

Financial Year Ended on	2020-10-31	نتائج السنة المالية المنتهية في
-------------------------	------------	---------------------------------

Company Name	Arkan Al-Kuwait Real Estate Company - K.S.C. P	اسم الشركة	شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع.)
Board of Directors Meeting Date	2020-12-06	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة	
Required Documents	<input checked="" type="checkbox"/> Approved financial statements <input checked="" type="checkbox"/> Approved auditor's report	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج	<input checked="" type="checkbox"/> نسخة من البيانات المالية المعتمدة <input checked="" type="checkbox"/> نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد

التعبير (%)	السنة المقارنة	السنة الحالية	البيان
Change (%)	Comparative Year	Current Year	Statement
%	2019-10-31	2020-10-31	
-56%	2,318,119	1,022,779	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
-56%	9.23	4.07	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
1%	2,950,912	2,991,809	الموجودات المتداولة Current Assets
24%	66,021,151	81,714,896	إجمالي الموجودات Total Assets
-65%	30,647,916	10,649,588	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
54%	30,741,849	47,453,391	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
-3%	35,279,302	34,261,505	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
-9%	4,671,025	4,272,371	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
-57%	2,480,983	1,069,853	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
-	-	-	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان
Change (%)	Fourth quarter Comparative Year	Fourth quarter Current Year	Statement
	2019-10-31	2020-10-31	
-84%	1,380,796	219,898	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
-84%	5.50	0.87	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
-64%	2,217,537	804,132	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
-86%	1,500,519	204,694	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)



• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
- Valuation Losses from investment properties.	- خسائر تقييم عقارات استثمارية.
- Impairment loss on lease receivables.	- خسائر انخفاض قيمة مديني إيجارات.
Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.).
-	-
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.).
-	-

Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
4%	4 فلس للسهم الواحد 4 fils per share	توزيعات نقدية Cash Dividends	
-	-	توزيعات أسهم منحة Bonus Share	
-	-	توزيعات أخرى Other Dividend	
-	-	عدم توزيع أرباح No Dividends	
NIL	NIL	زيادة رأس المال Capital Increase	علاوة الإصدار Issue Premium
NIL	NIL	تخفيض رأس المال Capital Decrease	

The Company's comments in case the auditor has concerns or a qualified opinion	تعقيب الشركة في حال قيام مراقب الحسابات بإبداء ملاحظات أو تحفظات
-	-

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
	 A.H.T	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	عبدالرحمن حمد التركيت

Attach a copy of the financial statements approved by the Board of Directors and the approved auditor's report

يجب ارفاق نسخة البيانات المالية المعتمدة من مجلس الإدارة وتقرير مراقب الحسابات المعتمد

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.
وشركتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2020

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2020 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 أكتوبر 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 للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة 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 معالجتنا 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 أعمال 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 أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة (والتي تشمل بصورة رئيسية العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير) نسبة 92% من إجمالي الموجودات كما في 31 أكتوبر 2020 (2019: 90%) وقد تم قياسها بالقيمة العادلة بمبلغ 75,187,698 دينار كويتي كما في ذلك التاريخ (2019: 59,384,000 دينار كويتي).

تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنياً لتقييم القيمة العادلة لمحفظة العقارات الاستثمارية على أساس سنوي.

يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. علاوة على ذلك، فقد أدى التأثير الجوهري لجائحة كوفيد-19 إلى عدم تيقن إضافي في التوصل إلى افتراضات معقولة.

ونظراً لحجم العقارات الاستثمارية وتعقيد التقييم وكذلك أهمية الإفصاحات المرتبطة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر تقييم العقارات الاستثمارية من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- ◀ لقد قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا بتقييم كافة تقارير التقييم فيما لو كانت طرق التقييم المطبقة من قبل المقيمين الخارجيين مقبولة لغرض تقييم العقار الاستثماري ذي الصلة.
- ◀ لقد قمنا بتقييم مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقار، بما في ذلك التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين عن طريق مقارنتها بأمر أخرى منها الإيجارات السائدة في السوق وعائدات السوق والدليل على المعاملات السوقية التي يمكن مقارنتها والمعلومات المعلنة الأخرى المتاحة والمتعلقة بقطاع العقارات.
- ◀ لقد قمنا بإجراءات التدقيق لعينة من محفظة العقارات الاستثمارية للتحقق فيما لو كانت البيانات المتاحة المرتبطة بالعقارات والمقدمة إلى المقيمين الخارجيين من قبل الإدارة تعكس سجلات العقارات الأساسية التي تحتفظ بها المجموعة.
- ◀ لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين 6 و16 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، وذلك 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 ونحن لا نبدي ولن نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد بشأنها.

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 التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي، والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد 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 جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

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

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة 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 أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. 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، 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، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبدالجادر

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

6 ديسمبر 2020

الكويت

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	الإيرادات
3,957,033	4,969,486		إيرادات تأجير عقارات
(498,564)	(439,078)		مصروفات عقارات
<u>3,458,469</u>	<u>4,530,408</u>		صافي إيرادات تأجير عقارات
1,055,002	(484,046)	6	(خسائر) أرباح تقييم عقارات استثمارية
61,976	41,352		أتعاب إدارة وحوافز
44,721	92,138		إيرادات توزيعات أرباح
50,857	92,519		إيرادات أخرى
<u>4,671,025</u>	<u>4,272,371</u>		
(875,193)	(788,645)	5	المصروفات
(868,853)	(1,373,899)		تكاليف موظفين
(445,996)	(434,982)		تكاليف تمويل
-	(604,992)		مصروفات عمومية وإدارية
<u>(2,190,042)</u>	<u>(3,202,518)</u>		خسائر انخفاض قيمة مديني إيجارات
2,480,983	1,069,853		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(22,329)	(9,629)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(62,025)	(26,746)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(24,810)	(10,699)		زكاة
(53,700)	-	12	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>2,318,119</u>	<u>1,022,779</u>		ربح السنة
<u>9.23 فلس</u>	<u>4.07 فلس</u>	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
<u>2,318,119</u>	<u>1,022,779</u>	ربح السنة
		خسائر شاملة أخرى
		خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في سنة لاحقة:
		صافي الخسائر من أدوات حقوق ملكية مصنفة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
<u>(44,324)</u>	<u>(31,376)</u>	
<u>(44,324)</u>	<u>(31,376)</u>	خسائر شاملة أخرى للسنة
<u>2,273,795</u>	<u>991,403</u>	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 أكتوبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
419,833	578,172		أثاث ومعدات
59,384,000	75,187,698	6	عقارات استثمارية
3,266,406	2,957,217	7	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
<u>63,070,239</u>	<u>78,723,087</u>		
			موجودات متداولة
1,997,050	394,000	18	دفعة مقدماً لحيازة عقارات استثمارية
441,817	452,286		أرصدة مدينة وموجودات أخرى
512,045	2,145,523		النقد والأرصدة لدى البنوك
<u>2,950,912</u>	<u>2,991,809</u>		
<u>66,021,151</u>	<u>81,714,896</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
25,114,998	25,114,998	8	رأس المال
77,200	77,200	8	علاوة إصدار أسهم
3,990,012	4,096,997	9	احتياطي اجباري
154,524	154,524		احتياطي عام
(117,375)	(323,034)		احتياطي القيمة العادلة
6,059,943	5,140,820		أرباح مرحلة
<u>35,279,302</u>	<u>34,261,505</u>		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
93,933	115,583		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	35,788,325	10	دائنو تمويل إسلامي
-	899,895	11	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
<u>93,933</u>	<u>36,803,803</u>		
			مطلوبات متداولة
29,708,029	9,269,229	10	دائنو تمويل إسلامي
826,821	1,186,750	11	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
113,066	193,609		توزيعات أرباح مستحقة
<u>30,647,916</u>	<u>10,649,588</u>		
<u>30,741,849</u>	<u>47,453,391</u>		إجمالي المطلوبات
<u>66,021,151</u>	<u>81,714,896</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



عبد الرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي



فهد عبد الرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

	كما في 1 نوفمبر 2019	ربح السنة	خسائر شاملة اخرى	إجمالي (الخسائر) الإبرادات الشاملة للسنة	تحويل احتياطي القيمة المعادلة من استبعاد أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة المعادلة من خلال الإبرادات الشاملة الأخرى	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 8)	التحويل إلى الاحتياطي الاجباري (إيضاح 9)	إجمالي (الخسائر) الإبرادات الشاملة للسنة	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 8)	التحويل إلى الاحتياطي الاجباري (إيضاح 9)	كما في 1 نوفمبر 2018	كما هو مدرج مسبقاً (مدقق)
رأس المال	25,114,998	-	-	25,114,998	-	-	-	25,114,998	-	-	25,114,998	-
علاوة إصدار أسهم	77,200	-	-	77,200	-	-	-	77,200	-	-	77,200	-
احتياطي اجباري	3,990,012	-	-	3,990,012	-	-	248,098	3,990,012	-	-	3,990,012	-
احتياطي علم	154,524	-	-	154,524	-	-	-	154,524	-	-	154,524	-
احتياطي القيمة المعادلة	(117,375)	-	(31,376)	(148,751)	-	-	-	(148,751)	-	-	(148,751)	-
أرباح مرحلة	6,059,943	1,022,779	-	7,082,722	-	-	-	7,082,722	-	-	7,082,722	-
المجموع	35,279,302	1,022,779	(31,376)	35,270,705	-	-	-	35,270,705	-	-	35,270,705	-
رأس المال	25,114,998	-	-	25,114,998	-	-	-	25,114,998	-	-	25,114,998	-
علاوة إصدار أسهم	77,200	-	-	77,200	-	-	-	77,200	-	-	77,200	-
احتياطي اجباري	3,990,012	-	-	3,990,012	-	-	248,098	3,990,012	-	-	3,990,012	-
احتياطي علم	154,524	-	-	154,524	-	-	-	154,524	-	-	154,524	-
احتياطي القيمة المعادلة	(117,375)	-	(31,376)	(148,751)	-	-	-	(148,751)	-	-	(148,751)	-
أرباح مرحلة	6,059,943	1,022,779	-	7,082,722	-	-	-	7,082,722	-	-	7,082,722	-
المجموع	35,279,302	6,059,943	(117,375)	41,221,870	-	-	-	41,221,870	-	-	41,221,870	-

إجمالي (الخسائر) الإبرادات الشاملة للسنة
تحويل احتياطي القيمة المعادلة من استبعاد أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة المعادلة من خلال الإبرادات الشاملة الأخرى
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 8)
التحويل إلى الاحتياطي الاجباري (إيضاح 9)

في 31 أكتوبر 2020

كما في 1 نوفمبر 2018 كما هو مدرج مسبقاً (مدقق)
تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية و

أرصدة افتتاحية معاد إبرادها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية و
ربح السنة
خسائر شاملة اخرى

إجمالي (الخسائر) الإبرادات الشاملة للسنة
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 8)
التحويل إلى الاحتياطي الاجباري (إيضاح 9)

في 31 أكتوبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات
		أنشطة التشغيل
2,480,983	1,069,853	الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
120,401	266,411	استهلاك أثاث ومعدات
120,000	-	إطفاء موجودات غير متداولة أخرى
(1,055,002)	484,046	6 خسائر (أرباح) تقييم عقارات استثمارية
-	604,992	6 خسائر انخفاض قيمة مديني إيجارات
46,014	38,022	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(44,721)	(92,138)	إيرادات توزيعات أرباح
-	(56,373)	إيرادات أخرى
868,853	1,324,648	تكاليف تمويل لدائني تمويل إسلامي
-	49,251	3.3 تكاليف تمويل لمطلوبات تأجير
2,536,528	3,688,712	
		التعديلات على رأس المال العامل:
(145,960)	(638,290)	أرصدة مدينة وموجودات أخرى
206,847	164,209	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
2,597,415	3,214,631	
(9,115)	(16,372)	النقد الناتج من العمليات
(130,340)	(109,164)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
-	22,880	ضرائب مدفوعة
		استلام منح حكومية
2,457,960	3,111,975	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(7,522)	(118,776)	شراء أثاث ومعدات
(6,715,358)	(12,967,300)	6 شراء عقارات استثمارية
(1,175,928)	(600,939)	6 نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات قيد التطوير
(1,007,451)	-	شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	251,512	7 متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	26,301	7 متحصلات من استرداد رأس مال لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(120,000)	-	حيازة حقوق طبع ونشر
(1,603,050)	-	دفعات مقدما لحيازة عقارات استثمارية
22,779	92,138	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(10,606,530)	(13,317,064)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
10,805,792	15,349,525	صافي المتحصلات من دائني تمويل إسلامي
(1,963,743)	(1,928,657)	توزيعات أرباح مدفوعة
(970,031)	(1,324,648)	تكاليف تمويل مدفوعة
-	(257,653)	3.3 سداد جزء من أصل مبلغ مطلوبات التأجير
7,872,018	11,838,567	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(276,552)	1,633,478	صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
788,597	512,045	النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
512,045	2,145,523	النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 أكتوبر
		معاملات غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمع:
-	(305,974)	3.3 تعديل انتقالي للأثاث والمعدات نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (المعدل مقابل موجودات حق الاستخدام)
-	(1,116,455)	3.3 تعديل انتقالي للعقارات الاستثمارية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (المعدل مقابل موجودات حق الاستخدام)
-	22,829	3.3 تحويل مدفوعات مقدما للأثاث والمعدات
-	1,399,600	3.3 تعديل انتقالي لمطلوبات التأجير نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (المعدل مقابل دانتون ومطلوبات أخرى)
-	(1,603,050)	6 عقارات استثمارية
-	1,603,050	دفعة مقدما لشراء عقارات استثمارية
-	-	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم في 6 ديسمبر 2020. يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019 من قبل المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 18 ديسمبر 2019. يتضمن الإيضاح 8.4 توزيعات الأرباح المسددة والمقترحة.

تأسست الشركة الأم بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية، وتم ادراج أسهمها للتداول العام في سوق الكويت للأوراق المالية (بورصة الكويت). إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو منطقة الشرق، برج الحمراء، الدور 66، ص.ب. 20678 الصفاة - 13067، دولة الكويت.

قامت الشركة الأم في 23 أبريل 2017 بتأسيس شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها ش.ش.و. ("الشركة التابعة") برأسمال بمبلغ 1,000,000 دينار كويتي. تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة الشركة الأم وشركتها التابعة (انظر الإيضاح رقم 3.2 أدناه).

إن الشركة الأم تعمل بشكل أساسي في تقديم الخدمات العقارية وإدارة العقارات الاستثمارية وقد تم تأسيسها للقيام بالأنشطة التالية:

- ◀ بيع وشراء وتطوير وإدارة العقارات والأراضي داخل وخارج دولة الكويت لحسابها الخاص أو لحساب الغير.
- ◀ القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- ◀ إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل وخارج دولة الكويت.
- ◀ القيام بمختلف أعمال المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية والقيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها.
- ◀ استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة الأم أو لحساب الغير داخل دولة الكويت وخارجها.
- ◀ استغلال الفوائض المالية المتوافرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات متخصصة سواء داخل أو خارج دولة الكويت.
- ◀ القيام بأعمال النظافة في المباني والمجمعات العقارية التي تخدم أغراض الشركة الأم.
- ◀ توفير الأمن والسلامة والحراسة للمباني وكذلك استيراد وبيع وتركيب مختلف أنواع معدات وأجهزة الأمن والسلامة ومعدات الإطفاء.
- ◀ المتاجرة في الأدوات المالية الخاصة بالشركات التي تمارس أنشطة مماثلة.
- ◀ شراء الوكالات التي ستساعد الشركة على تأدية الأنشطة الخاصة بها.
- ◀ تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي والنوادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتيريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأساسية والمساندة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل دولة الكويت وخارجها.
- ◀ تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- ◀ إقامة المزادات العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- ◀ تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- ◀ المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT).

يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج دولة الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير، ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها الأساسية في دولة الكويت أو الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

تلتزم المجموعة في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المذكورة أعلاه على أنها تجيز للمجموعة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

2 المفهوم المحاسبي الأساسي

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية والذي يؤكد أن المجموعة لديها القدرة على الوفاء بشروط السداد الإلزامية لدائني التمويل الإسلامي.

كما في 31 أكتوبر 2020، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 7,657,779 دينار كويتي (2019: بمبلغ 27,697,004 دينار كويتي). تتضمن المطلوبات المتداولة دائني تمويل إسلامي بمبلغ 9,269,229 دينار كويتي (2019: بمبلغ 29,708,029 دينار كويتي)، والتي تستحق السداد بموجب العقد خلال 12 شهر اعتباراً من نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. من المتوقع أن يتم تجديد أرصدة دائني التمويل الإسلامي قصيرة الأجل في تاريخ استحقاقها.

بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، تتطور تفشي كوفيد-19 بشكل متسارع خلال سنة 2020 وقد تؤدي التدابير التي اتخذتها عدة حكومات لاحتواء تفشي هذا الفيروس إلى التأثير بصورة سلبية على الأداء المالي والتدفقات النقدية والمركز المالي للمجموعة.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية والذي يؤكد أن المجموعة لديها القدرة على الوفاء بشروط السداد الإلزامية لدائني التمويل الإسلامي مع الأخذ في الاعتبار ما يلي:

- ◀ قامت المجموعة بتسجيل ربحاً بمبلغ 1,022,779 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020؛
- ◀ سوف يتم الوفاء بالسداد الإضافي من التدفقات النقدية التشغيلية؛
- ◀ يتم إيداع إيرادات الإيجار في حسابات بنكية مخصصة لسداد أدوات دائني التمويل الإسلامي؛
- ◀ تتمتع المجموعة بإمكانية الحصول على عدة مصادر تمويل كافية ولديها توقعات معقولة بأن الديون المستحقة خلال 12 شهراً يمكن تجديدها مع جهات الإقراض الحالية.
- ◀ تحتفظ المجموعة بنقد كافي للوفاء باحتياجات السيولة في حالة توقف التدفقات النقدية بصورة غير متوقعة.
- ◀ قامت المجموعة وستقوم باتخاذ عدة تدابير لمراقبة تأثير فيروس كوفيد 19 والحد منها من خلال إجراءات تخفيض التكاليف وكذلك تخفيض الانفاق الرأسمالي التقديري

وفقاً لما هو مبين أعلاه، لدى الإدارة توقع معقول بأن المجموعة قد قامت باتخاذ التدابير ولديها موارد كافية للاستمرار في الوجود التشغيلي في المستقبل القريب. وبالتالي، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

3 أساس الإعدادات والمحاسبية الهامة

3.1 أساس الإعداد

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

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس العقارات الاستثمارية والموجودات المالية لحقوق الملكية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للمجموعة.

