

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2020



هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة به للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تعتبر العقارات الاستثمارية جوهرية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل متوسط صافي العائد المبدئي، والعائد القابل للاسترداد، ومعدل التضخم، ومعدلات الشغور، ومعدلات النمو للإيجارات، والخبرة بالسوق والمعاملات التاريخية.

قام خبراء التقييم الخارجيين بإضافة بند يتعلق بعدم التأكد المادي المتعلق بالتقييم في تقرير التقييم الصادر من جانبهم. حيث يشير هذا البند إلى انخفاض مستوى التيقن وارتفاع درجة الحرص المرتبط بالتقييم نتيجة جائحة كوفيد-19. ويمثل ذلك عدم التأكد الجوهري من التقديرات المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية.

وفي ضوء حجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتأثير جائحة كوفيد-19 الحالية عليها وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية:

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدد من الإجراءات من بينها ما يلي:

- ◀ قمنا باختبار منهجية وملاءمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتقدير قيمة العقارات الاستثمارية.
- ◀ قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي أجرتها إدارة المجموعة ومدة ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة لتقييم خبراء التقييم الخارجيين.
- ◀ اتخذنا إجراءات تتعلق بمجالات المخاطر والتقييم، وتضمنت تلك الإجراءات -متى أمكن ذلك- مقارنة الأحكام المتعلقة بممارسات السوق الحالية واختبار التقييمات على أساس العينة لاسيما في ضوء جائحة كوفيد-19.
- ◀ إضافة إلى ذلك، قمنا باختبار موضوعية واستقلالية وكفاءة خبراء التقييم العقاري المستقلين.
- ◀ قمنا أيضاً بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما قمنا بتقييم كفاية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات في الإيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة مع الإشارة إلى زيادة التقديرات وعدم التيقن نتيجة جائحة كوفيد-19.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن النواطئ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

**تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)**

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

25 مارس 2021

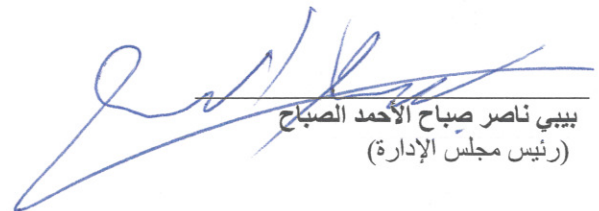
الكويت

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
136,525,567	133,232,356	10	ممتلكات ومعدات
277,497,332	270,344,397	9	عقارات استثمارية
57,085,131	56,801,650	8	استثمار في شركات زميلة
3,989,275	3,394,461	7	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
17,648,942	21,536,212	8	قرض إلى شركة زميلة
1,924,658	1,802,766		موجودات غير ملموسة
<u>494,670,905</u>	<u>487,111,842</u>		
			موجودات متداولة
61,081,729	55,854,896	6	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
57,239,086	53,480,847	5	مديون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
9,806,327	11,612,469	4	نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
<u>128,127,142</u>	<u>120,948,212</u>		
<u>622,798,047</u>	<u>608,060,054</u>		
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
139,077,078	203,658,247	12	قروض وسلف تحمل فائدة
31,970,159	31,928,534	21	مطلوبات الضرائب المؤجلة
60,000,000	60,000,000	13	سندات
<u>231,047,237</u>	<u>295,586,781</u>		
			مطلوبات متداولة
97,638,183	36,381,685	12	قروض وسلف تحمل فائدة
83,592,252	79,852,056	11	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>181,230,435</u>	<u>116,233,741</u>		
<u>412,277,672</u>	<u>411,820,522</u>		
			إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
118,797,442	118,797,442	14	رأس المال
15,550,698	15,550,698	14	علاوة إصدار أسهم
20,511,526	20,511,526	15	احتياطي إجباري
2,582,767	2,582,767	16	احتياطي اختياري
(14,478,743)	(14,478,743)	17	أسهم خزينة
491,325	491,325		احتياطي أسهم خزينة
(16,357,247)	(16,357,247)		احتياطي آخر
(1,430,420)	(2,010,720)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(16,839,291)	(10,783,991)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
38,559,952	37,923,038		فائض إعادة تقييم
39,526,685	23,871,500		أرباح مرحلة
<u>186,914,694</u>	<u>176,097,595</u>		
23,605,681	20,141,937		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
<u>210,520,375</u>	<u>196,239,532</u>		الحصص غير المسيطرة
<u>622,798,047</u>	<u>608,060,054</u>		
			إجمالي حقوق الملكية
			مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
(رئيس مجلس الإدارة)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
21,170,781	15,619,147		إجمالي إيرادات التأجير
17,488,643	6,058,756		إيرادات فنادق
69,150,630	65,973,535		إيرادات مقاولات وخدمات
2,347,569	6,363,895		بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
3,685,725	2,582,732		إيرادات تشغيل أخرى
<u>113,843,348</u>	<u>96,598,065</u>		
			تكلفة الإيرادات
(4,638,137)	(3,736,907)		تكاليف تشغيل عقارات
(1,993,733)	(1,995,593)		مصروف تأجير لعقارات مستأجرة
(11,749,531)	(6,265,976)		تكاليف فنادق
(3,294,077)	(3,032,970)	10	استهلاك موجودات فنادق
(65,836,512)	(61,803,116)		تكاليف مقاولات وخدمات
(1,845,567)	(6,290,604)	6	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباعه
<u>(89,357,557)</u>	<u>(83,125,166)</u>		
24,485,791	13,472,899		إجمالي الربح
(1,802,226)	(1,078,257)	18	صافي خسائر تشغيل أخرى
(7,166,302)	(8,558,714)	19	مصروفات عمومية وإدارية
(316,279)	(304,449)	10	استهلاك ممتلكات ومعدات
(942,746)	(7,257,752)	9	خسائر تقييم عقارات إستثمارية
(5,409,224)	812,067	ج 26	رد (تحميل) مخصص قضائي
<u>8,849,014</u>	<u>(2,914,206)</u>		
			(خسارة) ربح التشغيل
1,314,445	507,682	20	صافي خسائر غير تشغيلية أخرى
(15,559,843)	(12,739,797)		تكاليف تمويل - بالصافي
(4,054)	(1,488,612)	8	حصة في نتائج شركات زميلة
<u>(5,400,438)</u>	<u>(16,634,933)</u>		
(1,524,376)	(41,568)	21	الخسارة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة مصروف ضرائب
<u>(6,924,814)</u>	<u>(16,676,501)</u>		خسارة السنة
			الخاص بـ:
(7,222,196)	(15,934,917)		مساهمي الشركة الأم
297,382	(741,584)		الحصص غير المسيطرة
<u>(6,924,814)</u>	<u>(16,676,501)</u>		
(6.72) فلس	(14.83) فلس	22	خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
(6,924,814)	(16,676,501)	خسارة السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
(219,140)	3,088,491	بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(219,140)	3,088,491	صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
(330,723)	(580,300)	التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,364,390	(175,172)	أرباح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 10)
(252,249)	62,639	ضريبة مؤجلة على أرباح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 21)
781,418	(692,833)	صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
562,278	2,395,658	إيرادات شاملة أخرى
(6,362,536)	(14,280,843)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
(6,967,724)	(10,817,099)	مساهمي الشركة الأم
605,188	(3,463,744)	الحصص غير المسيطرة
(6,362,536)	(14,280,843)	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم														
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة	فائض إعادة تقييم	احتياطي آخر	احتياطي أسهم الخزينة	أسهم الخزينة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
210,520,375	23,605,681	186,914,694	39,526,685	(16,839,291)	(1,430,420)	38,559,952	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	كما في 1 يناير 2020
(16,676,501)	(741,584)	(15,934,917)	(15,934,917)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
														(خسائر) إيرادات
2,395,658	(2,722,160)	5,117,818	-	6,055,300	(580,300)	(357,182)	-	-	-	-	-	-	-	شاملة أخرى للسنة
(14,280,843)	(3,463,744)	(10,817,099)	(15,934,917)	6,055,300	(580,300)	(357,182)	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
														تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرجة بإعادة التقييم
-	-	-	279,732	-	-	(279,732)	-	-	-	-	-	-	-	
196,239,532	20,141,937	176,097,595	23,871,500	(10,783,991)	(2,010,720)	37,923,038	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	في 31 ديسمبر 2020

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءًا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم														
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطي تحويل عمالات أجنبية	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	فائض إعادة تقييم	احتياطي آخر	احتياطي أسهم الخزينة	أسهم الخزينة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
216,882,911	23,000,493	193,882,418	46,497,681	(16,409,854)	(1,099,697)	37,796,520	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	كما في 1 يناير 2019
(6,924,814)	297,382	(7,222,196)	(7,222,196)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(خسارة) ربح السنة
562,278	307,806	254,472	-	(429,437)	(330,723)	1,014,632	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
(6,362,536)	605,188	(6,967,724)	(7,222,196)	(429,437)	(330,723)	1,014,632	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
-	-	-	251,200	-	-	(251,200)	-	-	-	-	-	-	-	تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرجة بإعادة التقييم
210,520,375	23,605,681	186,914,694	39,526,685	(16,839,291)	(1,430,420)	38,559,952	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	أنشطة التشغيل
دينار كويتي	دينار كويتي		
(6,924,814)	(16,676,501)		خسارة السنة تعديلات لـ: استهلاك
4,746,190	5,235,955	10	إطفاء وانخفاض قيمة موجودات غير ملموسة
110,644	135,729		خسائر تقييم عقارات استثمارية
942,746	7,257,752	9	(ربح) / (خسارة) من تخفيض قيمة/ بيع موجودات
(417,244)	77,893		مخصص دعوى قضائية
5,409,224	(812,067)	ج 26	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
264,000	264,000		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
1,146,927	681,480		إيرادات توزيعات أرباح
(5,655)	(19,973)	18	إيرادات فوائد
(265,418)	(282,953)		تكاليف تمويل
15,825,261	13,022,750		حصة في نتائج شركات زميلة
4,054	1,488,612	8	خسار تحويل عملات أجنبية
246,850	103,737		مصرف مكافأة نهاية الخدمة للسنة
882,304	1,012,751		
21,965,069	11,489,165		
(9,072,826)	3,076,771		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(1,163,922)	5,635,130		مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
9,258,591	(8,028,431)		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(437,514)	(658,246)		دائنون ومصرفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى
			مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
20,549,398	11,514,389		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(6,874,112)	(1,383,333)	8	إضافات ومساهمة رأسمالية في استثمار في شركات زميلة
(342,062)	(76,504)	9	إضافات الى عقارات استثمارية
(2,701,676)	(1,973,870)	10	شراء ممتلكات ومعدات
(1,483,974)	(1,944,543)		إضافات الى قرض الى شركة زميلة
767,559	172,890		المحصل من بيع موجودات
6,374	115,153		توزيعات أرباح وإيرادات فوائد مستلمة
(10,627,891)	(5,090,207)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
67,664,317	18,800,000		المحصل من قروض وسلف تحمل فائدة
(72,316,978)	(5,009,969)		سداد وسلف قروض تحمل فائدة
(15,800,664)	(8,584,066)		تكاليف تمويل مدفوعة
(20,453,325)	5,205,965		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة التمويل
(10,531,818)	11,630,147		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
(406,129)	641,355		تعديلات تحويل عملات أجنبية
7,699,766	(3,238,181)		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
(3,238,181)	9,033,321	4	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر سنة 1973 وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 2232 الصفاة، 13023 - دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 25 مارس 2021. ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

يتم ممارسة أنشطة الشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي. إن الأغراض الأساسية للشركة الأم هي كما يلي:

- ◀ تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة والقيود المفروضة على إنشاء قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- ◀ تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في دولة الكويت وخارجها.
- ◀ إعداد الدراسات وتقديم خدمات الاستشارات بشأن العقارات على أن يتم الوفاء ببعض الشروط المطلوبة.
- ◀ القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك تنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء وكل ما يتعلق بأعمال الصيانة الأخرى لضمان سلامة المباني.
- ◀ تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والأنزل وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمقاهي والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمرافق الترفيهية والرياضية والمحلات بمختلف الدرجات والمستويات، بما في ذلك جميع الخدمات الأصلية والداعمة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات الضرورية الأخرى سواء داخل دولة الكويت أو خارجها.
- ◀ تنظيم المعارض العقارية التي تتعلق بمشاريع الشركة الأم العقارية.
- ◀ إقامة المزادات العقارية تبعاً للأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- ◀ تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- ◀ استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة في دولة الكويت وخارجها.
- ◀ المشاركة في إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل دولة الكويت وخارجها.
- ◀ المساهمة المباشرة لتطوير مشاريع البنية التحتية للمناطق السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل.

يكون للشركة الأم ممارسة العمليات المذكورة أعلاه داخل دولة الكويت أو خارجها بصفة أصلية أو بالوكالة لصالح أطراف أخرى.

2 السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والأرض ملك حر والمباني المصنفة ضمن ممتلكات ومعدات التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

2.2 بيان الالتزام

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

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد. فيما يلي التعديلات الجوهرية:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2019 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء لكي يتفق تعريف مصطلح "المعلومات الجوهرية" في جميع المعايير وتتضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناءً على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية المجمعة وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها." أن التعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية ليس من المتوقع أن يكون له تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2019 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. توضح هذه التعديلات الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعية للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختصاراً اختيارياً لمدى تركيز القيمة العادلة. كما تم عرض أمثلة إيضاحية إلى جانب التعديلات. نظراً لأن التعديلات تنطبق في المستقبل على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ بداية التطبيق، فلن تتأثر المجموعة بهذه التعديلات في تاريخ الانتقال للتطبيق.

