425,000	15	رأس المال
227,567	227,567		علاوة إصدار أسهم
(1,893,152)	(1,893,152)	19	أسهم خزينة
8,523	8,523		إحتياطي أسهم خزينة
2,063,437	2,063,437	16	إحتياطي إجباري
2,063,437	2,063,437	17	إحتياطي إختياري
(280,642)	(1,967,713)		إحتياطي القيمة العادلة
3,580,988	2,051,213		أرباح مرحلة
<u>29,195,158</u>	<u>25,978,312</u>		مجموع حقوق الملكية
<u>34,753,845</u>	<u>32,903,461</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



خالد عبد الله ميرزا
الرئيس التنفيذي



ضاري عبدالعزيز النصار
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
1,364,472	1,032,978		إيرادات تأجير عقارات
(122,623)	(128,357)		تكاليف تشغيل عقارات
1,241,849	904,621		صافي إيرادات تأجير
530,000	-	10	ربح من بيع عقار استثماري
(17,093)	(88,834)	6	مخصص خسائر إلتئمانية متوقعة
1,754,756	815,787		صافي ربح التشغيل
12,371	17,366		إيرادات أخرى
32,047	4,415		إيرادات فوائد
2,656,368	-	9	ربح من إقتناء حصة في شركة زميلة
(13,400)	(1,020,100)	9	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(1,557,381)	(939,512)	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
334,249	1,402,039	20	صافي أرباح استثمارات
3,219,010	279,995		
			المصاريف
(446,195)	(300,640)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(1,327)	(13,634)		استهلاك
(87,751)	(238,278)		تكاليف تمويل
5,239	(17,123)		(خسارة) / ربح تحويل عملات أجنبية
(530,034)	(569,675)		(خسارة) / ربح السنة قبل الاستقطاعات
2,688,976	(289,680)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(64,690)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(24,201)	-		حصة الزكاة
(25,126)	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(40,000)	-	18	صافي (خسارة) / ربح السنة
2,534,959	(289,680)		(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
11.96	(1.37)	22	

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,534,959	(289,680)		صافي (خسارة) / ربح السنة
			خسارة شاملة أخرى
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
(323,829)	(1,640,924)	8	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال
-	(228,369)	9	الدخل الشامل الآخر من شركات زميلة
(323,829)	(1,869,293)		خسارة شاملة أخرى للسنة
2,211,130	(2,158,973)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,534,959	(289,680)		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(530,000)	-	10	صافي (خسارة) / ربح السنة
17,093	88,834	6	تعديلات /:
(32,047)	(4,415)		ربح من بيع عقار استثماري
(2,656,368)	-	9	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
13,400	1,020,100	9	إيرادات فوائد
1,557,381	939,512	10	ربح من إقتناء حصة في شركة زميلة
(334,249)	(1,402,039)	20	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
1,327	13,634		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
87,751	238,278		صافي أرباح استثمارات
(5,239)	17,123		استهلاك
19,118	15,676		تكاليف تمويل
673,126	637,023		خسارة / (ربح) تحويل عملات أجنبية
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة
47,561	(5,931)		التغير في رأس المال العامل:
158,755	(208,080)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,178,000	-		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
3,057,442	423,012		المحصل من بيع عقار استثماري
(32,614)	(64,095)		التفقد/الناتج من العمليات
(14,866)	(11,713)		ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة
(12,695)	(24,888)		حصة المؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(30,000)	(40,000)		حصة الزكاة المدفوعة
(94,965)	(30,054)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
2,872,302	252,262		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
-	(6,461,449)	7	التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
-	7,364,638		المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(116,723)	-	8	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,169,538	151,693		المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(5,766,358)	-	9	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(2,709)	(83,990)		المدفوع لإقتناء حصة في شركة زميلة
334,249	169,248		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
32,047	4,415		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(4,349,956)	1,144,555		إيرادات فوائد مستلمة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
3,926,000	(486,495)		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
-	2,200,000		صافي الحركة على قروض لأجل
(87,751)	(239,166)		صافي الحركة على دائنو مرابحة
(1,050,217)	(1,040,874)		تكاليف تمويل مدفوعة
2,788,032	433,465		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
1,310,378	1,830,282		صافي الزيادة في نقد ونقد معادل
2,052,470	3,362,848		نقد ونقد معادل في بداية السنة
3,362,848	5,193,130	5	نقد ونقد معادل في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية:
-	(65,145)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	65,145		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	15,975		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
-	(15,975)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") (والمعروفة سابقاً باسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية ش.م.ك. (مقفلة) هي شركة مساهمة كويتية مقفلة بتاريخ 9 أكتوبر 1997. قامت الشركة الأم بتاريخ 19 أغسطس 2003 بتغيير اسمها إلى شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (مقفلة). في 11 إبريل 2005، قامت الشركة الأم بتغيير كيانها القانوني من شركة مساهمة كويتية مقفلة إلى شركة مساهمة كويتية عامة. وتم التأشير على آخر تعديل في السجل التجاري بتاريخ 15 ديسمبر 2014 تحت رقم 645.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 11 إبريل 2005.

إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

- جميع الأعمال العقارية من شراء وتملك الأراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تأجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها.
- إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير.
- إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق إدارتها وتأجيرها وبيعها نقداً أو بالتقسيط وإجراء التصرفات القانونية بشأنها.
- إدارة أملاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة الأم.
- القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف أنواعها وكل ما يتصل بها من الأغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكيف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة الأم بعد الحصول على الترخيص اللازم.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية البيئية بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T. وإدارة المرافق العقارية بنظام (B.O.T).
- أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة الأم مثل الفنادق والمنتزهات ومواد البناء ولوازمها جميعاً.

يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت أو في الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشارك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج. للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك في أو تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين باسم "المجموعة") (إيضاح 3.1).

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 69418 بتاريخ 19 أغسطس 2003.

العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 20017، الصفاة 13061، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 مارس 2021 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. كما يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورهما في الجمعية العامة العادية للمساهمين.

1. التأسيس والنشاط (تتمّة)
- 1.1 أساس الإعداد
- تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.
- تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.
- 1.2 بيان الإلتزام
- تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 المعمول بها ولانحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة.
- إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن (إيضاح 4) الأحكام والتقديرات المهمة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.
2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للقرارات المالية
- (أ) معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2020
- إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مطابقة لتلك المستخدمة في السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الدولية للقرارات المالية الجديدة والمعدلة كما في 1 يناير 2020، والتي لم ينتج عنها أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 كما يلي:
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8): تعريف المادية*
- تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمادية ينص على ما يلي "تعتبر المعلومات مادية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفاؤها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناء على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها". توضح التعديلات أن المادية تستند على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالدمج مع معلومات أخرى، في سياق البيانات المالية.
- إن وجود خطأ في المعلومات هو أمر مادي إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات المتخذة من قبل المستخدمين الأساسيين.
- لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة، وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.
- تعديلات على المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (3): تعريف الأعمال*
- تعديلات على المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (3) والتي كانت سارية بشكل إلزامي على فترات التقارير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. توضح التعديلات على المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (3) "دمج الأعمال" أنه لكي يتم اعتبار مجموعة الأنشطة والموجودات المتكاملة كأعمال، ينبغي أن تتضمن مدخلاً وألية جوهرية كحد أدنى والتي تساهم معاً في تحقيق مخرجات بشكل جوهري. إضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تنشأ دون أن تتضمن جميع المدخلات والآليات اللازمة لتحقيق المخرجات.
- لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، غير أنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية إذا قامت المجموعة بتنفيذ دمج للأعمال.
- تعديلات على المعايير الدولية للقرارات المالية رقم (7) ورقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39): الإصلاح القياسي لمعدل الفائدة*
- توفر التعديلات على المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) الأدوات المالية: التحقق والقياس عدداً من سبل الإغفاء، والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بالإصلاح القياسي لمعدل الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى عدم التأكد بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية القائمة على المعايير المرجعية للبيد المحوط أو أداة التحوط.
- لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة نظراً لأنه ليس لها أي علاقات تحوط بمعدل الفائدة.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(أ) معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2020 (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - امتيازات الإيجار المتعلقة بحاججة كورونا

اعتباراً من 1 يونيو 2020، تم تعديل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بحيث يقدم ملاءمة عملية فيما يخص محاسبة عقود الإيجار بمراجعة امتيازات الإيجار التي نشأت كنتيجة مباشرة لحاججة كورونا على أن تفي بالشروط التالية:

- (أ) أن يؤدي التغيير في دفعات عقد الإيجار إلى مقابل معدل عن عقد الإيجار بحيث يماثل إلى حد كبير مقابل عقد الإيجار قبل التغيير مباشرة أو يصبح أقل منه.
(ب) أن يؤثر تخفيض دفعات عقد الإيجار فقط على الدفعات المستحقة ابتداءً في أو قبل 30 يونيو 2021.
(ج) ألا يكون هناك أي تغيير جوهري آخر في الشروط والأحكام الأخرى في عقود الإيجار.