3.2 أساس التجميع

تتكون البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في 31 أكتوبر 2020. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها.

وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

3.2 أساس التجميع (تمة)

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. عندما 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 (الترتيبات) التعاقدية 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.

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

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

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقا للقيمة العادلة. تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة الشركة التابعة التالية:

اسم الشركة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية الفعلية	2020	2019
شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها ش.ش.و.	الكويت	أجهزة التكييف والتبريد ومقاولاتها	%100	%100	%100

3.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. فيما يلي طبيعة وتأثير التغيرات الناتجة عن تطبيق هذا المعيار المحاسبي الجديد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام 2019 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأية معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة ولكن لم تسر بعد.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 - تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15 - عقود التأجير التشغيلي - الحوافز، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27 - تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين تسجيل معظم عقود التأجير ضمن الميزانية العمومية.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجرون في تصنيف عقود التأجير إلى عقود تأجير تشغيلي أو عقود تأجير تمويلي باستخدام مبادئ مماثلة لتلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي 17. بالتالي فإن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 ليس له أي تأثير على عقود التأجير حيث تكون المجموعة هي المؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدئي اعتباراً من 1 نوفمبر 2019. وفقاً لهذه الطريقة، لم يتم إعادة إدراج معلومات المقارنة في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل ذي الصلة ("موجودات منخفضة القيمة").

إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لم يكن له أي تأثير على الأرباح المرحلة كما في تاريخ التطبيق المبدئي ويتم قياس التزام التأجير استناداً إلى مدفوعات التأجير المتبقية مخصومة بواسطة معدل الاقتراض المتزايد كما في تاريخ التطبيق المبدئي ويتم قياس القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام بمبلغ مكافئ للقيمة الدفترية للالتزام بالتأجير في تاريخ التطبيق المبدئي.

يعرض الجدول التالي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 كما في 1 نوفمبر 2019 (الزيادة / النقص):

دينار كويتي

الموجودات

موجودات حق الاستخدام (المدرجة ضمن أثاث ومعدات)

موجودات حق الاستخدام (المدرجة ضمن عقارات استثمارية)

مدفوعات مقدما (المدرجة ضمن أرصدة مدينة وموجودات أخرى)

305,974

1,116,455

(22,829)

1,399,600

اجمالي الموجودات

المطلوبات

مطلوبات تأجير (مدرجة ضمن أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى)

1,399,600

1,399,600

اجمالي المطلوبات

قامت المجموعة بخصم مدفوعات التأجير بواسطة معدل الاقتراض المتزايد المقدر بنسبة 4.1% كما في 1 نوفمبر 2019.

لدى المجموعة عقود تأجير لعدة عقارات. قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، صنفت المجموعة كل عقد من عقود تأجيرها (كمستأجر) في تاريخ البدء كعقود تأجير تشغيلي. وفي حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار ضمن بيان الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن مدفوعات مقدماً ومصروفات مستحقة على التوالي. راجع الإيضاح 3.5.2 عقود التأجير للاطلاع على السياسة المحاسبية قبل 1 نوفمبر 2019.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة الاعتراف والقياس الفردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. راجع الإيضاح رقم 3.5.2 "عقود التأجير" للاطلاع على السياسات المحاسبية المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2019. يقدم المعيار متطلبات انتقالية ومبررات عملية محددة تم تطبيقها من قبل المجموعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

◀ عقود التأجير المصنفة سابقاً كعقود تأجير تمويلي
كما في 1 نوفمبر 2019، لم يكن لدى المجموعة أي عقود تأجير مصنفة كعقود تأجير تمويلي.

◀ عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي
سجلت المجموعة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير بالنسبة لتلك العقود المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلي باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام بناءً على مبلغ يعادل مطلوبات التأجير مع تعديلها بما يعكس أي مدفوعات مسددة سابقاً ومدفوعات عقود التأجير المستحقة المسجلة سابقاً. ويتم الاعتراف بمطلوبات عقود التأجير استناداً إلى القيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية مخصومة مقابل معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي.

كما طبقت المجموعة المبررات العملية المتاحة حيث:

- ◀ قامت المجموعة بتطبيق معدل خصم فردي على محفظة عقود التأجير ذات الخصائص المتماثلة بصورة معقولة.
- ◀ اعتمدت المجموعة على تقييمها لما إذا كانت عقود التأجير ذات شروط مجحفة والذي تم إجراؤه مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي.
- ◀ قامت المجموعة بتطبيق إعفاءات عقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير ذات مدة تأجير تنتهي خلال 12 شهراً اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي.
- ◀ استبعدت المجموعة التكاليف المباشرة المبدئية من قياس موجودات حق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي.
- ◀ استخدمت المجموعة الإدراك المتأخر في تحديد مدة التأجير في حالة اشتغال العقد على خيارات بحد أقصى أو إنهاء عقد التأجير.

استناداً إلى ما سبق، وكما في 1 نوفمبر 2019

- ◀ تم تسجيل موجودات حق الاستخدام بمبلغ 305,974 دينار كويتي وإدراجها ضمن "أثاث ومعدات" في بيان المركز المالي المجموع.
- ◀ تم تسجيل موجودات حق الاستخدام يستوفي فيها الأصل ذي الصلة تعريف العقار الاستثماري وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 40 العقار الاستثماري بمبلغ 1,116,455 دينار كويتي وإدراجها ضمن "عقارات استثمارية" في بيان المركز المالي المجموع. وتم المحاسبة عن هذه العقود مسبقاً كعقار استثماري بواسطة نموذج القيمة العادلة الوارد في معيار المحاسبة الدولي 40 العقار الاستثماري.
- ◀ تم تسجيل مطلوبات تأجير بمبلغ 1,399,600 دينار كويتي وإدراجها ضمن "أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى" في بيان المركز المالي المجموع.
- ◀ تم استبعاد مدفوعات مقدماً بمبلغ 22,829 دينار كويتي تتعلق بعقود التأجير التشغيلي السابقة.

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020:

- ◀ ارتفعت مصروفات الاستهلاك نتيجة استهلاك موجودات إضافية مسجلة (أي، زيادة في موجودات حق الاستخدام). وأدى ذلك إلى زيادة في "المصروفات العمومية والإدارية" بمبلغ 126,593 دينار كويتي.
- ◀ انخفضت مصروفات التأجير المدرجة ضمن "مصروفات عقارات" و"مصروفات عمومية وإدارية" فيما يتعلق بعقود التأجير التشغيلي السابقة بمبلغ 118,998 دينار كويتي و133,971 دينار كويتي على التوالي. ونظراً لقيام المجموعة باختيار تطبيق إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة، لم يتم تعديل مدفوعات عقود التأجير ذات الصلة.
- ◀ ارتفعت "تكاليف التمويل" بمبلغ 49,251 دينار كويتي فيما يتعلق بمصروف التمويل على مطلوبات التأجير الإضافية المسجلة.
- ◀ انخفضت التدفقات النقدية الصادرة من الأنشطة التشغيلية بمبلغ 257,653 دينار كويتي وارتفعت التدفقات النقدية الصادرة من الأنشطة التمويلية بنفس المبلغ، فيما يتعلق بالانخفاض في مدفوعات التأجير التشغيلية وزيادة في مدفوعات أصل المبلغ وتكاليف التمويل لمطلوبات التأجير.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

يعرض الجدول التالي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير للمجموعة والتحركات خلال السنة:

مطلوبات التأجير	موجودات حق الاستخدام		
	المدرجة ضمن أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى دينار كويتي	المدرجة ضمن عقارات استثمارية دينار كويتي	المدرجة ضمن أثاث ومعدات دينار كويتي
			الرصيد الافتتاحي المعدل وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 16
1,399,600	1,422,429	1,116,455	305,974
-	(126,593)	-	(126,593)
-	(120,757)	(120,757)	-
49,251	-	-	-
(257,653)	-	-	-
(33,493)	-	-	-
1,157,705	1,175,079	995,698	179,381
			كما في 31 أكتوبر 2020

د) تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 امتيازات تأجير تتعلق بكوفيد 19

في 28 مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات تأجير تتعلق بكوفيد 19 - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تقدم هذه التعديلات إعفاء المستأجرين من تطبيق الإرشاد الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن حساب التعديل في عقد التأجير بسبب الامتيازات الناتجة كتأثير مباشر لجائحة كوفيد - 19. وكمبرر عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم تقييم ما إذا كانت امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد 19 من المؤجر تمثل تعديل في عقد التأجير. وبالتالي يقوم المستأجر الذي يأخذ هذا الاختيار بالمحاسبة عن أي تغيير في مدفوعات عقد التأجير نتيجة امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد 19 بنفس طريقة المحاسبة عن التغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل ذلك التغيير تعديلاً في عقد التأجير.

يتم تطبيق التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020. ويتم السماح بالتطبيق المبكر. لم يكن لهذا التعديل أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.4 معايير وتعديلات صادرة ولكن لم تسر بعد

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

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

لا يمثل الإطار المفاهيمي معياراً ولا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة متى لا يكون هناك أي معيار ساري، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. لن يؤثر ذلك على المنشآت التي قامت بوضع سياستها المحاسبية استناداً إلى الإطار المفاهيمي. يتضمن الإطار المفاهيمي الذي تمت مراجعته بعض المفاهيم الجديدة، ويقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما يوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 معايير وتعديلات صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2017 المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية 17)، وهو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. وما أن يسري، يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 17 محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4 عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية 4) الصادر في سنة 2005. ينطبق المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة والتأمين العام والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بغض النظر عن نوع المنشآت التي تصدر هذه العقود وكذلك بما يخضع لبعض الضمانات والأدوات المالية ذات مزايا المشاركة التقديرية.

ويتم تطبيق استثناءات محدودة لنطاق التطبيق. والهدف الشامل للمعيار الدولي للتقارير المالية 17 هو تقديم نموذج محاسبي لعقود التأمين يتميز بأنه الأكثر إفادة وتناسقاً لشركات التأمين. على النقيض من المتطلبات الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 4 والتي تستند بصورة كبيرة إلى عدم التطبيق بأثر رجعي للسياسات المحاسبية المحلية السابقة، يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 17 نموذجاً شاملاً لعقود التأمين يغطي كافة جوانب المحاسبة ذات الصلة. يعتمد أساس المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على النموذج العام والذي يسانده:

- ◀ تعديل محدد للعقود ذات مزايا المشاركة المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- ◀ طريقة مبسطة (طريقة توزيع الأقساط) وتطبيق بصورة رئيسية على العقود قصيرة الأجل.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على فترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021 مع ضرورة إدراج المبالغ المقارنة. ويسمح بالتطبيق المبكر ولكن شريطة أن تقوم المنشأة أيضاً بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 في أو قبل تاريخ قيامها بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 17 لأول مرة. لا يتم تطبيق هذا المعيار من قبل المجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 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 اختباراً اختياريًا لمدى تركيز القيمة العادلة. تم تقديم أمثلة توضيحية إلى جانب التعديلات.

نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ تطبيقها لأول مرة، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال لتطبيق التعديلات.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 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 وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها".

ليس من المتوقع أن ينتج عن التعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 معايير وتعديلات صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39: تعديل معدل الربح الأساسي

تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس بعض الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل معدل الربح الأساسي. وتتأثر علاقة التحوط إذا نتج عن التعديل حالة عدم تيقن بشأن توقيت وقيمة التدفقات النقدية القائمة على معدل الربح الأساسي لبند التحوط أو أداة التحوط. لم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث أنه ليس لديها أي علاقات تحوط لمعدلات الربح.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

3.5.1 الاعتراف بالإيرادات

إن المجموعة بصدد تقديم خدمات عقارية. تدرج الإيرادات من العقود مع العملاء عندما تنتقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بالقيمة التي تعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحياتها في الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو تقديم الخدمات. وانتهت المجموعة بصورة عامة إلى أنها تعمل كشركة أساسية تعمل عن نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها نظراً لأنها تسيطر بشكل نموذجي على البضاعة أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

تسجل الإيرادات في نقطة زمنية معينة أو بمرور الوقت عندما (أو فور) ان تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال نقل البضاعة أو الخدمات التي تعهدت بها إلى عملاءها.

إيرادات تأجير

تمثل المجموعة المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود الإيجار.

إيرادات أتعاب

تستحق الأتعاب المكتسبة لقاء تقديم الخدمات على مدار فترة زمنية محددة على مدى تلك الفترة. وهذه الأتعاب تتضمن أتعاب العمولات وإدارة العقارات.

3.5.2 عقود التأجير - المجموعة كمستأجر

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2019

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

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

1) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل ذي الصلة للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسم الثابت على مدار مدة عقد التأجير والإعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر.

وفي حالة تحويل ملكية الأصل المستأجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد التأجير أو كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك بواسطة الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصل.

تعرض قيمة موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسة المحاسبية في قسم "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.2 عقود التأجير - المجموعة كمستأجر (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2019 (تتمة)

2) مطلوبات عقود التأجير

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

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل التمويل المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكاليف التمويل بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير الثابتة في طبيعتها (أي، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من التغيير في المؤشر أو المعدل المستخدمة لتحديد مدفوعات عقد التأجير) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

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

السياسة المطبقة قبل 1 نوفمبر 2019

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير يستند إلى جوهر الترتيب في بداية عقد التأجير. إن الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير إذا اعتمد تنفيذ الترتيب على استخدام أصل معين أو مجموعة موجودات معينة، أو يقوم الترتيب بنقل الحق في استخدام الأصل أو مجموعة الموجودات حتى وإن لم ينص الترتيب على ذلك صراحة.

تدرج مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف تشغيلي في بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد التأجير.

3.5.3 تكاليف اقتراض

إن تكاليف الاقتراض التي تتعلق بشكل مباشر بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية لإعداده للاستخدام المحدد أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تسجيل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تقع فيها. وتتكون تكاليف الاقتراض من تكلفة التمويل والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

3.5.4 الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الاجباري من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.4 الضرائب (تتمة)

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرارات وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من الربح الخاضع للضرائب للفترة. بموجب القانون، فإن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية تخصم من ربح السنة.

الزكاة

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

3.5.5 أثاث ومعدات

يُدرج الأثاث والمعدات بالتكلفة، بالصافي بعد الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأثاث والمعدات. تُدرج كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى 5 سنوات.

إن بند الأثاث والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم الاعتراف به عند البيع (أي، تاريخ حصول المستلم على السيطرة)، أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تُدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند عدم الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للأثاث والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها بأثر مستقبلي إن كان ذلك ملائماً.

3.5.6 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحفوظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كليهما. تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تُدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تُدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنشأ خلالها. يتم تحديد القيم العادلة استناداً إلى تقارير التقييم السنوية المعدة من قبل مقيمين خارجيين مستقلين معتمدين باستخدام نموذج تقييم.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية إما عند بيعها أو عند سحبها نهائياً من الاستخدام وليس من المتوقع الحصول على مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعها. يُدرج أي فرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ضمن الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف. يتم تحديد مبلغ المقابل الذي يتعين إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد العقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعرة المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. عندما يصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

3.5.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما وجد مثل هذا المؤشر، أو عند وجود ضرورة لإجراء الاختبار السنوي لتحديد انخفاض القيمة الأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع وقيمه أثناء الاستخدام أيهما أعلى. يحدد المبلغ الممكن استرداده للأصل المفرد ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية بصورة مستقلة إلى حد بعيد عن الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد قيمتها الممكن استردادها، يعتبر أن الأصل قد انخفضت قيمته ويخضع إلى قيمته الممكن استردادها.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة الى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم تأييد هذه الحسابات من خلال مؤشرات القيمة العادلة المتاحة. يتم تسجيل خسائر الانخفاض في القيمة من العمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم إجراء تقييم بتاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. يتم رد خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الممكن استردادها للأصل منذ أن تم إدراج آخر خسارة من انخفاض القيمة. إن الرد محدد بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده وكذلك لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حال عدم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. يسجل هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر، ما لم يتم إدراج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه.

3.5.8 الأدوات المالية

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس

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

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج أعمال المجموعة المستخدم لإدارتها. باستثناء الإيجارات المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زاندا تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.8 الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

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

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ليس لدى المجموعة أي أدوات دين مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

(أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي، وتتعرض للانخفاض في القيمة. تسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

نظرًا لأن الموجودات المالية لدى المجموعة (الأرصدة المدينة وموجودات أخرى والنقد والودائع قصيرة الأجل) تستوفي هذه الشروط، يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

(ب) موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32/الأدوات المالية: العرض، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف (أي الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

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

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.8 الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف (تتمة)

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

انخفاض القيمة

تسجل المجموعة مخصصاً لخسائر 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 المستخدمة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية إلى معدل التمويل الفعلي الأصلي. تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تتعرض لزيادة جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهر التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي تعرضت للزيادة الجوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص للخسائر اللازم لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى الأعمار المتبقية للتعرض للمخاطر دون النظر إلى التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للرسوم الدراسية المستحقة، تطبق المجموعة طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكنها تقوم بالاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

وتعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة سنة. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها لدى المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون من المتوقع بصورة معقولة استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(2) المطلوبات المالية

يتم تسجيل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة القروض والسلف والدائنين.

تتكون المطلوبات المالية للمجموعة من دائني التمويل الإسلامي وأرصدة دائنة ومطلوبات أخرى.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- ← المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- ← المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك القروض والسلف).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة تعتبر الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

إن هذه هي الفئة الأكثر صلة بالمجموعة وتُطبق بصورة عامة على دائني التمويل الإسلامي وأرصدة دائنة ومطلوبات أخرى.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.8 الأدوات المالية (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

دائنو تمويل إسلامي

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي المبالغ المستحقة على أساس السداد المؤجل لموجودات مشتراة طبقاً لترتيب تمويل إسلامي. تدرج أرصدة دائني التمويل الإسلامي وفقاً لمبلغ العقد المستحق، ناقصاً الربح المؤجل المستحق. ويتم تسجيل الربح المستحق كمصروفات على أساس توزيع نسبي زمني أخذاً في الاعتبار معدل الربح ذي الصلة والرصيد القائم.

أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ مدفوعة في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات مستلمة سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أو لم يصدر.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بأي التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبدل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد. يدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

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

3.5.9 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي واللائحة الداخلية للمجموعة. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى راتب الموظفين متضمناً جميع المزايا والمدفوعات وطول مدة الخدمة للموظفين. إن التكاليف المتوقعة لتلك المكافأة تستحق على مدى فترة الخدمة.

إضافة إلى ذلك، وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحسب كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

3.5.10 تصنيف بنود الموجودات والمطلوبات الى "بنود متداولة" مقابل "بنود غير متداولة"

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع استناداً إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة تشغيل عادية
- ◀ يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة
- ◀ في صورة نقد ونقد معادل ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يكون الالتزام متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع سداؤه في دورة تشغيل عادية
- ◀ يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- ◀ يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة
- ◀ عدم وجود حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.11 مخصصات

تقيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو استدلالي) حالي ناتج عن حدث وقع من قبل، ويكون من المحتمل ظهور حاجة إلى تدفق صادر لموارد متضمنة لمزايا اقتصادية لتسوية هذا الالتزام ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، بموجب عقد تأمين على سبيل المثال، يُسجل الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تتحقق الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

3.5.12 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية محتملاً.

3.5.13 المعاملات والأرصدة بعملة أجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية مبدئياً من قبل المنشآت التابعة للمجموعة بعملةا الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف للعملة الرئيسية السائدة بتاريخ المعاملة.

إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية إلى العملة الرئيسية بأسعار الصرف الفورية السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تؤخذ كافة الفروق إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها من حيث التكلفة التاريخية بعملة أجنبية وفقاً لأسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات المبدئية. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية وفقاً لأسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من إعادة تحويل البنود غير النقدية وفقاً للاعتراف بالأرباح أو الخسائر عند تغير القيمة العادلة للبنود.

3.5.14 توزيعات الأرباح النقدية

تسجل الشركة الأم التزاماً بسداد توزيعات الأرباح عند التصريح بتوزيعها حيث لم يعد التوزيع يتوقف على تقدير الشركة الأم. وطبقاً لقانون الشركات الكويتية، يتم التصريح بتوزيع الأرباح عند اعتمادها من قبل المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. ويتم تسجيل مبلغ مقابل ضمن حقوق الملكية مباشرة.

3.5.15 إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

3.5.16 منح حكومية

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 مماثل على مدى الفترات التي يتم فيها تسجيل التكاليف ذات الصلة كمصروفات. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، فيتم الاعتراف بها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تستلم المجموعة منحا 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.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.17 قياس القيمة العادلة

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

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ في حالة عدم وجود السوق الرئيسي يتم الأخذ بالسوق 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 للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

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

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

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

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

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات الأصل أو الالتزام والمخاطر المرتبطة به ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه. تم إدراج تحليل لقياسات العادلة للأدوات المالية وتفاصيل إضافية عن كيفية قياسها ضمن الإيضاح 16.

3.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات مادية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في فترات مستقبلية.

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ العديد من الأحكام. تم توضيح تلك الأحكام التي تشير تقديرات الإدارة إلى أنه لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة ضمن الإيضاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة.

نتج عن تفشي فيروس كوفيد-19 حالة من عدم التيقن بشأن توقعات الإيرادات وتوافر المصادر والقوى العاملة والتصنيفات الائتمانية وما إلى ذلك، ولكن نتج عنه أيضاً حدوث تقلبات في أسعار الأسهم ومعدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية. قد تخضع التقديرات التي تستند إلى مثل هذه القياسات للتغيير بسبب حدوث التغيرات في السوق على المدى القريب أو الظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تم توضيح الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرية تستوجب معها إجراء تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية ضمن الإيضاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة. واستندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف الحالية والافتراضات حول التطورات المستقبلية نتيجة للتغيرات في ظروف السوق أو ظروف ناتجة تخرج عن نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

3.6.1 الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات ضمن العقارات الاستثمارية أو العقارات بغرض المتاجرة:

- ◀ يتألف العقار الاستثماري من الأرض والمباني غير المخصصة للاستخدام بصورة جوهرية من قبل المجموعة أو لغرض عملياتها، وغير مخصصة للبيع في سياق العمل المعتاد، ولكن يتم الاحتفاظ بها بصورة رئيسية للحصول على إيرادات التأجير وزيادة قيمتها الرأسمالية. يتم تأجير هذه المباني بصورة أساسية إلى المستأجرين ولا توجد النية لبيعها في سياق العمل المعتاد.
- ◀ تتألف العقارات بغرض المتاجرة من العقار المحفوظ به لغرض البيع في سياق العمل المعتاد. يمثل هذا العقار بصورة رئيسية ذلك العقار الذي تقوم المجموعة بتطويره وتنوي بيعه قبل أو عند إتمام عملية الإنشاء.

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 والربح فقط على أصل المبلغ القائم أم لا.

انخفاض قيمة الأثاث والمعدات

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر أو دليل موضوعي على انخفاض القيمة أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي لانخفاض قيمة الأصل. في حالة وجود هذا المؤشر أو الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل، وتسجل خسارة انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها.

تحديد مدة عقود التأجير مع 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 من ممارسته بشكل معقول، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد من ممارسته.

تمتلك المجموعة بعض عقود التأجير التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء. وتطبق المجموعة الأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد أم لا في تجديد أو إنهاء عقد التأجير. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء.

وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهرية في الظروف التي تقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة وتؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد أو الإنهاء.

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة عقد تأجير العقارات التي لها فترة أقصر غير قابلة للإلغاء (أي، من ثلاثة إلى خمسة سنوات)، نظراً لأهمية هذه الموجودات في عملياتها ولا يوجد تأثير سلبي جوهرية على العمليات في حالة عدم توفير البديل بشكل فعلي.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.6.2 التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي تتعلق بمخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديلات مادية في القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المقاييس المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. إن الظروف الحالية والافتراضات المتعلقة بالتطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة التغيرات في السوق أو لظروف خارجة عن سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند وقوعها.

انخفاض قيمة مديني الإيجارات والمدينين الآخرين

تستخدم المجموعة النموذج المبسط لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة لمديني الإيجارات التي لا تتضمن بند تمويل جوهري من خلال إنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان، والمعدلة مقابل عوامل مستقبلية خاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية، ولكن عملية التجزئة التي تم تطبيقها خلال السنوات السابقة قد تم تعديلها لكي تعكس الطرق المختلفة التي قد يؤثر بها تفشي كوفيد - 19 على مختلف أنواع العملاء (أي، عن طريق تمديد فترات السداد). سوف تستمر المجموعة في تقييم حالات الانكشاف الجوهرية بشكل فردي مع توفر بيانات موثوق بها بشكل أكبر وبالتالي ستحدد مدى الحاجة إلى إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية لمجموعة اللاحقة.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديريها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. كما أن عدم التأكد المرتبط بهذه التقديرات يتعلق بالتقدم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض البرامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري بواسطة أساليب تقييم معروفة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية استناداً إلى تقديرات تم إعدادها من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين. يعرض الإيضاح 6 الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وضعت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلب الاقتصادي الحالي عند تحديد المبالغ المسجلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة وتم وضع المدخلات غير الملحوظة بواسطة المعلومات المتاحة حول الافتراضات والتي قد يقوم المشاركون في السوق بمراجعاتها عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة ولا تزال المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة مستمرة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

عقود التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل التمويل الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل التمويل الذي يتعين على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثل للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على أن يتم التمويل لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداها، والذي يتطلب تقديراً عند عدم توفر أسعار قابلة للملاحظة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

4 ربحية السهم

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

2019	2020	
2,318,119	1,022,779	ربح السنة (دينار كويتي)
251,149,980	251,149,980	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)*
9.23	4.07	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

* يأخذ المتوسط المرجح للأسهم في الاعتبار تأثير المتوسط المرجح للتغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

لا توجد أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

5 تكاليف موظفين

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
716,527	649,296	مصرفات رواتب
101,470	84,945	مكافأة نهاية الخدمة ومصرفات إجازات الموظفين
57,196	54,404	تكاليف موظفين أخرى
875,193	788,645	

6 عقارات استثمارية

2020			
عقارات مطورة	عقارات قيد التطوير	عقارات المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
54,529,000	4,855,000	59,384,000	في 1 نوفمبر
1,116,455	-	1,116,455	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (إيضاح 3.3)
62,166	538,773	600,939	إنفاق رأسمالي لعقارات مملوكة ¹
14,570,350	-	14,570,350	إضافات ²
139,727	(623,773)	(484,046)	التغير في القيمة العادلة ³
70,417,698	4,770,000	75,187,698	في 31 أكتوبر
2019			
عقارات مطورة	عقارات قيد التطوير	عقارات المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
46,491,121	3,946,591	50,437,712	في 1 نوفمبر
10,090	1,165,838	1,175,928	إنفاق رأسمالي لعقارات مملوكة ¹
236,614	(236,614)	-	تحويل إلى عقارات مطورة
6,715,358	-	6,715,358	إضافات ²
1,075,817	(20,815)	1,055,002	التغير في القيمة العادلة ³
54,529,000	4,855,000	59,384,000	في 31 أكتوبر

6 عقارات استثمارية (تتمة)

ليس لدى المجموعة قيود على تحقق عقاراتها الاستثمارية، أو أي التزامات تعاقدية لشراء أو بيع أو تطوير العقارات الاستثمارية أو للإصلاح والصيانة والتحسينات بخلاف المبالغ المفصح عنها في الأيضاح 13 حول البيانات المالية المجمعة.

1 خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020، تكبدت المجموعة إنفاق رأسمالي فيما يتعلق ببعض العقارات قيد التطوير بمبلغ 538,773 دينار كويتي (2019: بمبلغ 1,165,838 دينار كويتي). يتضمن الإنفاق الرأسمالي تكاليف اقتراض تم رسملتها خلال السنة بمبلغ 159,950 دينار كويتي (2019: بمبلغ 224,383 دينار كويتي).

2 خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020، قامت المجموعة بشراء عقارات مطورة بمبلغ 14,570,350 دينار كويتي منها مبلغ 1,603,050 دينار كويتي تم دفعه مقدما خلال السنة السابقة.

3 يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استنادا إلى تقييمات يجريها اثنان من خبراء تقييم العقارات المستقلين المسجلين المتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات يكون هذين المقيمين بنك محلي. استخدم المقيمان طريقة رسملة الإيرادات لتقييم العقارات الاستثمارية. يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات استناداً إلى صافي إيرادات التشغيل العادية المتولدة من العقار والتي يتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). واستنادا إلى هذه التقييمات، سجلت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية انخفاض بمبلغ 484,046 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 أكتوبر 2020 (2019: زيادة في القيمة العادلة بمبلغ 1,055,002 دينار كويتي) وتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 58,464,000 دينار كويتي (2019: بمبلغ 24,354,000 دينار كويتي) كتأمين للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض أرصدة دائني التمويل الإسلامي (إيضاح 10).

تم الإفصاح عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة والمصنفة ضمن المستوى 3 للجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 أكتوبر 2020 و2019 ضمن الإيضاح 16.1.

7 - موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	أسهم مسعرة
143,729	-	أسهم غير مسعرة
3,122,677	2,957,217	
<u>3,266,406</u>	<u>2,957,217</u>	

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع حصة ملكيتها بالكامل في الاستثمارات في أسهم مسعرة لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 251,512 دينار كويتي. تم إعادة إدراج صافي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأسهم في الأرباح المرحلة خلال السنة الحالية.

خلال السنة الحالية، استلمت المجموعة استرداد رأس مال بمبلغ 26,301 دينار كويتي من بعض الاستثمارات في أسهم غير مسعرة.

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أساليب التقييم ضمن الإيضاح 16.2.

8 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

8.1 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الاسهم	
2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
25,114,998	25,114,998	251,149,980	251,149,980
			أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة نقداً)

8 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح (تتمة)

8.2 علاوة إصدار الأسهم

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

8.3 احتياطي القيمة العادلة

اختارت المجموعة تسجيل التغييرات في القيمة العادلة لبعض الاستثمارات في أسهم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم تسجيل تراكم هذه التغييرات ضمن احتياطي القيمة العادلة من خلال التغييرات الشاملة الأخرى في حقوق الملكية. قامت المجموعة بتحويل المبالغ من هذا الاحتياطي إلى الأرباح المرحلة عند استبعاد الأسهم ذات الصلة.

8.4 توزيعات مدفوعة ومقترحة

2019	2020
2,009,200	2,009,200
توزيعات أرباح نقدية معلنة ومسددة: توزيعات الأرباح النهائية لسنة 2019: 8 فلس للسهم (2018: 8 فلس للسهم) (باستثناء أسهم الخزينة)	

2,009,200	1,004,600
توزيعات أرباح مقترحة للأسهم العادية: توزيعات أرباح نقدية مقترحة لسنة 2020: 4 فلس للسهم (2019: 8 فلس للسهم) (باستثناء أسهم الخزينة)	

تخضع توزيعات الأرباح المقترحة للأسهم العادية للموافقة عليها بالجمعية العمومية السنوية ولا يتم الاعتراف بها كالتزام كما في 31 أكتوبر.

وبتاريخ 18 ديسمبر 2019، اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين توزيعات الأرباح النقدية للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019.

9 احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استناداً إلى توصية مجلس إدارة الشركة الأم تحويل نسبة 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه التحويلات عندما يزيد رصيد الاحتياطي الإجباري عن نسبة 50% من رأس المال المصدر.

لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

10 داننو تمويل إسلامي

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
30,332,103	45,516,521	المبلغ الإجمالي
(624,074)	(458,967)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة مستحقة
29,708,029	45,057,554	

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

10 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل

31 أكتوبر 2020 دينار كويتي	التحويلات خلال السنة دينار كويتي	صافي التدفقات النقدية دينار كويتي	1 نوفمبر 2019 دينار كويتي	
35,788,325	(582,508)	36,370,833	-	الجزء غير المتداول من القروض البنكية
9,269,229	582,508	(21,021,308)	29,708,029	الجزء المتداول من القروض البنكية
45,057,554	-	15,349,525	29,708,029	إجمالي المطلوبات من القروض البنكية
31 أكتوبر 2019 دينار كويتي	التحويلات خلال السنة دينار كويتي	صافي التدفقات النقدية دينار كويتي	1 نوفمبر 2018 دينار كويتي	
29,708,029	-	10,805,792	18,902,237	الجزء المتداول من القروض البنكية

تمثل هذه المبالغ تسهيلات تمويل المرابحة التي تم الحصول عليها من مؤسسات التمويل المحلية والتي شملت اتفاقيات بمتوسط تكلفة تمويل بنسبة 2.84% (31 أكتوبر 2019: 4.77%) سنوياً. يتم استحقاق التسهيلات المتداولة خلال 12 شهراً من تاريخ نهاية فترة البيانات المالية المجمعة.

خلال السنة، قامت المجموعة بإعادة تمويل بعض دائني التمويل الإسلامي. إن هذه التسهيلات تستحق السداد حالياً على أقساط مختلفة بعضها يستحق السداد خلال مدة أكثر من 12 شهر بعد فترة البيانات المالية المجمعة (غير متداولة).

تتباين الاتفاقيات البنكية حسب اتفاقيات التسهيلات، إلا أنها تتطلب بشكل عام ألا يتجاوز معدل القرض إلى القيمة نسبة 100%. ومن المحتمل أن تتطلب أي مخالفة للاتفاقية من المجموعة سداد القرض عند الطلب.

خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من اتفاقيات القروض التي أبرمتها كما لم تتعثر في أي من التزاماتها بموجب اتفاقيات القروض.

تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 58,464,000 دينار كويتي (2019: بمبلغ 24,354,000 دينار كويتي) كتأمين للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض أرصدة دائني التمويل الإسلامي (إيضاح 6).

11 أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
69,084	94,660	إجازات موظفين مستحقة
347,584	388,915	مصروفات مستحقة *
108,413	85,808	إيرادات تأجير مؤجلة
167,210	226,747	تأمينات مستردة
-	1,157,705	مطلوبات تأجير
134,530	132,810	مطلوبات أخرى **
826,821	2,086,645	
-	899,895	مصنفة كما يلي:
826,821	1,186,750	غير متداول
826,821	2,086,645	متداول

11 أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (تتمة)

* إن المبلغ المدرج ضمن مصروفات مستحقة يمثل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة بمبلغ لا شيء (2019): بمبلغ 53,700 دينار كويتي).

** إن المبلغ المدرج ضمن المطلوبات الأخرى يمثل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة بمبلغ 47,074 دينار كويتي (2019): بمبلغ 109,164 دينار كويتي).

لمزيد من التوضيح حول عمليات إدارة مخاطر السيولة لدى المجموعة، راجع الإيضاح رقم 14.2.

12 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يستطيعون ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي دخلت فيها المجموعة ضمن سياق أعمالها الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

لم تكن هناك معاملات جوهرية مع الأطراف ذات علاقة خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020. لم تكن هناك أرصدة جوهرية قائمة مستحقة من (إلى) أطراف ذات علاقة في نهاية السنة.

موظفو الإدارة العليا

يتكون موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة الذين لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ورقابة أنشطة المجموعة. يعرض الجدول التالي مجمل قيمة المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة:

مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة:

الأرصدة القائمة كما في 31 أكتوبر		قيم المعاملات للسنة المنتهية في 31 أكتوبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
50,200	63,500	172,088	170,888	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
38,276	51,467	14,508	13,191	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
88,476	114,967	186,596	184,079	

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ لا شيء دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 (2019): بمبلغ 53,700 دينار كويتي).