تطبيق الإصلاح المعياري لمعدلات الربح (المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور)

قامت المجموعة بتطبيق الإصلاح المعياري لمعدلات الربح – التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 (المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور) اعتباراً من 1 يناير 2020. تتضمن المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور عدداً من الإعفاءات التي تسري على كافة علاقات التحوط المتأثرة مباشرة بالإصلاح المعياري لمعدلات الربح. تتأثر علاقة التحوط إذا كان الإصلاح يؤدي إلى حالات من عدم التيقن حول توقيت و/أو مبلغ التدفقات النقدية القائمة على المعيار للبند المتحوط له أو أداة التحوط خلال الفترة قبل استبدال سعر الفائدة الحالي بسعر فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. قد يؤدي هذا إلى عدم تيقن حول ما إذا كانت المعاملة المتوقعة مرجحة بدرجة كبيرة وما إذا كان من المتوقع بأثر مستقبلي أن تكون علاقة التحوط فعالة بدرجة كبيرة. تقدم المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور إعفاءات تتطلب من المجموعة أن تفترض انعدام تأثير علاقات التحوط بحالات عدم التيقن الناتجة عن إصلاح معدل الإيبور. ويتضمن هذا افتراض عدم وقوع أي تغيير على التدفقات النقدية المتحوط لها نتيجة إصلاح معدل الإيبور. كما تسمح الإعفاءات للمجموعة بعدم وقف علاقات التحوط نتيجة لانعدام الفعالية بأثر رجعي أو مستقبلي. لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

إن الإطار المفاهيمي لا يمثل معياراً أو لا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة به المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في وضع المعايير ومساعدة القائمين بإعداد هذه المعايير على وضع سياسات محاسبية مماثلة حينما لا يوجد معيار مطبق وكذلك مساعدة كافة الأطراف على استيعاب وتفسير المعايير.

يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة ويقدم تعريفات حديثة وكذلك معايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ويوضح أيضاً بعض المفاهيم الهامة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

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

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

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

وفي نفس الوقت، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية توضيح الإرشادات الحالية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 المتعلقة بالموجودات المحتملة والتي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية. تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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

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

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

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على السياسات المحاسبية الحالية وما إذا كانت المجموعة ترغب في إعادة تقييم تعهداتها ضمن اتفاقيات القروض القائمة من عدمه.

العقود المجحفة – تكاليف الوفاء بالعقد – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد أي من التكاليف تحتاج المنشأة لإدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد ذي شروط مجحفة أو محققاً للخسائر.

تطبق التعديلات "طريقة التكلفة المتعلقة بشكل مباشر". تتضمن التكاليف التي تتعلق بشكل مباشرة بأحد العقود المرتبطة بتقديم بضاعة أو خدمات كلا من التكاليف المتزايدة وتوزيع التكاليف المتعلقة مباشرةً بأنشطة العقد. لا تتعلق المصروفات العمومية والإدارية بشكل مباشر بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها بشكل صريح على الطرف المقابل بموجب العقد.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تقم فيها بعد بالوفاء بكافة التزاماتها في بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المجموعة بتطبيق التعديلات لأول مرة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

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

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

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

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة- المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعيار المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 4، والمعيار الدولي للتقارير المالية 16

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في أغسطس 2020 بإصدار المرحلة الثانية من "الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة" - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعيار المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 4، والمعيار الدولي للتقارير المالية 16 (المرحلة 2 من إصلاح معدل الإيبور) لغرض معالجة المشكلات المحاسبية التي تنشأ عن استبدال معدل الإيبور بمعدل فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. تتضمن المرحلة الثانية من إصلاح إيور عدد من الإعفاءات والإفصاحات الإضافية. تسري الإعفاءات عند انتقال الأداة المالية من معدل إيور إلى معدل فائدة بديل خالي من المخاطر.

يسمح بالتغيرات في أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية نتيجة الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة كمبرر عملي يتم التعامل معه كتغيرات في أسعار الفائدة المتغيرة شريطة أن تنتقل الأداة المالية من معدل إيور إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر على أسس اقتصادية متكافئة.

تتيح المرحلة الثانية من إصلاح إيور إعفاءات مؤقتة تتيح استمرار علاقات التحوط للمجموعة عند استبدال معيار معدل الفائدة الحالي بمعدل فائدة خالي من المخاطر. كما تتطلب الإعفاءات من المجموعة تعديل تصنيف وتوثيق التحوط، ويتضمن ذلك إعادة تحديد المخاطر المتحوط منها بالرجوع إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر، وتحديد وصف أداة التحوط و/أو البند المتحوط له بالرجوع إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر، وتعديل طريقة تقييم فاعلية التحوط. ويجب تحديث توثيق معاملة التحوط في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة التي يتم خلالها استبدال معدل الفائدة المطبق. وتتيح الإعفاءات أن التغييرات في طريقة تقييم فاعلية التحوط تبعاً للتعديلات المطلوبة في إطار إصلاح إيور لن تؤدي إلى توقف المحاسبة عن التحوط. سوف تطبق المجموعة المرحلة الثانية من إصلاح إيور اعتباراً من 1 يناير 2021.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها التي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة الأم) بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

بصورة عامة، يوجد افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين شركات المجموعة بما في ذلك الأرباح والأرباح غير المحققة والخسائر وتوزيعات الأرباح فيما بين شركات المجموعة.

تمثل الحصة غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. تعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات الخاصة بالحصة غير المسيطرة بصورة منفصلة في بيانات المركز المالي والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها لا تسجل الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	حصة الملكية كما في 31 ديسمبر		اسم الشركة
		2019	2020	
تطوير العقارات	الكويت	98%	98%	شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	92.17%	92.17%	سوق المتحدة بالصاحية - شركة محاصة - الصاحية
تطوير العقارات	الكويت	99%	99%	شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.
إدارة مشاريع	الكويت	96%	96%	الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.
إدارة المرافق	الكويت	96.8%	96.8%	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	63.5%	63.5%	الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة المباني المتحدة مصر، شركة مساهمة مصرية
قايضة	مصر	100%	100%	شركة العقارات المتحدة القايضة للاستثمارات المالية ش.م.م.
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م.
تطوير العقارات	سوريا	70%	70%	شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.
تطوير العقارات	سوريا	95%	95%	الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م.
قايضة	لبنان	99.9%	99.9%	الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (قايضة)
تطوير العقارات	عمان	100%	100%	شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)
قايضة	الكويت	81.07%	81.07%	شركة الضيافة القايضة ش.م.ك. (مقفلة)

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

اسم الشركة

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	حصة الملكية	
		كما في 31 ديسمبر 2019	2020

محتفظ بها مباشرة (تتمة)

تطوير العقارات	الكويت	63%	63%	شركة يونيفرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.
قابضة	جزيرة مان	100%	100%	الداو القابضة المحدودة
تطوير العقارات	جزيرة مان	100%	100%	شركة جرينتش كوي المحدودة

محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة القابضة

للاستثمارات المالية ش.م.م.

التطوير السياحي	مصر	100%	100%	شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م. (مقفلة)
تطوير العقارات	مصر	91.49%	91.49%	شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م. (إيضاح 26 (أ))
زراعة	مصر	100%	100%	شركة اريج المتحدة للاستثمار الزراعي
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة أسوار المتحدة العقارية ش.م.م.

المحتفظ بها من خلال الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع

ذ.م.م.

إدارة المرافق	مصر	100%	100%	الشركة المصرية المتحدة لإدارة المشاريع ذ.م.م.
---------------	-----	------	------	---

محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)

قابضة	لبنان	100%	100%	شركة الضيافة - لبنان ش.م.ل. (شركة قابضة)
تطوير العقارات	مصر	85.9%	85.9%	شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م. (2)
إدارة الفنادق	لبنان	75%	75%	شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. (1)
قابضة	لبنان	55%	55%	شركة الروشة القابضة ش.م.ل. (1)

الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (مملوكة من خلال

الروشة القابضة ش.م.ل.)

محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.

تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة مول العبدلي المساهمة الخاصة
----------------	--------	------	------	----------------------------------

محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.

إدارة المرافق	عمان	100%	100%	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.
إدارة المرافق	الأردن	100%	100%	الشركة المتحدة العربية لإدارة المرافق - محدودة المسؤولية

شركة يو اف ام للتنظيف والخدمات الفنية ش.ذ.م.م.

شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ش.ذ.م.م.

إ ب إم 1 لصيانة المباني ش.ذ.م.م.

(1) تحتفظ الشركة الأم بنسبة 45% في شركة الروشة القابضة ش.م.ل. ونسبة 25% في شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. من خلال الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (قابضة).

(2) تحتفظ الشركة الأم مباشرة بنسبة 14.1% في شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيابة. تقاس تكلفة الحيابة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترية. تدرج تكاليف الحيابة المتكبدة في مصروفات عمومية وإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيابة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدره لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيابة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشترية.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

في حالة تحقيق دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس أي حصة ملكية محتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وتسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع.

يتم تسجيل أي مقابل محتمل محول من قبل المشتري بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام الذي يمثل أداة مالية ويقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن بيان الدخل المجموع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأي حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كانت القيمة العادلة لصادفي الموجودات التي تم حيازتها تتجاوز إجمالي المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا إعادة التقييم لا تزال تؤدي إلى تجاوز القيمة العادلة لصادفي الموجودات التي تم حيازتها، لإجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجموع.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

الأدوات المالية

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

تاريخ الاعتراف

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك المتاجرة بالطريقة المعتادة: مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للوائح أو الأعراف السائدة في الأسواق.

القياس المبدئي للأدوات المالية

يستند تصنيف الأدوات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى شروطها التعاقدية ونموذج الأعمال المستخدم في إدارة الأدوات. تقاس الأدوات المالية مبدئياً وفقاً لقيمتها العادلة باستثناء في حالة الموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملة من هذا المبلغ. يتم قياس الأرصدة التجارية المدينة وفقاً لسعر المعاملة.

فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الأعمال المستخدم في إدارة الموجودات والشروط التعاقدية للأصل ويتم قياسه وفقاً للفئات الآتية:

- ◀ التكلفة المطفأة
- ◀ القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- ◀ القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس المطلوبات المالية بخلاف الالتزامات والضمانات بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة، أو عند تطبيق تصنيف القيمة العادلة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

1) الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال المستخدم في إدارة الموجودات المالية وسمات التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. أي ما إذا كان هدف المجموعة يقتصر على تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. وإذا لم ينطبق أي من هذين الغرضين (مثل الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة)، يتم حينها تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج عملية "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من إجمالي المحافظ، ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- ◀ كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال ورفع التقارير إلى موظفي الإدارة العليا للمنشأة؛ و
- ◀ المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبشكل خاص كيفية إدارة تلك المخاطر؛ و
- ◀ كيفية مكافأة مديري الأعمال (على سبيل المثال ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها)؛ بالإضافة إلى أن
- ◀ إن معدل التكرار وقيمة وتوقيت المبيعات المتوقعة تعتبر أيضاً من العوامل الهامة في تقييم المجموعة.

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

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط (اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط)

عندما يكون نموذج الأعمال مرتبطاً بالاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن البيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي الذي قد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات أصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم).

إن العناصر الأكثر جوهرية للربح في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نمطية في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان. لإجراء اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة الاعتراف بمعدل الربح عن هذا الأصل.

على النقيض، فإن الشروط التعاقدية التي تسمح بالتعرض لأكثر من الحد الأدنى من التعرض للمخاطر أو التقلب في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب إقراض أساسي لا تتيح تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والربح فقط على أصل المبلغ القائم. في هذه الحالات، ينبغي أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حالة وقوع أي تغيرات في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. يتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة البيانات المالية المجمعة الأولى التالية لحدوث التغير. ومن المتوقع أن تكون هذه التغيرات غير متكررة بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي إلى الفئات التالية:

- ◀ أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة
- ◀ أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- ◀ الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي الذي يمثل أداة دين وفقاً للتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشرطين التاليين وعدم تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- ◀ أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ◀ أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

يتم تصنيف الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والمدينين والقرض إلى شركة زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

يتم قياس أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد تعديله مقابل خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تسجل إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. كما تسجل أي أرباح أو خسائر من إلغاء الاعتراف في بيان الدخل المجموع.

أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم لاحقاً قياس الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، وتعرض ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المدرجة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجموع عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات باستثناء أن تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كأن يتم استرداد جزء من تكلفة الأداة وفي تلك الحالة يتم تسجيل الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. لا تخضع الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأدوات التي لا تستوفي خصائص التدفقات النقدية المتعلقة بها معايير اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط والتي لا يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يستهدف إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

حددت المجموعة تصنيف وقياس موجوداتها المالية كما يلي:

أ. قرض إلى شركة زميلة

إن القرض إلى شركة زميلة يمثل أصل مالي غير مشتق ذي مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وهو غير مسعر في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم لاحقاً قياس القرض إلى شركة زميلة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ويخضع لانخفاض القيمة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجموع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

ب. مدينون ومبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة

تقيد المدينون والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة، وتدرج بالتكلفة المطفأة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

ج. أرصدة لدى البنوك ونقد وودائع

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد والودائع في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل. يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد لدى البنك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل بالصافي بعد الحساب المكشوف لدى البنك.

د. موجودات متداولة أخرى

تدرج الموجودات المتداولة الأخرى بتكلفتها ناقصا انخفاض القيمة إن وجد.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

لا تقوم المجموعة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية لاحقا للاعتراف المبدئي بها إلا في ظل الظروف التي تقوم فيها المجموعة بشراء أو بيع أو إنهاء أحد خطوط الأعمال.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) بشكل أساسي عندما:

- ◀ ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- ◀ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيبات القبض والدفع، وإما أن (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

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

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

(2) المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسلف أو دائنين أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في عملية تحوط فعالة، متى كان ذلك مناسباً.

تسجل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والدائنين، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض التي تحمل فائدة.