يجوز المحاسبة عن امتيازات الإيجار التي تفي بهذه الشروط طبقاً للملاءمة العملية وهذا مفاده أن المستأجر لن يقوم بتقييم ما إذا كان امتياز الإيجار يفي بمتطلبات تعريف التعديل على عقد الإيجار. يقوم المستأجرون بتطبيق متطلبات أخرى في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عند المحاسبة عن الامتيازات.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، غير أنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية إذا قامت المجموعة بالحصول على امتيازات الإيجار.

إطار مفاهيم التقرير المالي الصادر بتاريخ 29 مارس 2018

لا يمثل إطار المفاهيم معياراً، كما لا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من إطار المفاهيم هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على عملية الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة عندما لا يوجد معيار قابل للتطبيق، بالإضافة إلى مساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. وهذا من شأنه أن يؤثر على المنشآت التي طورت سياساتها المحاسبية على أساس إطار المفاهيم. يتضمن إطار المفاهيم المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعريفات المحدثة ومعايير تحقق الموجودات والمطلوبات، كما يوضح بعض المفاهيم المهمة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها غير سارية بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعزّم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة عند سريانها، حيثما انطبق ذلك.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17): عقود التأمين

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4): عقود التأمين. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) هو النموذج العام، مضافاً إليه:

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- أسلوب مبسط (طريقة التخصيص المتميز) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

يسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تطبق المجموعة أيضاً المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (9) ورقم (15) في أو قبل التاريخ الذي طبقت فيه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون لهذا المعيار أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): تصنيف المطلوبات كمطلوبات متداولة أو غير متداولة
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 23 يناير 2020 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) الذي يحدد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصود بالحق في تأجيل السداد.
- وجوب توافر حق التأجيل في نهاية فترة التقرير.
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة منشأة ما لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كان هناك مشتق ضمني في التزام قابل للتحويل يمثل بحد ذاته أداة حقوق ملكية فإن شروط الإنترام لن تؤثر على تصنيفه.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض القائمة بحاجة إلى إعادة التفاوض بشأنها.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): مراجع إطار المفاهيم
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "عمليات دمج الأعمال" - مراجع إطار المفاهيم. إن الغرض من التعديلات هو أن يحل مرجع إطار المفاهيم لإعداد وعرض البيانات المالية الصادر في 1989 محل مرجع إطار مفاهيم التقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون إدخال تغييرات جوهرية على متطلباته. وقد أضاف المجلس استثناء من مبدأ التحقق الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) وذلك لتجنب إصدار أرباح وخسائر اليوم الثاني المحتمل التي تنشأ فيما يتعلق بالمطلوبات والمطلوبات المحتملة التي ستندرج تحت نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (21) - "الضرائب إذا تم تكبدها بشكل منفصل.

وفي الوقت ذاته، قرر المجلس توضيح الإرشادات الحالية الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (3) بخصوص الموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال مرجع إطار إعداد وعرض البيانات المالية.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16): الممتلكات والمنشآت والمعدات: العائدات قبل الاستخدام المقصود
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 معيار الممتلكات والمنشآت والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود والذي يحظر على المنشآت أن تخصص من تكلفة بند الممتلكات والمنشآت والمعدات أي عائدات من بيع بنود منتجة أثناء وضع الأصل في الموقع والحالة اللازمة له ليتم تشغيله بالطريقة التي حددتها الإدارة. وبدلاً من ذلك تقوم المنشأة بإثبات العائدات من بيع هذه البنود وتكاليف إنتاجها في الربح أو الخسارة.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقها بأثر رجعي على الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة عند قيام المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37): العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة الوفاء بالعقد
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) حدد فيها التكاليف الواجب على منشأة إرجاعها عند تقييم ما إذا كان عقد ما مثقلاً بالالتزامات أو أنه ينتج عنه خسارة.

تطبق التعديلات "نهج التكاليف المرتبطة بشكل مباشر". إن التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تزويد سلع وخدمات تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف المرتبطة بأنشطة العقد مباشرة. كما أن التكاليف العمومية والإدارية لا ترتبط مباشرة بالعقد ويتم استبعادها مالم تكن محملة صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

تسري التعديلات لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. سوف تطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم نفي فيها بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي طبقت فيها التعديلات للمرة الأولى.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد (تتمة)

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020

فيما يلي ملخص لتعديلات دورة التحسينات السنوية 2018-2020:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة - الشركة التابعة كأول من يطبق
يسمح التعديل للشركة التابعة التي تقرر تطبيق الفقرة 16د (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) أن تقوم بقياس الفروقات المترجمة لتحويل العملة باستخدام المبالغ المقدمة من الشركة الأم بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يطبق هذا التعديل على أي شركة زميلة أو شركة محاصة تقرر تطبيق الفقرة 16د (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1).

يسري التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية - الرسوم وفق اختبار "نسبة 10%" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية
يوضح التعديل الرسوم التي تُدرجها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط الإلتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف عن شروط الإلتزام المالي الأصلي اختلافاً جوهرياً. هذه الرسوم لا تتضمن إلا ما تم دفعه أو استلامه بين المقترض والمقرض ومنها الرسوم المدفوعة أو المستلمة من أيًا من المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر. تُطبق المنشأة التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المستبدلة في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

يسري التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. سوف تُطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المستبدلة في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم (41) "الزراعة": الضرائب في قياسات القيمة العادلة
يلغي التعديل الشرط الوارد في الفقرة 22 من معيار المحاسبة الدولي رقم (41) والذي يفيد بأن تقوم المنشآت باستبعاد التندفات النقدية من الضرائب عند قياس القيمة العادلة للموجودات المدرجة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (41).

تُطبق أي منشأة التعديل مستقبلياً على قياسات القيمة العادلة في أو بعد بداية فترة التقارير المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) "عقود الإيجار": حوافز الإيجار
يلغي التعديل توضيح الدفعات المسددة من المستأجر فيما يتعلق بالتحسينات على العين المؤجرة في المثال التوضيحي رقم 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16). وهذا من شأنه أن يزيل اللبس المحتمل حول معالجة حوافز الإيجار عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16).

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

3.1 أساس التجميع

تشتمل هذه البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد الأرصدة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاريف، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم داخل المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية (%)	
			2020	2019
شركة عقار ميدل إيست العقارية ش.و.	دولة الكويت	شراء وبيع الأراضي والعقارات والأسهم والسندات	%100	%100
شركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقفلة) *	دولة الكويت	شركة قابضة	%99.52	-

* كما في 13 سبتمبر 2020، أسست شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") شركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقفلة) بموجب عقد التأسيس رقم 795 المؤرخ في 3 مارس 2020 بحصة قدرها 99.52% وتم قيدها في السجل التجاري بتاريخ 13 سبتمبر 2020 مما نتج عنه سيطرة على تلك الشركة. وعليه، قامت الشركة الأم بتصنيف الشركة كاستثمار في شركة تابعة وقامت بتجميعها.

وتكون حصة الملكية الفعلية للمجموعة في الشركة التابعة بواقع 100%. تم تسجيل بعض الحصص الخاصة ببعض الشركات التابعة بإسم أطراف أخرى وهم يملكون تلك الحصص بالنيابة عن ولحساب المجموعة. وقد تم التنازل عنها بموجب توكيلات رسمية وإقرارات خطية لصالح المجموعة.

تم تجميع المعلومات المالية للشركات التابعة على أساس المعلومات المالية المعدة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2020.

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها.
- معرضة أو لها الحق في إيرادات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها قدرة على استخدام سيطرتها بحيث تؤثر على إيرادات المستثمر فيها.

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغييرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه.

عندما تمتلك المجموعة نسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، يكون لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت حقوق التصويت خاصتها لها القدرة الكافية العملية على إدارة الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها. عند تحديد مدى كفاية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حقوق التصويت للمجموعة بما يتناسب مع توزيع حقوق التصويت المنسوبة للآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تملكها الشركة وأصحاب الأصوات الأخرى والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناتجة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى القدرة المالية للشركة على إدارة الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرار، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي تكبدها المجموعة أو تحملتها عن حاملي الحقوق السابقين للشركة المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها بالإضافة إلى أي تكاليف يمكن أن تتعلق مباشرة بعملية دمج الأعمال. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند تكبدها. إن الموجودات والمطلوبات والإلتزامات الطارئة التي تحقق شروط الإعراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما يتضمن المقابل الذي حولته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المحتمل المترتب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من المقابل المحول في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع قيد التعديلات المقابلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدى سنة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ.

إن المحاسبة اللاحقة عن التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل غير المؤهل كتعديل في فترة القياس معتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل. إن المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية لا يتم قياسه في تواريخ تقارير مالية لاحقة ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعاد قياسه في تواريخ البيانات المالية المجمعة اللاحقة وفقاً لمعيار التقارير المالية رقم (9) أو لمعيار المحاسبة الدولي رقم (37) المخصصات والمطلوبات والموجودات الطارئة، وفقاً لما هو ملائم، مع إثبات الربح أو الخسارة المقابلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذ عليها وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ للموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشترية في الشركة المشترية، يتم الإعراف بالزيادة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع كربح شراء من الصفقة.