13 التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات رأسمالية

كما في 31 أكتوبر 2020، لدى المجموعة عقود انشائية حالية مع أطراف أخرى وبالتالي لديها التزامات مستقبلية تتعلق بمصروفات رأسمالية تتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 560,010 دينار كويتي (2019): بمبلغ 256,281 دينار كويتي). ولا توجد أي التزامات تعاقدية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية المطورة.

مطالبة محتملة عن دعوى قضائية

قام بعض المستأجرين لدى المجموعة بالبدا في اتخاذ إجراءات ضد المجموعة فيما يتعلق ببعض العقارات المستأجرة. وأكد المستشار القانوني للمجموعة بأنه من الممكن وليس من المرجح أن تنجح تلك الإجراءات. وبالتالي لم يتم احتساب مخصص لأي التزام في هذه البيانات المالية المجمعة.

13 التزامات ومطلوبات محتملة (تتمة)

المطلوبات المحتملة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لدى المجموعة مطلوبات محتملة بمبلغ 773,250 دينار كويتي (2019): بمبلغ 783,250 دينار كويتي) فيما يتعلق بالضمانات البنكية الناتجة ضمن سياق الأعمال الطبيعي. وليس من المتوقع أن ينشأ عنها أي التزامات مادية.

14 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية على المجموعة من دائني التمويل الإسلامي وأرصدة دائنة ومطلوبات أخرى. والغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية لدى المجموعة المدينين والنقد والأرصدة لدى البنوك الناتجة مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق ملكية.

تتعرض المجموعة بصورة رئيسية لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم). وتحظى الإدارة العليا لدى المجموعة بدعم مجلس الإدارة الذي يقدم لها الاستشارات حول المخاطر المالية وإطار حوكمة المخاطر المالية المناسبة للمجموعة. كما يمد مجلس الإدارة مسنولي الإدارة العليا لدى المجموعة بالتأكدات حول خضوع أنشطة المخاطر المالية لرقابة السياسات والإجراءات المناسبة كما يتم تحديد المخاطر المالية وقياسها وإدارتها طبقاً للسياسات وأهداف المخاطر لدى المجموعة. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

يقوم مجلس إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

14.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن أحد الأطراف المقابلة من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل ما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجة أنشطتها التشغيلية (بصورة رئيسية أرصدة الإيجارات المدينة) بما في ذلك النقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى.

تقوم سياسة المجموعة على مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة عن كثب. وفيما يتعلق بأرصدة الإيجارات المدينة، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل إبرام ترتيبات عقود التأجير. إن مخاطر الائتمان للأرصدة لدى البنوك محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

والحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
287,781	318,905	أرصدة مستأجرين مدينة وأرصدة مدينة أخرى
512,045	2,145,523	أرصدة لدى البنوك
<u>799,826</u>	<u>2,464,428</u>	

انتهت المجموعة إلى أنها لا تتعرض بصورة جوهرية لمخاطر الائتمان للنقد والأرصدة لدى البنوك نظراً لأن هذه الأرصدة يتم الاحتفاظ بها في الغالب لدى أطراف مقابلة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

14 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

14.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة للمجموعة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة للإيجارات المستحقة من العملاء الأفراد والتي تتكون من عدد كبير جداً من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الملحوظ لمخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخراً في السداد لمدة تزيد عن 90 يوماً ما لم تتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ترتبط أغلبية أشكال تعرض المجموعة للمخاطر إزاء الأطراف المقابلة بمخاطر تعثر منخفضة ولا تتضمن أية مبالغ متأخرة السداد.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من مديني المستأجرين بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل مستأجر. تتم إدارة مخاطر ائتمان المتعلقة بالمستأجرين من خلال ضمان إجراء عمليات التحصيل في الوقت المناسب ومن خلال مطالبة المستأجرين بسداد دفعات الإيجار مقدماً، وبالتالي الحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان ذات الصلة لدى المجموعة. إلا أنه قد تؤدي تأثيرات فيروس كوفيد-19 إلى زيادة مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة المعترف بها فيما يتعلق بمديني المستأجرين، بسبب اضطراب الأعمال نتيجة الجائحة (على سبيل المثال: وقف العمليات وانخفاض إنفاق المستهلكين الخ).

14.2 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عجز المجموعة عن الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللمحد من هذه المخاطر، تدير الإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة منتظمة. وكجزء من الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة، تحتفظ المجموعة وتراقب ما يلي:

- ◀ تحتفظ المجموعة بمستوى كافي من النقد والأدوات القابلة للتحويل للوفاء بمتطلبات رأس المال العامل.
- ◀ إدارة التمويل اليومي من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية لضمان الوفاء بتلك المتطلبات. ويتضمن ذلك إعادة تغذية الأموال عند استحقاقها.
- ◀ الاستمرار في وضع التوقعات المتجددة لمركز السيولة الكلي للمجموعة على أساس التدفقات النقدية المتوقعة.
- ◀ مراقبة نسب السيولة وصافي الموجودات المتداولة مقابل المعايير الداخلية.
- ◀ الاحتفاظ بخطط تمويل التسهيلات.

تتوقع المجموعة حدوث تأثير سلبي جوهري على السيولة بسبب تفشي فيروس كوفيد-19. قامت الإدارة باتخاذ عدة خطوات لحماية التدفقات النقدية من خلال تدابير خفض التكاليف وخفض الانفاق الرأسمالي التقديري. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل بمبلغ يزيد عن التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة للمطلوبات المالية.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصومة.

	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	من 3 أشهر إلى 12 شهراً دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
في 31 أكتوبر 2020				
دائنو تمويل إسلامي	462,889	8,806,340	36,247,292	45,516,521
مطلوبات تأجير	194,544	100,478	996,880	1,291,902
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفعات مقدما)	-	843,133	-	843,133
المجموع	657,433	9,749,951	37,244,172	47,651,556
في 31 أكتوبر 2019				
دائنو تمويل إسلامي	30,332,103	-	-	30,332,103
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفعات مقدما)	158,584	534,055	-	692,639
المجموع	30,490,687	534,055	-	31,024,742

14 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

14.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر هي: مخاطر معدلات التمويل ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى كمخاطر أسعار الأسهم. تتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق دائني التمويل الإسلامي والأسهم المسعرة.

والغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة الانكشافات لمخاطر السوق في إطار مؤشرات مقبولة مع تحقيق أعلى عائد.

14.3.1 مخاطر معدلات التمويل

تنتج مخاطر معدلات التمويل من احتمالية تأثر الأرباح المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات التمويل المتغيرة.

تنتج مخاطر معدلات التمويل بصورة أساسية من قروضها والتي يتم استحق أغلبها على المدى القصير، خلال مدة لا تتجاوز اثني عشر شهراً. تتعرض المجموعة لانكشاف محدود لمخاطر معدلات التمويل نظراً لأنها تتكون من أرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في مخاطر معدلات التمويل. علاوة على ذلك، تتمثل سياسة المجموعة في إدارة تكلفة التمويل عن طريق الاستفادة من تسهيلات الائتمان المنافسة من مؤسسات التمويل المحلية ومراقبة التقلبات في معدل التمويل بشكل مستمر.

14.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات الأجنبية يتعلق بصورة أساسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (عندما تكون الإيرادات أو المصروفات مدرجة بعملة مختلفة عن العملة الرئيسية للمجموعة) وصافي استثمارات المجموعة بعملة أجنبية.

ترى الإدارة أنه توجد مخاطر محدودة للتعرض لخسائر جوهرية بسبب تقلب أسعار الصرف حيث أن ليس لديها تعرض جوهري لمخاطر العملات الأجنبية.

14.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيمة المستقبلية للاستثمارات في الأسهم.

ويقدر التعرض لمخاطر أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة فيما يتعلق بالاستثمارات في الأسهم غير المسعرة وفقاً للقيمة العادلة بمبلغ 2,957,217 دينار كويتي. تم عرض تحليل الحساسية لهذه الاستثمارات ضمن الإيضاح 16.2.

15 إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجمعة هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها المجموعة وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون. تدير المجموعة هيكل رأس المال المتوفر لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية.

للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تخفيض قيمة القروض وتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين ورد رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2020 و2019.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض المتمثل في صافي الدين مقسوماً على رأس المال زانداً صافي الدين. تقوم المجموعة بإدراج دائني التمويل الإسلامي وأرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفعات مقدماً) ناقصاً النقد والارصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق ملكية المجموعة.

15 إدارة رأس المال (تتمة)

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
29,708,029	45,057,554	دائنو تمويل اسلامي
692,639	2,135,035	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفعات مقدما)
(512,045)	(2,145,523)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك
29,888,623	45,047,066	صافي الدين
35,279,302	34,261,505	إجمالي رأس المال
65,167,925	79,308,571	إجمالي رأس المال وصافي الدين
46%	57%	معدل الاقتراض

لتحقيق هذا الغرض العام، تهدف إدارة رأس المال لدى المجموعة إلى عدة أمور من بينها التأكد من الوفاء بشروط الاتفاقيات المالية المرتبطة بدائني التمويل الإسلامي والتي تنص على متطلبات هيكل رأس المال. ذلك حيث إن أي إخلال بالوفاء بالاتفاقيات المالية قد يسمح للبنك باستدعاء القروض والسلف على الفور. لم يقع أي إخلال بشروط الاتفاقيات المالية لأي دائني تمويل إسلامي في السنة الحالية.

لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2020 و 31 أكتوبر 2019.

16 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

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

16.1 موجودات غير مالية

إن تقييم أهمية المدخلات يتطلب إصدار أحكام تضع في اعتبارها العوامل المرتبطة بالأصل أو الالتزام. توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات	المدخلات	أسعار معلنة في	المجموع
الجوهريّة غير الملحوظة	الجوهريّة الملحوظة	أسواق نشطة (المستوى 1)	دينار كويتي
(المستوى 3)	(المستوى 2)	دينار كويتي	دينار كويتي
75,187,698	-	-	75,187,698
59,384,000	-	-	59,384,000

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2020 أو 2019.

تم الإفصاح عن مطابقة قياس القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن الإيضاح 6.

16 قياس القيمة العادلة (تتمة)

16.1 موجودات غير مالية (تتمة)

أساليب التقييم المستخدمة في استنتاج القيمة العادلة ضمن المستوى 3 لدى المجموعة فئة واحدة من العقارات (السكنية والتجارية). ويوضح الجدول التالي ما يلي:

- ◀ تفاصيل أساليب التقييم المطبقة
- ◀ المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة بما في ذلك نطاقات الإيجار المحملة على الوحدات المختلفة ضمن نفس المبنى
- ◀ المعلومات الكمية حول المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة بالنسبة لقياسات القيمة العادلة ضمن المستوى 3

لم يكن هناك أي تغييرات أخرى في أساليب التقييم خلال السنة. يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في استنتاج القيمة العادلة ضمن المستوى 3 والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

النطاق	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة		القيمة العادلة		أسلوب التقييم
	2019	2020	2019	2020	
			دينار كويتي	دينار كويتي	
72.30 إلى 32.71	124 إلى 32.17	متوسط الإيجار (لكل متر مربع) (دينار كويتي)			
11.64% إلى 6.85%	10.84% إلى 7.02%	معدل العائد	59,384,000	75,187,698	طريقة رسملة الإيرادات

تحليل الحساسية

إن الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الإيجار للمتر المربع ومعدل العائد وسعر المتر المربع كل على حدة قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهرية في القيمة العادلة للعقارات.

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم إلى التغييرات في الافتراضات الأساسية الأكثر جوهرية لتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة بدولة الكويت.

التأثير على ربح السنة	2019	2020	التغيرات في افتراضات التقييم	
دينار كويتي	2,969,200	3,759,385	+/- 5%	متوسط الإيجار
دينار كويتي	2,827,810	3,580,367	+/- نقطة اساسية	معدل الرسملة
دينار كويتي	2,969,200	3,759,385	+/- 5%	معدل الإشغال

16.2 الأدوات المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,957,217	-	2,957,217	31 أكتوبر 2020
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
			أسهم غير مسعرة
-	143,729	143,729	31 أكتوبر 2019
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
			أسهم مسعرة
			أسهم غير مسعرة
3,122,677	-	3,122,677	
3,122,677	143,729	3,266,406	

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة.

16 قياس القيمة العادلة (تتمة)

16.2 الأدوات المالية (تتمة)

طرق وافتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

الاستثمار المدرج في الأسهم

تستند القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً إلى أسعار السوق المعلنة في سوق نشط لموجودات مماثلة دون أي تعديلات. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي.

الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة

تستثمر المجموعة في شركات أسهم خاصة غير مسعرة في سوق نشط. ولا تتم المعاملات في مثل هذه الاستثمارات بصورة منتظمة. تستعين المجموعة بصافي قيمة الموجودات المسجلة وأساليب التقييم التي تستند إلى السوق في تقدير القيمة العادلة لهذه المراكز مع تعديلها بما يعكس العوامل المرتبطة بالشركة المستثمر فيها مثل تأثير ضعف التسويق. يمثل معدل الخصم لضعف التسويق المبالغ التي حددت المجموعة أنه سيتم مراعاتها من قبل المشاركين في السوق عند تسعير الاستثمارات.

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم

حسابية المدخلات إلى القيمة العادلة	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	النطاق	أساليب التقييم
ستؤدي التغيرات في مضاعفات السوق ومعدات الخصم إلى تغيرات في القيمة العادلة.		30%	طريقة السوق طريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة * الخصم لضعف التسويق
ستؤدي الزيادة (النقص) في معدل الخصم إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة			

* يمثل معدل الخصم لضعف التسويق المبالغ التي حددت المجموعة أنه سيتم مراعاتها من قبل المشاركين في السوق عند تسعير الاستثمارات.

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

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	الأسهم غير المسعرة الرصيد الافتتاحي
-	3,122,677	إعادة التصنيف نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
2,281,540	-	تعديل انتقالي نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
(73,051)	-	مشتريات
1,007,451	181,561	استبعادات
-	(181,561)	استرداد رأس مال
-	(26,301)	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
(93,263)	(139,159)	
<u>3,122,677</u>	<u>2,957,217</u>	الرصيد الختامي كما في 31 أكتوبر

17 معلومات القطاعات

يتمثل نشاط المجموعة بصورة رئيسية بالأنشطة العقارية. وجغرافياً، تقع أغلبية موجودات المجموعة في دولة الكويت وبالتالي لم يتم تقديم معلومات حول القطاعات.

18 دفعة مقدماً لحيازة عقارات استثمارية

في 17 يناير 2018، قامت الشركة الأم بالدخول في عقد ابتدائي ("العقد") لشراء عقار استثماري في دولة الكويت وقامت بسداد دفعة مقدماً بمبلغ 3,959,710 دينار كويتي. يحدد هذا العقد شروط البيع والالتزامات التعاقدية لكل طرف.

في 8 مايو 2018، تم فسخ العقد وتم رد مبلغ 3,565,710 دينار كويتي (باستثناء العربون والبالغ 394,000 دينار كويتي) إلى الشركة الأم. ترى الإدارة أن البائع لم يفي بالتزاماته المنصوص عليها في العقد وبالتالي يجب رد المبلغ بالكامل.

ولكن البائع لم يقبل بهذا الرأي وادعى بأن الشركة الأم هي المسؤولة عن فسخ هذا العقد. وقامت الشركة الأم برفع دعوى قضائية ضد البائع طالبت فيها برد العربون ودفع تعويضات مادية.

قامت محكمة أول درجة في 25 نوفمبر 2018 بإصدار حكمها لصالح الشركة الأم بإلزام البائع بتعويض الشركة الأم بمبلغ يقدر بنحو 788,000 دينار كويتي ولكن قام البائع بالطعن على هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف.

قامت محكمة الاستئناف في 23 أبريل 2019 بإصدار حكمها ضد الشركة الأم برفض الدعوى المرفوعة من الشركة الأم وإلغاء الحكم السابق الصادر عن محكمة أول درجة.

قامت الشركة الأم بالطعن على الحكم الذي نظرت فيه محكمة التمييز. وفي 18 نوفمبر 2020، حددت محكمة التمييز جلسة للنطق بالحكم في 30 ديسمبر 2020.

ترى الإدارة بعد الاستعانة باستشارة قانونية مناسبة أنه من حق الشركة الأم استرداد المبلغ بالكامل. وكما في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المجمعة، يوجد عدم تأكد يتعلق بالنتيجة النهائية لهذه الدعوى وبالتالي لم يتم احتساب أي مخصص في البيانات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020.

**ARKAN AL-KUWAIT REAL ESTATE
COMPANY K.S.C.P. AND ITS
SUBSIDIARY**

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 OCTOBER 2020

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF ARKAN AL-KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.S.C.P.

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. (the "Parent Company") and its subsidiary (collectively, the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 October 2020, and the consolidated statement of profit or loss, consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 October 2020, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report. We are independent of the Group in accordance with the *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in the State of Kuwait, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. For each matter below, our description of how our audit addressed the matter is provided in that context.

We have fulfilled the responsibilities described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report, including in relation to these matters. Accordingly, our audit included the performance of procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed to address the matters below, provide the basis for our audit opinion on the accompanying consolidated financial statements.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF ARKAN AL-KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.S.C.P. (continued)

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

Key Audit Matters (continued)

Valuation of investment properties

The investment properties portfolio of the Group (primarily comprising of investment properties and properties under development) represents 92% of total assets as at 31 October 2020 (2019: 90%) and are measured at fair value for an amount of KD 75,187,698 as of that date (2019: KD 59,384,000).

The management of the Group engages professionally qualified external valuers to assess the fair value of its investment properties portfolio on an annual basis.

The valuation of investment properties is highly dependent on estimates and assumptions, such as rental value, occupancy rates, discount rates, maintenance status, financial stability of tenants, market knowledge and historical transactions. In addition, the significant impact of the Covid-19 pandemic has led to additional uncertainty in arriving at reasonable assumptions.

Given the size of investment properties and the complexity of valuation and the importance of disclosures relating to assumptions used in the valuation, we considered the valuation of investment properties as a key audit matter.