حددت المجموعة تصنيف وقياس مطلوباتها المالية كما يلي:

أ. المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المطلوبات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة والمطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

أ. المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

تصنف المطلوبات المالية كمحتفظ بها لغرض المتاجرة، إذا تم تكبدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب. تتضمن هذه الفئة أدوات مالية مشتقة اتفقت المجموعة بشأنها ولا يتم تصنيفها كأدوات تحوط في عملية تحوط وفقاً لما يحدده المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تصنف المشتقات المنفصلة المتضمنة أيضاً كمحتفظ بها لغرض المتاجرة إلا إذا تم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من المطلوبات المحتفظ بها لغرض المتاجرة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحديد المطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في تاريخ الاعتراف المبدئي، وذلك فقط عند استيفاء المعيار الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9. لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي كالالتزام مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ب. فروض تحمل فائدة

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الفروض التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجموع.

تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. يتم تحميل الفائدة كمصروف عند استحقاقها في بيان الدخل المجموع مع إدراج المبالغ غير المسددة في مصروفات مستحقة ضمن "دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى".

ج. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يتم تسجيل المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

لا يتم الاعتراف بالالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد. يدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حالياً لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية السداد على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً). بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

أ. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين والأرصدة لدى البنوك

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالمدينين. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان وتعديلها مقابل العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

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

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك حيث يتم اعتبار هذه الأرصدة منخفضة المخاطر ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمان من هذه الأدوات.

ب. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العامة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. وفقاً للطريقة العامة، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. بالنسبة للتعرض للمخاطر التي لم يحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً المصنفة في المرحلة 1). بالنسبة للتعرض للمخاطر التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي من التعرض بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 2). بالإضافة إلى ذلك، تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة التي تم تحديدها على أنها منخفضة القيمة الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوع لانخفاض في القيمة (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 3). إن الطرف المقابل الذي لديه قدرة قوية على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب، يرتبط بمخاطر ائتمان منخفضة.

1. تحديد مرحلة خسائر الائتمان المتوقعة

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي من خلال المقارنة بين مخاطر التعثر التي تحدث على مدى العمر المتبقي المتوقع اعتباراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة ومخاطر التعثر في تاريخ الاعتراف المبدئي للأداة المالية. تستند المجموعة إلى الجمع بين المعايير النوعية والكمية لتحديد الزيادة الجوهري في مخاطر الائتمان. يتم تحويل القرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة إلى المرحلة 2 بمجرد تحديد وجود ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان.

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة أيضاً بتقييم ما إذا كانت أي مبالغ مستحقة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. تتعامل المجموعة مع المبالغ المستحقة باعتبارها منخفضة القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر يكون له تأثير جوهري على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لهذه الأدوات المالية. يتم تصنيف جميع المبالغ المستحقة منخفضة القيمة الائتمانية ضمن المرحلة 3 لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة. يتضمن الدليل على انخفاض قيمة الائتمان البيانات الملحوظة بشأن ما يلي:

- ◀ الصعوبات المالية الجوهرية للطرف المقابل، أو
- ◀ مخالفة الشروط التعاقدية، أو
- ◀ منح المقترض امتياز لم يكن في حساب المجموعة في الأحوال العادية، نظراً للأسباب الاقتصادية أو التعاقدية المتعلقة بالصعوبات المالية التي يواجهها الطرف المقابل

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وفي حالة عدم ازدياد مخاطر الائتمان للمبالغ المستحقة بصورة جوهريّة منذ الاعتراف المبدئي أو تعرضها للانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تصنيف هذه المخاطر ضمن المرحلة 1.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

ب. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (تتمة)

2. قياس خسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات المستقبلية

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان وتقاس بالقيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي مخصومة بمعدل خصم مناسب ذي صلة بالمبالغ المستحقة. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة والتدفقات النقدية التي من المتوقع استلامها. بالنسبة للأرصدة المستحقة عند الطلب، لا تراعي المجموعة تأثير خصم أوجه العجز النقدي الذي يكون مادياً حيث من المتوقع تسوية هذه الأرصدة في فترة زمنية قصيرة. تشمل العناصر الرئيسية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة احتمالات التعثر والخسائر الناتجة من التعثر والتعرض للمخاطر عند التعثر. إن تحديد هذه العناصر يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام هامة.

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية المتوقعة أن تؤثر على مخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة لغرض إدراج التعديلات المستقبلية في خسائر الائتمان المتوقعة المحددة. ويعكس ذلك بصورة أساسية التوقعات المعقولة والمؤيدة لظروف الاقتصاد الكلي المستقبلية. تقوم الإدارة بمراجعة وتقييم هذه التوقعات بانتظام.

الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لدى المجموعة، باستثناء العقار الاستثماري والمخزون في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على الانخفاض في القيمة. في حالة وجود هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. بالنسبة للشهرة والموجودات غير الملموسة ذات الأعمار غير المحددة أو غير المتاحة بعد للاستخدام، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده كل سنة في الوقت نفسه.

إن المبلغ الممكن استرداده لأصل أو وحدة إنتاج النقد هو القيمة أثناء الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضرائب الذي يعكس التقييمات الحالية السائدة في السوق للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لغرض إجراء اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً إلى أصغر مجموعة موجودات تحقق تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن تلك التدفقات النقدية الواردة للموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، فإن الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال من تاريخ الحيازة يتم توزيعها على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد بالمجموعة أو مجموعات وحدات إنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من نماذج الدمج بصرف النظر عن تخصيص الموجودات والمطلوبات الأخرى لدى المجموعة لتلك الوحدات أو مجموعات الوحدات.

إن كل وحدة أو مجموعة وحدات تتوزع عليها الشهرة:

- ◀ تمثل أدنى مستوى ضمن المجموعة حيث يتم مراقبة الشهرة عنده لأغراض الإدارة الداخلية؛ و
- ◀ لا تزيد عن قطاع يستند إلى صيغة تقارير معلومات القطاعات لدى المجموعة التي يتم تحديدها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 8: قطاع التشغيل.

لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة. فيما يتعلق بالموجودات الأخرى، يتم تقييم خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة في الفترات السابقة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد أي مؤشرات على انخفاض الخسائر أو عدم وجودها. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة في حالة حدوث تغيير في التقديرات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، ما لم يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.

يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد له المبلغ المقدر الممكن استرداده. تدرج خسائر الانخفاض في القيمة ضمن بيان الدخل المجمع. يتم توزيع خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة فيما يتعلق بوحدات إنتاج النقد أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على الوحدات ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس نسبي.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني، وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

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

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على إنتاج مزايا اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة. تم إدراج تحليل القيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية والمزيد من التفاصيل حول كيفية قياسها في الإيضاحات 10 و 11 و 28.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح كما يلي استناداً إلى أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 – أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة
- ◀ المستوى 2 – أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- ◀ المستوى 3 – أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

تحدد إدارة المجموعة سياسات وإجراءات القياس المتكرر للقيمة العادلة مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية غير المسعرة؛ وكذلك للقياس غير المتكرر مثل الموجودات المحتفظ بها للتوزيع في العمليات غير الموقوفة.

يقوم مقيمون خارجيون بإجراء عملية تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات لدى المجموعة المدرجة وفقاً لنموذج التقييم. تتخذ الإدارة قرار إشراك المقيمين الخارجيين سنوياً. وتتضمن معايير الاختيار المتطلبات الرقابية والمعرفة بالسوق وحسن السمعة والاستقلالية ومدى الاعتراف بالمعايير المهنية. تتخذ الإدارة قرارها بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين للمجموعة لتحديد أساليب ومدخلات التقييم المستخدمة في كل حالة.

كما تقوم الإدارة بالتعاون مع المقيمين الخارجيين للمجموعة بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مقابل المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير في القيمة العادلة حدث بصورة معقولة.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تُستخدم أسعار الشراء للموجودات بينما تُستخدم أسعار البيع للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى أحدث قيمة صدارة لصادفي قيمة الموجودات.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الملائمة الأخرى أو أسعار الوسطاء.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

تقوم الإدارة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. لغرض هذا التحليل، تتحقق الإدارة من أهم المدخلات المطبقة في أحدث عملية تقييم من خلال الموافقة على المعلومات المستخدمة في احتساب تقييم العقود وغيرها من المستندات ذات الصلة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

تمثل العقارات التي تم حيازتها أو إنشائها لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع القيمة الرأسمالية، عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق الملكية الحرة وحقوق استئجار الأراضي، والمبلغ المدفوع للمقاولين لقاء الإنشاء، وتكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكلفة إعداد الموقع والآتاعب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة ومخصومة مقابل القيمة الزمنية للأموال إذا كانت مادية ناقصاً تكاليف الإتمام والتكلفة المقدرة للبيع. يتم تحميل العمولات غير القابلة للاسترداد المدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة المسجلة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة عن العقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. يتم تحميل تخفيض العقارات المحتفظ بها للمتاجرة على مصروفات التشغيل الأخرى.

استثمار في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون ممارسة سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة، وهي شركة تمارس المجموعة عليها تأثيراً ملموساً، باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة.

يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير مسجل مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تسجل المجموعة حصتها في أي تغييرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل وهو يمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لفترة بيانات مالية مجمعة مختلفة عن المجموعة والتي تبلغ ثلاثة أشهر. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك التي الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسائر انخفاض في القيمة بشأن استثمارها في الشركة الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. في حالة وجود هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسائر كـ "انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

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

عقارات استثمارية

يتضمن العقار الاستثماري العقار المطور والعقار قيد الإنشاء أو أعمال إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات التأجير أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بموجب عقد تأجير كعقار استثماري عند استيفاء تعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقار الاستثماري ميدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية حتى يصل العقار إلى الحالة اللازمة له للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم في الوقت الذي يتم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير الاعتراف.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقار الاستثماري بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بصورة دورية باستخدام طرق تقييم تتوافق مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج تحقق فيها. لأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تتعرض القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

- ◀ تخفيض القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي إيرادات مستحقة ناتجة من توزيع الدفعات التحفيزية لعقود التأجير و/أو الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
- ◀ زيادة القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي التزام إلى المستأجر أو المالك الجدير المتضمن في بيان المركز المالي المجمع كالتزام عقود تأجير تمويلي.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد العقار الاستثماري أو بيعه في بيان الدخل المجمع في السنة التي يتم فيها الاستبعاد أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقار الاستثماري بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في البيانات المالية المجمعة للفترة السابقة الكاملة.

لا يتم إجراء التحويلات إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغيير في الاستخدام، مثبتاً بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة، باستثناء الأرض ملك حر والمباني التي يتم قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتعرف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. لا يتم استهلاك الأرض ملك حر.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ممتلكات ومعدات (تتمة)

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات التكلفة وأي تكاليف مباشرة تتعلق بإيصال أحد بنود الممتلكات والمعدات إلى الحالة والمكان اللازمة للتشغيل. يتم عادةً تحميل المصروفات المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل تكاليف الإصلاحات والصيانة والتكاليف غير المباشرة، إلى بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم خلالها تكبد التكاليف. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصروفات قد أدت إلى زيادة في المزايا الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام أحد بنود الممتلكات والمعدات بما يتجاوز معيار الأداء الذي تم تقييمه من الأساس، فإنه يتم رسملة المصروفات كتكلفة إضافية للممتلكات والمعدات.

فيما يتعلق بالأرض ملك حر والمباني، يتم إجراء تقييمات سنويًا لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه بصورة مادية عن قيمته العادلة.

يتم تسجيل أي تغييرات إعادة تقييم في فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية، باستثناء إلى الحد الذي ترد فيه هذه التغييرات نقص إعادة التقييم لنفس الأصل المسجل سابقًا في بيان الدخل المجمع، وفي هذه الحالة، تدرج الزيادة في بيان الدخل المجمع. يدرج عجز إعادة التقييم في بيان الدخل المجمع إلا بالقدر الذي يقوم فيه بمقاصة أي فائض حالي لنفس الأصل المسجل في فائض إعادة التقييم.

يتم إجراء تحويل سنوي من فائض إعادة تقييم الأصل إلى الأرباح المرحلة بالفرق بين الاستهلاك على أساس القيمة الدفترية المعاد تقييمها للأصل والاستهلاك على أساس التكلفة الأصلية للأصل. بالإضافة إلى ذلك، فإنه يتم استبعاد الاستهلاك المتراكم كما في تاريخ إعادة التقييم مقابل إجمالي القيمة الدفترية للأرض ملك حر والمباني ويتم إعادة إدراج صافي المبلغ وفقًا للمبلغ المعاد تقييمه للأصل. عند البيع، يتم تحويل أي فائض إعادة تقييم يتعلق بالأصل المحدد المباع إلى الأرباح المرحلة.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات الأخرى إلى قيمتها التخريدية كما يلي:

مباني	20 إلى 50 سنة
أدوات ومعدات	3 إلى 5 سنوات
أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 إلى 5 سنوات
أثاث وتركيبات	3 إلى 5 سنوات
سيارات	4 إلى 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، تخفض الموجودات إلى المبلغ الممكن استردادها الذي يمثل القيمة العادلة ناقصا التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

إن بند الممتلكات والمعدات يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع مزايا اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل. يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها بأثر مستقبلي متى كان ذلك مناسباً.

مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ مستحقة السداد إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين وقوانين العمل السارية في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذه الالتزامات غير الممولة تمثل المبلغ المستحق لكل موظف، في حالة إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم المجموعة أيضاً بتقديم مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة

تتضمن أسهم الخزينة أسهم الشركة الأم الخاصة الصادرة التي تم إعادة شراؤها من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إغائها بعد. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لهذه الطريقة، يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة") والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب ضمن حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. بينما يتم تحميل أي زيادة في الخسائر على الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجباري. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم سداد أي توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. يؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطي آخر

يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغيرات في حصة الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

الاعتراف بالإيرادات

تضطلع المجموعة بصورة رئيسية في تقديم الخدمات التالية:

خدمات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات التأجير من العقارات المؤجرة إلى عملائها بموجب عقد تأجير تشغيلي. تستثنى إيرادات التأجير إيرادات التأجير المحتملة ويتم تسجيلها على مدار الوقت استناداً إلى فترة عقد التأجير، باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة بالكامل.