الحصص غير المسيطرة التي تكون حصص ملكية حالية وتعطي الحق لمالكها في حصة متناسبة من صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية للحصص غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصافي المطلوبات المحددة للشركة المشترية. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهاية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإفصاح عن مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (أنظر أعلاه)، أو يتم الإعراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكي تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الاستحواذ، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المستحوذ عليها يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (أي، تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الإعراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الربح أو الخسارة المجمع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشترية قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الإعراف بها في بيان الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة المجمع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 الأدوات المالية

3.3.1 الموجودات المالية

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين والأ يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

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

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إدراج إيرادات الفوائد والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة، ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من إلغاء الإعراف ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى".

نقد ونقد معادل

يتألف بند نقد ونقد معادل من نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك ونقد لدى مؤسسة مالية ونقد في محفظة استثمارية.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

إن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى هي مبالغ مستحقة من عملاء عن خدمات منجزة ضمن السياق الاعتيادي للأعمال ويتم إثباتها مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً خسائر الإئتمان المتوقعة. يرجى الرجوع إلى (إيضاح 24) للمزيد من التفاصيل حول خسائر الإئتمان المتوقعة.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. قد تلجأ المجموعة عند التحقق المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

إن الأصل المالي (ما لم يكن ضمن ذمم تجارية مدينة بدون عنصر تمويل جوهري تم قياسه مبدئياً بسعر المعاملة) يتم قياسه مبدئياً بالقيمة العادلة زائد، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى حيازته.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي لاستثمار في حقوق ملكية غير محفظ به بغرض المتاجرة، يمكن للمجموعة أن تقرر بشكل لا رجعة فيه أن تعرض تغيرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا القرار على أساس كل استثمار على حده.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر، ولا يتم إعادة تصنيفها نهائياً ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) من المجموعة تسجيل مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

يتم عكس الخسائر الناتجة عن انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة في الفترات اللاحقة إذا إنخفض مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة وأمكن ربط الإنخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الإنخفاض في القيمة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير، و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستثناء نقد ونقد معادل (أي، مخاطر التعثر التي تحدث بعد العمر المتوقع للأداة المالية) والتي لم يزيد بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، والتي يتم قياسها على نحو خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

قررت المجموعة قياس مخصصات الخسائر للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستخدام الأسلوب المبسط.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

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

تفترض المجموعة أن المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 180 يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعثر في الحالات التالية:

- ألا يكون من المحتمل أن يدفع المقترض التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، بدون لجوء المجموعة إلى اتخاذ إجراءات مثل تحقيق أوراق مالية (إن كان هناك أي منها محتفظ به)؛ أو
- انقضت فترة استحقاق الأصل المالي بأكثر من 180 يوماً.

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

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز في النقد (بمعنى، الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلية للأصل المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

بتاريخ التقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. يعتبر الأصل المالي قد انخفضت قيمته الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر لهم تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

إن مخصصات الخسائر للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة يتم خصمها من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

إن خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمدينين والأرصدة المدينة الأخرى يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

إيرادات تأجير مستحقة

يعرض (إيضاح 24) مزيداً من التفاصيل حول احتساب خسائر الإئتمان المتوقعة المتعلقة بإيرادات التأجير المستحقة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9). تأخذ المجموعة في اعتبارها النموذج وبعض الافتراضات المستخدمة في احتساب خسائر الإئتمان المتوقعة كمصادر رئيسية للتقديرات غير المؤكدة.

تم احتساب خسائر الإئتمان المتوقعة بناءً على الخبرة من الخسائر الإئتمانية الفعلية على مدى 3-5 سنوات سابقة. قامت المجموعة باحتساب معدلات خسائر الإئتمان المتوقعة لمستأجريها.

إن حالات التعرض ضمن كل مجموعة قد تم تقسيمها إلى قطاعات بناءً على خصائص المخاطر الإئتمانية المشتركة مثل درجة مخاطر الإئتمان والنطاق والقطاع الجغرافي وحالة التخلف عن السداد ومدة العلاقة ونوع المنتج الذي تم شراؤه، حيثما ينطبق ذلك.

تم تعديل الخبرة من الخسائر الإئتمانية الفعلية من خلال عوامل عديدة لتعكس الفروقات بين الحالات الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها تجميع المعلومات التاريخية والظروف الحالية وراي المجموعة حول الظروف الاقتصادية على الأعمار المتوقعة لإيرادات التأجير المستحقة.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر. إذا لم يتم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية مع استمرار سيطرتها على الأصل المحول، فإنها تعترف بحصتها المحتفظ بها في الأصل وأي التزام مصاحب للمبالغ التي قد يتوجب عليها سدادها. عندما تحتفظ المجموعة على نحو جوهري بكامل مخاطر ومنافع ملكية أصل مالي محول، تستمر المجموعة في إثبات هذا الأصل.

3.3.2 المطلوبات المالية

الإعتراف المبني والقياس

تصنّف المطلوبات المالية إما كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كقروض. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الإعتراف المبني.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الإعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم تسجيل الرسوم المدفوعة عن تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القروض من خلال مدى احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها. في هذه الحالة، يتم ترحيل الرسوم حتى يتم السحب.

إلى مدى عدم وجود دليل على احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها، يتم رسملة الرسوم كدفعة مقدماً لخدمات السيولة وتطفأ على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

التصنيف والقياس اللاحق

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة "قروض لأجل"، و "دائنو مرابحة" و "ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى".

قروض لأجل

بعد التحقق المبني، يتم قياس القروض لأجل التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند عدم تحقق المطلوبات وأيضا من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلية. يتم احتساب التكلفة المطفأة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو زيادة على الشراء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف تمويل في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم إدراج المبالغ غير المدفوعة من القرض لأجل ضمن بند "قروض لأجل".

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.2 المطلوبات المالية (تتمة)

التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

دائنو مرابحة

يتم إدراج دائنو مرابحة مبدئياً بالقيمة المحصلة من العقود. بعد الإثبات المبدئي يتم قياس دائنو مرابحة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الربح على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدره بالضبط من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع وخدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير أو لم تصدر. تقاس الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

إلغاء الإعراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الإلتزام المالي عندما يتم الوفاء بالإلتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالإلتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الإلتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للإلتزام الأصلي والإعتراف بالإلتزام جديد، ويتم الإعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

3.4 الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها وهو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية لها. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الإستثمار في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة كما هو معدل للتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بدء التأثير الجوهري حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري فعلياً، باستثناء إذا تم تصنيف الإستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (5) "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة".

تعترف المجموعة بحصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. إضافة إلى ذلك، تعترف المجموعة بحصتها من التغيرات في بيان الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة في بيان الدخل الشامل الآخر الخاص بها.

لا يتم إثبات خسائر شركة زميلة بما يتجاوز حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل التي تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) إلا إلى المدى الذي يكون فيه على المجموعة التراماً أو قامت بسداد أي دفعة نيابة عن الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات والإلتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الامتلاك يتم الإعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للإستثمار في الشركات الزميلة. ويتم تقديرها كجزء من الإستثمار لأجل تحديد الانخفاض في القيمة. إذا كانت تكلفة الامتلاك أقل من حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والإلتزامات الطارئة، حينئذ يتم الإعتراف بالفرق مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تقوم المجموعة بتاريخ كل فترة تقرير بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أنه من المحتمل أن تنخفض قيمة الإستثمار في شركة زميلة وتحدد ما إذا كان من الضروري إثبات أي انخفاض في قيمة الإستثمار. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر يتم تحديد خسائر انخفاض القيمة للقيمة الدفترية للإستثمار بالكامل. تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم إثبات هذا المبلغ في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم الإعتراف بأي عكس للانخفاض في القيمة بمقدار الزيادة اللاحقة في القيمة القابلة للاسترداد للإستثمار.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 الشركات الزميلة (تتمة)

تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمارات محفظ بها بالقيمة العادلة عندما تفقد تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحفوظ به والمحصل من البيع يتم إثباته في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.5 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحفوظ بها لغرض اكتساب التأجير أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. يتم إدراج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي حدث بها التغيير.

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

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تم التحويلات إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية تطويره لأغراض البيع.

إذا تم تحويل أحد العقارات المستخدمة من جانب المالك إلى عقار استثماري، فسوف تحاسب المجموعة على ذلك العقار وفقاً للسياسات المحاسبية المطبقة لبند ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام والتحويل.

3.6 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة بامتلاك البنود.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للموجودات أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون مناسباً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستبدلة. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاحات والصيانة على بيان الربح أو الخسارة المجمع خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.

يتم تحديد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد أية ممتلكات ومعدات كفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي تقع فيها.