Our audit procedures included, among others, the following:

- ▮ We assessed the competence, independence and integrity of the external valuers.
- ▮ We assessed for all valuation reports whether the valuation methods as applied by the external valuers are acceptable for the purpose of the valuation of the underlying investment property.
- ▮ We assessed the appropriateness of the property related data, including key estimates and assumptions as used by the external valuers by comparing amongst others prevailing market rents, market yields and evidence of comparable market transactions and other publicly available information of the property industry.
- ▮ We performed audit procedures on a sample of the investment properties portfolio, to test whether property specific standing data supplied to the external valuers by management reflected the underlying property records held by the Group.
- ▮ We assessed the adequacy and the appropriateness of the Group's disclosures concerning investment properties in Notes 6 and 16 to the consolidated financial statements.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF FARKAN AL-KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.S.C.P. (continued)

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

Other Information Included in the Group's 2020 Annual Report

Management is responsible for the other information. Other information consists of the information included in the Group's 2020 Annual Report, other than the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. We obtained the report of the Parent Company's Board of Directors, prior to the date of our auditor's report, and we expect to obtain the remaining sections of the Annual Report after the date of our auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not and will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed on the other information that we obtained prior to the date of this auditor's report, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRSs, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF ARKAN AL-KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.S.C.P. (continued)

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- ▶ Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF ARKAN AL-KUWAIT REAL ESTATE COMPANY K.S.C.P. (continued)

Report on the Audit of Consolidated Financial Statements (continued)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Furthermore, in our opinion proper books of account have been kept by the Parent Company and the consolidated financial statements, together with the contents of the report of the Parent Company's Board of Directors relating to these consolidated financial statements, are in accordance therewith. We further report that, we obtained all the information and explanations that we required for the purpose of our audit and that the consolidated financial statements incorporate all information that are required by the Companies Law No. 1 of 2016, as amended, and its executive regulations, as amended, and by the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, that an inventory was duly carried out and that, to the best of our knowledge and belief, no violations of the Companies Law No. 1 of 2016, as amended, and its executive regulation, as amended, nor of the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association have occurred during the year ended 31 October 2020, that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.

We further report that, during the course of our audit, to the best of our knowledge and belief, we have not become aware of any violations of the provisions of Law No 7 of 2010 concerning the Capital Markets Authority and its related regulations during the year ended 31 October 2020 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.



BADER A. AL-ABDULJADER
LICENCE NO. 207 A
EY
AL AIBAN, AL OSAIMI & PARTNERS

6 December 2020
Kuwait



Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS

For the year ended 31 October 2020

	<i>Notes</i>	2020 KD	2019 KD
INCOME			
Real estate rental income		4,969,486	3,957,033
Real estate expenses		(439,078)	(498,564)
Net real estate rental income		<u>4,530,408</u>	<u>3,458,469</u>
Valuation (losses) gains from investment properties	6	(484,046)	1,055,002
Management and incentive fees		41,352	61,976
Dividend income		92,138	44,721
Other income		92,519	50,857
		<u>4,272,371</u>	<u>4,671,025</u>
EXPENSES			
Staff costs	5	(788,645)	(875,193)
Finance costs		(1,373,899)	(868,853)
General and administrative expenses		(434,982)	(445,996)
Impairment loss on lease receivables		(604,992)	-
		<u>(3,202,518)</u>	<u>(2,190,042)</u>
PROFIT BEFORE TAX AND DIRECTORS' REMUNERATION		1,069,853	2,480,983
Contribution to Kuwait Foundation for Advancement of Sciences (KFAS)		(9,629)	(22,329)
National Labour Support Tax (NLST)		(26,746)	(62,025)
Zakat		(10,699)	(24,810)
Directors' remuneration	12	-	(53,700)
PROFIT FOR THE YEAR		<u>1,022,779</u>	<u>2,318,119</u>
BASIC AND DILUTED EARNINGS PER SHARE (EPS)	4	<u>4.07 fils</u>	<u>9.23 fils</u>

The attached notes 1 to 18 form part of these consolidated financial statements.

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

For the year ended 31 October 2020

	<i>2020</i> <i>KD</i>	<i>2019</i> <i>KD</i>
PROFIT FOR THE YEAR	1,022,779	2,318,119
Other comprehensive loss		
<i>Other comprehensive loss that will not be reclassified to profit or loss in subsequent year:</i>		
Net loss on equity instruments designated at fair value through other comprehensive income	(31,376)	(44,324)
Other comprehensive loss for the year	(31,376)	(44,324)
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR	991,403	2,273,795


The attached notes 1 to 18 form part of these consolidated financial statements.


Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 October 2020

	Notes	2020 KD	2019 KD
ASSETS			
Non-current assets			
Furniture and equipment		578,172	419,833
Investment properties	6	75,187,698	59,384,000
Financial assets at fair value through other comprehensive income	7	2,957,217	3,266,406
		<u>78,723,087</u>	<u>63,070,239</u>
Current assets			
Advance payment on acquisition of investment properties	18	394,000	1,997,050
Accounts receivable and other assets		452,286	441,817
Cash and bank balances		2,145,523	512,045
		<u>2,991,809</u>	<u>2,950,912</u>
TOTAL ASSETS		<u>81,714,896</u>	<u>66,021,151</u>
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity			
Share capital	8	25,114,998	25,114,998
Share premium	8	77,200	77,200
Statutory reserve	9	4,096,997	3,990,012
General reserve		154,524	154,524
Fair value reserve		(323,034)	(117,375)
Retained earnings		5,140,820	6,059,943
Total equity		<u>34,261,505</u>	<u>35,279,302</u>
Non-current liabilities			
Employees' end of service benefits		115,583	93,933
Islamic finance payables	10	35,788,325	-
Accounts payable and other liabilities	11	899,895	-
		<u>36,803,803</u>	<u>93,933</u>
Current liabilities			
Islamic finance payables	10	9,269,229	29,708,029
Accounts payable and other liabilities	11	1,186,750	826,821
Dividends payable		193,609	113,066
		<u>10,649,588</u>	<u>30,647,916</u>
Total liabilities		<u>47,453,391</u>	<u>30,741,849</u>
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		<u>81,714,896</u>	<u>66,021,151</u>


Fahad Abdulrahman Al-Mukhaizem
Chairman


Abdulrahman Hamad Al Terkait
Vice Chairman and Chief Executive Officer

The attached notes 1 to 18 form part of these consolidated financial statements.

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

For the year ended 31 October 2020

	Share capital KD	Share premium KD	Statutory reserve KD	General reserve KD	Fair value reserve KD	Retained earnings KD	Total KD
As at 1 November 2019	25,114,998	77,200	3,990,012	154,524	(117,375)	6,059,943	35,279,302
Profit for the year	-	-	-	-	-	1,022,779	1,022,779
Other comprehensive loss	-	-	-	-	(31,376)	-	(31,376)
Total comprehensive (loss) income for the year	-	-	-	-	(31,376)	1,022,779	991,403
Transfer of fair value reserve on derecognition of equity instruments designated at FVOCI	-	-	-	-	(174,283)	174,283	-
Cash dividends (Note 8)	-	-	-	-	-	(2,009,200)	(2,009,200)
Transfer to statutory reserve (Note 9)	-	-	106,985	-	-	(106,985)	-
At 31 October 2020	25,114,998	77,200	4,096,997	154,524	(323,034)	5,140,820	34,261,505
As at 1 November 2018 as previously reported (audited)	25,114,998	77,200	3,741,914	154,524	-	5,999,122	35,087,758
Impact of adopting IFRS 9	-	-	-	-	(73,051)	-	(73,051)
Restated opening balances under IFRS 9	25,114,998	77,200	3,741,914	154,524	(73,051)	5,999,122	35,014,707
Profit for the year	-	-	-	-	-	2,318,119	2,318,119
Other comprehensive loss	-	-	-	-	(44,324)	-	(44,324)
Total comprehensive (loss) income for the year	-	-	-	-	(44,324)	2,318,119	2,273,795
Cash dividends (Note 8)	-	-	-	-	-	(2,009,200)	(2,009,200)
Transfer to statutory reserve (Note 9)	-	-	248,098	-	-	(248,098)	-
At 31 October 2019	25,114,998	77,200	3,990,012	154,524	(117,375)	6,059,943	35,279,302

The attached notes 1 to 18 form part of these consolidated financial statements.

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

For the year ended 31 October 2020

	Notes	2020 KD	2019 KD
OPERATING ACTIVITIES			
Profit before tax and directors' remuneration		1,069,853	2,480,983
<i>Adjustments to reconcile profit before tax and directors' remuneration to net cash flows:</i>			
Depreciation of furniture and equipment		266,411	120,401
Amortisation of other non-current assets		-	120,000
Valuation losses (gains) from investment properties	6	484,046	(1,055,002)
Impairment loss on lease receivables		604,992	-
Provision for employees' end of service benefits		38,022	46,014
Dividend income		(92,138)	(44,721)
Other income		(56,373)	-
Finance costs on Islamic finance payables		1,324,648	868,853
Finance costs on lease liabilities	3.3	49,251	-
		<u>3,688,712</u>	<u>2,536,528</u>
<i>Working capital adjustments:</i>			
Accounts receivable and other assets		(638,290)	(145,960)
Accounts payable and other liabilities		164,209	206,847
		<u>3,214,631</u>	<u>2,597,415</u>
Cash from operations		3,214,631	2,597,415
Employees' end of service benefits paid		(16,372)	(9,115)
Taxes paid		(109,164)	(130,340)
Receipt of government grants		22,880	-
		<u>3,111,975</u>	<u>2,457,960</u>
Net cash flows from operating activities			
INVESTING ACTIVITIES			
Purchase of furniture and equipment		(118,776)	(7,522)
Purchase of investment properties	6	(12,967,300)	(6,715,358)
Capital expenditure incurred on properties under development	6	(600,939)	(1,175,928)
Purchase of financial assets at FVOCI		-	(1,007,451)
Proceeds from sale of FVOCI	7	251,512	-
Proceeds from capital redemption of FVOCI	7	26,301	-
Acquisition of copyrights		-	(120,000)
Advance payment on acquisition of investment properties		-	(1,603,050)
Dividend income received		92,138	22,779
		<u>(13,317,064)</u>	<u>(10,606,530)</u>
Net cash flows used in investing activities			
FINANCING ACTIVITIES			
Net proceeds from Islamic finance payables		15,349,525	10,805,792
Dividends paid		(1,928,657)	(1,963,743)
Finance costs paid		(1,324,648)	(970,031)
Payment of principal portion of lease liabilities	3.3	(257,653)	-
		<u>11,838,567</u>	<u>7,872,018</u>
Net cash flows from financing activities			
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND BANK BALANCES			
Cash and bank balances at the beginning of the year		1,633,478	(276,552)
		<u>512,045</u>	<u>788,597</u>
CASH AND BANK BALANCES AT 31 OCTOBER			
		<u>2,145,523</u>	<u>512,045</u>
Non-cash transactions excluded from the consolidated statement of cash flows:			
Transitional adjustment to property and equipment on adoption of IFRS 16 (Adjusted with right-of-use assets)	3.3	(305,974)	-
Transitional adjustment to investment properties on adoption of IFRS 16 (Adjusted with right-of-use assets)	3.3	(1,116,455)	-
Transfer of prepayments to property and equipment	3.3	22,829	-
Transitional adjustment to lease liabilities on adoption of IFRS 16 (Adjusted with accounts payables and other liabilities)	3.3	1,399,600	-
Investment properties	6	(1,603,050)	-
Advance payment on acquisition of investment properties		1,603,050	-
		<u>-</u>	<u>-</u>

The attached notes 1 to 18 form part of these consolidated financial statements.

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As at and for the year ended 31 October 2020

1 CORPORATE INFORMATION

The consolidated financial statements of Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. (the "Parent Company") and its subsidiary (collectively, the "Group") for the year ended 31 October 2020 were authorised for issue in accordance with the resolution of the board of directors of the Parent Company on 6 December 2020. The shareholders of the Parent Company have the power to amend these consolidated financial statements after issuance at the annual general assembly meeting (AGM).

The consolidated financial statements of the Group for the year ended 31 October 2019 were approved by the shareholders at the AGM held on 18 December 2019. Distributions made and proposed are provided in Note 8.4.

The Parent Company was incorporated on 5 August 2003 as a Kuwaiti shareholding company and whose shares are publicly traded in Kuwait Stock Exchange ("Boursa Kuwait"). The Parent Company's registered office is located at Sharq, Al Hamra Tower 66th Floor - P.O. Box 20678, Safat, 13067 State of Kuwait.

On 23 April 2017, the Parent Company established Arkan Al-Kuwait for Air Conditioning and Refrigeration Contracting Company S.P.C. ("subsidiary") with a capital of KD 1,000,000. The consolidated financial statements of the Group include the Parent Company and its subsidiary (see Note 3.2 below).

The Parent Company is principally engaged in the provision of real estate services and the management of investment properties and is incorporated to carry out the following activities:

- ▶ Engage in the sale and purchase, development and management of properties and land inside the State of Kuwait and abroad for its own account and on account of others.
- ▶ Carry out studies and real estate investments of all kinds.
- ▶ Establishment and management of real estate funds inside the State of Kuwait and abroad.
- ▶ Carry out various types of civil, mechanical and electrical contracting activities as well as execution and maintenance of such activities.
- ▶ Utilise and manage real estate properties for the Company's own account and on account of others inside and the State of Kuwait and abroad.
- ▶ Utilise the Company's available excess funds by investing in companies, real estate properties and portfolios managed by specialised entities inside the State of Kuwait and abroad.
- ▶ Carry out cleaning activities of buildings and real estate complexes that serve the objectives of the Parent Company.
- ▶ Carry out security and guarding activities for buildings as well as importing, selling and installation of various safety and firefighting equipment.
- ▶ Trade in the financial instruments of companies with similar activities.
- ▶ Acquire agencies, which will enable the Company to carry out its own activities.
- ▶ Own, manage, operate, invest, rent and lease out hotels, clubs, health clubs, motels, entertainment houses, rest houses, parks, fairs, restaurants, cafeterias, compounds, facilities, tourist and health resorts, sport and entertainment projects and shops at all degrees and levels, including all the original and supporting services, the related facilities and other necessary services whether inside or outside the State of Kuwait.
- ▶ Organise real estate exhibitions relating to the Company's real estate projects in accordance with the protocols followed by the Ministry of Commerce and Industry.
- ▶ Hold real estate auctions in accordance with the protocols followed by the Ministry of Commerce and Industry.
- ▶ Own commercial markets and residential compounds.
- ▶ Contribute directly towards the development of infrastructure projects for residential, commercial and industrial areas under the BOT system.

The Parent Company may conduct the abovementioned activities in the State of Kuwait or abroad by its own or as an agent on behalf of other parties. The Group may have an interest or in any way be associated with entities engaged in similar activities or other activities which may assist the Group in achieving its primary objectives in Kuwait or abroad. The Parent Company may also establish, participate in, acquire or affiliate itself with such entities.

The Group carries out its activities in accordance with the principles of Islamic Sharī'a. In no case shall any of the abovementioned objectives be construed as authorising the Group to directly or indirectly engage in any acts of usury, whether in the form of interest or any other form.

2 FUNDAMENTAL ACCOUNTING CONCEPT

The consolidated financial statements has been prepared on a going concern basis, which assumes that the Group will be able to meet the mandatory repayment terms of the Islamic finance payables.

As at 31 October 2020, the Group's current liabilities exceed its current assets by KD 7,657,779 (2019: KD 27,697,004). The current liabilities include Islamic finance payables of KD 9,269,229 (2019: KD 29,708,029), which are contractually due within 12 months from the end of the reporting period. The short-term Islamic finance payables are expected to be renewed on its maturity date.

In addition to the above, the COVID-19 outbreak has developed rapidly in 2020 and measures taken by various governments to contain the virus could negatively impact the Group's financial performance, cash flows and financial position.

The consolidated financial statements has been prepared on a going concern basis, which assumes that the Group will be able to meet the mandatory repayment terms of the Islamic finance payables taking into consideration the following assumptions:

- ▶ The Group has recognised a net profit of KD 1,022,779 for the year ended 31 October 2020;
- ▶ Additional repayment required will be met out from operating cash flows;
- ▶ Rental income is deposited in designated bank accounts towards the settlement of Islamic finance payables instalments;
- ▶ The Group has access to a sufficient variety of sources of funding and has a reasonable expectation that debt maturing within 12 months can be rolled over with existing lenders.
- ▶ The Group maintains sufficient cash to meet liquidity needs in the event of an unforeseen interruption in cash flows.
- ▶ The Group has taken and will take a number of measures to monitor and prevent the effects of the COVID-19 virus through compensating cost saving measures and reductions to discretionary capital expenditure.

As described above, management has a reasonable expectation that the Group has taken measures and has adequate resources to continue in operational existence for the foreseeable future. Accordingly, the consolidated financial statements has been prepared on a going concern basis.

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES

3.1 BASIS OF PREPARATION

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standard Board ("IASB").

The consolidated financial statements have been prepared on a historical cost basis, except for investment properties and equity financial assets that have been measured at fair value.

The consolidated financial statements are presented in Kuwaiti Dinars ("KD"), which is also the functional currency of the Group.

3.2 BASIS OF CONSOLIDATION

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Parent Company and its subsidiary as at 31 October 2020. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has:

- ▶ Power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee)
- ▶ Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee
- ▶ The ability to use its power over the investee to affect its returns

Generally, there is a presumption that a majority of voting rights results in control. To support this presumption and when the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As at and for the year ended 31 October 2020

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.2 BASIS OF CONSOLIDATION (continued)

- ▶ The contractual arrangement(s) with the other vote holders of the investee
- ▶ Rights arising from other contractual arrangements
- ▶ The Group's voting rights and potential voting rights

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the consolidated financial statements from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of OCI are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction.

If the Group loses control over a subsidiary, it derecognises the related assets (including goodwill), liabilities, non-controlling interest and other components of equity, while any resultant gain or loss is recognised in profit or loss. Any investment retained is recognised at fair value. The consolidated financial statements of the Group include the following subsidiary:

Name of company	Country of incorporation	Principal activities	% equity interest	
			2020	2019
Arkan Al-Kuwait for Air Conditioning and Refrigeration Contracting Company S.P.C.	Kuwait	Air Conditioning and Refrigeration Contracting	100%	100%

3.3 CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES

New and amended standards and interpretations

The Group applied IFRS 16 *Leases* for the first time. The nature and effect of the changes as a result of adoption of this new accounting standard is described below.

Several other amendments and interpretations apply for the first time in 2019, but do not have an impact on the consolidated financial statements of the Group. The Group has not early adopted any standards, interpretations or amendments that have been issued but are not yet effective.