يتم تسجيل التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له كمصروف على مدار فترة عقد التأجير على نفس الأساس كإيرادات التأجير.

خدمات الفنادق

تسجل المجموعة إيرادات الفنادق من الفنادق المملوكة لها. تشمل تلك الإيرادات إيرادات من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات الناتجة من هذه العمليات على أن يستمر الاعتراف بالإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم خلالها أداء الالتزامات، أي عندما يتم إشغال الغرف وبيع المأكولات والمشروبات.

خدمات مقاولات

تسجل المجموعة إيرادات المقاولات والخدمات من عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات التي تقوم بها في عقارات الطرف الآخر وخدمات إدارة مختلف المرافق مثل خدمات الصيانة والنظافة والأمن التي تعتبر أمراً معتاداً أو متكرراً بطبيعته.

(1) عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات الإنشاءات وتطوير العقارات على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات بالرجوع إلى طريقة نسبة الإتمام لقياس التقدم في أداء الخدمة.

(2) عمليات إدارة المرافق

يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات إدارة المرافق على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة بالكامل.

بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة عندما يحصل العميل (المشتري) على السيطرة على الأصل، أي الالتزام بتوجيه استخدام الأصل والحصول على كافة المزايا المتبقية الهامة من ذلك الأصل ويتم ذلك عادة بالتبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة لعمليات تحويل العملات المشروطة، يتم تسجيل الإيرادات فقط عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية والانتهاؤ بأن يتم تحويل السيطرة على الأصل إلى العميل.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي الذي يمثل المعدل الذي يخصم بدقة المتحصلات النقدية المقدرة المستقبلية خلال العمر المتوقع للأداة المالية إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

إن الأحكام المحاسبية الهامة المتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء مبينة بالتفصيل في إيضاح 2.6.

أرصدة العقود

موجودات العقود

يمثل أصل العقد الحق في المقابل لقاء أداء الخدمات إلى العميل. في حالة قيام المجموعة بأداء الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بسداد المقابل النقدي أو قبل استحقاق المدفوعات، يتم الاعتراف بأصل العقد لقاء المقابل المكتسب المشروط استناداً إلى الشروط المحددة بموجب العقد.

مطلوبات العقود

يمثل التزام العقد الالتزام بأداء الخدمات إلى العميل التي تقوم المجموعة باستلام مقابل لقاءها منه. عندما يقوم العميل بسداد مقابل نقدي قبل قيام المجموعة بأداء الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالالتزام العقد عندما يتم سداد المدفوعات. يتم الاعتراف بمطلوبات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بأداء خدماتها بموجب العقد.

المخصصات

يسجل المخصص عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق منه لمبلغ الالتزام. يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي، وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يكون مبلغ المخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكبدها لتسوية الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، بموجب عقد تأمين على سبيل المثال، يتم تسجيل الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروف المتعلق بمخصص في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل، الذي يحتاج بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو البيع، يتم رسمتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم فيها تكبدها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

المنح الحكومية

تُسجل المنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيدات معقولة بأنه سيتم استلام هذه المنح والالتزام بكافة الشروط المتعلقة بها. عندما تتعلق المنحة ببند مصروفات فيتم الاعتراف بها كإيرادات على أساس متمائل على مدى الفترات التي يتم تسجيل التكاليف ذات الصلة كمصروفات، والتي توجد نية للتعويض عنها بالمقابل. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، فيتم الاعتراف بها كإيرادات بمبلغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة. عندما تستلم المجموعة منحةً للموجودات غير النقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغ اسمية وإدراجها في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، استناداً إلى نمط استهلاك مزايا الأصل الأساسي على أقساط سنوية متساوية.

يتم المحاسبة عن المساعدة الحكومية التي تم الحصول عليها خلال السنة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاحات المتعلقة بالمساعدة الحكومية"، وتسجل في بيان الدخل المجمع تحت بند الإيرادات الأخرى.

المطلوبات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر لموارد متضمنة لمزايا اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الورد لمزايا اقتصادية أمراً مرجحاً.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل بناءً على قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على ضرورة استبعاد الإيرادات الناتجة من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإجمالي من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم خصم الإيرادات الناتجة من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007.

ضرائب على شركات تابعة خارجية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة والمنصوص عليها وفقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة. يستحق سداد ضريبة الدخل على الربح الخاضع للضريبة ("الضريبة الحالية") كمصروف في الفترة التي تتحقق فيها الأرباح وفقاً للوائح المالية المعمول بها في الدول المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم احتساب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بالفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة لكافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة. يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة إلى الحد الذي يتوفر فيه الربح الخاضع للضريبة والذي يمكن مقابله استخدام الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة، باستثناء عندما تنتج موجودات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالفروق المؤقت القابل للخصم من الاعتراف المبدئي لأصل أو التزام في معاملة بخلاف دمج الأعمال، في تاريخ المعاملة، وعندما لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الضرائب المؤجلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل فيه توفر الأرباح الكافية الخاضعة للضريبة بما يسمح باستخدام موجودات الضرائب المؤجلة كلياً أو جزئياً.

يتم إعادة تقييم موجودات الضرائب المؤجلة غير المسجلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتُسجل إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه أن تسمح الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة باسترداد موجودات الضرائب المؤجلة.

يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يوجد حق ملزم قانونياً بمقاصة موجودات الضرائب الحالية مقابل مطلوبات ضريبة الدخل الحالية وعندما تتعلق الضرائب المؤجلة بالمنشأة نفسها الخاضعة للضريبة والجهة الضريبية نفسها.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبية والتشريعات المعمول بها في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي تحقق منها إيرادات أو تتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ويتوافق إعداد التقارير مع التقارير الداخلية المقدمة إلى المسئول الرئيسي عن اتخاذ قرارات التشغيل. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المماثلة ويتم رفع التقارير بشأنها كقطاعات يجب إعداد التقارير عنها.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المدرجة ضمن البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لسعر صرف العملة الرئيسية السائد بتاريخ المعاملة. تحول الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. تدرج كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية المقيدة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف العملات الأجنبية السائدة في تواريخ تحديد القيمة العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتم تسجيل التغير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار صرف العملات الأجنبية تُسجل مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحويل الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم تحويل نتائج التشغيل لتلك العمليات بمتوسط أسعار الصرف لفترة العملية الأجنبية لتلك العمليات. يتم إدراج الفروق التحويلية الناتجة عن العمليات في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى تاريخ استبعاد العملية الأجنبية. عند استبعاد العمليات الأجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية المحددة في بيان الدخل المجموع.

عقود التأجير

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

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل المجموعة بموجبها كافة المخاطر والمزايا الجوهرية المرتبطة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الدخل المجموع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض بشأن عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

المجموعة كمستأجر

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

1. موجودات حق الاستخدام

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

في حالة نقل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

تتعرض موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة وفقاً لسياسة المجموعة "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

2. مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصرفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الربح المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير ليعكس تراكم الربح وتخفيضه مقابل قيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير الثابتة بطبيعتها أو في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

2. عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

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

يمكن تصنيف حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة بموجب عقد تأجير تشغيلي والمحاسبة عنها كعقار استثماري عندما يفى العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة واستناداً إلى نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحتفظ به بموجب عقد التأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير أيهما أقل. يتم تسجيل مبلغ مكافئ كالتزام.

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصرفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

إيرادات من عقود مع العملاء

قامت المجموعة بتطبيق الأحكام التالية التي تؤثر بصورة جوهرية في تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء:

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة خدمات المقاولات والفنادق إلى عملاءها كجزء من ترتيب فردي ومن المحتمل أن تتضمن هذه الترتيبات مختلف التزامات الأداء التي تمثل تنفيذ مهام متفق عليها مسبقاً للعميل. حددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء يمكن أن يمثل التزام منفصل لهذه الخدمات يمكن تحديده بصورة مستقلة عن الالتزامات الأخرى المدرجة في العقد ويمكن للعميل أن يستفيد من كل خدمة على حدة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع (تتمة)

إضافة إلى ذلك، حددت المجموعة أيضا أن التعهدات بتقديم تلك الخدمات تعتبر منفصلة في نطاق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بصورة مستقلة بناء على كل التزام على حدة، وتعتمد تلك الخدمات على بعضها البعض إلى حد كبير، أو تكون مستقلة إلى حد كبير.

يتم تحديد أسعار المعاملات لكل التزام أداء على حدة استنادا إلى أسعار البيع الفردية. وفي حالة عدم إمكانية ملاحظة هذه الأسعار بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة لكل التزام أداء استنادا إلى التكلفة المتوقعة زائدا الهامش.

ب. تحديد سعر المعاملة

يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الملزم والذي تتوقع المجموعة إحققتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات التي تعهدت المجموعة بتقديمها إلى العميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة أخذا في الاعتبار شروط العقد وممارسات الأعمال المعتادة

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات

(1) إيرادات ضيافة

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات المقدمة إلى عملائها يتم تسجيلها على مدار الوقت عندما يتم الوفاء بهذه الالتزامات عند تقديم تلك الخدمات أو المبيعات. يحق للمجموعة عرض حق السداد مقابل الخدمة أو البيع. علاوة على ذلك، يحصل العميل على التزام بتوجيه استخدام الخدمات أو المبيعات والحصول على كافة المزايا الجوهرية المتبقية منها.

(2) عمليات الإنشاءات تطوير والعقارات

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من المقاولات فيما يتعلق بخدمة الإنشاءات وتطوير العقارات المقدمة إلى عملائها يتم تسجيلها على مدار الوقت، حيث يقوم العملاء باستلام الخدمات والاستفادة من المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. وحقيقة أن أي منشأة أخرى لن تحتاج إلى تقديم هذه الخدمات التي قدمتها المجموعة حتى تاريخه يوضح أن العميل يتلقى الخدمات ويستفيد من المزايا التي تقدمها المجموعة كما هي وذلك بشكل متزامن. ويحق للمجموعة الحصول على المدفوعات المتعلقة بالأداء الذي تم إنجازه حتى تاريخه بموجب الاتفاقات التعاقدية مع العميل، حيث يحق للمجموعة الحصول على مبلغ يمثل على أقل تقدير تعويض للمجموعة عن الأداء التي تم إنجازها حتى تاريخه في حالة إنهاء العميل للعقد لأسباب بخلاف اخفاق المجموعة في تقديم الخدمات التي تعهدت بها. علاوة على ذلك، تم إيجاد بعض الموجودات من خلال أداء المجموعة للالتزامات المقاولات. ولكن هذه الموجودات يتم التحديد بأنها مقيدة بشروط من التوجيه الفعلي لاستخدام تلك الموجودات لغرض آخر من قبل العميل خلال عملية إيجاد أو تعزيز الموجودات ذات الصلة.

قررت المجموعة أن تقوم بتطبيق طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء تلك الخدمات نظرا للعلاقة المباشرة بين جهود المجموعة وتقديم الخدمات إلى العميل. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات من هذه الخدمات على أساس التكلفة المتكبدة بالتناسب مع إجمالي التكاليف المتوقعة لإنجاز التزامات الأداء. قامت المجموعة بتقدير نسبة التكاليف المتكبدة كجزء من إجمالي التكاليف المقدرة بالنسبة لكل عقد لتحديد الإيرادات التي يتم الاعتراف بها حتى تاريخه والمحاسبة عن هامش فترة العقد بالكامل.

(3) عمليات إدارة المرافق

انتهت المجموعة إلى أنه يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود فيما يتعلق بخدمات إدارة المرافق المقدمة إلى عملائها على مدار الوقت حيث يقوم العميل باستلام واستهلاك المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. إن المجموعة لديها الحق في المدفوعات مقابل الأداء الذي تم استكماله حتى الآن حيث يكون من حق المجموعة وفقاً لكل اتفاقية عقد مبرمة مع العميل الحصول على المبلغ الذي يعوض المجموعة على الأقل مقابل الأداء الذي تم إتمامه حتى الآن في حالة قيام العميل بفسخ العقد لأية أسباب بخلاف عجز المجموعة عن الأداء كما تعهدت. إضافة إلى ذلك، لا يؤدي أداء المجموعة إلى إيجاد أصل ذات استخدام بديل للمنشأة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات (تتمة)

3) عمليات إدارة المرافق (تتمة)

قررت المجموعة استخدام طريقة المخرجات لقياس انجاز تلك الخدمات على أساس القياسات المباشرة لقيمة الخدمات التي يتم تقديمها إلى العميل حتى الآن بالنسبة والتناسب مع الخدمات المتبقية التي تم التعهد بها وفقاً لذلك العقد. لدى المجموعة الحق في الحصول على مقابل من العميل بمبلغ يمثل مباشرة قيمة أداء المجموعة الذي تم إنجازه للعميل حتى الآن. وفيما يتعلق بعقود الخدمات التي تم أدائها بنفس نموذج الاستهلاك على مدار الوقت والتي يشمل مقابلها مبلغ ثابت على مدار مدة العقد، تسجل المجموعة الإيرادات على أساس القسط الثابت حيث تبذل المجموعة جهودها على مدار فترة الأداء. أما بالنسبة لعقود الخدمة التي لها مقابل يعتمد على قياس الخدمة التي تم أدائها مثل عدد الساعات، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على أساس الأداء الذي تم استكماله حتى الآن.