ويتم احتساب استهلاك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة أو المبالغ المعاد تقييمها لقيمتها التخريدية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

الموجودات	السنوات
سيارات	5
معدات	5
أثاث مكتبي	5
أجهزة كمبيوتر وطابعات	4

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن الطريقة وفترة الاستهلاك متفقين مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ نهاية كل فترة بيانات مالية تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. يتم إجراء اختبار سنوي للموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة وكذلك الموجودات غير الملموسة التي لم تصبح جاهزة للاستخدام. وفي حالة وجود مؤشر على أن أصلاً من المحتمل أن قيمته قد انخفضت يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد له.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، وعند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

بالنسبة للموجودات غير المالية بخلاف الشهرة، التي يتم فيها عكس انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الإقرار بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.8 مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

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

3.9 مخصصات

يتم الإقرار بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك من المجموعة سداد هذا الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق فيه لمبلغ الإلتزام.

إن المبلغ المتوقع كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الإلتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الإلتزام. عندما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الإقرار بالمبلغ المدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكيد الفعلي من استرداد المبلغ وتحديد قيمة المدينون بموثوقية.

3.10 أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق المساهمين "إحتياطي أسهم الخزينة"، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.10 أسهم خزينة (تتمة)

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

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزينة)، يتم خصم المبلغ المدفوع منضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزينة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. عندما يتم إعادة إصدار تلك الأسهم لاحقاً، فإن أي مبلغ مستلم، ناقصاً أي تكاليف معاملات إضافية متعلقة بشكل مباشر، يتم إدراجه في حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم.

3.11 تكاليف الإقراض

يتم إضافة تكاليف الإقراض المرتبطة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تحتاج وقتاً طويلاً لتجهيزها لتصبح صالحة لاستخدامها للغرض المحدد لها، إلى تكلفة هذه الموجودات حتى ذلك الوقت الذي تصبح فيه الموجودات جاهزة تماماً لاستخدامها للغرض المحدد لها أو بيعها. وتطرح إيرادات الاستثمار المحققة من الاستثمار المؤقت للإقراضات المحددة ريثما يتم صرفها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الإقراض المؤهلة للرسملة.

يتم تحميل كافة تكاليف الإقراض الأخرى في بيان الربح أو الخسارة المجمع في السنة التي يتم تكبدها فيها. تتضمن تكاليف الإقراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكدها منشأة ما فيما يتعلق بإقراض الأموال.

3.12 تحقق الإيراد

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه من خلال عقود مع عملاء، حيث يتم استبعاد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن الغير. يتم تحقق الإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات للعميل.

تتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل السلع أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. يتعين على المجموعة مراعاة العوامل التالية سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات التأجير

تتحقق إيرادات التأجير على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت.

بيع عقارات استثمارية

يتم قياس الإيرادات الناتجة من بيع العقارات الاستثمارية بالفرق بين المتحصلات من البيع والقيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ البيع، وتتحقق في تاريخ البيع.

إيرادات فوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المساهمين في تحصيلها.

إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.13 عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

إن التأجير الذي يتحمل فيه المؤجر جزء جوهري من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفه كتأجير تشغيلي. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييماً لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيراد التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة، في بداية عقد الإيجار، بتقييم ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن إيجار. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقود الإيجار التي تكون فيها الطرف المستأجر.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمتلكات والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تُطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة الإيجار.

3.14 الضرائب

ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة

إن ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة تمثل المفروضة على الشركة الأم بنسبة ثابتة على الربح للسنة ناقصاً الاستقطاعات المسموح بها وفقاً للقوانين المالية المعمول بها في هذا الشأن في دولة الكويت. وفقاً لقوانين الضرائب/الرسوم الحالية، لا يُسمح بترحيل الخسائر المتركمة كما لا توجد فروق جوهريّة بين أسس الضرائب/الرسوم للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة.

الضريبة/الرسوم الإجمالية

النسبة المئوية
2.5% من صافي الربح ناقص الاستقطاعات المسموح بها
1% من صافي الربح ناقص الاستقطاعات المسموح بها.
1% من صافي الربح ناقص الاستقطاعات المسموح بها.

ضريبة دعم العمالة الوطنية
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
الزكاة

3.15 ترجمة عملات أجنبية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام العملة السائدة في البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المنشأة (عملة التشغيل).

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.15 ترجمة عملات أجنبية (تتمة)

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل العمليات المالية بعملات أخرى غير العملة التشغيلية للمجموعة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ العمليات. ويتم بتاريخ كل بيان مالي مجمع إعادة ترجمة البنود النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية حسب أسعار الصرف التقريبية السائدة بتاريخ بيانات المركز المالي المجمع. يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المثبتة بالقيمة العادلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. بينما لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تقاس وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

تدرج فروق الترجمة الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة ترجمة البنود النقدية في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة. تدرج فروق التحويل الناتجة من إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة باستثناء الفروق الناتجة عن إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تم الاعتراف بالأرباح والخسائر المتعلقة بها مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع. بالنسبة لهذه البنود غير النقدية فإن أي مكون ترجمة عملة لذلك الربح أو الخسارة يتم إدراجه أيضاً مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع.

العمليات الأجنبية

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية للمجموعة بالدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع. تم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمع. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المترجمة لقيمة العملة الأجنبية المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال.

3.16 الإلتزامات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. على الرغم من ذلك، يتم الإفصاح عن الإلتزامات المحتملة إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في الخسائر الاقتصادية بعيداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

3.17 المعلومات القطاعية

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة والذي يشارك في أنشطة الأعمال التي تحقق إيرادات وتتكد تكاليف. يتم الإفصاح عن التقارير القطاعية بشكل يتفق مع التقارير الداخلية التي تمت مراجعتها من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المنوط بتخصيص الموارد، وتقييم الأداء، واتخاذ القرارات الاستراتيجية فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام المحاسبية المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ القرارات التالية بصرف النظر عن تلك التي تتعلق بالتقديرات، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء أداة مالية، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمستندات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) عند تصنيف موجوداته المالية.

تصنيف العقارات

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية" أو "ممتلكات ومنشآت ومعدات". تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها. وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

عقود الإيجار

تشمل الأراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء منه) يتضمن عقد إيجار.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس.
- تصنيف اتفاقيات عقود الإيجار (عندما تكون المنشأة الطرف المؤجر).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

التقديرات غير المؤكدة والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية مبينة فيما يلي:

مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة للمدينون

قامت المجموعة بإعادة تقييم أحكامها وتقديراتها المهمة فيما يتعلق بالخسائر الإئتمانية المتوقعة بما في ذلك احتمالية التعثر ومعدل الخسائر عند التعثر بالإضافة إلى إدراج المعلومات المستقبلية بسبب الآثار الاقتصادية السلبية الناجمة عن تفشي فيروس كورونا.

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة لإيرادات التأجير المستحقة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة للمدينون (تتمة)
سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الإئتمانية بالمعلومات المستقبلية.

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

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الإئتمانية المتوقعة. يتأثر مبلغ الخسائر الإئتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الإئتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الإئتمان المتوقعة للمدينون لدى المجموعة في (إيضاح 24).

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

يستند تقييم استثمارات أسهم غير مسعرة عادة إلى إحدى معاملات السوق الحديثة التالية:

- معاملات حديثة على أسس تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- مضاعف الربحية.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.
- نموذج السعر إلى القيمة الدفترية.
- نماذج التقييم الأخرى.

يتطلب تحديد التدفقات النقدية ومضاعف الربحية ومضاعف السعر إلى القيمة الدفترية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة تقديراً هاماً.

قامت المجموعة بتحديث دراسات القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات في أسهم غير مسعرة نتيجة للأثار السلبية على القيمة العادلة للاستثمارات المالية غير المسعرة بسبب انتشار فيروس كورونا.

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية. تحدد إدارة المجموعة أساليب التقييم المناسبة والمدخلات لقياس القيمة العادلة. عند تقييم القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم الإدارة بيانات سوق ملحوظة بقدر ما هو متاح. في حالة عدم وجود بيانات سوق ملحوظة، يتعين على المجموعة تعيين مقيم مؤهل خارجي لتنفيذ عملة التقييم. المعلومات حول أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المختلفة المبينة في (إيضاح 25).

تقييم العقارات الاستثمارية

تدرج المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة عند إثبات تغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع، ويتم استخدام ثلاث طرق رئيسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

(أ) طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وفي هذه الطريقة، يتم استخدام المبالغ المتتالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل بناءً على العقود القائمة وشروط الإيجار، ويتم خصم القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

(ب) رسملة الدخل: والتي من خلالها يتم تقدير قيمة العقار بناءً على الدخل الناتج منه. يتم احتساب هذه القيمة بناءً على صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل الربح المتوقع من العقار وفقاً لمدخلات السوق، والذي يعرف باسم معدل الرسملة.