IFRS 16 'Leases'

IFRS 16 supersedes IAS 17 *Leases*, IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*, SIC-15 *Operating Leases - Incentives* and SIC-27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*. The standard sets out the principles for the recognition, measurement, presentation and disclosure of leases and requires lessees to account for all leases under a single on-balance sheet model.

Lessor accounting under IFRS 16 is substantially unchanged from IAS 17. Lessors will continue to classify leases as either operating or finance leases using similar principles as in IAS 17. Therefore, IFRS 16 does not have an impact for leases where the Group is the lessor.

The Group adopted IFRS 16 using the modified retrospective method of adoption, with the date of initial application of 1 November 2019. Under this approach, comparative information is not restated at the date of initial application. The Group elected to use the transition practical expedient allowing the standard to be applied only to contracts that were previously identified as leases applying IAS 17 and IFRIC 4 at the date of initial application. The Group also elected to use the recognition exemptions for lease contracts that, at the commencement date, have a lease term of 12 months or less and do not contain a purchase option ('short-term leases'), and lease contracts for which the underlying asset is of low value ('low-value assets').

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.3 CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES (continued)

New and amended standards and interpretations (continued)

IFRS 16 'Leases' (continued)

The adoption IFRS 16 did not have impact on the retained earnings as of the date of initial application and the lease liability is measured based on the remaining lease payments discounted using the incremental borrowing rate as of the date of initial application and the carrying amount of the right-of-use asset is an amount equal to the carrying amount of the lease liability on the date of initial application.

The effect of adoption IFRS 16 as at 1 November 2019 (increase/(decrease)) is, as follows:

	<i>KD</i>
ASSETS	
Right-of-use assets (included within furniture and equipment)	305,974
Right-of-use assets (included within investment properties)	1,116,455
Prepayments (included within accounts receivable and other assets)	(22,829)
Total assets	1,399,600
LIABILITIES	
Lease liabilities (included within accounts payable and other liabilities)	1,399,600
Total liabilities	1,399,600

The Group discounted lease payments using its incremental borrowing rate as at 1 November 2019 of 4.1%.

The Group has lease contracts for various properties. Before the adoption of IFRS 16, the Group classified its leases (as lessee) at the inception date as operating leases. In an operating lease, the leased property was not capitalised and the lease payments were recognised as rent expense in profit or loss on a straight-line basis over the lease term. Any prepaid rent and accrued rent were recognised under prepayments and accruals respectively. Refer to Note 3.5.2 Leases for the accounting policy prior to 1 November 2019.

Upon adoption of IFRS 16, the Group applied a single recognition and measurement approach for all leases except for short-term leases and leases of low-value assets. Refer to Note 3.5.2 Leases for the accounting policy beginning 1 November 2019. The standard provides specific transition requirements and practical expedients, which have been applied by the Group.

▶ *Leases previously classified as finance leases*

As at 1 November 2019, the Group did not have any leases classified as finance lease.

▶ *Leases previously accounted for as operating leases*

The Group recognised right-of-use assets and lease liabilities for those leases previously classified as operating leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The right-of-use assets were recognised based on the amount equal to the lease liabilities, adjusted for any related prepaid and accrued lease payments previously recognised. Lease liabilities were recognised based on the present value of the remaining lease payments, discounted using the incremental borrowing rate at the date of initial application.

The Group also applied the available practical expedients wherein it:

- Used a single discount rate to a portfolio of leases with reasonably similar characteristics
- Relied on its assessment of whether leases are onerous immediately before the date of initial application
- Applied the short-term leases exemptions to leases with lease term that ends within 12 months of the date of initial application
- Excluded the initial direct costs from the measurement of the right-of-use asset at the date of initial application
- Used hindsight in determining the lease term where the contract contained options to extend or terminate the lease

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As at and for the year ended 31 October 2020

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.3 CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES (continued)

New and amended standards and interpretations (continued)

IFRS 16 'Leases' (continued)

Based on the above, as at 1 November 2019:

- Right-of-use assets of KD 305,974 were recognised and included within 'furniture and equipment' in the consolidated statement of financial position.
- Right-of-use assets of which the underlying asset meets the definition of investment property under IAS 40 *Investment Property* amounting to KD 1,116,455 were recognised and included within 'investment properties' in the consolidated statement of financial position. These leases were previously accounted for as investment property using the fair value model in IAS 40 *Investment Property*
- Lease liabilities of KD 1,399,600 were recognised and included within 'accounts payable and other liabilities' in the consolidated statement of financial position.
- Prepayments of KD 22,829 related to previous operating leases were derecognised.

For the year ended 31 October 2020:

- Depreciation expense increased because of the depreciation of additional assets recognised (i.e., increase in right-of-use assets). This resulted in increase in 'General and administrative expenses' of KD 126,593.
- Rent expense included in 'Real estate expenses' and 'General and administrative expenses', relating to previous operating leases, decreased by KD 118,998 and KD 133,971, respectively. As the Group elected to apply the recognition exemptions for short-term leases, leases of low-value assets, the accounting for the related lease payments has not been adjusted
- 'Finance costs' increased by KD 49,251 relating to the finance expense on additional lease liabilities recognised.
- Cash outflows from operating activities decreased by KD 257,653 and cash outflows from financing activities increased by the same amount, relating to decrease in operating lease payments and increases in principal and finance costs payments of lease liabilities

Set out below are the carrying amounts of the Group's right-of-use assets and lease liabilities and the movements during the year:

	<i>Right-of-use assets</i>			<i>Lease liabilities</i>
	<i>Included under furniture and equipment</i> KD	<i>Included under investment properties</i> KD	<i>Total</i> KD	<i>Included under accounts payable and other liabilities</i> KD
Adjusted opening balance under IFRS 16	305,974	1,116,455	1,422,429	1,399,600
Depreciation expense (included in general and administrative expenses)	(126,593)	-	(126,593)	-
Change in fair value	-	(120,757)	(120,757)	-
Accretion of finance cost (included in general and administrative expenses)	-	-	-	49,251
Payments	-	-	-	(257,653)
Derecognition of lease liabilities	-	-	-	(33,493)
As at 31 October 2020	179,381	995,698	1,175,079	1,157,705

Amendments to IFRS 16 Covid-19 Related Rent Concessions

On 28 May 2020, the IASB issued *Covid-19-Related Rent Concessions - amendment to IFRS 16 Leases*. The amendments provide relief to lessees from applying IFRS 16 guidance on lease modification accounting for rent concessions arising as a direct consequence of the Covid-19 pandemic. As a practical expedient, a lessee may elect not to assess whether a Covid-19 related rent concession from a lessor is a lease modification. A lessee that makes this election accounts for any change in lease payments resulting from the Covid-19 related rent concession the same way it would account for the change under IFRS 16, if the change were not a lease modification. The amendment applies to annual reporting periods beginning on or after 1 June 2020. Earlier application is permitted. This amendment had no material impact on the consolidated financial information of the Group.

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.4 STANDARDS AND AMENDMENTS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE

The new and amended standards and interpretations that are issued, but not yet effective, up to the date of issuance of the Group's financial statements are disclosed below. The Group intends to adopt these new and amended standards and interpretations, if applicable, when they become effective.

Conceptual Framework for Financial Reporting issued on 29 March 2018

The Conceptual Framework is not a standard, and none of the concepts contained therein override the concepts or requirements in any standard. The purpose of the Conceptual Framework is to assist the IASB in developing standards, to help preparers develop consistent accounting policies where there is no applicable standard in place and to assist all parties to understand and interpret the standards. This will affect those entities which developed their accounting policies based on the Conceptual Framework. The revised Conceptual Framework includes some new concepts, updated definitions and recognition criteria for assets and liabilities and clarifies some important concepts. These amendments had no impact on the consolidated financial statements of the Group.

IFRS 17 Insurance Contracts

In May 2017, the IASB issued IFRS 17 *Insurance Contracts* (IFRS 17), a comprehensive new accounting standard for insurance contracts covering recognition and measurement, presentation and disclosure. Once effective, IFRS 17 will replace IFRS 4 *Insurance Contracts* (IFRS 4) that was issued in 2005. IFRS 17 applies to all types of insurance contracts (i.e., life, non-life, direct insurance and re-insurance), regardless of the type of entities that issue them, as well as to certain guarantees and financial instruments with discretionary participation features.

A few scope exceptions will apply. The overall objective of IFRS 17 is to provide an accounting model for insurance contracts that is more useful and consistent for insurers. In contrast to the requirements in IFRS 4, which are largely based on grandfathering previous local accounting policies, IFRS 17 provides a comprehensive model for insurance contracts, covering all relevant accounting aspects. The core of IFRS 17 is the general model, supplemented by:

- A specific adaptation for contracts with direct participation features (the variable fee approach)
- A simplified approach (the premium allocation approach) mainly for short-duration contracts

IFRS 17 is effective for reporting periods beginning on or after 1 January 2021, with comparative figures required. Early application is permitted, provided the entity also applies IFRS 9 and IFRS 15 on or before the date it first applies IFRS 17. This standard is not applicable to the Group.

Amendments to IFRS 3: Definition of a Business

In October 2018, the IASB issued amendments to the definition of a business in IFRS 3 *Business Combinations* to help entities determine whether an acquired set of activities and assets is a business or not. They clarify the minimum requirements for a business, remove the assessment of whether market participants are capable of replacing any missing elements, add guidance to help entities assess whether an acquired process is substantive, narrow the definitions of a business and of outputs, and introduce an optional fair value concentration test. New illustrative examples were provided along with the amendments.

Since the amendments apply prospectively to transactions or other events that occur on or after the date of first application, the Group will not be affected by these amendments on the date of transition.

Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material

In October 2018, the IASB issued amendments to IAS 1 *Presentation of Financial Statements* and IAS 8 *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors* to align the definition of 'material' across the standards and to clarify certain aspects of the definition. The new definition states that, 'Information is material if omitting, misstating or obscuring it could reasonably be expected to influence decisions that the primary users of general purpose financial statements make on the basis of those financial statements, which provide financial information about a specific reporting entity.'

The amendments to the definition of material is not expected to have a significant impact on the Group's consolidated financial statements.

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.4 STANDARDS AND AMENDMENTS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE (continued)

Amendments to IFRS 7, IFRS 9 and IAS 39 Interest Rate Benchmark Reform

The amendments to IFRS 9 and IAS 39 *Financial Instruments: Recognition and Measurement* provide a number of reliefs, which apply to all hedging relationships that are directly affected by interest rate benchmark reform. A hedging relationship is affected if the reform gives rise to uncertainty about the timing and/or amount of benchmark-based cash flows of the hedged item or the hedging instrument. These amendments have no impact on the consolidated financial statements of the Group as it does not have any interest rate hedge relationships.

3.5 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.5.1 Revenue recognition

The Group is in the business of providing real estate services. Revenue from contracts with customers is recognised when control of the goods or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services. The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.

Revenue is recognised either at a point in time or overtime, when (or as) the Group satisfies performance obligations by transferring the promised goods or services to its customers.

Rental income

Rental income arising from operating leases on investment properties is accounted for on a straight-line basis over the lease terms.

Fee income

Fees earned for the provision of services over a period of time are accrued over that period. These fees include commission and asset management fees.

3.5.2 Leases - Group as a lessee

Policy applicable from 1 November 2019

The Group assesses at contract inception whether a contract is, or contains, a lease. That is, if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

The Group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Group recognises lease liabilities to make lease payments and right-of-use assets representing the right to use the underlying assets.

i) Right-of-use assets

The Group recognises right-of-use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right-of-use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and are adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right-of-use assets includes the amount of lease liabilities recognised, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right-of-use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets.

If ownership of the leased asset transfers to the Group at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset.

The right-of-use assets are also subject to impairment. Refer to the accounting policy in section 'Impairment of non-financial assets.'

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.5 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5.2 Leases - Group as a lessee (continued)

Policy applicable from 1 November 2019 (continued)

ii) Lease liabilities

At the commencement date of the lease, the Group recognises lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising the option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognised as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Group uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the finance rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of finance costs and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

iii) Short-term leases and leases of low-value assets

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option) and lease of low-value assets. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognised as expense on a straight-line basis over the lease term.

Policy applicable before 1 November 2019

The determination of whether an arrangement is (or contains) a lease is based on the substance of the arrangement at the inception of the lease. The arrangement is, or contains, a lease if fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset or assets or the arrangement conveys a right to use the asset or assets, even if that right is not explicitly specified in the arrangement.

Operating lease payments were recognised as an expense in profit or loss on a straight-line basis over the lease term.

3.5.3 Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the asset. All other borrowing costs are expensed in the period in which they occur. Borrowing costs consist of finance and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

3.5.4 Taxation

Kuwait Foundation for the Advancement of Sciences (KFAS)

The Parent Company calculates the contribution to KFAS at 1% in accordance with the modified calculation based on the Foundation's Board of Directors resolution, which states that the Directors' remuneration and transfer to statutory reserve should be excluded from profit for the year when determining the contribution.

National Labour Support Tax (NLST)

The Parent Company calculates the NLST in accordance with Law No. 19 of 2000 and the Minister of Finance Resolutions No. 24 of 2006 at 2.5% of taxable profit for the period. As per law, income from associates and subsidiaries, cash dividends from listed companies which are subjected to NLST are deducted from the profit for the year.

Zakat

Contribution to Zakat is calculated at 1% of the profit of the Parent Company in accordance with the Ministry of Finance resolution No. 58/2007.

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.5 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5.5 Furniture and equipment

Furniture and equipment are stated at cost, net of accumulated depreciation and accumulated impairment losses, if any. Such cost includes the cost of replacing part of the furniture and equipment. All other repair and maintenance costs are recognised in profit or loss as incurred. Depreciation is calculated on a straight-line basis over 5 years.

An item of furniture and equipment and any significant part initially recognised is derecognised upon disposal (i.e., at the date the recipient obtains control) or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in the consolidated statement of profit or loss when the asset is derecognised.

The residual values, useful lives and methods of depreciation of property and equipment are reviewed at each financial year end and adjusted prospectively, if appropriate.

3.5.6 Investment properties

Investment properties comprise developed properties and properties under development held to earn rentals or for capital appreciation or both. Investment properties are measured initially at cost, including transaction costs. Subsequent to initial recognition, investment properties are stated at fair value, which reflects market conditions at the reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair values of investment properties are included in profit or loss in the period in which they arise. Fair values are determined based on an annual valuation performed by accredited external independent valuer's applying a valuation model.

Investment properties are derecognised either when they have been disposed of or when they are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from their disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset is recognised in profit or loss in the period of derecognition. The amount of consideration to be included in the gain or loss arising from the derecognition of investment property is determined in accordance with the requirements for determining the transaction price in IFRS 15.

Transfers are made to (or from) investment property only when there is a change in use. For a transfer from investment property to owner-occupied property, the deemed cost for subsequent accounting is the fair value at the date of change in use. If owner-occupied property becomes an investment property, the Group accounts for such property in accordance with the policy stated under property, plant and equipment up to the date of change in use.

3.5.7 Impairment of non-financial assets

The Group assesses, at each reporting date, whether there is an indication that an asset may be impaired. If any indication exists, or when annual impairment testing for an asset is required, the Group estimates the asset's recoverable amount. An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or cash-generating unit's ("CGU") fair value less costs of disposal and its value in use. Recoverable amount is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. When the carrying amount of an asset or CGU exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.

In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset (or cash-generating unit). In determining fair value less costs to sell, an appropriate valuation model is used. These calculations are corroborated by available fair value indicators. Impairment losses of continuing operations are recognised in the consolidated statement of profit or loss.

An assessment is made at each reporting date to determine whether there is an indication that previously recognised impairment losses no longer exist or have decreased. If such indication exists, the Group estimates the asset's or CGU's recoverable amount. A previously recognised impairment loss is reversed only if there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognised. The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognised for the asset in prior years. Such reversal is recognised in the statement of profit or loss.

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.5 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5.8 Financial instruments

i) Financial assets

Initial recognition and measurement

Financial assets are classified at initial recognition and subsequently measured at amortised cost, fair value through other comprehensive income (FVOCI) and fair value through profit or loss (FVTPL).

The classification of financial assets at initial recognition depends on the financial asset's contractual cash flow characteristics and the Group's business model for managing them. With the exception of rent receivables that do not contain a significant financing component or for which the Group has applied the practical expedient, the Group initially measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs.

In order for a financial asset to be classified and measured at amortised cost or FVOCI, it needs to give rise to cash flows that are 'solely payments of principal and profit (SPPI)' on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as the SPPI test and is performed at an instrument level. Financial assets with cash flows that are not SPPI are classified and measured at FVTPL, irrespective of the business model.

The Group's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both. Financial assets classified and measured at amortised cost are held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows while financial assets classified and measured at FVOCI are held within a business model with the objective of both holding to collect contractual cash flows and selling.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the market place (regular way trades) are recognised on the trade date, i.e., the date that the Group commits to purchase or sell the asset.

Subsequent measurement

For purposes of subsequent measurement, financial assets are classified in four categories:

- ▶ Financial assets at amortised cost (debt instruments)
- ▶ Financial assets at FVOCI with recycling of cumulative gains and losses (debt instruments)
- ▶ Financial assets designated at FVOCI with no recycling of cumulative gains and losses upon derecognition (equity instruments)
- ▶ Financial assets at FVTPL

As at the reporting date, the Group has no debt instruments at fair value through OCI and financial assets at FVTPL.

a) Financial assets at amortised cost (debt instruments)

Financial assets at amortised cost are subsequently measured using the effective interest (EIR) method and are subject to impairment. Gains and losses are recognised in profit or loss when the asset is derecognised, modified or impaired.

Since the Group's financial assets (trade and other receivables, cash and short-term deposits) meet these conditions, they are subsequently measured at amortised cost.

b) Financial assets designated at FVOCI (equity instruments)

Upon initial recognition, the Group may elect to classify irrevocably some of its equity investments as equity instruments at FVOCI when they meet the definition of Equity under IAS 32 *Financial Instruments: Presentation* and are not held for trading. Such classification is determined on an instrument-by-instrument basis.

Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss. Dividends are recognised in the consolidated statement of profit or loss when the right of payment has been established, except when the Group benefits from such proceeds as a recovery of part of the cost of the financial asset, in which case, such gains are recorded in OCI. Equity instruments designated at FVOCI are not subject to impairment assessment.

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.5 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5.8 Financial instruments (continued)

i) Financial assets (continued)

Derecognition

A financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is primarily derecognised (i.e., removed from the Group's consolidated statement of financial position) when:

- ▶ The rights to receive cash flows from the asset have expired; or
- ▶ The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a 'pass-through' arrangement; and either (a) the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Group has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, it evaluates if, and to what extent, it has retained the risks and rewards of ownership. When it has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset, nor transferred control of the asset, the Group continues to recognise the transferred asset to the extent of its continuing involvement. In that case, the Group also recognises an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay.

Impairment

The Group recognises an allowance for expected credit losses (ECLs) for all debt instruments not held at fair value through profit or loss. ECLs are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original effective finance rate. The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

ECLs are recognised in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).

For tuition fees receivable, the Group applies a simplified approach in calculating ECLs. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognises a loss allowance based on lifetime ECLs at each reporting date. The Group has established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

The Group considers a financial asset in default when contractual payments are 1 year past due. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written-off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.5 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5.8 Financial instruments (continued)

ii) Financial liabilities

All financial liabilities are recognised initially at fair value and, in the case of borrowings and payables, net of directly attributable transaction costs.

The Group's financial liabilities include Islamic finance payables and accounts payable and other liabilities.

Subsequent measurement

For purposes of subsequent measurement, financial liabilities are classified in two categories:

- Financial liabilities at fair value through profit or loss
- Financial liabilities at amortised cost (including loans and borrowings)

The Group has not designated any financial liability as at fair value through profit or loss and financial liabilities at amortised cost is more relevant to the Group.

Financial liabilities at amortised cost

This is the category most relevant to the Group and generally applies to Islamic finance payables and accounts payable and other liabilities.

Islamic finance payables

Islamic finance payable represent amounts payable on a deferred settlement basis for assets purchased under Islamic finance arrangement. Islamic finance payable is stated at contractual amount payable, less deferred profit payable. Profit payable is expensed on a time apportionment basis taking account of the profit rate attributable and the balance outstanding.

Accounts payable and other liabilities

Liabilities are recognised for amounts to be paid in the future for goods or services received, whether billed by the supplier or not.

Derecognition

A financial liability is derecognised when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expires. When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as the derecognition of the original liability and the recognition of a new liability. The difference in the respective carrying amounts is recognised in the consolidated statement of profit or loss.

iii) Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount is reported in the statement of financial position if there is a currently enforceable legal right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, to realise the assets and settle the liabilities simultaneously.

3.5.9 Employees' end of service benefits

The Group provides end of service benefits to its employees under the Kuwait Labor Law and the Group's bylaws. The entitlement to these benefits is usually based upon the employees' salary including all benefits and length of service. The expected costs of these benefits are accrued over the period of employment.

Further, with respect to its national employees, the Group also makes contributions to the Public Institution for Social Security scheme, calculated as a percentage of the employees' salaries. The Group's obligations are limited to these contributions, which are expensed when due.

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.5 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5.10 Current versus non-current classification

The Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on current/non-current classification. An asset is current when it is:

- ▶ Expected to be realised or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle;
- ▶ Held primarily for the purpose of trading;
- ▶ Expected to be realised within twelve months after the reporting period; or
- ▶ Cash or cash equivalent unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least twelve months after the reporting period

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when:

- ▶ It is expected to be settled in the normal operating cycle;
- ▶ It is held primarily for the purpose of trading;
- ▶ It is due to be settled within twelve months after the reporting period; or
- ▶ There is no unconditional right to defer the settlement of the liability for at least twelve months after the reporting period

The Group classifies all other liabilities as non-current.

3.5.11 Provisions

Provisions are recognised when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation. When the Group expects some or all of a provision to be reimbursed, for example, under an insurance contract, the reimbursement is recognised as a separate asset, but only when the reimbursement is virtually certain. The expense relating to a provision is presented in the consolidated statement of profit or loss net of any reimbursement.

If the effect of the time value of money is material, provisions are discounted using a current pre-tax rate that reflects, when appropriate, the risks specific to the liability. When discounting is used, the increase in the provision due to the passage of time is recognised as a finance cost.

3.5.12 Contingencies

Contingent liabilities are not recognised in the consolidated statement of financial position, but are disclosed unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

Contingent assets are not recognised in the consolidated statement of financial position, but are disclosed when an inflow of economic benefits is probable.

3.5.13 Foreign currency transactions and balances

Transactions in foreign currencies are initially recorded by the Group entities at their respective functional currency rates prevailing at the date of the transaction.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are retranslated at the functional currency spot rate of exchange ruling at the reporting date. All differences are taken to consolidated statement of profit or loss.

Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rates as at the dates of the initial transactions. Non-monetary items measured at fair value in a foreign currency are translated using the exchange rates at the date when the fair value is determined. The gain or loss arising on retranslation of non-monetary items is treated in line with the recognition of gain or loss on change in fair value of the item.

3.5.14 Cash dividends

The Parent Company recognises a liability to pay a dividend when the distribution is no longer at the discretion of the Parent Company. As per the Companies Law, a distribution is authorised when it is approved by the shareholders at the AGM. A corresponding amount is recognised directly in equity.

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.5 SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5.15 Dividend income

Dividend income is recognised when the right to receive payment is established.

3.5.16 Government grants

Government grants are recognised where there is reasonable assurance that the grant will be received, and all attached conditions will be complied with. When the grant relates to an expense item, it is recognised as income on a systematic basis over the periods that the related costs, for which it is intended to compensate, are expensed. When the grant relates to an asset, it is recognised as income in equal amounts over the expected useful life of the related asset.

When the Group receives grants of non-monetary assets, the asset and the grant are recorded at nominal amounts and released to profit or loss over the expected useful life of the asset, based on the pattern of consumption of the benefits of the underlying asset by equal annual instalments.

3.5.17 Fair value measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- ▶ In the principal market for the asset or liability; or
- ▶ In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability

The principal or the most advantageous market must be accessible by the Group.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximising the use of relevant observable inputs and minimising the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorised within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

- ▶ Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities
- ▶ Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable
- ▶ Level 3 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable

For assets and liabilities that are recognised in the financial statements at fair value on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by re-assessing categorisation (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

For the purpose of fair value disclosures, the Group has determined classes of assets and liabilities on the basis of the nature, characteristics and risks of the asset or liability and the level of the fair value hierarchy as explained above. An analysis of fair value measurements of financial instruments and further details as to how they are measured are provided in Note 16.

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.6 SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the accompanying disclosures, and the disclosure of contingent liabilities. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of assets or liabilities affected in future periods.

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made various judgements. Those which management has assessed to have the most significant effect on the amounts recognised in the consolidated financial statements have been discussed in the individual notes of the related financial statement line items.

The COVID-19 outbreak has created uncertainty for revenue forecasts, sourcing and workforce availability, credit ratings, etc. But also volatility in stock prices, profit and currency exchange rates. Estimates based on such metrics may be subject to change due to market changes in the near term or circumstances arising that are beyond the control of the Group.

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year, are also described in the individual notes of the related financial statement line items below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments, however, may change due to market changes or circumstances arising that are beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

3.6.1 Significant judgments

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following judgments, which have the most significant effect on the amounts recognised in the consolidated financial statements:

Classification of property

The Group determines whether a property is classified as investment property or inventory property:

- ▶ Investment property comprises land and buildings that are not occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation. These buildings are substantially rented to tenants and not intended to be sold in the ordinary course of business.
- ▶ Inventory property comprises property that is held for sale in the ordinary course of business. Principally this is property that the Group develops and intends to sell before or on completion of construction.

Classification of financial assets

The Group determines the classification of financial assets based on the assessment of the business model within which the assets are held and assessment of whether the contractual terms of the financial asset are solely payments of principal and profit on the principal amount outstanding.

Impairment of furniture and equipment

The carrying amounts of the Group's assets are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication or objective evidence of impairment or when annual impairment testing for an asset is required. If any such indication or evidence exists, the asset's recoverable amount is estimated and an impairment loss is recognised in profit or loss whenever the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount.

Determining the lease term of contracts with renewal and termination options – Group as lessee

The Group determines the lease term as the non-cancellable term of the lease, together with any periods covered by an option to extend the lease if it is reasonably certain to be exercised, or any periods covered by an option to terminate the lease, if it is reasonably certain not to be exercised.

The Group has some lease contracts that include extension and termination options. The Group applies judgement in evaluating whether it is reasonably certain whether or not to exercise the option to renew or terminate the lease. That is, it considers all relevant factors that create an economic incentive for it to exercise either the renewal or termination.

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.6 SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)

3.6.1 Significant judgments (continued)

Determining the lease term of contracts with renewal and termination options – Group as lessee (continued)

After the commencement date, the Group reassesses the lease term if there is a significant event or change in circumstances that is within its control and affects its ability to exercise or not to exercise the option to renew or to terminate.

The Group included the renewal period as part of the lease term for leases of properties with shorter non-cancellable period (i.e., three to five years), due to the significance of these assets to its operations and there will be a significant negative effect on operations if a replacement is not readily available.

3.6.2 Estimates and assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year, are described below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments, however, may change due to market changes or circumstances arising that are beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Impairment of tenant and other receivables

The Group uses the simplified model in calculation of the ECL for tenant receivables that do not contain a significant financing component by establishing a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment. However, the segmentation applied in previous years revised to reflect the different ways in which the COVID-19 outbreak affects different types of customers (e.g. by extending payment terms). The Group will continue to individually assess significant exposures as more reliable data becomes available and accordingly determine if any adjustment in the ECL is required in subsequent reporting periods.

Useful lives of depreciable assets

Management reviews its estimate of the useful lives of depreciable assets at each reporting date, based on the expected utility of the assets. Uncertainties in these estimates relate to technological obsolescence that may change the utility of certain software and IT equipment.

Valuation of investment properties

The fair value of investment properties is determined by real estate valuation experts using recognised valuation techniques and the principles of IFRS 13 *Fair Value Measurement*.

Investment properties are measured based on estimates prepared by independent real estate valuation experts. The significant methods and assumptions used by valuers in estimating the fair value of investment properties are set out in Note 6.

As at the reporting date, the Group has considered the potential impact of the current economic volatility in the determination of the reported amounts of the Group's investment properties and the unobservable inputs are developed using the best available information about the assumptions that market participants would make in pricing these assets at the reporting date. Markets however remain volatile and the recorded amounts remain sensitive to market fluctuations.

Fair value measurement

Management uses valuation techniques to determine the fair value of financial instruments (where active market quotes are not available). This involves developing estimates and assumptions consistent with how market participants would price the instrument. Management bases its assumptions on observable data as far as possible but this is not always available. In that case, management uses the best information available. Estimated fair values may vary from the actual prices that would be achieved in an arm's length transaction at the reporting date.

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As at and for the year ended 31 October 2020

3 BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICES (continued)

3.6 SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)

3.6.2 Estimates and assumptions (continued)

Leases – Estimating the incremental borrowing rate

The Group cannot readily determine the finance rate implicit in the lease, therefore, it uses its incremental borrowing rate (IBR) to measure lease liabilities. The IBR is the rate of finance that the Group would have to pay to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to obtain an asset of a similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment. The IBR therefore reflects what the Group ‘would have to pay’, which requires estimation when no observable rates are available.

4 EARNINGS PER SHARE (EPS)

Basic EPS amounts are calculated by dividing the profit for the year attributable to ordinary equity holders of the Parent Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year. Diluted EPS is calculated by dividing the profit attributable to ordinary equity holders of the parent by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares. As there are no dilutive instruments outstanding, basic and diluted earnings per share are identical.

	2020	2019
Profit for the year (KD)	1,022,779	2,318,119
Weighted average number of shares outstanding during the year (shares)*	251,149,980	251,149,980
Basic and diluted earnings per share (fils)	4.07	9.23

* The weighted average of shares takes into account the weighted average effect of changes in treasury shares during the year.

There have been no other transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the reporting date and the date of the authorisation of this consolidated financial statements.

5 STAFF COSTS

	2020 KD	2019 KD
Salaries expenses	649,296	716,527
End of service benefits and staff leave	84,945	101,470
Other staff costs	54,404	57,196
	788,645	875,193

6 INVESTMENT PROPERTIES

	2020		
	<i>Developed properties KD</i>	<i>Properties under development KD</i>	<i>Total KD</i>
At 1 November	54,529,000	4,855,000	59,384,000
Effect on adoption of IFRS 16 (Note 3.3)	1,116,455	-	1,116,455
Capital expenditure on owned property ¹	62,166	538,773	600,939
Additions ²	14,570,350	-	14,570,350
Change in fair value ³	139,727	(623,773)	(484,046)
At 31 October	70,417,698	4,770,000	75,187,698

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As at and for the year ended 31 October 2020

6 INVESTMENT PROPERTIES (continued)

	2019		Total KD
	Developed properties KD	Properties under development KD	
At 1 November	46,491,121	3,946,591	50,437,712
Capital expenditure on owned property ¹	10,090	1,165,838	1,175,928
Transfer to developed properties	236,614	(236,614)	-
Additions ²	6,715,358	-	6,715,358
Change in fair value ³	1,075,817	(20,815)	1,055,002
At 31 October	<u>54,529,000</u>	<u>4,855,000</u>	<u>59,384,000</u>

The Group has no restrictions on the realisability of its investment properties and no contractual obligations to either purchase, construct or develop investment properties or for repairs, maintenance and enhancements other than the amounts disclosed in note 13 to the consolidated financial statements.

- ¹ During the year ended 31 October 2020, the Group has incurred capital expenditure in respect of certain properties under development amounting to KD 538,773 (2019: KD 1,165,838). Capital expenditure includes borrowing costs capitalised during the year amounting to KD 159,950 (2019: KD 224,383).
- ² During the year ended 31 October 2020, the Group acquired developed properties amounting to KD 14,570,350 for which KD 1,603,050 was paid in advance during the prior year.
- ³ The fair value of investment properties is determined based on valuations carried out by two independent registered real estate assessors who are an industry specialised in valuing these types of properties in which one of these valuers is a local bank. The valuers used the income capitalisation method to value the investment properties. Fair value using the income capitalisation method is estimated based on the normalised net operating income generated by the property, which is divided by the capitalisation (discount) rate. Based on these valuations, the fair value of investment properties witnessed a decrease of KD 484,046 compared to its carrying values as at 31 October 2020 (2019: an increase in fair value by KD 1,055,002) as stated in the consolidated statement of profit or loss.

Investment properties with a carrying value of KD 58,464,000 (2019: KD 24,354,000) are pledged as security to fulfil collateral requirements of certain Islamic finance payable (Note 10).

The significant unobservable inputs used in the fair value measurements categorised within Level 3 of the fair value hierarchy, together with a quantitative sensitivity analysis as at 31 October 2020 and 2019 are disclosed in Note 16.1.

7 FINANCIAL ASSETS AT FAIR VALUE THROUGH OTHER COMPREHENSIVE INCOME

	2020 KD	2019 KD
Quoted equity securities	-	143,729
Unquoted equity securities	2,957,217	3,122,677
	<u>2,957,217</u>	<u>3,266,406</u>

During the current year, the Group disposed its entire equity interest in the quoted equity securities for a total consideration of KD 251,512. The cumulative net change in the fair value of the security has been recycled to retained earnings during the current year.

During the current year, the Group received a capital redemption of KD 26,301 from certain unquoted equity securities.

The hierarchy for determining and disclosing the fair values of financial instruments by valuation techniques is presented in Note 16.2.

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As at and for the year ended 31 October 2020

8 SHARE CAPITAL, SHARE PREMIUM AND DIVIDENDS

8.1 Share capital

	<i>Number of shares</i>		<i>Authorised, issued and fully paid</i>	
	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
			<i>KD</i>	<i>KD</i>
Shares of 100 fils each (paid in cash)	<u>251,149,980</u>	<u>251,149,980</u>	<u>25,114,998</u>	<u>25,114,998</u>

8.2 Share premium

Share premium is not available for distribution.

8.3 Fair value reserve

The Group has elected to recognise changes in the fair value of certain investments in equity securities in OCI. These changes are accumulated within the FVOCI reserve within equity. The Group transfers amounts from this reserve to retained earnings when the relevant equity securities are derecognised.

8.4 Distributions made and proposed

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
	<i>KD</i>	<i>KD</i>
Cash dividends declared and paid:		
Final dividend for 2019: 8 fils per share (2018: 8 fils per share) (excluding treasury shares)	<u>2,009,200</u>	<u>2,009,200</u>
Proposed dividends on ordinary shares:		
Proposed cash dividend for 2020: 4 fils per share (2019: 8 fils per share) (excluding treasury shares)	<u>1,004,600</u>	<u>2,009,200</u>

Proposed dividends on ordinary shares are subject to approval at the annual general meeting (AGM) and are not recognised as a liability as at 31 October.

On 18 December 2019, the AGM of the shareholders approved the cash dividend for the year ended 31 October 2019.

9 STATUTORY RESERVE

In accordance with the Companies' Law, and the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, a minimum of 10% of the profit for the year before tax and board of directors' remuneration shall be transferred to the statutory reserve based on the recommendation of the Parent Company's board of directors. The annual general assembly of the Parent Company may resolve to discontinue such transfer when the reserve exceeds 50% of the issued share capital.

The reserve may only be used to offset losses or enable the payment of a dividend up to 5% of paid-up share capital in years when profit is not sufficient for the payment of such dividend due to absence of distributable reserves. Any amounts deducted from the reserve shall be refunded when the profits in the following years suffice, unless such reserve exceeds 50% of the issued share capital.

10 ISLAMIC FINANCE PAYABLES

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
	<i>KD</i>	<i>KD</i>
Gross amount	45,516,521	30,332,103
Less: deferred finance costs payable	(458,967)	(624,074)
	<u>45,057,554</u>	<u>29,708,029</u>

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As at and for the year ended 31 October 2020

10 ISLAMIC FINANCE PAYABLES (continued)

Changes in liabilities arising from financing activities

	<i>1 November 2019 KD</i>	<i>Net cash flows KD</i>	<i>Transfers during the year KD</i>	<i>31 October 2020 KD</i>
Non-current portion of bank borrowings	-	36,370,833	(582,508)	35,788,325
Current portion of bank borrowings	29,708,029	(21,021,308)	582,508	9,269,229
Total liabilities from bank borrowings	<u>29,708,029</u>	<u>15,349,525</u>	<u>-</u>	<u>45,057,554</u>
	<i>1 November 2018 KD</i>	<i>Net cash flows KD</i>	<i>Transfers during the year KD</i>	<i>31 October 2019 KD</i>
Current portion of bank borrowings	<u>18,902,237</u>	<u>10,805,792</u>	<u>-</u>	<u>29,708,029</u>

This represents Tawarruq financing facilities obtained from local financing institutions that included covenants bearing an average finance cost of 2.84% (31 October 2019: 4.77%) per annum. These facilities are repayable within 12 months from the end of the reporting period.

During the year, the Group refinanced certain Islamic finance payables. These facilities are now repayable in various instalments of which some are due to be settled more than twelve months after the reporting period (non-current).

Banking covenants vary according to each loan agreement, but typically require that the loan-to-value ratio does not exceed 100%. A future breach of covenant may require the Group to repay the loan on demand.

During the year, the Group did not breach any of its loan covenants, nor did it default on any other of its obligations under its loan agreements.

Investment properties with a carrying value of KD 58,464,000 (2019: KD 24,354,000) are pledged as security to fulfil collateral requirements of certain Islamic finance payable (Note 6).

11 ACCOUNTS PAYABLE AND OTHER LIABILITIES

	<i>2020 KD</i>	<i>2019 KD</i>
Accrued staff leave	94,660	69,084
Accrued expenses *	388,915	347,584
Deferred rental income	85,808	108,413
Refundable deposits	226,747	167,210
Lease liabilities	1,157,705	-
Other liabilities**	132,810	134,530
	<u>2,086,645</u>	<u>826,821</u>
Classified as:		
Non-current	899,895	-
Current	1,186,750	826,821
	<u>2,086,645</u>	<u>826,821</u>

* Included within accrued expenses the accrued directors' remuneration of KD Nil (2019: KD 53,700).

** Included within other liabilities are Zakat, KFAS and NLST payable of KD 47,074 (2019: KD 109,164).

For explanations on the Group's liquidity risk management processes, refer to Note 14.2.

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As at and for the year ended 31 October 2020

12 RELATED PARTY DISCLOSURES

These represent transactions with certain parties (major shareholders, directors and executive officers of the Group, close members of their families and entities of which they are principal owners or over which they are able to exercise significant influence) entered into by the Group in the ordinary course of business. Pricing policies and terms of these transactions are approved by the Group's management.

There were no significant transactions with related parties during the financial year ended 31 October 2020. There were no significant outstanding balances owed by (to) related parties at the year-end.

Key management personnel

Key management personnel comprise of the Board of Directors and key members of management having authority and responsibility for planning, directing and controlling the activities of the Group. The aggregate value of transactions and balances outstanding related to key management personnel were as follows:

	<i>Transaction values for the year ended 31 October</i>		<i>Balances outstanding as at 31 October</i>	
	<i>2020 KD</i>	<i>2019 KD</i>	<i>2020 KD</i>	<i>2019 KD</i>
Salaries and short-term benefits	170,888	172,088	63,500	50,200
Employees' end of service benefits	13,191	14,508	51,467	38,276
	184,079	186,596	114,967	88,476

The Board of Directors of the Parent Company proposed a directors' remuneration of KD Nil for the year ended 31 October 2020 (2019: KD 53,700).

13 COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Capital commitments

As at 31 October 2020, the Group had ongoing construction contracts with third parties and is consequently committed to future capital expenditure in respect of investment properties under development of KD 560,010 (2019: KD 256,281). There are no contractual commitments in respect of completed investment properties.

Legal claim contingency

Certain tenants of the Group have commenced actions against the Group in respect of certain leased properties. The Group has been advised by legal counsel that it is possible, but not probable, the actions will succeed and, accordingly, no provision for any liability has been made in these consolidated financial statements.

Contingent liabilities

As at the reporting date, the Group had contingent liabilities in respect of bank guarantees arising in the ordinary course of business amounting to KD 773,250 (2019: KD 783,250) from which it is anticipated that no material liabilities will arise.

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As at and for the year ended 31 October 2020

14 FINANCIAL INSTRUMENTS RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

The Group's principal financial liabilities comprise Islamic finance payables and accounts payable and other liabilities. The main purpose of these financial liabilities is to finance the Group's operations. The Group's principal financial assets include accounts receivables and cash and bank balances that derive directly from its operations. The Group also holds investments in equity instruments.

The Group is mainly exposed to credit risk, liquidity risk and market risk (including profit rate risk, foreign currency risk and equity price risk). The Group's senior management is supported by the Board of Directors, that advises on financial risks and the appropriate financial risk governance framework for the Group. The Board of Directors provides assurance to the Group's senior management that the Group's financial risk activities are governed by appropriate policies and procedures and that financial risks are identified, measured and managed in accordance with the Group's policies and risk objectives. The Board of Directors reviews and agrees policies for managing each of these risks, which are summarised below.

The Parent Company's Board of Directors reviews and agrees policies for managing each of these risks, which are summarised below.

14.1 Credit risk

Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Group is exposed to credit risk from its operating activities (primarily rental income receivables), including cash at banks and other financial instruments.

The Group's policy is to closely monitor the creditworthiness of the counterparties. In relation to rental income receivable, management assesses the tenants according to Group's criteria prior to entering into lease arrangements. The credit risk on bank balances is limited because the counterparties are reputable financial institutions with appropriate credit-ratings assigned by international credit-rating agencies.

The maximum exposure to credit risk at the reporting date is the carrying value of each class of financial assets as follows:

	2020 KD	2019 KD
Tenant and other receivables	318,905	287,781
Bank balances	2,145,523	512,045
	<u>2,464,428</u>	<u>799,826</u>

The Group has concluded that it is not significantly exposed to credit risk on cash and bank balances as these balances are mostly held with counterparties with appropriate credit-ratings assigned by international credit-rating agencies.

The Group uses a provision matrix based on the Group's historical observed default rates to measure the ECLs of tenants receivables from individual customers, which comprise a very large number of small balances. The Group assumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly since initial recognition when contractual payments are more than 90 days past due, unless the Group has reasonable and supportable information that demonstrates otherwise. As at the reporting date, the majority of the Group's counterparty exposure has a low risk of default and does not include any past-due amounts.

The Group's exposure to credit risk from tenant receivables is influenced mainly by the individual characteristics of each tenant. Tenant credit risk is managed by ensuring that collections are made on a timely manner and by requiring tenants to pay rent advances, substantially eliminating the Group's credit risk in this respect. However, the effects of COVID-19 may increase the amount of ECL recognised relating to tenant receivables, due to the disruptive effects of the pandemic (e.g. shutdown of operations, reduced consumer spending, etc.).

**14 FINANCIAL INSTRUMENTS RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES
(continued)**

14.2 Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will be unable to meet its liabilities when they fall due. To limit this risk, management manages assets with liquidity in mind, and monitors liquidity on a regular basis. As part of its overall prudent liquidity management, the Group maintains and monitor the following:

- ▶ Sufficient level of cash or cash convertible instruments to meet its working capital requirement.
- ▶ Day to day funding is managed by monitoring future cash flows to ensure that requirements can be met. This includes replenishment of funds as they mature.
- ▶ Maintaining rolling forecasts of the Group's overall liquidity position on the basis of expected cash flows.
- ▶ Monitoring liquidity ratios and net current assets against internal standards.
- ▶ Maintaining debt financing plans.

The Group expects a significantly adverse impact on its liquidity due to COVID-19 outbreak. Management has taken several steps in protecting cash flows through compensating cost saving measures and reductions to discretionary capital expenditure. Further, the Group aims to maintain the level of its cash and cash equivalents at an amount in excess of expected cash outflows on financial liabilities.

The table below summarises the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments:

	<i>Less than 3 months KD</i>	<i>3 to 12 months KD</i>	<i>More than one year KD</i>	<i>Total KD</i>
<i>At 31 October 2020</i>				
Islamic finance payables	462,889	8,806,340	36,247,292	45,516,521
Lease liabilities	194,544	100,478	996,880	1,291,902
Accounts payable and other liabilities (excluding provisions and advances)	-	843,133	-	843,133
Total	657,433	9,749,951	37,244,172	47,651,556
<i>At 31 October 2019</i>				
Islamic finance payables	30,332,103	-	-	30,332,103
Accounts payable and other liabilities (excluding provisions and advances)	158,584	534,055	-	692,639
Total	30,490,687	534,055	-	31,024,742

14.3 Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market prices comprise three types of risk: finance rate risk, foreign currency risk and other price risk, such as equity price risk. Financial instruments affected by market risk include Islamic finance payable and quoted equity securities.

The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimising the return.

14.3.1 Finance rate risk

Finance rate risk arises from the possibility that changes in floating finance rates will affect future profitability or the fair values of financial instruments.

The Group's finance rate risk primarily arise from its borrowings. The Group is subject to limited exposure to finance rate risk due to the fact that this comprises of Islamic finance payables which are repriced immediately based on market movement in profit risks. Further, the Group's policy is to manage its finance cost by availing competitive credit facilities from local financial institutions and constantly monitoring finance rate fluctuations.

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As at and for the year ended 31 October 2020

14 FINANCIAL INSTRUMENTS RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

14.3 Market risk (continued)

14.3.2 Foreign currency risk

Foreign currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Group's exposure to the risk of changes in foreign exchange rates relates primarily to the Group's operating activities (when revenue or expense is denominated in a different currency from the Group's functional currency) and the Group's net investments in foreign currency.

Management believes that there is a limited risk of significant losses due to exchange rate fluctuations as it does not have significant foreign currency exposures.

14.3.3 Equity price risk

The Group's equity investments are susceptible to market price risk arising from uncertainties about future values of the investment securities.

At the reporting date, the exposure to unquoted equity investments at fair value was KD 2,957,217. Sensitivity analyses of these investments have been provided in Note 16.2.

15 CAPITAL MANAGEMENT

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratios in order to support its business and maximise shareholder value. The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions.

To maintain or adjust the capital structure, the Group may reduce the amount of borrowings, adjust the dividend payment to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares. No changes were made in the objectives, policies or processes during the years ended 31 October 2020 and 2019.

The Group monitors capital using a gearing ratio, which is net debt divided by capital plus net debt. The Group includes within net debt, Islamic finance payables, accounts payable and other liabilities (excluding provisions and advances) less cash and bank balances. Capital represents total equity of the Group.

	<i>2020</i> <i>KD</i>	<i>2019</i> <i>KD</i>
Islamic finance payables	45,057,554	29,708,029
Accounts payable and other liabilities (excluding provisions and advances)	2,135,035	692,639
Less: Cash and bank balances	(2,145,523)	(512,045)
Net debt	45,047,066	29,888,623
Total capital	34,261,505	35,279,302
Total capital and net debt	79,308,571	65,167,925
Gearing ratio	57%	46%

In order to achieve this overall objective, the Group's capital management, among other things, aims to ensure that it meets financial covenants attached to the Islamic finance payables that define capital structure requirements. Breaches in meeting the financial covenants would permit the bank to immediately call loans and borrowings. There have been no breaches of the financial covenants of any Islamic finance payables in the current year.

No changes were made in the objectives, policies or processes for managing capital during the years ended 31 October 2020 and 2019.

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As at and for the year ended 31 October 2020

16 FAIR VALUE MEASUREMENT

Fair value hierarchy

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements are categorised within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

- ▶ Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities
- ▶ Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable
- ▶ Level 3 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable

16.1 Non-financial assets

Assessing the significance of a particular input requires judgement, considering factors specific to the asset or liability. The following tables provide the fair value measurement hierarchy of the Group's non-financial assets:

	Fair value measurement using			
	<i>Total KD</i>	<i>Quoted prices in active markets (Level 1) KD</i>	<i>Significant observable inputs (Level 2) KD</i>	<i>Significant unobservable inputs (Level 3) KD</i>
31 October 2020				
Investment properties	75,187,698	-	-	75,187,698
31 October 2019				
Investment properties	59,384,000	-	-	59,384,000

There were no transfers between any levels of the fair value hierarchy during 2020 or 2019.

Reconciliation for recurring fair value measurement of investment properties categorised within Level 3 of the fair value hierarchy is disclosed in Note 6.

Valuation techniques used to derive Level 3 fair values

The Group has one class of properties (residential and commercial). The table below illustrates the following:

- ▶ A description of the valuation techniques applied
- ▶ The inputs used in the fair value measurement, including the ranges of rent charged to different units within the same building
- ▶ For Level 3 fair value measurements, quantitative information about the significant unobservable inputs used in the fair value measurement

There were no other changes in valuation techniques during the year. The table below illustrates the valuation techniques used to derive to Level 3 fair values and the significant unobservable inputs used in the fair value measurement of investment properties.

Valuation technique	Fair value		Key unobservable inputs	Range	
	2020 KD	2019 KD		2020	2019
				KD 32.17 to KD 124	KD 32.71 to KD 72.30
			▶ Average rent (per sqm) (KD)	7.02% to 10.84%	6.85% to 11.64%
Income capitalisation approach	75,187,698	59,384,000	▶ Yield rate		

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As at and for the year ended 31 October 2020

16 FAIR VALUE MEASUREMENT (continued)

16.1 Non-financial assets (continued)

Sensitivity analysis

Significant increase (decrease) in average rent per sqm, yield rate and price per sqm in isolation would result in a significantly higher (lower) fair value of the properties.

The table below presents the sensitivity of the valuation to changes in the most significant assumptions underlying the valuation of investment properties located in Kuwait.

	<i>Changes in valuation assumptions</i>	<i>Impact on profit for the year</i>	
		<i>2020</i>	<i>2019</i>
		<i>KD</i>	<i>KD</i>
Average rent	+/- 5%	3,759,385	2,969,200
Capitalisation rate	+/- 50 bp	3,580,367	2,827,810
Occupancy rate	+/- 5%	3,759,385	2,969,200

16.2 Financial instruments

The following tables provide the fair value measurement hierarchy of the Group's financial assets:

	<i>Fair value measurement using</i>		
	<i>Total</i>	<i>Quoted prices in active markets (Level 1)</i>	<i>Significant unobservable inputs (Level 3)</i>
	<i>KD</i>	<i>KD</i>	<i>KD</i>
31 October 2020			
<i>Financial assets at FVOCI</i>			
Unquoted equity securities	2,957,217	-	2,957,217
31 October 2019			
<i>Financial assets at FVOCI</i>			
Quoted equity securities	143,729	143,729	-
Unquoted equity securities	3,122,677	-	3,122,677
	3,266,406	143,729	3,122,677

There were no transfers between levels in the fair value hierarchy during the year.

Valuation methods and assumptions

The following methods and assumptions were used to estimate the fair values:

Listed investment in equity securities

Fair values of publicly traded equity securities are based on quoted market prices in an active market for identical assets without any adjustments. The Group classifies the fair value of these investments as Level 1 of the hierarchy.

Unlisted equity investments

The Group invests in private equity companies that are not quoted in an active market. Transactions in such investments do not occur on a regular basis. The Group uses the reported net asset value and market-based valuation techniques to estimate the fair value for these positions, adjusted for factors specific to the investee such as the effect for lack of marketability. Discount for lack of marketability (DLOM) represents the amounts that the Group has determined that market participants would take into account when pricing the investments.

Arkan Al-Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiary

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As at and for the year ended 31 October 2020

16 FAIR VALUE MEASUREMENT (continued)

16.2 Financial instruments (continued)

Description of significant unobservable inputs to valuation

<i>Valuation techniques</i>	<i>Significant unobservable inputs</i>	<i>Range</i>	<i>Sensitivity of the input to fair value</i>
Unquoted equity securities	<ul style="list-style-type: none"> ▷ Market approach ▷ Adjusted NAV 	DLOM *	30%
			Changes in market multiples and discount rate will result in changes in fair value.
			Increase (decrease) in the discount would decrease (increase) the fair value.

* Discount for lack of marketability (DLOM) represents the amounts that the Group has determined that market participants would take into account when pricing the investments.

Reconciliation of recurring fair value measurements categorised within Level 3 of the fair value hierarchy:

	<i>2020</i> <i>KD</i>	<i>2019</i> <i>KD</i>
<i>Unquoted equity securities</i>		
Opening balance	3,122,677	-
Reclassification on adoption of IFRS 9	-	2,281,540
Transitional adjustment on adoption of IFRS 9	-	(73,051)
Purchases	181,561	1,007,451
Disposals	(181,561)	-
Capital redemption	(26,301)	-
Remeasurement recognised in OCI	(139,159)	(93,263)
Closing balance as at 31 October	2,957,217	3,122,677

17 SEGMENT INFORMATION

The Group is primarily engaged in real estate activities. Geographically, majority of the Group's assets are located in Kuwait, as a result, no segment information is provided.

18 ADVANCE PAYMENTS ON ACQUISITION OF INVESTMENT PROPERTIES

On 17 January 2018, the Parent Company entered into a preliminary contract (the "Contract") to acquire an investment property in the State of Kuwait and paid an advance of KD 3,959,710. The Contract specifies the terms of sale and the contractual obligations of each party.

On 8 May 2018, the Contract has been terminated and an amount of KD 3,565,710 (excluding the deposit of KD 394,000) was refunded to the Parent Company. The management believes that the seller has not fulfilled his obligations under the Contract and should therefore refund the full amount.

However, the seller did not accept this opinion and claims that the Parent Company is responsible for the termination of the Contract. The Parent Company has filed a lawsuit against the seller claiming the refundable deposit and punitive damages.

On 25 November 2018, the Court of First Instance has ruled in favour of the Parent Company obliging the seller to compensate the Parent Company for approximately an amount of KD 788,000, however the seller appealed against the ruling before the Court of Appeal.

18 ADVANCE PAYMENTS ON ACQUISITION OF INVESTMENT PROPERTIES (continued)

On 23 April 2019 an unfavourable judgement was handed down against the Parent Company by the Court of Appeal rejecting the claim filed by the Parent Company and cancelling the earlier verdict issued by the Court of First Instance.

The Parent Company appealed against the decision which considered by the Court of Cassation. On 18 November 2020, the Court of Cassation has set a hearing for judgment on 30 December 2020.

Management believes, after taking appropriate legal advice, that the Parent Company is entitled to a refund of the full amount. As at the date of authorisation of these consolidated financial statements, an uncertainty exists relating to the ultimate outcome of this claim and accordingly no provision has been made in the consolidated financial statements as at and for the year ended 31 October 2020.