د. اعتبارات الملتزم الرئيسي مقابل الوكيل

خلال إداء خدمات المقاولات إلى عميلها، يشارك مع المجموعة أطراف أخرى في تقديم بعض الخدمات. وقد قررت المجموعة أنها الملتزم الرئيسي في هذه الترتيبات حيث تحتفظ المجموعة بالحق في تقديم الخدمة من خلال طرف آخر، ما يتيح للمجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة إلى العميل نيابة عن المجموعة والمجموعة مسؤولة بصورة رئيسية عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

هـ. النظر في مكون التمويل الجوهري في العقد

لا تتوقع المجموعة أن يكون لديها أي عقود تكون فيها الفترة بين تحويل الخدمات التي تعهدت بها المجموعة إلى العميل وقيام العميل بدفع المقابل أكثر من سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تقوم المجموعة بتعديل أي من أسعار المعاملات مقابل القيمة الزمنية للأموال.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- ◀ تتضمن العقارات الاستثمارية الأرض والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- ◀ تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة العقار المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

التزامات تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بالدخول في عقود تأجير عقار تجاري ضمن محفظتها العقارية الاستثمارية. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات والتي توضح على سبيل المثال أن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير لا يعتبر جوهرياً بالنسبة للقيمة العادلة للعقار التجاري، قررت المجموعة إلى أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهريّة المرتبطة بملكية هذه العقارات ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

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

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

لدى المجموعة عدد من عقود التأجير التي تتضمن خيارات التمديد والإلغاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إلغاء عقد التأجير أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو خيار الإنهاء. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف التي يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإلغاء.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات

أدت جائحة كوفيد-19 إلى وجود حالة من عدم التيقن بشأن توقعات الإيرادات، وتوافر الموارد والقوى العاملة، والتصنيفات الائتمانية، وما إلى ذلك، ولكن أيضاً التقلبات في أسعار الأسهم، وأسعار الفائدة وصرف العملات. وقد تخضع التقديرات المستندة إلى هذه المقاييس للتغيير بسبب تغيرات السوق في المدى القريب أو الظروف الناشئة الخارجة عن سيطرة المجموعة.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

تدرج العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتحددها المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

تقييم العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني – وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى وهي مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيمة الصفقات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات مماثلة لها بالنسبة للموقع والحالة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

تم تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء أيضاً وفقاً للقيمة العادلة كما هي محددة من قبل خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه القيمة بسهولة. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إما باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة القيمة المتبقية.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني مبينة في الإيضاحين 10 و 11.

التعرض لمخاطر الاقتصادات التضخمية

خلال السنة، تم تقييم دولة لبنان كأحد الدول التي تشهد معدلات تضخم مفرطة وفق لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 29: التقارير المالية في الاقتصادات التضخمية. تتعرض المجموعة للمخاطر في دولة لبنان من خلال شركاتها التابعة "بحمدون للعقارات المتحدة ش.م.ل." و "الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل." وعملتهما الرئيسية الليرة اللبنانية. أجرت الإدارة تقييم للوضع وقدرت ان التأثير الناتج من عملياتها الخارجية في ضوء الاقتصاد شديد التضخم لا يعتبر مادياً بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

تشتمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة على التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما فيما يتعلق بعقار عامل أو عقار للتطوير. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم ملائم مستقي من السوق، لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالعقار. تُقدر التدفقات النقدية الدورية المحسوبة عادة بإجمالي إيرادات التأجير ناقصاً الشغور وخسائر التحصيل وناقصاً مصروفات / مدفوعات التشغيل. ويتم خصم سلسلة من إيرادات التشغيل الدورية بالصافي، بالإضافة إلى تقدير قيمة الرد/الإنهاء/الخروج (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولاً إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيمة الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيمة المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيمة المتبقية على أنها: "طريقة تحديد قيمة العقار الذي من المحتمل أن يخضع للتطوير أو إعادة التطوير أو التجديد. ويتم خصم إجمالي تكلفة العمل المقدر بما في ذلك الرسوم والمصروفات الأخرى ذات الصلة زائداً مخصص الفائدة ومخاطر وأرباح القائم بأعمال التطوير من إجمالي قيمة المشروع المكتمل. يتم بعد ذلك تعديل المبلغ الناتج رجوعاً إلى تاريخ التقييم للوصول إلى القيمة المتبقية".

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى عامل مما يلي:

- ◀ معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- ◀ القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- ◀ التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- ◀ نماذج تقييم أخرى.

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على أن يتم الاقتراض لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداً، والذي يتطلب تقديراً عند عدم توافر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام المدخلات الملحوظة (مثل معدلات الفائدة السوقية) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمجموعة (مثل معدل الائتمان المستقل للشركة التابعة).

3 شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

توصلت المجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة إلى أن شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("الضيافة") هي الشركة التابعة الوحيدة التي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية للمجموعة. فيما يلي ملخص المعلومات المالية المتعلقة بشركة الضيافة قبل الاستبعاد فيما بين شركات المجموعة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
13,028,179	9,580,957	ملخص بيان الدخل الإيرادات
1,591,205	(3,554,656)	ربح (خسارة) السنة
(2,095)	(285,949)	الخسارة الخاصة بالحصص غير المسيطرة
108,446,487	98,552,141	ملخص بيان المركز المالي
(47,331,447)	(40,974,121)	إجمالي الموجودات
61,115,040	57,578,020	إجمالي حقوق الملكية
19,511,686	17,199,438	الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة
1,616,523	5,411,769	ملخص معلومات التدفقات النقدية
644,353	(90,711)	تشغيل
(7,120,939)	(4,719,523)	استثمار
(4,860,063)	601,534	تمويل
		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

4 النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
9,420,826	11,284,698	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
385,501	327,771	ودائع قصيرة الأجل
9,806,327	11,612,469	النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
(13,044,508)	(2,579,148)	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 12)
(3,238,181)	9,033,321	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجموع

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وتكتسب فائدة بالمعدلات ذات الصلة للودائع قصيرة الأجل.

تم إيداع نقد وودائع قصيرة الأجل بمبلغ 1,941,655 دينار كويتي (2019: 1,322,615 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24).

5 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
49,694,010	48,224,761	مدينون
1,114,497	2,551,581	إيرادات تأجير وضيافة مستحقة
4,754,105	2,007,636	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
914,384	707,687	مدفوعات مقدماً
5,864,890	5,890,349	موجودات أخرى
62,341,886	59,382,014	
(5,102,800)	(5,901,167)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
57,239,086	53,480,847	

إن الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين كانت كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
5,275,992	5,102,800	كما في 1 يناير
1,146,927	681,480	خسائر الائتمان المتوقعة للسنة
(1,506,593)	(63,466)	شطب
186,474	180,353	فرق تحويل عملات أجنبية
5,102,800	5,901,167	كما في 31 ديسمبر

6 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
57,802,898	61,081,729	كما في 1 يناير
3,511,491	571,114	الإضافات خلال السنة
(300,820)	(130,570)	انخفاض قيمة ممتلكات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(1,845,567)	(6,290,604)	الاستيعادات
1,913,727	623,227	فرق تحويل عملات أجنبية
61,081,729	55,854,896	كما في 31 ديسمبر

تبلغ تكاليف التمويل المرسلة المدرجة في القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (قيد الإنشاء) 229,054 دينار كويتي (2019: 293,829 دينار كويتي). أن المعدل المستخدم لتحديد مقدار تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسلة كان 14% (2019: 14%). خلال السنة الحالية، تم رسلة تكاليف التمويل بمبلغ لا شيء دينار كويتي إلى العقارات المحتفظ بها للمتاجرة (2019: لا شيء دينار كويتي).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

7 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
158,848	209,293	أسهم مسعرة
3,830,427	3,185,168	أسهم غير مسعرة
3,989,275	3,394,461	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 2,331,216 دينار كويتي (2019: 2,352,577 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24) وتدار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 1,231,043 دينار كويتي (2019: 1,441,209 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 24).

8 استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية		حصة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة
2019	2020	2019	2020		
دينار كويتي	دينار كويتي				
1,361,060	1,155,851	29.97%	29.97%	الكويت	شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك. (أ)
-	-	29.03%	29.03%	البحرين	شركة دار إس إس اتش الدولية للاستشارات الهندسية ذ.م.م.
7,600	7,188	50.00%	50.00%	الأردن الإمارات	شركة الثانية العقارية ش.م.خ.
6,527,675	6,843,555	50.00%	50.00%	العربية المتحدة	شركة الفجيرة العقارية المحدودة
27,416,839	27,586,833	40.08%	40.08%	الكويت	شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
713,898	618,693	20.00%	20.00%	الكويت	شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك. (مقفلة)
6,249,799	6,482,958	40.00%	40.00%	الكويت	شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة)
14,808,260	14,106,572	33.33%	33.33%	الكويت	شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
57,085,131	56,801,650				(ب)

(أ) إن الشركة الزميلة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية بقيمة سوقية بمبلغ 951,763 دينار كويتي (2019: 1,691,024 دينار كويتي).

(ب) خلال السنة، قامت شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز") - شركة زميلة - بزيادة رأسمالها من خلال مساهمة رأسمالية إضافية ساهمت فيها المجموعة بمبلغ 1,383,333 دينار كويتي (2019: 6,874,112 دينار كويتي).

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
50,445,326	57,085,131	كما في 1 يناير
6,874,112	1,383,333	إضافات ومساهمات رأسمالية خلال السنة (ب)
(4,054)	(1,488,612)	حصة في النتائج
(230,253)	(178,202)	فروق تحويل عملات أجنبية
57,085,131	56,801,650	في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر 2020، يبلغ القرض الذي يحمل فائدة المقدم من قبل المجموعة لشركة اسويد بي في 21,536,212 دينار كويتي (2019: 17,648,942 دينار كويتي) (إيضاح 24) ويستحق السداد في 1 يناير 2036.

8 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

حددت المجموعة أن شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("أبراج المتحدة") وشركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز") يعتبران شركتان زميلتان جوهريتان للمجموعة ويوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

أخرى		مينا هومز		أبراج المتحدة		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
137,259,426	61,410,265	81,219,083	90,098,171	132,533,597	131,608,168	ملخص بيان المركز المالي
32,449,814	35,324,547	46,291,964	43,788,181	1,704,089	2,281,736	موجودات غير متداولة
(128,334,376)	(49,839,078)	(70,146,178)	(79,608,497)	(61,637,693)	(61,408,868)	موجودات متداولة
(6,316,219)	(31,005,704)	(12,940,089)	(11,958,138)	(4,197,755)	(3,655,819)	مطلوبات غير متداولة
						مطلوبات متداولة
<u>35,058,645</u>	<u>15,890,030</u>	<u>44,424,780</u>	<u>42,319,717</u>	<u>68,402,238</u>	<u>68,825,217</u>	حقوق الملكية
		33.33%	33.33%	40.08%	40.08%	نسبة ملكية المجموعة
<u>14,860,032</u>	<u>15,108,245</u>	<u>14,808,260</u>	<u>14,106,572</u>	<u>27,416,839</u>	<u>27,586,833</u>	حصة المجموعة في صافي الموجودات
<u>57,109,623</u>	<u>31,311,877</u>	<u>118,969</u>	<u>-</u>	<u>8,327,539</u>	<u>5,127,095</u>	ملخص بيان الدخل
						الإيرادات
(3,272,923)	(460,481)	(4,912,858)	(6,255,063)	3,011,210	430,871	ربح (خسارة) السنة
<u>209,239</u>	<u>124,833</u>	<u>(1,420,237)</u>	<u>(1,771,041)</u>	<u>1,206,944</u>	<u>157,596</u>	حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

9 عقارات استثمارية

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
72,918,294	73,112,104	أرض لغرض التطوير (أ)
11,479,339	11,518,186	عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)
193,099,699	185,714,107	عقارات مطورة (ج)
<u>277,497,332</u>	<u>270,344,397</u>	

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2020 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة أو القيمة السوقية للعقار المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقاً لما يتناسب مع طبيعة واستخدام العقار. تم تحديد القيمة العادلة للأراضي لغرض التطوير والعقار الاستثماري قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة السوقية أو طريقة استبدال تكلفة الاستهلاك.

(أ) أرض لغرض التطوير

إن الحركة في الأراضي لغرض التطوير خلال السنة كانت كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
74,721,807	72,918,294	كما في 1 يناير
30,350	18,777	إضافات
(835,471)	-	استبعادات
(1,402,100)	58,227	ربح (خسارة) التقييم
403,708	116,806	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>72,918,294</u>	<u>73,112,104</u>	كما في 31 ديسمبر

تشمل الأرض لغرض التطوير قطعة أرض في مدينة شرم الشيخ، مصر بمبلغ 15,769,000 دينار كويتي (2019): 15,741,876 دينار كويتي) ولم يتم تسجيلها بعد باسم الشركة التابعة (الخليج مصر) ولن يتم السماح بتسجيل الشركة التابعة حتى استكمال مشروع الإنشاء في هذه الأرض.