(ج) التحليل المقارن: يستخدم قيم المعاملات الفعلية التي تم التعامل فيها مؤخراً من قبل أطراف أخرى للعقارات في نفس المكان والظروف استناداً إلى خبرة مقيم عقاري مستقل.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

كما هو مبين في السياسات المحاسبية، تراجع المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة التي يتم استهلاك الممتلكات والمعدات وفقاً لها. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يوجد انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد القيمة الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والقيمة التشغيلية أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع إلى البيانات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة أثناء الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن التدفقات النقدية ناتجة عن موازنة السنوات الخمسة التالية وهي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة حيث أن المجموعة غير ملتزمة بها بعد، أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي ستحسن أداء الموجودات للوحدة المولدة للنقد التي يتم اختبارها. إن القيمة المستردة هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة بالإضافة إلى التدفقات النقدية المستقبلية الداخلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير.

تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. تحديد ما إذا كانت مطابقة معايير تحقق الإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المفصّل عنها في (إيضاح 3.12) يتطلب اتخاذ أحكاماً مهمة.

		نقد ونقد معادل	5.
2019	2020		
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,573	3,387	نقد في الصندوق	
3,312,649	1,991,214	حسابات جارية لدى البنوك	
47,626	1,296,960	نقد لدى الشركة الكويتية للمقاصة	
-	1,901,569	نقد في محفظة استثمارية	
<u>3,362,848</u>	<u>5,193,130</u>		

		مدينون وأرصدة مدينة أخرى	6.
2019	2020		
دينار كويتي	دينار كويتي		
105,234	117,085	إيرادات تأجير مستحقة *	
(18,803)	(107,637)	ناقصاً: مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة **	
86,431	9,448	إيرادات مستحقة من بيع استثمار	
-	65,145	إيرادات توزيعات أرباح مستحقة	
-	1,090	ذمم موظفين	
26,541	-	مصاريف مدفوعة مقدماً	
16,514	11,710	تأمينات مستردة	
15,618	23,920		
<u>145,104</u>	<u>111,313</u>		

* لا تحمل إيرادات التأجير المستحقة أي فائدة و عادة ما تستحق خلال 30 يوماً.

** إن الحركة على مخصص مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,710	18,803	الرصيد في بداية السنة
17,093	88,834	المحمل للسنة
<u>18,803</u>	<u>107,637</u>	الرصيد في نهاية السنة

		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	7.
2019	2020		
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	6,461,449	إضافات	
-	(6,311,158)	استيعادات	
-	178,221	ربح غير محقق من التغيير في القيمة العادلة (إيضاح 20)	
-	328,512	الرصيد في نهاية السنة	

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مقومة بالدولار الأمريكي.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية في (إيضاح 25).

8. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
322,626	322,626
3,244,904	1,387,142
<u>3,567,530</u>	<u>1,709,768</u>

أوراق مالية محلية غير مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
4,944,174	3,567,530
116,723	-
(1,169,538)	(216,838)
(323,829)	(1,640,924)
<u>3,567,530</u>	<u>1,709,768</u>

الرصيد في بداية السنة
إضافات
استبعادات
التغير في القيمة العادلة
الرصيد في نهاية السنة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالعملات التالية:

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
322,626	322,626
1,607,633	1,219,266
1,422,078	60,280
215,193	107,596
<u>3,567,530</u>	<u>1,709,768</u>

دينار كويتي
دولار أمريكي
جنيه إسترليني
دينار بحريني

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية في (إيضاح 25).

الأنشطة الرئيسية	القيمة الدفترية		نسبة الملكية (%)		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	2019	2020	2019	2020		
تجارة عامة ومقاولات	دينار كويتي 1,576,038	دينار كويتي 1,585,804	21%	21%	دولة الكويت	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
تمويل وإجارة	8,422,726	7,164,491	29%	29%	دولة الكويت	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)
	<u>9,998,764</u>	<u>8,750,295</u>				

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,589,438	9,998,764	الرصيد الافتتاحي
8,422,726	-	تملك حصة في شركة زميلة *
(13,400)	(1,020,100)	حصة المجموعة من نتائج السنة **
-	(228,369)	حصة المجموعة من الدخل الشامل الأخر
<u>9,998,764</u>	<u>8,750,295</u>	الرصيد الختامي

* خلال السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة بالاستحواذ على 29% من أسهم شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) مقابل مبلغ 5,766,358 دينار كويتي. وتم إثبات الاستثمار بالقيمة العادلة كما في تاريخ الإقتناء بمبلغ 8,422,726 دينار كويتي الذي نتج عنه تسجيل ربح من الإقتناء بمبلغ 2,656,368 دينار كويتي تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

** قامت المجموعة بالإعتراف بحصتها من نتائج أعمال شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. استناداً إلى المعلومات المالية المرحلية المكثفة كما في 30 سبتمبر 2020 التي تم إعدادها من قبل الإدارة. وتوصلت الإدارة إلى أنه ليس هناك أحداث ومعاملات جوهرية قد وقعت بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة مما يستدعي إجراء تعديلات على القيمة الدفترية للإستثمار. وقامت المجموعة بالإعتراف بحصتها من نتائج أعمال شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) استناداً إلى البيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2020. قامت المجموعة بإدراج حصتها من نتائج أعمال هذه الشركات الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

يتضمن الإستثمار في شركات زميلة شركة زميلة مدرجة "شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)" بقيمة دفترية بمبلغ 7,164,491 دينار كويتي (2019: 8,422,726 دينار كويتي) وبقيمة عادلة بمبلغ 4,441,025 دينار كويتي (2019: 4,745,450 دينار كويتي) بناء على سعر الإقفال كما هو وارد في بورصة الكويت. ومع ذلك، قامت الإدارة بإجراء تقييم للمبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة استناداً إلى احتساب القيمة التشغيلية باستخدام توقعات التدفقات النقدية، وفقاً للموازنة المالية للشركة الزميلة، وبفرض معدل انخفاض نمو سنوي في الإيرادات يبلغ 1.48% تقريباً لفترة خمس سنوات.

تم استخدام متوسط معدل خصم قبل الضريبة بنسبة 8.32% لخصم توقعات التدفقات النقدية ومعدل النمو الدائم بنسبة 1.89% سنوياً للتدفقات النقدية المستقبلية للوصول إلى القيمة النهائية. يشير التقييم إلى المبلغ الممكن استرداده لإستثمار المجموعة في الشركة الزميلة يبلغ تقريباً 13,473,595 دينار كويتي (2019: 8,422,726 دينار كويتي) وهو أعلى من القيمة الدفترية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وبالتالي لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة.

إذا كان معدل الخصم المقدر لوحدات إنتاج النقد أعلى بنسبة 2% من تقديرات الإدارة، سيكون المبلغ الممكن استرداده لوحدات إنتاج النقد الخاصة بالمجموعة أقل بمبلغ 154,869 دينار كويتي (2019: 168,455 دينار كويتي).

حددت الإدارة هامش إجمالي تقديري بناءً على الأداء السابق وبناءً على توقعاتها عن تطورات السوق. إن معدلات متوسط النمو المرجح المستخدمة تتفق مع التوقعات الواردة في تقارير القطاع. تعكس معدلات الخصم المستخدمة المخاطر المحددة المتعلقة بالقطاع.

9. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

إن الجدول التالي يوضح المعلومات المالية للشركات الزميلة للمجموعة:			
الإجمالي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,751,887	2,555,827	196,060	بيان الربح أو الخسارة: الإيرادات
(3,488,339)	(3,551,262)	62,923	ربح / (خسارة) السنة العائد إلى:
(3,504,757)	(3,551,262)	46,505	إلى مساهمي الشركة الأم
16,418	-	16,418	حصص غير مسيطرة
(3,488,339)	(3,551,262)	62,923	
4,046,721	4,046,721	-	بيان المركز المالي:
41,686,763	30,191,676	11,495,087	موجودات غير متداولة
45,733,484	34,238,397	11,495,087	موجودات متداولة
			مجموع الموجودات
5,951,580	4,680,608	1,270,972	مطلوبات متداولة
5,951,580	4,680,608	1,270,972	مجموع المطلوبات
39,781,904	29,557,789	10,224,115	صافي الموجودات
			العائد إلى:
37,109,237	29,557,789	7,551,448	إلى مساهمي الشركة الأم
2,672,667	-	2,672,667	حصص غير مسيطرة
39,781,904	29,557,789	10,224,115	
الإجمالي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,583,085	3,583,085	-	بيان الربح أو الخسارة: الإيرادات
1,134,149	1,197,959	(63,810)	(خسارة) / ربح السنة العائد إلى:
1,134,149	1,197,959	(63,810)	إلى مساهمي الشركة الأم
1,134,149	1,197,959	(63,810)	
4,321,565	4,321,565	-	بيان المركز المالي:
48,571,508	39,977,042	8,594,466	موجودات غير متداولة
52,893,073	44,298,607	8,594,466	موجودات متداولة
			مجموع الموجودات
11,483,949	10,394,426	1,089,523	مطلوبات متداولة
11,483,949	10,394,426	1,089,523	مجموع المطلوبات
41,409,124	33,904,181	7,504,943	صافي الموجودات
			العائد إلى:
41,401,474	33,896,531	7,504,943	إلى مساهمي الشركة الأم
7,650	7,650	-	حصص غير مسيطرة
41,409,124	33,904,181	7,504,943	

9. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي تطابق المعلومات المالية للشركة الزميلة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة:

		شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.		2020
الإجمالي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامّة)	دينار كويتي	دينار كويتي	
دينار كويتي	دينار كويتي	7,551,448	29,557,789	صافي موجودات الشركة الزميلة
37,109,237		21%		حصة الملكية الفعلية للمجموعة في حقوق
-	29%			ملكية الشركة الزميلة
10,157,563	8,571,759	1,585,804		حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة
(1,407,268)	(1,407,268)	-		الزميلة
				تعديلات القيمة العادلة *
				القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة
8,750,295	7,164,491	1,585,804		في الشركة الزميلة

* تتمثل تعديلات القيمة العادلة في تجاوز حصة المجموعة في صافي القيمة الدفترية للقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة لدى الشركة الزميلة في تاريخ الاستحواذ.

		شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.		2019
الإجمالي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامّة)	دينار كويتي	دينار كويتي	
دينار كويتي	دينار كويتي	7,504,943	33,896,531	صافي موجودات الشركة الزميلة
41,401,474		21%		حصة الملكية الفعلية للمجموعة في حقوق
-	29%			ملكية الشركة الزميلة
11,406,032	9,829,994	1,576,038		حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة
(1,407,268)	(1,407,268)	-		الزميلة
				تعديلات القيمة العادلة *
				القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة
9,998,764	8,422,726	1,576,038		في الشركة الزميلة

* تتمثل تعديلات القيمة العادلة في تجاوز حصة المجموعة في صافي القيمة الدفترية للقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة لدى الشركة الزميلة في تاريخ الاستحواذ.

10. عقارات استثمارية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
20,881,421	17,676,040	الرصيد في بداية السنة
(1,648,000)	-	استبعادات
(1,557,381)	(939,512)	التغير في القيمة العادلة
<u>17,676,040</u>	<u>16,736,528</u>	الرصيد في نهاية السنة

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة ببيع عقار استثماري مقام على حق انتفاع لاستغلال القسائم رقم 1410 و 1411 بمساحة 2,000 متر مربع بمنطقة الري الصناعية تحت رقم 169 من الهيئة العامة للصناعة. ونتج عن ذلك ربح بمبلغ 530,000 دينار كويتي تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

توجد عقارات استثمارية بقيمة دفترية 12,509,411 دينار كويتي (2019: 13,324,434 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية مقابل قروض لأجل (إيضاح 11) ودائنو مرابحة (إيضاح 12).

تقع العقارات الاستثمارية في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة.

تم تصنيف العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 25).

11. قروض لأجل

يتضمن هذا الرصيد ما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
650,000	450,000	قرض من بنك محلي
4,126,000	3,839,505	قرض من بنك أجنبي
<u>4,776,000</u>	<u>4,289,505</u>	

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك محلي بمعدل فائدة 2.25% (2019: 2.25%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ومضمون برهن عقار استثماري بقيمة دفترية 2,225,000 دينار كويتي (2019: 2,362,000 دينار كويتي) (إيضاح 10).

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك أجنبي بمعدل فائدة 2.75% (31 ديسمبر 2019: 2.75%) سنوياً فوق سعر الفائدة السائد ("الإيبور") ومضمون برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 6,824,411 دينار كويتي (2019: 7,362,434 دينار كويتي) (إيضاح 10). إن رصيد القرض مقوم بالدرهم الإماراتي.

متمثلاً فيما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
488,820	612,850	الجزء المتداول
4,287,180	3,676,655	الجزء غير المتداول
<u>4,776,000</u>	<u>4,289,505</u>	

12. دائنو مرابحة

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	2,216,636	المبلغ الإجمالي
-	(16,636)	ناقصاً: الربح المؤجل
-	2,200,000	

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة بتوقيع عقد مرابحة مع إحدى المؤسسات الإسلامية المحلية بمعدل ربح 1.75% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. قامت المجموعة باستخدام هذه المرابحة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمعدل ربح 1.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق خلال سنة واحدة. وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 3,460,000 دينار كويتي (2019: 3,600,000 دينار كويتي) (إيضاح 10).

13. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
295,607	136,736	مصاريف مستحقة
97,926	114,925	توزيعات أرباح مستحقة
96,749	41,961	إيجارات مستلمة مقدماً
49,340	50,695	تأمينات مستأجرين
65,813	1,718	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
36,777	25,064	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
25,264	376	حصة الزكاة المستحقة
40,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة
-	20,403	ذمم موظفين
16,524	15,432	إجازات مستحقة للموظفين
724,000	407,310	

14. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

معاملات مدرجة في بيان الربح أو الخسارة المجمع

موظفي الإدارة العليا:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
126,442	78,550	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
9,561	6,231	مكافأة نهاية الخدمة
40,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
176,003	84,781	

15. رأس المال

يتكون رأس مال المجموعة المصرح به والمصدر والمدفوع من 234,250,000 سهم (2019: 234,250,000 سهم) بقيمة اسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم مدفوعة نقداً.

16. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصّة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وللشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع باستثناء الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم أي تحويل للاحتياطي الإجباري خلال السنة الحالية نظراً لوجود صافي خسارة للسنة.

لا يسمح بتوزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين؛ وإنما يسمح فقط باستخدامه لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

17. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصّة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة. يتم التحويل إلى الاحتياطي الاختياري بناءً على توصية مجلس الإدارة ويخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. ومن الممكن إيقاف مثل هذا التحويل السنوي من قبل الشركة الأم بقرار من الجمعية العامة للمساهمين بناءً على توصية مجلس الإدارة. لم يتم أي تحويل للاحتياطي الاختياري خلال السنة الحالية نظراً لوجود صافي خسارة للسنة.

18. الجمعية العامة

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 14 مارس 2021 بعدم توزيع أرباح نقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 10 مارس 2020 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 كما اعتمدت توزيع أرباح نقدية بواقع 5% من رأس المال المدفوع (5 فلس لكل سهم) بعد اقتطاع أسهم الخزينة، كذلك فقد اعتمدت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 دينار كويتي.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 20 مارس 2019 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 كما اعتمدت توزيع أرباح نقدية بواقع 5% من رأس المال المدفوع (5 فلس لكل سهم) بعد اقتطاع أسهم الخزينة، كذلك فقد اعتمدت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي.

19. أسهم خزينة

2019	2020	
22,675,538	22,675,538	عدد الأسهم (سهم)
9.68%	9.68%	نسبة الأسهم المدفوعة (%)
1,746,016	1,337,857	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,893,152	1,893,152	التكلفة (دينار كويتي)

بناءً على قرار هيئة أسواق المال، قامت إدارة الشركة الأم بتخصيص مبلغ يعادل رصيد أسهم الخزينة من علاوة الإصدار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لن يكون هذا المبلغ متاحاً للتوزيع على مدى الفترة التي تحتفظ فيها الشركة الأم بأسهم خزينة. إن أسهم الخزينة غير مرهونة.

		2020	2019
		دينار كويتي	دينار كويتي
20. صافي أرباح استثمارات			
	ربح غير محقق من التغيير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 7)	178,221	-
	ربح محقق من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	1,053,480	-
	إيرادات توزيعات أرباح	170,338	334,249
		<u>1,402,039</u>	<u>334,249</u>

		2020	2019
		دينار كويتي	دينار كويتي
21. مصاريف عمومية وإدارية			
	تكاليف موظفين	174,259	279,511
	أتعاب مهنية	26,409	22,833
	مصاريف إشتراكات	21,748	60,756
	مصاريف إعلانات	13,210	3,239
	مصاريف صيانة	3,041	1,060
	أخرى	61,973	78,796
		<u>300,640</u>	<u>446,195</u>

		2020	2019
		دينار كويتي	دينار كويتي
22. (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم			
يتم احتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي (خسارة) / ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). ليس هناك أسهم عادية مخفضة متوقع إصدارها.			
إن المعلومات الضرورية لاحتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:			

		2020	2019
		دينار كويتي	دينار كويتي
صافي (خسارة) / ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم ("دينار كويتي")			
	عدد الأسهم القائمة	234,250,000	234,250,000
	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)	(22,675,538)	(22,331,757)
	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (سهم)	211,574,462	211,918,243
	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)	<u>(1.37)</u>	<u>11.96</u>
	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)		

23. التقارير القطاعية

إن المجموعة مقسمة إلى أقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة. تعمل المجموعة في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة وفي دول أخرى. ولأغراض بيان تحليل تقارير القطاع، قامت إدارة المجموعة بتصنيف أنشطتها إلى قطاعات الأعمال التالية:

- عقارات
- استثمارات
- أخرى

2020				
الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,032,978	-	-	1,032,978	إيرادات تأجير عقارات
(128,357)	-	-	(128,357)	تكاليف تشغيل عقارات
904,621	-	-	904,621	صافي إيرادات تأجير
(88,834)	-	-	(88,834)	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
815,787	-	-	815,787	صافي ربح التشغيل
17,366	17,366	-	-	إيرادات أخرى
4,415	4,415	-	-	إيرادات فوائد
(1,020,100)	-	(1,020,100)	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(939,512)	-	-	(939,512)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,402,039	-	1,402,039	-	صافي أرباح استثمارات
279,995	21,781	381,939	(123,725)	
(300,640)	(300,640)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(13,634)	(13,634)	-	-	استهلاك
(238,278)	(238,278)	-	-	تكاليف تمويل
(17,123)	(17,123)	-	-	خسارة تحويل عملات أجنبية
(569,675)	(569,675)	-	-	إجمالي المصاريف
(289,680)	(547,894)	381,939	(123,725)	صافي (خسارة) / ربح السنة
32,903,461	5,378,358	10,788,575	16,736,528	معلومات أخرى:
6,925,149	435,644	-	6,489,505	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع

23. التقارير القطاعية (تتمة)

2019				
الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,364,472	-	-	1,364,472	إيرادات تأجير عقارات
(122,623)	-	-	(122,623)	تكاليف تشغيل عقارات
1,241,849	-	-	1,241,849	صافي إيرادات تأجير
530,000	-	-	530,000	ربح من بيع عقار استثماري
(17,093)	-	-	(17,093)	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
1,754,756	-	-	1,754,756	صافي ربح التشغيل
12,371	12,371	-	-	إيرادات أخرى
32,047	32,047	-	-	إيرادات فوائد
2,656,368	-	2,656,368	-	ربح من إقتناء حصة في شركة زميلة
(13,400)	-	(13,400)	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(1,557,381)	-	-	(1,557,381)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
334,249	-	334,249	-	صافي أرباح استثمارات
3,219,010	44,418	2,977,217	197,375	
(446,195)	(446,195)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(1,327)	(1,327)	-	-	استهلاك
(87,751)	(87,751)	-	-	تكاليف تمويل
5,239	5,239	-	-	ربح من تحويل عملات أجنبية
(64,690)	(64,690)	-	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(24,201)	(24,201)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(25,126)	(25,126)	-	-	حصة الزكاة
(40,000)	(40,000)	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(684,051)	(684,051)	-	-	مجموع المصاريف والمساهمات
2,534,959	(639,633)	2,977,217	197,375	صافي ربح / (خسارة) السنة
34,753,845	3,511,511	13,566,294	17,676,040	معلومات أخرى:
5,558,687	782,687	-	4,776,000	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية

إدارة رأس المال

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

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

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية والتي تم احتسابها بقيمة صافي المديونية إلى إجمالي رأس المال المستثمر. ويحتسب صافي الدين في شكل إجمالي الدين ناقص النقد والنقد المعادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر في شكل إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين.

معدل المديونية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,776,000	4,289,505	قروض لأجل (إيضاح 11)
-	2,200,000	دائنو مرابحة (إيضاح 12)
(3,362,848)	(5,193,130)	ناقصاً: نقد ونقد معادل (إيضاح 5)
1,413,152	1,296,375	صافي الدين
29,195,158	25,978,312	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
30,608,310	27,274,687	إجمالي رأس المال
%4.62	%4.75	معدل المديونية

المخاطر المالية

فئات الأدوات المالية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,362,848	5,193,130	نقد ونقد معادل
128,590	99,603	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً)
-	328,512	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
3,567,530	1,709,768	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,776,000	4,289,505	قروض لأجل
-	2,200,000	دائنو مرابحة
627,251	365,349	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجارات مستلمة مقدماً)

يقدم قسم الخزينة في المجموعة خدمات أعمال كما يقوم بتنسيق الدخول على الأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بالمجموعة من خلال تقارير المخاطر الداخلية التي تحلل درجة التعرض للمخاطر وحجم هذه المخاطر. تشمل هذه المخاطر مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر أسعار حقوق الملكية)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

24. إدارة مخاطر رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تأثير تغيير أسعار السوق مثل أسعار العملات الأجنبية ومعدل الفائدة وأسعار حقوق الملكية على إيرادات المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة ومراقبة الانكشاف لمخاطر السوق في إطار الحدود المقبولة مع تعظيم العائد في الوقت نفسه.

إن أنشطة المجموعة تعرضها لمخاطر مالية فيما يخص التغيرات في أسعار العملات الأجنبية ومعدل الفائدة.

(i) مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم المجموعة ببعض المعاملات بالعملات الأجنبية، وبالتالي تنشأ عن ذلك مخاطر التعرض لتقلبات أسعار العملة. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يومياً لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعه.

فيما يلي القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات لدى المجموعة المثبتة بالعملات الأجنبية الرئيسية كما في تاريخ المركز المالي المجموع:

2019	2020	
دينار كويتي (يعادل)	دينار كويتي (يعادل)	
6,478,878	6,315,243	درهم إماراتي
1,757,633	3,449,347	دولار أمريكي
1,430,633	240,335	جنيه إسترليني
365,192	107,596	دينار بحريني

يظهر الجدول التالي حساسية التغيير المحتمل المعقول في أسعار صرف العملة الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في العملة مساوي ومقابل لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

2020			
التأثير على الدخل الشامل الأخر المجموع (دينار كويتي)	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار الكويتي	
-	315,762	%5	درهم إماراتي
60,963	111,504	%5	دولار أمريكي
3,014	9,003	%5	جنيه إسترليني
5,380	-	%5	دينار بحريني

24. إدارة مخاطر رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(i) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

2019		
التأثير على الدخل الشامل الأخر المجمع (دينار كويتي)	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار الكويتي
-	323,944	%5
87,882	-	%5
71,104	428	%5
18,260	-	%5

درهم إماراتي
دولار أمريكي
جنيه إسترليني
دينار بحريني

(ii) مخاطر معدل الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير الموجودات والمطلوبات المالية أو تصبح مستحقة مدرجة في الإيضاحات ذات الصلة.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدلات الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغير معدل الفائدة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدل الفائدة مساوي ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

2020		
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع (دينار كويتي)	الرصيد (دينار كويتي)	الزيادة مقابل معدل الفائدة
21,448	4,289,505	%0.5

قروض لأجل

2019		
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع (دينار كويتي)	الرصيد (دينار كويتي)	الزيادة مقابل معدل الفائدة
23,880	4,776,000	%0.5

قروض لأجل

(iii) مخاطر سعر حقوق الملكية

تتمثل مخاطر سعر حقوق الملكية في تقلب القيمة العادلة لحقوق الملكية نتيجة للتغيرات في مستوى مؤشرات حقوق الملكية وقيمة الأسهم الفردية. تنشأ مخاطر حقوق الملكية من التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية. إن المجموعة غير معرضة لمخاطر سعر حقوق الملكية حيث أنها لا تمتلك استثمارات مسعرة في سوق نشط.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائماً.

مخاطر انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية المعرضة لانخفاض في القيمة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى".

نقد ونقد معادل

إن النقد والنقد المعادل لدى المجموعة المقاس بالتكلفة المطفأة يعد ذات مخاطر ائتمانية منخفضة القيمة، ويستند مخصص الخسارة إلى الخسائر المتوقعة على مدار 12 شهراً. إن النقد والنقد المعادل لدى المجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة وليس لديها تاريخ حالي للتعثّر. استناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتج عن هذه الموجودات المالية غير جوهري بالنسبة للمجموعة نظراً لأن مخاطر التعثر قد ازدادت بشكل جوهري منذ الإقرار المبني. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية الناتجة عن تخلف أو عدم سداد الطرف المقابل محدود بالقيمة الدفترية للنقد والنقد المعادل.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لتحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة إيرادات التأجير المستحقة حيث إن هذا البند ليس له عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم إيرادات التأجير المستحقة على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمعاملات على مدى الخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة السابقة خلال تلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

على هذا الأساس، تم تحديد مخصص خسائر الانخفاض في القيمة لإيرادات التأجير المستحقة كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019 كما يلي:

31 ديسمبر 2020

الأعمار	إيرادات تأجير مستحقة دينار كويتي	نسبة التعثر المتوقعة	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة دينار كويتي
من 0 إلى 180 يوماً	28,251	66.55%	18,803
أكثر من 181 يوماً	88,834	100%	88,834
	117,085		107,637

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

31 ديسمبر 2019:

الأعمار	إيرادات تأجير مستحقة دينار كويتي	نسبة التعثر المتوقعة	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة دينار كويتي
من 0 إلى 180 يوماً	16,400	0%	-
أكثر من 181 يوماً	88,834	21.17%	18,803
	105,234		18,803

يتم شطب إيرادات التأجير المستحقة عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. تشمل المؤشرات عدم وجود توقع معقول للاسترداد من بين أمور أخرى، على سبيل المثال، عدم تمكن العميل من الاشتراك في خطة سداد مع المجموعة وعدم تمكنه من إجراء دفعات تعاقدية لأكثر من 180 يوماً.