(ب) عقارات استثمارية قيد الإنشاء

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
11,444,211	11,479,339	كما في 1 يناير
9,155	33,279	إنفاق رأسمالي
31,459	17,275	فروق تحويل عملات أجنبية
(5,486)	(11,707)	خسارة التقييم
<u>11,479,339</u>	<u>11,518,186</u>	كما في 31 ديسمبر

(ج) عقارات مطورة

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
99,285,698	99,181,360	أراضي ومباني مطورة:
93,814,001	86,532,747	أراضي ومباني مطورة
		مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة
<u>193,099,699</u>	<u>185,714,107</u>	

تتراوح فترات الاستئجار لقطع الأراضي المستأجرة من حكومة دولة الكويت ومن الغير بين أكثر من سنة و 50 سنة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

9 عقارات استثمارية (تتمة)

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
192,456,352	193,099,699	كما في 1 يناير
302,557	24,448	إضافات
-	(187,570)	استبعاد عقارات استثمارية
464,840	(7,304,272)	(خسارة) ربح التقييم
(124,050)	81,802	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>193,099,699</u>	<u>185,714,107</u>	كما في 31 ديسمبر

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 لقياس القيمة العادلة استنادًا إلى المدخلات لأسلوب التقييم المستخدم. يبين الجدول التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية بالأرصدة الختامية لقياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
278,622,370	277,497,332	الرصيد الافتتاحي
342,062	76,504	إضافات وإنفاق رأسمالي
(835,471)	(187,570)	الاستبعادات والتحويلات
(942,746)	(7,257,752)	خسارة التقييم
311,117	215,883	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>277,497,332</u>	<u>270,344,397</u>	الرصيد الختامي

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية ذات السمات المتماثلة:

2019	2020	
%	%	
9.50	10.25	متوسط صافي العائد المبدئي
10.75	11.25	متوسط العائد القابل للاسترداد
3.50	1.50	متوسط معدل التضخم
10.00	12.50	معدل الشغور طويل الأجل
3.25	2.50	معدل النمو طويل الأجل في معدلات الإيجارات الفعلية

تحليل الحساسية

يبين الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر أهمية بالنسبة لتقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على القيمة العادلة		الحساسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
2019	2020		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,420,330	1,349,314	+/- 1%	متوسط صافي العائد المبدئي
(1,374,830)	(1,312,963)	+/- 1%	متوسط العائد القابل للاسترداد
2,968,468	2,760,675	+/- 25 نقطة أساسية	متوسط معدل التضخم
(2,798,640)	(2,574,749)	+/- 1%	معدل الشغور طويل الأجل
1,523,792	1,462,840	+/- 1%	معدل النمو طويل الأجل في الإيجارات الفعلية
(1,098,720)	(1,043,784)	+/- 1%	
1,775,820	1,669,271	+/- 1%	
(1,656,730)	(1,590,461)	+/- 1%	
1,635,920	1,521,406	+/- 1%	
(1,834,640)	(1,724,562)	+/- 1%	

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2020

10 ممتلكات ومعدات

المجموع دينار كويتي	أعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	أجهزة وبرامج كمبيوتر دينار كويتي	أدوات ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي ملك حر دينار كويتي	
								التكلفة:
178,692,397	2,847,612	1,710,666	8,285,290	3,583,397	13,716,767	93,264,922	55,283,743	كما في 1 يناير 2020
1,973,870	-	248,621	97,509	165,931	1,316,598	145,211	-	الإضافات
(175,172)	-	-	-	-	-	(175,172)	-	تعديل إعادة التقييم
(7,850)	-	(4,450)	-	-	(3,400)	-	-	استبعادات
185,116	2,145	357	8,037	1,477	9,235	90,374	73,491	تعديل تحويل عملات أجنبية
180,668,361	2,849,757	1,955,194	8,390,836	3,750,805	15,039,200	93,325,335	55,357,234	كما في 31 ديسمبر 2020
								الاستهلاك:
(42,166,830)	-	(728,738)	(8,284,931)	(3,447,372)	(8,383,955)	(21,321,834)	-	كما في 1 يناير 2020
(5,235,955)	-	(305,344)	(54,374)	(201,491)	(2,363,647)	(2,311,099)	-	المحمل للسنة
1,916	-	594	-	-	1,322	-	-	استبعاد
(35,136)	-	(296)	(5,783)	(1,232)	(7,730)	(20,095)	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
(47,436,005)	-	(1,033,784)	(8,345,088)	(3,650,095)	(10,754,010)	(23,653,028)	-	كما في 31 ديسمبر 2020
133,232,356	2,849,757	921,410	45,748	100,710	4,285,190	69,672,307	55,357,234	صافي القيمة الدفترية: كما في 31 ديسمبر 2020

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2020

10 ممتلكات ومعدات (تتمة)

المجموع	أعمال قيد التنفيذ	سيارات	أثاث وتركيبات	أجهزة وبرامج كمبيوتر	أدوات ومعدات	مباني	أراضي ملك حر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
								التكلفة:
175,184,201	2,719,977	1,351,362	8,004,773	3,417,479	12,495,600	91,742,720	55,452,290	كما في 1 يناير 2019
2,701,676	127,635	431,708	319,829	241,460	1,285,871	3,295,17	-	الإضافات
1,364,390	-	-	-	-	-	1,364,390	-	تعديل إعادة التقييم
(152,535)	-	(68,229)	(1,488)	(53,031)	(29,787)	-	-	استبعاد
(405,335)	-	(4,175)	(37,824)	(22,511)	(34,917)	(137,361)	(168,547)	تعديل تحويل عملات أجنبية
178,692,397	2,847,612	1,710,666	8,285,290	3,583,397	13,716,767	93,264,922	55,283,743	كما في 31 ديسمبر 2019
								الاستهلاك:
(37,709,661)	-	(517,659)	(7,377,298)	(3,273,462)	(7,398,493)	(19,142,749)	-	كما في 1 يناير 2019
(4,746,190)	-	(273,298)	(923,166)	(237,641)	(1,048,194)	(2,263,891)	-	المحمل للسنة
135,689	-	60,289	1,488	44,125	29,787	-	-	استبعاد
153,332	-	1,930	14,045	19,606	32,945	84,806	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
(42,166,830)	-	(728,738)	(8,284,931)	(3,447,372)	(8,383,955)	(21,321,834)	-	كما في 31 ديسمبر 2019
136,525,567	2,847,612	981,928	359	136,025	5,332,812	71,943,088	55,283,743	صافي القيمة الدفترية: كما في 31 ديسمبر 2019

تم تحديد القيمة العادلة للأرض ملك حر والمبني باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. تم إجراء هذه التقييمات من قبل مقيم مستقل وتستند إلى قواعد بيانات أسعار المعاملات للعقارات ذات الطبيعة والموقع والحالة المتماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم إدراج الخسارة من إعادة تقييم الأرض ملك حر والمباني بمبلغ 175,172 دينار كويتي (2019: ربح 1,364,390 دينار كويتي) وتعديل الضرائب المؤجلة ذات الصلة الناتجة من خسارة إعادة التقييم بمبلغ 62,639 دينار كويتي (2019: ربح 252,249 دينار كويتي) وحصاة في الحصص غير المسيطرة بمبلغ 23,073 دينار كويتي (2019: 88,465 دينار كويتي) وفروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية بمبلغ 262,986 دينار كويتي (2019: 235,264 دينار كويتي) ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

مدخلات تقييم جوهرية غير ملحوظة

كما في 31 ديسمبر 2020، يبلغ نطاق متوسط سعر السوق للأرض ملك حر والمباني (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيم 993 دينار كويتي (2019: 1,025 دينار كويتي). إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهرية في السعر المقدر لكل متر مربع كل على حده تؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة على أساس موازي.

10 ممتلكات ومعدات (تتمة)

تم توزيع الاستهلاك في بيان الدخل المجمع كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,135,834	1,898,531	تكاليف إيرادات
3,294,077	3,032,970	تكاليف مقاولات وخدمات
		استهلاك الفنادق
		مصروفات تشغيلية
316,279	304,454	استهلاك الممتلكات والمعدات
4,746,190	5,235,955	

11 دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,001,900	626,438	إيجار مستلم مقدماً
54,944,911	48,033,866	دائنون
5,546,118	5,571,401	تأمينات مستردة
2,197,455	3,391,139	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
19,901,868	22,229,212	دائنون آخرون
83,592,252	79,852,056	

12 قروض وسلفيات تحمل فائدة

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
223,670,753	237,460,784	قروض
13,044,508	2,579,148	حسابات مكشوفة لدى البنوك
236,715,261	240,039,932	
		من خلال الشركة الأم:
82,583,011	25,017,526	متداولة
97,657,259	154,807,160	غير متداولة
180,240,270	179,824,686	
		من خلال الشركات التابعة:
15,055,172	11,364,159	متداولة
41,419,819	48,851,087	غير متداولة
56,474,991	60,215,246	
236,715,261	240,039,932	

12 قروض وسلفيات تحمل فائدة (تتمة)

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2019 دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
13,044,508	2,579,148	-	2,579,148	حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 4)
56,790,218	22,354,958	-	22,354,958	قروض قصيرة الأجل
166,880,535	215,105,826	203,658,247	11,447,579	قروض محددة الأجل
236,715,261	240,039,932	203,658,247	36,381,685	

يتم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات تتراوح بين سنة واحدة وعشر سنوات، وتحمل معدلات فائدة تتراوح بين 2.75 % إلى 8% (2019: 4% إلى 16.85%)

كما في 31 ديسمبر 2020، تعتبر القروض قصيرة الأجل والحسابات المكشوفة التي حصلت عليها المجموعة بمبلغ 24,934,106 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 69,834,726 دينار كويتي) قابلة للتجديد على أساس سنوي.

تستحق القروض والسلفيات التي تحمل فائدة بقيمة 75,513,903 دينار كويتي (2019: 59,350,416 دينار كويتي) إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 24).

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول (تم تحليله حسب العملة) من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2019 دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
34,451,391	37,119,083	25,671,504	11,447,579	دولار أمريكي
10,719,385	10,579,583	10,579,583	-	ريال عماني
94,603	499,208	-	499,208	جنيه مصري
191,449,882	191,842,058	167,407,160	24,434,898	دينار كويتي
236,715,261	240,039,932	203,658,247	36,381,685	

تبلغ القروض التي تحمل فائدة قروض 60,215,246 دينار كويتي (2019: 56,474,991 دينار كويتي) تم الحصول عليها والاستفادة منها من قبل شركات تابعة في المجموعة.

13 سندات

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
32,150,000	32,150,000	في 19 أبريل 2020، أصدرت الشركة الأم سندات غير مكفولة بضمان بمبلغ أصلي 60,000,000 دينار كويتي تتضمن سندات في شكل مجموعتين كما يلي:
		◀ سندات مستحقة بتاريخ 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75% سنوياً تستحق ربع سنوياً على أساس السداد المؤخر
27,850,000	27,850,000	◀ سندات مستحقة بتاريخ 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 2.50% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي تستحق ربع سنوياً على أساس السداد المؤخر
60,000,000	60,000,000	

14 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2020، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2019: 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس) مدفوعة نقداً بالكامل.

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

15 احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والتعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، فإنه يجب استقطاع نسبة 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي. يجوز أن تقرر الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف تلك الاستقطاعات عندما يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر أو لدفع توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين هذا الحد بسبب غياب احتياطات قابلة للتوزيع. إن أي مبالغ يتم اقتطاعها من هذا الاحتياطي يجب أن يعاد ردها عندما تكون الأرباح في السنوات القادمة كافية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء هذا الاستقطاع في 31 ديسمبر 2020 نظراً للخسائر التي تكبدتها الشركة الأم.

16 احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يجب استقطاع نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. وتم إيقاف هذا الاستقطاع السنوي بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.

17 أسهم الخزينة

2019	2020	
113,669,873	113,669,873	عدد أسهم الخزينة
9.568%	9.568%	نسبتها إلى الأسهم المصدرة
6,990,697	5,342,484	القيمة السوقية بالدينار الكويتي
14,478,743	14,478,743	التكلفة بالدينار الكويتي

إن الاحتياطي والأرباح المرحلة وعلاوة إصدار الأسهم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال الفترة التي تحتفظ فيها المجموعة بهذه الأسهم.

18 صافي خسائر تشغيل أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(96,134)	(22,180)	خسارة من بيع عقارات استثمارية
(300,820)	(130,570)	انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 6)
(264,000)	(264,000)	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(1,146,927)	(681,480)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
6,374	19,973	إيرادات توزيعات أرباح
(719)	-	خسائر استثمار أخرى
<u>(1,802,226)</u>	<u>(1,078,257)</u>	

19 مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,548,906	3,522,183	أجور ورواتب
642,000	526,944	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>4,190,906</u>	<u>4,049,127</u>	

تم تحميل الأجور والرواتب ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 21,042,675 دينار كويتي (2019: 19,282,611 دينار كويتي) على تكلفة الإيرادات.

20 صافي خسائر غير تشغيل أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,376	1,566	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(110,644)	(110,619)	إطفاء موجودات غير ملموسة
-	(25,109)	انخفاض قيمة موجودات غير ملموسة
1,660,563	745,581	إيرادات أخرى (إيضاح 26 (د))
(246,850)	(103,737)	خسائر تحويل عملات أجنبية
<u>1,314,445</u>	<u>507,682</u>	

21 الضرائب

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
244,371	26,172	ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
1,280,005	15,396	الضريبة الحالية
<u>1,524,376</u>	<u>41,568</u>	الضريبة المؤجلة

إن معدل الضريبة المطبق على الشركات التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 10% إلى 22.5% (2019: 10% إلى 22.5%). لغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات التابعة الأجنبية للأغراض الضريبية. تتضمن التعديلات للأغراض الضريبية بنود تتعلق بكل من الإيرادات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات. تستند التعديلات الحالية للقوانين واللوائح والممارسات المطبقة للمناطق التي تقع فيها الشركات التابعة الأجنبية.

تتعلق مطلوبات الضريبة المؤجلة بما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(11,853,006)	(11,678,268)	إعادة تقييم عقارات استثمارية وفقا للقيمة العادلة
(13,141,639)	(13,251,994)	إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقا للقيمة العادلة
(6,975,514)	(6,998,272)	ضريبة مؤجلة - تتعلق بإنشاء ورد الفروق المؤقتة
<u>(31,970,159)</u>	<u>(31,928,534)</u>	مطلوبات الضريبة المؤجلة

21 الضرائب (تتمة)

فيما يلي تفصيل مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
(30,097,090)	(31,970,159)	كما في 1 يناير
(1,280,005)	(15,396)	المصروف للسنة
(252,249)	62,639	تعديل الضريبة المؤجلة من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة
(340,815)	(5,618)	مأخوذاً إلى الإيرادات الشاملة الأخرى
		فروق تحويل عملات أجنبية
<u>(31,970,159)</u>	<u>(31,928,534)</u>	كما في 31 ديسمبر

22 خسارة السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة عن طريقة قسمة الربح (الخسارة) الخاصة بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
(7,222,196)	(15,934,917)	الخسائر:
		خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
<u>أسهم</u>	<u>أسهم</u>	عدد الأسهم القائمة:
1,187,974,420	1,187,974,420	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
(113,669,873)	(113,669,873)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
<u>1,074,304,547</u>	<u>1,074,304,547</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
(6.72) فلس	(14.83) فلس	خسارة السهم المخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

23 توزيعات أرباح

لم يوصي مجلس إدارة الشركة الأم خلال اجتماعه المنعقد بتاريخ 25 مارس 2021 بأية توزيعات أرباح نقدية للمساهمين. يخضع الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 29 أبريل 2020 البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. كما اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين عدم توزيع أي أرباح أو أسهم منحة (31 ديسمبر 2018: لا شيء).

24 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركة الأم الكبرى والمساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً من قبل هؤلاء الأطراف. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

2019	2020	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات زميلة	الشركة الأم الكبرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,322,615	1,941,655	1,941,655	-	-	النقد والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4)
4,754,105	2,007,636	883,324	1,124,312	-	مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 5)
2,352,577	2,331,216	2,331,216	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 7)
17,648,942	21,536,212	-	21,536,212	-	قرض إلى شركة زميلة (إيضاح 8)
2,197,455	3,391,139	715,151	2,345,370	285,377	دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 11)
59,350,416	75,513,903	75,513,903	-	-	قروض وسلفيات تحمل فائدة (إيضاح 12)

بيان الدخل المجموع

89,005	316,456	316,456	-	-	تكاليف تشغيل عقارات
304,456	497,256	342,989	154,267	-	مصرفات عمومية وإدارية
2,661,179	2,417,296	2,417,296	-	-	تكاليف تمويل
2,400	1,800	-	1,800	-	إيرادات تأجير
169,799	187,761	-	187,761	-	إيرادات فوائد
941,687	736,917	-	736,917	-	إيرادات تشغيل أخرى
1,221,079	1,234,192	-	1,234,192	-	إيرادات مقاولات وخدمات

تدار بعض الاستثمارات ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,231,043 دينار كويتي (2019: 1,441,209 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 7).

مكافأة موظفي الإدارة العليا

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
684,006	798,869	رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
92,930	114,626	مكافأة نهاية الخدمة
776,936	913,495	

25 مطلوبات محتملة والتزامات

مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2020، كان على المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ضمن السياق العادي للأعمال بمبلغ 11,763,951 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 10,915,204 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

التزامات رأسمالية

أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 79,794 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 525,961 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به لغرض المتاجرة بمبلغ 250,117 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 5,915,898 دينار كويتي).

25 مطلوبات محتملة والتزامات (تتمة)

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير المدينة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
30,728,486	21,743,010	خلال سنة واحدة
55,165,961	37,617,075	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>85,894,447</u>	<u>59,360,085</u>	

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير الدائنة المستقبلية بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,994,705	1,994,015	خلال سنة واحدة
1,291,821	1,281,581	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>3,286,526</u>	<u>3,275,596</u>	

26 دعاوى قضائية

(أ) قامت المجموعة بتاريخ 16 أبريل 2014 بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا ("المشتري") تنص على بيع بعض الأسهم في شركة تابعة وهي شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارية (ش.م.م.) ("منازل"). ولكن لم يتم المشتري بالوفاء بالتزام سداد مقابل الشراء إلى المجموعة بما يخالف شروط الاتفاقية المبرمة من قبل عائلة الأغا.

لاحقاً، تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد المجموعة والمساهمين الآخرين لدى منازل فيما يتعلق بتلك المنازعة للمطالبة بحقوقهم في أسهم شركة منازل. وخلال السنوات السابقة، كانت الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة لصالح المجموعة والمساهمين الآخرين لشركة منازل. ولكن خلال السنة السابقة، تم إلغاء الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة من قبل محكمة التمييز بشأن حصة ملكية المجموعة بنسبة 71.3% في شركة منازل. تم تعليق عملية تحويل الأسهم لحين صدور الحكم في الدعوى القضائية.

وفقاً للمستشار القانوني لدى المجموعة، فإن الحكم بالبطان ومدى صحة ونفاذ عقود البيع الصادر عن محكمة التمييز يتعارض مع الأحكام السابقة الصادرة عن محكمة الاستئناف نفسها في قضايا مماثلة. علاوة على ذلك، قد يتم إعادة النظر في الحكم الذي يشمل الأحكام النهائية حيث أن المجموعة ترى وجود أدلة كافية على تزيف الوثائق التي تم تقديمها من جانب الطرف المقابل، وبالتالي يرى المستشار القانوني أنه سوف يتم الحكم ببطان الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز.

على الرغم من ذلك، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,982,349 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 والمتعلقة بخسارة محتملة من حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2019: 1,982,349 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على البيانات المالية المجمعة.

فضلاً عن ذلك، ووفقاً للمستشار القانوني للمجموعة، بالرغم من خسارة جزء جوهري من حصة الملكية في شركة منازل، تسيطر المجموعة على شركة منازل نظراً لأن الأمر محل تنازع أمام المحكمة.

26 دعاوى قضائية (تتمة)

(ب) لدى المجموعة بعض الموجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: لا شيء) تتمثل في مشروعات بنظام البناء- التشغيل-التحويل (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أرض مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بعد انتهاء مدة الإيجار المجددة، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعاوى قضائية ضد المجموعة لأخلاء العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. أوضح المستشار القانوني أنه يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناء على الشروط الأصلية للعقد المبرمة مع وزارة المالية. تستمر المجموعة في إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. وقد أكد المستشار القانوني أحقية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى صدور الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناء عليه، سجلت المجموعة الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها في بيان الدخل المجمع بمبلغ 3,006,331 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 3,221,394 دينار كويتي) و2,333,208 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 2,437,888 دينار كويتي) على التوالي.

(ج) قامت شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)، شركة تابعة للمجموعة، بالدخول في منازعة قضائية ضد مقاول فيما يتعلق بمطالبات وتسويات بين الطرفين. وفي 29 أبريل 2019، أعلنت محكمة أول درجة النتيجة لصالح المقاول وتم الطعن عليها من قبل المجموعة وفي 2 فبراير 2020، قامت محكمة ثاني درجة بتأييد الحكم الصادر لصالح المقاول وتم إصدار أمر تحكيم نهائي ضد المجموعة يلزمها بسداد مبلغ 7,815,464 ريال عماني (ما يعادل مبلغ 6,164,472 دينار كويتي) إلى المقاول وفائدة بنسبة 7% حتى تاريخ السداد.

وبالتالي قامت المجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، بتسجيل التزام مؤقت بقيمة 7,122,141 دينار كويتي يمثل خسارة مؤقتة بقيمة 5,409,224 دينار كويتي تم تحميله في بيان الدخل المجمع والالتزام بمبلغ 1,712,917 دينار كويتي يمثل التزام تم تسجيله في السنوات السابقة بما يمثل مطالبة المجموعة المتعلقة بسند ضمان حسن الأداء ومحجوز الضمان.

خلال السنة، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسوية بالتراضي مع المقاول بمبلغ 8 مليون ريال عماني مما يسمح برد مبلغ 1,029,619 ريال عماني (ما يعادل 812,067 دينار كويتي) في البيانات المالية المجمعة على أنه "رد مخصص دعاوى قضائية".

(د) بدأت منازعة قانونية خلال الفترات السابقة مع مشغل فندق لمخالفته بعض بنود اتفاقية الإدارة المبرمة بين الطرفين فيما يتعلق بإدارة عمليات الضيافة في مصر. خلال السنة السابقة، تم الاتفاق بين الطرفين على تسوية النزاع القانوني القائم بينهما ودياً بموجب اتفاق يقضي بسداد مبلغ 3,750 ألف دولار أمريكي (ما يعادل مبلغ 1,137 ألف دينار كويتي) وقد تم استلامه بالكامل وتسجيله ضمن إيرادات أخرى في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

27 معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بهذا القطاع.

لدى المجموعة قطاعات التشغيل الآتية التي يتم إعداد التقارير بشأنها:

- ◀ عمليات التأجير: تتضمن تأجير العقارات.
- ◀ عمليات الضيافة: خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق هيلتون وفندق بحمدون وفندق صلالة.
- ◀ تجارة العقارات: شراء وبيع العقارات.
- ◀ المقاولات والخدمات: تتضمن إدارة العقارات للغير.
- ◀ تطوير عقارات: تتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2020

27 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل لدى المجموعة:

نتائج القطاع 2019 دينار كويتي	مجمول ربح القطاع 2019 دينار كويتي	إيرادات القطاع 2019 دينار كويتي	نتائج القطاع 2020 دينار كويتي	مجمول ربح القطاع 2020 دينار كويتي	إيرادات القطاع 2020 دينار كويتي	
5,544,856	14,351,612	23,648,429	(853,986)	9,263,787	17,526,945	عمليات تأجير #
1,400,752	2,445,035	17,488,643	(5,362,630)	(3,240,190)	6,058,756	عمليات ضيافة
(967,072)	502,002	2,347,569	(939,097)	73,291	6,363,895	تجارة العقارات
3,125,565	3,586,336	55,092,195	3,180,967	3,906,663	51,957,499	مقاولات
1,711,030	2,770,025	16,879,916	2,069,082	2,665,497	16,341,274	خدمات عقارية
(238,216)	1,425,408	1,425,408	(901,338)	988,914	988,914	تطوير عقارات
(495,016)	(594,627)	(3,038,812)	199,055	(185,063)	(2,639,218)	الاستعدادات بين القطاعات
10,081,899	24,485,791	113,843,348	(2,607,947)	13,472,899	96,598,065	إيرادات ونتائج القطاع
(3,275,585)			(3,875,495)			مصروفات إدارية*
(12,206,752)			(10,151,491)			تكاليف تمويل*
(1,524,376)			(41,568)			تكاليف ضرائب*
(6,924,814)			(16,676,501)			خسارة السنة

* لم يتم توزيع هذه التكاليف للقطاعات، لأن هذا النوع من النشاط ضمن وظيفة الشركة الرئيسية، والتي تدار على مستوى المجموعة.

يشمل قطاع عمليات التأجير تعديل تقييم عقارات استثمارية بمبلغ 7,257,752 دينار كويتي (2019: 942,746 دينار كويتي).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

27 معلومات القطاعات (تتمة)

تحليل معلومات الإيرادات

أداء خدمات			أداء خدمات			توقيت الاعتراف بالإيرادات 31 ديسمبر
المجموع 2019 دينار كويتي	في فترة زمنية معينة دينار كويتي	علي مدار الوقت دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	في فترة زمنية معينة دينار كويتي	علي مدار الوقت دينار كويتي	
23,648,429	3,685,725	19,962,704	17,526,945	2,582,732	14,944,213	عمليات تأجير
17,488,643	17,488,643	-	6,058,756	6,058,756	-	عمليات ضيافة
2,347,569	2,347,569	-	6,363,895	6,363,895	-	تجارة العقارات
55,092,195	-	55,092,195	51,957,499	-	51,957,499	مقاولات
16,879,916	-	16,879,916	16,341,274	-	16,341,274	خدمات عقارية
1,425,408	-	1,425,408	988,914	-	988,914	تطوير عقارات
(3,038,812)	-	(3,038,812)	(2,639,218)	-	(2,639,218)	الاستبعاذات بين القطاعات
113,843,348	23,521,937	90,321,411	96,598,065	15,005,383	81,592,682	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
<i>2019</i> دينار كويتي	<i>2020</i> دينار كويتي					<i>الموجودات:</i>
237,997,300	225,095,626					عمليات تأجير
141,800,464	132,467,251					عمليات ضيافة
65,134,526	57,350,092					تجارة العقارات
45,907,643	51,264,066					مقاولات
11,379,425	18,880,904					خدمات عقارية
99,434,151	106,070,990					تطوير عقارات
28,504,651	29,134,092					غير موزع
(7,360,113)	(12,202,967)					الاستبعاذات بين القطاعات
622,798,047	608,060,054					إجمالي الموجودات
<i>2019</i> دينار كويتي	<i>2020</i> دينار كويتي					<i>المطلوبات:</i>
164,623,125	151,754,526					عمليات تأجير
89,595,557	86,330,294					عمليات ضيافة
39,369,659	29,744,085					تجارة العقارات
57,695,355	66,311,039					مقاولات
8,537,870	20,630,096					خدمات عقارية
43,924,016	49,758,483					تطوير عقارات
9,326,599	7,932,084					غير موزع
(794,508)	(640,085)					الاستبعاذات بين القطاعات
412,277,672	411,820,522					إجمالي المطلوبات

27 معلومات القطاعات (تتمة)

تحليل معلومات الإيرادات (تتمة)

الأسواق الجغرافية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
90,900,422	81,284,244	الكويت
15,207,918	4,581,653	مصر
167,829	5,720,302	لبنان
27,113	27,113	الإمارات العربية المتحدة
4,249,864	2,037,246	عمان
3,251,444	2,912,669	الأردن
38,758	34,838	أوروبا
<u>113,843,348</u>	<u>96,598,065</u>	

تستند معلومات الإيرادات أعلاه إلى موقع الشركات التابعة.

معلومات جغرافية أخرى

يعرض الجدول التالي معلومات تتعلق بالموجودات غير المتداولة لدى المجموعة استناداً إلى قطاعاتها الجغرافية:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
105,544,702	97,590,000	الكويت
158,394,151	157,139,040	مصر
6,365,960	6,248,481	لبنان
13,127,329	12,808,886	الإمارات العربية المتحدة
3,251,424	3,253,570	سوريا
75,032,868	74,344,293	عمان
122,617	191,369	البحرين
111,583,808	111,144,650	الأردن
18,474,046	21,536,212	المغرب
1,044,000	1,044,000	أوروبا
1,730,000	1,811,341	المملكة العربية السعودية
<u>494,670,905</u>	<u>487,111,842</u>	

28 القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن تعريف القيمة العادلة هو افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون وجود أي نية أو حاجة إلى التصفية أو تخفيض نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو إتمام معاملة وفقاً لشروط مجحفة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمداولين (سعر الشراء للمراكز الطويلة وسعر الطلب للمراكز قصيرة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

28 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة:

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها:

- المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات ومطلوبات مماثلة.
المستوى 2: أساليب أخرى تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهرى على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة: و
المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهرى على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب المستوى بالجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

			2020
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 7):
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	أسهم مسعرة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	أسهم غير مسعرة
209,293	-	209,293	
-	3,185,168	3,185,168	
209,293	3,185,168	3,394,461	
			2019
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 7):
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	أسهم مسعرة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	أسهم غير مسعرة
158,848	-	158,848	
-	3,830,427	3,830,427	
158,848	3,830,427	3,989,275	

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع غير جوهرى إذا طرأ تغيير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5%.

يعرض الجدول التالي مطابقة الرصيد الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	كما في 1 يناير
دينار كويتي	دينار كويتي	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى بنود أخرى متضمنة صافي (المبيعات) المشتريات والتحويل
4,209,072	3,830,427	
(349,501)	(580,300)	
(29,144)	(64,959)	
3,830,427	3,185,168	كما في 31 ديسمبر

28 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

يتم تحديد تصنيف القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام آليات تقييم لا تستند إلى الأسعار أو المعدلات المعلنة بالسوق. يتم تقييم الأسهم غير المسعرة على أساس طريقة السعر مقابل القيمة الدفترية بالاستعانة بأحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها.

29 تأثير جائحة كوفيد-19

أعلنت منظمة الصحة العالمية في 11 مارس 2020 أن فيروس كوفيد-19 يعتبر وباءً ويؤدي إلى تعطل أعمال الشركات والأنشطة الاقتصادية. أعلنت السلطات المالية والنقدية المحلية والدولية على حد سواء، عن تنفيذ تدابير الدعم في جميع أنحاء العالم لمواجهة التأثيرات السلبية المحتملة. فقد تسبب فيروس كوفيد-19 في ظهور حالات عدم التيقن في البيئة الاقتصادية العالمية. وفي ضوء التطورات المتسارعة في الوضع، أخذت المجموعة في اعتبارها مدى ضرورة إجراء أي تعديلات وتغييرات في الأحكام والتفديرات وإدارة المخاطر وتسجيلها في البيانات المالية المجمعة. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة، تمارس الإدارة أحكامًا هامة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة.

التأثير المعلوم حاليًا لـ كوفيد-19 على المجموعة هو:

- ◀ بسبب حالة عدم التيقن السائدة في قطاع العقارات، أجرت المجموعة تقييمًا للقيمة العادلة لممتلكاتها وسجلت انخفاضًا في قيمة العقارات الاستثمارية بمقدار 7,257,752 دينار كويتي.
- ◀ انخفاض إجمالي إيرادات التأجير خلال سنة 2020 مقارنة بالعام السابق بنسبة 26% بسبب امتيازات التأجير المقدمة للمستأجرين والإجراءات الحكومية المتخذة لإغلاق مراكز التسوق مؤقتًا.
- ◀ كما تأثرت الإيرادات من الفنادق المملوكة للمجموعة سلبًا بسبب إغلاق الفنادق وفقًا لتعليمات الحكومة. نتج عن ذلك انخفاض في إيرادات الضيافة لسنة 2020 مقارنة بالعام السابق بنسبة 65%.

بالإضافة إلى التأثيرات المعروفة بالفعل لجائحة كوفيد-19 والتدابير الحكومية الناتجة عنها، يتسبب عدم التأكد حول الاقتصاد الكلي في تعطيل النشاط الاقتصادي، ومن غير المعروف ما سيكون التأثير على المدى الطويل على أعمال المجموعة. يمكن أن يتطور فيروس كوفيد-19 في اتجاهات مختلفة. إذا استمر تعرض المجتمع ككل والأعمال التجارية للتبعات السلبية بجائحة كوفيد-19 لفترة أطول من الوقت، فقد يؤدي ذلك إلى نتائج سلبية طويلة الأمد وضغط على سيولة المجموعة.

وفي ضوء استمرار جائحة كوفيد-19 والتأثير السلبى المستمر على النشاط الاقتصادي، قد تواجه المجموعة المزيد من النتائج السلبية، وقيود السيولة وتكبد خسائر إضافية في الموجودات في سنة 2021.

مديون تجاريون ومستحقات تأجير وأرصدة مدينة أخرى

يتوجب على المجموعة مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تتعلق في المقام الأول بتعديل التقديرات المستقبلية المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير خسائر الائتمان المتوقعة حيث أن التصنيف المطبق في الفترات السابقة قد لا يكون مناسبًا وقد يحتاج إلى المراجعة ليعكس الطرق المختلفة لتأثيرات تفشي كوفيد-19 على أنواع مختلفة من العملاء (على سبيل المثال من خلال تمديد شروط الدفع للمدينين التجاريين أو باتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجار أو المدفوعات الأخرى). ستواصل المجموعة تقييم تأثير الوباء مع توافر المزيد من البيانات الموثوق فيها، وما قد يترتب عليه من تحديد مدى ضرورة إجراء تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للموجودات غير المالية للمجموعة، ويتم تطوير المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، يستمر النقلب في الأسواق مع استمرار حساسية المبالغ المسجلة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة بالتأثير السلبى على بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد بها هذه الموجودات. ومع استمرار تطور الوضع، سوف تستمر المجموعة في مراقبة مستقبل السوق مع تطبيق الافتراضات ذات الصلة بحيث تنعكس على قيمة هذه الموجودات غير المالية فور حدوثها.

29 تأثير جائحة كوفيد-19 (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

أدى اضطراب السوق الناتج عن جائحة كوفيد-19 إلى انخفاض في أدلة المعاملات وعوائد السوق، ما أدى إلى تزايد خطر وجود فروق بين السعر الفعلي للمعاملة وبين القيمة التي يحددها خبراء التقييم.

إن عدم التيقن الجوهري حول التوقعات الاقتصادية لهذه الفترة قد يؤثر سلباً بصورة جوهرية على عمليات المستأجرين، واستمرارية أعمالهم وقدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التأجيرية. ويؤخذ عدم التيقن في الاعتبار عند تقييم العقار الاستثماري، لاسيما في تقدير مدفوعات الإيجار من المستأجرين الحاليين، وفترات الفراغ، ومعدلات الإشغال، ومعدلات نمو الإيجارات المتوقعة في السوق ومعدل الخصم، والتي تعتبر مدخلات هامة في تحديد القيمة العادلة. نتيجة لزيادة عدم التيقن، قد يتم تعديل الافتراضات بشكل كبير في سنة 2021.

المساعدات الحكومية

في محاولة لتخفيف تأثير جائحة كوفيد-19، اتخذت حكومة الكويت تدابير لدعم شركات القطاع الخاص لمواجهة الوباء. وتشمل هذه الإجراءات المنح الحكومية المقدمة للعمالة الوطنية في القطاع الخاص لمدة تصل إلى ستة أشهر اعتباراً من أبريل 2020.

خلال السنة الحالية، استلمت المجموعة مبلغ إجمالي قدره 75,115 دينار كويتي. يتم احتساب الدعم المالي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاح عن المساعدة الحكومية" وتم تسجيله في بيان الدخل المجمع تحت بند "تكاليف موظفين" للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

تقييم مبدأ الاستمرارية

لا يزال هناك قدر كبير من عدم التيقن بشأن تأثير تفشي الفيروس على أعمال المجموعة في الفترات المستقبلية وعلى معدلات الطلب لدى العملاء. لذلك، قامت الإدارة بوضع نموذج لعدد من السيناريوهات المختلفة مع الأخذ في الاعتبار فترة 12 شهراً من تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر وعدم التيقن المستقبلي. تستند الافتراضات التي تم وضعها إلى نموذج التأثير المحتمل للقيود واللوائح الخاصة بكوفيد-19 والمستويات المتوقعة من طلب المستهلك، إلى جانب الاستجابات المقترحة من الإدارة على مدار الفترة. قد يستمر تأثير كوفيد-19 في التطور، ولكن بناءً على مركز السيولة للمجموعة والموارد المالية كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، تظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في الوجود التشغيلي ولم يتأثر مركز مبدأ الاستمرارية إلى حد كبير ولم يتغير اعتباراً من 31 ديسمبر 2019. ونتيجة لذلك، تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

30 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح. تتكون المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة من القروض التي تحمل فائدة والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو الحصول على تمويل لعمليات المجموعة. تتكون الموجودات المالية لدى المجموعة من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق إلى أطراف ذات علاقة والنقد والودائع قصيرة الأجل. تحتفظ المجموعة أيضاً بموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وقروض إلى شركة زميلة.

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر استناداً إلى المستجدات الحالية حول كوفيد-19. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لم تكن هناك تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2019.

هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسؤول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

التركيزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرة هؤلاء الأطراف على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

30 إدارة المخاطر (تتمة)

التركيزات الشديدة للمخاطر

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعية لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

30.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المدومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف الأخرى المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في الدولة التي تنتمي إليها وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة الدفترية للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المدينة. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر الائتمان على قرضها إلى شركة زميلة. نتيجة طبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بحيازة الضمانات.

30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية قبل تخفيف مخاطر الائتمان.

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,768,495	11,556,035	أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
61,427,502	58,674,327	مدينون وموجودات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدماً)
17,648,942	21,536,212	قرض إلى شركة زميلة
88,844,939	91,766,574	

كما في 31 ديسمبر 2020، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 21,536,212 دينار كويتي (2019: 17,648,942 دينار كويتي). يتم توزيع الموجودات المالية المذكورة أعلاه للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2019	2020	المناطق الجغرافية
دينار كويتي	دينار كويتي	
76,687,006	82,225,167	الكويت
4,385,875	3,984,694	الأردن
4,449,957	2,261,975	مصر
125,571	650,779	لبنان
3,161,542	2,552,302	عمان
32,610	46,344	أوروبا
-	42,934	الإمارات العربية المتحدة
2,378	2,379	البحرين
88,844,939	91,766,574	

يرتبط تعرض المجموعة للمخاطر بصورة كبيرة بقطاعات العقارات والإنشاءات. لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمديني العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

إن التعرض لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك تعتبر ضئيلة، حيث إن الأطراف المقابلة هي بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وملاءة ائتمانية مرتفعة.

المدينون

لا تتعامل المجموعة إلا مع الأطراف المعروفة وذوي الملاءة الائتمانية. تتبع المجموعة سياسات وإجراءات للحد من قيمة التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لأي طرف مقابل. وتسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالعملاء من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

بالنسبة للمدينين التجاريين، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد وقطاعات العملاء ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي نوع المنتجات والعملاء وغيرها). يعكس الاحتساب المعلومات المؤيدة والمعقولة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بصورة عامة، يتم شطب المدينين التجاريين في حالة ألا تخضع الأرصدة المتأخرة لأكثر من سنة واحدة لإجراء إنفاذ القانون. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل رصيد من أرصدة المدينين التجاريين. ليس لدى المجموعة أية سياسة للحصول على ضمانات مقابل المدينين التجاريين.

30.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المضمومة. تعكس قائمة سيولة المطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

خلال سنة واحدة

		خلال سنة واحدة					
	31 ديسمبر 2020	خلال شهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	8,463,848	8,617,313	62,081,664	79,162,825	-	79,162,825	79,162,825
قروض وسلفيات تحمل فوائد	204,797	4,909,633	16,809,957	21,924,387	237,089,388	259,013,775	259,013,775
سندات	246,885	493,771	2,962,625	3,703,281	63,703,282	67,406,563	67,406,563
إجمالي المطلوبات	8,915,530	14,020,717	81,854,246	104,790,493	300,792,670	405,583,163	405,583,163
31 ديسمبر 2019							
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	585,213	3,106,906	78,808,136	82,500,255	-	82,500,255	82,500,255
قروض وسلفيات تحمل فوائد	54,595	7,167,732	127,295,569	134,517,896	173,468,059	307,985,955	307,985,955
سندات	137,948	551,792	2,621,012	3,310,752	67,587,133	70,897,885	70,897,885
إجمالي المطلوبات	777,756	10,826,430	209,221,135	220,825,321	241,055,192	461,880,513	461,880,513

إن القروض والسلفيات التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الأجل وحساب مكشوف بقيمة 24,934,106 دينار كويتي (2019: 69,834,726 دينار كويتي). يستحق هذا الرصيد السداد خلال سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية المجمعة، وقابل للتجديد عند الاستحقاق.

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.2 مخاطر السيولة (تتمة)

تتوقع المجموعة تأثيراً سلبياً كبيراً على السيولة نتيجة جائحة كوفيد-19. اتخذت الإدارة عدة خطوات لحماية التدفقات النقدية من خلال تعويض تدابير توفير التكاليف وخفض النفقات الرأسمالية التقديرية. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل والاستثمارات الأخرى القابلة للتسويق بدرجة عالية بمبلغ يزيد عن التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة على المطلوبات المالية.

30.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

30.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشؤون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والقروض والسلفيات والسندات) نتيجة للفروق في تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدر في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدل المتغير المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

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

زيادة 50 نقطة أساسية
التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء
مجلس الإدارة والضرائب

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
(172,257)	(144,595)
(1,096,499)	(1,139,460)
(473)	(52,898)
(172,257)	(2,496)

دولار أمريكي
دينار كويتي
ريال عماني
جنيه مصري

إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلاً لتأثير زيادة النقاط الأساسية.

30.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنوع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق إقليمية للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على حقوق الملكية

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
67,754	50,908
130,591	118,815

مؤشرات السوق

الكويت
أخرى

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.3.2 مخاطر أسعار الأسهم (تتمة)

إن التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب يمثل النقص في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع. إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل لتأثير الزيادة في أسعار الأسهم.

30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية على البنود النقدية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة أمام الدينار الكويتي.

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير في أسعار العملات بنسبة 1%، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

الزيادة بنسبة 1%
التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء
مجلس الإدارة والضرائب

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
475,538	552,011	الدولار الأمريكي
184,740	215,362	اليورو
151,011	20,091	الجنيه المصري
1	274	الجنيه الاسترليني
195,370	137,184	الريال العماني
676	9,961	الدينار الأردني

إن تأثير النقص في سعر العملة بنسبة 1% سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

31 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهم والالتزام بالشروط الكمية للقروض.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية.

تُدرج المجموعة القروض والسلفيات التي تحمل فائدة ناقصاً النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين. لغرض إدارة رأسمال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلاوة اصدار الأسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى.

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
236,715,261	240,039,932	قروض وسلفيات تحمل فوائد (إيضاح 12)
60,000,000	60,000,000	سندات (إيضاح 13)
(9,806,327)	(11,612,469)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4)
286,908,934	288,427,463	صافي الدين
210,520,375	196,239,532	إجمالي حقوق الملكية
136.29%	146.98%	معدل الاقراض