تواصل المجموعة استخدام كلا التغيريين في فترة التأخير واحتمالية التعثر كمؤشر على الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان. كما قامت المجموعة بمراجعة المنهجيات والافتراضات المستخدمة مع أخذ تأثير جائحة فيروس كورونا في الاعتبار عند تقديم المعلومات المستقبلية.

في حين أن الأرصدة المدينة الأخرى تخضع أيضاً لمتطلبات الخسائر الائتمانية المتوقعة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، إلا أن خسارة انخفاض القيمة ليست جوهرية.

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

نقد معادل مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً)	2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
	5,189,743	3,360,275
	99,603	128,590
	5,289,346	3,488,865

مخاطر التركيز الائتماني

ينشأ التركيز عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في المنطقة الجغرافية نفسها، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالالتزامات تعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. يشير التركيز إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

2.4. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

فيما يلي تحليل الموجودات المالية للمجموعة التي تتعرض لمخاطر الائتمان حسب القطاع الجغرافي وقطاع الأعمال:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,186,585	4,909,627	القطاع الجغرافي:
302,280	379,719	دولة الكويت
3,488,865	5,289,346	الإمارات العربية المتحدة
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,360,275	5,189,743	قطاع الأعمال:
128,590	99,603	البنوك والمؤسسات المالية
3,488,865	5,289,346	عقارات

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة لتلبية الإلتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تنتج من احتمال (الذي يمكن أن يكون بعيداً) أن يتطلب من المجموعة دفع الإلتزامات قبل مواعيد المتوقع.

تتضمن الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بقدر مناسب من النقد، وتوفير التمويل من خلال قدر مناسب من التسهيلات الائتمانية التي يتم الإلتزام بها، والقدرة على إقفال المراكز السوقية. ونظراً للطبيعة الديناميكية للأعمال المعنية، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على المرونة في التمويل من خلال الإبقاء على الخطوط الائتمانية التي يتم الإلتزام بها متاحة بالإضافة إلى دعم المساهمين.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة كما في 31 ديسمبر على أساس الإلتزامات السداد غير المخصصة.

الإجمالي	أكثر من سنة	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,323,743	3,705,791	308,976	154,488	154,488	قروض لأجل
2,216,636	-	-	-	2,216,636	دائنو مريحة
365,349	50,695	26,055	157,083	131,516	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
6,905,728	3,756,486	335,031	311,571	2,502,640	(باستثناء إيجارات مستلمة مقدماً)
الإجمالي	أكثر من سنة	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,846,276	4,350,612	247,832	123,916	123,916	قروض لأجل
627,251	-	26,380	315,920	284,951	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
5,473,527	4,350,612	274,212	439,836	408,867	(باستثناء إيجارات مستلمة مقدماً)

25. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. ترى إدارة المجموعة أن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2020 و2019 لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

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

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

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية، بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة.

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

<u>المستوى 3</u> دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 <i>الموجودات المالية</i> موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
328,512	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أوراق مالية محلية غير مسعرة أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
322,626	
<u>1,387,142</u>	
<u>1,709,768</u>	
<u>المستوى 3</u> دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أوراق مالية محلية غير مسعرة أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
322,626	
<u>3,244,904</u>	
<u>3,567,530</u>	

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر دينار كويتي	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة دينار كويتي	
3,567,530	-	31 ديسمبر 2020
-	3,482,611	في 1 يناير 2020
(216,838)	(3,332,320)	إضافات خلال السنة
(1,640,924)	178,221	مباع خلال السنة
1,709,768	328,512	ربح / (خسارة) غير محققة
		31 ديسمبر 2020
4,660,876	-	31 ديسمبر 2019
(799,813)	-	في 1 يناير 2019
(293,533)	-	مباع خلال السنة
3,567,530	-	خسارة غير محققة
		31 ديسمبر 2019

يبين الجدول التالي كيفية تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية:

علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر		الموجودات المالية
				2019	2020	
				دينار كويتي	دينار كويتي	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة	معدل الخصم ومعدل النمو	طريقة التدفقات التقديرة المخصومة	الثالث	-	328,512	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة	معدل الخصم ومعدل النمو	طريقة التدفقات التقديرة المخصومة	الثالث	322,626	322,626	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة	معدل الخصم ومعدل النمو	طريقة التدفقات التقديرة المخصومة	الثالث	3,029,711	1,279,546	أوراق مالية محلية غير مسعرة
كلما ارتفعت القيمة السوقية للموجودات الفردية ارتفع صافي قيمة الموجودات المعدلة	القيمة السوقية العادلة للموجودات ذات العلاقة	أساس طريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة	الثالث	215,193	107,596	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

إن العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

قياس القيمة العادلة المستخدم المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
المستوى 3

دينار كويتي

16,736,528

31 ديسمبر 2020
عقارات استثمارية

17,676,040

31 ديسمبر 2019
عقارات استثمارية

إن تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات الاستثمارية هي كالتالي:

عقارات استثمارية دينار كويتي

17,676,040

(939,512)

16,736,528

31 ديسمبر 2020
في 1 يناير 2020
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2020

20,881,421

(1,648,000)

(1,557,381)

17,676,040

31 ديسمبر 2019
في 1 يناير 2019
مبايع خلال السنة
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2019

2019	2020	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	القيمة العادلة		أساس التقييم
			2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
239 - 106	239 - 106	• متوسط الإيجار (السعر لكل متر مربع) (دينار كويتي)	17,676,040	16,736,528	رسمة الدخل
%9.0 - %6.9	%8.9 - %7.4	• معدل العائد			

تحليل الحساسية
يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية. من المتوقع أن يكون تأثير التغيير في افتراضات التقييم مساوي ومقابل لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

الأثر على القيمة العادلة		الزيادة في افتراضات التقييم		متوسط الإيجار معدل العائد
2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
883,802	836,826	5%		
88,380	83,683	50 نقطة أساس		

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

26. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المالية السابقة لتتوافق مع عرض السنة المالية الحالية، إن إعادة التصنيف لا تؤثر على الربح أو حقوق الملكية المجمعة المفصّل عنها سابقاً للسنة. فيما يلي تفاصيل إعادة التصنيف:

الرصيد قبل إعادة التصنيف	مبلغ إعادة التصنيف	الرصيد بعد إعادة التصنيف
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,315,222	47,626	3,362,848
192,730	(47,626)	145,104

31 ديسمبر 2019
نقد ونقد معادل
مدينون وأرصدة مدينة أخرى

27. أحداث جوهرية

أدى انتشار فيروس كورونا المستجد إلى التأثير على البيئة الاقتصادية عالمياً ومحلياً، مما عرض المجموعة إلى مخاطر مختلفة منذ بداية تفشي جائحة فيروس كورونا.

قامت المجموعة بتقييم جائحة فيروس كورونا وفقاً للإرشادات المتاحة، مما نتج عنه التغييرات التالية في منهجية الخسائر الائتمانية المتوقعة والتقييمات وأحكام التقييم. كما قامت المجموعة بتقييم الاستمرارية وإستراتيجية الأعمال للمجموعة وتدفقاتها النقدية ولم يطرأ تغيير جوهرية عليها.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

نتيجة لتفشي فيروس كورونا، قامت المجموعة بتحديث المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2020. كما أخذت المجموعة في الاعتبار بشكل خاص التأثير المتعلق بفيروس كورونا على العوامل النوعية والكمية مع تحديد مدى الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية وتقييم مؤشرات انخفاض القيمة في القطاعات المحتمل تأثرها. وقد نتج عن ذلك زيادة في الخسائر الائتمانية المتوقعة لإيرادات التأجير المستحقة خلال السنة الحالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 88,834 دينار كويتي.

تقديرات وأحكام التقييم

كما أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية لتحديد قيمة الموجودات المالية وغير المالية المدرجة والتي اعتبرتها إدارة المجموعة كأفضل تقييم بناءً على المعلومات المتاحة أو بناءً على الأسعار السوقية. ومع ذلك، فإنها لا تزال متقلبة، كما أن المبالغ المدرجة لا تزال ذات حساسية لتقلبات السوق.

مبدأ الاستمرارية

قامت المجموعة بإجراء تقييم للوقوف على مدى الاستمرارية في ضوء الأوضاع الاقتصادية الراهنة وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر والشكوك المستقبلية. تم إعداد توقعات تغطي الأداء المستقبلي ورأس المال والسيولة لدى المجموعة باستخدام التقديرات النقدية. بالرغم من الأثر المتزايد لفيروس كورونا، تشير التوقعات الحالية إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في حالتها التشغيلية وأن حالة الاستمرارية لديها لم تتأثر ولم تتغير إلى حد كبير منذ 31 ديسمبر 2020. ونتيجة لذلك فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل مناسب على أساس الاستمرارية.

أحداث لاحقة

نظراً لعدم التأكد من نطاق وفترة تفشي جائحة فيروس كورونا، فإن التأثيرات الناتجة عن فيروس كورونا على المجموعة بالنسبة للأحداث التي قد تطرأ بعد انتهاء السنة لا يمكن قياسها بشكل معقول في تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة.